



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.**

**2020. Féléves Jelentés**

**Tartalomjegyzék**

- Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2020. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásaihoz
- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2020. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai – 2020. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások
- Felelősségvállalási Nyilatkozat



## **Konzolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés**

**a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.  
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS)  
szerint készített, 2020. június 30-ával végződő időszakra  
vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi  
Kimutatásaihoz**

**Tartalomjegyzék**

<b>I.</b>	<b>A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása a 2020. I. félévében</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>2020. első féléves eredmények és 2020. évi kilátások, kihívások .....</b>	<b>7</b>
1.	2020. első féléves eredmények.....	7
2.	Kilátások, kihívások 2020. második félévére .....	11
<b>III.</b>	<b>A Társaságnál a 2020. első félévében lezajlott lényegesebb események .....</b>	<b>12</b>
1.	Közgyűlés .....	12
2.	Ingyenlakvizíciók és ingatlanértékesítés .....	13
3.	Személyi változások .....	13
4.	Saját részvény tranzakció .....	14
5.	Hitelfelvétel.....	14
<b>IV.</b>	<b>A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők.....</b>	<b>14</b>
<b>V.</b>	<b>2020. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események .....</b>	<b>16</b>
<b>VI.</b>	<b>Általános társasági információk.....</b>	<b>16</b>
<b>VII.</b>	<b>Az alkalmazottak számának és bérének alakulása, foglalkoztatáspolitiká .....</b>	<b>20</b>
<b>VIII.</b>	<b>Kutatás és kísérleti fejlesztés .....</b>	<b>20</b>
<b>IX.</b>	<b>A Társaság konszolidációs körének bemutatása .....</b>	<b>20</b>
<b>X.</b>	<b>Környezetvédelem .....</b>	<b>21</b>
<b>XI.</b>	<b>Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat.....</b>	<b>21</b>
	<b>Felelősségvállaló nyilatkozat .....</b>	<b>21</b>

## I. A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása a 2020. I. félévében

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.; a továbbiakban: „Társaság” vagy „BIF”) 2020. első félévi üzleti tevékenysége a közgyűlés által is korábban elfogadott, az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

- Meglévő ingatlan-portfólióban rejlő maximális jövedelemtermelési potenciál kihasználása, a fejlesztési lehetőségek teljeskörű megvizsgálása és kidolgozása, valamint a jövedelemtermelő ingatlanok működésének optimalizálása.
- A Társaság meglévő jövedelemtermelő ingatlan-portfóliójába illeszkedő iroda és egyéb épületek felkutatása, akvizíció lebonyolítása.
- A Társaság tulajdonában lévő Budapest, III. kerületi, 39 hektáros Harsánylejtő fejlesztési terület teljes kidolgozott koncepciójának megvalósítása.

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító céggént elsősorban a saját tulajdonú ingatlanjainak (irodaház, parkolóház és hotelként kialakításra került épület) bérbe adás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek és a lakóingatlanfejlesztéshez kapcsolódó társasházi lakások értékesítésével foglalkozik. A lakóingatlan fejlesztést részben a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”, vagy „Leányvállalat”) végzi.

A Társaság a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál 2018. december 20-án kezdeményezte, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: „SZIT törvény”) SZIT törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társasággént történő nyilvántartásba vételi kérelmének megfelelően a Nemzeti Adó- és Vámhivatal a Társaságot szabályozott ingatlanbefektetési társasággént 2018. december 31-i hatállyal nyilvántartásba vette.

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

- Irodaházak
- Parkolóházak
- Építési telkek és lakóingatlanok
- Szállodák

### Irodaházak

2020. első felében Budapesten, hét irodaházban összesen 133 ezer m<sup>2</sup> új irodaterületet adtak át, ami az előző év azonos időszakához képest négyszeres növekedést jelent. A fejlesztői aktivitás továbbra is két alpiacra, a Váci folyosóra és a Dél-Budaira koncentrálódik, ami az összes átadás közel 80%-át teszi ki. A teljes modern irodapiaci állomány az év közepére 3,8 millió m<sup>2</sup>-t fog elérni, amelyből 610 ezer m<sup>2</sup> tulajdonosi használatban lévő irodaterület. Az év második felében további 106 ezer m<sup>2</sup> iroda készülhet el. A legnagyobb mértékű állománybővülés a Váci folyosón várható, ahol a folyamatban lévő fejlesztések befejezését követően a modern irodaállomány átlépi az 1 millió m<sup>2</sup> összterületet.

Az év első hat hónapjában a fejlesztési aktivitás növekedésével szemben a kereslet jelentős, 38%-os visszaesést mutatott, ami a Covid-19 világjárvány és az ennek következtében kialakult bizonytalan gazdasági helyzetnek tudható be. A nagyobb, 5 ezer m<sup>2</sup> feletti megállapodások a Dél-Budai alpiacra, a Váci folyosóra és Dél-Pesten kerültek aláírásra

Az üresedési ráta az előző év végi rekord alacsony 5,6%-hoz képest emelkedésnek indult, jelenleg 7,3%-on áll, ami a 2018. év végén mért mutatóval egyezik meg. A fejlesztések további bővülését, valamint a járványhelyzet esetleges második hullámát is figyelembe véve az ingatlanforgalmazók az üresedés további növekedését várják, amely az év végéig elérheti a 8-9%-ot is.

A bérleti díjak növekedése a járványhelyzet következtében kialakult gazdasági bizonytalanságok hatására lelassult. Általános bérleti díj csökkenés a piacon nem volt tapasztalható, ugyanakkor a kedvezmények és egyéb, a bérlethez köthető ösztönzők szempontjából a bérbeadónál az eddigieknél rugalmasabb hozzáállás tapasztalható. Az elmúlt időszakban jellemző bérbeadói piac megfordulni látszik, kiemelten fontos lett a jó bérlők megtartása (forrás: Eston).

Általános kihívás, hogy a járványhelyzet számos változást hozott a bérlők irodahasználatával kapcsolatosan is, amire a bérbeadónak várhatóan hosszabb távon fel kell készülniük. A „home office” és távoli munkavégzés kultúrájának elterjedésével nem zárható ki, hogy egyes bérlőknél igényként fog felmerülni a jelenleg bérelt terület csökkentése, vagy az irodaméret rugalmas kihasználhatósága. Egyértelmű elvárás továbbá a munkaterület, beleértve a közösségi terek, liftek, valamint a friss levegőt biztosító berendezések biztonságos és higiénikus üzemeltetése. A modern, érintésmentes megoldások, követőrendszerek idővel szintén a korszerű irodák irányába támasztott alapelvárások között fognak szerepelni.

2020. június 30-án 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 (Városmajor12)”), „A” kategóriájú átalakítása jelenleg folyamatban van. 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” kategóriás irodaépületnek (a továbbiakban: „Üllői úti Toronyirodaház”) építünk át. A mellette elhelyezkedő háromszintes, korábban oktatási központként működő épület (a továbbiakban: „Üllői úti Oktatási Központ”) is bekerült a portfólióunkba, 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.

A **Major Udvar** (Városmajor12) átépítése augusztusban kezdődik és várhatóan 2022. első negyedévében készül el. Az irodaház egyik nagyobb bérlőjével sikerült megállapodnunk a közeli – 2020. elején sikeres akvizíció eredményeként megszerzett – Budapest, XII. kerület **Városmajor utca 35. sz. alatti irodaházunkba** (a továbbiakban: „Major Park (Városmajor35)”) történő átköltözésről, biztosítva ezzel a bérlet folytonosságát.

Meglévő, működő irodaépületeink jellemzően 85-90%-os kihasználtság mellett működtek a tárgyidőszakban. Kiemelendő a **Vigadó Palota Irodaház** (Budapest, V. kerület Apáczai Csere János utca 9.), amely az egybérlős konstrukciónak köszönhetően 100%-ban hasznosított. A **BIFLOFT és Bihari Irodaházak** (Budapest, X. kerület Üllői út 114-116.) esetében egy több szintet elfoglaló új bérlői igény miatt a bent lévő bérlők átrendezése történik. Ennek következtében a Bihari Irodaházat 100%-os kihasználtsággal üzemeltetjük augusztus hónaptól, a BIFLOFT Irodaházban pedig terveink szerint néhány hónapon belül szintén elérjük a teljes feltöltöttséget.

Irodaházaink esetében legfőbb célunk a bérlők elégedettségének fenntartása és ezáltal a bérleti szerződések meghosszabbítása, melyet 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 teljeskörű felújítására, korszerűsítésére.

### **Parkolóházak**

Az üzleti alapon működő parkolóházak piacát szintén érzékenyen érintette a vírushelyzet. A kormány április elején a tömegközlekedés használatának csökkentése és a vírus terjedésének visszaszorítása érdekében kihirdette a díjmentes közterületi parkolást, amelyet a veszélyhelyzet megszűnéséig, július elsejéig érvényben tartott. A közterületeken kívül több plázában és bevásárlóközpontban is ingyenesen lehetett parkolni, amely szintén több ezer, előre nem tervezett fizetőmentes parkolóhely megjelenését jelentette a piacon. A járványhelyzet a parkolási szokásokat is megváltoztathatja.

Felmérések szerint egyre nagyobb lesz az igény az érintésmentes megoldásokra, a parkolást igénybe vevők a készpénzes fizetéssel szemben a higiénikusabb, kontaktmentes fizetési megoldásokat fogják előnyben részesíteni, így a technológiai fejlesztések kiemelt hangsúlyt fognak kapni.

A budapesti közterületi parkolási helyzet, kiemelten a belvárosi kerületekben történő parkolás a főváros rendezési tervében kiemelt programként szerepel. A tervek szerint egy dinamikus díjszabást készülnek bevezetni, ami a várakozás időtartamához igazodva progresszíven emelkedő díjakat jelent. A várakozások szerint a rendezés, különösen a belvárosi kerületek esetében, összességében a kültéri parkolási díjak emelését fogja eredményezni, ami a parkolóházak iránti igényt várhatóan tovább növeli az elkövetkezendő időszakban.

Társaságunk tulajdonába 2 parkolóház tartozik, amelyek elsődlegesen az adott parkolóházhoz szorosan kapcsolódó irodaház bérlőit hivatottak kiszolgálni. Mindkét parkolóházunk a legújabb, magyar fejlesztésű, mobil-applikációs parkolási rendszerrel és korszerű fizetési lehetőségekkel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani. A járványhelyzet ideje alatt Társaságunk lehetőséget biztosított állandó bérlői számára a parkolás és díjfizetés időszakos felfüggesztésére, hogy ezzel is segítse Őket a helyzet következményeinek kezelésében.

A különleges intézkedések, így az ingyenes közterületi parkolás megszüntetését követően bérlőink nagy részét továbbra is sikerült megtartanunk, hiszen a 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** szerződéses állománya is a tavalyi év átlagos szintje körül maradt. Mindkét parkolóház igénybe vehető az irodaház bérlőin túl egyéb bérlők számára és időszakos parkolási igények esetén is. A kijárási korlátozások idején a parkoló-órás forgalom ugyan természetesen jelentősen visszaesett, de azok feloldása óta az ilyen jellegű használat is újra folyamatos élenkülést mutat.

### **Építési telkek és lakóingatlanok**

Az építési telkek és az azzal szorosan összefüggő lakáspiacon már a 2019. év végén érezhető volt az évek óta tartó lendületes áremelkedés megtorpanása. Ennek egyik oka a kedvezményes, 5%-os lakásépítési ÁFA 2019. évi kivezetésével magyarázható. Az MNB kimutatása szerint az elmúlt évek lendületes áremelkedése szintén lelassult, 2020. első negyedében Budapesten 9,5%-ra, míg országosan 12,3%-ra csökkent a lakásárak éves növekedési üteme. Az átadott lakások számában ugyan 2020. első felében, a kifutó projekteknek köszönhetően még nem volt tapasztalható visszaesés, ugyanakkor a fejlesztői aktivitást tükröző építési engedélyek száma mintegy 32%-kal esett vissza országos szinten (forrás: realista.hu). Pozitív fejlemény ugyanakkor, hogy a rozsdáövezetek tervezett rehabilitálási programjának keretében az ebben a körben fejlesztésre kerülő lakóingatlanok az 5%-os ÁFA körbe esnek, ami várhatóan újra lendületet fog adni a lakóingatlan fejlesztői piacnak. Budapesten az érintett területeket mintegy 3 ezer hektárra becsülik. A program részleteinek kidolgozása még folyamatban van, a tényleges hatásait 2022-től várják a szakértők.

A koronavírus járvány az ingatlanpiacot tehát már egy lassuló állapotában érte el, amely mind az érdeklődések, mind a lezárt tranzakciók számában megmutatkozott. A forgalmazók kimutatása szerint Budapesten március és április hónapokban 38%-kal, illetve 70%-kal kevesebb szerződés került aláírásra az előző év előző azonos időszakához képest. Az ingatlanok helyszíni megtekintése a bevezetett intézkedések miatt fizikailag is ellehetetlenült, amire a piaci szereplők különböző módokon reagáltak, például virtuális séták vagy online tárgyalási lehetőségek formájában. A tervezési, vagy kezdeti fejlesztési stádiumban lévő lakóprojektek tekintetében a potenciális vevők egyértelműen óvatosabbak lettek, ugyanakkor felértékelődtek az elkészült vagy átadás előtti készültségi szinten álló ingatlanok. A járványügyi intézkedések lazítása után május, június hónapokra az ingatlanközvetítők az érdeklődések számának dinamikus emelkedését érzékelték, ezek komolyságát és a szerződéskötési hajlandóságát az év második felének adatai fogják megmutatni.

A vírushelyzet várhatóan a befektetési céllal vásárlók preferenciáit is megváltoztatja. A turizmus drasztikus visszaesése miatt a külföldieknek nyújtott rövid távú lakáskiadás megtorpant, helyenként teljesen megszűnt, így ezek a lakások, jellemzően belvárosi elhelyezkedéssel és sokszor irreálisan magas árazással, már kevésbé lesznek vonzóak a befektetők számára. Az új helyzetben a klasszikusan értékálló, magas presztízsű budai övezetekre ugyanakkor nagyobb figyelem fog irányulni nem csak a lakhatási, hanem a befektetési célból vásárlók felől is.

Vevői finanszírozási oldalon a vírushelyzet után érzékelhető hitelezési szigorítások visszavethetik ugyan a keresletet, de úgy véljük, hogy a felső kategóriájú ingatlant vásárlókat ez kevésbé fogja érinteni.

A Társaság fejlesztésében megvalósuló Harsánylejtő Kertváros 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 db 55-99 m<sup>2</sup> közötti lakás került felépítésre. A lakóingatlan-fejlesztés I. ütemében felépített 20 lakás értékesítése 2019. évben sikeresen lezárult, a lakóingatlan-fejlesztés II. üteme során megvalósuló további 20 lakás átadása 2020. évben várható, jelenleg már csak 6 lakás elérhető a potenciális vevők számára. A projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”).
  - A lakóingatlan-fejlesztés III.-IV. ütemében a Társaság tulajdonában álló 8 telekingatlanból álló, mintegy 1 hektáros fejlesztési területen 40 db lakás építésére van jogerős építési engedély.
  - Lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas további 3 telekingatlanból álló, több mint 2 hektáros területen a jelenlegi szabályozás értelmében összesen mintegy 30, 50, illetve 55 lakásos társasházak építésére nyílik lehetőség.
- **Kereskedelmi egység** fejlesztésére alkalmas telekingatlan, ami egy megközelítőleg 1.000 m<sup>2</sup>-es kiskereskedelmi egység, és további 1.500 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 2.500 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 vagy lezárultak vagy a lezárás felé közelednek. 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 megvalósuló lakóingatlan-fejlesztésen túl a Társaság 2018. decemberében ingatlan adásvételi szerződést kötött a Budapesti Elektromos Művek Nyrt.-vel az ELMŰ 1/1 arányú tulajdonát képező, 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: „Attila úti ingatlan”) tárgyában. Az akvizíció lezárását követően az ingatlanra egy fejlesztési koncepció került kidolgozásra, melynek keretében 2019. novemberében a Társaság a D.V.M. Construction Fővállalkozó Kft-vel generálkivitelezői szerződést írt alá az ingatlan átalakítási, kivitelezési, szerelési munkáinak az elvégzése tárgyában. A kivitelezés során az ingatlanban 16 exkluzív lakás kerül 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 majd. A kivitelezés befejezését követően a kialakított lakásokat bérbeadás útján kívánjuk hasznosítani. A kivitelezési munkák a járványhelyzet ellenére is a tervek szerint haladnak. Ezzel párhuzamosan a bérbeadási tevékenység előkészítéséhez folyamatban van a szolgáltató partnerek kiválasztása, a marketing tevékenység előkészítése, illetve a megcélzott ügyfélkörre specializálódott ügynökségekkel történő kapcsolatfelvétel is.



## Szállodák

2020. első féléve a budapesti szállodákban rekord alacsony foglaltsági mutatókat és bevételi számokat hozott. Az előző időszakban elindult fejlesztések eredményeképpen ugyan 580 új szállodai szobát adtak át országosan, de a tervezett további fejlesztések bizonytalanná váltak. 2020. első félévében a szobák foglaltsági mutatója összességében mintegy 30%-ra esett vissza, ezen belül áprilisban gyakorlatilag nullára csökkent, majd júniusra marginálisan, mintegy 5,3%-ra növekedett (forrás: CBRE). A kiadható szállodai szobaállomány is jelentősen visszaesett a bezárások miatt és egyelőre kérdéses, hogy egyes, különösen a külföldi turistákra szakosodott szállodák ebben az évben kinyitnak-e még egyáltalán. Ugyan a belföldi turizmus felfelé ívelő tendenciát mutat, de külföldi vendégek nélkül az előző évek eredményei várhatóan nem valósíthatóak meg. Az előrejelzések szerint Budapest szállodáipara a pre-Covid szintet 2-3 éven belül érheti el, ami még így is az egyik legígéretesebb mutatónak számít a térségben.

A Társaság tulajdonában jelenleg 2 olyan ingatlan található, amelyeket az azokat bérebevevő vállalkozások szállodaként üzemeltetnek. 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.) 4 csillagos szálloda üzemel 115 szobával. A Liszt Ferenc nemzetközi reptér vonzáskörzetében, a reptéri folyósón elhelyezkedő **Üllői úti ingatlankomplexum** (Budapest, X. kerület Üllői út 114-116.) „C” **Épületében** 3 csillagos szálloda tranzithotelként működik 81 szobával + 1 apartmannel. A két fenti ingatlan bérlőjével a járványhelyzet által érintett időszakok vonatkozásában a bérleti díjak átütemezésében állapotunk meg, így a bérlőket sikerült megtartanunk és pénzügyi veszteségünk sem keletkezett.

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület Andrásy út 82. szám alatt található (a továbbiakban: „Andrásy úti ingatlan”). Az 1.442 m<sup>2</sup> alapterületű telekingatlanon egy Boutique Hotel koncepció kidolgozása van folyamatban.

## II. 2020. első féléves eredmények és 2020. évi kilátások, kihívások

### 1. 2020. első féléves eredmények

A Társaság konszolidált szinten 2020. első félévében mintegy **1.806 millió forint adózás előtti eredményt** ért el, amely mintegy 679 millió forinttal (+60%) haladja meg a 2019. első félévében produkált eredményt.

**Eredménykimutatás** (IFRS konszolidált, nem auditált)

adatok ezer forintban	2019. I. félév	2020. I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	2 662 320	2 761 494
Egyéb működési bevétel	139 673	1 350 083
Saját termelésű készletek állományváltozása	-18 938	-476 883
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-19 803	473 579
Anyagjellegű ráfordítások	-1 115 783	-1 161 238
Személyi jellegű ráfordítások	-241 824	-245 807
Egyéb működési ráfordítások	-162 455	-557 107
<b>EBITDA</b>	<b>1 243 190</b>	<b>2 144 121</b>
Értécsökkenés és értékvesztés	-20 715	-302 934
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 222 475</b>	<b>1 841 187</b>
Pénzügyi bevételek	4 806	81 336
Pénzügyi ráfordítások	-100 666	-116 490
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 126 615</b>	<b>1 806 033</b>
Tényleges adóráfordingás	-15 746	-6 543
Halasztott adó	-860	0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 110 009</b>	<b>1 799 490</b>

- A cégcsoport által 2020. első félévében elért értékesítés nettó árbevétele nagy részét az ingatlanok bérbeadásából származó bérleti, parkolási és üzemeltetési díjbevételek (együttesen a bevételek közel 70%-át) adták, de jelentős, mintegy 30%-os arányt képviselt a tárgyidőszaki árbevételben belül a Harsánylejtő építési telkek és társasházi lakások értékesítéséből származó bevétel is. 2020. első hat hónapjának értékesítés nettó árbevétele összesen mintegy 2.761 millió forintot tett ki, ami közel 4%-os növekedést mutat az előző év első félévi árbevétel adatához képest. Az ingatlanhasznosításból származó bevételek növekedése főként az év elején akvirált Városmajor35 Irodaházhoz köthető, ezen túl az év elején érvényesített indexált áremelések is növelték a bevételeket.

#### Az Értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2019. I. félév	2020. I. félév
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	1 493 393	1 594 868
Parkolási díj-bevételek	228 730	200 022
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	135 110	119 843
Szolgáltatásokhoz kapcs. bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	797 458	839 943
Egyéb árbevételek	7 630	6 818
<b>Összesen</b>	<b>2 662 320</b>	<b>2 761 494</b>

A parkolási díj-bevételek tartalmazzák egyrészt a bérleti szerződésekhez kapcsolódó folyamatosan elszámolt bevételeket, másrészt az időszaki parkolási szolgáltatást nyújtó parkolóházakban realizálódó, a szabad parkolóhelyek hasznosítása során keletkező egyszeri ilyen jellegű bevételeket. A veszélyhelyzet miatt kijárási korlátozások hatását egyértelműen jelzi a parkoló órák bevételek csökkenése, míg a bérleti szerződésekből származó bevételek stagnálása a bérlői állomány sikeres megtartásának az eredménye.

#### A Parkolási díj-bevételek megbontása

adatok ezer forintban	2019. I. félév	2020. I. félév
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó parkolási bevételek	160 370	163 374
Időszakos parkolási bevételek	68 360	36 648
<b>Parkolási díj-bevételek</b>	<b>228 730</b>	<b>200 022</b>

Az Ingatlan/telek értékesítés árbevétele áll egyrészt a Harsánylejtő Projekt keretében, a Harsánylejtő Kft. által fejlesztett lakóingatlanok, másrészt az anyavállalat által ugyancsak a Harsánylejtő Projekt keretében kialakított telekingatlanok eladásából. Az ingatlanértékesítés árbevételének növekedése a tárgyidőszakban a Harsánylejtő Projekt Telekfejlesztés I. és II. ütemében kialakított utolsó telekingatlanok eladásának köszönhető, a lakásértékesítések bevétele nagyságrendileg a tavalyi szinten maradt.

#### Az Ingatlan/telek értékesítés árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2019. I. félév	2020. I. félév
Lakóingatlan értékesítés árbevétele	696 749	686 872
Telek értékesítés árbevétele	100 709	153 071
<b>Ingatlan/ telek értékesítés árbevétele</b>	<b>797 458</b>	<b>839 943</b>

- 2020. első félévében az **egyéb működési bevételek** soron főként a verségi ingatlan és kapcsolódó ingóságok értékesítésének hatása (mintegy 1.097 millió forint), illetve a befektetési célú ingatlanok valós értékének növekedése (mintegy 243 millió forint) jelenik meg. Az utólagos engedményeket és céltartalék feloldásból származó eredményt is ezen a soron szerepeltetjük.
- Az **anyagjellegű ráfordítások** 2020. első félévi összege 45 millió forinttal, mintegy 4%-kal nőtt a 2019. első félévében kimutatott értékhez képest. Az igénybevett szolgáltatások költségeinek növekedését elsősorban a Harsánylejtő Kft-ben végzett fejlesztések kivitelezési költségeinek emelkedése okozta, míg az anyagköltségek növekedésében az újonnan akvizált ingatlanoknál felmerülő közüzemi költségek és a meglévő ingatlanok közüzemi költségeinek emelkedése játszottak szerepet.
- A **személyi jellegű ráfordítások** 2020. I. félévében közel 246 millió forintra (+2%) nőttek a megelőző év azonos időszakához képest. A személyi jellegű ráfordítások növekedésének oka a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés volt. A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2020. I. félévében 46 fő volt (a 2019. I. félévi az átlagos statisztikai létszám 43 fő volt; 2020. június 30-án az aktív állományi létszám 47 fő volt, míg ugyanez a mutató 2019. június 30-án és 2019. december 31-én 45 főt tett ki).
- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron tapasztalható 282 millió forintos növekedés a Harsánylejtő Kft-ben a készletekre megképzett értékvesztésből (287 millió forint) adódik, mivel a lakások bekerülési értéke meghaladja a piacon realizálható eladási árakat.
- Az **egyéb működési ráfordítások** 2020. első féléves összege mintegy 557 millió forintot tett ki. A mintegy 395 millió forintos növekedés főként a Budapest III. kerületi Önkormányzat részére térítés nélkül átadott utak kivezetése és a Társaság befektetési célú ingatlanjai esetében elszámolt piaci érték csökkenés miatt következett be.

