

1	4	4	3	4	4	5	9	-	6	4	2	1	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	9	0	3	7	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Futoreal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

éves beszámolóhoz

2025.01.01. - 2025.12.31.

Keltezés: Budapest, 2026. április 30.

a vállalkozás vezetői (képviselői)

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 14434459-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-903759

A Futureal Development Holding Kft-t 2008. július 14-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2008. augusztus 19-i dátummal jegyezte be. 2020.12.17-én dr. Futó Péter eladta a Társaságban lévő részesedését a Futureal Holding BV-nek, amely így 100% tulajdonosa lett a Társaságnak.

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2025. december 31-én az alábbi:

Tagok/székhelye	Üzletrész névértéke	Üzletrész százalékos aránya
Futureal Holding BV	11 520 000 EUR	100%

A Futureal Holding BV (székhely: Kronenburg 14, 1183 AS Amstelveen, Hollandia) állítja össze a vállalkozáscsoport összevont (konszolidált) éves beszámolóját, amelybe a Társaságot, mint leányvállalatot bevonták.

A konszolidált beszámoló a www.futurealgroup.com címen található meg.

A Társaság értékpapírjaival kizárólag a nem szabályozott - XBOND - piacon kereskednek, ebből kifolyólag nincs olyan kizáró ok, ami miatt a Társaság nem élhetne a számviteli törvény szerinti konszolidáció alóli mentesítési lehetőséggel.

A Társaság tőzstőkéje: 11.520.000 EUR

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

- 6421'25 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység
- 6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6422'25 Csoportfinanszírozás
- 6811'25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- 6812'25 Ingatlanfejlesztés

A Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „Számviteli Törvény”) 20. § (4) bekezdésében biztosított lehetőséggel élve a 2021. üzleti évtől, azaz 2021. január 1. napjától kezdődően a Társaság könyvvezetése és az éves beszámolójának elkészítése tekintetében az euróban történő könyvvezetésre tért át, vagyis a 2021-es üzleti évtől, azaz 2021. január 1. napjától kezdődően könyveit euróban vezeti és az éves beszámolóját euróban készíti.

A Társaság ügyvezetői, akik együttesen jogosultak a cégjegyzésre:

Pusztai László Péter
2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet utca 14. fszt. 2.

László Zsuzsa
2120 Dunakeszi, Iskola utca 5. 10. em. 41. ajtó

Nemes Rudolf
1113 Budapest, Ibrahim utca 30-38. B. ép. 7. em 5. ajtó

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Tímár Pál
Kamarai tagsági száma: 002527
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A könyvvizsgáló által az üzleti év könyvvizsgálatért felszámított díj:
9.560 EUR + ÁFA

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős a Futureal Shared Services Partnership C. V. Magyarországi Fióktelepe (adószáma: 32146314-2-42), az éves beszámolót összeállította:

Pusztai László Péter
Cím: 2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet u. 14. Fszt. 2.
Regisztrációs szám: 178048

Az ügyvezető tevékenységéért járandóságot nem vesz fel. A Társaság az ügyvezetőnek sem kölcsönt, sem előleget nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

A Társaságnak nincsenek a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei, veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem bocsát ki és nem birtokol.

A Társaság nem gyakorolt munkáltatói jogokat egyetlen munkavállaló felett sem a tárgyévben. A beszámolóban kimutatott személyi jellegű ráfordítások, a kettős munkavállalókkal kapcsolatos költségeket mutatják a Mt. 195§. alapján.

2. A számvetési politika

1. Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A Társaság „A” típusú mérleget készít az ún. mérlegszerű elrendezéssel.
A Társaság összköltség eljárású eredménykimutatást készít.

Az éves beszámoló adatai – a megjegyzett kivételektől eltekintve – EUR-ban értendők.

A Társaság pénzügyi éve megegyezik a naptári évvel.

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2024.01.01-2024.12.31 időszakra vonatkoznak. A mérlegkészítés választott időpontja - ha a számvetési politika más része vagy jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik - a mérleg valamennyi tételéhez kapcsolódóan a fordulónapot követő 31 naptári nap, vagyis 2026.01.31.

2. A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: SZVT.) előírt tartalommal az 5 - "Költségnemek" számlaosztályban számolja el. A Számviteli Politika készítésének időpontjában a Társaság másodlagos költségelszámolást nem végez, azonban a számítógépes könyvelési rendszer lehetőséget ad különböző szempontok szerinti gyűjtésre. A jelenlegi költség elszámolási rendszer egyben meghatározta a választott eredmény kimutatás formáját és tartalmát.

Jelentős összegűnek minősül az egy évben feltárt hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg a 2.594,71 EUR-t akkor a 2.594,71 EUR-t.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

Nem élünk az értékhelyesbítés lehetőségével sem a vagyoni értékű jogoknál, sem a szellemi termékeknél.

3. Értékelési politika

A Társaság a folytonosság elvén alapuló értékelési gyakorlatot folytat. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, és az adott évre vonatkozik.

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamán kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A tárgyi eszközök beszerzési, valamint a beszerzéssel kapcsolatban felmerült költségei arra az időszakra osztódnak fel, amikor azt a Társaság előreláthatóan használni fogja. A Társaság az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszaknak megfelelően. Az értékcsökkenés elszámolásának módszere lineáris, az aktiválás napjától, időarányosan kerül elszámolásra.

A részesedés, befektetés értékelésénél a Társaság mérlegeli, hogy annak a gazdasági társaságnak, amelynek valamely tulajdoni hányadát jeleníti meg a részesedés, milyen a piaci megítélése, a cégbe befektetett összeg annak esetleges megszűnése esetén várhatóan meg fog-e térülni valamint a gazdasági társaság saját tőke értékének a befektetés névértékével arányos része a befektetés könyv szerinti értéke alá csökkent-e. Ezen tényezők figyelembe vételével határozza meg az adott befektetés piaci értékét.

Amennyiben a gazdasági társaságban lévő tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél a befektetés könyv szerinti értéke a piaci értéke alá csökken és ez a veszteségjellegű különbözet tartósan mutatkozik és jelentős összegű, akkor értékvesztést kell elszámolni.

Ha gazdasági társaságba való befektetésnek a mérlegkészítéskori piaci értéke jelentősen és tartósan magasabb, mint a befektetés könyv szerinti értéke, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenteni kell. Az értékvesztés visszairásával a befektetés könyv szerinti értéke nem haladhatja meg a beszerzési értéket.

Az adós minősítése alapján az üzleti év mérlegforduló napján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett kölcsönöknél értékvesztést kell elszámolni a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti veszteségjellegű különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósnak és jelentősnek mutatkozik. A követelés várhatóan megtérülő összegénél a Társaság vizsgálja az adott kölcsön, illetve a hozzá kapcsolódó kamat követelés, valamint a kölcsönbe vevő társaság likvid kötelezettségeikkel csökkentett eszköz értékének viszonyát.

3.1 Immateriális javak és Tárgyi eszközök

A Társaság a SZVT. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt.

Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szellemi termékek:	33,0%
Üzleti vagy cégérték:	20,0%
Épületek (Társasági adótörvény szerint)	2,0%
Bérelt Idegen ingatlan	6,0%
Saját ingatlan bérbeadása	5,0%
Műszaki berendezések, gépek	14,5%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%

Az egyedileg 518,94 EUR beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja.

3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett eszközöket a nyilvántartásba vételkor beszerzési költségen értékeljük, amely a beszerzési árat és/vagy az előállítási költséget foglalja magában. A befektetett, (vagy forgóeszközök között nyilvántartásba vett) kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

3.3 Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

3.4 Követelések

A követeléseket a mérlegben szerződés szerinti teljesítéskori euro értéken kell aktiválni (bekerülési érték).

3.5 Értékpapírok

A rövidlejáratú értékpapírok nyilvántartásba vétele bekerülési értéken történik, azonban a nyilvántartásba vett kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

3.6 Saját tőke

A saját tőkét könyv szerinti értéken kell kimutatni. A mérlegben - a saját tőke elemei között - külön tételben negatív előjellel kell szerepeltetni a jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét.

3.7 Céltartalékok és kötelezettségek

A céltartalékot, a kötelezettségeket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított euró értéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A céltartalékokat és kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított euró értéken kell a mérlegben kimutatni. A hosszú lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra, a Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben, valamint a Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben. A rövid lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra a Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben

A vevőtől euróban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon euróra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

Az euróban felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított deviza, illetve a törlesztésekkel csökkentett deviza a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam szerint euróra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó, általános forgalmi adót is tartalmazó

- a) euróban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,
- b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által december 31-i közzétett, hivatalos devizaárfolyamon euróra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

3.8 Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

3.9 Társasági adó

A Társasági adó a tárgyévben érvényes adó jogszabályok alapján kerül az eredmény kimutatásban elszámolásra.

3.10 Egyéb

Az üzleti év során a Társaság nem folytatott kapcsolatos felekkel lényeges és nem szokásos ügyleteket.

A Társaság a tárgyév során nem fedezeti célú, tőzsdén kívüli határidős ügyleteket kötött, melyek közül a fordulónapon nyitott tételeket a 0. számlaosztályban tartja nyilván.

Ha az ügylet értékelése a fordulónapi értékelés alapján veszteséget mutat, akkor azt a pénzügyi műveletek ráfordításai között elhatárolással kell szerepeltetni. A nyereséget eredményező különbözetet időarányosan

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2025.01.01. – 2025.12.31.

lehet kimutatni, ha az ügyletet a mérleg elkészítéséig lezárják. Ezen ügyletek részleteit az alábbi táblázat tartalmazza.

Az ügyletek adatait a következő táblázat tartalmazza.

Ügylet tárgya	Lejáratási idő	Szerződés szerinti érték	Szerződés szerinti érték	Mérlegkészítéskori piaci érték (HUF)
Deviza határidős ügylet	2026.11.12	-4 806 507,42 EUR	-2 028 250 001,00 HUF	101 076 495
Deviza határidős ügylet	2026.11.12	-4 500 000,00 EUR	-1 800 900 000,00 HUF	6 599 042
Deviza határidős ügylet	2026.11.12	-4 500 000,00 EUR	-1 810 800 000,00 HUF	15 956 682
Deviza határidős ügylet	2026.03.23	-4 000 000,00 EUR	-1 664 600 000,00 HUF	107 332 743
Deviza határidős ügylet	2026.03.19	-8 962 000,00 EUR	-3 502 797 700,00 HUF	18 270 307
Deviza határidős ügylet	2026.03.19	-20 000 000,00 USD	-6 640 000 000,00 HUF	35 825 353
Deviza határidős ügylet	2026.03.19	-22 500 000,00 USD	-19 100 169,78 EUR	-3 276 040
Deviza határidős ügylet	2026.03.18	-509 000,00 GBP	-224 189 050,00 HUF	-1 586 819
Deviza határidős ügylet	2026.03.18	-12 770 000,00 USD	-4 224 954 500,00 HUF	8 661 549
Deviza határidős ügylet	2026.03.13	-5 000 000,00 EUR	-2 077 500 000,00 HUF	131 837 681
Deviza határidős ügylet	2026.03.12	-5 000 000,00 EUR	-2 082 250 000,00 HUF	136 775 261
Deviza határidős ügylet	2026.02.11	-5 000 000,00 EUR	-1 950 750 000,00 HUF	14 910 473
Deviza határidős ügylet	2026.01.16	-445 000,00 GBP	-195 159 200,00 HUF	-1 380 915
Deviza határidős ügylet	2026.01.09	-440 000,00 GBP	-198 946 000,00 HUF	4 713 020

A tárgyévben lezárt nem fedezeti célú, tőzsdén kívüli származékos ügyletek adatait a következő táblázat tartalmazza:

Ügylet tárgya	Szerződés szerinti érték	Szerződés szerinti érték	Ügyleten elért eredmény (EUR)
Deviza határidős ügylet vesztesége	-38 077 214,73 EUR	-45 000 000,00 USD	-269 736
Deviza határidős ügylet vesztesége	-9 500 000,00 EUR	-3 759 200 000 HUF	-286 500
Deviza határidős ügylet nyeresége	-143 850 000,00 USD	-52 365 966 000 HUF	5 929 337
Deviza határidős ügylet nyeresége	-81 188 160,98 EUR	-33 181 233 100 HUF	2 989 989
Deviza határidős ügylet nyeresége	-6 019 000,00 GBP	-2 892 049 600 HUF	211 453

A tranzakciók eredményei a pénzügyi műveletek ráfordításai és pénzügyi műveletek bevételei soron szerepelnek.

II. A mérlegben szereplő eszközök EUR-ban

1. Immateriális javak

Bruttó érték	Nyitó érték 2025.01.01	Növekedések	Csökkenések	adatok EUR-ban	
				Záró érték 2025.12.31	
Szellemi termékek	7 211	0	0	7 211	
Összesen	7 211	0	0	7 211	
Értékcsökkenés	Nyitó érték 2025.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2025.12.31	
Szellemi termékek	3 273	721	0	3 994	
Összesen	3 273	721	0	3 994	
Nettó érték	Nyitó érték 2025.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2025.12.31	
Szellemi termékek	3 938	0	721	3 217	
Összesen	3 938	0	721	3 217	

2. Tárgyi eszközök

Bruttó érték	Nyitó érték 2025.01.01	Növekedések	Csökkenések	adatok EUR-ban	
				Záró érték 2025.12.31	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	3 494	0	0	3 494	
Összesen	3 494	0	0	3 494	
Értékcsökkenés	Nyitó érték 2025.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2025.12.31	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 166	1 164	0	2 330	
Összesen	1 166	1 164	0	2 330	
Nettó érték	Nyitó érték 2025.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2025.12.31	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 328	0	1 164	1 164	
Összesen	2 328	0	1 164	1 164	

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2025.01.01. – 2025.12.31.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközök	adatok EUR-ban	
	2024.12.31	2025.12.31
Tartós részesedés a Finext Vagyonkezelő Nyrt-ben	50 570 679	55 903 999
Tartós részesedés a Futureal Management Kft-ben	373 089	396 990
Tartós részesedés a Etele Pláza Üzemeltető Kft.	0	3
Tartós részesedés a BP1 Második ütem Zrt-ben	48 818	45 192
Tartós részesedés a FR UK Holdco 1 Limited	0	24 508 994
Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban	50 992 586	80 855 178
Futureal Belváros Kft.-nek adott kölcsön	1 438 226	1 438 226
Futureal Residential One S.á.r.l.-nek adott kölcsön	56 188 257	0
Futureal Residential Two S.á.r.l.-nek adott kölcsön	0	0
Futureal Holding BV.-nek adott kölcsön	237 291 880	233 482 968
FR UK Holdco 1 Limited-nak adott kölcsön	0	1 363 446
QED Investments Limited-nak adott kölcsön	518 461	1 198 028
QED B.V.-nek adott kölcsön	0	3 200 000
Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásban	295 436 824	240 682 668
Tartós részesedés FR Investments B.V-ben	21 000 000	21 000 000
Tartós részesedés Futureal Real Estate Holding Ltd-ben	120 000 000	120 000 000
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	141 000 000	141 000 000
Tartós részesedés Cinext Kft-ben	2 034	2 164
Tartós részesedés Gránit bank Zrt-ben	1 174 348	1 072 916
Egyéb tartós részesedések	1 176 382	1 075 080
Összesen	488 605 792	463 612 926

A Társaságnak 2025.12.31-én a következő vállalkozásokban van érdekeltsége:

Cégnév	Székhely	Részesedés bekerülési értéken (EUR)	Tulajdoni hányad
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	35 604	100,00%
BP1 Második Ütem Zrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	63 000	100,00%
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3	100,00%
Futureal Management Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	383 171	100,00%
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	89 166 969	73,913%
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	8 216	100,00%
Cinext Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	6 011	0,122%
FR Investments BV	Laan van Kronenburg 14, 1183 AS Amsterdam	21 000 000	42,00%
Futureal Real Estate Holding Ltd	16 Kyriakos Matsis Avenue 10th Floor, Nicosia, Cyprus	120 000 000	35,44%
Gránit Bank Zrt.	1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8.	1 206 81,89	0,1728%
FR UK Holco 1 Limited	27 Dover Street, 4th Floor, London, United Kingdom, W1S 4LZ.	24 568 591,46	99,95%

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2025.01.01. – 2025.12.31.

A Társaság 100%-os részesedést szerzett a Futureal West Kft.-ben, mely részesedését 2025.05.21-én értékesítette.

A Társaság 2025.12.10-én az FR UK Holco 1 Limited-ben 99,95%-os részesedést szerzett.

A részesedések nettó értékei az alábbiak szerint alakultak:

Cégnév	Bekerülési érték EUR 2025.12.31.	Elszámolt értékvesztés EUR-ban	Nettó érték EUR 2025.12.31.
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	35 604	-35 604	0
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	8 216	-8 216	0
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	3	0	3
Futureal Management Kft.	396 990	0	396 990
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	89 166 969	-33 262 971	55 903 998
BP1 Második Ütem Zrt	63 000	-17 808	45 192
FR UK Holco 1 Limited	24 568 592	-59 597	24 508 995
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	114 239 374	-33 384 196	80 855 178
Futureal Real Estate Holding Ltd.	120 000 000	0	120 000 000
FR Investments B.V.	21 000 000	0	21 000 000
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	141 000 000	0	141 000 000
Gránit Bank Zrt.	1 249 581	-176 665	1 072 916
Cinext Kft.	6 227	-4 063	2 164
Egyéb tartós részesedés	1 255 808	-180 728	1 075 080
Összesen:	256 495 182	-33 564 924	222 930 258

A Társaság a leányvállalatok saját tőke adatai alapján értékvesztést számolt el.

Leányvállalatok saját tőke adatait a következő tábla tartalmazza:

Cégnév	adatok EUR-ban 2025.12.31					
	Saját tőke	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	-43 464	8 660	26 944	-74 221		-4 847
Etele Plaza Üzemeltető Kft. *	898 020	7 784		-1 641 222	2 464 971	66 487
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	75 604 866	25 200 000	3 264 085	49 560 119		-2 419 338
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	-984 452	8 380		-724 286		-268 546
BP1 Második Ütem Zrt.	45 192	18 000	54 000	-23 182		-3 626
Futureal Real Estate Holding Ltd	360 084 539	169 292	293 632 548	63 149 543		3 133 156
Futureal Management Kft. *	502 682	396 990		90 114		3 713
Cinext Kft. *	4 719 211	3 121 432	3 113 648	-1 677 561	389 206	-227 514
FR Investments B.V.	52 486 696	50 000 000		540 049		1 946 647
FR UK Holdco 1 Limited	24 500 440	24 580 272	4 305 659	-4 364 676		-20 815

A *-al jelölt vállalkozások adatai az aláírás napjáig rendelkezésre álló információk alapján kerültek feltüntetésre.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2025.01.01. – 2025.12.31.

A részesedésekre elszámolt értékvesztéseket az alábbi mozgástábla mutatja be:

Cégnév	Nyitó értékvesztés EUR-ban 2025.01.01	Tárgyévi elszámolt értékvesztés/visszaírt értékvesztés EUR	Záró értékvesztés EUR-ban 2025.12.31
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	35 604	0	35 604
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	3	-3	0
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	38 596 290	-5 333 319	33 262 971
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	8 216	0	8 216
BP1 Második Ütem Zrt.	14 182	3 626	17 808
Cinext Kft.	3 818	245	4 063
FR UK Holdco 1 Limited	0	59 597	59 597
Gránit Bank Nyrt.	0	176 665	176 665
Összesen	38 658 113	-5 093 189	33 564 924

Az adott kölcsönökre elszámolt értékvesztéseket az alábbi mozgástábla mutatja be:

Cégnév	Nyitó értékvesztés EUR-ban 2025.01.01	Tárgyévi elszámolt értékvesztés EUR	Záró értékvesztés EUR-ban 2025.12.31
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	15 087	0	15 087
Futureal Residential One S.á.r.l.	0	14 321 534	14 321 534
Futureal Residential Two S.á.r.l.	0	108 834	108 834
Összesen:	15 087	14 430 368	14 445 455

A tartósan adott kölcsönök lejárat dátumát a következő tábla tartalmazza:

Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásoknak	Lejárat dátumok
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	2028.12.31.
QED Investments Limited	2036.11.18.
QED B.V.	2038.01.31.
Futureal Holding BV EUR kölcsön	2029.12.03.
Futureal Holding BV GBP kölcsön	2036.11.16.
Futureal Residential One S.á.r.l.	2027.12.13.
Futureal Residential Two S.á.r.l.	2030.02.06.
FR UK Holdco 1 Limited	2038.01.31.

Az adott kölcsönök kamatozóak, melyekre piaci mértékű kamatok kerültek felszámításra.

4. Készletek

A Társaság készletekkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

5. Követelések

Követelések	adatok EUR-ban	
	2024.12.31	2025.12.31
Adott kölcsön a Futureal New Times Kft.-nek	2 038 501	2 041 501
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 038 501	2 041 501
Adott kölcsön a Pedrano Commercial Kft.-nek	24 965 964	11 287 468
Általános forgalmi adó követelés	201	2 522
Iparüzési adó követelés	81	86
TAO követelés	301 263	43 675
Egyéb adójellegű követelés	5	5
Egyéb követelések	25 267 514	11 333 756
Összesen (Követelések kapcsolt vállalkozással szemben és egyéb követelések)	27 306 015	13 375 257

A management megítélése szerint az adott kölcsönökre vonatkozóan nem szükséges értékvesztés elszámolása. A Pedrano Commercial Építőipari Kft. a Futureal Holding stratégiai partnere. A kölcsönt a fejlesztés alatt álló projektek építési finanszírozásának támogatására nyújtják, és a projektek befejezésekor vagy a likviditás más forrásból történő biztosításakor fizetik vissza.

A Pedrano Commercial Kft.-nek adott kölcsön kamatmentes, a többi adott kölcsönre piaci mértékű kamat került felszámításra, törlesztésük egy összegben, lejáratkor esedékes.

6. Értékpapírok

Értékpapírok	adatok EUR-ban	
	2024.12.31	2025.12.31
Pénzpiaci alapban lévő befektetési jegyek	18 998 479	71 450 000
Forgatási célú tőzsdei részvények	2 973 638	0
Egyéb részesedések	21 972 117	71 450 000
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	1 875 683	2 843 725
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	1 875 683	2 843 725
Értékpapírok összesen	23 847 800	74 293 725

A Pénzpiaci alapokban lévő befektetési jegyekről a következő tábla tartalmaz részletes adatokat.

Megnevezés	ISIN	Mennyiség (db)	Könyv szerinti érték (EUR)
BlackRock ICS Euro Liquidity Fund Premier (Acc T0) EUR	IE00B3L10570	663 493	71 450 000

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2025.01.01. – 2025.12.31.

A forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok soron az MNB által kibocsátott, rövid lejáratú kötvények szerepelnek.

7. Pénzeszközök

Pénzeszközök	adatok EUR-ban	
	2024.12.31	2025.12.31
Pénztár	321	321
HUF pénzforgalmi számla egyenlege	870 044	74 349
EUR pénzforgalmi számla egyenlege	695 349	89 136
PLN pénzforgalmi számla egyenlege	14 130	1 097
USD pénzforgalmi számla egyenlege	11 226	5 711
GBP pénzforgalmi számla egyenlege	49 978	18 664
Lekötött betét	7 175 892	1 816 295
Bankbetétek	8 816 619	2 005 252
Összesen	8 816 940	2 005 573

A lekötött betétek sorában egy 700 000 000 HUF összegű betét szerepel, amelyet 2025. december 30-án 7 napos futamidőre kötöttek le.

8. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások	adatok EUR-ban	
	2024.12.31	2025.12.31
Finext Nyrt.-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	107	0
Futureal Residential One S.á.r.l.-nak adott kölcsön kamat elhatárolása	10 799 365	0
FR UK Holdco I Limited-nak adott kölcsön kamat elhatárolása	0	9 744
Futureal New Times Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	234 988	327 753
Futureal Holding B.V.-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	38 350 783	50 820 647
FR Investments Bemowo sp.k. követelésre elszámolt kamat elhatárolása	1 469 305	1 915 943
Bankkamat elhatárolása	876	7 248
Futureal Belváros Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolás	187 214	260 264
QED Investments Limited-nak adott kölcsön kamat elhatárolás	93 863	118 819
QED B.V.-nek adott kölcsön kamat elhatárolás	0	101 797
Futó Gábor Andrásnak adott kölcsön utáni kamat	186 251	165 364
Futureal névhasználati díj bevétel elhatárolása	354	332
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	51 323 106	53 727 911
Kötvényekből származó elhatárolt veszteség	8 965 972	8 109 947
Egyéb költségek elhatárolása	48	47
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	8 966 020	8 109 994
Összesen	60 289 126	61 837 905

Az aktív időbeli elhatárolások növekedését az adott kölcsönök után felszámított piaci mértékű kamatok növekedése okozza. Az aktív időbeli elhatárolások jelentős csökkenését továbbá a Futureal Residential One S.á.r.l.-nak adott kölcsön után a korábbi években felhalmozott kamatok egy részének értékvesztése okozza.

III. A mérlegben szereplő források értékelése EUR-ban

9. Saját tőke

Saját tőke	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2025.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2025.12.31
Jegyzett tőke	11 520 000	0	0	11 520 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	85 894 072	0	0	85 894 072
Eredménytartalék	34 895 273	31 559 054	0	66 454 327
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	31 438 533	0	63 926 487	-32 487 954
Összesen	163 747 878	31 559 054	63 926 487	131 380 445

Az előző évi eredmény az eredménytartalékba került átvezetésre. A tárgyév során a Futureal Management Kft. leányvállalat visszafizette az előző évi pótbefizetés fennálló részét. Tekintettel arra, hogy a Társaság a 2025. évi üzleti évet veszteséggel zárta, az adózott eredmény csökkenti a Társaság eredménytartalékát, osztalék kifizetéséről nem határozott.

10. Céltartalékok

A Társaság céltartalékot sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem képzett.

11. Kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek	adatok EUR-ban	
	2024.12.31	2025.12.31
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	0
Rövid lejáratú hitelek	10 000 000	10 000 000
Finext Nyrt osztalék előleg	0	18 489 780
Futureal Shared Services Partnership C.V. Mo.-i Fióktelep által átterhelt költség	40 355	40 745
HelloParks Partnership C.V. Mo.-i Fióktelep által átterhelt költség	5 709	6 726
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	46 064	18 537 251
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. által átterhelt költség	4 335	4 078
Negatív bank egyenleg	5	3
Tartozásátvállalás	0	1 624 203
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4 340	1 628 284
Összesen	10 050 404	30 165 535

A rövid lejáratú hitelek között a CIB Banktól 2024. novemberében felvett hitel szerepel. Tárgyév folyamán a hitel futamideje megváltozott, így a hitel lejáratának időpontja 2026.11.14.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2025.01.01. – 2025.12.31.

Hosszú lejáratú kötelezettségek	adatok EUR-ban	
	2024.12.31	2025.12.31
Tartozások kötvény kibocsátásból	420 057 183	438 959 523
Összesen	420 057 183	438 959 523

2021-ben a Társaság három sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre.

Az első kibocsátás 2021. március 19-én volt, a pénzügyi teljesítés 2021. március 23-én történt. A kötvény lejáratára 2031. március 23. A felajánlott mennyiség 55 milliárd forint volt, melyre 57,75 milliárd forintnyi ajánlat érkezett. A bevont forrás összege 57,32 milliárd forint.

A második kibocsátásra 2021. november 12-én került sor, melynek pénzügyi teljesítése 2021. november 16-án volt. A kötvény lejáratára 2036. november 16. A felajánlott mennyiség 33,7 milliárd forint volt, melyre 38,85 milliárd forintnyi ajánlat érkezett. A bevont forrás összege 32,15 milliárd forint.

A harmadik kibocsátásra 2021. december 09-én került sor, melynek pénzügyi teljesítése 2021. november 13-án volt. A kötvény lejáratára 2036. november 16. A felajánlott mennyiség 24,25 milliárd forint volt, melyre 24,25 milliárd forintnyi ajánlat érkezett. A bevont forrás összege 21,55 milliárd forint.

2022. január 27-én a Társaság további kötvénykibocsátást hajtott végre, melynek pénzügyi teljesítése 2022. január 31-én volt. A kötvény lejáratára 2031. március 23. A felajánlott mennyiség 8,05 milliárd forint volt, a bevont forrás összege 6,75 milliárd forint.

A Társaság által 2022.03.19-én kibocsátott Futureal 2031 kötvény zöld kötvénynek minősül és a cégcsoport az alábbi fejlesztéseire az alábbi összegekben használta fel a kötvénykibocsátásból származó forrást.

2023.01.31-én a Társaság zártkörű kibocsátás során összesen 125.000.000 EUR névértékű kötvényt bocsátott ki.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2025.01.01. – 2025.12.31.

A 63,05 milliárd forint (hozzávetőlegesen 158 millió EUR) összértékű Futureal 2031 kötvény zöld kötvénynek minősül. A Futureal Holding a kötvénykibocsátásból származó összegeket teljes egészében az alábbiakban felsorolt, támogatható projektekre osztotta fel (beleértve az elért és célzott tanúsítványokat is). A támogatható projektek tőkeértéke 2025. december 31-én több mint 287 millió euró, ami meghaladja a kötvény összegét.

Zöld kötvény Támogatható zöld eszköz portfólió (2031)	Eszköz kategória	Földrajzi elhelyezkedés	BREEAM	Access4You	WELL CORE tanúsítvány a WELL Building Standard v1
Budapest ONE Business Park "1" Épület	Működő iroda	Magyarország	BREEAM In-Use Asset Kiemelkedő minősítés	Access4You minősített Arany fokozat	Platinum minősítés
Budapest ONE Business Park "3" Épület	Működő iroda	Magyarország	BREEAM In-Use Asset Kiemelkedő minősítés	Access4You minősített Arany fokozat	Platinum minősítés
Budapest ONE Business Park "2" Épület	Működő iroda	Magyarország	BREEAM In-Use Asset Kiemelkedő minősítés	Access4You minősített Arany fokozat	Platinum minősítés
Corvin Innovation Campus 1 fázis	Működő iroda	Magyarország	BREEAM In-Use Asset Kiemelkedő minősítés	Access4You minősített Arany fokozat	Platinum minősítés
Etele Plaza Shopping Centre	Kiskereskedelem	Magyarország	BREEAM In-Use Asset Kiemelkedő minősítés	Access4You minősített_20– 1 – Arany fokozat	-
Cinema Tower	Kivitelezés alatt	Lenegyelország	BREEAM In-Use International cél: kiváló minősítés (folyamatban)	-	-
			PT1: BREEAM International 2016 Új építkezés: Kereskedelmi kategória: Közbenső minősítés: Kiemelkedő minősítés (Tervezési szakasz)		
			&		
HelloParks Páty (Budapest West)	Működő iroda	Magyarország	BREEAM International 2016 Kereskedelmi kategória: Végső minősítés: Kiemelkedő minősítés	-	-
			PT5: BREEAM International 2016 Új építkezés: Kereskedelmi kategória Végső minősítés: Kiemelkedő minősítés (Folyamatban)		

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2025.01.01. – 2025.12.31.

A Futureal 2038 kötvény, amelynek teljes összege 125 millió euró, zöld kötvénynek minősül. A Futureal Holding a kötvénykibocsátásból származó összeg mintegy 90%-át az alábbiakban felsorolt támogatható projektekre fordította (beleértve a már megszerzett és a tervezett tanúsítványokat is). A támogatható projektek tőkeértéke 2025. december 31-én meghaladja a 202 millió eurót, ami jóval magasabb a kötvénykibocsátásból származó összegnél.

Zöld kötvény Támogatható zöld eszköz portfólió (2031)	Eszköz kategória	Földrajzi elhelyezkedés	BREEAM	Access4You	WELL CORE tanúsítvány a WELL Building Standard v1
Cinema Tower	Kivitelezés alatt	Lengyelország	BREEAM In-Use International cél: "Kiváló" minősítés (Folyamatban)	-	-
			FT1: BREEAM International 2016 Új építkezés: Kereskedelmi kategória:Közbenső minősítés: Tervezési szakasz Kiváló minősítés		
HelloParks Fót (Budapest North)	Működő iroda	Magyarország	FT2: BREEAM International 2016 Új építkezés: Kereskedelmi kategória: Végső minősítés: Kiváló minősítés	-	-
			FT6: BREEAM International 2016 Új építkezés: Kereskedelmi kategória: Végső minősítés: Kiváló minősítés		
Etele Plaza Shopping Centre	Kiskereskedelem	Magyarország	BREEAM In-Use Asset Kiváló minősítés	Access4You minősített_20- 1 – Arany fokozat	-
			PT1: BREEAM International 2016 Új építkezés Kereskedelmi kategória Közbenső minősítés: Tervezési szakaasz Kiemelkedő minősítés &		
HelloParks Páty (Budapest West)	Kivitelezés alatt	Magyarország	BREEAM International 2016 Új építkezés: Kereskedelmi kategória: Végső minősítés: Kiemelkedő minősítés	-	-
			PT5: BREEAM International 2016 Új építkezés: Kereskedelmi kategória: Végső minősítés: Kiemelkedő minősítés (Folyamatban) AN1: BREEAM International 2016-nak tervezve Új építkezés:		
HelloParks Alsónémedi (Budapest South)	Kivitelezés alatt	Magyarország	Kereskedelmi kategória:Végső Minősítés Kiváló minősítés (folyamatban))	-	-

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2025.01.01. – 2025.12.31.

<i>Kovenáns kalkuláció (EUR)</i>	2025.12.31	2025.12.31
	FUTURE2031& FUTURE2036	FUTURE2038/1 EUR Green
A Garancia vállaló konszolidált tőkéje	508 035 747	508 035 747
Hosszú lejáratú kötvény tartozás	431 663 500	431 663 500
Rövid lejáratú kötvény tartozás	13 094 417	13 094 417
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	10 000 000	10 000 000
A Kibocsátó kötvény és egyéb hiteltartozásai	454 757 917	454 757 917
Készpénz és készpénzhelyettesítő eszközök	218 933 589	218 933 589
Államkötvények, diszkont kincstárjegyek	0	356 479
A Kibocsátó teljes nettó kötvény és egyéb hiteltartozásai	235 824 328	235 467 849
Kötvény tartozás és konszolidált tőke aránya	0,46	0,46

A kötvény tartozás és konszolidált tőke aránya 2025. december 31-én a Future2031 és Future2036-os kötvények esetében 0,49, a Future2038/1-es kötvény esetében 0,49, ami mindkét esetben megfelel a kötvénykibocsátáskor vállalt +1,00 alatti értéknek.

12. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások	adatok EUR-ban	
	2024.12.31	2025.12.31
Bevételek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0	0
Kötvénykibocsátással kapcsolatos díjak	10 288	19 819
Könyvvizsgálati díj	7 350	4 780
Bankköltség	35 149	1 539
Kötvény kamat	14 521 924	14 580 475
Irodahasználat díjai	33 243	0
Áram	0	1 450
Határidős ügyletek negatív értékelési különbözete	408 520	16 201
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	15 016 474	14 624 264
Összesen	15 016 474	14 624 264

IV. Az eredmény kimutatás részletezése EUR-ban

1. Értékesítés nettó árbevétele

	adatok EUR-ban	
Értékesítés nettó árbevétele	2024.01.01-2024.12.31	2025.01.01-2025.12.31
Névhasználati díj bevétele	344	368
Értékesítés nettó árbevétele	344	368
Összesen	344	368

2. Egyéb bevételek

	adatok EUR-ban	
Egyéb bevételek	2024.01.01-2024.12.31.	2025.01.01-2025.12.31.
Előző évekre vonatkozó bevétel	532	0
Diszkont kincstárjegyek eredménye	4 886	0
Összesen	5 418	0

3. Anyagjellegű ráfordítások

	adatok EUR-ban	
Anyagjellegű ráfordítások	2024.01.01-2024.12.31.	2025.01.01-2025.12.31.
Áram	871	722
Előző üzleti évek költsége	1 434	1 450
Anyagköltség	2 305	2 172
Előző üzleti évek költsége	22 879	8 996
Könyvelési díj	3 006	3 047
Könyvvizsgálati díj	14 700	9 560
Kötvényekhez kapcsolódó szolgáltatások	57 652	57 194
Cégalapításhoz, cégmódosításhoz kapcsolódó költségek	91	45
Ügyvédi díj	14 714	3 992
Tagsági díj	6 488	6 770
Iroda bérleti díj	9 952	10 203
Üzemeltetési díj	4 606	4 736
Egyéb szolgáltatás költsége	220	228
Igénybe vett szolgáltatás értéke	134 308	104 771
Bankköltség	44 166	63 266
Egyéb szolgáltatások értéke	44 166	63 266
Összesen	180 779	170 209

4. Személyi jellegű ráfordítások

	adatok EUR-ban	
Személyi jellegű ráfordítások	2024.01.01-2024.12.31	2025.01.01-2025.12.31
Béreköltség	68 802	109 714
Személyi jellegű egyéb kifizetések	883	1 556
Bérfelrakások	9 185	14 608
Személyi jellegű ráfordítások	78 870	125 878
Összesen	78 870	125 878

5. Értécsökkenési leírás

Értécsökkenési leírás	adatok EUR-ban	
	2024.01.01-2024.12.31	2025.01.01-2025.12.31
Vagyon értékű jogok terv szerinti értécsökkenése	723	721
Számítástechnikai eszközök terv szerinti értécsökkenése	1 167	1 164
Összesen	1 890	1 885

6. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2024.01.01-2024.12.31	2025.01.01-2025.12.31
Kerekítés	6	5
Előző üzleti évekre vonatkozó egyéb ráfordítások	3 467	0
Vissza nem térítendő támogatás	518 880	69 960
Bírság, késedelmi kamat	47 723	6
Vállalkozási nyereséget nem érintő ráfordítás	52	0
Egyéb követelések értékvesztése	0	5 910 004
Tartozásátvállalás	0	1 624 203
Összesen	570 128	7 604 178

Vissza nem térítendő támogatások a tárgyévben a különböző alapítványoknak nyújtott adományok összegét mutatja.

Az egyéb követelések értékvesztése soron a Futureal Residential One S.á.r.l.-nak adott kölcsön után felszámított kamatra elszámolt értékvesztés szerepel.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2025.01.01. – 2025.12.31.

7. Pénzügyi műveletek bevételei

Pénzügyi műveletek bevételei	adatok EUR-ban	
	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék	3 056 296	7 319 449
Egyéb kapott osztalék	126 775	87 056
Kapott (járó) osztalék és részesedés	3 183 071	7 406 505
Hosszú lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	24 508 982	13 144 532
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	24 508 982	13 144 532
Bankkamat	498 266	117 112
Rövid lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	111 394	93 918
Egyéb rövid lejáratú kölcsön után kapott kamat	532	0
Értékpapírok, befektetési jegyek kapott hozama	2 560 450	335 306
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3 170 642	546 336
Nem realizált árfolyamnyereség	24 042 582	0
Realizált árfolyamnyereség	941 019	335 531
Nem fedezeti célú határidős ügylet bevétele	1 878 856	9 130 780
Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	2 057 966	4 773 490
Előző évre vonatkozó pénzügy bevételek	0	-4 889 362
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	28 920 423	9 350 439
Összesen	59 783 118	30 447 812

A kapott osztalék soron a Futureal Real Estate Holding Ltd-től és a Regional Reit-től kapott osztalék került kimutatásra.

Az egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek soron a tárgyévben lekötésre kerülő bankbetétek utáni kamatok, a tárgyévben vásárolt és eladásra, illetve visszaváltásra került diszkontkincstárjegyek, MNB kötvények kamatbevételei, az adott kölcsönök kamatai, valamint a tárgyévben vásárolt és visszaváltásra került befektetési jegyek hozamai találhatók.

Az előző évekre vonatkozó pénzügy bevételek között a Futureal Residential One S.á.r.l-nek adott kölcsönre hibásan felszámított mértékű kamat módosítása került kimutatásra.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2025.01.01. – 2025.12.31.

8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Pénzügyi műveletek ráfordításai	adatok EUR-ban	
	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	1 393
Bankkamat	54 658	144
Hitelkamat	0	321 648
Kölcsön kamat	0	12 560
Kötvényekhez kapcsolódó kamatráfordítás	19 926 522	20 528 851
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	19 981 180	20 863 203
Részesedések értékvesztése	2 899 382	229 193
Részesedések értékvesztés visszairása	0	-5 333 321
Kölcsönök értékvesztése	0	14 794 660
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	2 899 382	9 690 532
Forgóeszközök közötti értékpapírok árfolyamvesztesége	561 437	298 421
Nem fedezeti célú határidős ügyletek árfolyamvesztesége	2 739 156	-635 545
Nem realizált árfolyamveszteség	0	19 117 403
Realizált árfolyamveszteség	998 330	4 613 372
Előző üzleti évre vonatkozó pénzügyi műveletek ráfordításai	0	799 461
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	4 298 924	24 193 112
Összesen	27 179 486	54 748 240

A nem realizált árfolyamkülönbözet a külföldi devizás követelés, értékpapír, és a hosszú lejáratú kötelezettségek sorok kimutatott kötvény átértékelését tartalmazza.

A Társaság a leányvállalatok saját tőke adatai alapján értékvesztés, illetve értékvesztés visszairást számolt el, melynek részletezése a 3. Befektetett pénzügyi eszközök pontban található.

9. Adózott eredmény

Adózott eredmény	adatok EUR-ban	
	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Adózott eredmény	31 438 533	-32 487 954

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2025.01.01. – 2025.12.31.

10. Társasági adó

Társasági adó	adatok eHUF-ban		adatok EUR-ban
	2024.01.01- 2024.12.31.	2025.01.01- 2025.12.31.	2025.01.01- 2025.12.31.
Adózás előtti eredmény	13 031 728	-12 410 732	-32 202 210
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	1 545 558	969 018	2 514 318
Értékcsökkenés a társasági adó szerint	775	726	1 885
Bejelentett részesedés értékesítésének, apportba adásának adóévi árfolyamnyeresége, adóévben visszaírt értékvesztése, feltéve, hogy a részesedést az adózó (ideértve a jogelődjét is) az értékesítést megelőző 1 évben folyamatosan eszközei között tartotta nyilván (az átalakulás, egyesülés, szétválás miatti kivezetés nem minősül a folyamatos tartás megszakításának)	0	2 055 462	5 333 321
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	9 748 058	43 323	112 410
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	304 359	218 677	567 403
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított bevétel, aktivált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	218	0	0
Adomány értékének 20%-a közhasznú szervezet esetén	1 193	0	0
Kapott osztalék	1 305 346	2 854 467	7 406 505
Társasági adóalapot csökkentő tételek	12 905 507	6 141 673	15 935 842
Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint	775	726	1 885
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek	196 236	193	501
Befektetett pénzügyi eszközök, hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegfordulónapi ártértékeléséből adódó nem realizált árf.vesztése	10 976	7 423 237	19 261 124
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, adózás előtti eredmény csökkentéseként elszámolt összeg	0	988 226	2 564 157
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	0	7 979 577	20 704 663
Bejelentett részesedéshez kapcsolódó értékvesztés, árfolyamvesztés, vagy kivezetése kapcsán elszámolt ráfordítás és bevétel különbözete	1 199 959	88 868	230 586
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként elszámolt összeg	11 392	2 196 218	5 698 542
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	0	1 690 914	4 387 426
Társasági adóalapot növelő tételek	1 419 338	20 367 959	52 848 884
Társasági adóalap	1 545 559	1 815 554	4 710 832
Társasági adófizetési kötelezettség	139 100	163 400	423 975

Elvárt jövedelem alapja	adatok ezer HUF-ban		adatok EUR-ban
	2024.01.01-2024.12.31.	2025.01.01-2025.12.31.	2025.01.01-2025.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	141	142	368
Egyéb bevételek	2 222	0	0
Pénzügyi műveletek bevételei	24 516 459	5 035 097	13 064 600
Elvárt jövedelem alapja	24 518 822	100 705	261 299
Társaság minimumadó	2 206 694	9 063	23 517

A Társaság a fizetendő adót az általános szabályok szerint állapítja meg.

V. Egyéb kiegészítő információk

1. Adóvizsgálat

A Társaságnál az adóhatóság az előző évekre vonatkozóan teljes körű adóvizsgálatot nem folytatott le. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

2. Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaságnak nem piaci árazású kapcsolt tranzakciója csak a Finext Vagyonkezelő Nyrt-től kapott rövid lejáratú kölcsön formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében. A kölcsönre piaci mértékű kamat került felszámításra, melyet adóalap korrekciós tételként, az adólevetés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetőek.

3. Orosz-Ukrán és a közel keleti konfliktusok Társaságra gyakorolt hatása

2022. február végén kialakult Orosz-Ukrán konfliktus, valamint a 2023 őszén, illetve 2026 elején kialakult izraeli és iráni háborús feszültség Társaságra gyakorolt hatását a Társaság vezetése mérlegelte, s megállapította az nincs közvetlen hatással a fordulónapon a társaság könyveiben bemutatott eszközökre. A Társaságnak Ukrajnában, Oroszországban, Izraelben és Iránban nincsen közvetlen kitettsége, üzleti kapcsolata.

A kialakult helyzet nem befolyásolja érdemben a Társaság vagyoni helyzetét és tevékenységét. A Társaság vezetésének megítélése szerint a 2026-os pénzügyi év során a háborús konfliktusoknak csak közvetett hatásai lehetnek a Társaságra nézve a kialakult helyzet tovább gyűrűző általános gazdasági mechanizmusain keresztül.

A 2026-os üzleti évre tekintettel a következőket várjuk: a Társaság pénzügyi helyzete stabil, a cash flow tervek alapján likviditási problémákat a Társaság vezetése nem azonosított a következő 12 hónapra vonatkozóan. A Társaság folyamatosan elemzi a konfliktus miatt kialakult helyzetet.

4. Fordulónap utáni események

Nem történt kiemelkedő esemény a fordulónap után.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Számítás	2024.01.01- 2024.12.31.	2025.01.01- 2025.12.31.
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	9237711,30%	-8750600,54%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	-240088,66%	-2147223,37%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	19,41%	-24,51%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	19,20%	-24,73%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-0,17%	-1,70%

Vagyoni helyzet alakulása

Megnevezés	Számítás	2024.01.01- 2024.12.31.	2025.01.01- 2025.12.31.
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	26,89%	21,36%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	298,39%	352,88%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	126,81%	80,23%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	262,66%	357,07%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	1421,42%	1140,46%

Likviditást vizsgáló mutatószámok

Megnevezés	Számítás	2024.01.01- 2024.12.31.	2025.01.01- 2025.12.31.
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek	0,88	0,07
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú kötelezettségek	5,97	4,96
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások) / (rövid lejáratú kötelezettségek + passzív időbeli elhatárolások)	4,8	3,38

VII. Cash Flow-kimutatás

		adatok EUR-ban	
A tétel megnevezése	2024	2025	
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-14. sorok)	14 783 115	-29 403 404
1a.	Adózás előtti eredmény ±	31 777 727	-32 202 210
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-27 225 653	11 710 894
	ebből: átértékelési különbözet	-24 042 582	19 117 402
	ebből: osztalék	-3 183 071	-7 406 505
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	4 552 074	-20 491 316
2	Elszámolt amortizáció +	1 890	1 885
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	2 899 382	15 600 536
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	0	0
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	44 713	20 115 131
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-201 363	-392 210
9	Vevőkövetelés változása ±	0	0
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	31 410 259	-36 453 533
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-23 584 646	-7 498 154
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-339 194	-285 744
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 15-17. sorok)	-31 658 390	22 462 468
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-3 494	0
15	Befektetett eszközök eladása +	0	0
15/b	Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása	-141 863 313	-24 544 753
15/c	Beruházásra adott előlegek változása ±	0	0
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	184 953 166	242 334 046
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-77 927 819	-202 733 330
18	Kapott osztalék, részesedés +	3 183 071	7 406 505
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 18-28. sorok)	5 210 913	120 520
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	0	0
20	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21	Hitel és kölcsön felvétele +	29 275 118	86 608 981
22	Véglegesen kapott pénzeszköz (pótbefizetés visszafizetése) +	3 178 335	120 520
23	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -	0	0
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-27 242 540	-86 608 981
26	Véglegesen átadott pénzeszköz (pótbefizetés) -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	-11 664 361	-6 820 416
27	Devizás pénzeszközök átértékelése +	-4 226	9 049
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	-11 668 587	-6 811 367