

**Az Igazgatótanács jelentése  
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és  
Fejlesztési Nyrt.  
2023. évi üzleti tevékenységéről**



A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.; cégjegyzékszám: 01-10-042813; weboldal: [www.bif.hu](http://www.bif.hu); a továbbiakban: „Társaság” és vagy „BIF”) a jelen tájékoztatójával az alábbiakban kívánja tájékoztatni a Tisztelt részvényeseit, üzleti partnereit, befektetőit a Társaság ügyvezetéséről, 2023. évi üzleti tevékenységéről és vagyoni helyzetéről.

## I. A Társaság ügyvezetése

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik.

Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. Az Igazgatótanács megállapította működésének szabályait és az elfogadott Ügyrendje szerint működött a 2023-ban. 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 menedzsmen 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 2023-ban három személyes ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton 10 alkalommal döntött 2023-ban.

### A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2023. december 31.)

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
dr. Ungár Anna	Elnök	2022.04.30.	2027.04.30.
Berecz Kristóf	Alelnök	2022.04.30.	2027.04.30.
dr. Hárshegyi Frigyes	tag	2022.04.30.	2027.04.30.
Tzvetkov Julian	tag	2022.04.30.	2027.04.30.
Vaszily Miklós	tag	2022.04.30.	2027.04.30.

## II. A Társaság üzletpolitikája, üzleti tevékenysége a 2023. évben

A BIF 2023. 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, ingatlanok fejlesztése;
- a Társaság tulajdonában lévő Budapest, III. kerületi, 39 hektáros Harsánylejtő fejlesztési terület teljes kidolgozott koncepciójának megvalósítása.

A Társaság ingatlanfejlesztő, ingatlanhasznosító céggént – 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 ingatlanfejlesztésekkel, 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

2023 negyedik negyedévében a budapesti modern irodaállomány egy új irodaházzal, összesen 25.320 m<sup>2</sup>-rel bővült. A teljes irodaállomány 2023. év végére 4.369.900 m<sup>2</sup>-t tett ki, melyen belül 3.571.710 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 798.190 m<sup>2</sup> saját tulajdonú irodaház található. A teljes bruttó kereslet 2023-ban 575.504 m<sup>2</sup>-t, míg a nettó kereslet ugyanezen időszakban 290.082 m<sup>2</sup>-t tett ki. A bruttó és nettó bérbeadás egyaránt 47%-os növekedést mutatott a 2022-es évhez viszonyítva. Az üresedési ráta pedig az előző év végén elérte a 13,3%-ot.

A kihasználatlansági ráta az előző negyedévhez képest 0,1 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 2 százalékponttal emelkedett 2023 negyedik negyedévében.

2023 negyedik negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát Észak-Buda alpiacra regisztrálták (8,7%), míg a legmagasabb érték az Agglomerációban volt mérhető (36,8%). A nettó abszorpció a negyedik negyedév során pozitív tartományba került, összesítve 6.590 m<sup>2</sup>-rel nőtt a használatban lévő irodaállomány mérete. Ugyanakkor 2023 egészében összesítve 4.428 m<sup>2</sup>-rel csökkent a használatban lévő irodaállomány mérete.

2023 negyedik negyedévében a bérlői aktivitás szempontjából a legnépszerűbb alpiac Budapesten ismét a Váci úti irodafolyosó volt, amely a kereslet 28%-át vonzotta. Második helyen végzett a Pest Központ alpiac (20%). (Forrás: BRF 2023 Q4 és Realista)

A teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt 52%-kal. Az új szerződések pedig a bérbeadások 43%-át tették ki, a bővülések részaránya 2%, míg az előbérleti szerződéseké 3% volt. Összesen 155 bérleti szerződést regisztráltak 2023 negyedik negyedévében, átlagos méretük 847 m<sup>2</sup> volt, amely 3%-os csökkenést jelentett az előző negyedévhez képest (Forrás: BRF 2023 Q4)

2023. december 31-én Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű hat „B” kategóriájú és négy „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt. A korábban „B” kategóriájú Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „**Major Udvar** (Városmajor u. 12)”) „A” kategóriájú sikeres revitalizációját követően (a fejlesztés átadása 2022 októberében megtörtént) 2023 júliusa óta 100%-ban bérbeadott.

A 2020 első félévében sikeres akvizíció útján a 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**”) építettünk át. A kivitelezés 2023 januárjában került átadásra, az épület 2023 decemberére 98%-ban, majd 2024 februárjában 100%-ban bérbeadásra került. A mellette elhelyezkedő háromszintes, korábban oktatási központként működő épület (a továbbiakban: „Üllői úti Oktatási Központ”) esetében 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.

Irodaházaink esetében legfőbb célunk a bérlők elégedettségének fenntartása, a bérlők hosszú távú megtartása, a bérleti szerződések meghosszabbítása. Minden irodaházunknál folyamatos üzemeltetői jelenlétet és karbantartási szolgáltatást biztosítunk a bérlőink részére. „A” kategóriás irodaházaink esetében kiemelt figyelmet fordítunk a közösségi terek modernizálására, az épületek hatékony üzemeltetésére, környezetbarát megoldások alkalmazására és az egyedi bérlői igények megvalósítására.

### Parkoloházak

Budapesten a fizetős közterületi parkolás zónarendszerének kitolódása 2023-ban tovább folytatódott, melynek következtében egyes kerületekben az addig ingyenes övezetek is fizetőssé váltak, mely tényezők nem csak a tömegközlekedés használatának fellendülésére, hanem a városban elérhető parkoloházak, mélygarázsok kihasználatlan kapacitásának javulására is hatással lehetnek.

Társaságunk tulajdonába 2 parkoloház tartozik, a Vigadó Palota Irodaház (Budapest, V. kerület Apáczai Csere János utca 9.) mellett található **Aranykéz Parkoloház** (Budapest, V. kerület Aranykéz utca 4-6.) és a **Flórián Udvar Irodaház** (Budapest, III. kerület Polgár utca 8-10.) részét képező **parkoloház**. A Flórián Udvar Irodaházban lévő parkoloház elsődlegesen az irodaház bérlőit hivatott kiszolgálni. Mindkét parkoloházunk a legújabb, magyar fejlesztésű, mobil-applikációs parkolási rendszerrel és korszerű fizetési lehetőségekkel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani. A belvárosi lokációval rendelkező Aranykéz Parkoloházunkban a bérletes és óradíjas szolgáltatások mellett a környékbeli rendezvények, konferenciák esetében a rövidtávú bérlések is egyre népszerűbbek.

Az Aranykéz Parkolóházban 2023 második felében az ügyfelek igényeire reagálva bevezettük az elektromos autótöltési szolgáltatásunkat.

### **Építési telkek és lakóingatlanok**

2023 I–III. negyedévében 10.808 új lakás épült országos szinten, 21%-kal kevesebb az egy évvel korábnál. Budapesten 29%-os visszaesés történt, 3.234 lakás épült. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 14.894 volt, 43%-kal kisebb, mint 2022 azonos időszakában. Az új lakások 34%-át Budapesten tervezik megépíteni.

A lakáspiaci forgalom tekintetében is visszaesés volt tapasztalható: a 2022-ben regisztrált 14%-os csökkenés után 2023 I–III. negyedévében további 31%-kal esett vissza a lakáseladások száma az egy évvel korábbihoz képest, igaz, a visszaesés üteme 2023-ban negyedévenként mérséklődött. Az új lakások piacának visszaesése meghaladta a használtakat, az I–III. negyedévben az új lakások eladási száma 45%-kal elmaradt az előző év azonos időszakától.

Az árak tekintetében 2023 III. negyedévében a 2015. évi bázishoz képest a használt lakások 2,6-szer, az újak 3-szor magasabb áron keltek el. Ugyanakkor az előző év azonos időszakához viszonyítva a használt lakások ára szinte nem változott, míg az új lakásoké 11%-kal emelkedett. Az összevont lakásárindex, melynek alakulását a piaci dominanciája miatt a használt lakások árának változása határozza meg, éves szinten mindössze 1,5%-kal emelkedett, ami az elmúlt tíz évben mért legkisebb éves árváltozás. (Forrás: KSH)

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. üteme 2019-ben, a II. üteme 2021 első félévében sikeresen lezárult. A projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. volt (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”).
  - A lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas telekingatlanokból kettő esetében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással 2021 IV. negyedévében, ezek közül az egyik birtokbaadása még 2022-ben megtörtént (a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartások megszűnése 2022 IV. negyedévére esett, illetve a másik telekingatlan esetében 2024 I. félévére esik).
- **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.
- **Egyéb funkciójú épület fejlesztésére** alkalmas több mint 2,4 hektáros telekingatlan esetében adásvételi szerződés került aláírásra 2022 IV. negyedévében, amely esetében a tulajdonjog átruházása is megtörtént.

A fentiekben túl a Társaság a tulajdonában lévő telkek esetében vizsgálja a hasznosítási és értékesítési lehetőségeket.

A Harsánylejtő Projektben megvalósult lakóingatlan-fejlesztésen túl a Társaság 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 lakóingatlan funkciójú ingatlan (a továbbiakban: „**Attila99Loft**”, „Attila úti ingatlan”) tulajdonolt 2022. december 31-én. Az Attila99Loft a **Real Estate Awards „Az Év Lakóingatlan Fejlesztése 2021” díj győztese** lett. Az ingatlanban 16 exkluzív lakás, egy 22 férőhelyes robotizált parkolórendszer, egy étterem és egy pékség található. 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 kialakított lakásokat és üzlethelyiségeket a Társaság bérbeadás útján hasznosítja.

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület Andrassy út 80-82. szám alatt található (a továbbiakban: „**Andrassy 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 Társaság lakófunkció befogadására alkalmas fejlesztés lehetőségét preferálja, felső kategóriás lakások és szolgáltatások kialakításával. A fejlesztés vázlattervezése befejeződött, az építési engedélyezési eljárás lezárult 2024 első negyedévében, az építési engedélyt megkaptuk.

### **Szállodák**

2023 decemberében a turisztikai szálláshelyeken (kereskedelmi, magán- és egyéb szálláshelyeken) a vendégek száma 16, a vendégéjszakáké 13%-kal magasabb volt az egy évvel korábbinál. A 2023-as év a beutazások ütemes visszaépüléséről szólt, ami különösen a fővárosban volt látványos, ahol közel 20 százalékkal nőtt a külföldiek szálláshelyi forgalma. 2023-ban a turisztikai szálláshelyeken 2,5%-kal több volt a vendégéjszakák száma, mint az előző évben. Ezen belül a belföldi turizmus nem tudta ledolgozni a gyenge első félévet, itt 5%-os esést láthattunk, ezt ellensúlyozta a külföldiek 12,5%-os forgalombővülése.

Sok példa van világszerte arra, hogy irodát hotellé alakítottak át. A szállodapiac változóban van, a hotelek sokkal funkcionálisabbá válnak, miközben a vendégkör is változik: már nem elvárás a hotelen belüli étterem, legfeljebb a reggeli. Egy átlagos hotel alapköltsége 30-50 ezer euró szobánként, és minimum 3000 négyzetméteres épület szükséges egy nagyjából 100 szobás hotel hatékony üzemeltetéséhez. Az üzemeltetési költség a régebbi, 10-15 éves épületeknél egyre emelkedik. (Forrás: Portfolio, KSH Monitor és Realista)

A Társaság tulajdonában jelenleg egy olyan ingatlan található, amelyet az azt bérbevevő vállalkozás szállodaként üzemeltetett (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, VII. kerület Madách Imre tér 3.) egy 4 csillagos szálloda, valamint az ingatlan utcai frontján két önálló étterem üzemelt. A szállodaként funkcionáló rész 2023 október végével visszavételre került az üzemeltetőtől. A Társaság jelenleg olyan fejlesztések kivitelezését vizsgálja, amely korszerűsítene az ingatlant, figyelembe véve az új bérlői igényeket is.

A Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér vonzáskörzetében, a reptéri folyosón elhelyezkedő **Üllői úti ingatlankomplexum** (Budapest, X. kerület Üllői út 114-116.) „**C**” **Épületét** (a továbbiakban: „**BIF HOSTEL**”) a Társaság, – az épület kedvező adottságait kihasználva – diákszállás céljára történő bérbeadással hasznosítja 2021 szeptemberétől (korábban ebben az épületben egy 3 csillagos szálloda tranzithotellként működött).

*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 háborús konfliktus gazdasági hatásai eredményeként jelentkező kockázati kitétségek (bérleti szerződések módosításának vagy megszüntetésének esetleges kezdeményezése, az üzemeltetési költségek jelentősebb emelkedése, a folyamatban lévő fejlesztések esetleges csúszása, beszállítói/szolgáltatói kapcsolatok újratárgyalása) minimalizálása érdekében a Társaság továbbra is szorosan figyelemmel kíséri az aktuális helyzetet – kiemelten a kormányzati és a hivatalos szervek intézkedéseit – és annak megfelelően vezet be intézkedéseket, illetve tájékoztatja dolgozóit és partnereit.*



### III. Kiemelt pénzügyi adatok

A Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2023. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai kiemelt pénzügyi adatai

<b>Eredménykimutatás (IFRS, auditált)</b>		
adatok ezer forintban	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Értékesítés nettó árbevétele	10 293 076	8 188 976
Egyéb működési bevétel	2 883 212	6 286 138
Saját termelésű készletek állományváltozása	-123 863	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-2 068 658	-2 059 744
Személyi jellegű ráfordítások	-678 665	-914 678
Egyéb működési ráfordítások	-471 290	-871 916
<b><u>EBITDA</u></b>	<b>9 833 812</b>	<b>10 628 776</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-87 428	-253 629
<b><u>Működési eredmény</u></b>	<b>9 746 384</b>	<b>10 375 147</b>
Pénzügyi bevételek	651 165	703 846
Pénzügyi ráfordítások	-335 871	-487 136
<b><u>Adózás előtti eredmény</u></b>	<b>10 061 678</b>	<b>10 591 857</b>
Tényleges adóráfordítás	-28 123	-24 121
<b><u>Adózott eredmény</u></b>	<b>10 033 555</b>	<b>10 567 736</b>

<b>Kiemelt mérlegtételek (IFRS, auditált)</b>		
adatok ezer forintban	<b>2022.12.31.</b>	<b>2022.12.31.</b>
Befektetési célú ingatlanok	71 881 004	78 581 204
<i><u>Éven túli eszközök összesen</u></i>	<i><u>72 456 398</u></i>	<i><u>79 549 117</u></i>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8 130 618	6 336 433
<i><u>Forgóeszközök összesen</u></i>	<i><u>9 227 922</u></i>	<i><u>6 891 423</u></i>
<b><u>Eszközök összesen</u></b>	<b><u>81 684 320</u></b>	<b><u>86 440 540</u></b>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<i><u>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</u></i>	<i><u>55 515 392</u></i>	<i><u>62 274 173</u></i>
Pénzügyi kötelezettségek	20 075 461	18 886 201
<i><u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u></i>	<i><u>20 088 629</u></i>	<i><u>20 282 488</u></i>
Pénzügyi kötelezettségek	1 446 747	1 446 747
<i><u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u></i>	<i><u>6 080 299</u></i>	<i><u>3 883 879</u></i>
<b><u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u></b>	<b><u>81 684 320</u></b>	<b><u>86 440 540</u></b>



#### IV. Összegzés, az Igazgatótanács előterjesztései, javaslatai

Az Igazgatótanács közgyűlési elfogadásra javasolja a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2023. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásait az alábbi főbb pénzügyi adatokkal:

Mérleg főösszeg:	86 251 304 E Ft
Saját tőke:	62 243 827 E Ft
Árbevétel:	8 092 506 E Ft
Adózás előtti eredmény:	10 566 927 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	10 544 829 E Ft

*Az Igazgatótanács, a SZIT törvény irányadó rendelkezéseire is figyelemmel, a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2023. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján az osztalékként kifizethető tárgyévi szabad eredmény 90%-ának megfelelő 2.961.306 ezer forint összegű osztalék kifizetésére tesz javaslatot. Az Igazgatótanács egyúttal felhívja a Tisztelt Részvényesek figyelmét, hogy a közgyűlés, tekintettel a Társaság folyamatban lévő és tervezett fejlesztéseire, tartalékképzési céllal dönthet úgy is, hogy a 2023. év vonatkozásában nem fizet osztalékokot.*

Az Igazgatótanács közgyűlési elfogadásra javasolja a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2023. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásait az alábbi főbb pénzügyi adatokkal:

Mérleg főösszeg:	86 440 540 E Ft
Saját tőke:	62 274 173 E Ft
Árbevétel:	8 188 976 E Ft
Adózás előtti eredmény:	10 591 857 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	10 567 736 E Ft

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Igazgatótanácsa ezúton nyilatkozik arról, hogy a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2023. évi auditált Egyedi és Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai, valamint Üzleti (vezetőségi) Jelentései a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, nem hallgatnak el olyan tényt, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2024. április 9.



dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke

#### Melléklet

- Éves Jelentés 2023 – Éves Pénzügyi Beszámoló 2023
  - Éves Jelentés 2023 – Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2023 (a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2023. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai és Üzleti (vezetőségi) Jelentés)
  - Konszolidált Éves Jelentés 2023 – Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámoló 2023 (a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2023. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai és Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés)