



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.**  
**Éves Jelentés 2021**  
**Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2021**

## Tartalomjegyzék

- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2021. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai
- Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2021. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásaihoz

**A jelen „Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2021” a Budapesti Ingatlan Nyrt. által a 2019/815/EU Bizottsági rendelet szerint készített, XHTML formátumú, a Társaság hivatalos, könyvvizsgált 2021. évi Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámolója tartalmával teljes mértékben megegyező tartalmú.**



**A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.**

**Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS)  
szerint készített,  
auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai  
2021. december 31.**

**Tartalomjegyzék**

<b>Egyedi Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás .....</b>	<b>4</b>
<b>Egyedi Éves Átfogó Jövedelemkimutatás .....</b>	<b>5</b>
<b>Egyedi Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás .....</b>	<b>6</b>
<b>Egyedi Éves Cash Flow Kimutatás.....</b>	<b>7</b>
<b>Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk.....</b>	<b>8</b>
<b>I. Általános társasági információk .....</b>	<b>8</b>
1. A vállalkozás bemutatása.....	8
2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra.....	9
2.1. Tisztségviselők 2021. évben .....	9
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2021. évben..	10
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása a 2021-es évben .....	10
2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek.....	10
2.5. Tulajdonosi struktúra .....	10
<b>II. A számviteli politika meghatározó elemei.....</b>	<b>11</b>
1. A számviteli politika lényeges elemei .....	11
1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	11
1.2. Árbevétel.....	11
1.3. Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése.....	12
1.4. Immateriális javak.....	14
1.5. Goodwill.....	14
1.6. Készletek.....	14
1.7. Követelések.....	14
1.8. Pénzügyi eszközök.....	15
1.9. Pénzügyi kötelezettségek .....	15
1.10. Céltartalékok .....	16
1.11. Társasági adó.....	16
1.12. Lízing .....	17
1.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	17
1.14. Mérlegen kívüli tételek .....	17
1.15. Visszavásárolt saját részvények .....	17
1.16. Osztalék.....	18
1.17. Pénzügyi műveletek eredménye.....	19
1.18. Állami támogatások .....	19
1.19. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek.....	19
1.20. Fordulónap utáni események.....	19
2. A számviteli politika változásai .....	19
3. Bizonytalansági tényezők .....	20
3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés .....	21
3.2. Valós érték meghatározása.....	21
4. A beszámoló készítés alapja .....	21
4.1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésegről.....	21
4.2. A beszámoló készítésének alapja .....	21
4.3. Az értékelés alapja .....	22
<b>III. Kiegészítő magyarázatok.....</b>	<b>22</b>
1. Befektetési célú ingatlanok.....	22
2. Immateriális javak és tárgyi eszközök.....	24
3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban.....	24
4. Készletek.....	25
5. Vevőkövetelések.....	25
6. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások .....	26
7. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	26

8.	Jegyzett tőke és tőketartalék .....	27
9.	Értékelési tartalék .....	27
10.	Visszavásárolt saját részvények .....	27
11.	Eredménytartalék és tárgyévi eredmény .....	28
12.	Saját tőke megfeleltetési tábla .....	29
13.	Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek .....	31
14.	Céltartalék .....	32
15.	Halasztott adó kötelezettségek .....	32
16.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....	32
17.	Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek .....	32
18.	Szállítói kötelezettségek .....	32
19.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások .....	33
20.	Árbevétel .....	33
21.	Egyéb működési bevétel .....	34
22.	Aktívált saját teljesítmények értéke .....	34
23.	Anyagjellegű ráfordítás .....	35
24.	Személyi jellegű ráfordítások .....	35
25.	Értékcsökkenés és értékvesztés .....	35
26.	Egyéb működési ráfordítások .....	37
27.	Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai .....	37
28.	Tényleges adóráfördítés .....	38
29.	Halasztott adóráfördítés .....	38
30.	Egyéb átfogó jövedelem .....	39
31.	Egy részvényre jutó eredmény .....	39
32.	A vagyoni, pénzügyi helyzet, illetve a jövedelmezőség vizsgálata .....	40
32.1	Vagyoni helyzet mutatószámai .....	40
32.2	Pénzügyi helyzet mutatószámai .....	40
32.3	Jövedelmezőség alakulása mutatószámai .....	40
33.	Szegmensinformációk .....	41
34.	Kockázatkezelés .....	42
34.1.	Tőkemenedzsment .....	42
34.2.	Hitelezési kockázat .....	42
34.3.	Likviditási kockázat .....	43
34.4.	Piaci kockázat .....	44
35.	Érzékenységi elemzés .....	44
36.	Pénzügyi instrumentumok .....	44
37.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	45
38.	Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása .....	45
39.	Kivételes nagyságú és előfordulású tételek .....	45
40.	Kapcsolt felek bemutatása .....	45
40.1.	Leányvállalat .....	45
40.2.	Más kapcsolt fél .....	46
<b>IV.</b>	<b>Egyéb kiegészítő információk .....</b>	<b>47</b>
1.	Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások .....	47
1.1.	Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek .....	47
1.2.	Peres ügyek, egyéb jogi eljárások .....	49
2.	A mérleg fordulónapját követő lényeges események .....	50
3.	Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2021. évben és az Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások aláírásának időpontjáig .....	51
4.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése .....	51
	<b>Felelősségvállalási Nyilatkozat .....</b>	<b>52</b>

**Egyedi Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás**

adatok ezer forintban

Magyarázatok\*

2021.12.31

2020.12.31

**ESZKÖZÖK**
**Éven túli eszközök**

Befektetési célú ingatlanok	1	63 763 004	52 508 004
Immateriális javak	2	7 024	351
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	88 160	90 186
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	128 997	119 641
Beruházások, felújítások	2	284 031	486 285
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	0	0
Egyéb befektetett eszközök	3	0	0
Halasztott adókövetelések		0	0
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>64 271 216</b>	<b>53 204 467</b>

**Forgóeszközök**

Készletek	4	380 894	375 747
Vevőkövetelések	5	128 105	220 383
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	6	466 610	936 255
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	7	9 420 771	10 733 676
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>10 396 380</b>	<b>12 266 061</b>

**Eszközök összesen**
**74 667 596**
**65 470 528**
**FORRÁSOK**
**Saját tőke**

Jegyzett tőke	8	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	8	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	9	731 904	731 904
Visszavásárolt saját részvények	10	-3 048 120	-3 048 120
Eredménytartalék	11	35 755 897	31 283 770
Tárgyévi eredmény	11	8 171 169	4 472 127
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<b>50 529 309</b>	<b>42 358 140</b>

**Hosszú lejáratú kötelezettségek**

Pénzügyi kötelezettségek	13	19 213 740	19 032 327
Céltartalékok várható kötelezettségekre	14	6 484	15 663
Halasztott adó kötelezettségek	15	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	0	0
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>19 220 224</b>	<b>19 047 990</b>

**Rövid lejáratú kötelezettségek**

Pénzügyi kötelezettségek	17	1 270 565	909 006
Szállítói kötelezettségek	18	1 527 930	1 841 171
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	19	2 119 568	1 314 221
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>4 918 063</b>	<b>4 064 398</b>

**Kötelezettségek és saját tőke összesen**
**74 667 596**
**65 470 528**

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

**Egyedi Éves Átfogó Jövedelemkimutatás**

adatok ezer forintban	Magyarázatok *	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Értékesítés nettó árbevétele	20	4 513 015	4 751 723
Egyéb működési bevétel	21	6 057 030	3 465 316
Saját termelésű készletek állományváltozása	22	4 811	-178 595
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	22	0	-3 560
Anyagjellegű ráfordítások	23	-1 133 331	-1 069 189
Személyi jellegű ráfordítások	24	-572 710	-476 750
Értékcsökkenés és értékvesztés	25	-243 815	-705 299
Egyéb működési ráfordítások	26	-382 553	-1 210 859
<b>Működési eredmény</b>		<b>8 242 447</b>	<b>4 572 787</b>
Pénzügyi bevételek	27	172 358	148 215
Pénzügyi ráfordítások	27	-231 055	-234 242
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>8 183 750</b>	<b>4 486 760</b>
Tényleges adóráfördítés	28	-12 581	-14 633
Halasztott adó	29	0	0
<b>Adózott eredmény</b>		<b>8 171 169</b>	<b>4 472 127</b>
<b>Ebből:</b>			
Anyavállalatra jutó rész		<b>8 171 169</b>	<b>4 472 127</b>
Külső tulajdonosra jutó rész		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>0</b>	<b>-347 069</b>
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül	30	0	-347 069
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		0	0
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>8 171 169</b>	<b>4 125 058</b>
<b>Ebből:</b>			
Anyavállalatra jutó rész		<b>8 171 169</b>	<b>4 125 058</b>
Külső tulajdonosra jutó rész			
<b>Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)</b>		<b>251 684 440</b>	<b>251 684 440</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>			
Alap	31	32,47	17,77
Hígított	31	32,47	17,77

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

**Egyedi Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás**

Magyarázatok*	8	10	8	9	11	11			
adatok ezer forintban	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredménytartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
<b>2019.12.31</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-1 748 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>1 078 973</b>	<b>31 221 864</b>	<b>2 283 680</b>	<b>41 754 856</b>	<b>0</b>	<b>41 754 856</b>
Előző évi eredmény átsorolása					2 283 680	-2 283 680			
Saját részvény vásárlás		-1 300 000					-1 300 000		-1 300 000
Saját részvény kibocsátás									
Saját részvény értékesítés									
Osztalék					-2 568 844		-2 568 844		-2 568 844
Verseg eladás miatti ET növekedés					347 069		347 069		347 069
Teljes átfogó jövedelem				-347 069		4 472 127	4 125 058		4 125 058
<b>2020.12.31</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-3 048 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>31 283 770</b>	<b>4 472 127</b>	<b>42 358 140</b>	<b>0</b>	<b>42 358 140</b>
Előző évi eredmény átsorolása	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	4 472 127	-4 472 127	0	0	0
Saját részvény kibocsátás	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osztalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verseg eladás miatti ET növekedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verseg eladás miatti ET növekedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	8 171 169	8 171 169	0	8 171 169
<b>2021.12.31</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-3 048 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>35 755 897</b>	<b>8 171 169</b>	<b>50 529 309</b>	<b>0</b>	<b>50 529 309</b>

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma



**Egyedi Éves Cash Flow Kimutatás**

adatok ezer forintban

	Magyarázatok*	2021	2020
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>8 183 750</b>	<b>4 486 760</b>
Korrekciók az adózás előtti eredményben		-6 994	-15 436
<b>Korrigált adózás előtti eredmény</b>		<b>8 176 756</b>	<b>4 471 324</b>
Nettó kamatráfordítás		68 795	151 172
Nem pénzmozgást jelentő tételek		0	0
Értékcsökkenés	25	38 128	55 167
Értékvesztés (pótbefizetés)	25	85 000	647 500
Értékvesztés (vevő)	25	120 687	1 185
Hitelezési veszteség (vevő)	25	0	1 447
Készlet valós értékelés miatti korrekció	26	4 811	116 050
Valós értékelésből származó eredmény	21, 26	-5 861 851	-2 144 729
Céltartalék kötelezettségekre		-9 179	4 330
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők		0	0
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény		-3 850	-752 872
Térítés nélküli átadás, selejtezés		10 890	315 531
Nettó forgótőke mozgása		0	0
Vevői követelések változása	5	-28 409	-133 660
Egyéb forgóeszközök változása		459 687	625 052
Szállítói tartozások változása	18	-313 241	1 703 818
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	19	805 347	-15 139
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek változása		0	-393 652
Kifizetett kamat	27	-226 171	-228 044
Kapott kamat	27	157 376	76 872
Kifizetett nyereségadó	28	-12 581	-14 633
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		<b>3 472 195</b>	<b>4 486 719</b>
			0
Tárgyi eszközök beszerzése		-5 826 166	-9 512 160
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		576 100	230 000
Részesedés értékesítése	3	0	3 000
<b>Befektetési tevékenység pénzfelhasználása</b>		<b>-5 250 066</b>	<b>-9 279 160</b>
Tőke kibocsátásból bevétel		0	0
Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)		0	0
Osztalék	11	0	-2 568 844
Pótbefizetés		-85 000	-220 000
Hitelfelvétel		1 451 978	15 551 455
Hitelviszafizetés		-909 006	-11 743 903
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		<b>457 972</b>	<b>1 018 708</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>		<b>-1 319 899</b>	<b>-3 773 733</b>
Devizás pénzeszközök ártértékelése		6 994	15 436
<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása</b>		<b>-1 312 905</b>	<b>-3 758 297</b>
Pénzeszközegyenértékesek növekedése	7	-1 312 905	-3 758 297
<b>Nyitó pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek</b>	7	<b>10 733 676</b>	<b>14 491 973</b>
<b>Záró pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek</b>	7	<b>9 420 771</b>	<b>10 733 676</b>

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

**Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk**
**I. Általános társasági információk**

## 1. A vállalkozás bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (a továbbiakban: „Társaság”) 1995. január 31-én átalakulással jött létre. Jogelődje a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft., amelyet 1994. január 1-jén 1.000.000 forint törzstőkével alapított az Állami Vagyonügynökség.

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400 forint, amely 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészcégből áll.

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító céggként – 2017. október 20-ától kezdődően a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: „SZIT törvény”) szerinti szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként (a továbbiakban: „SZIE”), majd 2018. december 31. óta szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (a továbbiakban: „SZIT”) – 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 operatív irányítását az Igazgatótanács végzi.

A Társaság részvényeivel a Budapesti Értéktőzsde „PRÉMIUM” kategóriájában kereskednek.

A Társaság a közleményeinek közzétételi helye: BÉT ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) honlap, az MNB honlap ([www.kozzetetelek.mnb.hu](http://www.kozzetetelek.mnb.hu)) és a Társaság saját honlapja ([www.bif.hu](http://www.bif.hu)).

**A Társaság cégadatai**

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
Rövidített cégnev:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	<a href="mailto:info@bif.hu">info@bif.hu</a>
Honlapja:	<a href="http://www.bif.hu">www.bif.hu</a>
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje 2021. december 31-én	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége (TEÁOR):	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
A Társaság egyéb tevékenységi köre (TEÁOR) szerint:	– 4110'08 Épületépítési projekt szervezése – 6420 '08 Vagyonkezelés (holding) – 8110 '08 Építményüzemeltetés – 6832 '08 Ingatlankezelés – 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétel

A 2021. évi IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások készítéséért felelős mérlegképes IFRS könyvelő: dr. Horváthné Kalácska Katalin (1082 Budapest, Hock János u. 4-6.; IFRS mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 123362).

**A Társaság könyvvizsgálója**

A Társaság közgyűlése által 2021. április 27-én megválasztott INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty u. 16-18. A. ép. fsz. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-063211) a közérdeklődésre számot tartó gazdasági szervezetek könyvvizsgálatára vonatkozó tevékenységét átalakulása során az Interauditor Consulting Kft-nek (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty u. 16-18. A. ép. fsz. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-388885), mint jogutódjának átadta. 2021. november 29-től a Társaság könyvvizsgálatát az Interauditor Consulting Kft. látja el ezen jogutódlás következtében.

**2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra**
**2.1. Tisztségviselők 2021. évben**
**A Társaság Igazgatótanácsának tagjai**

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

**A Társaság Audit Bizottságának tagjai**

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15.	2022.08.15.
dr. Hárshegyi Frigyes	tag	2017.08.15.	2022.08.15.
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22.	2022.08.15.

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada (2021. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15.	2022.08.15.	0	64,40%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2017.08.15.	2022.08.15.	0	64,40%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15.	2022.08.15.	0	0
ITT	dr. Hárshegyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15.	2022.08.15.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22.	2022.08.15.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

\*Igazgatótanács

\*\*Audit bizottság

\*\*\*munkaviszony jellege

## 2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2021. évben

Az Igazgatótanács és Audit bizottság tagjai tekintetében 2021. évben változások nem történtek.

A vállalatvezetésében a 2020. december 31-i állapothoz képest történt változás:

- 2021. január 18. napjától 2021. július 22. napjáig Fábíán Zoltán töltötte be az értékesítési és marketing osztályvezető pozíciót.
- 2021. szeptember 1. napjától 2022. február 4. napjáig Mészáros László töltötte be az üzemeltetési osztályvezetői pozíciót,
- 2021. október 1. napjától Seres Attila tölti be a kivitelezési osztályvezetői pozíciót,
- Diószegi Balázs fejlesztési és kivitelezési pozíciója 2021. szeptember 30. napján megszűnt, 2021. október 1. napjától kezdődően Diószegi Balázs tölti be a fejlesztési osztályvezetői pozíciót.

## 2.3. Vezető tisztségviselők díjazása a 2021-es évben

Az Igazgatótanács tagjai a 2021-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2021-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat.

## 2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek

Az alapszabály 15.2-es pontja szerint a Társaság cégjegyzésére jogosultak:

- a) az Igazgatótanács elnöke vagy egy másik igazgatótanácsi taggal, vagy egy képviseletre feljogosított munkavállalóval együttesen,
- b) Az Igazgatótanács alelnöke vagy egy másik igazgatótanácsi taggal, vagy egy képviseletre feljogosított munkavállalóval együttesen.

A képviseletre feljogosított munkavállalók személyéről az Igazgatótanács jogosult dönteni.

## 2.5. Tulajdonosi struktúra

**A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2020. december 31-i és 2021. december 31-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján**

Részvényes	2020. december 31.		2021. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	184 847 220	64,40*	184 847 220	64,40*
Takarékbank Zrt.	-	-	28 702 440	9,99
Saját részvény**	35 340 000	12,31	35 340 000	12,31
Egyéb részvényesek	66 837 220	23,29	38 134 780	13,3
<b>Összesen</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>

\*Amelyből 2019. december 31-én és 2020. december 31-én 1.090.260 darab 10 forint névértékű BIF törzsrészvény 0,38%-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

\*\*A Társaság a tulajdonában lévő BIF törzsrészvénnyel részvényesi jogokat nem gyakorolhat

## II. A számviteli politika meghatározó elemei

### 1. A számviteli politika lényeges elemei

#### 1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel a Társaság funkcionális, valamint a beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérlegfordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, amely a Társaság prezentálási pénzneme a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben – a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelem-kimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyam-különbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyam-különbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

#### 1.2. Árbevétel

A Társaság bevétele elsősorban az ügyfelei és egyéb harmadik fél részére nyújtott szolgáltatásaiból és áruk értékesítéséből származik.

A Társaság árbevételét az IFRS15 szabványával összhangban számolja el (mely szabvány 2014. májusában került kibocsátásra és a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre vonatkozóan alkalmazandó).

Az új szabvány bevezeti azt az alapvető irányelvet, hogy árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor a javakat vagy szolgáltatásokat átadják a vevőnek a megállapodott áron. Minden elkülöníthető kapcsolt árut vagy szolgáltatást különállóan kell elszámolni és minden kedvezményt a szerződés megfelelő elemeire kell osztani. Amikor az ellenérték változik, a minimum értéket akkor lehet elszámolni, amikor a visszatérítés valószínűsége nem tartalmaz jelentős kockázatot. A vevőszerződés megszerzése során felmerült költségeket aktiválni kell és a szerződés időtartama alatt úgy amortizálni, ahogy a kapcsolódó hasznokat a társaság megszerzi.

Az értékesítés nettó árbevétele az üzleti év során teljesített áruszállítás vagy szolgáltatásnyújtás alapján kiszámlázott összegeket tartalmazza. Az értékesítés nettó árbevétele akkor kerül elszámolásra, amikor a bevétel összege egyértelművé válik, valamint amikor valószínűsíthető, hogy az ellenértéket a Társaság realizálni tudja. Az értékesítés árbevétele a kiszámlázott összegek általános forgalmi adóval és engedményekkel csökkentett értékét foglalja magában.

A szolgáltatások értékesítéséből származó árbevétel a Társaság időarányosan számolja el (amennyiben ezt a szerződés lehetővé teszi, vagy a megrendelő a teljesítést leigazolja) az adott időtartam alatt, kivéve, ha a vonatkozó szerződések és megállapodások mérföldköveket tartalmaznak. Ebben az esetben az árbevétel az egyes mérföldkövek elérése után kerül elszámolásra.

A Társaság a vevői szerződések megkötésével kapcsolatos járulékos költségeket, ha számít annak megtérülésével, eszközként jeleníti meg.

A halasztott bevételeknél az árbevétel diszkontálással kerül elszámolásra.

### 1.3. Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése

#### 1.3.1. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanokként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem későbbi értékesítés vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás. A befektetési célú ingatlanokat minden esetben bérbeadási céllal tartjuk.

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az ügyleti költségeket is. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a Társaság, a valós érték változásából származó különbségeket ingatlanonként a tárgyévi eredmény terhére/javára számolja el az egyéb működési ráfordítással/bevétellel szemben. A befektetési célú ingatlanoknak nincsen terv szerinti értékcsökkenése.

A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi, a vonatkozó értékbecsléseket 2021-ben a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette. Minden év december 31-ére vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének éves aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik.

Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem megközelítés) kerül alkalmazásra, majd az ingatlanok piaci értéke az óvatosság elve alapján kerül meghatározásra.

Tekintve, hogy a piaci érték meghatározásához az IAS40 standard javasolja, de nem követeli meg a független értékbecslő igénybevételét, azon befektetési célú ingatlanok esetében, ahol döntés született azok értékesítéséről, és az értékesítés meg is kezdődött, a valós érték számítási metódus abból indul ki, hogy az eszköznek van aktív piaca, vagyis léteznek megkötött adásvételi szerződések. A valós érték meghatározásához az ingatlan tényleges piaci ára, vagyis a már megkötött adásvételi szerződésekben szereplő eladási ár (ezekből számított átlagár) szolgáltatja a legjobb alapot.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség mindig azon időszak nyereségében, vagy veszteségében kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron), amelyben az keletkezett. A valós érték változásából eredő nyereség nem osztható ki osztalékként a részvényeseknek. A befektetési célú ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket nettó módon a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként számolja el a Társaság az adott időszakban.

#### 1.3.2. Egyéb ingatlanok

Egyéb ingatlanok minősül a Társaságnál az az ingatlan, melyet áruk értékesítésével, vagy szolgáltatások előállításával, nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartanak, valamint a fejlesztett közmulétesítmények tartoznak ebbe a csoportba.

Az egyéb ingatlanok megjelenítésére – kivéve a fejlesztett közmulétesítményeket – a valós érték modellt választotta a Társaság. A valós értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem megközelítés) kerül alkalmazásra, majd az ingatlanok piaci értéke az óvatosság elve alapján kerül meghatározásra. Az egyéb ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség közvetlenül a saját tőke részeként, mint átértékelési többlet kerül kimutatásra.

Jelenleg a közmuléteken kívül más egyéb ingatlannal nem rendelkezik a Társaság.

A közműlétesítményeket a Társaság bekerülési értéken mutatja be, csökkentve az évente elszámolt amortizáció összegével.

Az egyéb ingatlanokra értékcsökkenés kerül elszámolásra. Az értékcsökkenés alapja a valós érték, illetve közműlétesítményeknél a bekerülési érték. Az értékcsökkenési leírás elszámolása lineáris kulcsokkal történik, a leírási kulcs 2%.

### 1.3.3. Egyéb tárgyi eszközök

Az ingatlanokon kívüli tárgyi eszközöket bekerülési értékük halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt terven felüli értékcsökkenés elszámolt költségeit. Az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értéke az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege.

A bekerülési (beszerzési) érték az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárat, továbbá az eszköz beszerzésével, üzembe helyezésével, raktárba történt beszállításával kapcsolatban felmerült szállítási és rakodási, alapozási, szerelési, üzembe helyezési, közvetítői tevékenység ellenértékét, díjait, a bizományosi díjat, a beszerzéshez kapcsolódó adókat és adójellegű tételeket és a vámterheket foglalja magában.

A később felmerült költségek csak akkor kerülnek az eszköz könyv szerinti értékébe, illetve külön eszközként nyilvántartásba, ha valószínű, hogy az adott tétel jövőbeni gazdasági előnyöket biztosít a Társaság számára és a tétel költsége megbízható módon megállapítható. Az összes egyéb javítás és karbantartás költsége a felmerülés időpontjában ráfordításként kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

A meglévő eszközökre fordított többletráfordításokat, amelyek meghosszabbítják az eszköz hasznos élettartamát, vagy kiszélesítik az eszköz felhasználhatósági körét a Társaság aktiválja. A karbantartási és javítási költségek felmerülésükkor költségként kerülnek elszámolásra.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke. A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök értékcsökkenése lineáris módszer szerint kerül elszámolásra. Az eszközök beszerzési értékét a használatbavétel időpontjától kezdődően az eszközök hasznos élettartama alatt kerülnek leírásra. A Társaság a hasznos élettartamokat és maradványértékeket folyamatosan felülvizsgálja.

A Társaság terven felüli értékcsökkenést számol el azokra a tárgyi eszközeire, amelyek esetében az eszközök nettó könyv szerinti értéke várhatóan nem térül meg azok jövőbeni jövedelemtermelő-képessége alapján. A Társaság a szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

Az értékcsökkenés meghatározásánál az eszközök várható élettartama, elhasználódási ideje, fizikai és erkölcsi avulása kerül figyelembevételre. A 100 ezer forint egyedi beszerzési érték alatti eszközök a használatba vételkor egy összegben értékcsökkenésként elszámolásra kerülnek, az 100-200 ezer forint beszerzési érték közötti eszközök két év alatt kerülnek leírásra, a 200 ezer forint feletti eszközök vonatkozásában a járműveknél 20%, a számítástechnikai gépeknél 33%, az ügyvitel-technikai eszközöknél ugyancsak 33%, az egyéb eszközöknél 14,5% az alkalmazott leírási kulcs.

A Társaság minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Társaság megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb.

A Társaság az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Társaság a szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

Az egyéb tárgyi eszközök kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket nettó módon a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként számolja el a Társaság az adott időszakban.

#### 1.4. Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi (üzleti) év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyon értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek

3-6 év

#### 1.5. Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Társaság minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

#### 1.6. Készletek

A Társaság által nyilvántartott készletek az IAS2 sztenderd alapján kerülnek értékelésre.

A készlet bekerülési értéke a beszerzés költségeit, a konverzió költségeit és azokat a költségeket foglalja magában, amelyek a készletek jelenlegi helyükre és állapotukba kerüléséhez szükségesek.

A bekerülési érték nem tartalmazhatja a nem szokásos mértékű anyag, munka és egyéb termelési költség veszteségeket, raktározási költségeket, kivéve, ha az a termelési folyamat része, az adminisztratív igazgatási költségeket, amelyek nem a készletek jelenlegi állapotba és helyre hozásához merültek fel, valamint az értékesítési költségeket.

A Társaság bekerülési értéken, azon belül is FIFO módszerrel értékeli a készleteit.

#### 1.7. Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.



## 1.8. Pénzügyi eszközök

Az IFRS9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL).

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek “kereskedési célúak” valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). A kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra.

Az egyéb hosszú lejáratú befektetések, amelyek lejáratig tartottnak minősülnek, mint például egyes kötvények, az első megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. Az amortizált bekerülési érték számítása a beszerzési diszkont vagy prémium figyelembevételével történik a lejáratig tartó időszak alatt. Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott befektetések esetében a befektetés kivezetésekor vagy értékvesztésekor, illetve az amortizációs időszak alatt keletkező nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

A tőzsdei forgalomban résztvevő befektetések esetén a piaci érték a mérlegfordulónapon kihirdetett hivatalos árfolyam alapján kerül meghatározásra. Tőzsdén nem jegyzett, illetve nem forgalmazott értékpapírok esetén a piaci érték a hasonló/helyettesítő pénzügyi befektetés piaci értéke, amennyiben ez a módszer nem alkalmazható, akkor a piaci érték a befektetéshez kapcsolódó eszköz becsült jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.

A Társaság minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a pénzügyi eszközre, vagy eszközök csoportjára értékvesztést szükséges-e elszámolni. Amennyiben az amortizált bekerülési értéken kimutatott eszközöknél felmerül olyan körülmény, hogy értékvesztés elszámolása szükséges, annak mértéke az eszköz nyilvántartási értéke és az eszköz jövőbeni pénzáramainak eredeti effektív kamatlábbal diszkontált összegének különbsége. Az értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg. Amennyiben a későbbiekben az elszámolt értékvesztés összege csökken, az visszaírásra kerül, azonban csak olyan mértékben, hogy az eszköz nyilvántartási értéke ne haladja meg a fordulónapi amortizált értékét.

Az értékpapír-befektetések teljesítés-napi árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre. Azok a rövid lejáratú befektetések, amelyek kereskedési célból tartott értékpapírokat tartalmaznak, a következő beszámoló időpontjában érvényes valós piaci értéken szerepelnek, és értéküket a mérleg fordulónapján érvényes nyilvánosan jegyzett árfolyam szerint számolják. A nem realizált nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatás tartalmazza.

## 1.9. Pénzügyi kötelezettségek

A Társaság pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámlahitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a beszámolóban a kiegészítő megjegyzések ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Társaság minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IFRS9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Társaság azok megszerzésekor határozza meg.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Társaság kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített. A kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek közé azok a kötelezettségek tartoznak, amelyeket elsősorban a rövid távú árfolyammozgásokból várható nyereség miatt vásárolt a Társaság. Ebbe a kategóriába tartoznak még azok a határidős ügyletek, amelyek nem minősülnek hatékony fedezeti instrumentumnak.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értékben jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

#### 1.10. Céltartalékok

A Társaság céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Társaságnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelek jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használnak, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a kötelek rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelés eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

#### 1.11. Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembevételre. A Társaság folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókövetelés és követelés mértéke tükrözi a Társaságnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a tovább vihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Társaság a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérlegfordulónapon a Társaság számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Társaság halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Társaságnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

A SZIE átalakulás miatt a Társaság a korábban kimutatott halasztott adó kötelezettséget kivezette, mivel a jövőben adófizetési kötelezettsége normál üzletmenet során várhatóan nem keletkezik.

#### 1.12. Lízing

Pénzügyi lízingről beszélünk abban az esetben, amikor a lízing feltételei szerinti, az eszközbirtoklásból származó összes kockázat és költség a lízingbe vevőt terheli. Minden egyéb lízing operatív lízingnek minősül.

Pénzügyi lízing estén a Társaság által lízingelt eszközök a Társaság eszközeinek minősülnek és megszerzési, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzési piaci értékének különbözetéből adódnak, vagy a releváns lízing futamidején túl – annak érdekében, hogy a fennmaradó kötelezettség egyenlegében bekövetkezett változás időről időre nyomon követhető legyen –, vagy az egyes beszámolási időszakokban kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

#### 1.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Társaság eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembevételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a korábbi, sem pedig a 2021. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

#### 1.14. Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező pénzügyi helyzet kimutatásban és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő megjegyzésekben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező pénzügyi helyzet kimutatásban és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő megjegyzésekben kimutatásra kerülnek.

#### 1.15. Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények értéke külön soron kerül kimutatásra a saját tőkén belül.

## 1.16. Osztalék

Az osztalékat abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják. Az osztalékfizetésre a SZIT törvény, illetve az alapszabály vonatkozó rendelkezései alapján kerülhet sor:

SZIT törvény 2.§ 8. pontja: *„elvárt osztalék: a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás külön jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 90%-a, továbbá a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás projektársasága esetében a projektársaság jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a projektársaságként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 100%-a, ide nem értve a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás vagy a projektársaságuk esetében a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) rendelkezéseivel összhangban az IFRS-ek szerinti éves beszámolóra történő áttérés kapcsán elszámolt egyszeri áttérési különbözet eredménytartalékban kimutatott összegét,”*

SZIT törvény 3.§ (3) c) pontja: *„a létesítő okirata alapján, az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékat a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni,”*

Alapszabály 16.3. pontja: *„Osztalékra az a részvényes jogosult, aki a közgyűlési határozaton alapuló és az osztalékfizetéssel összefüggésben közzétett hirdetményben megjelölt fordulónapon a részvénykönyvben szerepel. Az osztalékfizetéssel összefüggésben közzétett hirdetményben az Igazgatótanács által meghatározott, az osztalékfizetésre való jogosultság szempontjából releváns időpont az osztalékfizetésről döntő közgyűlés időpontjától eltérhet. Az osztalékfizetés kezdőnapja legkésőbb a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30. (a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben meghatározott) kereskedési napon lehet. Az osztalékfizetésről szóló közleményt a hirdetmények közzétételére vonatkozó szabályok szerint az osztalékról döntő közgyűlés napját követő 15 napon belül teszi közzé az Igazgatótanács. A Társaság által fizetendő osztalék tekintetében a Társaság Igazgatótanácsa a vonatkozó előterjesztésében az éves rendes közgyűlésre legalább a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény által definiált elvárt mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, azzal, hogy abban az esetben, ha a Társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni.*

*A részvényes a Társaságtól az osztalékat az osztalékfizetés kezdő napjától számított öt éven belül követelheti. Ezen időszak eltelte jogvesztőnek minősül. A fel nem vett osztalék a Társaság alaptőkének felüli vagyonába kerül. A részvényes a jóhiszeműen felvett osztalék visszafizetésére nem kötelezhető. Jóhiszeműen felvett osztaléknak kizárólag a közgyűlés által elfogadott mérleg alapján megállapított osztalékalapból a részvényes részvényeire jutó osztalék felvétele minősül, feltéve, hogy nem áll fenn a részvény megszerzésére vonatkozó kizáró feltétel a részvényessel szemben, illetőleg a kifizetés törvényi feltételei fennállásának hiányáról a részvényes nem tudott, vagy nem kellett volna tudnia.”*

### 1.17. Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbözeteket tartalmazza.

### 1.18. Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

### 1.19. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

Kivételes nagyságú bevétel az egy gazdasági eseményből vagy egy szerződésből eredő bevétel, amely eléri vagy meghaladja az adott gazdasági év számvitel szerinti összes bevételének 25%-át.

Kivételes előfordulású bevétel minden olyan bevétel, amely nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban a társaság üzletszerű működésével, rendszeres üzletmenetén kívül esik, előfordulása eseti jellegű.

Kivételes nagyságú költség az egy gazdasági eseményből vagy egy szerződésből eredő költség, amely eléri vagy meghaladja az adott gazdasági év összes költségeinek és ráfordításainak 25%-át.

Kivételes előfordulású költség minden olyan költség vagy ráfordítás, amely nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban a társaság üzletszerű működésével, rendszeres üzletmenetén kívül esik, előfordulása eseti jellegű.

### 1.20. Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Társaság beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő megjegyzésekben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

## 2. A számviteli politika változásai

A Társaság a 2021. január 1-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája 2017. január 1-jétől megváltozott az IFRS standardok alkalmazásával.

2021-ben a Társaság alkalmazza az összes, 2021. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

**Hatályban lévő standardok módosításai**

- IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 és IFRS 16 standardok módosítása (hatályos 2021. január 1-től) Kamatláb benchmark reform – 2. fázis. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.
- IFRS 4 Biztosítási szerződések standard módosításai (hatályos 2021. január 1-től) Biztosító társaságok számára az IFRS 9 első alkalmazásának elhalasztása. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.
- IFRS 16 Lízingek standard módosítása (2021. január 1-től) Gyakorlati állásfoglalás kiterjesztése a lízingbevevők részére, hogy a COVID-19 járvány miatti bérleti engedmények 2022. június 30-ig ne lízing módosításként kerüljenek figyelembevételre. A módosítás nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

**Kibocsátott, de még nem hatályba lépett standardok**

A jelen éves IFRS Egyedi Pénzügyi Kimutatások jóváhagyásakor az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, de még nem léptek hatályba:

- IFRS 3 Üzleti kombinációk; IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések; IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések standardok módosításai (hatályos 2022. január 1-től) IASB éves felülvizsgálatai, amelyek pontosítják a szövegezést, vagy kijavítják a kisebb következtetéseket, hibákat vagy a standardok előírásai közötti ellentmondásokat. A módosítás várhatóan nem lesz jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.
- IFRS 17 Biztosítási szerződések standard, valamint ennek módosításai (hatályos 2023. január 1-től) IFRS 17 szabályozza a biztosítási szerződések elszámolását és egyúttal felváltja az IFRS 4-et. IFRS 17 első alkalmazásának elhalasztása 2023. január 1-re. A módosítás várhatóan nem lesz jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

**Kibocsátott, de az EU által még nem befogadott standardok**

Az EU által még be nem fogadott Standardokra vonatkozóan az IASB által tervezett első bevezetés dátumát feltételezzük egyelőre az első bevezetés várható dátumának.

- IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása standard módosításai (hatályba lépés 2023. január 1-től) A rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek besorolása.
- IAS 12 Nyereségadó standard módosításai (hatályba lépés 2023. január 1-től) Egyetlen ügyletből származó eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adó.
- IFRS 17 Biztosítási szerződések standard módosításai (hatályba lépés 2023. január 1-től) Az IFRS 17 és az IFRS 9 kezdeti alkalmazása – Összehasonlító információk bemutatása.
- IFRS 10 Konzolidált pénzügyi kimutatások és IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standardok módosításai (a hatályba lépés időpontja egyelőre bizonytalan) Eszközök eladása, illetve átadása a befektető és annak társult vagy közös vezetésű vállalkozása között.

Nem várható további új standard vagy értelmezés, illetve módosítás, amely jelentős hatással lenne a Társaság egyedi pénzügyi kimutatásaira.

**3. Bizonytalansági tényezők**

Az 1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információ alapján alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő megjegyzésekben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó. A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

### 3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

A Társaság értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

### 3.2. Valós érték meghatározása

A valós érték meghatározásának bizonytalansága abból adódik, hogy az eszközök jelentős hányadát jelentő befektetési célú ingatlanok értékelését egy megbízott társaság végzi, amely jelenthet ugyan kockázatot, de ezt jelentősen mérséklik az alábbi tényezők:

- független, a piacon és a hitelező bankok által is minősített és elfogadott értékbecslő nyújtja a piaci érték adatokat,
- az értékbecslési módszerek a nemzetközi standardoknak megfelelnek,
- a valós érték adatokat a különböző módszerekkel becslült adatokból az óvatosság elve szerint képezi az értékbecslést végző társaság.

További bizonytalansági tényező lehet a váratlan piaci folyamatok, esetleg nem várt krízishelyzet beállása, amiből adódóan az eszközök, ingatlanok valós értéke hirtelen jelentős mértékben megváltozna. Ezt a kockázatot azzal próbálja mérsékelni a Társaság, hogy az ingatlanok értékelését minden évben elvégezteti, így a beszámoló mindig a lehető legfrissebb adatokat tartalmazza.

## 4. A beszámoló készítés alapja

### 4.1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelőségről

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatótanács elfogadta. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Standardok szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A Társaságot a törvény kötelezi arra, hogy 2017. január 1-jétől egyedi IFRS beszámolót készítsen. Az egyedi pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

A Társaság pénzügyi (üzleti) éve megegyezik a naptári évvel. A 2021. üzleti év mérleg fordulónapja 2021. december 31.

### 4.2. A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2021. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek. A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható.

#### 4.3. Az értékelés alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alap az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra: származékos pénzügyi instrumentumok, az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok és befektetési célú ingatlanok.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőkön alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

### III. Kiegészítő magyarázatok

#### 1. Befektetési célú ingatlanok

(az adatok ezer forintban)

<b>2020. december 31-én</b>	<b>52 508 004</b>
<b>Valós érték változás</b>	5 861 851
<b>Befejezetlen beruházás változás</b>	-1 449 859
<b>Ráaktíválás</b>	7 405 043
<b>Értékesítés</b>	-562 035
<b>2021. december 31-én</b>	<b>63 763 004</b>
<b>2020. december 31-én</b>	<b>52 508 004</b>
<b>2021. december 31-én</b>	<b>63 763 004</b>

A befektetési célú ingatlanokat független értékbecslő az alábbi szempontok alapján értékeli:

**A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 11. § (1) A** szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfoliójában lévő ingatlanok értékelése

- a) piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
- b) hozamszámításra alapuló módszerrel, vagy
- c) költség-megközelítésre alapuló módszerrel

történhet, azzal, hogy az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell, és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni.



A befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2021-ben az alábbi tételekből adódott:

- A befektetési célú ingatlanok portfóliójából 1 ingatlan (Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. sz.) értékesítésre került, új ingatlan nem került be az állományba, azonban párhuzamosan 3 ingatlan fejlesztése is folyamatban volt, amelyből egy (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 a kivitelezés 2021. július végével befejeződött.
- A befektetési célú ingatlanok piaci értéke összességében 11.255 millió forinttal nőtt az előző évhez képest, azonban ez a növekedés magában foglalja az értéknövelő beruházások és ráaktiválások értékét is.
- A valós értéknövekedés egyrészt javuló piaci várakozások, másrészt a bérbeadással hasznosított irodaházak esetében a megkötött bérleti szerződések (magasabb feltöltöttség, szerződések lejáratí ideje) indokolják.

A Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „Major Udvar (Városmajor u. 12)”) teljeskörű felújítása, „A” kategóriájú revitalizációja 2020-ban indult el, 2021-ben folyamatban volt, így az továbbra is indokolt, hogy ezen ingatlan esetében a piaci összehasonlításra alapuló módszer helyett a költségszámításra alapuló módszert alkalmazta a független értékbecslő a 2021. év végi érték megállapítás esetén és ugyanígy járt el az értékbecslő a Budapest. X. kerület, Üllői út 114-116. sz. ingatlan 13 emeletes toronyépülete (a továbbiakban: „BIF Tower”) esetében is.

A befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2021	2020
Értékesítés nettó árbevétele	4 512 249	3 947 624
Egyéb működési bevétel	6 028 156	3 440 007
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-1 000 359	-872 893
Személyi jellegű ráfordítások	0	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	-120 687	-20 895
Egyéb működési ráfordítások	-325 483	-680 702
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-201 823	-196 958
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>8 892 053</b>	<b>5 616 183</b>

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételének bázisidőszakhoz képesti növekedése (564.624 ezer forint) részben a bérbeadható ingatlanok állományának bővülése (az Attila99Loft elkészülte) miatt következett be, de számottevő hatása volt a bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének és a megnövekedett kihasználtságnak is. Az egyéb működési bevételek soron nagyrészt az ingatlanok piaci felértékelésének hatása (6.007.456 ezer forint) jelenik meg, Az egyéb működési ráfordítás soron kerül elszámolásra a piaci leértékelés hatása (145.605 ezer forint értékben). A pénzügyi műveletek ráfordításai soron a nem az ingatlan fejlesztések érdekében felvett, és így az ingatlanokra nem ráaktivált kölcsönök kamatai találhatóak.

Az IAS23 standard alapján a Társaság minősített eszközként kezelte, illetve kezeli az Attila úti ingatlant (ezen ingatlan esetében a fejlesztés zárásáig, az ingatlan aktiválásáig), a Major Udvar (Városmajor u. 12) irodaházat, továbbá az Üllői úti akvizícióval érintett ingatlanrészt. Mivel ezen ingatlanok a társasági szándéknak megfelelő színvonalú bérbeadásra alkalmas tétel, a már folyamatban lévő és tervezett beruházások nagyságrendjét tekintve, szükségszerűen jelentősebb kivitelezési időszükséglet mellett valósul/valósulhat meg, az IAS23 standardnak megfelelően a Társaság azoknak a hiteleknek a kamatait, amelyeket ezen ingatlanok fejlesztése érdekében vett fel, a beruházási számlákra könyveli.

## 2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

adatok ezer forintban	Immateriális javak	Egyéb ingatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
<b>Bruttó könyv szerinti érték</b>					
<b>2020. december 31.</b>	<b>26 766</b>	<b>101 342</b>	<b>218 945</b>	<b>486 285</b>	<b>833 338</b>
Növekedés és átsorolás	8 292	0	64 587	0	72 879
Csökkenés és átsorolás	-4 509	0	-1 146	-202 254	-207 909
<b>2021. december 31.</b>	<b>30 549</b>	<b>101 342</b>	<b>282 386</b>	<b>284 031</b>	<b>698 308</b>
<b>Értékcsökkenés</b>					
<b>2020. december 31.</b>	<b>26 416</b>	<b>11 156</b>	<b>99 304</b>	<b>0</b>	<b>136 876</b>
Éves leírás	1 593	2 026	34 509	0	38 128
Csökkenés és átsorolás	-4 484	0	19 576	0	15 092
<b>2021. december 31.</b>	<b>23 525</b>	<b>13 182</b>	<b>153 389</b>	<b>0</b>	<b>190 096</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>					
<b>2020. december 31.</b>	<b>351</b>	<b>90 186</b>	<b>119 641</b>	<b>486 285</b>	<b>696 462</b>
<b>2021. december 31.</b>	<b>7 024</b>	<b>88 160</b>	<b>128 997</b>	<b>284 031</b>	<b>508 212</b>

A műszaki gépek-berendezések bruttó érték növekedésének jelentős része személygépkocsik, számítástechnikai eszközök és irodai berendezések beszerzéséből, csökkenése személygépkocsik értékesítéséből, valamint az elhasználódott műszaki gépek-berendezések, irodai bútorok, számítástechnikai eszközök selejtezéséből adódott.

## 3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

adatok ezer forintban	Harsánylejtő Kft.
<b>2019. december 31.</b>	<b>3 000</b>
Növekedés és átsorolás	0
Eladás	0
Értékvesztés	-3 000
<b>2020. december 31.</b>	<b>0</b>
<b>2021. december 31.</b>	<b>0</b>

A Társaság, a tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”) jegyzett tőkéjének megfelelő értékű, 3 millió forint befektetést tart nyilván a könyveiben (amely befektetést bekerülési értéken értékeli a Társaság), de a Harsánylejtő Kft. veszteséges működése miatt már a bázis évben erre a befektetésre 100% értékvesztést számolt el, ugyanúgy, mint a leányvállalatának adott pótbefizetések összegére is, amit az egyéb befektetett eszközök soron tart nyilván 772,5 millió forint értékben, amiből 85 millió forintot tárgyévben nyújtott, de mivel a teljes pótbefizetésre 100% értékvesztés került elszámolásra, így ezen mérlegsor is nulla értéket mutat.

#### 4. Készletek

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Alapanyag	0	0
Befejezetlen termelés	93 485	93 485
Késztermék	71 895	67 084
Áru	215 514	215 178
Készletekre adott előleg	0	0
<b>Összesen</b>	<b>380 894</b>	<b>375 747</b>

A készletek legnagyobb részét a továbbértékesítési célból megvalósult és megvalósuló, a Budapest, III. ker. Harsánylejtő telkekkel kapcsolatos ingatlanfejlesztések teszik ki.

2021. év folyamán, az előző évihez képest, minimális (+1,4%) növekedés történt a Készlet soron, bár két telekingatlan esetében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással 2021. IV. negyedévében, de mivel a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartások megszűnése 2022. IV. negyedévére, illetve 2023. I. negyedévére esik, így ezek a telkek csak 2022. és 2023. években fognak kikerülni a készletek állományából.

A befejezetlen termelés soron továbbra is a fejlesztési Harsánylejtő telkek kapcsán elszámolt saját előállítású értéknövekedés, míg a késztermék soron az értékesítésre váró összközműves telkeken elszámolt saját előállítású értéknövekedés található.

Az áruk soron a telkeket bekerülési értéken tartjuk nyilván módosítva az alábbiakkal.

A Harsánylejtő telkek a Társaság egyik leányvállalatának (Katlan) beolvadásával kerültek át a Társaság könyveibe 2014-ben. Az IFRS konszolidáció miatt a korábban a leányvállalatban befektetési célú ingatlanként besorolt, majd IAS2 készletek elszámolás alá átkerülő készletek bekerülési értéke a Társaságunknál az IFRS standardok alapján korábban kimutatott valós érték lett, mind a konszolidált, mind az egyedi IFRS kimutatásunkban. Az így kimutatott magasabb bekerülési értéket minden periódus végén megvizsgáljuk és a telkek eladásokra jutó valós értékkel korrigáljuk, megkapva a készletek IFRS szerinti piaci értékét.

A Társaság megbízásából a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft., mint független értékbecslő megvizsgálta a készleten lévő telkek piaci értékét; a szakértői vélemény igazolta, hogy a telkek piaci értéke jóval meghaladja azok bekerülési értéken nyilvántartott értékét, így értékvesztés elszámolására nem volt szükség.

#### 5. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Vevőkövetelések	141 560	145 464
Értékvesztés	-125 388	-5 298
Hitelezési veszteség	-1 447	-1 447
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	113 380	81 664
<b>Összesen</b>	<b>128 105</b>	<b>220 383</b>

A vevőkövetelések állománya a 2020. év végihez képest jelentős csökkenést (-42%) mutat, ez részben abból adódik, hogy míg 2020. év végén a COVID-19 vírushelyzet kialakulása miatt több bérlő kért átütemezést a bérleti díjak megfizetésére, addig 2021. év végére a vevők fizetési hajlandósága normalizálódott, határidőben, illetve már azt megelőzően is teljesítik a fizetési kötelezettségeiket. Ugyanakkor a COVID-19 vírushelyzet által leginkább érintett hotel szektorban továbbra is problémákkal küzdenek, emiatt egy bérlővel kapcsolatosan jelentős összegű (120.687 ezer forint) értékvesztést számolt el a Társaság.

Az elszámolt csoportos hitelezési veszteség és az értékvesztett eszközök értékvesztésének tárgyévi mozgásait az alábbi táblázat tartalmazza:

adatok ezer forintban	nyitó	növekedés	csökkenés	záró
<b>Hitelezési veszteség:</b>				
vevők	1 447	0	0	1 447
egyéb követelések	0	0	0	0
<b>Értékvesztett eszközök értékvesztése:</b>				
vevők	5 298	120 687	597	125 388
egyéb követelések	0		0	0
<b>Hitelezési veszteség és értékvesztés</b>	<b>6 745</b>	<b>120 687</b>	<b>597</b>	<b>126 835</b>

#### 6. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Adott kölcsön (Harsánylejtő Kft.)	0	428 000
Egyéb követelések	436 431	311 932
Elhatárolás	12 689	41 369
Tartozik egyenlegű szállítók és adók	17 490	154 954
<b>Összesen</b>	<b>466 610</b>	<b>936 255</b>

Az adó követelések és kötelezettségek adónemenként kerültek értékelésre és előjeltől függően kerültek besorolásra az egyéb követelés vagy egyéb kötelezettség kategóriába, emiatt 2,19 millió forint értékű adótúlfizetést és 15,3 millió forint értékű, Tartozik egyenlegű szállítót soroltunk át a követelések közé.

A tárgyidőszaki változás okai:

- Az adott kölcsön soron jelentős csökkenést az okozott, hogy a Harsánylejtő Kft. 428.000 ezer forint kölcsönt törlesztett Társaságunk felé.
- Egyéb követelések soron növekedés mutatkozik a bérlőktől kapott előlegek áfája miatt, továbbá, a 2022. évet érintő bérleti- és üzemeltetési díjkiszámlázások 2021. évet érintő áfájának előírása miatt.

Elhatárolás soron a csökkenés nagyrészt abból ered, hogy a Harsánylejtő Kft. a kölcsön törlesztéssel egyidőben a teljes kamattartozását megfizette (amiből 36.348 ezer forint értékű kamat már a korábbi években elhatárolásra került).

#### 7. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Pénztár	1 770	1 413
Bank	9 419 001	10 732 263
<b>Összesen</b>	<b>9 420 771</b>	<b>10 733 676</b>

A pénzeszközök 2021. évi 1.313 millió forintos csökkenésének meghatározó oka a folyamatban lévő ingatlanfejlesztések miatt megnövekedett finanszírozási igény volt, bár ezzel párhuzamosan a nettó hitelállomány is nőtt 543 millió forinttal (lásd még: 13. és 17. pontok), de a rendelkezésre álló szabad pénzeszköz ennek ellenére is csökkent.

#### 8. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400 forint, amely 2021. december 31-én 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészcsevényből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

##### Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	<b>2021.12.31</b>	<b>2020.12.31</b>
Nyitó	2 870 244	2 870 244
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
<b>Záró</b>	<b>2 870 244</b>	<b>2 870 244</b>

##### Tőketartalék

adatok ezer forintban	<b>2021.12.31</b>	<b>2020.12.31</b>
Nyitó	6 048 215	6 048 215
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
<b>Záró</b>	<b>6 048 215</b>	<b>6 048 215</b>

A tőketartalék tartalmazza a részvénykibocsátáskor a részvények névértéke és ellenértéke közötti különbözet összegét, illetve a tőketartalékba helyezett pénzeszközök, eszközök értékét. Mivel a tárgyévben ilyen jellegű részvénytranzakció nem történt a tőketartalék értéke nem változott az előző évihez képest.

#### 9. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	<b>2021.12.31</b>	<b>2020.12.31</b>
Nyitó	731 904	1 078 973
Növekedés		
Csökkenés	0	-347 069
<b>Záró</b>	<b>731 904</b>	<b>731 904</b>

Értékelési tartalékon a Társaság a 2021. év végi mérlegében már csak 1 befektetési célú ingatlanának (Aranykéz utcai Parkolóház (Budapest I. kerület Aranykéz u. 4-6. szám alatti ingatlan) a korábbi, IAS16 szerinti valós érték modellben elszámolt (halasztott adóval korrigált) felértékelését mutatja ki, mivel a másik érintett ingatlana (Verseg, külterület, 0122/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett park és egyéb épület és kivett vadászház elnevezésű ingatlan) még 2020. I. félévében értékesítésre került, így az erre jutó 347 millió forint értékelési tartalék is akkor került kivezetésre.

#### 10. Visszavásárolt saját részvények

A Társaság 2021. december 31-én 35.340.000 darab saját részvéennyel rendelkezett, ami megegyezik a 2020. december végi állapottal, mivel saját részvéennyel kapcsolatos tranzakció a tárgyévben nem történt, míg a bázis évben a Társaság 2020. június 24-én 5.200.000 darab, a Társaság által kibocsátott részvényt szerzett meg részvényenként 250 forint/darab áron, a Budapesti Értéktőzsdén kívül kötött ügylet keretében.

A Társaság a tulajdonában lévő saját részvényeket a mérleg visszavásárolt saját részvények során bekerülési értéken tartja nyilván, mint Saját tőkét csökkentő tételt. A saját részvény bekerülési értéke: a saját részvények visszavásárlásáért fizetett ellenértéke (a névértéket is e sor tartalmazza, az nem a jegyzett tőkéből kerül levonásra).

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Nyitó	-3 048 120	-1 748 120
Növekedés	0	-1 300 000
Csökkenés	0	0
<b>Záró</b>	<b>-3 048 120</b>	<b>-3 048 120</b>

#### 11. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Eredménytartalék		
Nyitó	35 755 897	33 505 544
Növekedés	0	347 069
Csökkenés	0	-2 568 844
Záró	35 755 897	31 283 770
Tárgyévi eredmény	8 171 169	4 472 127
<b>Záró</b>	<b>43 927 066</b>	<b>35 755 897</b>

Az eredménytartalék tárgyidőszaki változásának oka:

- Az eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2020. évi 4.472.127 ezer forint eredmény átvezetése jelent meg.
- Csökkentő tétel nem volt, mivel a 8/2021.04.27. sz. közgyűlési hatáskörben meghozott igazgatótanácsi határozat szerint: „Az Igazgatótanács úgy döntött, hogy, tekintettel a Társaság folyamatban lévő és tervezett fejlesztéseire, a Társaság – tartalékképzési célból – nem fizet osztalékot a 2020. üzleti év vonatkozásában”.

*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.*

## 12. Saját tőke megfeleltetési tábla

2000. évi C. törvény 114/B. § szerinti Saját tőke megfeleltetési tábla

*IFRS-ek szerinti Saját tőke*

adatok ezer forintban	2021	2020
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	731 904	731 904
Visszavásárolt saját részvények	-3 048 120	-3 048 120
Eredménytartalék	35 755 897	31 283 770
Tárgyévi eredmény	8 171 169	4 472 127
<b>IFRS-ek szerinti Saját tőke összesen</b>	<b>50 529 309</b>	<b>42 358 140</b>

## 2000. évi C. törvény 114/B. § szerinti Saját tőke megfeleltetési tábla

adatok ezer forintban	2021	2020
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) a) szerinti saját tőke</b>		
IFRS-ek szerinti Saját tőke	50 529 309	42 358 140
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) a) szerinti saját tőke</b>	<b>50 529 309</b>	<b>42 358 140</b>
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke</b>		
a létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőkeinstrumentumnak minősül	2 870 244	2 870 244
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke</b>	<b>2 870 244</b>	<b>2 870 244</b>
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) c) szerinti jegyzett, de be nem fizetett tőke</b>		
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) c) szerinti jegyzett, de be nem fizetett tőke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) d) szerinti tőketartalék</b>		
a saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, az adózott eredmény vagy a lekötött tartalék fogalmának	3 000 095	3 000 095
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) d) szerinti tőketartalék</b>	<b>3 000 095</b>	<b>3 000 095</b>
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) e) szerinti eredménytartalék</b>		
az IFRS-ek szerinti éves beszámolóban kimutatott, korábbi évek halmozott – és a tulajdonosok részére még ki nem osztott – adózott eredmény	35 755 897	31 283 770
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) e) szerinti eredménytartalék</b>	<b>35 755 897</b>	<b>31 283 770</b>
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) f) szerinti értékelési tartalék</b>		
átfogó jövedelem kimutatásban szereplő egyéb átfogó jövedelem halmozott összege	731 904	1 078 973

átfogó jövedelem kimutatásban szereplő egyéb átfogó jövedelem tárgyévi egyéb átfogó jövedelem összege		-347 069
az IFRS-ekre történő áttérés előtt keletkezett értékelési tartalék összege		0
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) f) szerinti értékelési tartalék</b>	<b>731 904</b>	<b>731 904</b>
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) g) szerinti adózott eredmény</b>		
átfogó jövedelemkimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló eredménykimutatásban szereplő, a folytatódó tevékenységekre bemutatott adózás utáni nettó eredmény összege	8 171 169	4 472 127
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) g) szerinti adózott eredmény</b>	<b>8 171 169</b>	<b>4 472 127</b>
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) h) szerinti lekötött tartalék</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (4) h) szerinti lekötött tartalék</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (5) a) szerint a cégbíróságon bejegyzett tőke összegének és az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összegének egyeztetése</b>		
a cégbíróságon bejegyzett tőke összege	2 870 244	2 870 244
az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összege	2 870 244	2 870 244
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (5) b) szerinti osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék</b>		
az utolsó beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi adózott eredményét is magában foglaló eredménytartalék összege	43 927 066	35 755 897
az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok című standard szerinti befektetési célú ingatlanok valós érték növekedése miatti elszámolt – halmozott – nem realizált nyereség összege	-36 835 078	-30 574 845
<b>2000. évi C. törvény 114/B. § (5) b) szerinti osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék</b>	<b>7 091 988</b>	<b>5 181 052</b>
adatok ezer forintban	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Osztalékként kifizethető tárgyévi szabad eredmény 90%-a (SZIT törvény előírásai* figyelembevételével)</b>	<b>1 715 513</b>	<b>2 041 399</b>



## 13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Hosszú lejáratú hitelek	19 213 740	19 032 327
<b>Összesen</b>	<b>19 213 740</b>	<b>19 032 327</b>

A hosszú lejáratú hitelek teljes egészében a banki hitelek hosszú lejáratú részét tartalmazzák. A hosszú lejáratú hitelállomány a 2021. évi lehívások eredményeként 1.451.978 ezer forinttal nőtt, azonban a 2022. évben esedékes törlesztőrészletek átsorolása miatt 1.270.565 ezer forinttal csökkent, így a nettó állományváltozás 181.413 ezer forint.

## Banki hitelek:

- A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (a továbbiakban: „MFB”) között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés (a továbbiakban: „Hitelkeret-szerződés”) alapján a Társaság és az MFB között a 2019. szeptember 3-án létrejött kölcsönszerződés szerint az MFB 7.579.600.000 forint összegű 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére.
- A Társaság és a Takarékbank Zrt. (a továbbiakban: „Takarékbank”) között 2020. augusztus 31-én létrejött három darab kölcsönszerződés alapján a Takarékbank az alábbi 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönöket nyújtotta/nyújtja a Társaság részére:
  - a Társaság és az MFB között 2018. november 7. napján létrejött Hitelkeret-szerződés alapján a 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés és a 2020. február 6. napján létrejött egy darab kölcsönszerződés szerinti teljes tartozás kiváltása céljára 9.707.551.770 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor;
  - ingatlanvásárlás részbeni utófinanszírozására, valamint ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozására összesen 2.606.021.058 forint összegű kölcsön, amelyből az első folyósításra 1.124.100.000 összegben 2020. szeptember 1-jén, a második folyósításra 143.750.000 forint összegben 2020. november 13-án került sor, ezt követte a harmadik folyósítás 211.525.013 forint összegben 2021. december 15-én;
  - a Társaság és a Takarékbank között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás kiváltása céljára 1.661.513.172 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor.
- A Társaság és a Takarékbank között 2021. június 28-án, beruházás finanszírozási célra létrejött kölcsönszerződés alapján a Takarékbank vállalta, hogy összesen legfeljebb 2.500.000.000 forint erejéig kölcsönt nyújt a Társaság részére, mely keretösszegeből tárgyévben két folyósítás történt: az első 2021. szeptember 16-án 524.141.008 forint összegben, a második pedig 2021. december 15-én 716.312.052 forint összegben.

Ezen kölcsönök és hitelek 2022. évben esedékessé váló törlesztőrészletei a rövidlejáratú hitelek között található (lásd: 17. pont).

**14. Céltartalék**

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Céltartalék a várható kötelezettségekre	6 484	15 663
<b>Összesen</b>	<b>6 484</b>	<b>15 663</b>

A Társaság a 2021. évben ki nem vett szabadságok miatt, a jövőben várható fizetési kötelezettségre képzett céltartalékot. A ki nem vett szabadságokra jutó bér- és járuléktömeg az előző évihez képest jelentős csökkenést mutat, mivel a bázis év végi magas állomány a COVID-19 vírushelyzet miatti utazási korlátozásokkal függött össze, ami 2021. év végére jelentősen enyhült.

**15. Halasztott adó kötelezettségek**

A SZIE átalakulás miatt a Társaság a korábban kimutatott halasztott adó kötelezettséget kivezette, mivel a jövőben adófizetési kötelezettsége normál üzletmenet során várhatóan nem keletkezik.

**16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek**

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 0 ezer forint.

**17. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek**

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Hitelek rövid lejáratú része	1 270 565	909 006
<b>Összesen</b>	<b>1 270 565</b>	<b>909 006</b>

A Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek soron a banki hitelek rövidlejáratú részének az átsorolása (lásd még a fenti 13-as pontban) szerepel.

**18. Szállítói kötelezettségek**

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Szállítói kötelezettségek	1 527 930	1 841 171
<b>Összesen</b>	<b>1 527 930</b>	<b>1 841 171</b>

A szállítói állomány az előző évihez hasonlóan, részben az ingatlanokhoz kapcsolódó közüzemi-, telefon- és egyéb igénybe vett szolgáltatási kötelezettségeket tartalmazza, azonban a tárgyévi állomány jelentős csökkenésének oka abban rejlik, hogy az Attila úti ingatlan kivitelezése 2021. július végével befejeződött, így az ezzel kapcsolatos jóteljesítési garanciális visszatartás kiengedésre került, bár a Társaság másik két, szintén folyamatban lévő ingatlanfejlesztése – a Major Udvar (Városmajor u. 12) irodaház fejlesztése) és a BIF Tower fejlesztése – miatt még így is magas a generálkivitelezői számlaállomány és a garanciális visszatartások állománya is.

**19. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások**

adatok ezer forintban	<b>2021.12.31</b>	<b>2020.12.31</b>
Előlegek+óvadék+áfa korrekció	1 637 307	1 002 887
Bér+adók+járulékok	208 881	49 707
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	84 720	104 683
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	113 380	81 664
Egyéb	0	0
<b>Összesen</b>	<b>2 119 568</b>	<b>1 314 221</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek és óvadékok, a dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség, valamint az elhatárolt közüzemi és egyéb költségek határozzák meg. A növekedést jelentős részben a bérlőktől kapott óvadékok összegének emelkedése és a fenti 4. pontban említett építési telkekre befolyt foglalók összege eredményezte. További jelentős növekedést eredményezett a 2021. december havi (2022. január 20-án esedékes) is.

A költséghatárolások állománya közel 20 millió forinttal csökkent, mivel az előző évi állomány több, mint 60%-át kitevő, elhatárolt illetékösszege évközben kifizetésre került. Az év végi állomány jelentős részét a javadalmazási politika alapján számított bónusz és annak járulékai teszik ki, továbbá ezen a soron kerülnek elszámolásra az egyes igénybe vett szolgáltatások (pl.: tervezési-, ügyvédi-, könyvvizsgálói díjak) elhatárolt költségei, továbbá a tárgyévre időarányosan számított hitelkamatok.

**20. Árbevétel**

adatok ezer forintban	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	3 665 809	3 235 913
Parkolási díjbevételek	459 941	410 721
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	379 079	294 304
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	0	802 677
Egyéb árbevételek	8 186	8 108
<b>Összesen</b>	<b>4 513 015</b>	<b>4 751 723</b>

A bevétel kizárólag a Társaság saját számlájára kapott és a Társaságnak járó gazdasági hasznok bruttó beszámításait foglalja magában.

A bérleti díjakat az adott bérleti szerződés ideje alatt folyamatosan, a telek értékesítést és lakásértékesítést, adott időpontban számolja el árbevételként a Társaság.

A telkek és a Harsánylejtő Kft. fejlesztésében elkészült lakások értékesítésénél az árbevételbe való bekerülés időpontját meghatározó tényezők a következők:

- vételár teljes kifizetése,
- eladó birtokba adja a telket/lakást és a vevő átveszi,
- a tulajdonnal járó jelentős hasznok és kockázatok a vevőt illetik meg.

A parkolási díj bevételek tartalmazza egyrészt a bérleti szerződésekhez kapcsolódó folyamatosan elszámolt bevételeket, másrészt az időszakos parkolási szolgáltatást nyújtó parkolóházakban realizálódó, a szabad parkolóhelyek hasznosítása során keletkező egyszeri ilyen jellegű bevételeket.

A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek növekedése (+13%) részben a kihasználtság, részben a szerződésekből rögzített díjindexálásokról és áremelésekből adódik. A parkolási díjbevételek 12%-kal nőttek a tárgyévben.

adatok ezer forintban	2021	2020
Bérelti szerződésekhez kapcsolódó parkolási bevételek	370 787	336 276
Időszakos parkolási bevételek	89 154	74 445
<b>Összesen</b>	<b>459 941</b>	<b>410 721</b>

A közvetített szolgáltatások meghatározó részben a bérlők felé tovább számlázott közüzemi- és telefon díjakat tartalmazzák, melyek elsősorban a Flórián Udvar Irodaház (Budapest III. kerület Polgár utca 8-10.) bérlőinek közüzemi fogyasztásának, és a Victor Hugo Irodaház (Budapest, Victor Hugo utca 18-22.) bérlői áramfogyasztásának tovább számlázásából erednek. Ezen felül jelentős bevétel képződött a bérlők felé tovább hárított irodakialakítási, -átépítési vagy -helyreállítási költségekből is.

Az ingatlan/telekértékesítésből a tárgyévben nem képződött bevétel, mivel a (4. és 19. pontban) már említett, két építési telek értékesítésével kapcsolatosan csak foglalók érkeztek, a bevételek 2022. és 2023. években fognak realizálódni. Ezzel szemben a bázis évben tíz építési telek került értékesítésre.

Az egyéb árbevételek között az előző csoportokba nem sorolható bevételek szerepelnek.

A Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérbe.

#### 21. Egyéb működési bevétel

adatok ezer forintban	2021	2020
Valós értékelés	6 007 456	2 677 631
Ingatlan és ingóság értékesítés	3 850	752 872
Egyéb bevétel	45 724	34 813
<b>Összesen</b>	<b>6 057 030</b>	<b>3 465 316</b>

Az Egyéb működési bevételek között a Valós értékelés soron a Társaság befektetési célú ingatlanjai valós értékének növekedése jelenik meg, ami az előző évihez képest jelentős növekedést mutat. Az Ingatlan és ingóság értékesítés soron a tárgyévben értékesített személygépkocsik értékesítésének eredménye került kimutatásra, míg a bázis évi adat a verseyi ingatlan és a hozzá tartozó ingóságok értékesítése során elért eredményt mutatja. Az Egyéb bevételek pedig utólag kapott, pénzügyileg rendezett engedményből, kapott kártérítésből és elévült kötelezettségek kivezetéséből erednek.

#### 22. Aktívált saját teljesítmények értéke

adatok ezer forintban	2021	2020
Saját termelésű készletek állományváltozása	4 811	-178 595
Saját előállítású eszközök aktívált értéke	0	-3 560
<b>Aktívált saját teljesítmények értéke összesen</b>	<b>4 811</b>	<b>-182 155</b>

A Társaság a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az eladott saját telkek ráaktívált értékének kivezetését mutatja ki. A tárgyévben mindössze egy ilyen költségelszámolás történt a telkeken, ugyanakkor értékesítés nem volt, míg a bázisévi adat a 2020. évben értékesített 10 darab építési telek kivezetett készletértékét tartalmazta.

A saját előállítású eszközök aktivált értéke a bázisévben a Harsánylejtőn végzett korábbi beruházások felülvizsgálata eredményeként, a készletekre átvezetett beruházási tételek értékét tartalmazta, míg a tárgyévben nem volt ilyen jellegű gazdasági esemény.

### 23. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2021	2020
Anyagköltségek	206 101	151 984
Igénybe vett szolgáltatások értéke	599 707	550 359
Egyéb szolgáltatások értéke	27 984	29 337
Eladott áruk beszerzési értéke	1 998	43 629
Eladott (közvetített) szolgáltatások. értéke	297 541	293 880
<b>Összesen</b>	<b>1 133 331</b>	<b>1 069 189</b>

Az anyagjellegű ráfordítások összességében mintegy 64 millió forinttal (+6%) növekedtek az előző évihez képest, amely változás az egyes összetevők eltérő irányú változásai eredményeként alakult ki.

Változás főbb okai:

- Az anyagköltségek, az igénybe vett szolgáltatások és az eladott közvetített szolgáltatások növekedését főként az ingatlan-portfólió bővülése miatt, illetve a piaci áremelkedések miatt megnövekedett közüzemi költségek (áram, gáz) okozták.
- A tárgyévi ELÁBÉ, mindössze 5%-át éri el az előző évinek mivel az csak fogyóanyagok továbbszámlázott értékét tartalmazza, míg a bázisadat 98%-a, a 2020. évben értékesített építési telkek kivezetett értékéből eredt és mindössze 2%-a származott fogyóanyagok eladásából.

### 24. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2021	2020
Béreköltség	461 654	375 723
Egyéb személyi jellegű juttatások	33 581	30 417
Járulékok	77 475	70 610
<b>Összesen</b>	<b>572 710</b>	<b>476 750</b>

A személyi jellegű ráfordítások 20%-os növekedésének meghatározó oka a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszám-bővülés és szervezetfejlesztés volt, a tárgyévi adat tartalmazza a javadalmazási politika alapján kalkulált bónuszt és járulékait is.

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2021. évben 48 fő volt (2020-ban 46 fő volt), míg a 2021. december 31-i állományi létszám 50 fő volt.

### 25. Értécsökkenés és értékvesztés

adatok ezer forintban	2021	2020
<b>Értécsökkenés és értékvesztés</b>	<b>38 128</b>	<b>55 167</b>
Értécsökkenés	38 128	55 167
Készlet értékvesztés	0	0
<b>Pénzügyi eszközök értékvesztése</b>	<b>205 687</b>	<b>650 132</b>
Pótbefizetés értékvesztése	85 000	647 500
Követelés értékvesztés	120 687	1 185
Hitelezési veszteség	0	1 447
<b>Összesen</b>	<b>243 815</b>	<b>705 299</b>

A Társaság a nem befektetési célú tárgyi eszközei után tárgyévben 38.128 ezer forint értékcsökkenést számolt el.

A pótbefizetésre 85.000 ezer forint, míg a kétes vevőkövetelésekre 120.687 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság.

A Társaság az IFRS9 standard előírásaival összhangban felmérte a követelések kapcsán elszámolandó hitelezési veszteség szükségességét. A várható hitelezési veszteségeket együttes alapon értékeltük az egyes eszközcsoportoknál a következők szerint:

- vevőkövetelések: az egyszerűsített modellt alkalmazza a Társaság (élettartam alatti módszer);
- adott kölcsönök: felmérésünk szerint a hitelezési kockázat nem nőtt meg jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, így a 12 havi várható hitelezési veszteséggel számoltunk;
- pótbefizetések: értékvesztett eszközként kezeljük.

A hitelezési veszteség értékelésekor figyelembe vett tényezők a következők voltak:

- A pénzügyi instrumentumok hitelkockázata nőtt-e jelentősen a kezdeti megjelenítés óta/ értékvesztett pénzügyi eszközök:
  - pótbefizetés a Harsánylejtő Kft. részére: a bázis évi 647.500 ezer forint összegű pótbefizetésből származó követelésen felül, a tárgyévben további 85.000 ezer forint pótbefizetést eszközöltünk a leányvállalat felé, melyre szintén 100%-os értékvesztést képeztünk, mert a leányvállalat működése továbbra is veszteséges, ezen követelés megtérülését kockázatosnak ítéltük;
  - adott kölcsönök: a Társaság ezen pénzügyi instrumentumait alacsony hitelkockázatúnak tekintettük, a tárgyévben a Harsánylejtő Kft-nek korábban adott még fennálló kölcsönei visszafizetésre kerültek;
  - vevőkövetelések: tárgyévben, egyedi értékelés alapján, jelentős összegű (120.687 ezer forint) értékvesztés került elszámolásra egy bérlővel szemben fennálló, többször átütemezett, de a beszámoló készítés napjáig ki nem egyenlített követeléssel kapcsolatban. A bázisévben értékvesztettnek minősült 5.298 ezer forint összegű követelés állományból tárgyévben befolyt 400 ezer forint, 197 ezer forint pedig elévült követelésként kivezetésre került, így a teljes kétes állomány 125.388 ezer forint, melyre 100%-os értékvesztést képeztünk (lásd még az 5. pont második részletező tábla releváns adatait). Az ezen kívüli követelések esetében a 30 napnál régebbi késedelmes állomány szinte jelentéktelen, mindössze 3% a tárgyidőszak végén, a korábbi években jelentős vevői leírás nem történt, jelentős késedelmek sincsenek, emiatt ezen követeléseinket is alacsony kockázatúnak tekintjük, jellemzően nem minősítettük értékvesztettnek, mivel teljes megtérülést várunk ezen követelések esetében, a nemteljesítés kockázata elhanyagolható.
- A vevőkövetelések hitelezési vesztesége becslésekor előre tekintő információkat is figyelembe vettünk (különösen a COVID-19 vírushelyzet hatásait, illetve a 2022. február 24-én kitört orosz-ukrán háború és a kapcsolódó nemzetközi szankciók miatt jelentkező piaci kockázatokat is). A Társaság vevőit két csoportra osztottuk: (i) a COVID-19 vírushelyzet által jelentősebben sújtott szegmensekben működő (étterem, hotel) vevők, és (ii) az egyéb ágazatokban működő vevők.
- A vevőkövetelések kapcsán a Társaság az IFRS 9 standard előírásainak megfelelően ismét megvizsgálta, hogy mekkora lenne a hitelezési veszteség az évvégi vevőállomány alapján, de mivel ez az összeg elmarad a bázis évben elszámolt összegtől, így az óvatosság elve alapján nem változtatott a már elszámolt értéken (lásd még az 5. pont részletező tábla releváns adatait).

## 26. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	2021	2020
Valós értékelés hatása készletekre	4 811	116 050
Valós értékelés	145 605	532 903
Ingtatlan és ingóság értékesítés	0	0
Selejtezés	10 890	93 946
Térítés nélküli átadás	0	286 888
Adók	210 682	173 396
Egyéb ráfordítások	10 565	7 676
<b>Összesen</b>	<b>382 553</b>	<b>1 210 859</b>

Az egyéb működési ráfordítások értéke a tárgyidőszakban jelentősen lecsökkent, ami az alábbi tételekből áll össze

- a készleteket érintő valós értékelés hatása miatti korrekció a tárgyévben mindössze 4%-a az előző évinek,
- a befektetési célú ingatlanok valós értékelése miatt ezen a soron jelenik meg az IAS40 standard alapján elszámolt piaci érték csökkenése is, ami a bázis évben elszámolt piaci értékcsökkenés 27%-át teszi csak ki,
- a tárgyévben történt selejtezések értéke is csak 12%-a az előző évinek,
- térítés nélküli átadás 2021. évben nem történt, a bázisadat viszont jelentős értéket mutat (a Budapest III. kerületi Önkormányzat részére átadott utak, továbbá a XII. kerületi önkormányzat részére átadott telekrészek értéke),
- az önkormányzatokkal elszámolt adók (épitményadó, telekadó), továbbá a gépjárműadók is 21,5%-kal növekedtek a tárgyévben, ami a kibővült ingatlanállománynak és a megnövekedett gépjármű flottának az eredménye,
- az egyéb soron jelenik meg többek között az Ökumenikus Segélyszervezet részére fizetett alapítványi támogatás is.

## 27. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevételei adatok ezer forintban	2021	2020
Kapott kamatok	157 376	76 872
Árfolyamnyereség	14 982	71 343
Egyéb	0	0
<b>Bevételek összesen</b>	<b>172 358</b>	<b>148 215</b>

Pénzügyi műveletek ráfordításai adatok ezer forintban	2021	2020
Fizetett kamatok	226 171	228 044
Árfolyamvesztés	4 884	3 198
Egyéb	0	3 000
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>231 055</b>	<b>234 242</b>

A kapott kamatok növekedése a szabad pénzeszközök lekötésének eredményéből származik, a fizetett kamatok viszont az előző évihez hasonlóan alakultak, ezen a soron csak azon kölcsönök kamatai találhatók, amelyeket a társaság nem számolt el a minősített eszközként kezelt ingatlanok beruházási költségei között (lásd még: 1. pont).

A tárgyidőszaki realizált árfolyamnyereség mindössze 21%-át teszi ki az előző évinek (a bázist egyszeri tételként javította a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 35. szám alatti ingatlan EUR vételár megfizetéséhez kapcsolódó EUR/HUF váltások elszámolt árfolyamnyeresége). A realizált árfolyamveszteség nem jelentős, a társaság bevételeinek és kiadásainak nagy része forintban keletkezik.

## 28. Tényleges adórátfordítás

adatok ezer forintban	2021	2020
Társasági adó	573	1 873
Iparüzési adó	0	0
Innovációs járulék	12 008	12 760
Egyéb	0	0
<b>Tényleges adó összesen</b>	<b>12 581</b>	<b>14 633</b>

A SZIE státusz miatt a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. A Társaság, mint SZIT ugyanakkor köteles a társasági adóalapját megállapítani a SZIT törvény előírásaira is tekintettel, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után) aminek figyelembevételével a tárgyévre 573 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb) továbbá 12.008 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál 2021-ben.

adatok ezer forintban	
<b>IFRS adózás előtti eredmény</b>	<b>8 183 750</b>
Adó korrekció (innovációs járulék)	-12 008
<b>IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)</b>	<b>8 171 742</b>
IFRS korrekciós tételek	-6 175 233
<b>Társasági adó előtti korrigált eredmény</b>	<b>1 996 509</b>
	Növelő tételek
	1 145 254
	Csökkentő tételek
	-916 007
<b>Társasági adó alap 2021-ben</b>	<b>2 225 756</b>
Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény	<b>0%</b>
Kapcsolt bevétel aránya a teljes bevételhez	0,29%
<b>Társasági adó alap (kapcsolt felektől származó bevételarányos) 2021-ben</b>	<b>6 361</b>
Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó	573
<b>2021. évi társasági adó kötelezettség</b>	<b>573</b>

## 29. Halasztott adórátfordítás

adatok ezer forintban	2021	2020
Halasztott adó	0	0
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2017-ben a SZIE státusz miatt az előző években képzett halasztott adó kötelezettség visszaforgatásra került.



30. Egyéb átfogó jövedelem

Az egyéb átfogó jövedelem soron 2020. évben a versegi ingatlan értékesítése miatt kivezetett 347 millió forint összegű, korábbi IAS 16 szerint felértékelt érték jelenik meg ráfordításként, tárgyévben az egyéb átfogó jövedelmet érintő jellegű tranzakció nem történt.

Az egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása 0 ezer forint volt mind 2021-ben, mind 2020-ban.

31. Egy részvényre jutó eredmény

	2021	2020
Adózott eredmény (ezer forint)	8 171 169	4 472 127
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)	251 684 440	251 684 440
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forint) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészesvények súlyozott átlaga" hányadosa)</b>	<b>32,47</b>	<b>17,77</b>

A Társaság alaptőkéje 287.024.440 darab egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészesvényből áll, amelyből 35.340.000 darab a társaság tulajdonában lévő saját részvény és 251.684.440 darab a törzsrészesvények súlyozott átlaga.

A Társaságunknál nincsen olyan tényező, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

## 32. A vagyoni, pénzügyi helyzet, illetve a jövedelmezőség vizsgálata

## 32.1 Vagyoni helyzet mutatószámai

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül	86,08%	81,26%
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	13,92%	18,74%
Anyavállalatra jutó saját tőke aránya a kötelezettségek és saját tőke összesen belül	67,67%	64,70%
Eladósodottság (Hosszúlejáratú kötelezettségek aránya az anyavállalatra jutó saját tőke és a hosszú lejáratú kötelezettség összegéhez)	27,56%	31,02%
Idegen és saját tőke aránya	38,04%	44,97%
Forgótőke (ezer forintban)	10 396 380	12 266 061
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	20,57%	28,96%
Éven túli eszközök fedezettsége	78,62%	79,61%
Éven túli eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	108,52%	115,42%

## 32.2 Pénzügyi helyzet mutatószámai

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Likviditási mutató I.	211,39%	301,79%
Likviditási gyorsráta	191,55%	264,09%

## 32.3 Jövedelmezőség alakulása mutatószámai

Megnevezés	2021.12.31	2020.12.31
Árbevétel arányos nyereség	182,64%	96,23%
Saját tőke arányos nyereség	16,31%	10,80%

## 33. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi ingatlana Budapesten és (a versegi ingatlan 2020. júniusi értékesítéséig) vonzáskörzetében található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt. Tekintettel arra, hogy a Társaság ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik a szegmensek kialakítására 2021-ben is ennek megfelelően került sor. A „Harsánylejtő telkek” szegmens a Harsánylejtő Projekt keretében eladásra előkészített és még fejlesztés előtt álló telkek eladásából származó bevételeket és kapcsolódó ráfordításokat összesíti, míg a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” összefoglaló néven a Társaság által bérbeadás céljából vásárolt ingatlanokhoz közvetlenül köthető eredményeket mutatjuk ki. Ezen kívül külön kerül kimutatásra a Társaság működéséből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható „működési” eredmény.

A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2021. és 2020. évi alakulását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

2021 adatok ezer forintban	Harsánylejtő telkek	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	200	4 512 249	566	<b>4 513 015</b>
Egyéb működési bevétel	0	6 028 156	28 874	<b>6 057 030</b>
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	<b>0</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	4 811	0	0	<b>4 811</b>
Anyagjellegű ráfordítások	-9 175	-1 000 359	-123 797	<b>-1 133 331</b>
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-572 710	<b>-572 710</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-2 027	-120 687	-121 101	<b>-243 815</b>
Egyéb működési ráfordítások	-42 628	-325 483	-14 442	<b>-382 553</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	172 358	<b>172 358</b>
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	-201 823	-29 232	<b>-231 055</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-48 819</b>	<b>8 892 053</b>	<b>-659 484</b>	<b>8 183 750</b>

2020 adatok ezer forintban	Harsánylejtő telkek	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	803 889	3 947 624	210	<b>4 751 723</b>
Egyéb működési bevétel	0	3 440 007	25 309	<b>3 465 316</b>
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-3 560	0	0	<b>-3 560</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	-178 595	0	0	<b>-178 595</b>
Anyagjellegű ráfordítások	-59 475	-872 893	-136 821	<b>-1 069 189</b>
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-476 750	<b>-476 750</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-2 527	-20 895	-681 877	<b>-705 299</b>
Egyéb működési ráfordítások	-528 966	-680 702	-1 191	<b>-1 210 859</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	148 215	<b>148 215</b>
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	-196 958	-37 284	<b>-234 242</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>30 766</b>	<b>5 616 183</b>	<b>-1 160 189</b>	<b>4 486 760</b>

A Társaság menedzsmentje nem követi nyomon az eszközöket és kötelezettségeket a szegmensek szintjén.

A 2021. üzleti évben a Társaság egy a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmenshez tartozó vevője esetében, az ezen vevővel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétel (1.191.568.803 forint) haladta meg a Társaság összes éves árbevételének a 10%-át.

### 34. Kockázatkezelés

A Társaság eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök kivéve az adókat. A Társaság forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Társaság fenti kockázatait, a Társaság célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Társaság tőkemenedzsmentjét. Az Igazgatótanács általános felelősséget visel a Társaság létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

A Társaság kockázatmenedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Társaság, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrollokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázatmenedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Társaság tevékenységeit.

#### 34.1. Tőkemenedzsment

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Társaságnak. Az Igazgatótanács igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján. A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság leányvállalata folytatni tudja tevékenységét és egyúttal maximalizálja a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Társaság azt is figyeli, hogy leányvállalata tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A nettó adósságállomány és a saját tőke a beszámolási időszak végén az alábbiak szerint alakult:

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Hitelek, kölcsönök	20 484 305	19 941 333
Pénzeszközök	9 420 771	10 733 676
<b>Nettó adósságállomány</b>	<b>11 063 534</b>	<b>9 207 656</b>
Saját tőke	50 529 309	42 358 140

#### 34.2. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Társaság számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések. A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettséget mutatja 2021. december 31-én és 2020. december 31-én.

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
Vevő követelés	128 105	220 383
Pénzeszközök	9 420 771	10 733 676
<b>Összesen</b>	<b>9 548 876</b>	<b>10 954 059</b>

A lejárt követeléseink behajtási kockázatát folyamatosan figyelve, értékvesztés elszámolásával általában a kockázat mérséklésre kerül.

A vevők minősítése folyamatosan történik. Egyedi értékelés alapján vevői követelésre a tárgyévben 120.687 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság. A le nem járt és a lejárt vevői követeléseinken a behajtási kockázat arányaiban nem jelentős.

### 34.3. Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockázatosná a Társaság hírnevét.

A Társaság csoportszintű cash-flow tervet készít, amelyet folyamatosan aktualizál. A Társaság gördülő előrejelzéssel vizsgálja a pénzeszköz szükségletet a működéshez szükséges megfelelő pénzállomány biztosítása érdekében, valamint a vonatkozó hitelszerződésben meghatározott pénzügyi mutatók teljesülését. A társasági szinten jelentkező készpénz többlet betétszámlákon, lekötött betétekben testesül meg.

A tárgyév végén a Társaság könyveiben szereplő 1.527.930 ezer forint értékű szállítói tartozások lejáratára többnyire éven belüli, kivéve az ingatlanfejlesztések kapcsán igénybe vett generálkivitelezőkkel szemben nyilvántartott garanciális visszatartások 233.656 ezer forint értékű állományát. Bázisévben a szállítói állomány 1.841.171 ezer forint volt, s ebből 199.729 ezer forint volt a garanciális visszatartások összege.

A pénzügyi kötelezettségek (hitelek) lejárat szerkezetét mutatják be az alábbi táblázatok:

adatok ezer forintban	2021.12.31-én	1 éven belül esedékes*	2-5 éven belül esedékes*	5 éven túl esedékes*	Összesen
Pénzügyi kötelezettségek	20 484 305	1 270 565	5 224 025	13 989 715	20 484 305
<i>*esedékes tőketörlesztések</i>					

adatok ezer forintban	2020.12.31-én	1 éven belül esedékes*	2-5 éven belül esedékes*	5 éven túl esedékes*	Összesen
Pénzügyi kötelezettségek	19 941 333	909 006	4 890 354	14 141 973	19 941 333
<i>*esedékes tőketörlesztések</i>					

## 34.4. Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

A Társaság 2018. márciusát követően, az akkori CIB Bank Zrt. felé fennálló EUR hitelének forint hitellel történő refinanszírozását követően csak forint alapú hosszú távú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság bevételeinek mintegy 89%-a forintban realizálódik, ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

A Társaság a III./13. pontban is bemutatott alábbi refinanszírozási ügylet eredményeként 2020. szeptemberében megszüntette a hitelezési kamatkockázatát. A Társaság és a Takarékbank között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes változó kamatozású hosszú távú forint hitelének kiváltása céljára a Takarékbank 1.661.513.172 forint összegű 15 éves futamidejű fix kamatozású forint kölcsönt folyósított 2020. szeptember 15-én.

Árfolyam-fedezeti ügyleteket a Társaság nem köt.

## 35. Érzékenységi elemzés

A Társaság, figyelemmel arra, hogy a tárgyévben a fenti 34.4. pontban foglalt refinanszírozási ügylettel a korábbi években még fennálló hitelezési kamatkockázatát megszüntette, külön érzékenységvizsgálatot nem végzett.

## 36. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek az adott kölcsönök, a befektetett pénzügyi eszközök, a forgóeszközök közül a vevőkövetelések, az értékpapírok és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

2021. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	254 940	128 105
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	9 420 771	9 420 771
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	20 484 305	20 484 305
Szállítói kötelezettségek	1 527 930	1 527 930

2020. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	227 128	220 383
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	10 733 676	10 733 676
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	19 941 333	19 941 333
Szállítói kötelezettségek	1 841 171	1 841 171

### 37. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai a 2021-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2021-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat.

A Társaságnál és a konszolidációs körbe vont leányvállalatnál Felügyelőbizottság nem működik.

### 38. Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása

adatok ezer forintban	2021	2020
Bruttó bér	177 302	156 782
Járadékok	30 141	28 273
<b>Összesen</b>	<b>207 443</b>	<b>185 055</b>

A fenti táblázat tekintetében kulcspozícióban lévő vezetőnek minősülnek a következő személyek: a vezérigazgató, a gazdasági vezérigazgató-helyettes és az osztályvezetők.

### 39. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

A Társaságnak 2021. évben sem kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétele, sem kivételes nagyságú vagy előfordulású költsége nem volt.

### 40. Kapcsolt felek bemutatása

#### 40.1. Leányvállalat

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2021.12.31.	2020.12.31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

2021. december 31-én a Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai ezer forintban:

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
<b>Saját tőke</b>	<b>-14 452</b>	<b>-30 295</b>
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	-720 795	-264 379
Lekötött tartalék	772 500	687 500
Adózott eredmény	-69 157	-456 416

A Harsánylejtő Kft. 2021. évi éves beszámolójában szereplő saját tőke értéke negatív, a már értékesítésre került társasházi lakásokkal kapcsolatos garanciális problémák finanszírozása kapcsán felmerült ráfordítások hatására.

A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között a Harsánylejtő Kft-nél a Társaság a negatív adózott eredmény miatt, 1/2022.03.28. számú alapítói határozatában pótbefizetést rendelt el 20.000.000 forint összegben, melyet 2022. március 28-án át is utalt a Harsánylejtő Kft. számlájára, rendezve ezzel annak saját tőke helyzetét.

A kapcsolt felek között folytatott ügyletek:

adatok ezer forintban	2021.12.31	2020.12.31
BIF által adott kölcsön	0	428 000
BIF Bevétel	9 041	38 250
BIF Ráfordítás	0	0
Bér+járulék követelés	506	2 782

#### 40.2. Más kapcsolt fél

2021. évben a Harsánylejtő Kft-n túl, a PIÓ-21 Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft-vel, mint kapcsolt féllel állt üzleti kapcsolatban a Társaság, akivel szemben 6.194 ezer forint bevételt realizált ingatlan bérbeadás jogcímen.



#### IV. Egyéb kiegészítő információk

##### 1. Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások

###### 1.1. Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek

2021. december 31-én a cégcsoport vagyonát alkotó egyes dolgokon az alábbi zálogjogok álltak fenn:

#### **Hitel1**

##### **A jogosult neve: MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.**

A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között a 2019. szeptember 3-án létrejött kölcsönszerződés szerint az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. 7.579.600.000 forint összegű kölcsönt nyújtott a Társaság részére.

##### **A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése**

- Budapest, V. kerület, 24408/4 hrsz.-ú ingatlan (1052 Budapest, Apáczai Csere János utca 9.)

##### **A biztosított követelést tartalmazó szerződés adatai:**

###### Kölcsönszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

###### Ingatlan jelzálogszerződés – több követelés biztosítására

Dátuma: 2019. szeptember 3.

###### Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

##### **A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:**

20.000.000.000 forint, azaz húszmilliárd forint tőketartozás és járulékai

#### **Hitel2-4**

##### **A jogosult neve: Takarékbank Zrt.**

A Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2020. augusztus 31-én létrejött három darab kölcsönszerződés alapján a Takarékbank Zrt. az alábbi 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönöket nyújtotta/nyújtja a Társaság részére:

- a Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés és a 2020. február 6. napján létrejött egy darab kölcsönszerződés szerinti teljes tartozás kiváltása céljára 9.707.551.770 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor;
- ingatlanvásárlás részbeni utófinanszírozására, valamint ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozására összesen 2.606.021.058 forint összegű kölcsön, amelyből az első folyósításra 1.124.100.000 összegben 2020. szeptember 1-jén, a második folyósításra 143.750.000 forint összegben 2020. november 13-án és a harmadik folyósításra 211.525.013 forint összegben 2021. december 15-én került sor;
- a Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás kiváltása céljára 1.661.513.172 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor.

**A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése**

- Budapest XII. kerület, 6979/1 helyrajzi számú ingatlan (1122 Budapest, Városmajor utca 12-14.)
- Budapest, XII. kerület, 6866 helyrajzi számú ingatlan (1122 Budapest, Városmajor utca 35.)
- Budapest III. kerület 18059 helyrajzi számú ingatlan (1033 Budapest, Flórián tér.)
- Budapest X. kerület 38315/42 helyrajzi számú ingatlan (1101 Budapest, Üllői út 114-116.)
- Budapest I. kerület 6775 helyrajzi számú ingatlan (1012 Budapest, Logodi utca 42.)

**A biztosított követelést tartalmazó szerződés adatai:**

Kölcsönszerződések (3 darab)

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Jelzálogszerződés ingatlanra – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésen:

Dátuma: 2020. augusztus 31.

**A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:**

14.700.000.000 forint keretösszeg

**Hitel5**

A Társaság és a Takarékbank Zrt. (a továbbiakban: „Takarékbank”) között 2021. június 28-án létrejött kölcsönszerződés alapján a Takarékbank összesen 2.500.000.000 forint összegű, ingatlanfelújítási, beruházási célú, 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott/nyújtja a Társaság részére, melyből az első folyósításra 524.141.008 forint összegben 2021. szeptember 16. napján, a második folyósításra 716.312.052 forint összegben 2021. december 15. napján került sor.

**A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése**

- Budapest XII. kerület, 6979/1 helyrajzi számú ingatlan (1122 Budapest, Városmajor utca 12-14.)
- Budapest, XII. kerület, 6866 helyrajzi számú ingatlan (1122 Budapest, Városmajor utca 35.)
- Budapest III. kerület 18059 helyrajzi számú ingatlan (1033 Budapest, Flórián tér.)
- Budapest X. kerület 38315/42 helyrajzi számú ingatlan (1101 Budapest, Üllői út 114-116.)
- Budapest I. kerület 6775 helyrajzi számú ingatlan (1012 Budapest, Logodi utca 42.)

**A biztosított követelést tartalmazó szerződés adatai:**

Kölcsönszerződés

Dátuma: 2021. június 28.

Jelzálogszerződés ingatlanra – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2021. június 28.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2021. június 28.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésen:

Dátuma: 2021. június 28.

**A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:**

2.500.000.000. forint és járulékai

## 1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2021. december 31-én az alábbi peres eljárásokban szerepel alperesként

Folyamatban lévő peres eljárások

- (i) Felperes: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége részvényes; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt.

A per tárgya: választottbíróági ítélet érvénytelenítése. A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara Mellett Működő Állandó Választottbíróóság az eljárásban támadott ítéletével jogerősen elutasította a Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége részvényes keresetét, melyben a Társaság egyes 2016. évi közgyűlési és igazgatótanácsi határozatainak hatályon kívül helyezését és végrehajtásának felfüggesztését kérte.

A per kapcsán a 2021. évben határozat hozatalára nem került sor. Kiemelendő, hogy felperes által támadott és évekkorábban született határozatok esetleges hatályon kívül helyezésének sem lenne már hatása a Társaság jelenlegi működésére.

- (ii) Felperes: dr. Szabó-Páljános Dorottya; alperesek: a Társaság I. r., a Groom Electrician Korlátolt Felelősségű Társaság II.r., a JAZMY Szolgáltató Kft. III. r. és dr. Szabó Zoltán IV.r. alperes.

A per tárgya: annak túsására kötelezés, hogy a felperes, valamint IV.r. alperes tulajdonjoga 1/2-1/2 arányban kerüljön bejegyzésre adásvétel jogcímén a Társaság jogelődje által 2010-ben értékesítésre került ingatlanokra (lakóingatlan, teremgarázs), egyidejűleg a III.r. alperes tulajdonjoga törlésre kerüljön.

A per kapcsán 2021. évben határozat hozatalára nem került sor. Figyelemmel arra, hogy a felperessel megkötött adásvételi előszerződés lehetőséget biztosított arra, hogy harmadik személyt jelöljön meg a végleges adásvételi szerződés vevőjeként, illetőleg a végleges adásvételi szerződés az előszerződő felperes és a Társaság közötti elszámolást tartalmazta is, így a kereset a Társaság álláspontja szerint alaptalan. Mindazonáltal, mivel felperes eredeti állapot helyreállítást nem kér, és valójában a Társaságra kiható vagyoni igénye nincs, továbbá az adásvétel tárgyát képező ingatlanok mintegy 10 éve kikerültek a Társaság tulajdonából, így még esetleges pervesztesség esetében is a Társaság csupán annak túsására lehet kötelezett, hogy a felperes, valamint IV. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön a vonatkozó ingatlanokra, mely egyéb, a Társaság vagyonát érintő jogkövetkezményekkel nem jár.

## 2. A mérleg fordulónapját követő lényeges események

A mérleg fordulónapját követően lényeges esemény nem történt.

### **A mérleg fordulónapját követő – „nem módosító” – esemény**

*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 kockázatokat. 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.*

*A koronavírus-helyzet és az orosz-ukrán háború hatásai kapcsán a Társaság felmérte és elkészítette az arra vonatkozó becsléseket, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság a vállalkozás folytatására való képesség tekintetében, és arra jutott, hogy helytálló a vállalkozás folytatását feltételezni a belátható jövőben, lényeges bizonytalanság nem áll fenn.*

### 3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2021. évben és az Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások aláírásának időpontjáig

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2022. április 5.	Tulajdonosi bejelentés, szavazati jog közvetett mértéke megváltozásának közzététele
2022. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2022. március 29.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési meghívója
2022. február 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2022. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2022. január 27.	Rendkívüli tájékoztatás a Társaság befektetői kapcsolattartó személyének változásáról
2021. december 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. december 23.	Társasági eseménynaptár
2021. december 1.	Tájékoztatás könyvvizsgálói jogutódlásról
2021. november 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. november 15.	Rendkívüli tájékoztatás hitelminősítésről
2021. november 5.	Tájékoztatás peres eljárás megindításáról
2021. november 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. október 4.	Tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele
2021. szeptember 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. augusztus 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. július 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. július 26.	Tájékoztatás peres eljárás befejezéséről
2021. július 21.	Rendkívüli tájékoztatás generál kivitelezői szerződés aláírásáról
2021. június 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. június 28.	Rendkívüli tájékoztatás kölcsönszerződés aláírásáról
2021. május 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. április 30.	Kiegészítő tájékoztatás a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2019. üzleti évhez kapcsolódó osztalékfizetési hirdetményéhez
2021. április 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. április 27.	Felelős Társaságirányítási Jelentés
2021. április 27.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. igazgatótanácsa által közgyűlési hatáskörben meghozott határozatok
2021. április 19.	Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok
2021. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. március 26.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési meghívója
2021. március 1.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. január 29.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

### 4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A 2021. évi auditált IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2022. április 8-án meghozott határozatával jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

**Felelősségvállalási Nyilatkozat**

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2021. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások a Társaság legjobb tudása szerint, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről és nem hallgat el olyan tényt, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2022. április 8.



.....  
dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke  
lakcím: 1121 Budapest, Hegyhát út 23.



.....  
Berecz Kristóf  
alelnök-vezérigazgató  
lakcím: 1121 Budapest, Hegyhát út 23.



**Üzleti (vezetőségi) Jelentés  
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi  
Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített,  
2021. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásaihoz**

## Tartalomjegyzék

<b>I.</b>	<b>A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása.....</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>2021. évi eredmények és 2022. évi kilátások, kihívások .....</b>	<b>6</b>
1.	2021. évi eredmények.....	6
2.	Kilátások, kihívások a 2022. üzleti évre.....	10
<b>III.</b>	<b>A Társaságnál a 2021-ben lezajlott lényegesebb események.....</b>	<b>11</b>
1.	Közgyűlés .....	11
2.	Hitelfelvételek .....	11
3.	Személyi változások a 2021. évben.....	11
<b>IV.</b>	<b>A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők.....</b>	<b>12</b>
<b>V.</b>	<b>A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események .....</b>	<b>13</b>
<b>VI.</b>	<b>Általános társasági információk .....</b>	<b>13</b>
<b>VII.</b>	<b>Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká .....</b>	<b>18</b>
<b>VIII.</b>	<b>Kutatás és kísérleti fejlesztés .....</b>	<b>18</b>
<b>IX.</b>	<b>Személyi változások 2021-ben.....</b>	<b>18</b>
<b>X.</b>	<b>Környezetvédelem.....</b>	<b>18</b>
<b>XI.</b>	<b>Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat .....</b>	<b>18</b>
	<b>Felelősségvállaló nyilatkozat .....</b>	<b>19</b>



## I. A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.) (a továbbiakban: „Társaság” és vagy „BIF”) 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 céggként – 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 m<sup>2</sup> új irodaterületet adtak át, ami az előző évhez képest 81%-os csökkenést jelent, annak köszönhetően, hogy a 2021. év végére tervezett irodaátadások egy része átcsúszott 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>.

Az üresedési ráta 2020-hoz képest minimálisan emelkedett, 2021. év végén 9,2%-on állt; a legteljesebb 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 m<sup>2</sup>-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 projektekkal 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 negyedében fejeződik be. A mellette 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 m<sup>2</sup> irodaállomány bővülést jelent. Az ingatlan további mintegy 13 ezer m<sup>2</sup> 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.

### **Parkolóházak**

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: Portfólio 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 m<sup>2</sup> közötti lakás került felépítésre. A lakóingatlan-fejlesztés I. ütemében felépített 20 lakás értékesítése 2019-ben, a lakóingatlan-fejlesztés II. ütemében 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 telek értékesítése a fejlesztés alternatívája lehet továbbra is.
- **Kereskedelmi egység** fejlesztésére alkalmas telekingatlan, ami egy megközelítőleg egyezer m<sup>2</sup>-es kiskereskedelmi egység, és további 1,5 ezer m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-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 szállodaiiparban 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 m<sup>2</sup> 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.

## II. 2021. évi eredmények és 2022. évi kilátások, kihívások

### 1. 2021. évi eredmények

A Társaság eredményes, de – hasonlóan a 2020. üzleti évhez – kihívásokkal teli évet zárt 2021-ben. A BIF az IFRS szerint készített auditált egyedi eredménykimutatása alapján mintegy 8.184 millió forint adózás előtti eredményt ért el 2021-ben, ami jelentős, mintegy 3,7 milliárd forintos növekedést jelent a 2020-as évhez képest. A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált 2.321 millió forint adózás előtti eredmény minimális mértékben mérséklődött (-0,9%) ugyan a 2020. évi 2.342 millió forint eredményhez viszonyítva, de a Társaság működési hatékonyságát jelző árbevétel arányos – a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált – működési eredmény közel 53%-os szintre (+1,7 százalékpont) nőtt 2021-ben.

- Az 2021. év értékesítés nettó árbevétele összesen mintegy 4.513 millió forintot tett ki a 2020. évi 4.752 millió forinttal szemben (-5%). Ennek fő oka, hogy a bázisévben elért 803 millió forint bevétellel szemben az idei évben nem realizáltunk eredményt a Harsánylejtő Projekt keretében értékesített fejlesztési telkekből. 2 telek 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 foglalót már megkaptuk, de az értékesítés eredményének számviteli elszámolása 2022-re és 2023-ra áthúzódik. A BIF által 2021. évben elért értékesítés nettó árbevétel közel egészét a befektetési célú ingatlanok hasznosításából származó bérleti, parkolási, üzemeltetési és kapcsolódó közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó díjbevételek (együttesen a bevételek 99,8%-át) adták. A bérbeadásból származó és üzemeltetési díjbevételek (+13%) valamint a parkolási díjbevételek (+12%) is jelentősebb növekedést produkáltak a tárgyévben elsősorban a magasabb kihasználtságnak, az év elején megvalósított áremeléseknek és indexálásoknak köszönhetően. A fenti jelentősebb díjbevételemnövekedések amellettt következtek be, hogy a Major Udvar (Városmajor u. 12) bevételei az irodaház folyamatban lévő „A” kategóriájú revitalizációja következtében 2021-ben nem jelentkezhettek, míg a bázisban még ez az irodaház is eredményt termelt.

#### Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2020	2021
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	3 235 913	3 665 809
Parkolási díjbevételek	410 721	459 941
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	294 304	379 079
Ingatlan/ telek értékesítés árbevétele	802 677	0
Egyéb árbevételek	8 108	8 186
<b>Összesen</b>	<b>4 751 723</b>	<b>4 513 015</b>

- Az **egyéb működési bevételek** 2021-ben 75%-kal, mintegy 2,6 milliárd forinttal nőttek a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből adódó jelentős, mintegy 6 milliárd forintos eredményhatás miatt. Ezen a soron jelennek meg még a tárgyi eszközök értékesítéséből, kártérítésből, utólag kapott engedményből keletkezett eredményhatások is.
- Az **anyagjellegű ráfordítások** 2021. évi összege 64 millió forinttal, mintegy 6%-kal nőtt a 2020. évben kimutatott értékhez képest. A növekedés az egyes eredményelemek eltérő irányú változásai eredőjeként alakult. Jelentős csökkenés volt tapasztalható az ELABÉ soron, melynek oka, hogy a bázisévvel ellentétben az idei évben nem történt építési telek eladás. Jelentősebben emelkedtek viszont az anyagköltségek és az igénybe vett szolgáltatások, főként szolgáltatói áremelések és az ingatlan-portfóliónk bővülése miatt.

- A **személyi jellegű ráfordítások** 2021. évben 20%-kal nőttek a megelőző évhez képest. A személyi jellegű ráfordítások növekedése a portfolió bővülésével összefüggő létszámbővülés és a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezettefejlesztés hatásának volt köszönhető.
- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron tapasztalható 65%-os csökkenés elsősorban a leányvállalati részesedésre elszámolt értékvesztésből adódik, melynek értéke 85 millió forintra változott a bázisévi 647 millió forintról. Jelentősebb tételt képvisel az értékvesztés soron a kétes követelésekre elszámolt mintegy 121 millió forint összegű értékvesztés, mely egy a COVID-19 vírushelyzet által leginkább érintett hotel szektorban működő bérlőhöz köthető. Értékcsökkenésként a nem befektetési célú tárgyi eszközök után 38 millió forintot számolt el a társaság a bázisévi 55 millió forinttal szemben.
- Az **egyéb működési ráfordítások** 2021. évi összege mintegy 828 millió forinttal volt alacsonyabb az előző évi értéknél. A változást főképp az egyes ingatlanoknál az IAS40 standard alapján elszámolt piaci érték csökkenése okozta, mely az előző évhez képest 387 millió forintos mérséklődést jelent. Az ingatlanértékelési hatás mellett további csökkenés volt megfigyelhető a térítés nélkül átadott eszközök kivezetésénél, mivel a tavalyi évvel ellentétben az idei évben nem volt ilyen tevékenységből származó eredményhatás; valamint a valós értékelés készletekre gyakorolt eredményhatásánál is csökkenés volt tapasztalható, annak eredményeként, hogy a Harsánylejtő Projekt keretében nem történt ingatlanértékesítés 2021-ben. A fentiekkel ellentétben eredményt csökkentő hatásként az előző évhez képest a nagyobb ingatlan állomány miatt a Társaságnak magasabb építményadó fizetési kötelezettség keletkezett.
- A fentiek eredményeként a 2021. évi **működési eredmény** mintegy 8,2 milliárd forintra nőtt, amely 80%-kal haladja meg a 2020. évi értéket, míg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált működési eredmény minimális mértékben 2.381 millió forintra mérséklődött 2021-ben, a 2020. évi 2.428 millió forintos értékről (-2%). Mindezt annak ellenére is sikerült elérni, hogy a bázisévben jelentkező 803 millió forint bevétellel szemben az idei évben egyáltalán nem realizáltunk eredményt a Harsánylejtő Projekt keretében értékesített fejlesztési telkekből, valamint, hogy a Major Udvar (Városmajor u. 12), a folyamatban lévő fejlesztése miatt 2021-ben már nem produkálhatott bevételt és eredményt.
- A **pénzügyi műveletek eredménye** a tárgyidőszakban -59 millió forintra javult a bázisidőszaki -86 millió forintról. A bevételi oldalon a kamatbevételek növekedést, míg az árfolyamnyereség csökkenést mutat bázisidőszakhoz képest. Előbbi a hatékony likviditásmenedzsmentnek, míg utóbbi a Major Park (Városmajor 35) irodaház vételárának megfizetéséhez kapcsolódóan elszámolt bázisidőszaki árfolyamnyereségnek tudható be. A ráfordítás oldalon jelentősebb változás nem történt.
- A SZIT törvény előírásai alapján a BIF csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. A Társaság köteles a társasági adóalapját megállapítani, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után). A fentiek figyelembevételével a Társaság mintegy 12,6 millió forint tárgyévi tényleges adóráfordításából mintegy 0,6 millió forint volt a kapcsolt felektől származó bevétel utáni társasági adó, valamint mintegy 12 millió forintot tett ki az innovációs járulék összege.

**Eredménykimutatás (IFRS, auditált)**

adatok ezer forintban	2020	2021
Értékesítés nettó árbevétele	4 751 723	4 513 015
Egyéb működési bevétel	3 465 316	6 057 030
Saját termelésű készletek állományváltozása	-178 595	4 811
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-3 560	0
Anyagjellegű ráfordítások	-1 069 189	-1 133 331
Személyi jellegű ráfordítások	-476 750	-572 710
Egyéb működési ráfordítások	-1 210 859	-382 553
<b><u>EBITDA</u></b>	<b><u>5 278 086</u></b>	<b><u>8 486 262</u></b>
Értécsökkenés és értékvesztés	-705 299	-243 815
<b><u>Működési eredmény</u></b>	<b><u>4 572 787</u></b>	<b><u>8 242 447</u></b>
Pénzügyi bevételek	148 215	172 358
Pénzügyi ráfordítások	-234 242	-231 055
<b><u>Adózás előtti eredmény</u></b>	<b><u>4 486 760</u></b>	<b><u>8 183 750</u></b>
Tényleges adóráfordingás	-14 633	-12 581
<b><u>Adózott eredmény</u></b>	<b><u>4 472 127</u></b>	<b><u>8 171 169</u></b>

- A befektetési célú ingatlanok állománya 2021-ben 11,3 milliárd forinttal mintegy 63,8 milliárd forintra nőtt a 2020. év végi állapothoz képest. A valós érték növekedésében a fejlesztések alatt álló ingatlanokon végzett értéknövelő beruházások, aktiválások, illetve a jövedelemtermelő ingatlanok magasabb kihasználtságából származó értéknövekedés játszottak szerepet. A tárgyévben eladásra került a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. sz. alatti ingatlan, az Attila úti ingatlant 2021. harmadik negyedévében aktiváltuk (a fejlesztés sikeres befejezését követően).
- A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását, összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi (2020-ban és 2021-ben is az értékbecsléseket a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette). Az értékbecslések a piaci összehasonlításon alapuló módszerrel történtek a 2021. év végi értékek megállapítása esetén, ez alól kivételt képez 2 ingatlan, ahol a költségszámításon alapuló módszer került alkalmazásra.
- A Társaság **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) mintegy 11,1 milliárd forintra nőtt a 2020. év végi 9,2 milliárd forinthez képest. A pénzügyi kötelezettségek növekedését a 2021. évet érintő hitellehívások, míg a pénzeszközök csökkenését elsősorban az ingatlanokon végzett fejlesztések miatt megemelkedett finanszírozási igény indokolta.

**Kiemelt mérleg tételek (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>53 204 467</i>	<i>64 271 216</i>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	10 733 676	9 420 771
<i>Forgóeszközök összesen</i>	<i>12 266 061</i>	<i>10 396 380</i>
<b><u>Eszközök összesen</u></b>	<b><u>65 470 528</u></b>	<b><u>74 667 596</u></b>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<i>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</i>	<i>42 358 140</i>	<i>50 529 309</i>
Pénzügyi kötelezettségek	19 032 327	19 213 740
<i>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>19 047 990</i>	<i>19 220 224</i>
Pénzügyi kötelezettségek	909 006	1 270 565
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>4 064 398</i>	<i>4 918 063</i>
<b><u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u></b>	<b><u>65 470 528</u></b>	<b><u>74 667 596</u></b>

**A vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségre vonatkozó kiemelt mutatók**

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	81,26%	86,08%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	31,02%	27,56%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	44,97%	38,04%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	264,09%	191,55%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	96,23%	182,64%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	10,80%	16,31%



## 2. Kilátások, kihívások a 2022. üzleti évre

A 2022-ben a Társaság az alábbi **fejlesztési területekre** fókuszál:

- A **Major Udvar** (Városmajor u. 12) „A” és „B” épületei felújításának, valamint a „C” épület kivitelezésének 2020 harmadik negyedében megkezdett munkáinak befejezése és az irodaház iroda és parkoló, valamint az étterem területeinek bérbeadás útján történő hasznosítása.
- A 2020. év elején sikeres akvizíció eredményeként megvásárolt **Major Park** (Városmajor u. 35.) üresen álló, jelenleg elsősorban raktározási célra alkalmas területeinek bérbeadása, a már meglévő bérlők megtartása, valamint további iroda-, parkolóház és kereskedelmi funkció fejlesztési koncepció kidolgozása a 2020. év végén módosított helyi építési szabályzat által nyújtott lehetőségek kiaknázására.
- A **Flórián Udvar Irodaház** kihasználtsági mutatójának további növelése.
- A 2021. évben megvalósult fejlesztés eredményeként megépült **Attila99Loft** esetében az épület bérbeadására irányuló értékesítési tevékenység továbbvitele.
- **Harsánylejtő Projekt**
  - A már befejezett telekfejlesztésekhez kapcsolódóan megvalósított, még át nem adott közmű hálózatok szolgáltatói tulajdonba történő átadása.
  - A befejezett lakóingatlan-fejlesztések (I.-II. ütem) keretében épült lakóingatlanok garanciális feladatainak lezárása.
  - A Harsánylejtő Projektben található azon telekingatlanok esetében, ahol még nem született eddig döntés a fejlesztés megindításáról, az aktuális piaci trendek alapján a lehetőségek vizsgálata az egyes fejlesztések elindításáról és/vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.
- A **Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház** (Budapest, VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. szám alatti ingatlan) fejlesztési koncepciójának kidolgozása, az átmeneti időszakban az ingatlan jelenlegi állapotában történő kihasználtságának maximalizálása.
- Az **Andrássy úti ingatlan** esetében a piaci körülmények változásának függvényében a tervezett szálloda- vagy lakóingatlan koncepció véglegesítése.
- Az **Aranykéz Parkolóház** esetében az üzlethelyiségek, raktár- és a parkoló bérleti díjak felülvizsgálata a belvárosi kültéri parkolási díjak változásának tükrében, valamint a kihasználtság maximalizálása.
- A **BIF Tower** teljeskörű felújításának lebonyolítása és a bérleti szerződések megkötése.
- Az **Üllői úti Oktatási Központ** hasznosítási lehetőségeinek megvizsgálása, konkrét bérlői igény esetén az épület részleges felújítása és a bérleti szerződések megkötése.
- A Budapest, XIII. kerület **Victor Hugo utca** 18-22. szám alatti – a BIF, a Magyar Tudományos Akadémia és az ITConsult-Pro Zrt. közös tulajdonát képező – **irodaház** szükségessé vált homlokzati rekonstrukciójának előkészítése, a 2021. évben elkészült kivitelezési tervek alapján. A kivitelezési tender lebonyolítása a tulajdonostársakkal együtt, és az építési munkák megszervezése az irodaház működésének fenntartásával.
- A meglévő ingatlanokban rejlő fejlesztési és hatékonyságjavítási lehetőségek kiaknázása (**portfólió „review”**).
- A Társaság stratégiájába illeszkedő **akvizíciós lehetőségek** felkutatása, az akvizíciók lebonyolítása és az adott ingatlan beillesztése a jövedelemtermelő portfólióba.

*A fentiekén túlmenően kihívást jelent a koronavírus-helyzet kezelése, illetve annak, valamint a 2022. február 24-én kitört orosz-ukrán háború és a kapcsolódó nemzetközi szankciók rövid, illetve hosszú távú hatásának a vizsgálata a teljes portfólióra.*

### III. A Társaságnál a 2021-ben lezajlott lényegesebb események

#### 1. Közgyűlés

A Társaság Igazgatótanácsa 2021. április 27-én a 502/2020. (XI.16.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseire tekintettel a 2021. március 26-én közzétett közgyűlési meghívó napirendjében szereplő valamennyi kérdésben közgyűlési hatáskörben döntést hozott, és azok 2021. április 27-én közzétételre kerültek a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban. A határozatok a következő linken tekinthetők meg:

<https://www.bif.hu/befektetoknek/publikaciok/tozsdei-kozlemlenyek/budapesti-ingatlan-nyrt-igazgatosnacs-a-altal-kozgyulesi-hataskorben-meghozott-hatarozatok>.

#### 2. Hitelfelvételek

- A Társaság és a Takarékbank Zrt. (a továbbiakban: „Takarékbank”) között 2020. augusztus 21-én létrejött kölcsönszerződés alapján a Takarékbank összesen 2.606.021.058 forint összegű ingatlanvásárlás részbeni utófinanszírozására, valamint, ingatlanfelújítási, beruházási célú, 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott/nyújt a Társaság részére, amelyből a harmadik folyósításra 211.525.013 forint összegben 2021. december 15-én került sor.
- A Társaság és a Takarékbank között 2021. június 28-án létrejött kölcsönszerződés alapján a Takarékbank összesen 2.500.000.000 forint összegű, ingatlanfelújítási, beruházási célú, 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott/nyújt a Társaság részére, amelyből az első folyósításra 524.141.008 forint összegben 2021. szeptember 16. napján, a második folyósításra 716.312.052 forint összegben 2021. december 15. napján került sor.

#### 3. Személyi változások a 2021. évben

##### Igazgatótanács, Audit bizottság

A 2021. január 1. és a 2021. december 31. közötti időszakban az Igazgatótanács és az Audit bizottság összetételében változás nem történt.

##### Menedzsment

- 2021. január 18. napjától 2021. július 22. napjáig Fábán Zoltán töltötte be az értékesítési és marketing osztályvezető pozíciót.
- 2021. szeptember 1. napjától 2022. február 4. napjáig Mészáros László töltötte be az üzemeltetési osztályvezetői pozíciót,
- 2021. október 1. napjától Seres Attila tölti be a kivitelezési osztályvezetői pozíciót,
- Diószegi Balázs fejlesztési és kivitelezési pozíciója 2021. szeptember 30. napján megszűnt, 2021. október 1. napjától kezdődően Diószegi Balázs tölti be a fejlesztési osztályvezetői pozíciót.

#### IV. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

A Társaság tevékenységének eredményességét továbbra is jelentősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági helyzet, illetve az az alapján kialakuló vállalati gazdálkodási környezet, ugyanis az irodák kihasználtsága, a realizálható bérleti díjak nagysága a bérlő társaságok anyagi helyzetétől, kilátásaitól függ.

Az ingatlanhasznosítási tevékenységét a Társaság relatív alacsony kockázat mellett végzi, a megkötött bérleti szerződések jelentős részben határozott időtartamúak, az átlagos hátralévő lejárat 2-3 év között van, de speciális esetekben akár 5+5 vagy 10 évesek. Határozatlan idejű bérleti szerződéseink jellemzően több éves időtartam óta fennállnak.

Az előzetes bérlői kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően a késedelmes kintlévőség nagysága 2021-ben is az előző évhez hasonló nagyon alacsony szinten tudott maradni, amit a gazdaság fokozatos talpra állása is segített. Míg 2020-ban a COVID-19 vírushelyzet kialakulása miatt több bérlő kért átütemezést a bérleti díjak megfizetésére, addig általánosságban 2021. év végére a vevők fizetési képessége normalizálódott, határidőben, illetve már azt megelőzően is teljesítik a fizetési kötelezettségeiket. Ugyanakkor a COVID-19 vírushelyzet által leginkább érintett turizmus továbbra is kihívásokkal küzd, ezért egy hotel szektorban működő bérlőnk esetében mintegy 121 millió forint összegű értékvesztést számoltunk el.

A Társaság 2018. márciusát követően, az akkori CIB Bank Zrt. felé fennálló EUR hitelének forint hitellel történő refinanszírozását követően csak forint alapú hosszú távú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság bevételeinek mintegy 89%-a forintban realizálódik, ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

A Társaság az alábbi refinanszírozási ügylet eredményeként 2020. szeptemberében megszüntette a hitelezési kamatkockázatát. A Társaság és a Takarékbank között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes változó kamatozású hosszú távú forint hitelének kiváltása céljára a Takarékbank 1.661.513.172 forint összegű 15 éves futamidejű fix kamatozású forint kölcsönt folyósított 2020. szeptember 15-én.

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2020. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások Kiegészítő megjegyzések fejezete III. Kiegészítő magyarázatok 36. Pénzügyi instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrésztvényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

*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 kivezetése 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.*

## V. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

A mérleg fordulónapját követően lényeges esemény nem történt.

## VI. Általános társasági információk

### 1. A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	<a href="mailto:info@bif.hu">info@bif.hu</a>
Honlapja:	<a href="http://www.bif.hu">www.bif.hu</a>
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje 2021. december 31-én	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820`08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

## 2. Társaságirányítás

### Közgyűlés

A vezető tisztségviselők kinevezése és elmozdítása a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. A vezető tisztségviselőkkel és a munkavállalókkal a Társaság nem kötött a végkielégítéssel kapcsolatban külön megállapodást, e tekintetben a Ptk. megfelelő paragrafusai az irányadók. Nem jött létre olyan megállapodás bármely, a Társaság és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg. A Társaság részvételével nem jött létre olyan megállapodás, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a Társaság irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg.

Az alapszabály módosítása a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik, az alábbi kivételekkel:

- Amennyiben az Alapszabály módosítás csak a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit érinti, a Közgyűlés egyszerű többséggel határoz, melynek erejénél fogva az Alapszabály felhatalmazza a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit saját hatáskörében igazgatótanácsi határozattal módosítsa.
- A Közgyűlés határozatával felhatalmazhatja az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére. Az erre vonatkozó közgyűlési határozatban meg kell határozni azt a legmagasabb összeget (jóváhagyott alaptőke), amelyre az Igazgatótanács a Társaság alaptőkéjét felemelheti. A közgyűlési felhatalmazás bármely típusú, és bármely módon történő alaptőke-emelésre vonatkozhat. A közgyűlési felhatalmazás legfeljebb öt évre szólhat. Az igazgatótanácsi hatáskörben történő alaptőke-emelés esetében az Alapszabály módosítására az Igazgatótanács köteles és jogosult.

### Igazgatótanács

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 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	Alelnök	2017.08.15	2022.08.15
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshegyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

**Audit Bizottság**

Az Alapszabály szerint az Audit bizottság hatáskörébe tartozik:

- a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatának nyomon követése;
- javaslatétel az állandó könyvvizsgálóra és díjazására;
- az állandó könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;
- az állandó könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények, összeférhetlenségi és függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, az állandó könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, az állandó könyvvizsgáló által a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatán kívül a Társaság részére nyújtott egyéb szolgáltatások figyelemmel kísérése, valamint – szükség esetén – az Igazgatótanács számára intézkedések megtételére való javaslatétel;
- a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslatétel a szükséges intézkedések megtételére;
- az Igazgatótanács munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében; valamint
- a belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszer hatékonyságának a figyelemmel kísérése.

Az Audit bizottság az Igazgatótanácsi üléseken túl 2021. évben 3 alkalommal döntött elektronikus úton.

**A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2021. december 31.)**

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshegyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

**Tisztségviselők (Igazgatótanács, Audit bizottság tagjai) díjazása**

A Társaság 2021. évi éves rendes közgyűlésén a közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2021-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2021-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

**3. Könyvvizsgáló**

A Társaság Könyvvizsgálója a 2021. évben:

- A Társaság közgyűlése által 2021. április 27-én megválasztott INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty u. 16-18. A. ép. fsz. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-063211) a közérdeklődésre számot tartó gazdasági szervezetek könyvvizsgálatára vonatkozó tevékenységét átalakulása során az Interauditor Consulting Kft-nek (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty u. 16-18. A. ép. fsz. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-388885), mint jogutódjának átadta. 2021. november 29-től a Társaság könyvvizsgálatát az Interauditor Consulting Kft. látja el ezen jogutódlás következtében.

#### 4. Közzétételek

A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

- BÉT ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) honlap, az MNB honlap ([www.kozzetetelek.mnb.hu](http://www.kozzetetelek.mnb.hu)) és a Társaság saját honlapja ([www.bif.hu](http://www.bif.hu)).

#### 5. Részvényinformációk

2021. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből állt, melyből 35.340.000 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. 2018. október 1-jétől a részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „Prémium” kategóriájában kereskednek és a teljes jegyzett tőkét megtestesítik, nincs egyéb kibocsátott részesedés a Társaságnál.

A részvények adásvételének nincs korlátozása, elővásárlási jogok nincsenek kikötve, de a részvények átruházására kizárólag értékpapírszámlán történő terhelés, illetve jóváírás útján kerülhet sor. A részvény átruházása esetén a részvényes a Társasággal szemben részvényesi jogát csak akkor gyakorolhatja, ha az új tulajdonos nevét a részvénykönyvbe bejegyezték.

A Társaság részvénykönyvét a KELER Zrt. vezeti.

Különleges irányítási jogok jelenleg nincsenek kikötve.

A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatelsőbbbségi részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2021. évben nem élt.

Nincs tudomásunk olyan részvényesi megállapodásról, ami az irányítási jogokkal kapcsolatos.

Munkavállalói részvényesi rendszer jelenleg nem működik a Társaságnál. A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozói részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2021. évben nem élt.

Kisebbségi jogok: A szavazatok legalább 1%-át képviselő részvényesek a Társaság közgyűlésének összehívását az ok és cél megjelölésével bármikor kérhetik.

A választott tisztségviselőket az Alapszabály szerint a Közgyűlés egyszerű többséggel választja.

Az Igazgatótanács 2021. április 27-én közgyűlési hatáskörben hozott határozatával felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2022. október 27. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.

**A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2020. december 31-i és a 2021. december 31-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján**

Részvényes	2020. december 31.		2021. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	184 847 220	64,40*	184 847 220	64,40*
Takarékbank Zrt.	-	-	28 702 440	9,99
Saját részvény**	35 340 000	12,31	35 340 000	12,31
Egyéb részvényesek	66 837 220	23,29	38 134 780	13,3
<b>Összesen</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>

\*Amelyből 2020. december 31-én és 2021. december 31-én 1.090.260 darab 10 forint névértékű BIF törzsrészvény 0,38%-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

\*\*A Társaság a tulajdonában lévő BIF törzsrészvénnyel részvényesi jogokat nem gyakorolhat

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada (2021. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

\*Igazgatótanács

\*\*Audit Bizottság

\*\*\*munkaviszony jellege

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada (2020. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke, és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

\*Igazgatótanács

\*\*Audit Bizottság

\*\*\*munkaviszony jellege



## **VII. Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitikai**

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2021. évben 48 fő volt (2020-ban 46 fő volt), míg a 2021. december 31-i állományi létszám 50 fő volt.

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

## **VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés**

A Társaság tevékenységi jellegéből adódóan kutatás és kísérleti fejlesztéssel nem foglalkozik.

## **IX. Személyi változások 2021-ben**

A III. fejezet 3. pontjában kerültek ismertetésre.

## **X. Környezetvédelem**

A tevékenység jellegéből adódóan a Társaság nem termel és nem tárol veszélyes hulladékot, a kibocsátott égéstermék utáni levegőterhelési díjat a BIF megfizette. Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben jelentős költség nem került elszámolásra.

## **XI. Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat**

A Társaság rendelkezik Felelős Társaságirányítási jelentéssel és nyilatkozattal, és minden évben felülvizsgálja vállalatirányítási rendszerét, és ha szükséges, módosítja. Az éves rendes közgyűlésen a részvényesek szavaznak a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentés jóváhagyásáról, és a közgyűlés után a Társaság a Felelős Társaságirányítási Jelentést közzéteszi.

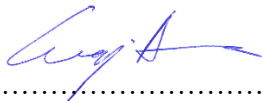
- A Felelős Társaságirányítási Jelentés a [www.bet.hu](http://www.bet.hu), [www.bif.hu](http://www.bif.hu) és [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu) honlapon tekinthető meg.
- A Társaság a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által közzétett Felelős Társaságirányítási Ajánlások alapján készíti el felelős társaságirányítási jelentését és nyilatkozatát.
- A Felelős Társaságirányítási Jelentést az Igazgatótanács fogadja el és a közgyűlés hagyja jóvá. A Felelős Társaságirányítási Jelentés tartalmazza a BÉT ajánlásait és az attól való eltérés részleteit és indokait.
- A Felelős Társaságirányítási Jelentés tartalmazza a jogszabályok előírásain kívül alkalmazott gyakorlat indokait.
- A Felelős Társaságirányítási Jelentés tartalmazza a Társaság belső ellenőrzési és kockázatkezelési gyakorlatának a főbb jellemzőit.

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

**Felelősségvállaló nyilatkozat**

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy az Üzleti (vezetőségi) Jelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan tényt, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2022. április 8.



.....  
dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke



.....  
Berecz Kristóf  
alelnök-vezérigazgató