



1. számú melléklet
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
közgyűlése részére készült előterjesztéshez

Az Igazgatótanács jelentése
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
2021. évi üzleti tevékenységéről

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.; cégjegyzékszám: 01-10-042813; weboldal: www.bif.hu; a továbbiakban: „Társaság” és vagy „BIF”) a jelen tájékoztatójával az alábbiakban kívánja tájékoztatni a Tisztelt részvényeseit, üzleti partnereit, befektetőit a Társaság ügyvezetéséről, 2021. évi üzleti tevékenységéről és vagyoni helyzetéről.

I. A Társaság ügyvezetése:

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik. Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben.

Az Igazgatótanács megállapította működésének szabályait és az elfogadott Ügyrendje szerint működött a 2021-es évben. Az Igazgatótanács tagjainak többsége független.

Az Igazgatótanács tevékenységét testületként végzi. Kijelöli, hogy a feladatkörébe tartozó ügyek közül mely ügyet szükséges ülésének napirendjére tűzni, kijelöli az ügy előkészítéséért felelős Igazgatótanácsi tagot és/vagy menedzsment tagot, az Igazgatótanácsi ülésen előterjesztett ügyet megtárgyalja, abban határozatot hoz, és annak végrehajtását ellenőrizteti. Az Igazgatótanács az éves mérlegzáró közgyűlések közötti időtartamra meghatározza rendes üléseinek időpontját és a szükséges mértékben ezek várható napirendjét.

Az Igazgatótanács 2021. évben 1 ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton további 14 alkalommal döntött 2021-ben.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2021. december 31.)

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
dr. Ungár Anna,	Elnök	2017.08.15	2022.08.15
Berecz Kristóf	Aelnök	2017.08.15	2022.08.15
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshgyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

II. A Társaság üzletpolitikája, üzleti tevékenysége a 2021. évben

A Társaság 2021. évi üzleti tevékenysége az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

- A Társaság meglévő jövedelemtermelő ingatlan-portfóliójába illeszkedő iroda és egyéb épületek felkutatása és akvizíciók lebonyolítása.
- Meglévő ingatlan-portfólióban rejlő maximális jövedelemtermelési potenciál kihasználása, valamint az irodaházak működésének optimalizálása.
- A Társaság tulajdonában lévő Budapest, III. kerületi, Harsánylejtő fejlesztési terület optimális hasznosítása.

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító céggént – 2018. december 31. óta a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: „SZIT törvény”) szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaságként – a saját tulajdonú ingatlanjainak (iroda, illetve egyéb épületeinek és parkolóházainak) bérbeadás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek az értékesítésével, azokon történő ingatlan-fejlesztésekkel, valamint az elkészült ingatlanok hasznosításával és értékesítésével foglalkozik.

A Társaság a tulajdonában lévő ingatlantípusoknak megfelelően az alábbi főbb ingatlanpiaci szegmensek területén tevékenykedik:

- Irodaházak
- Parkolóházak
- Építési telkek
- Lakóingatlanok
- Szállodák

Irodaházak

2021-ben Budapesten összesen 44 ezer m² új irodaterületet adtak át, ami az előző évhez képest 81%-os csökkenést jelent, annak köszönhetően, hogy a 2021. év végére tervezett irodaátadások egy része átcúsúzott 2022-re. 2021-ben továbbra is a Váci úti irodafolyosó volt a beruházások fő célterülete, második helyen pedig a Dél-Buda alpiac végzett. A teljes modern irodapiaci állomány 2021. év végére meghaladta a 3,95 millió m²-t. 2021 második felében a budapesti modern irodaállomány nem bővült új irodaházzal, 2013 óta nem volt ilyen kevés irodaátadás egy évben. A fejlesztések nagy részének lezárása 2022-re csúszott át, ami azt eredményezi, hogy már az első negyedévben kétszer annyi irodaátadás várható, mint 2021-ben, azaz megközelítőleg 302 ezer m².