- A fentieknek köszönhetően a 2020. első féléves **működési eredmény** 1.841 millió forintra nőtt, amely mintegy 619 millió forinttal magasabb az előző év hasonló időszak értékéhez képest. A tárgyidőszaki árbevétel arányos működési eredmény mintegy 67%-os mértékű volt.
- A **pénzügyi műveletek eredménye** az év első felében mintegy -35 millió forintra változott a bázisidőszaki mintegy -96 millió forintról, amely eredményjavulás a szabad pénzeszközök folyamatos lekötéséből származó kamatbevételnek és a Major Park (Városmajor35) irodaház vásárlásához köthetően realizált árfolyamnyereségnek volt köszönhető. A pénzügyi ráfordítások emelkedését a megnövekedett hitelállomány miatt fizetett kamatok okozták.
- Az irányadó jogszabályok szerint a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. Mint SZIE, illetve 2018. december 31-től mint SZIT, a Társaság a társasági adóalapját köteles megállapítani a SZIT törvény előírásai alapján, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pld. a kapcsolt felektől származó árbevétel arányos adóalap után). A fentiek figyelembevételével a tárgyi félévre konszolidált szinten mintegy 1 millió forint társasági adót továbbá mintegy 5.5 millió forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk.
- A fentiek eredményeként a tárgyidőszaki **adózott eredmény** 62%-kal mintegy 1.799 millió forintra nőtt a bázisidőszaki mintegy 1.110 millió forintos értékről.

**Kiemelt mérlegtételek (IFRS konszolidált, nem auditált)**

adatok ezer forintban	2019.12.31	2020.06.30
Befektetési célú ingatlanok	41 696 004	47 266 004
<u>Éven túli eszközök összesen</u>	<u>42 695 504</u>	<u>47 937 655</u>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	14 937 817	10 067 745
<u>Forgóeszközök összesen</u>	<u>17 284 975</u>	<u>12 462 372</u>
<b><u>Eszközök összesen</u></b>	<b><u>59 980 479</u></b>	<b><u>60 400 027</u></b>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<u>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</u>	<u>41 158 588</u>	<u>38 742 164</u>
Pénzügyi kötelezettségek	15 618 427	18 532 967
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>15 635 060</u>	<u>18 549 560</u>
Pénzügyi kötelezettségek	515 354	453 069
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>3 186 831</u>	<u>3 108 304</u>
<b><u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u></b>	<b><u>59 980 479</u></b>	<b><u>60 400 027</u></b>

- A befektetési célú ingatlanok állománya a tárgyidőszakban mintegy 5.570 millió forinttal 47.266 millió forintra nőtt 2019. december 31-i állapothoz képest. A változás okai:
  - a befektetési célú ingatlanok piaci értékének nettó növekedése (valós érték növekedése);
  - a meglévő ingatlanokon eszközölt évközi beruházások, illetve a folyamatban lévő fejlesztések;
  - sikeres akvizíció eredményeként az ingatlan-portfólióba bekerült a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 35. szám alatti ingatlan és Budapest, X. kerület Üllői út 114-116. szám alatt elhelyezkedő ingatlan 511/1000 tulajdoni hányada;
  - a Társaság értékesítette a Verseg, külterület, 0122/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett park és egyéb épület és kivett vadászház elnevezésű ingatlant, valamint az ahhoz kapcsolódó a Társaság tulajdonában lévő ingóságokat.

A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS 40 standardnak megfelelően. A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását, összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő, a SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. végzi.

- A Társaság **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) több mint 7.722 millió forinttal közel **8.918 millió forint**ra emelkedett 2020. június 30-ára a 2019. év végi állapothoz képest, mindez továbbra is erős likviditási és finanszírozhatósági bázist jelent a Társaság stratégiai céljainak a megvalósításához. A nettó adósságállomány növekedése főként az osztalékfizetésnek (mintegy 2,6 milliárd forint), az Attila úti ingatlan kivitelezési munkáinak megkezdésének és a tárgyidőszaki két sikeres akvizíciónak tudható be.

**A vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségre vonatkozó kiemelt mutatók (IFRS konzolidált, nem auditált)**

Megnevezés	2019.06.30	2020.06.30
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	79,51%	79,37%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	17,11%	32,38%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	22,04%	47,88%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	256,67%	323,90%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	45,92%	66,67%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	3,06%	4,75%

## 2. Kilátások, kihívások 2020. második félévére

A 2020. második félévében a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

- A **Major Udvar** (Városmajor12) építési engedélyének birtokában megindítjuk az irodaház „A” és „B” épületének felújítási, valamint a „C” épület kivitelezési munkáit, és a kapcsolódó értékesítési és marketing tevékenységet.
- A 2020. év elején sikeres akvizíció eredményeként megvásárolt **Major Park** (Városmajor35) irodaház részleges felújítása, az üresen álló területeinek bérbeadása, további iroda-, parkolóház és kereskedelmi funkció fejlesztési koncepció kidolgozása.
- A **Flórián Udvar Irodaház** kihasználtsági mutatójának növelése.
- A 2019. év elején sikeres akvizíció eredményeként megszerzett **Attila úti ingatlanban** a kialakításra kerülő 16 exkluzív lakás kivitelezésének folytatása és befejezése, a bérbeadására irányuló értékesítési tevékenység továbbvitele.
- **Harsánylejtő Projekt**
  - A már megvalósult Telekfejlesztésekhez kapcsolódóan megvalósított, és a Budapest, III. kerületi Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának átadott úthálózatok végleges forgalomba helyezése, valamint az eddig át nem adott közműhálózatok szolgáltatói és Fővárosi Önkormányzati tulajdonba történő átadása.
  - A folyamatban lévő Lakóingatlan-fejlesztések (I.-II. ütem) keretében épülő lakóingatlanok értékesítésének lezárása (II. ütem) és teljeskörű átadása (I. és II. ütem).
  - 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 (a kerületi építési szabályzat módosításának kezdeményezése, az építési és bontási engedély megszerzése), az átmeneti időszakban az ingatlan jelenlegi állapotában történő kihasználtságának maximalizálása.
- Az **Andrássy úti ingatlanba** a piaci körülmények változásának függvényében a tervezett szállodakoncepció véglegesítése, a fejlesztési lehetőség bővítése érdekében a kerületi építési szabályzat módosításának kezdeményezése és az építési engedély megszerzése, az üzemeltető kiválasztása és a vonatkozó bérleti szerződés megkötése.
- Az **Aranykéz Parkolóház** esetében felkészülés egy esetleges újabb járványhelyzetre, valamint a parkolódíjak felülvizsgálata a belvárosi kültéri parkolási díjak változásának tükrében.
- Az Üllői úti **Oktatási Központ** speciális ügyfélkörének felkutatása, az épület hosszútávú bérbeadása.
- Az Üllői úti **Toronyirodaház** belső bontási munkálatainak befejezését követően a fejlesztés folytatása a piaci igényeknek megfelelő irodaterületek kialakításával és az előértékesítési tevékenység elindítása.
- 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 korona vírus által kialakult helyzet 2020. második félévében várható lehetséges hatásainak kezelése és a hatások rövid, illetve hosszú távú vizsgálata a teljes portfólióra.*

### III. A Társaságnál a 2020. első félévében lezajlott lényegesebb események

#### 1. Közgyűlés

A személy és vagyonegyesítő szervezetek működésére vonatkozó eltérő rendelkezésekről szóló 102/2020. (IV. 10.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése alapján a Társaság 2020. április 29. napjára összehívott éves rendes közgyűlésének napirendi pontjai tekintetében a Társaság közgyűlési hatáskörben eljáró Igazgatótanácsa ülés tartása nélküli, elektronikus úton történt döntéshozattal az alábbi határozatokat hozta:

- a) Az Igazgatótanács a Könyvvizsgálónak a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2019. évi Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásairól és az Üzleti (vezetőségi) Jelentéséről szóló, – 2020. április 8-án a részletes közgyűlési előterjesztés mellékleteként közzétett – jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- b) Az Igazgatótanács a Könyvvizsgálónak a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2019. évi Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásairól és a Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentéséről szóló – 2020. április 8-án a részletes közgyűlési előterjesztés mellékleteként közzétett – jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- c) Az Igazgatótanács az Audit Bizottságnak a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2019. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásairól, az Üzleti (vezetőségi) Jelentéséről és az Igazgatótanács Jelentéséről szóló – 2020. április 8-án a részletes közgyűlési előterjesztés mellékleteként közzétett – jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- d) Az Igazgatótanács az Audit Bizottságnak a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2019. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásairól és a Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentéséről szóló – 2020. április 8-án a részletes közgyűlési előterjesztés mellékleteként közzétett – jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- e) Az Igazgatótanács az Igazgatótanács – 2020. április 8-án a részletes közgyűlési előterjesztés mellékleteként közzétett – Jelentését a 2019. évi üzleti évről tudomásul vette és jóváhagyta.
- f) Az Igazgatótanács tudomásul vette és jóváhagyta a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített – 2020. április 8-án a részletes közgyűlési előterjesztés mellékleteként közzétett – 2019. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásait és az Üzleti (vezetőségi) Jelentését az előterjesztés szerinti 59.760.334 ezer forint mérlegfőösszeggel és 41.754.856 ezer forint saját tőke összeggel.
- g) Az Igazgatótanács tudomásul vette és jóváhagyta a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített – 2020. április 8-án a részletes közgyűlési előterjesztés mellékleteként közzétett – 2019. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásait és a Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentését az előterjesztés szerinti 59.980.479 ezer forint mérlegfőösszeggel és 41.158.588 ezer forint saját tőke összeggel.
- h) Az Igazgatótanács – a 2020. április 8-án közzétett részletes közgyűlési előterjesztésben rögzített javaslata szerint – a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2019. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 2.568.844.400 forint, azaz kétmilliárd-ötszázhatvannyolcmillió-nyolcszáznegyvennégyezer-négyszáz forint összegű osztalék megállapítását és kifizetését jóváhagyta.
- i) Az Igazgatótanács úgy határozott, hogy a Társaságban igazgatótanácsai tisztséget betöltő Igazgatótanácsai tagok számára a 2019. évi tevékenységükkel kapcsolatban a felmentvényt megadja.
- j) Az Igazgatótanács – a 2020. április 8-án közzétett részletes közgyűlési előterjesztésben rögzített vonatkozó határozati javaslat szerint – a Társaság állandó könyvvizsgálójának az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft.-t (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F., a könyvvizsgálatért felelős személy Freiszberger Zsuzsanna) választotta meg a 2020. május 16. - 2021. május 15. közötti időszakra.

- k) Az Igazgatótanács – a 2020. április 8-án közzétett részletes közgyűlési előterjesztésben rögzített vonatkozó határozati javaslata szerint – úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2020-as üzleti évben díjazás nélkül látják el az igazgatótanács tagokból eredő feladataikat.
- l) Az Igazgatótanács – a 2020. április 8-án közzétett részletes közgyűlési előterjesztésben rögzített vonatkozó határozati javaslata szerint – úgy döntött, hogy az Audit Bizottság tagjai a 2020-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látják el feladataikat.
- m) Az Igazgatótanács – a 2020. április 8-án közzétett részletes közgyűlési előterjesztésben rögzített vonatkozó határozati javaslata szerint – úgy döntött, hogy a Társaság állandó könyvvizsgálóját a Társaság Nemzetközi Számviteli Szabályok szerint készített egyedi éves és konszolidált éves pénzügyi kimutatásai könyvvizsgálataért a 2020-as év vonatkozásában 6.250.000 forint + ÁFA díjazás illeti meg.
- n) Az Igazgatótanács jóváhagyta a Társaság 2019. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett – 2020. április 8-án a részletes közgyűlési előterjesztés mellékleteként közzétett – Felelős Társaságirányítási Jelentését.
- o) Az Igazgatótanács – a 2020. április 8-án közzétett részletes közgyűlési előterjesztésben rögzített vonatkozó határozati javaslata szerint – felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 10 forint névértékű törzsrészvény Társaság általi megvásárlásáról. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, azaz egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás az Igazgatótanács jelen döntésének napjától 2021. október 29. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.
- p) Az Igazgatótanács a Társaság – 2020. április 8-án a részletes közgyűlési előterjesztés mellékleteként közzétett – javadalmazási politikáját véleménynyilvánító jelleggel jóváhagyta.

## 2. Ingatlanakvizíciók és ingatlanértékesítés

A Társaság 2020. január 2. napján ingatlan adásvételi szerződést kötött a Városmajor Projekt Ingatlanhasznosító Kft.-vel a Budapest, belterület, XII. ker. 6866 hrsz. alatti, természetben a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 35. szám alatt elhelyezkedő ingatlan megvásárlása tárgyában. A 15.000 négyzetméteres, kiváló lokációval rendelkező irodaház különlegessége, hogy a Budapest, XII. kerület egyik legfrekvenciáltabb utcájában egy 7 szintes, 248 férőhelyes parkolóház kialakítására van jogerős építési engedélye.

A Társaság 2020. május 5. napján ingatlan adásvételi szerződést kötött a Magyar Posta Zrt. a Budapest, belterület, X. ker. 38315/42 hrsz. alatti, természetben az 1101 Budapest, Üllői út 114-116. szám alatt elhelyezkedő ingatlan 511/1000 tulajdoni hányadának megvásárlása tárgyában. A sikeres tranzakcióval a Társaság közel 13.000 m<sup>2</sup> hasznosítható területet szerzett meg.

A Társaság, mint eladó a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. vevővel 2020. május 12-én ingatlan adásvételi szerződést kötött a Verseg, külterület, 0122/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett park és egyéb épület és kivett vadászház elnevezésű ingatlan és ahhoz kapcsolódóan a Társaság tulajdonában lévő ingóságok értékesítése tárgyában. A tranzakció 2020. júniusának végén zárult le.

## 3. Személyi változások

### Igazgatótanács, Audit bizottság

A 2020. január 1. és a 2020. június 30. közötti időszakban az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében változás nem történt.

### Menedzsment

2020. január 1-jétől dr. Kalicz Anita tölti be a Társaság jogi osztályvezetői pozícióját.



#### 4. Saját részvény tranzakció

A Társaság 2020. június 24-én 5.200.000 darab, a Társaság által kibocsátott BIF részvényt szerzett meg részvényenként 250 forint/darab áron, a Budapesti Értéktőzsdén kívül kötött ügylet keretében. A Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma a fenti ügylet eredményeként 30.140.000 darabról 35.340.000 darabra változott.

#### 5. Hitelfelvétel

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 2020. február 6-án létrejött kölcsönszerződés alapján az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. 8.622.900,-EUR-nak megfelelő forint összegű ingatlanvásárlási célú, 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére.

### IV. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

A Társaság tevékenységének eredményességét továbbra is erősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági helyzet, illetve az ez 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, 2-3 év közöttiek, 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 kintlévőség nagysága és a nemfizetés az előző évhez hasonlóan továbbra is elhanyagolható mértékű.

A Társaság jelenleg csak forintban denominált hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság bevételeinek mintegy 91%-a forintban realizálódik, ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

A Társaság hosszú lejáratú forint hitelei korábban teljes mértékben változó kamatozásúak voltak, így a pénzügyi kamatok emelkedésével a forint hitelek kamata is emelkedhetett volna (kamatkockázat). Ezért a Társaság, mérlegelve a nemzetközi és magyarországi pénzügyi folyamatokat és finanszírozási lehetőségeket, döntött a Takarékbanknál, a 2017. november 24-én létrejött kölcsönszerződés alapján fennálló változó kamatozású kölcsön refinanszírozásáról, és az MFB a fennálló 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés keretében 2019. szeptember 13-i értéknappal 7.579.600.000 forint összegű, 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére. Azóta az MFB hitelkeret-szerződés keretében a tájékoztatásoknak megfelelően több lehívás is történt, melyek keretében létrejött kölcsönügyletek mindegyike 10 éves futamidejű és fix kamatozású. A fentiek eredményeként a Társaság kamatkockázatának való kitétsége jelentős mértékben lecsökkent, a 2020. június 30-i állapot szerint már csak mintegy 1,7 milliárd forint kedvező kamatfelárú, de változó kamatozású kölcsöntartozással rendelkezik.

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2020. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai III. fejezet 32. Pénzügyi Instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrészvényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

*2020. márciusában sajnos hazánkban is megjelent a koronavírus. A koronavírus-helyzetnek, illetve annak alakulásának várhatóan lesznek sajnos negatív hatásai a Társaság 2020. és 2021. évi terveire, célkitűzéseire, ideértve a folyamatban lévő fejlesztéseire is. Ezen várható negatív hatásokat egyelőre nehéz megbecsülni, számszerűsíteni. A koronavírus terjedése, egyes bérlőink által várhatóan kezdeményezésre kerülő bérleti szerződések újratárgyalása, pénzügyi átütemezése, esetleg bérleti szerződések megszüntetésének kezdeményezése, illetve a folyamatban lévő fejlesztések esetleges csúszása okán, továbbá a beszállítói és szolgáltatói kapcsolatainkon, valamint dolgozóinkon keresztül hathat a vállalati működésre. A Társaság a fenti kockázati kitettségek minimalizálása és dolgozói védelme érdekében szorosan figyelemmel kíséri az aktuális helyzetet – kiemelten a kormányzati és a hivatalos szervek intézkedéseit – és annak, illetve lehetőségeinek megfelelően folyamatosan vezet be újabb intézkedéseket, illetve biztosít támogatást és tájékoztatást dolgozói és partnerei számára.*

#### A konszolidációs körbe bevont Harsánylejtő Kft-re vonatkozó kockázatok

A Harsánylejtő Kft. a BIF csoporton belül a Harsánylejtő Projekt keretében jelenleg folyamatban lévő lakóingatlan-fejlesztések megvalósításáért felel. Stratégiai kérdésekben a Harsánylejtő Kft-nek a Társasággal egyeztetve kell meghoznia döntését, helyzete jelentősen függ anyavállalatától, az őt ért piaci hatásoktól, illetve döntéseitől. A fejlesztést illetően a Társaság dönt a stratégiai kérdésekben, a Harsánylejtő Kft. az operatív feladatokat látja el.

A Harsánylejtő Kft. által végzett fejlesztések eredményessége, megtérülése szempontjából kockázati tényező lehet egyrészt, a kivitelezőknél a fejlesztés megvalósulása során esetenként jelentkező nem szakszerű és utólagos javítást eredményező kivitelezés vonatkozásában az, hogy a kivitelező az egyes hibák kijavításától elzárkózik és ebben az esetben a vevők a Harsánylejtő Kft.-vel szemben is szavatossági peres eljárásokat kezdeményezhetnek, másrészt a koronavírus járvány miatti bizonytalanság.

Az ingatlanok helyszíni megtekintése a járványhelyzet miatt bevezetett rendkívüli intézkedések alatt gyakorlatilag ellehetetlenült, de a veszélyhelyzet feloldása után megindultak az érdeklődések az elkészült lakások iránt, a potenciális vevők számára pedig igyekszünk rugalmas, biztonságos megtekintési körülményeket biztosítani. Ugyan a lakóingatlan-piacon a kereslet általános megtorpanása tapasztalható, de a már elkészült vagy közvetlenül befejezés előtt álló zöldövezeti lakások iránt folyamatos érdeklődés tapasztalható az ilyen típusú kínálat szűkülése miatt.

## V. 2020. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események

A Társaság 2020. augusztus 10-én a D.V.M. Construction Fővállalkozó Kft.-vel (székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 8.) generálkivitelezői szerződést írt alá a Társaság tulajdonában álló, Budapest, XII. ker. 6979/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1122 Budapest, Városmajor utca 12-14. szám alatt található irodaház „A” és „B” épület felújítási, valamint az újonnan építendő „C” épület kivitelezési, építési, szerelési munkáinak az elvégzése tárgyában.

## VI. Általános társasági információk

### 1. A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
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 tőzstőkéje:	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 hatókörébe tartozik. A vezető tisztségviselőkkel és a munkavállalókkal a Társaság nem kötött a végkielégítéssel kapcsolatban külön megállapodást, e tekintetben a Ptk. megfelelő paragrafusai az irányadók.

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 (jávahagyott 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 2020-as év első félévében. 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 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 2020. első félévében 3 ülést tartott 100 %-os részvételi aránnyal. Az Igazgatótanács elektronikus úton 9 alkalommal döntött a 2020. első félévében.

**A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2020. június 30.)**

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. Hárshgyi 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 2020. első félévében elektronikus úton egy alkalommal tárgyalt, illetve hozott döntést, tett javaslatot az alábbi témákban: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó egyes Társaságok éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslattétel a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2020. június 30.)			
Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshgyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

#### Tisztségviselők (Igazgatótanács, Audit Bizottság tagjai) díjazása

A Társaság Igazgatótanácsa a 2020. április 29. napjára összehívott éves rendes közgyűléséhez kapcsolódó, közgyűlési hatáskörben hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2020-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2020-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

### 3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2020. év első félévében:

- 2019. május 16-tól 2020. május 15-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F., a könyvvizsgálatért felelős személy: Freiszberger Zsuzsanna)
- 2020. május 16-tól 2021. május 15-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F., a könyvvizsgálatért felelős személy: Freiszberger Zsuzsanna)

### 4. Közzétételek

A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

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

### 5. Részvényinformációk

2020. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab 10,-Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvényből állt, melyből 35.340.000 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. 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 azonban felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatelsőbbbségi részvények kibocsátása által a 2019. április 8-án közzétételre került, 7. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2020. év első félévében 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 azonban felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozói részvények kibocsátása által a 2019. április 8-án közzétételre került, 7. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2020. év első félévében 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.

A Társaság Igazgatótanácsa a 2020. április 29. napjára összehívott éves rendes közgyűléséhez kapcsolódó, közgyűlési hatáskörben hozott határozatával úgy döntött, hogy felhatalmazza az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 10 forint névértékű törzsrészvény Társaság általi megvásárlásáról. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, azaz egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdéi átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás az Igazgatótanács jelen döntésének napjától 2021. október 29. 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 2019. december 31-i és 2020. június 30-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján**

Részvényes	2019. december 31.		2020. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	184 847 220	64,40*	184 847 220	64,40*
Saját részvény**	30 140 000	10,50	35 340 000	12,31
Egyéb részvényesek	72 037 220	25,10	66 837 220	23,29
<b>Összesen</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>

\*Amelyből 0,38% közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

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

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada (2020. június 30.)**

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, (vezérigazgató 2018.12.01-től)	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

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada  
(2019. június 30.)**

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, (vezérigazgató 2018.12.01-től)	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	Vezérigazgató helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

**VII. Az alkalmazottak számának és bérének alakulása, foglalkoztatáspolitikai**

A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2020. I. félévében 46 fő volt (a 2019. I. félévi az átlagos statisztikai létszám 43 fő volt; 2020. június 30-án az aktív állományi létszám 47 fő volt, míg ugyanez a mutató 2019. június 30-án és 2019. december 31-én 45 főt tett ki).  
A személyi jellegű ráfordítások alakulásáról a II/1 pontban adtunk tájékoztatást.

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

**VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés**

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

**IX. A Társaság konszolidációs körének bemutatása**

A Társaság IFRS szerint készített 2020. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásaiba a Harsánylejtő Kft.-t vonta be.

A Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és kezelő Kft.-t (székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.), 2008. augusztus 25-én, 500.000 forint törzstőkével alapította a Budapesti Ingatlan Nyrt és azóta is a 100%-os tulajdonosa. A Társaság törzstőkéje 2016. március 10-én 3 millió forintra emelkedett, fő tevékenységi köre: épületépítési projekt szervezése.

A Harsánylejtő Kft. az ingatlanfejlesztéshez szükséges építési telkek megvásárlását és a fejlesztés lebonyolítását a Társaságtól kapott piaci kamatozású kölcsönökből finanszírozza, amelyeket a fejlesztés befejezését követően az általa értékesített lakások vételárából fizet vissza.

A fejlesztést illetően a Társaság dönt a stratégiai kérdésekben, a Harsánylejtő Kft. az operatív feladatokat látja el.

## X. Környezetvédelem

A tevékenység jellegéből adódóan a Budapesti Ingatlan Nyrt. nem termel és nem tárol veszélyes hulladékot, a kibocsátott égéstermék utáni levegőterhelési díjat a Társaság 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.

A Társaság Igazgatótanácsa a 2020. április 29. napjára összehívott éves rendes közgyűléséhez kapcsolódó, közgyűlési hatáskörben hozott határozatával jóváhagyta a Társaság 2019. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését, mely a Társaság közzétételi helyein 2020. április 29-én közzétételre került. A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

- 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.

### Felelősségvállaló nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy jelen Konzolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralévő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan ténytet, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2020. augusztus 28.



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



.....  
Berecz Kristóf  
alelnök-vezérigazgató





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

**Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok  
(IFRS) szerint készített,  
2020. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált,  
nem auditált Pénzügyi Kimutatásai –  
2020. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások**

## Tartalomjegyzék

<b>Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzet Kimutatás .....</b>	<b>3</b>
<b>Évközi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatás .....</b>	<b>4</b>
<b>Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás .....</b>	<b>5</b>
<b>Évközi Konszolidált Cash Flow Kimutatás .....</b>	<b>6</b>
<b>Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk .....</b>	<b>7</b>
<b>I. Általános Társasági információk .....</b>	<b>7</b>
1. A vállalkozás bemutatása .....	7
2. Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok.....	8
2.1. Tisztségviselők 2020. I. félévében .....	8
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2020. I. félévében	8
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2020. I. félévében.....	8
2.4. Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek.....	9
2.5. Konszolidációs körbe bevont leányvállalat adatai.....	9
2.6. Tulajdonosi struktúra.....	9
<b>II. A számviteli politika meghatározó elemei.....</b>	<b>10</b>
1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről .....	10
2. A beszámoló készítésének alapja .....	10
3. Az értékelés alapja.....	10
4. Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe bevont vállalkozások .....	11
<b>III. Kiegészítő magyarázatok .....</b>	<b>11</b>
1. Befektetési célú ingatlanok .....	11
2. Immateriális javak és tárgyi eszközök.....	13
3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban .....	13
4. Halasztott adókövetelés .....	13
5. Készletek .....	14
6. Vevőkövetelések .....	14
7. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások .....	14
8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	15
9. Jegyzett tőke és tőketartalék .....	15
10. Értékelési tartalék .....	15
11. Visszavásárolt saját részvények .....	16
12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény .....	16
13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek .....	17
14. Céltartalék .....	17
15. Halasztott adó kötelezettségek .....	17
16. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....	18
17. Szállítói kötelezettségek .....	18
18. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások.....	18
19. Értékesítés nettó árbevétele .....	19
20. Egyéb működési bevétel.....	19
21. Aktivált saját teljesítmények értéke.....	19
22. Anyagjellegű ráfordítás .....	20
23. Személyi jellegű ráfordítások .....	20
24. Értékcsökkenés és értékvesztés .....	20
25. Egyéb működési ráfordítások .....	21
26. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai.....	21
27. Tényleges adórátfordítás .....	22

28.	Halasztott adórátfordítás.....	22
29.	Egy részvényre jutó eredmény .....	23
30.	Szegmensinformációk .....	23
31.	Valós értékelésből származó eredmény.....	24
32.	Pénzügyi instrumentumok.....	25
33.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	25
<b>IV.</b>	<b>Egyéb kiegészítő információk.....</b>	<b>26</b>
1.	Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások .....	26
1.1.	Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek.....	26
1.2.	Peres ügyek, egyéb jogi eljárások.....	28
2.	Lényeges események a közbenső időszak végét (2020. június 30-át) követően .....	28
3.	Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2020. évben .....	29
4.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	29
	<b>Felelősségvállalási Nyilatkozat .....</b>	<b>29</b>

**Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzet Kimutatás**

adatok ezer forintban	Magyarázatok *	<b>2020.06.30.</b>	<b>2019.12.31.</b>
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Befektetési célú ingatlanok	1	47 266 004	41 696 004
Immateriális javak	2	478	603
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	91 205	92 213
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	114 762	97 231
Beruházások, felújítások	2	465 206	809 453
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3		
Halasztott adókövetelések	4		
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>47 937 655</b>	<b>42 695 504</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	5	1 566 161	1 928 107
Vevőkövetelések	6	354 575	102 279
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	7	473 892	316 772
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8	10 067 745	14 937 817
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>12 462 372</b>	<b>17 284 975</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>60 400 027</b>	<b>59 980 479</b>
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	9	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	9	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	10	731 904	1 078 973
Visszavásárolt saját részvény	11	-3 048 120	-1 748 120
Eredménytartalék	12	30 340 431	30 633 394
Tárgyévi eredmény	12	1 799 490	2 275 882
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</b>		<b>38 742 164</b>	<b>41 158 588</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Pénzügyi kötelezettségek	13	18 532 967	15 618 427
Céltartalékok várható kötelezettségekre	14	16 593	16 633
Halasztott adó kötelezettségek	15		
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>18 549 560</b>	<b>15 635 060</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Pénzügyi kötelezettségek	16	453 069	515 354
Szállítói kötelezettségek	17	751 398	275 656
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	18	1 903 837	2 395 821
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>3 108 304</b>	<b>3 186 831</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>60 400 027</b>	<b>59 980 479</b>

\*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

**Évközi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatás**

adatok ezer forintban	Magyarázatok *	2020. I. félév	2019. I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	19	2 761 494	2 662 320
Egyéb működési bevétel	20	1 350 083	139 673
Saját termelésű készletek állományváltozása	21	-476 883	-18 938
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	21	473 579	-19 803
Anyagjellegű ráfordítások	22	-1 161 238	-1 115 783
Személyi jellegű ráfordítások	23	-245 807	-241 824
Értécsökkenés és értékvesztés	24	-302 934	-20 715
Egyéb működési ráfordítások	25	-557 107	-162 455
<b>Működési eredmény</b>		<b>1 841 187</b>	<b>1 222 475</b>
Pénzügyi bevételek	26	81 336	4 806
Pénzügyi ráfordítások	26	-116 490	-100 666
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1 806 033</b>	<b>1 126 615</b>
Tényleges adóráfordingás	27	-6 543	-15 746
Halasztott adó	28	0	-860
<b>Adózott eredmény</b>		<b>1 799 490</b>	<b>1 110 009</b>
<b>Ebből:</b>			
Anyavállalatra jutó rész		1 799 490	1 110 009
Külső tulajdonosra jutó rész		0	0
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		0	0
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		0	0
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>1 799 490</b>	<b>1 110 009</b>
<b>Ebből:</b>			
Anyavállalatra jutó rész		1 799 490	1 110 009
Külső tulajdonosra jutó rész			
<b>Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)</b>	29	251 684 440	256 884 440
<b>Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)</b>			
Alap	29	7,15	4,32
Hígított	29	7,15	4,32

\*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

**Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás**

Magyarázatok*	9	11	9	10	12	12			
	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredmény-tartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
adatok ezer forintban									
<b>2018.12.31.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-1 748 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>1 078 973</b>	<b>24 921 662</b>	<b>8 280 576</b>	<b>41 451 550</b>	<b>0</b>	<b>41 451 550</b>
Előző évi eredmény átsorolása					8 280 576	-8 280 576	0		0
Osztalék					-2 568 844		-2 568 844		-2 568 844
Teljes átfogó jövedelem						1 110 009	1 110 009		1 110 009
<b>2019.06.30.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-1 748 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>1 078 973</b>	<b>30 633 394</b>	<b>1 110 009</b>	<b>39 992 715</b>	<b>0</b>	<b>39 992 715</b>
Teljes átfogó jövedelem						1 165 873	1 165 873		1 165 873
<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>30 633 394</b>	<b>2 275 882</b>	<b>41 158 588</b>	<b>0</b>	<b>41 158 588</b>
Előző évi eredmény átsorolása					2 275 882	-2 275 882			0
Saját részvény vásárlás		-1 300 000		-347 069			-1 647 069		-1 647 069
Osztalék					-2 568 844		-2 568 844		-2 568 844
Teljes átfogó jövedelem						1 799 490	1 799 490		1 799 490
<b>2020.06.30.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-3 048 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>30 340 431</b>	<b>1 799 490</b>	<b>38 742 164</b>	<b>0</b>	<b>38 742 164</b>

**Évközi Konszolidált Cash Flow Kimutatás**

adatok ezer forintban	Magyarázatok*	2020. I. félév	2019. I. félév
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1 806 033</b>	<b>1 126 615</b>
Nettó kamatráfordítás	26	86 397	97 466
Nem pénzmozgást jelentő tételek		0	0
Értékcsökkenés	24	15 355	20 715
Értékvesztés		287 579	0
Nem realizált árfolyam különbözet		0	0
Valós értékelésből származó eredmény	31	-452 264	-388 878
Céltartalék kötelezettségekre	14	-40	2 526
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők		0	0
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény		-1 091 610	0
Nettó forgótőke mozgása		0	0
Vevői követelések változása	6	-252 296	292 828
Egyéb forgóeszközök változása	7	-82 753	-1 137 335
Szállítói tartozások változása	17	475 742	-179 150
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	18	-554 269	-259 275
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása		62 285	354 742
Kifizetett kamat	26	-115 947	-100 156
Kapott kamat	26	29 550	2 690
Kifizetett nyereségadó	27	-6 543	-15 746
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		<b>207 218</b>	<b>-182 958</b>
Tárgyi eszközök beszerzése	1	-5 560 701	204 410
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		200 000	0
Konszi körből kikerülés		0	0
<b>Befektetési tevékenység pénzfelhasználása</b>		<b>-5 360 701</b>	<b>204 410</b>
Tőke kibocsátásból bevétel	8	0	0
Osztalék	12	-2 568 844	-2 568 844
Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)		0	0
Kifizetett kamat		0	0
Hitelfelvétel	13	2 914 540	0
Hitelvisszafizetés		-62 285	-354 742
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		<b>283 411</b>	<b>-2 923 586</b>
Pénzeszköz egyenértékesek növekedése	8	-4 870 072	-2 902 134
Nyitó pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8	14 937 817	9 850 843
Záró pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8	10 067 745	6 948 709

\*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. (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.), (továbbiakban: „Társaság” vagy „BIF”) 1995. január 31-én átalakulással jött létre. Jogelődje a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft., amelyet 1994. január 1-jén 1.000 e Ft törzstőkével alapított az Állami Vagyongyűnökség.

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244 ezer forint, amely 287.024.440 darab 10 forint névértékű dematerializált törzsrészevényből áll.

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító céggként elsősorban a saját tulajdonú ingatlanjainak (irodaház, parkolóház és hotelként kialakításra került épület) bérebe adás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek és a lakóingatlanfejlesztéshez kapcsolódó társasházi lakások értékesítésével foglalkozik. A lakóingatlan fejlesztést részben a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”, vagy „Leányvállalat”) végzi.

A Társaság operatív irányítását az Igazgatótanács végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Audit Bizottság látja el.

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

A Társaság a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál 2018. december 20-án kezdeményezte, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: „SZIT törvény”) SZIT törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vételi kérelmének megfelelően a Nemzeti Adó- és Vámhivatal a Társaságot szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (a továbbiakban: „SZIT”) 2018. december 31-i hatállyal nyilvántartásba vette.

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 jelen 2020. I. féléves IFRS Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások készítéséért felelős mérlegképes IFRS könyvelő: dr. Horváthné Kalácska Katalin (1082 Budapest, Hock János u. 4-6.; mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 123362).

A Társaság könyvvizsgálója az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-063211; adószám: 10272172-2-42; kamarai nyilvántartási száma: 000171; kibocsátói minősítés száma: K000107, a könyvvizsgálatért felelős személy Freiszberger Zsuzsanna, születési neve: Freiszberger Zsuzsanna; anyja neve: Böczkös Rózsa Mária, lakcíme: 2440 Százhalombatta, Rózsa u. 7.; születési helye/ideje: Barcs, 1977.07.27. könyvvizsgálói eng. száma: 007229; kibocsátói minősítés száma: K000103).



**2. Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok**
**2.1. Tisztségviselők 2020. I. félévében**
**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. Hárshgyi 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. Hárshgyi 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  
(2020. június 30.)**

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, vezérigazgató 2018.12.01-től	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

**2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2020. I. félévében**

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjai tekintetében 2020. első félévében változások nem történtek.

**2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2020. I. félévében**

A Társaság 2020. éves rendes közgyűlésével összefüggésben a személy és vagyonegyesítő szervezetek működésére vonatkozó eltérő rendelkezésekről szóló 102/2020. (IV. 10.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése alapján a Társaság közgyűlési hatáskörben eljáró Igazgatótanácsa úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2020-as üzleti évben díjazás nélkül lássák el feladataikat.

**2.4. Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek**

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

- Az Igazgatótanács elnöke vagy egy másik igazgatótanácsi taggal, vagy egy képviseletre feljogosított munkavállalóval együttesen,
- 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. Konszolidációs körbe bevont leányvállalat adatai**

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2020. június 30.	2019. december 31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai (2020. június 30.) ezer forintban:

Saját tőke	-405.342
Jegyzett tőke	3 000
Lekötött tartalék	267.500
Eredménytartalék	-264.379
Adózott eredmény	-411.463

A Harsánylejtő Kft. ügyvezetője 2019. február 28-i hatállyal Berecz Kristóf önálló cégjegyzési joggal.

A Harsánylejtő Kft. 2020. I. félév végi saját tőke értéke negatív, a folyamatban lévő, de még nem értékesített társasházi fejlesztések és ezek finanszírozása kapcsán felmerült ráfordítások hatására.

A Társaság, mint a Harsánylejtő Kft. tulajdonosa pótbefizetés útján rendezi a Leányvállalat saját tőke helyzetét 2020. szeptember 15-ig.

**2.6. Tulajdonosi struktúra**

**A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2019. december 31-i és a 2020. június 30-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján**

Részvényes	2019. december 31.		2020. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	184 847 220	64,40*	184 847 220	64,40*
Saját részvény**	30 140 000	10,50	35 340 000	12,31
Egyéb részvényesek	72 037 220	25,10	66 837 220	23,29
<b>Összesen</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>

\*Amelyből 0,38% közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

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

## II. A számviteli politika meghatározó elemei

A jelen Évközi Konzolidált Pénzügyi Kimutatásokban ugyanazt a számviteli politikát és ugyanolyan számítási módszert követett a Társaság, mint a legutóbbi éves pénzügyi kimutatásokban.

A Társaságunk működésében nincs ciklikusság és szezonáltság.

A jelen Évközi Pénzügyi Kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről

Az Évközi Konzolidált Pénzügyi Kimutatásokat az Igazgatótanács elfogadta. Az Évközi Konzolidált 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.

Az Évközi Konzolidált Pénzügyi Kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

2. A beszámoló készítésének alapja

Az Évközi Konzolidált Pénzügyi Kimutatások a 2020. január 1-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A jelen Évközi Konzolidált Pénzügyi Kimutatások a bekerülési érték elve alapján kerültek összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható.

3. Az értékelés alapja

Az Évközi Konzolidált 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 értékesíthető pénzügyi instrumentumok.

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 politikára, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőn 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.

## 4. Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe bevont vállalkozások

<u>Leányvállalat</u>		Szavazati arány	
		2020. június 30.	2019. december 31.
Harsánylejtő Kft.	cím: 1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

**III. Kiegészítő magyarázatok**

## 1. Befektetési célú ingatlanok

<b>2019. december 31-én</b>	<b>41 696 004</b>
<b>Valós érték</b>	104 651
<b>Vásárlás, egyéb változás</b>	5 465 349
<b>2020. június 30-án</b>	<b>47 266 004</b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b>41 696 004</b>
<b>2020. június 30-án</b>	<b>47 266 004</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 összehasonlításon alapuló módszerrel,
- b) hozamszámításon alapuló módszerrel, vagy
- c) újraelőállítási költségen 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 értéke 2020. I. félévében az alábbi tételek hatására változott:

- a befektetési célú ingatlanok piaci értékének nettó növekedése (valós érték növekedése);
- a meglévő ingatlanokon eszközölt évközi beruházások, illetve a folyamatban lévő fejlesztések;
- sikeres akvizíció eredményeként az ingatlan-portfólióba bekerült a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 35. szám alatti ingatlan és Budapest, X. kerület Üllői út 114-116. szám alatt elhelyezkedő ingatlan 511/1000 tulajdoni hányada;
- a Társaság értékesítette a Verseg, külterület, 0122/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett park és egyéb épület és kivett vadászház elnevezésű ingatlant, valamint az ahhoz kapcsolódó ingóságokat;

## A befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2020. I. félév	2019. I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	1 917 844	1 861 880
Egyéb működési bevétel	1 340 795	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	60 137
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	83 846
Anyagjellegű ráfordítások	-405 117	-556 375
Személyi jellegű ráfordítások	0	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	3 201	37
Egyéb működési ráfordítások	-194 134	-70 099
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
<b>Eredmény</b>	<b>2 662 590</b>	<b>1 379 425</b>

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételének bázisidőszakhoz képesti 3%-os növekedése többnyire a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj-indexálásból ered.

Az egyéb működési bevétel jelentős része a versegi ingatlan és a kapcsolódó ingóságok értékesítéséből származik, valamint itt jelenik meg az ingatlanok piaci értéknövekedése (243 millió forint) is.

Az egyéb működési ráfordításokból 67 millió forintot a különböző önkormányzatokkal elszámolt építményadók tesznek ki, továbbá itt jelenik meg az elszámolt piaci „értékcsökkenés” (mintegy 139 millió forint) is.

**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>2019. december 31.</b>	<b>26 766</b>	<b>101 342</b>	<b>170 695</b>	<b>809 452</b>	<b>1 108 255</b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b>26 766</b>	<b>101 342</b>	<b>170 695</b>	<b>809 452</b>	<b>1 108 255</b>
Növekedés és átsorolás			37 206		37 206
Csökkenés és átsorolás			-10 922	-344 246	-355 168
<b>2020. június 30</b>	<b>26 766</b>	<b>101 342</b>	<b>196 979</b>	<b>465 206</b>	<b>790 294</b>
<b>Értékcsökkenés</b>					
<b>2019. december 31.</b>	<b>26 163</b>	<b>9 129</b>	<b>73 464</b>		<b>108 756</b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b>126</b>	<b>9 129</b>	<b>73 464</b>		<b>108 756</b>
Éves leírás	126	1 008	14 221		15 355
Csökkenés és átsorolás			-5 467		-5 467
<b>2020. június 30</b>	<b>26 289</b>	<b>10 137</b>	<b>82 218</b>		<b>118 644</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>					
<b>2019. december 31.</b>	<b>603</b>	<b>92 213</b>	<b>97 231</b>	<b>809 452</b>	<b>999 500</b>
<b>2020. június 30.</b>	<b>478</b>	<b>91 205</b>	<b>114 762</b>	<b>465 206</b>	<b>671 651</b>

A műszaki gépek, berendezések bruttó értékének növekedése 1 darab Mercedes Benz V 300 L és 1 darab Toyota Yaris személygépkocsi (összesen: 32.714 ezer forint), valamint egyéb irodai-igazgatási berendezések, számítástechnikai eszközök beszerzéséből (4.492 ezer forint) adódott.

A bruttó érték csökkenése ugyanezen eszköz kategórián belül, a verseyi ingatlanhoz kapcsolódó ingóságok értékesítése miatt következett be.

Egyéb tárgyi eszköz kategóriában nem történt változás 2020. I. félévében.

**3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban**

A Befektetések kapcsolt vállalkozásokban soron 2020-ban – a 2019-es évhez hasonlóan – nem szerepel összeg, tekintve, hogy a Társaság 2019-ben és 2020-ban is a Harsánylejtő Kft-t teljeskörűen bevonta/bevonja a konszolidációba.

**4. Halasztott adókövetelés**

A Társaság SZIT státusz miatt halasztott adókövetelést nem mutat ki.

**5. Készletek**

adatok ezer forintban	2020.06.30.	2019.12.31.
Alapanyag	0	0
Befejezetlen termelés	1 096 467	1 569 932
Késztermék	64 480	79 376
Áru	393 000	278 799
Készletekre adott előleg	12 214	0
<b>Összesen</b>	<b>1 566 161</b>	<b>1 928 107</b>

A készletek legnagyobb részét a tovább értékesítési célból megvalósult és megvalósuló, a Budapest, III. ker., Harsánylejtő Projektrel kapcsolatos ingatlanfejlesztések (társasházépítés, építési telek) teszik ki.

A befejezetlen termelés állományában 269 millió forintot az anyavállalati ingatlanfejlesztések, 827 millió forintot a Leányvállalat társasházi lakásfejlesztései képviselnek. A késztermék soron megjelenő 64 millió forint értékű készlet mind az anyavállalat könyveiben szereplő értékesítésre tartott építési telkekből származik. A készletállomány csökkenését részben az I. félévben birtokba adott telkek és társasházi lakások kivezetése, részben pedig a megmaradt társasházi lakásokra elszámolt értékvesztés eredményezte. Az árukészletekből 91 millió forint az anyavállalat, 302 millió forint értékű telek a Leányvállalat könyveiből származik.

A Leányvállalat készleteire 2019-ben 186 millió forint, 2020. I. félévében további 288 millió forint értékvesztést kellett elszámolni.

**6. Vevőkövetelések**

adatok ezer forintban	2020.06.30.	2019.12.31.
Vevőkövetelések	192 073	-362 242
Értékvesztés	-5 368	-5 368
Átsorolás	167 870	469 889
<b>Összesen</b>	<b>354 575</b>	<b>102 279</b>

A vevőkövetelések állománya az év végihez képest jelentős növekedést mutat, ez részben abból adódik, hogy a COVID-19 vírushelyzet kialakulása miatt több bérlő kért átütemezést a II. negyedéves bérleti díjak megfizetésére, továbbá az előre fizetések állománya sem volt olyan jelentős, mint év végén.

**7. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások**

adatok ezer forintban	2020.06.30.	2019.12.31.
Egyéb követelések	44 542	182 527
Elhatárolás	22 443	22 007
Átsorolás	406 907	112 238
<b>Összesen</b>	<b>473 892</b>	<b>316 772</b>

Az adókövetelések és kötelezettségek adónemenként kerültek értékelésre és előjeltől függően besorolásra az egyéb követelés vagy az egyéb kötelezettség kategóriába.

Ennek okán a tárgyidőszaki Átsorolások között a BIF esetében 216 millió forint ÁFA követelés és 38 millió forint Társasági adó túlfizetés jelenik meg, a Harsánylejtő Kft. esetében pedig 56 millió forint ÁFA követelés szerepel. További átsorolás szállítóknak történt előre fizetésből származik (96 millió forint).

#### 8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2020.06.30.	2019.12.31.
Pénztár	1 400	1 604
Bank	10 066 345	14 936 213
<b>Összesen</b>	<b>10 067 745</b>	<b>14 937 817</b>

A pénzeszközök 2020. I. félévi jelentős mértékű csökkenésének meghatározó oka az új ingatlanakvizíciók (lásd még az 1. pontban) és a 2019. üzleti évre vonatkozó osztalékfizetés volt (részletesebben lásd még a 12. pontban).

#### 9. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244 ezer forint, a Társaság alaptőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészevényből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbírószágon bejelentett alaptőkével. 2020. I. félévében a Társaság jegyzett tőkéjének összege nem változott.

##### Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2020.06.30.	2019.12.31.
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	2020.06.30.	2019.12.31.
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, de 2020. I. félévében ilyen jellegű részvénytranzakció nem történt.

#### 10. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2020.06.30.	2019.12.31.
Értékelési tartalék	731 904	1 078 973
<b>Záró</b>	<b>731 904</b>	<b>1 078 973</b>



Értékelési tartalékon a Társaság a 2019. év végi mérlegében még 2 befektetési célú ingatlanának (Aranykéz utcai Parkolóház (Budapest, V. kerület Aranykéz u. 4-6. szám alatti ingatlan), versegi ingatlan) korábbi, IAS 16 szerinti valós érték modellben elszámolt (halasztott adóval korrigált) felértékelését mutatta ki, s mivel ezek közül az egyik ingatlan 2020. I. félévében értékesítésre került, így az erre jutó 347 millió forint értékelési tartalék is kivezetésre került.

#### 11. Visszavásárolt saját részvények

A Társaság a tulajdonában lévő saját részvényeket a mérleg visszavásárolt saját részvények során bekerülési értéken tartja nyilván, mint Saját tőkét csökkentő tételt.

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 tulajdonában lévő saját részvények száma a fenti ügylet eredményeként 30.140.000 darabról 35.340.000 darabra változott.

adatok ezer forintban	2020.06.30.	2019.12.31.
Nyitó	-1 748 120	-1 748 120
Növekedés	-1 300 000	0
Csökkenés	0	0
<b>Záró</b>	<b>-3 048 120</b>	<b>-1 748 120</b>

#### 12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2020.06.30.	2019.12.31.
Eredménytartalék		
Nyitó	32 909 276	33 202 238
Növekedés	0	0
Csökkenés	-2 568 844	-2 568 844
Záró	30 340 431	30 633 394
Tárgyévi eredmény	1 799 490	2 275 882
<b>Záró</b>	<b>32 139 920</b>	<b>32 909 276</b>

Az eredménytartalék tárgyidőszaki változását két ellentétes irányú hatás befolyásolta:

- Az eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2019. évi 2.275.882 ezer forint eredmény átvezetése jelent meg.
- Csökkentő tétel volt a 2019. üzleti évi eredmény után kifizetésre kerülő 2.568.844.400 forint osztalék, amiről 2020. április 29-én a Társaság közgyűlési hatáskörben eljáró Igazgatótanácsa határozott. A Társaság 2020. éves rendes közgyűlésével összefüggésben a személy és vagyonegyesítő szervezetek működésére vonatkozó eltérő rendelkezésekről szóló 102/2020. (IV. 10.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése alapján a Társaság közgyűlési hatáskörben eljáró Igazgatótanácsa a 2019. üzleti év után törzsrészvényenként 10 forint osztalék kifizetéséről döntött (az osztalékkalkuláció során a Társaság részvényeik névértéke arányában felosztotta a Társaság tulajdonában álló saját BIF részvény állományra (30.140.000 darab) eső osztalékot az osztalékra jogosult részvényesek között), az osztalékfizetés kezdőnapja 2020. június 11. volt.

**13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek**

adatok ezer forintban	<b>2020.06.30.</b>	<b>2019.12.31.</b>
Hosszú lejáratú hitelek	18 532 967	15 618 427
<b>Összesen</b>	<b>18 532 967</b>	<b>15 618 427</b>

**Banki hitelek:**

- A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt-től (a továbbiakban: „Takarékbank”) a CIB Bank Zrt. által nyújtott EUR hitel kiváltására 2.022.766.172 forint összegű 2018. márciusában felvett 10 éves futamidejű változó kamatozású refinanszírozási hitel, melyből 1.611.685.172 forint a 2020. június 30-i állomány.
- 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 a Társaságnak a Takarékbanknál a 2017. november 24-én létrejött kölcsönszerződés alapján fennálló beruházási hiteltartozása végtörlesztése céljából az MFB 7.579.600.000 forint összegű 10 éves futamidejű fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére. A fentiek eredményeként az ügylettel kiváltott beruházási hiteltartozás végtörlesztésére sor került 2019. szeptember 13-i értéknappal.
- A Hitelkeret-szerződés alapján a Társaság és az MFB között 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés szerint az MFB összesen 6.793.011.570 forint összegű ingatlanfelújítási/korszerűsítési célú, 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönöket nyújtott a Társaság részére 2019. évben.
- Fenti hitelkeret terhére, 2020. I. félévében további folyósítás történt 2.914.540.200 forint értékben, amely a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 35. szám alatti ingatlan akvizícióját utófinanszírozta.

Ezen kölcsönök és hitelek 2020. évben esedékessé váló törlesztőrészelei a rövidlejáratú hitelek között találhatók.

**14. Céltartalék**

adatok ezer forintban	<b>2020.06.30.</b>	<b>2019.12.31.</b>
Céltartalék a várható kötelezettségekre	16 593	16 633
<b>Összesen</b>	<b>16 593</b>	<b>16 633</b>

A Társaság 2020. I. félévében csak az alkalmazottak által időarányosan ki nem vett szabadságok miatt képzett céltartalékot 11.293 ezer forint értékben, az előző években képzett céltartalékból pedig 11.333 ezer forint értékű céltartalék került feloldásra, így az állomány 40 ezer forinttal csökkent.

**15. Halasztott adó kötelezettségek**

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

**16. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek**

adatok ezer forintban	2020.06.30.	2019.12.31.
Hitelek rövid lejáratú része	453 069	515 354
<b>Összesen</b>	<b>453 069</b>	<b>515 354</b>

A banki hitelek rövidlejáratú részének átsorolása jelenik meg ezen a soron, amelyből 365.870 ezer forint az MFB által nyújtott hitelek és 87.199 ezer forint a Takarékbanki Refinanszírozási Hitel éven belül törlesztendő része.

**17. Szállítói kötelezettségek**

adatok ezer forintban	2020.06.30.	2019.12.31.
Szállítói kötelezettségek	751 398	275 656
<b>Összesen</b>	<b>751 398</b>	<b>275 656</b>

A szállítói állomány az év végihez hasonlóan, részben az ingatlanokhoz kapcsolódó közüzemi-, telefon- és egyéb igénybe vett szolgáltatási kötelezettségeket tartalmazza, azonban a tárgyévi állomány jelentős növekedésének oka abban rejlik, hogy a Társaságnál folyamatban lévő ingatlanfejlesztések nagy összegű generálkivitelezői számlaállományt és garanciális visszatartásokat eredményeznek, a Leányvállalatnál pedig a Társasházi lakásépítés II. ütemében résztvevő alvállalkozói számlák állománya jelentős.

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

adatok ezer forintban	2020.06.30.	2019.12.31.
Előlegek + óvadék +ÁFA korrekció	1 356 093	1 631 250
Bér+adók+járulékok	85 667	174 178
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	218 927	45 224
Átsorolás	167 870	469 889
Egyéb	0	0
<b>Összesen</b>	<b>1 903 837</b>	<b>2 395 821</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a telek- és társasházi lakásértékesítésekből származó vevői előlegek és bérlői óvadékok állományának változása befolyásolta.

A „Bér + adók + járulékok” soron szinte csak az anyavállalati adófizetési kötelezettség, valamint a munkavállalók felé kifizetendő munkabér és járulékaik jelennek meg.

A dematerializációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség nem változott.

Az elhatárolások állománya mindkét társaságnál jelentősen megnövekedett, melyek részben az anyavállalati új akvizíciókkal kapcsolatos illetekek várható összegeit, részben pedig az ingatlan fejlesztéseknél igénybe vett generálkivitelezők és alvállalkozók által elvégzett, de még be nem számlázott teljesítések értékeit tartalmazzák.

Az átsorolt vevői túlfizetések állománya jelentősen lecsökkent.

**19. Értékesítés nettó árbevétele**

adatok ezer forintban	2020. I. félév	2019. I. félév
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	1 594 868	1 493 393
Parkolási díj-bevételek	200 022	228 730
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	119 843	135 110
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	839 943	797 458
Egyéb árbevételek	6 818	7 630
<b>Összesen</b>	<b>2 761 494</b>	<b>2 662 320</b>

A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek növekedése a szerződésekben rögzített indexálásából és éveleji áremelésekből adódik. A bérbeadott parkolók kihasználtsága némileg csökkent az előző év azonos időszakához képest, ami összefüggésben van a Covid-19 miatt bevezetett ingyenes fővárosi parkolással.

Az ingatlan/telek értékesítés árbevételének 82%-a Leányvállalatnál realizálódott, mivel a Budapest, III. kerületében megvalósított Társasházi lakásépítési projektjének I. és II. üteme keretében kivitelezett lakások 2019-ben megkezdett birtokba adása 2020. I. félévében tovább folytatódott. A bevétel 18%-át pedig a BIF realizálta 2 darab építési telek értékesítésével.

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

**20. Egyéb működési bevétel**

adatok ezer forintban	2020. I. félév	2019. I. félév
Valós értékelés	243 203	60 101
Ingatlan és ingóság értékesítés	1 097 069	0
Egyéb bevétel	9 810	79 572
<b>Összesen</b>	<b>1 350 083</b>	<b>139 673</b>

Az Egyéb működési bevételek között a Valós értékelés soron a Társaság befektetési célú ingatlanjai valós értékének növekedése jelenik meg. Az Ingatlan és ingóság értékesítés sor a versegi ingatlan és a kapcsolódó ingóságok értékesítésének hatását tartalmazza. Az Egyéb bevételek pedig utólag kapott, pénzügyileg rendezett engedményből, kapott kártérítésből és céltartalék feloldásból erednek.

**21. Aktivált saját teljesítmények értéke**

adatok ezer forintban	2020. I. félév	2019. I. félév
Saját termelésű készletek állományváltozása	-476 883	-18 938
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	473 579	-19 803
<b>Aktivált saját teljesítmények összesen</b>	<b>-3 304</b>	<b>-38 741</b>

Az aktivált saját teljesítmények értékének változása összességében nem jelentős, azonban ez annak köszönhető, hogy a Leányvállalat saját termelésű készletei a Társasházi lakásépítési projektjének II. üteme keretében 622.477 ezer forinttal növekedtek, az ingatlanokon végzett értéknövelő munkák költségének aktiválása eredményeként, azonban ezt ellensúlyozta a 2020. I. félévében birtokba adott lakások miatt kivezetett 620.106 ezer forintos készletérték, továbbá ezt csökkentette a készleten maradt lakásokra elszámolt 473.579 ezer forint értékvesztés.

A BIF saját termelésű készleteinek értéke 9.416 ezer forinttal növekedett a tárgyidőszakban eszközölt, közművesítéssel kapcsolatos munkák eredményeképpen, az időközben értékesített 2 darab építési telek kivezetése viszont 15.091 ezer forinttal csökkentette ugyanezt.

#### 22. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2020. I. félév	2019. I. félév
Anyagköltségek	81 273	57 045
Igénybe vett szolgáltatások értéke	907 385	859 311
Egyéb szolgáltatások értéke	17 493	26 325
Eladott áruk beszerzési értéke	35 309	40 035
Eladott (közvetített) szolg. értéke	119 779	133 067
<b>Összesen</b>	<b>1 161 238</b>	<b>1 115 783</b>

Az anyagjellegű ráfordítások között az Igénybe vett szolgáltatások részaránya (78%) a legjelentősebb, melynek közel 70%-a a Harsánylejtő Kft-ben folyó társasházi fejlesztések költségeiből ered, s mindössze 30% keletkezik a BIF által igénybe vett őrzés-védelmi, takarítási, épületgépészeti és karbantartási szolgáltatásokból. Ezen költségtétel növekedésének oka a II. ütem megnövekedett kivitelezési költsége.

Az anyagköltségek növekedésének oka: új ingatlanok miatti közüzemi költségek, továbbá a már meglévő ingatlanok közüzemi és karbantartási anyagköltségei is növekedtek.

#### 23. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2020. I. félév	2019. I. félév
Béreköltség	188 212	180 878
Egyéb személyi jellegű juttatások	19 451	19 894
Járulékok	38 144	41 052
<b>Összesen</b>	<b>245 807</b>	<b>241 824</b>

A személyi jellegű ráfordítások növekedésének egyik oka a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés volt. A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2020. I. félévében 46 fő volt (a 2019. I. félévi az átlagos statisztikai létszám 43 fő volt; 2020. június 30-án az aktív állományi létszám 47 fő volt, míg ugyanez a mutató 2019. június 30-án és 2019. december 31-én 45 főt tett ki).

#### 24. Értécsökkenés és értékvesztés

adatok ezer forintban	2020. I. félév	2019. I. félév
Értécsökkenés	15 355	20 715
Értékvesztés	287 579	0
<b>Összesen</b>	<b>302 934</b>	<b>20 715</b>

A Társaság nem befektetési célú tárgyi eszközei után elszámolt értécsökkenést szerepeltetjük ezen a soron.

Értékvesztés soron a Leányvállalat által elszámolt tárgyidőszaki érték szerepel, mivel a lakások bekerülési értéke meghaladja a piacon realizálható eladási árakat.

**25. Egyéb működési ráfordítások**

adatok ezer forintban	2020. I. félév	2019. I. félév
Valós értékelés hatása készletekre	36 491	38 866
Egyéb ráfordítások	520 616	123 589
<b>Összesen</b>	<b>557 107</b>	<b>162 455</b>

Az egyéb ráfordítások értéke a tárgyidőszakban a Budapest, III. kerületi Önkormányzat részére, térítés nélkül átadott utak és azokhoz kapcsolódó egyéb ingatlanok kivezetett értéke és annak ÁFA vonzata miatt (össz: 283.657 ezer forint) növekedett meg az előző időszakhoz képest, ezen felül az önkormányzatokkal elszámolt adók (építményadó, gépjárműadó) is jelentős értéket képviselnek (87.197 ezer forint), továbbá ezen a soron jelenik meg az IAS40 standard alapján elszámolt piaci érték csökkenése is (138.552 ezer forint).

**26. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai**
**Pénzügyi műveletek bevételei**

adatok ezer forintban	2020. I. félév	2019. I. félév
Kapott kamatok	29 550	2 690
Árfolyamnyereség	51 786	799
Egyéb	0	1 317
<b>Bevételek összesen</b>	<b>81 336</b>	<b>4 806</b>

**Pénzügyi műveletek ráfordításai**

adatok ezer forintban	2020. I. félév	2019. I. félév
Fizetett kamatok	115 947	100 156
Árfolyamveszteség	543	510
Egyéb	0	0
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>116 490</b>	<b>100 666</b>

A kapott kamatok növekedése a szabad pénzeszközök szinte folyamatos lekötésének eredményéből származik, a fizetett kamatok állománya a megnövekedett hitelállománnyal van összefüggésben.

A tárgyidőszaki realizált árfolyamnyereség a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 35. szám alatti ingatlan EUR vételár megfizetéséhez kapcsolódó EUR/HUF váltások elszámolt árfolyamnyeresége. A realizált árfolyamveszteség pedig jelentéktelen, mert a bevételek és kiadások nagy része forintban keletkezik.

**27. Tényleges adóráfordítás**

adatok ezer forintban	2020. I. félév	2019. I. félév
Társasági adó	995	8 049
Iparüzési adó	0	2 345
Innovációs járulék	5 548	5 352
<b>Tényleges adó összesen</b>	<b>6 543</b>	<b>15 746</b>

Az irányadó jogszabályok szerint a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. Mint SZIE, illetve 2018. december 31-től mint SZIT, a Társaság a társasági adóalapját köteles megállapítani a SZIT törvény előírásai alapján, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli, pl. a kapcsolt felektől származó árbevétel arányos adóalap után, aminek figyelembevételével a tárgyi félévre 995 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb) továbbá 5.548 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál. A Leányvállalat első félévi eredménye alapján nem számoltunk adóterhekkel, mert mind a Társasági-, mind az Iparüzési adó, továbbá az Innovációs járulék alapja is negatív.

adatok ezer forintban

<b>IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)</b>		<b>1 867 635</b>
IFRS korrekciós tételek		-207 160
<b>Társasági adó előtti korrigált eredmény</b>		<b>1 660 475</b>
	Növelő tételek	705 787
	Csökkentő tételek	-439 790
<b>Társasági adóalap 2020. I. félévben</b>		<b>1 926 472</b>
<b>Társasági adóalap (kapcsolt bevétel arányos) 2020. I. félévben</b>		<b>11 050</b>
	Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó	995
<b>2020. I. félévi számított társasági adó</b>		<b>995</b>

**28. Halasztott adóráfordítás**

adatok ezer forintban	2020. I. félév	2019. I. félév
Halasztott adó	0	-860
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>-860</b>

A Leányvállalat 2019. I. félévi adatai alapján a társasági adó kalkulációja során felhasználtuk a korábbi időszakban képzett, elhatárolt veszteségét, emiatt a halasztott adókövetelése is kivezetésre került; a Társaságnak pedig, annak 2018. december 31-től SZIT státusza miatt nincs halasztott adója.

## 29. Egy részvényre jutó eredmény

adatok ezer forintban	2020. I. félév	2019. I. félév
Adózott eredmény (eFt)	1 799 490	1 110 009
Törzsrészvények súlyozott átlaga (db)	251 684 440	256 884 440
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészvények súlyozott átlaga" hányadosa)</b>	<b>7,15</b>	<b>4,32</b>

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

## 30. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi ingatlana Budapesten és vonzáskörzetében található (az egyetlen nem Budapesten található ingatlanát, a versegi ingatlant a Társaság 2020. májusában értékesítette), így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt.

Tekintettel arra, hogy a Társaság ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik, a Társaság konszolidált adózás előtti eredményének alakulását az alábbi szegmensek szerinti bontásban mutatja be: (1) „Harsánylejtő Társasházak” – a BIF-Csoport Harsánylejtő Projekt keretében történő társasházi, lakóingatlanfejlesztési tevékenysége eredményét bemutató szegmens; (2) „Harsánylejtő telkek” szegmens – a Társaság tulajdonában álló, a Harsánylejtő Projekt keretében eladásra előkészített és még fejlesztés előtt álló telkek eladásából származó bevételeket és kapcsolódó ráfordításokat összesíti; (3) „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmense – a Társaság által bérbeadás céljából vásárolt ingatlanokhoz közvetlenül köthető eredményeket mutatja be és (4) „Működési” – a BIF-Csoport működéséből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható „működési” eredményt bemutató szegmens.

A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2020. I. félévi és 2019. I. félévi alakulását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

2020. I. félév adatok ezer forintban	Harsánylejtő Társasházak	Harsánylejtő telkek	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	690 176	153 383	1 917 844	90	<b>2 761 494</b>
Egyéb működési bevétel	0	0	1 340 795	9 288	<b>1 350 083</b>
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	473 579				<b>473 579</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	-471 209	-5 675	0	0	<b>-476 883</b>
Anyagjellegű ráfordítások	-654 977	-27 174	-405 117	-73 970	<b>-1 161 238</b>
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	0	-245 807	<b>-245 807</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-287 579	-1 008	3 201	-17 548	<b>-302 934</b>
Egyéb működési ráfordítások	-4 427	-337 962	-194 134	-20 584	<b>-557 107</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	81 336	<b>81 336</b>
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	-116 490	<b>-116 490</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-254 437</b>	<b>-218 436</b>	<b>2 662 590</b>	<b>-383 684</b>	<b>1 806 033</b>



2019. I. félév adatok ezer forintban	Harsánylejtő Társasházak	Harsánylejtő telkek	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	699 067	100 900	1 861 880	472	<b>2 662 320</b>
Egyéb működési bevétel	74 602	0	60 137	4 935	<b>139 673</b>
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	-19 803	0	0	<b>-19 803</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	-91 009	-11 775	83 846	0	<b>-18 938</b>
Anyagjellegű ráfordítások	-461 469	-18 115	-556 375	-79 824	<b>-1 115 783</b>
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	0	-241 824	<b>-241 824</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	0	-1 005	37	-19 746	<b>-20 715</b>
Egyéb működési ráfordítások	-1 478	-84 623	-70 099	-6 255	<b>-162 455</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	1 317	0	0	3 489	<b>4 806</b>
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	-100 666	<b>-100 666</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>221 029</b>	<b>-34 421</b>	<b>1 379 425</b>	<b>-439 420</b>	<b>1 126 615</b>

### 31. Valós értékelésből származó eredmény

A Működési tevékenységből származó cash flow-n belül a Valós értékelésből származó 2020. I. félévi eredmény a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének hatását tartalmazza, mivel ez nem pénzmozgást jelentő tétel. A működési cash flow-ban megjelenő, 452.264 ezer forint valós értékelésből származó eredmény két tételből tevődik össze, amelyből 104.651 ezer forint a piaci felértékelés, és 347.613 ezer forint a befektetési célú ingatlanok magyar számviteli törvény alapján elszámolt, de az IFRS szerinti valós értékelés miatt visszaírt értékcsökkenés összege.

**32. 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.

<b>2020. június 30.</b> adatok ezer forintban	<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>Valós érték</b>
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	359 943	354 575
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	10 067 745	10 067 745
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	18 986 036	18 986 036
Szállítói kötelezettségek	751 398	751 398
<b>2019. december 31.</b> adatok ezer forintban	<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>Valós érték</b>
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	107 647	102 279
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	14 937 817	14 937 817
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	16 133 781	16 133 781
Szállítói kötelezettségek	275 656	275 656

A valós érték meghatározása mindkét évben a 2. szintnek megfelelő valós értéken történt.

**33. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása**

A Társaságnál az Igazgatótanácsi tagok 2020. évben tiszteletdíj nélkül látják el igazgatótanácsi tisztségüket, az Audit bizottsági tagok 2020. évben tagonként 300.000 forint/hó tiszteletdíj mellett látják el tisztségüket. A Társaságnál és a konszolidációs körbe vont Leányvállalatnál Felügyelőbizottság nem működik.

## 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

2020. június 30-án 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, 24393/0/A/1 hrsz.-ú ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)
- Budapest, VII. kerület, 34214/3 hrsz.-ú ingatlan (1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)
- Budapest, V. kerület, 24408/4 hrsz.-ú ingatlan (1052 Budapest, Apáczai Csere János utca 9.)

**A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai:**Kölcsönszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés

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

**Hitel2-3****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. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés szerint az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. összesen 6.793.011.570 forint összegű kölcsönt nyújtott a Társaság részére.

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

- Budapest, XII. kerület, 6979/1 hrsz.-ú ingatlan (1122 Budapest, Városmajor utca 12-14.)
- Budapest, I. kerület, 6775 hrsz.-ú ingatlan (1012 Budapest, Attila út 99. és Logodi utca 42.)

**A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai:**2 darab Kölcsönszerződés

Dátuma: 2019. november 7.

Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés

Dátuma: 2019. november 7.

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2019. november 7.

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

20.000.000.000 forint, azaz húszmilliárd forint tőketartozás és járulékai

**Hitel4****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 2020. február 6-án létrejött kölcsönszerződés szerint az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. 8.622.900,-EUR-nak megfelelő forint összegű kölcsönt nyújtott a Társaság részére.

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

- Budapest, III. kerület 18059 hrsz.-ú ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)
- Budapest, XII. kerület 6866 hrsz.-ú ingatlan (1122 Budapest, Városmajor u. 35.)

**A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai:**Kölcsönszerződés

Dátuma: 2020. február 6.

Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés

Dátuma: 2020. február 6.

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2020. február 6.

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

20.000.000.000 forint, azaz húszmilliárd forint tőketartozás és járulékai

**Hitel5****A jogosult neve: Takarékbank Zrt.****A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése**

- Budapest, III. kerület, 18059 hrsz.-ú ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár utca 8-10.)

**A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai:**Kölcsönszerződés

Dátuma: 2018. március 8.

Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés

Dátuma: 2018. március 8.

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2018. március 8.

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

2.100.000.000 forint, azaz kétmilliárd-százmillió forint tőketartozás és járulékai

## 1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2020. június 30-án az alábbi peres eljárásban szerepel alperesként

### Folyamatban lévő peres eljárások

#### **Peres eljárás1**

**Felperes:** Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége részvényes; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt. (választottbírósi eljárás)

**A per tárgya:** Keresetindítás a Társaság egyes 2016. évi közgyűlési és igazgatótanácsi határozatainak hatályon kívül helyezése és végrehajtásának felfüggesztése iránt. A Társaság álláspontja szerint a felperes keresete nem megalapozott, a választottbírósi eljárás reményeink szerint a Társaság pernyertességével fog végződni, e körben azonban kiemelő, hogy felperes által támadott és évekkel korábban született határozatok esetleges hatályon kívül helyezésének sem lenne már hatása a Társaság jelenlegi működésére.

#### **Peres eljárás2**

**Felperes:** 1081 Budapest, Rákóczi út 57. (Luther) Társasház; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt.

**A per tárgya:** veszélyhelyzet és károsodás elhárítására kötelezés

Felperes társasház a tárgyi, Pesti központi Kerületi Bíróság előtt folyamatban lévő perben a kereseti kérelmében arra kérte kötelezni a Társaságot, hogy a társasházban a Társaság tulajdonában álló egyik társasházi albetét, a Budapest, VIII. kerületi 34637/0/A/107. hrsz-on nyilvántartott templomépület tetejének beázását szüntesse meg, az esővíz elvezető rendszer szétcsúszott elemeit javítsa ki, annak hiányzó elemeit pótolja a homlokzat vakolat rétegeinek mállását szüntesse meg és a korábban leesett homokkő díszítő elemeket állítsa helyre. A társasház kereseti kérelmének előzménye, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala V. kerületi Hivatala a 2019. április 26-án kelt határozatával a templomépület homlokzatának és a tetőszerkezet veszélyes állapotának a megszüntetésére nem a Társaságot, hanem a társasházat kötelezte, a társasház a határozatban foglalt kötelezést próbálja meg a jelen per keretében a Társaságra áthárítani. A Társaságunk álláspontja szerint a társasház kereseti kérelme teljes mértékben megalapozatlan, tekintettel arra, a keresetlevélben és a hatósági kötelezésben is meghivatkozott épület szerkezetek a társasház hatályos alapító okirata és az irányadó jogszabályok szerint is társasházi közös tulajdonnak minősülnek, alapító okiratnak és az irányadó jogszabályoknak a vonatkozó rendelkezései alapján a társasházi közös tulajdonnak minősülő építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartásával, felújításával) járó kötelezettségeket, illetve költségeket pedig a társasháznak kell viselnie. A per reményeink szerint a Társaság pernyertességével fog végződni.

## 2. Lényeges események a közbenső időszak végét (2020. június 30-át) követően

A Társaság 2020. augusztus 10-én a D.V.M. Construction Fővállalkozó Kft.-vel (székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 8.) generálkivitelezői szerződést írt alá a Társaság tulajdonában álló, Budapest, XII. ker. 6979/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1122 Budapest, Városmajor utca 12-14. szám alatt található irodaház „A” és „B” épület felújítási, valamint az újonnan építendő „C” épület kivitelezési, építési, szerelési munkáinak az elvégzése tárgyában.

**3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2020. évben**

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2020. augusztus 10.	Rendkívüli tájékoztatás generál kivitelezői szerződés aláírásáról
2020. július 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. június 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. június 24.	Saját részvényállomány változása
2020. június 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. május 26.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. osztalékfizetése
2020. május 12.	Tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés aláírásáról
2020. május 5.	Tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés aláírásáról
2020. május 4.	Kiegészítő tájékoztatás a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2018. üzleti évhez kapcsolódó osztalékfizetési hirdetményéhez
2020. április 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. április 29.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. éves jelentése
2020. április 29.	Felelős társaságirányítási jelentés
2020. április 29.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. Igazgatótanácsa által közgyűlési hatáskörben meghozott határozatok
2020. április 17.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. tájékoztatója a 2020. évi éves rendes közgyűlés megtartásáról.
2020. április 8.	Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok
2020. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. március 29.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési meghívója
2020. február 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. február 6.	Rendkívüli tájékoztatás kölcsönszerződés aláírásáról
2020. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. január 27.	Bejelentés ingatlan tranzakció sikeres lezárásáról
2020. január 2.	Tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés aláírásáról


**4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**


A jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2020. augusztus 28-án meghozott határozatával jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

**Felelősségvállalási Nyilatkozat**

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy a jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások a Társaság legjobb tudása szerint, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről és nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2020. augusztus 28.

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

.....  
  
 Berecz Kristóf  
 alelnök-vezérigazgató

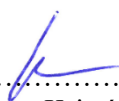
## Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (a továbbiakban: Társaság) ezúton nyilatkozik arról, hogy a Társaság által nyilvánosságra hozott 2020. Féléves Jelentés a Társaság legjobb tudása szerint, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetéről, eszközeiről, kötelezettségeiről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan tény, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2020. augusztus 28.



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



.....  
Berecz Kristóf  
alelnök-vezérigazgató