Az üresedési ráta 2020-hoz képest minimálisan emelkedett, 2021. év végén 9,2%-on állt; a legteljettebb alpiac a Buda-Központ volt, 5,5%-os rátával. A fejlesztések további bővülését, valamint a járványhelyzetet is figyelembe véve az ingatlanforgalmazók az üresedési ráta további kisebb mértékű növekedését várják, bár nem olyan ütemben, ahogyan ez a COVID-19 első hullámaiban történt. Az irodák iránti kereslet még a 2021. év kezdetével mélypontot ért el, de a COVID korlátozások feloldása után növekedésnek indult, így az éves kereslet elérte a 365 ezer m²-t, ami egy mérsékeltebb (9%-os) növekedést mutat az előző évhez képest. (Forrás: CBRE, BRF)

Az irodapiac 2021 negyedik negyedéves eredményei továbbra is tükrözik a pandémia okozta bizonytalanságot, ugyanakkor bizakodásra ad okot az enyhén emelkedő éves bruttó kereslet, a tranzakciók számának növekedése és az üresedési ráta stagnálása. A bérleti díjak várhatóan nem fognak jelentősen változni 2022-ben, viszont egyértelmű, hogy az üzemeltetési költségek nőni fognak. Az átlagos üzemeltetési díjak 2022. év elején 3,5-5 euró között mozogtak a legtöbb „A” kategóriás épületben, ennek oka lehet a megnövekedett takarítási, fertőtlenítési igény, a modernebb gépészeti eszközök, illetve a jelentősen megemelkedett energia árak. (Forrás: CBRE, Portfolio.) A fentiek figyelembevételével a régebbi, de jól karbantartott ingatlanok kihasználhatják árképzési rugalmasságukat a költségkényszer által egyre inkább lekötött új projektekkel szemben.

2021. december 31-én Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű hét „B” kategóriájú és két „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt, a meglévő „B” kategóriás irodaházak közül egy ingatlan (Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „Major Udvar (Városmajor u. 12)”), „A” kategóriájú revitalizációja jelenleg folyamatban van, az átadása 2022 májusában várható. Meglévő, működő irodaépületeink jellemzően átlagosan 88%-os kihasználtság mellett működtek a tárgyidőszakban, amely minimális mértékben maradt el a piacon mért átlagos kihasználtsági adathoz képest.

2020 első félévében Társaságunk tulajdonába került a Budapest, X. kerület **Üllői út 114-116. sz. alatti volt Posta szálló**, a környék ikonikus 13 emeletes toronyépülete, amelyet a 2021. évben elindított fejlesztéssel „A” kategóriás irodaépületnek (a továbbiakban: „**BIF Tower**”) építünk át. A kivitelezés várhatóan 2022 harmadik negyedévében fejeződik be. A melléte elhelyezkedő háromszintes, korábban oktatási központként működő épület (a továbbiakban: „Üllői úti Oktatási Központ”) is bekerült a portfóliónkba, amelynél a piaci igénynek megfelelően az irodai, vagy oktatási centrumként történő hasznosítás a célunk. A két épület több mint 10 ezer m² irodaállomány bővülést jelent. Az ingatlan további mintegy 13 ezer m² bruttó alapterületű felépítmény fejlesztésére tehető alkalmassá a kerületi építési szabályzatban foglalt paraméterek módosításával, amiben 4-500 darab lakóegység kialakításával a Társaság – külföldi partnereinek történő üzemeltetésbe adással – a kollégiumi piacra lépve növelheti ingatlanportfóliójának diverzifikáltságát.

Irodaházaink esetében legfőbb célunk a bérlők elégedettségének fenntartása és ezáltal a bérleti szerződések meghosszabbítása, amelyet új szolgáltatások bevezetésével, folyamatos üzemeltetői jelenléttel és karbantartással érünk el. „A” kategóriás irodaházaink esetében kiemelt figyelmet fordítunk a közösségi terek modernizálására és a felszabaduló irodaterületek felújítására, korszerűsítésére.

Parkolók

Társaságunk tulajdonába 2 parkolóház tartozik, a Vigadó Palota Irodaház (Budapest V. kerület Apáczai Csere János utca 9.) („Vigadó Palota Irodaház”) mellett található **Aranykéz Parkolóház** (Budapest V. kerület Aranykéz utca 4-6.) és a **Flórián Udvar Irodaház** (Budapest III. kerület Polgár utca 8-10.) részét képező **parkolóház**. A Flórián Udvar Irodaházban lévő parkolóház elsődlegesen az irodaház bérlőit hivatott kiszolgálni. Mindkét parkolóházunk a legújabb, magyar fejlesztésű, mobil-applikációs parkolási rendszerrel és korszerű fizetési lehetőségekkel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani. A vészhelyzet ideje alatti különleges intézkedések, amelyek többek között a közterületeken lehetővé tették az ingyenes parkolást egészen 2021 májusáig elhúzódtak. Ugyanakkor azon bérlőink, akik továbbra is bejártak az irodáikba, kényelmi szempontok miatt megtartották a bérletüket, sőt néhány nagyobb bérlőnk a dolgozóik biztonságos munkába jutásának támogatása céljából további bérleteket igényelt. A parkoló óras forgalom a kijárási korlátozások idején visszaesett, ami elsődlegesen a belvárosi elhelyezkedésű Aranykéz Parkolóházat érintette.

Építési telkek és lakóingatlanok

2021-ben a lakóingatlan piac a Duna House becslése szerint visszatért a járvány előtti szinthez, a tranzakciók számát tekintve 2020-hoz viszonyítva 15%-os növekedést regisztráltak. (Forrás: Duna House Tranzakciószám Becslés.)

Az új fejlesztések terén a növekvő építési igényekkel párhuzamosan egyes építőanyagok esetében kiugróan magas áremelkedés volt megfigyelhető 2021-ben, amihez sok esetben építőanyag-hiány, ellátási problémák is társultak. Mindemelllett a kormányzati intézkedések – mint például az adóvisszatérítések, Zöld Otthon Program – még 2022-re átnyúlóan tovább generálták a keresletet az új lakások iránt. (Forrás: Portfolio Ingatlan)

A Társaság fejlesztésében megvalósuló **Harsánylejtő Kertváros** (Budapest III. kerület) projekt keretében a Társaság mintegy 39 hektár területen fejlesztési projektet (a továbbiakban: „Harsánylejtő Projekt”) indított el az elmúlt években, több ütemben. A projekt részeként telekfejlesztés, lakóingatlan fejlesztés és kereskedelmi egységek építésére alkalmas telekingatlanok kerültek kialakításra az alábbi bontásban:

- **Telekfejlesztés I.-II. ütem keretén belül** mindösszesen 153 telekingatlan került kiszabályozásra, kivitelezésre és értékesítésre. A projekt fejlesztési és értékesítési szempontból is sikeresen lezárult (a fenti I.-II. ütem teljes területe meghaladja a 25 hektárt).
- **Lakóingatlan-fejlesztés**
 - A lakóingatlan-fejlesztés I.-II. ütemében, mintegy 1 hektáros területen összesen 40 darab 55-99 m² közötti lakás került felépítésre. A lakóingatlan-fejlesztés I. ütemében felépített 20 lakás értékesítése 2019-ben, a lakóingatlan-fejlesztés II. üteme során kivitelezésre került további 20 lakás értékesítése 2021 első félévében sikeresen lezárult. A projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”).
 - A lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas több mint 2 hektáros területen lévő 3 telekingatlanból kettő esetében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással 2021. IV. negyedévében (a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartások megszűnése 2022. IV. negyedévére, illetve 2023. I. negyedévére esik). A Társaság tulajdonában megmaradt ingatlanon a jelenlegi szabályozás értelmében mintegy 50 lakásos társasház építésére nyílik lehetőség, de a lakás ÁFA csökkenésének hatására élenkülő keresletet kihasználva az építési telkek értékesítése a fejlesztés alternatívája lehet továbbra is.

- **Kereskedelmi egység** fejlesztésére alkalmas telekingatlan, ami egy megközelítőleg egyezer m²-es kiskereskedelmi egység, és további 1,5 ezer m² iroda, vagy egyéb szolgáltató funkció építésére alkalmas, mintegy 0,4 hektáros területen.
- **Iroda- vagy lakóingatlan fejlesztésre** alkalmas több mint 1 hektáros telekingatlan hozzávetőleg 2,5 ezer m²-es irodai komplexum, vagy társasházak építésére alkalmas.

A Társaság folyamatosan vizsgálja az egyes ingatlanokhoz kapcsolódóan a legjobb lehetőségeket. Eddig a Harsánylejtő Telekfejlesztés I.-II. ütemének és a Harsánylejtő Lakóingatlan-fejlesztés I.-II. ütemének megvalósításáról született döntés, amely fejlesztések már lezárultak. A többi fejlesztési lehetőség esetében a Társaság az aktuális piaci trendek alapján fogja mérlegelni a lehetőségeket a fejlesztések elindításáról vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.

A Harsánylejtő Projektben megvalósult lakóingatlan-fejlesztésen túl a Társaság jelentős fejlesztési projektjének kivitelezése fejeződött be 2021. július végén a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlan (a továbbiakban: „**Attila99Loft**”, „**Attila úti ingatlan**”) esetében. Az **Attila99Loft** a **Real Estate Awards „Az Év Lakóingatlan Fejlesztése 2021” díj győztese** lett. A fejlesztési projekt kivitelezése során az ingatlanban 16 exkluzív lakás, egy 22 férőhelyes robotizált parkolórendszer, egy étterem és egy pékség került megvalósításra. A „**New York**”-i mintára megálmodott épület különlegességét a Várnegyedben való elhelyezkedésén és a lakások egyedi stílusán túl, az épületen belül igénybe vehető exkluzív szolgáltatások biztosítják. A kivitelezés befejezését követően a kialakított lakásokat és üzlethelyiségeket a Társaság bérbeadás útján hasznosítja.

Szállodák

2021-ben a szállodaiparban már látszódtak a fellendülés jelei, 2020-hoz képest Budapest az év második felében 66,8%-ot javított a szabad szobákra jutó bevétel tekintetében és 43%-ot a foglaltsági indexen, ami főként az utazási korlátozások enyhülésének köszönhető, lehetővé téve például a nemzetközi (sport)események megrendezését. A visszatérés ütemének tekintetében a szakértők arra számítanak, hogy a térség szálloda piaca 2024-re áll helyre. (Forrás: turizmus.com, 2022. február 3.)

A Társaság tulajdonában jelenleg 1 olyan ingatlan található, amelyet az azt bérbevevő vállalkozás szállodaként üzemeltet (a Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérbe). A turisztikai szempontból az egyik legkiemelkedőbb belvárosi lokációval rendelkező **Madách téri ingatlanban** (Budapest, V. kerület Madách Imre tér 3.) egy 4 csillagos szálloda üzemel 115 szobával. A Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér vonzáskörzetében, a reptéri folyósón elhelyezkedő **Üllői úti ingatlankomplexum** (Budapest, X. kerület Üllői út 114-116.) „**C**” **Épületében** egy 3 csillagos szálloda tranzithotelként működött 2021. június 30-ig, amely épületet (a továbbiakban: „**BIF HOSTEL**”) a Társaság, – az épület kedvező adottságait kihasználva – diákszallás céljára történő bérbeadással hasznosítja 2021 szeptemberétől.

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület **Andrássy út 80-82.** szám alatt található (a továbbiakban: „**Andrássy úti ingatlan**”). A több mint 1,4 ezer m² alapterületű telekingatlanon, figyelemmel a változó piaci igényekre és a kerületi szabályozási feltételekre is, a Boutique Hotel koncepció mellett a Társaság lakófunkció befogadására alkalmas fejlesztés lehetőségét is vizsgálja, felső kategóriás lakások és szolgáltatások kialakításával.

A gazdasági élet – a koronavírus elleni oltások széleskörű elterjedése függvényében – 2021 második felében elindult normalizálódása volt tapasztalható hazánkban a mérleg fordulónapja után 2022 elején is, a járvány miatt korábban bevezetett korlátozó intézkedések fokozatos kivételése is megindult 2022 első negyedében (pl. az egészségügyi korlátozások döntő többsége feloldásra került). Összességében csökkentek a koronavírus-járvány okozta gazdasági kockázatok. Az aktuális koronavírus-helyzetnek, illetve annak alakulásának azonban továbbra is lehetnek – nehezen megbecsülhető, számszerűsíthető – negatív hatásai a Társaság 2022. évi terveire, célkitűzéseire is. A 2022. február 24-én kitört orosz-ukrán háború és a kapcsolódó nemzetközi szankciók jelentős mértékben befolyásolják a gazdasági kilátásokat, növelik a gazdasági kockázatok. A koronavírus-járvány, illetve az orosz-ukrán háború gazdasági hatásai eredményeként jelentkező kockázati kitétségek (bérleti szerződések módosításának vagy megszüntetésének esetleges kezdeményezése, a folyamatban lévő fejlesztések esetleges csúszása, beszállítói/szolgáltatói kapcsolatok újratárgyalása) minimalizálása érdekében a Társaság továbbra is szorosan figyelemmel kíséri az aktuális helyzetet – kiemelten a kormányzati és a hivatalos szervek intézkedéseit – és annak megfelelően vezet be intézkedéseket, illetve tájékoztatja dolgozóit és partnereit.

III. Kiemelt pénzügyi adatok

A Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2021. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai kiemelt pénzügyi adatai

Eredménykimutatás (IFRS, auditált)		
adatok ezer forintban	2020	2021
Értékesítés nettó árbevétele	6 189 236	4 916 389
Egyéb működési bevétel	3 514 569	6 201 800
Saját termelésű készletek állományváltozása	-1 185 643	-286 807
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	138 487	-142 048
Anyagjellegű ráfordítások	-1 775 077	-1 190 595
Személyi jellegű ráfordítások	-479 158	-575 034
Egyéb működési ráfordítások	-1 242 405	-395 436
<u>EBITDA</u>	<u>5 160 009</u>	<u>8 528 269</u>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-57 813	-174 111
<u>Működési eredmény</u>	<u>5 102 196</u>	<u>8 354 158</u>
Pénzügyi bevételek	110 284	164 774
Pénzügyi ráfordítások	-231 398	-231 055
<u>Adózás előtti eredmény</u>	<u>4 981 082</u>	<u>8 287 877</u>
Tényleges adóráfordingás	-24 483	-18 693
<u>Adózott eredmény</u>	<u>4 956 599</u>	<u>8 269 184</u>

Kiemelt mérlegtételek (IFRS, auditált)

adatok ezer forintban	2020.12.31	2021.12.31
Befektetési célú ingatlanok	52 508 004	63 763 004
<i>Éven túli eszközök összesen</i>	<i>53 204 552</i>	<i>64 271 287</i>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	10 888 723	9 548 215
<i>Forgóeszközök összesen</i>	<i>12 496 255</i>	<i>10 532 776</i>
<u>Eszközök összesen</u>	<u>65 700 807</u>	<u>74 804 063</u>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<i>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</i>	<i>42 246 342</i>	<i>50 515 526</i>
Pénzügyi kötelezettségek	19 032 327	19 213 740
<i>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>19 051 413</i>	<i>19 226 362</i>
Pénzügyi kötelezettségek	909 006	1 270 565
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>4 403 052</i>	<i>5 062 175</i>
<u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u>	<u>65 700 807</u>	<u>74 804 063</u>

IV. Összegzés, az Igazgatótanács előterjesztései, javaslatjai

Az Igazgatótanács közgyűlési elfogadásra javasolja a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2021. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásait az alábbi főbb számokkal:

Mérleg főösszeg:	74 667 596 E Ft
Saját tőke:	50 529 309 E Ft
Arbevétel:	4 513 015 E Ft
Adózás előtti eredmény:	8 183 750 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	8 171 169 E Ft

Az Igazgatótanács az alapszabály és a SZIT törvény irányadó rendelkezéseire, valamint a 2021. évi eredményre is figyelemmel, a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2021. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 5.033.688.800 forint összegű, részvényenként 20 forint osztalék kifizetését javasolja. A fenti osztalékkalkuláció során a Társaság már részvényeik névértéke arányában felosztotta a saját részvényekre eső osztalékot az osztalékra jogosult részvényesek között.

Az Igazgatótanács közgyűlési elfogadásra javasolja a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2021. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásait az alábbi főbb számokkal:

Mérleg főösszeg:	74 804 063 E Ft
Saját tőke:	50 515 526 E Ft
Arbevétel:	4 916 389 E Ft
Adózás előtti eredmény:	8 287 877 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	8 269 184 E Ft

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Igazgatótanácsa ezúton nyilatkozik arról, hogy a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2021. évi auditált Egyedi és Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai, valamint Üzleti (vezetőségi) Jelentései a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, nem hallgatnak el olyan tényt, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2022. április 8.



dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke

Mellékletek

- Éves Jelentés 2021 – Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2021 (a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2021. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai és Üzleti (vezetőségi) Jelentés)
- Konszolidált Éves Jelentés 2021 – Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámoló 2021 (a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2021. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai és Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés)