

2023 Féléves Jelentés

Budapesti Ingatlan Hasznosítási
és Fejlesztési Nyrt.



Tartalomjegyzék

- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2023. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai – 2023. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások
- Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2023. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásaihoz
- Felelősségvállalási Nyilatkozat



**Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint készített,
2023. június 30-ával végződő időszakra
vonatkozó konszolidált, nem auditált
Pénzügyi Kimutatások – 2023. I. féléves
Évközi Konszolidált Pénzügyi
Kimutatások**

**Budapesti Ingatlan Hasznosítási
és Fejlesztési Nyrt.**



Tartalomjegyzék

Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzet Kimutatás	3
Évközi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatás	4
Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás	5
Évközi Konszolidált Cash Flow Kimutatás	6
Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb kiegészítő információk	7
I. Általános Társasági információk	7
1. A vállalkozás bemutatása	7
2. Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok	8
2.1. Tisztségviselők 2023 I. félévében	8
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2023 I. félévében ..	9
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2023 I. félévében	9
2.4. Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek	9
2.5. Tulajdonosi struktúra	9
2.6. Konszolidációs körbe bevont leányvállalat adatai	10
II. A számviteli politika meghatározó elemei	10
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 vállalkozás	11
III. Kiegészítő magyarázatok	12
1. Befektetési célú ingatlanok	12
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	14
9. Jegyzett tőke és tőketartalék	15
10. Értékelési tartalék	15
11. Visszavásárolt saját részvények	15
12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény	16
13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek	16
14. Céltartalék	17
15. Halasztott adó kötelezettségek	17
16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	17
17. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	17
18. Szállítói kötelezettségek	17
19. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	18
20. Értékesítés nettó árbevétele	18
21. Egyéb működési bevétel	18
22. Aktivált saját teljesítmények értéke	19
23. Anyagjellegű ráfordítás	19
24. Személyi jellegű ráfordítások	19
25. Értékcsökkenés és értékvesztés	20
26. Egyéb működési ráfordítások	20
27. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai	20
28. Tényleges adórátfordítás	21
29. Halasztott adórátfordítás	21
30. Egy részvényre jutó eredmény	22
31. Szegmensinformációk	22
32. Valós értékelésből származó eredmény	23
33. Pénzügyi instrumentumok	23
34. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása	24

IV. Egyéb kiegészítő információk.....	24
1. Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások.....	24
1.1. Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek	24
1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások.....	26
2. Lényeges események a közbenső időszak végét (2023. június 30-át) követően	26
3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2023. évben	26
4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	27
Felelősségvállalási Nyilatkozat.....	27



Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzet Kimutatás

adatok ezer forintban

Magyarázatok *

2023.06.30.

2022.12.31.

ESZKÖZÖK**Éven túli eszközök**

Befektetési célú ingatlanok	1	72 331 504	71 881 004
Immateriális javak	2	4 932	4 228
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	85 128	86 133
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	130 453	143 745
Beruházások, felújítások	2	215 640	341 288
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	0	0
Halasztott adókövetelések	4	0	0
Éven túli eszközök összesen		72 767 657	72 456 398

Forgóeszközök

Készletek	5	101 847	101 847
Vevőkövetelések	6	228 702	328 023
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	7	390 540	667 434
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8	545 850	8 130 618
Forgóeszközök összesen		1 266 939	9 227 922

Eszközök összesen**74 034 596****81 684 320****FORRÁSOK****Saját tőke**

Jegyzett tőke	9	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	9	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	10	731 904	731 904
Visszavásárolt saját részvény	11	-3 048 120	-3 048 120
Eredménytartalék	12	40 104 194	38 879 594
Tárgyévi eredmény	12	2 623 843	10 033 555
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:		49 330 280	55 515 392

Hosszú lejáratú kötelezettségek

Pénzügyi kötelezettségek	13	19 352 088	20 075 461
Céltartalékok várható kötelezettségekre	14	28 728	13 168
Halasztott adó kötelezettségek	15	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	1 878 915	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		21 259 731	20 088 629

Rövid lejáratú kötelezettségek

Pénzügyi kötelezettségek	17	1 446 747	1 446 747
Szállítói kötelezettségek	18	412 365	906 902
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	19	1 585 473	3 726 650
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		3 444 585	6 080 299

Kötelezettségek és saját tőke összesen**74 034 596****81 684 320**

*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

Évközi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatás

adatok ezer forintban	Magyarázatok *	2023 I. félév	2022 I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	20	4 057 953	3 426 483
Egyéb működési bevétel	21	158 682	1 230 357
Saját termelésű készletek állományváltozása	22	0	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	22	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	23	-988 669	-1 059 276
Személyi jellegű ráfordítások	24	-389 776	-311 819
Értékcsökkenés és értékvesztés	25	-27 963	-49 162
Egyéb működési ráfordítások	26	-539 410	-237 573
Működési eredmény		2 270 817	2 999 010
Pénzügyi bevételek	27	620 091	279 502
Pénzügyi ráfordítások	27	-253 991	-163 932
Adózás előtti eredmény		2 636 917	3 114 580
Tényleges adórátfordítás	28	-13 074	-8 697
Halasztott adó	29	0	0
Adózott eredmény		2 623 843	3 105 883
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		2 623 843	3 105 883
Külső tulajdonosra jutó rész		0	0
Egyéb átfogó jövedelem		0	0
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		0	0
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		0	0
Teljes átfogó jövedelem		2 623 843	3 105 883
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		2 623 843	3 105 883
Külső tulajdonosra jutó rész			
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		251 684 440	251 684 440
Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	30	10,43	12,34
Hígított	30	10,43	12,34

*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 részesezés	Saját tőke összesen
adatok ezer forintban 2021.12.31.	2 870 244	-3 048 120	6 048 215	731 904	35 644 099	8 269 184	50 515 526		50 515 526
Előző évi eredmény átsorolása						8 269 184			
Osztalék					-5 033 689	-8 269 184	-5 033 689		-5 033 689
Teljes átfogó jövedelem						3 105 883	3 105 883		3 105 883
2022.06.30.	2 870 244	-3 048 120	6 048 215	731 904	38 879 594	3 105 883	48 587 720	0	48 587 720
Teljes átfogó jövedelem						6 927 672	6 927 672		6 927 672
2022.12.31.	2 870 244	-3 048 120	6 048 215	731 904	38 879 594	10 033 555	55 515 392		55 515 392
Előző évi eredmény átsorolása						10 033 555			
Osztalék					-8 808 955		-8 808 955		-8 808 955
Teljes átfogó jövedelem						2 623 843	2 623 843		3 105 883
2023.06.30.	2 870 244	-3 048 120	6 048 215	731 904	40 104 194	2 623 843	49 330 280	0	49 330 280

*A kiegészítő magyarázatok sorszáma



Évközi Konszolidált Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban

	Magyarázatok*	2023 I. félév	2022 I. félév
Adózás előtti eredmény		2 636 917	3 114 580
Korrekciók az adózás előtti eredményben		13 480	-23 647
Korrigált adózás előtti eredmény		2 650 397	3 090 933
Nettó kamatráfordítás	27	-369 696	-85 210
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értékcsökkenés	25	27 963	26 332
Értékvesztés (vevő)	25	0	8 315
Hitelezési veszteség (vevő)	25	0	14 515
Nem realizált árfolyam különbözet		0	0
Készlet valós értékelés miatti korrekció	26	0	0
Valós értékelésből származó eredmény	21, 26, 32	421 181	-494 317
Céltartalék kötelezettségekre	14	15 561	4 918
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők			
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény		-886	1 418
Térítés nélküli átadás, selejtezés	26	0	79 690
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása	6, 25	99 320	-372 056
Egyéb forgóeszközök változása	5, 7	276 894	206 196
Szállítói tartozások változása	18	-494 537	55 599
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	19	-262 261	551 046
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek változása	17	0	0
Véglegesen átadott támogatás		0	0
Kifizetett kamat	27	-216 737	-149 960
Kapott kamat	27	586 432	235 170
Kifizetett nyereségadó	28	-13 074	-8 697
Fizetett kártérítés		0	0
Működési tevékenységből származó cash flow		2 720 557	3 163 892
Tárgyi eszközök beszerzése	1, 2	-760 403	-3 592 463
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		886	5 450
Befektetési tevékenység pénzfelhasználása		-759 517	-3 587 013
Tőke kibocsátásból bevétel		0	0
Osztalék	12	-8 808 955	-5 033 689
Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)		0	0
Kifizetett kamat		0	0
Hitelfelvétel	13	0	1 759 549
Hitelvisszafizetés	13, 17	-723 373	-625 109
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		-9 532 328	-3 899 249
Pénzeszközök változása		-7 571 288	-4 322 370
Devizás pénzeszközök ártértékelése		-13 480	23 647
Pénzeszközök mérleg szerinti változása		-7 584 768	-4 298 723
Pénzeszközegyenértékesek növekedése	8	-7 584 768	-4 298 723
Nyitó pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	8	8 130 618	9 548 215
Záró pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	8	545 850	5 249 492

*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

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

I. Általános Társasági információk

1. A vállalkozás bemutatása

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

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

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító céggként – 2017. október 20-ától kezdődően a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: „SZIT törvény”) szerinti szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként (a továbbiakban: „SZIE”), majd 2018. december 31. óta szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (a továbbiakban: „SZIT”) – a saját tulajdonú ingatlanjainak (iroda, illetve egyéb épületeinek és parkolóházainak) bérbeadás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek az értékesítésével, azokon történő ingatlan-fejlesztésekkel, valamint az elkészült ingatlanok hasznosításával és értékesítésével foglalkozik.

A Társaság operatív irányítását az Igazgatótanács végzi.

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

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

A jelen 2023. 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 a Quercus Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft. (székhely: 8200 Veszprém, Radnóti tér 2/C, a könyvvizsgálatért felelős személy: Tölgyes András).



2. Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok

2.1. Tisztségviselők 2023 I. félévében

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai

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

A Társaság Audit Bizottságának tagjai

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
dr. Hárshegyi Frigyes	tag	2022.04.30.	2027.04.30.
Tzvetkov Julian	tag	2022.04.30.	2027.04.30.
Vaszily Miklós	tag	2022.04.30.	2027.04.30.

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada
(2023. 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 és 2022. május 4-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	67,73%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	67,73%
ITT	dr. Hárshegyi Frigyes	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	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 2023 I. félévében

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2023. január 1. és 2023. június 30. közötti időszakban változás nem történt.

A Vállalatvezetésben történt változások 2023 I. félévében:

- Az Igazgatótanács 23/20232. (025.034.) számú Igazgatótanácsi határozattal módosította a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatát. A módosítástól kezdődően Fábíán Attila tölti be az újonnan létrehozott CAPEX és Fit-out Osztály osztályvezetői, Mészáros László pedig az Ingatlan Üzemeltetési Osztály osztályvezetői pozícióját.

2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2023 I. félévében

A Társaság Közgyűlése a 2023. április 28. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2023-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2023-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett 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. Tulajdonosi struktúra

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2022. december 31-i és a 2023. június 30-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2022. december 31.		2023. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	191 218 481	66,62	194 389 885	67,73*
Takarékbank Zrt./MBH Bank Nyrt.***	28 702 440	9,99	28 702 440	9,99
Saját részvény**	35 340 000	12,31	35 340 000	12,31
Egyéb részvényesek	31 763 519	11,08	28 592 115	9,97
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

*Amelyből 0,57% közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

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

***A 2023. június 30-i részvénykönyv alapján

2.6. Konszolidációs körbe bevont leányvállalat adatai

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2023. június 30.	2022. december 31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%
Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai (2023. június 30.) ezer forintban:			
	Saját tőke	36 890	
	Jegyzett tőke	3 000	
	Lekötött tartalék	792 500	
	Eredménytartalék	-788 731	
	Adózott eredmény	30 120	

A Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.” vagy „Leányvállalat”) ügyvezetője 2019. február 28-i hatállyal Berecz Kristóf önálló cégjegyzési joggal.

A Harsánylejtő Kft. tárgyidőszaki eredménye döntő részben a Társaság által korábban értékesített telkeken folyamatban lévő harmadik fél által végzett ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó tanácsadói tevékenységből származott.

II. A számviteli politika meghatározó elemei

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

A Társaság működésében nincs ciklikusság és szezonáltság.

A jelen Évközi Pénzügyi Kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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

Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásokat az Igazgatótanács elfogadta. Az Évközi Konszolidált 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 Konszolidált Pénzügyi Kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

2. A beszámoló készítésének alapja

Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások a 2023. január 1-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A jelen Évközi Konszolidált 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 Konszolidált 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 vállalkozás

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2023. június 30.	2022. december 31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%



III. Kiegészítő magyarázatok

1. Befektetési célú ingatlanok

adatok ezer forintban	
2022. december 31-én	71 881 004
Valós érték változás	-421 181
Befejezetlen beruházás változás	-4 442 709
Ráaktiválás	5 314 390
Értékesítés	0
2023. június 30-án	72 331 504
2022. december 31-én	71 881 004
2023. június 30-án	72 331 504

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

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

- piaci összehasonlításon alapuló módszerrel,
- hozamszámításon alapuló módszerrel, vagy
- 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 2023 első félévében az alábbi tételek hatására változott:

- a befektetési célú ingatlanok valós értékének a változása (lásd még a 21., 26. pontok);
- a meglévő ingatlanokon eszközölt évközi beruházások, illetve a folyamatban lévő fejlesztések befejezése.

Új kisebb értékű akvizíció is történt (a 1122 Budapest Városmajor utca 39. fszt. 1.; fszt. 2.; 1. em 1. lakások megvásárlása), azonban értékesítés a tárgyi félévben nem történt.

A befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2023 I. félév	2022 I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	4 020 578	3 422 301
Egyéb működési bevétel	154 677	667 184
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-887 300	-984 012
Személyi jellegű ráfordítások	0	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	-10 716	-16 166
Egyéb működési ráfordítások	-534 861	-138 505
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-201 168	-133 382
Adózás előtti eredmény	2 541 210	2 817 420

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételeinek bázisidőszakhoz viszonyított mintegy 17%-os növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének, a Major Udvar Irodaház (Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház) használatba vonásának és a COVID időszak után újra megnövekedett parkolási forgalomnak volt köszönhető. Az egyéb működési bevétel jelentős része kapott kötbérből (140 millió forint) származik, míg a befektetési célú ingatlanok piaci értéknövekedése minimális (7,4 millió forint) volt a tárgyi félévben. Az egyéb működési ráfordításokból 106 millió forintot a különböző önkormányzatokkal elszámolt építményadók tesznek ki, továbbá itt jelenik meg az elszámolt piaci „értékcsökkenés” (mintegy 428,5 millió forint) is (lásd még a 26. pont.)

2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

adatok ezer forintban	Immateriális javak	Egyéb ingatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
Bruttó könyv szerinti érték					
2022. december 31.	30 773	101 342	349 819	341 288	823 222
Növekedés és átsorolás	2 140	0	12 230		14 370
Csökkenés és átsorolás	0			-125 648	-125 648
2023. június 30.	32 913	101 342	362 049	215 640	711 944
Értékcsökkenés					
2022. december 31.	26 545	15 209	206 074	0	247 828
Éves leírás	1 436	1 005	25 522	0	27 963
Csökkenés és átsorolás			-		
2023. június 30.	27 981	16 214	231 596		275 791
Nettó könyv szerinti érték					
2022. december 31.	4 228	86 133	143 745	341 288	575 394
2023. június 30.	4 932	85 128	130 453	215 640	436 153

A műszaki gépek, berendezések bruttó értékének növekedése személygépkocsik és irodai-igazgatási berendezések, számítástechnikai eszközök beszerzéséből adódott.

Az immateriális javak növekedése különböző szoftverek beszerzéséből eredt.

Egyéb tárgyi eszköz kategóriában nem történt változás 2023 első félévében.

3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

A Befektetések kapcsolt vállalkozásokban soron 2023-ban – a 2022-es évhez hasonlóan – nem szerepel összeg, tekintve, hogy a Társaság 2023-ban és 2022-ben 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	2023.06.30.	2022.12.31.
Befejezetlen termelés	26 376	26 376
Késztermék	15 141	15 141
Áru	60 330	60 330
Készletekre adott előleg	0	0
Összesen	101 847	101 847

A Befejezetlen termelés, Késztermék és Áru sorok együttes állományának döntő részét a Társaság építési telkeinek bekerülési értéke és ezen telkekre könyvelt ingatlanfejlesztések értéke adja. A készletek állományának értékében 2023 első félévében változás nem történt.

6. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2023.06.30.	2022.12.31.
Vevőkövetelések	41 563	109 463
Értékvesztés	-19 201	-19 201
Hitelezési veszteség	-16 645	-16 645
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	222 985	254 406
Összesen	228 702	328 023

A vevőkövetelések állománya az év végihez képest 67,9 millió forintos (62%-os) csökkenést mutat, ugyanakkor az elszámolt értékvesztés és a hitelezési veszteség állománya nem változott, viszont az előre fizetések miatti követel egyenlegű vevőállomány is csökkent 31,4 millió forinttal (12%-kal).

7. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2023.06.30.	2022.12.31.
Egyéb követelések	216 541	419 578
Elhatárolás	58 513	232 430
Tartozik egyenlegű szállítók és adók	115 486	15 426
Összesen	390 540	667 434

Az egyéb követelések tárgyidőszak végi állományának 92,5%-a vevőktől kapott előlegek miatti áfakövetelésekből származik.

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 37,7 millió forint áfakövetelés és 0,8 millió forint Társasági adó túlfizetés jelenik meg, a Harsánylejtő Kft. esetében pedig 8,3 millió forint helyi adó követelés és 1,1 millió forint innovációs járulék túlfizetés szerepel. További átsorolás szállítóknak történt előre fizetésből származik (67,5 millió forint).

Az elhatárolások között jelenik meg a 2023 első félévében kifizetett, de az év második félévére elszámolandó, időarányos biztosítási díj (6,9 millió forint), továbbá alvállalkozók által elvégzett bérleti kiépítések bérlet felé csak a második félév elején kiszámlázott bevételének elhatárolása (47,1 millió forint).

8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2023.06.30.	2022.12.31.
Pénztár	1 029	1 733
Bank	544 821	8 128 885
Összesen	545 850	8 130 618

A pénzeszközök 2023. I. félévi mintegy 7.585 millió forintos csökkenésének meghatározó oka a június hónapban megvalósult osztalékfizetés volt.

9. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244 ezer forint, amely 2023. június 30-án 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, dematerializált formában előállított törzsrészevényből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbírószágon bejelentett alaptőkével.

2023 első félévében a Társaság jegyzett tőkéjének összege nem változott.

Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2023.06.30.	2022.12.31.
Nyitó	2 870 244	2 870 244
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	2 870 244	2 870 244

Tőketartalék

adatok ezer forintban	2023.06.30.	2022.12.31.
Nyitó	6 048 215	6 048 215
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	6 048 215	6 048 215

A tőketartalék tartalmazza a részvénykibocsátáskor a részvények névértéke és ellenértéke közötti különbözet összegét, illetve a tőketartalékba helyezett pénzeszközök, eszközök értékét, 2023 első félévében ilyen jellegű részvénytranzakció nem történt.

10. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2023.06.30.	2022.12.31.
Nyitó	731 904	731 904
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	731 904	731 904

Értékelési tartalékon a Társaság a 2022. év végi és a 2023. I. félévi mérlegében is az Aranykéz utcai Parkolóházának (Budapest, V. kerület Aranykéz u. 4-6. szám alatti ingatlan) korábbi, IAS16 szerinti valós érték modellben elszámolt (halasztott adóval korrigált) felértékelését mutatja ki.

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 tulajdonában lévő saját részvények száma 35.340.000 darab mind a bázis évben, mind a tárgyi félévben, mivel 2023 első félévében saját részvényeket érintő tranzakció nem történt.

adatok ezer forintban	2023.06.30.	2022.12.31.
Nyitó	-3 048 120	-3 048 120
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	-3 048 120	-3 048 120

12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2023.06.30	2022.12.31
Eredménytartalék		
Nyitó	48 913 149	43 913 283
Növekedés		
Csökkenés	-8 808 955	-5 033 689
Záró	40 104 194	38 879 594
Tárgyévi eredmény	2 623 843	10 033 555
Záró	42 728 037	48 913 149

Az eredménytartalék tárgyidőszaki változását két ellentétes irányú hatás befolyásolta:

- Az eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2022. évi 10.033.555 ezer forint eredmény átvezetése jelenik meg.
- Csökkentő tétel volt a 2022. üzleti évi eredmény után kifizetésre kerülő 8.808.955.400 forint osztalék, mivel a Társaság a 2023. április 28-án megtartott éves rendes közgyűlésének 11/2023.04.28. számú közgyűlési határozata szerint a Közgyűlés a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2022. évi éves egyedi pénzügyi kimutatásai alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 8.808.955.400 forint összegű osztalék megállapítását és kifizetését hagyta jóvá. A saját részvényekre eső osztalékot a Társaság az osztalékra jogosult részvényeseknek fizeti ki részvényeik névértéke arányában az Alapszabály 16.2. pontja szerint. A törzsrészvényekre járó osztalékfizetés kezdőnapja 2023. június 9. volt.

13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2023.06.30	2022.12.31
Hosszú lejáratú hitelek	19 352 088	20 075 461
Összesen	19 352 088	20 075 461

A hosszú lejáratú hitelek teljes egészében a banki hitelek hosszú lejáratú részét tartalmazzák.

Fennálló banki hitelek, élő kölcsönszerződések:

- A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (a továbbiakban: „MFB”) között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés (a továbbiakban: „Hitelkeret-szerződés”) alapján a Társaság és az MFB között a 2019. szeptember 3-án létrejött kölcsönszerződés szerint az MFB 7.579.600.000 forint összegű 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére.
- A Társaság és a Takarékbank Zrt. (a továbbiakban: „Takarékbank”) között 2020. augusztus 31-én létrejött három darab kölcsönszerződés alapján a Takarékbank az alábbi 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönöket nyújtotta a Társaság részére:
 - a Társaság és az MFB között 2018. november 7. napján létrejött Hitelkeret-szerződés alapján a 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés és 2020. február 6. napján létrejött egy darab kölcsönszerződés szerinti teljes tartozás kiváltása céljára 9.707.551.770 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor;
 - ingatlanvásárlás részbeni utófinanszírozására, valamint ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozására összesen 2.606.021.058 forint összegű kölcsön, amelyből az első folyósításra 1.124.100.000 összegben 2020. szeptember 1-jén, a második folyósításra 143.750.000 forint összegben 2020. november 13-án, a harmadik folyósításra 211.525.013 forint összegben 2021. december 15-én és a negyedik folyósításra 500.001.885 forint összegben 2022. május 18-án, az ötödik folyósításra 614.433.303 forint összegben 2022. július 14-én és a hatodik, egyben utolsó folyósításra 12.210.857 forint összegben 2022. szeptember 22-én került sor;
 - a Társaság és a Takarékbank között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás kiváltása céljára 1.661.513.172 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor.

- Társaság és a Takarékbank között 2021. június 28-án létrejött kölcsönszerződés szerint a Takarékbank Zrt. összesen 2.500.000.000 forint összeg erejéig ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozása céljából fix kamatozású, 15 éves futamidejű forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére, melyből az első folyósításra 524.141.008 forint összegben 2021. szeptember 16. napján, a második folyósításra 716.312.052 forint összegben 2021. december 15. napján és a harmadik, egyben utolsó folyósításra 1.259.546.940 forint összegben 2022. március 17-én került sor.

Ezen kölcsönök és hitelek 2023. év második félévében, továbbá 2024. év első félévében esedékessé váló törlesztőrészelei a rövidlejáratú hitelek között található (lásd: 17. pont).

14. Céltartalék

adatok ezer forintban	2023.06.30.	2022.12.31.
Céltartalék a várható kötelezettségekre	28 728	13 168
Összesen	28 728	13 168

A Társaság 2023 első félévében csak az alkalmazottak által időarányosan ki nem vett szabadságok miatt képzett céltartalékot mutatja ki a könyveiben mintegy 22,6 millió forint értékben, további mintegy 6,1 millió forint összegű állomány a Leányvállalat által az előző években, a várható kötelezettségekre képzett céltartalékból ered.

15. Halasztott adó kötelezettségek

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

16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	2023.06.30.	2022.12.31.
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 878 915	0
Összesen	1 878 915	0

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 1.879 ezer forint, ami a hosszú lejáratú (a beszámolási időszak végét követő 12 hónapon túl lejáró) bérleti szerződésekhez kapcsolódó óvadékok állományának átvezetéséből ered, mivel a Társaság ezen kötelezettségeit felülvizsgálta és az egy évnél hosszabb lejáratúakat kiemelte és átvezette ide.

17. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2023.06.30.	2022.12.31.
Hitelek rövid lejáratú része	1 446 747	1 446 747
Összesen	1 446 747	1 446 747

A Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek soron a banki hitelek rövidlejáratú (a 2023. év második félévében, továbbá a 2024. év első félévében esedékessé váló) részének az átsorolása (lásd még a fenti 13-as pontban) szerepel.

18. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer forintban	2023.06.30	2022.12.31
Szállítói kötelezettségek	412 365	906 902
Összesen	412 365	906 902

A szállítói állomány az év végihez képest 494,5 millió forinttal (55%-kal) csökkent, részben az Üllői úti BIF Tower projekt befejeződése és a tárgyidőszakban lejárt garanciális visszatartások kifizetése miatt, az állomány 85%-a a Társaság, 15%-a a Leányvállalat könyveiből származik.

19. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2023.06.30.	2022.12.31.
Előlegek + óvadék + áfa korrekció	1 119 908	2 335 497
Bér + adók + járulékok	64 820	941 895
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	102 480	119 572
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	222 985	254 406
Összesen	1 585 473	3 726 650

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek és bérlői óvadékok állományának változása befolyásolta, amely mintegy 1.215,6 millió forintos csökkenést eredményezett, de ez nem tényleges kifizetésekből, hanem a hosszú lejáratú bérleti szerződéshez kapcsolódó óvadékok állományának átvezetéséből ered. A „Bér + adók + járulékok” soron a Társaság adó- és járulékfizetési kötelezettsége jelenik meg (amelyen belül legnagyobb tétel az osztalékfizetéshez kapcsolódó SZJA fizetési kötelezettség) 65 millió forint értékben, ami mintegy 877 millió forinttal kevesebb az évvégi állományhoz képest, amelynek jelentős részét az akkori áfafizetési kötelezettség tette ki. Az elhatárolások állománya mintegy 17 millió forinttal csökkent. Az Elhatárolások részben a várható közüzemi költségek, 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 csökkent 31,4 millió forinttal (12%-kal).

20. Értékesítés nettó árbevétele

adatok ezer forintban	2023 I. félév	2022 I. félév
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	3 241 917	2 501 149
Parkolási díjbevételek	383 880	304 451
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	382 333	562 629
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	0	0
Egyéb árbevételek	49 823	58 254
Összesen	4 057 953	3 426 483

A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek 30%-os növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének, illetve a Major Udvar Irodaház használatbavételének volt köszönhető.

A közvetített szolgáltatásokból származó bevételek döntő hányada (68%) a bérbeadott ingatlanokhoz kapcsolódóan továbbszámlázott közüzemi- és egyéb szolgáltatási díjakból származik, ezen felül jelentős bevétel (32%) képződött a bérlők felé tovább hártott irodakialakítási, -átépítési vagy helyreállítási költségekből is.

Az ingatlan/telekértékesítésből a BIF Csoportnál a tárgyidőszakban nem képződött bevétel, bár a Társaságnál két telekingatlanra is adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással 2021. IV. negyedévében, de mivel a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartások megszűnése az egyik ingatlan esetében 2022. IV. negyedévére, a másik ingatlan esetében pedig 2024. első félévére esik, így a bevételek 2022. év második félévében illetve 2024. év első félévében realizálódnak. Az egyéb árbevételek között az előző csoportokba nem sorolható bevételek szerepelnek.

21. Egyéb működési bevétel

adatok ezer forintban	2023 I. félév	2022 I. félév
Valós értékelés	7 350	540 121
Ingatlan és ingóság értékesítés	886	0
Egyéb bevétel	150 446	690 236
Összesen	158 682	1 230 357

Az Egyéb működési bevételek között a Valós értékelés soron a Társaság befektetési célú ingatlanjai valós értékének növekedése jelenik meg, ami a tárgyidőszakban csak az új akvizíció eredményeként bekerült ingatlanokat érintette (lásd még a fenti 1. pont).

Az Egyéb bevételeken belül a legnagyobb tétel a Társaságnál jelentkező 140 millió forint kapott kötbér volt, a Leányvállalatnál nem képződött ilyen jellegű bevétel.

22. Aktivált saját teljesítmények értéke

adatok ezer forintban	2023. I. félév	2022. I. félév
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Aktivált saját teljesítmények összesen	0	0

Az aktivált saját teljesítmények értéke nem változott a tárgyidőszakban és a bázisidőszakban sem.

23. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2023 I. félév	2022 I. félév
Anyagköltségek	152 121	134 330
Igénybe vett szolgáltatások értéke	444 094	365 852
Egyéb szolgáltatások értéke	20 386	14 712
Eladott áruk beszerzési értéke	60	484
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	372 008	543 898
Összesen	988 669	1 059 276

Az anyagjellegű ráfordítások összességében mintegy 71 millió forinttal (7%) csökkentek a tárgyidőszakban a bázisadathoz képest, amely változás főként az Eladott (közvetített) szolgáltatások értékében bekövetkezett jelentős csökkenésnek volt köszönhető, ezen a soron belül a továbbszámlázott közüzemi- és egyéb szolgáltatási díjak lényegileg nem változtak, a bérlők kérésére végzett irodakialakítási, -átépítési vagy helyreállítási költségek viszont 164 millió forinttal (60%) maradtak el az előző időszaki költségektől. Ugyanakkor az Igénybe vett szolgáltatások értéke 78 millió forinttal (21%), az Anyagköltségek pedig 18 millió forinttal (13%) nőttek.

24. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2023 I. félév	2022 I. félév
Béreköltség	325 238	257 780
Egyéb személyi jellegű juttatások	19 527	17 450
Járulékok	45 011	36 589
Összesen	389 776	311 819

A csoportszintű személyi jellegű ráfordítások 2023 első hat hónapjában mintegy 25%-kal nőttek a megelőző évhez képest, mely növekedést a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés, szervezetfejlesztés és bérfelállítás együttes hatása okozta.

A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2023. I. félévében 62 fő volt (a 2022. I. félévi átlagos statisztikai létszám 47 fő volt; 2023. június 30-án az aktív állományi létszám 61 fő volt, ugyanez a mutató 2022. június 30-án 49 főt míg 2022. december 31-én 64 főt tett ki).

A Harsánylejtő Kft. működésével kapcsolatos adminisztratív, jogi és ügyviteli feladatokat, kettős foglalkoztatás keretében, a BIF jogi, fejlesztési és pénzügy-számviteli osztálya látja el.

25. Értékcsökkenés és értékvesztés

adatok ezer forintban	2023 I. félév	2022 I. félév
Értékcsökkenés és értékvesztés	27 963	26 332
Értékcsökkenés	27 963	26 332
Készlet értékvesztés	0	0
Pénzügyi eszközök értékvesztése	0	22 830
Pótbefizetés értékvesztése	0	0
Követelés értékvesztés	0	8 315
Hitelezési veszteség	0	14 515
Összesen	27 963	49 162

Az Értékcsökkenés soron a Társaság nem befektetési célú tárgyi eszközei után elszámolt értékcsökkenés szerepel. Tárgyidőszakban sem a vevőkövetelésekre, sem a készletekre nem történt újabb értékvesztés elszámolás, továbbá az IFRS 9 standard előírásaival összhangban is felmérésre kerültek a követelések, melynek eredményeként újabb hitelezési veszteség elszámolása nem vált szükségessé. A várható hitelezési veszteségek értékelése együttes alapon történik az egyes eszközcsoportoknál, a vevőkövetelések esetében az egyszerűsített modellt alkalmazza a Társaság (élettartam alatti módszer).

26. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	2023 I. félév	2022 I. félév
Valós értékelés hatása készletekre	0	0
Valós értékelés	428 531	45 804
Ingtalan és ingóság értékesítés	0	1 418
Selejtezés	0	0
Térítés nélküli átadás	0	79 690
Adók	110 718	103 587
Egyéb ráfordítások	161	7 074
Összesen	539 410	237 573

Az egyéb működési ráfordítások 127%-kal nőttek, mivel a Valós értékelés soron megjelenő, az IAS40 standard alapján elszámolt valós értékelés eredményt csökkentő hatása jóval meghaladja a bázisidőszakban elszámolt értéket (a tárgyidőszakban elszámolt negatív valós értékelési hatás annak a következménye, hogy az egyes befektetési célú ingatlanok esetében megvalósult és elszámolt tárgyidőszaki beruházások értéke még nem jelent meg az adott ingatlanok 2023. június 30-i piaci értékében), továbbá az ingatlanfejlesztéseknek köszönhetően az építményadók értéke is növekedett. Térítés nélküli közmű átadás viszont nem történt a tárgyidőszakban, továbbá az egyéb ráfordítások soron megjelenő, fizetett támogatások, kártérítések és kötbérek értéke is csökkent.

27. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevételei adatok ezer forintban	2023 I. félév	2022 I. félév
Kapott kamatok	586 432	235 170
Árfolyamnyereség	33 659	44 332
Egyéb	0	0
Bevételek összesen	620 091	279 502

Pénzügyi műveletek ráfordításai		
adatok ezer forintban	2023 I. félév	2022 I. félév
Fizetett kamatok	216 737	149 960
Árfolyamveszteség	37 254	13 972
Egyéb	0	0
Ráfordítások összesen	253 991	163 932

A kapott kamatok növekedése a szabad pénzeszközök hatékony menedzselésének az eredménye, míg a kamatráfordítások emelkedésében az játszott szerepet, hogy a Major Udvar, valamint a BIF Tower fejlesztések befejezését követően az ezek finanszírozására felvett hitelek kamatai már a pénzügyi ráfordítások között jelennek meg.

28. Tényleges adórátfordítás

adatok ezer forintban	2023 I. félév	2022 I. félév
Társasági adó	1 904	378
Iparüzési adó	569	76
Innovációs járulék	10 601	8 243
Egyéb	0	0
Tényleges adó összesen	13 074	8 697

Az irányadó jogszabályok szerint a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. A Társaság, mint SZIT ugyanakkor köteles a társasági adóalapját megállapítani a SZIT törvény előírásaira is tekintettel, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után), aminek figyelembevételével a tárgyi félévre 485 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb) továbbá 10.516 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál. A Leányvállalat első félévi eredménye alapján 569 ezer forint Iparüzési adót és 85 ezer forint Innovációs járulékot számoltunk, továbbá 1.419 ezer forint Társasági adót is kalkuláltunk.

adatok ezer forintban	
IFRS adózás előtti eredmény	2 604 726
Adó korrekció (innovációs járulék)	10 516
IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)	2 594 210
IFRS korrekciós tételek	-436 966
Társasági adó előtti korrigált eredmény	2 157 244
Növelő tételek	901 880
Csökkentő tételek	-747 425
Társasági adóalap 2023. I. félévben	2 311 699
Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény	0%
Kapcsolt bevétel aránya a teljes bevételhez (2 tizedesjegyre kerekítve)	0,23%
Társasági adóalap (kapcsolt felektől származó bevételarányos) 2023. I. félévben	5 388
Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó	485
2023. I. féléves társasági adó kötelezettség	485

29. Halasztott adórátfordítás

A Társaságnak nincs halasztott adója.

30. Egy részvényre jutó eredmény

adatok ezer forintban	2023 I. félév	2022 I. félév
Adózott eredmény (ezer forint)	2 623 843	3 105 883
Törzsrészvények súlyozott átlaga (darab)	251 684 440	251 684 440
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forint) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészvények súlyozott átlaga" hányadosa)	10,43	12,34

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

31. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi ingatlana Budapesten található, 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: A Társaság leányvállalatát a Harsánylejtő Kft-t külön szegmenseként kezeli, itt kerül kimutatásra a BIF Csoport Harsánylejtő Projekt keretében történő társasházi, lakóingatlanfejlesztési tevékenységének az eredmény is – (1) „Harsánylejtő Társasházak” 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 2023. I. félévi és 2022. I. félévi alakulását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

2023 I. félév tényadatok, adatok ezer forintban	Harsánylejtő Társasházak	Harsánylejtő telkek	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	29 476	7 874	4 020 578	25	4 057 953
Egyéb működési bevétel	0	236	154 677	3 769	158 682
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-2 783	-2 888	-887 300	-95 698	-988 669
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	0	-389 776	-389 776
Értékcsökkenés és értékvesztés	0	-1 005	-10 716	-16 242	-27 963
Egyéb működési ráfordítások	0	-2 016	-534 861	-2 533	-539 410
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	620 091	620 091
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	-201 168	-52 823	-253 991
Adózás előtti eredmény	26 693	2 201	2 541 210	66 813	2 636 917

2022 I. félév tényadatok, adatok ezer forintban	Harsánylejtő Társasházak	Harsánylejtő telkek	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	3 906	0	3 422 301	276	3 426 483
Egyéb működési bevétel	0	550 607	667 184	12 566	1 230 357
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-8	-4 542	-984 012	-70 714	-1 059 276
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	0	-311 819	-311 819
Értékcsökkenés és értékvesztés	0	-1 005	-16 166	-31 991	-49 162
Egyéb működési ráfordítások	0	-92 030	-138 505	-7 038	-237 573
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	279 502	279 502
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	-133 382	-30 550	-163 932
Adózás előtti eredmény	3 898	453 030	2 817 420	-159 768	3 114 580

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

32. Valós értékelésből származó eredmény

A Működési tevékenységből származó cash flow-n belül a Valós értékelésből származó 2023. I. félévi eredmény a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének hatását tartalmazza, mivel ez nem pénzmozgást jelentő tétel. A működési cash flow-ban megjelenő, 421.181 ezer forint valós értékelésből származó eredmény két tételből tevődik össze, amelyből 7.350 ezer forint a piaci felértékelés, és 428.531 ezer forint a piaci „értékcsökkenés” hatása (lásd 21. és 26. pontok).

33. 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.

2023. június 30. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	264 548	228 702
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	545 850	545 850
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	20 798 835	20 798 835
Szállítói kötelezettségek	412 365	412 365

2022. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	363 869	328 023
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8 130 618	8 130 618
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	21 522 208	21 522 208
Szállítói kötelezettségek	906 902	906 902

34. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

A Társaság Közgyűlése a 2023. április 28. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2023-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2023-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

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

2023. 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 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

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

A biztosított követelést tartalmazó szerződés adatai:

Kölcsönszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

Ingatlan jelzálogszerződés – több követelés biztosítására

Dátuma: 2019. szeptember 3.

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

20.000.000.000 forint, azaz húszmilliárd forint tőketartozás és járulékai

Hitel2-4**A jogosult neve: Takarékbank Zrt./MBH Bank Nyrt.**

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

- a Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés és a 2020. február 6. napján létrejött egy darab kölcsönszerződés szerinti teljes tartozás kiváltása céljára 9.707.551.770 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor;
- ingatlanvásárlás részbeni utófinanszírozására, valamint ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozására összesen 2.606.021.058 forint összegű kölcsön, amelyből az első folyósításra 1.124.100.000 összegben 2020. szeptember 1-jén, a második folyósításra 143.750.000 forint összegben 2020. november 13-án, a harmadik folyósításra 211.525.013 forint összegben 2021. december 15-én, a negyedik folyósításra 500.001.885 forint összegben 2022. május 18-án és az ötödik folyósításra 2022. július 14-én 614.433.303 forint összegben és a hatodik, egyben utolsó folyósításra 12.210.857 forint összegben 2022. szeptember 22-én került sor;
- a Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás kiváltása céljára 1.661.513.172 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

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

A biztosított követelést tartalmazó szerződés adatai:

Kölcsönszerződések (3 darab)

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Jelzálogszerződés ingatlanra – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésén:

Dátuma: 2020. augusztus 31.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

14.700.000.000 forint keretösszeg

Hitel5**A jogosult neve: Takarékbank Zrt./MBH Bank Nyrt.**

Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2021. június 28-án létrejött kölcsönszerződés szerint a Takarékbank Zrt. összesen 2.500.000.000 forint összeg erejéig ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozása céljából fix kamatozású, 15 éves futamidejű forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére, melyből az első folyósításra 524.141.008 forint összegben 2021. szeptember 16. napján, a második folyósításra 716.312.052 forint összegben 2021. december 15. napján és a harmadik, egyben utolsó folyósításra 1.259.546.940 forint összegben 2022. március 17-én került sor.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

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

A biztosított követelést tartalmazó szerződés adatai:Kölcsönszerződés

Dátuma: 2021. június 28.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2021. június 28.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására

Dátuma: 2021. június 28.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésén:

Dátuma: 2021. június 28.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

2.500.000.000 forint tőke és járulékai

1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2023. június 30-án az alábbi peres eljárásban szerepel alperesként

Felperes: dr. Szabó-Páljános Dorottya; alperesek: a Társaság I. r., a Groom Electrician Korlátolt Felelősségű Társaság II.r., a JAZMY Szolgáltató Kft. III. r. és dr. Szabó Zoltán IV.r. alperes.**A per tárgya:** annak tűrésére kötelezés, hogy a felperes, valamint IV.r. alperes tulajdonjoga 1/2-1/2 arányban kerüljön bejegyzésre adásvétel jogcímén a Társaság jogelődje által 2010-ben értékesítésre került ingatlanokra (lakóingatlan, teremgarázs), egyidejűleg a III.r. alperes tulajdonjoga törlésre kerüljön. A bíróság a felperes keresetét elutasította 2023. június 21-én hozott elsőfokú ítéletével. Mindeztidáig sem fellebbezést, sem jogerősítő végzést nem kapott a Társaság.

2. Lényeges események a közbenső időszak végét (2023. június 30-át) követően

A közbenső időszak végét követően lényeges esemény nem történt.

3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2023. évben

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2023. augusztus 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. július 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. június 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. május 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. május 11.	Osztalékfizetési hirdetmény
2023. május 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. április 28.	BIF Javadalmazási jelentés
2023. április 28.	Felelős Társaságirányítási Jelentés
2023. április 28.	BIF Éves Jelentés és Konszolidált Éves Jelentés 2022
2023. április 28.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2023. évi rendes közgyűlésének jegyzőkönyve az elfogadott határozatokkal
2023. április 12.	Kiegészítő tájékoztatás 2021. évi osztalékfizetési hirdetményhez
2023. április 6.	Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok
2023. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. március 27.	Közgyűlési meghívó
2023. február 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. január 2.	Szavazati jogok és alaptőke bejelentése

4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2023. augusztus 31-én 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, 2023. augusztus 31.

.....
dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke, vezérigazgató

.....
Berecz Kristóf
az Igazgatótanács alelnöke, vezérigazgató



**Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint készített, 2023.
június 30-ával végződő időszakra
vonatkozó konszolidált,
nem auditált Pénzügyi Kimutatásokhoz**

**Budapesti Ingatlan Hasznosítási
és Fejlesztési Nyrt.**



Tartalomjegyzék

I.	A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása	2
II.	2023. első féléves eredmények és 2023. évi kilátások, kihívások	5
	1. 2023. első féléves eredmények.....	5
	2. Kilátások, kihívások 2023 második félévére.....	8
III.	A Társaságnál a 2023 első félévében lezajlott lényegesebb események	9
	1. Közgyűlés	9
	2. Személyi változások	9
	3. Jelentős perek	9
IV.	A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők	9
V.	2023. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események	10
VI.	Általános társasági információk	11
VII.	Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká	15
VIII.	Kutatás és kísérleti fejlesztés	15
IX.	Személyi változások 2023 első félévében	15
X.	A Társaság konszolidációs körének bemutatása	15
XI.	Környezetvédelem	16
XII.	Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat	16
	Felelősségvállalási Nyilatkozat	16



I. A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.) (a továbbiakban: „Társaság” és vagy „BIF”) 2023. első félévi üzleti tevékenysége az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

- a Társaság meglévő jövedelemtermelő ingatlan-portfóliójába illeszkedő iroda és egyéb épületek felkutatása és akvizíciók lebonyolítása;
- meglévő ingatlan-portfólióban rejlő maximális jövedelemtermelési potenciál kihasználása, valamint az irodaházak működésének optimalizálása, ingatlanok fejlesztése;
- a Társaság tulajdonában lévő Budapest, III. kerületi, 39 hektáros Harsánylejtő fejlesztési terület teljes kidolgozott koncepciójának megvalósítása.

A Társaság ingatlanfejlesztő, ingatlanhasznosító céggként – 2017. október 20-ától kezdődően a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: „SZIT törvény”) szerinti szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként (a továbbiakban: „SZIE”), majd 2018. december 31. óta szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (a továbbiakban: „SZIT”) – a saját tulajdonú ingatlanjainak (iroda, illetve egyéb épületeinek és parkolóházainak) bérbeadás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek az értékesítésével, azokon történő ingatlanfejlesztésekkel, valamint az elkészült ingatlanok hasznosításával és értékesítésével foglalkozik.

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

- Irodaházak
- Parkolóházak
- Építési telkek
- Lakóingatlanok
- Szállodák

Irodaházak

2023 első negyedében Budapesten két épületben összesen 26.050 m², a második negyedévben három épületben együttesen 38.000 m² új irodaterület került átadásra. A teljes modern irodapiaci állomány 2023 első félévének végére elérte a 4.334.880 m²-t. Az üresedési ráta 2023 második negyedében elérte a 12,6%-ot. Ez az érték az előző negyedévhez képest 0,4 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 2,8 százalékponttal emelkedett. A nettó abszorpció a negyedév során pozitív tartományba került, összesítve 12.290 m²-rel növekedett a teljes elfoglalt állomány mérete ebben a negyedévben.

Az elmúlt időszakban a bérlői aktivitás szempontjából a legnépszerűbb alpiac Budapesten ismét a Váci úti irodafolyosó volt, amely a kereslet 33%-át vonzotta. Második helyen végzett a Pest Központ alpiac (20%). 2023 június végén a kihasználtság az Észak-Buda alpiacon volt a legmagasabb (95,6%), míg a legalacsonyabb az Agglomeráció alpiacon volt 68,6%-os bérbeadottsági mutatóval. (Forrás: BRF 2023 Q2)

A teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt 46%-kal. A szerződés hosszabbítások a bérbeadások 42%-át tették ki, a bővülések részaránya 6%, míg az előbérleti szerződéseké 3% volt. Összesen 162 bérleti szerződést regisztráltak a második negyedév során, átlagos méretük 740 m² volt, ez 16%-kal magasabb, mint az előző negyedévben. (Forrás: BRF 2023 Q2)

2023. június 30-án Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű hat „B” kategóriájú és négy „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt. A korábban „B” kategóriájú Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „**Major Udvar** (Városmajor u. 12)”) „A” kategóriájú revitalizációja befejeződött, a fejlesztés átadása 2022 októberében megtörtént, 2023 júliusa óta az épület 100%-ban bérbeadott.

A 2020 első félévében sikeres akvizíció útján a Társaságunk tulajdonába került a Budapest, **X. kerület Üllői út 114-116. sz. alatti volt Posta szálló**, a környék ikonikus 13 emeletes toronyépülete, amelyet a 2021. évben elindított fejlesztéssel „A” kategóriás irodaépületnek (a továbbiakban: „**BIF Tower**”) építettünk át. A kivitelezés 2023 januárjában került átadásra. A mellette elhelyezkedő háromszintes, korábban oktatási központként működő épület (a továbbiakban: „Üllői úti Oktatási Központ”) esetében a piaci igénynek megfelelően az irodai, vagy oktatási centrumként történő hasznosítás a célunk. A két épület több mint 10 ezer m² irodaállomány bővülést jelent.

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

Parkolóházak

2022 második felében a Fővárosi Önkormányzat az egységes és hatékonyabb közterületi parkolás rendszer érdekében egy új, egyszerűsített zónarendszert vezetett be. Az addigi 27 különböző zónatípust 4 zónára csökkentették, mellyel egyértelműbbé, átláthatóbbá tették az utcán történő parkolást. Az új rendszer bevezetésével, mely – egyes zónákban – időtartam korlátozást is jelent, az utcai parkolóhelyek gyorsabb cserélődését, a parkolóhelyek hatékonyabb használatát is ösztönözni kívánják. (Forrás: budapest.hu; Budapest Főváros Önkormányzatának hivatalos oldala).

A közterületi parkolás zónarendszerének egyszerűsítésével egyidőben a parkolási díjak is megnövekedtek, a fizetőköteles időtartamok kitolódtak, továbbá egyes kerületekben az addig ingyenes övezetek is fizetőssé váltak, mely tényezők nem csak a tömegközlekedés használatának fellendülésére, hanem a városban elérhető parkolóházak, mélygarázsok kihasználatlan kapacitásának javulására is hatással lehetnek.

Társaságunk tulajdonába 2 parkolóház tartozik, a Vigadó Palota Irodaház (Budapest, V. kerület Apáczai Csere János utca 9.) mellett található **Aranykéz Parkolóház** (Budapest, V. kerület Aranykéz utca 4-6.) és a **Flórián Udvar Irodaház** (Budapest, III. kerület Polgár utca 8-10.) részét képező **parkolóház**. A Flórián Udvar Irodaházban lévő parkolóház elsődlegesen az irodaház bérlőit hivatott kiszolgálni. Mindkét parkolóházunk a legújabb, magyar fejlesztésű, mobil-applikációs parkolási rendszerrel és korszerű fizetési lehetőségekkel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani. A belvárosi lokációval rendelkező Aranykéz Parkolóházunkban a bérletes és óradíjas szolgáltatások mellett a környékbeli rendezvények, konferenciák esetében a rövidtávú bérletek is egyre népszerűbbek. Az Aranykéz Parkolóházban 2023. év elején újraindítottuk az autósosó szolgáltatást, amely már a kezdetektől kedvező fogadtatásra talált az ügyfeleink körében.

Építési telkek és lakóingatlanok

2023 I. félévében 7.353 új lakás épült, 19%-kal kevesebb az egy évvel korábbinál. A kiadott építési engedélyek alapján építendő lakások száma 10.880 volt, 39%-kal kevesebb, mint 2022 azonos időszakában. Az építési kedv az összes településkategóriában csökkent. A települési hierarchiában lefelé haladva egyre nagyobb a visszaesés: a fővárosban 17, a vármegyeszékhelyeken 38, a többi városban 47, a községekben 53%-kal kevesebb lakás építését tervezték 2023 I. félévében az előző év azonos időszakához mérten. (Forrás: KSH)

A lakáspiaci forgalom szintén visszaesett 2022-ben: az eladott lakások száma negyedévről negyedévre csökkent. Az éves szinten 13%-ra tehető visszaeséshez az I. negyedévben még csak 4%-os, 2022. IV. negyedévében már 27%-os forgalomcsökkenés vezetett. A lakáspiac szűkülése 2023 I. negyedévében is folytatódott.

A lakásárak tekintetében a 2022. IV. negyedévi enyhe árcsökkenést 2023 I. negyedévében emelkedés követte, ám az előző évek első hónapjaiban jellemző gyors árnövekedés elmaradt. A használt és új lakások összevont árárindexe 2023 I. negyedévében az előző negyedévhez képest 2,5%-kal nőtt, ezen belül a használt lakások ára 1,9, az újaké 6%-kal lett magasabb. Ugyanakkor mivel a nominális árakkal szemben a lakásárak emelkedése elmaradt a fogyasztói áráktól, így a reállakásár-index 2023 I. negyedévében a két évvel korábbi szintre tért vissza. (Forrás: KSH)

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

- **Telekfejlesztés** I-II. ütem keretén belül mindösszesen 153 telekingatlan került kiszabályozásra, kivitelezésre és értékesítésre. A projekt fejlesztési és értékesítési szempontból is sikeresen lezárult (a fenti I-II. ütem teljes területe meghaladja a 25 hektárt).
- **Lakóingatlan-fejlesztés**
 - A lakóingatlan-fejlesztés I-II. ütemében, mintegy 1 hektáros területen összesen 40 darab 55-99 m² közötti lakás került felépítésre. A lakóingatlan-fejlesztés I. ütemében felépített 20 lakás értékesítése 2019-ben, a lakóingatlan-fejlesztés II. üteme során kivitelezésre került további 20 lakás értékesítése 2021 első félévében sikeresen lezárult. A projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. volt (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”).
 - A lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas telekingatlanokból kettő esetében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással 2021 IV. negyedévében, ezek közül az egyik birtokbaadása 2022-ben megtörtént (a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartások megszűnése 2022 IV. negyedévére esett, illetve a másik telekingatlan esetében várhatóan 2024 I. félévére esik).
- **Kereskedelmi egység** fejlesztésére alkalmas telekingatlan, ami egy megközelítőleg egyezer m²-es kiskereskedelmi egység, és további 1,5 ezer m² iroda, vagy egyéb szolgáltató funkció építésére alkalmas, mintegy 0,4 hektáros területen.
- **Egyéb funkciójú épület fejlesztésére** alkalmas több mint 2,4 hektáros telekingatlan esetében adásvételi szerződés került aláírásra 2022 IV. negyedévében, amely esetében a tulajdonjog átruházása is megtörtént.

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

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

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület Andrassy út 80-82. szám alatt található (a továbbiakban: „**Andrassy úti ingatlan**”). A több mint 1,4 ezer m² alapterületű telekingatlanon, figyelemmel a változó piaci igényekre és a kerületi szabályozási feltételekre is, a Társaság lakófunkció befogadására alkalmas fejlesztés lehetőségét preferálja, felső kategóriás lakások és szolgáltatások kialakításával. A fejlesztés vázlattervezése befejeződött, az építési engedélyezési eljárás elindításra került, az engedély megszerzése várhatóan 2023 harmadik negyedévében megtörténik.

Szállodák

A Covid-válság drasztikus hatásai után 2023-ban újra csökkent a szálláshelyek száma, miután az energiaválság egyre többeket kényszerített bezárássra. (Forrás: Portfolio)

Nemcsak az energia, hanem az élelmiszerárak is jelentős mértékben nőttek, a szálláshelyeknek pedig ez is érdemi költségnövekedést jelent. A szektornak továbbra is komoly kihívást jelent a munkaerőhiány is, a bérek további emelkedése és az alapanyagok drágulása miatt a reggeli és a vacsora is egyre drágább a szálláshelyeken. Az energiaválság miatt számos szálláshely kényszerült bezárni, és a bezárási hullám a legfrissebb adatok alapján is tart. Idén februárban már 2.000 szálláshely sem volt: kevesebb mint 850 panzió működött februárban, a hotelek száma pedig 800 alá csökkent. (Forrás: Infostart)

A Társaság tulajdonában jelenleg egy olyan ingatlan található, amelyet az azt bérbevevő vállalkozás szállodaként üzemeltet (a Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérbe). A turisztikai szempontból az egyik legkiemelkedőbb belvárosi lokációval rendelkező **Madách téri ingatlanban** (Budapest, V. kerület Madách Imre tér 3.) egy 4 csillagos szálloda üzemel 115 szobával.

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

II. 2023. első féléves eredmények és 2023. évi kilátások, kihívások

1. 2023. első féléves eredmények

A Társaság IFRS szerint készített, nem auditált konszolidált eredménykimutatása alapján **2023 első félévében 2.637 millió forint adózás előtti eredményt** ért el, míg a bázisév ugyanezen időszakában az adózás előtti eredmény 3.115 millió forintot tett ki, ugyanakkor a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének hatásával **korrigált adózás előtti eredmény 3.058 millió forintra nőtt 2023 első félévében** az előző év hasonló időszaki 2.620 millió forintos értékhez képest (+17%).

- A 2023. év első felében elért **értékesítés nettó árbevétele** összesen mintegy 4.058 millió forintot tett ki a bázisidőszaki mintegy 3.426 millió forinttal szemben (+18%). A bevételek növekedése főképpen a Major Udvar Irodaház használatba vonásának, a COVID időszak után újra megnövekedett parkolási forgalomnak, illetve az év elején érvényesített indexált áremeléseknek köszönhető. A Társaság által 2023. év első felében elért konszolidált értékesítés nettó árbevételének 99%-át a befektetési célú ingatlanok hasznosításából származó bérleti, parkolási, üzemeltetési és kapcsolódó közvetített szolgáltatásoki díjbevételek adták, az egyéb árbevételek aránya továbbra is elhanyagolható, 1% volt. A közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek alacsonyabb szintje a bérlemények kialakításával, átalakításával kapcsolatos bevételek csökkenése miatt következett be, miközben az ilyen jellegű bevételek még mindig a bevételcsoport közel egyharmadát teszik ki.

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2022. I. félév	2023. I. félév
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	2 501 149	3 241 917
Parkolási díjbevételek	304 451	383 880
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	562 629	382 333
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/ telek értékesítés árbevétele	0	0
Egyéb árbevételek	58 254	49 823
Összesen	3 426 483	4 057 953

- Az **egyéb működési bevételek** 2023 első félévében 159 millió forintot tettek ki a bázisidőszaki 1.230 millió forinthez képest. A tárgyidőszaki bevételek között a legjelentősebb tétel egy 140 millió forint összegű kötbér volt, de késedelmi kamatból, kártérítésből is származott bevételünk. Ezen túl itt került elszámolásra 7,4 millió forint ingatlanfelértékelési eredmény is, amely az újonnan vásárolt kisebb értékű ingatlanokhoz köthető. A bázisidőszakban elért kiemelkedő bevételben az ingatlanfelértékelési eredményhatáson túl (540 millió forint) jelentős egyedi tételként szerepelt egy egyszeri, 550 millió forintos kártalanítás is (a Harsánylejtő Projekt területén), illetve visszaírásra került egy 121 millió forint összegű, 2021 végén megképzett értékvesztés is.
- Az **anyagjellegű ráfordítások** 2023 első félévi összege mintegy 989 millió forintot tett ki, amely 7%-os csökkenést jelent a 2022 első félévében kimutatott 1.059 millió forint összeghez képest. A változás elsősorban az Eladott közvetített szolgáltatások soron tapasztalható és a bérlemények kialakításával, átalakításával kapcsolatos ráfordítások csökkenése miatt következett be.
- A csoportszintű **személyi jellegű ráfordítások** 2023 első hat hónapjában mintegy 25%-kal nőttek a megelőző évhez képest, mely növekedést a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés, szervezetfejlesztés és bérfejlesztés együttes hatása okozta.

- Az **egyéb működési ráfordítások** bázisidőszaki 238 millió forintos értékével szemben a tárgyidőszaki ráfordítás 539 millió forinton alakult. Az előző időszaki mintegy 0,3 milliárd forinttal kedvezőtlenebb érték főként a magasabb összegű negatív valós értékelési hatásnak tudható be, mely az előző évi 46 millió forinttal szemben a tárgyidőszakban 428 millió forintot tett ki (a tárgyidőszakban elszámolt negatív valós értékelési hatás annak a következménye, hogy az egyes befektetési célú ingatlanok esetében megvalósult és elszámolt tárgyidőszaki beruházások értéke még nem jelent meg az adott ingatlanok 2023. június 30-i piaci értékében). Ezen túl kisebb mértékű negatív hatást gyakorolt az eredményre a megvalósult ingatlanfejlesztések miatti magasabb építményadó is. A fentieket némileg ellensúlyozta, hogy tárgyidőszakban a bázisidőszakhoz képest alacsonyabb összegű kártérítés, kötbér került elszámolásra, míg térítés nélküli eszközátadás egyáltalán nem volt.
- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron mintegy 21 millió forintos (43%-os) javulás tapasztalható a bázisidőszakhoz képest. A változás oka, hogy míg a bázisidőszakban elszámolásra került 8,3 millió forint követelésre, illetve 14,5 millió forint összegű várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés, addig a tárgyidőszakban nem képződött értékvesztés. A fenti hatást némileg mérsékelte az értékcsökkenés soron látható 2 millió forintos növekedés, mely a nem befektetési célú tárgyi eszközeinkre került elszámolásra.
- A fentiek eredményeként a tárgyidőszaki **működési eredmény** 2.999 millió forintról 2.271 millió forintra mérséklődött, míg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének hatásával korrigált konszolidált **működési eredmény** a bázisidőszaki **2.504 millió forintról 2.692 millió forintra emelkedett** 2023 első félévében.
- A **pénzügyi műveletek eredménye** a tárgyidőszakban mintegy 366 millió forintot tett ki, amely mintegy 250 millió forinttal volt kedvezőbb a bázisidőszaki értékhez képest. A bevételek mintegy 341 millió forinttal, míg a ráfordítások 90 millió forinttal emelkedtek a vizsgált időszak alatt. A pénzügyi bevételek növekedése a szabad pénzeszközök hatékony menedzselésének az eredménye. A Társaság hitelállománya ugyan az időszaki ütemezett törlesztések miatt csökkent, de 2 ingatlan esetében befejeződtek a fejlesztések, aminek következtében a kamat elszámolása már a pénzügyi eredményben jelenik meg a tárgyidőszakban, emiatt a kamatráfordítások összege emelkedést mutat a bázisidőszakhoz képest.
- A SZIT törvény előírásai alapján a BIF csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. A Társaság, mint SZIT ugyanakkor köteles a társasági adóalapját megállapítani, de az így kapott adóalap után társasági **adófizetési kötelezettség** csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után). A fentiek figyelembevételével a BIF Csoport mintegy 13,1 millió forint tárgyévi tényleges adóráfordításából mintegy 1,9 millió forint volt a számított csoportszintű társasági adó, közel 10,6 millió forintot tett ki a csoportszintű innovációs járulék összege, valamint a Harsánylejtő Kft-ben keletkezett egy kis mértékű, 0,6 millió forint összegű iparűzési adó fizetési kötelezettség.



Eredménykimutatás (IFRS konszolidált, nem auditált)

adatok ezer forintban	2022. I. félév	2023. I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	3 426 483	4 057 953
Egyéb működési bevétel	1 230 357	158 682
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-1 059 276	-988 669
Személyi jellegű ráfordítások	-311 819	-389 776
Egyéb működési ráfordítások	-237 573	-539 410
EBITDA	3 048 172	2 298 780
Értékcsökkenés és értékvesztés	-49 162	-27 963
Működési eredmény	2 999 010	2 270 817
Pénzügyi bevételek	279 502	620 091
Pénzügyi ráfordítások	-163 932	-253 991
Adózás előtti eredmény	3 114 580	2 636 917
Tényleges adóráfordingás	-8 697	-13 074
Halasztott adó	0	0
Adózott eredmény	3 105 883	2 623 843

- A befektetési célú ingatlanok állománya 2023 első félévében 450 millió forintos növekedést mutatott a 2022. december 31-i állapothoz képest. Az állományváltozást a portfolióban levő ingatlanokon végzett beruházások, aktiválások, az ingatlanok valós értékének a változása és kisebb értékű ingatlanvásárlások együttes hatása okozta. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS40 standardnak megfelelően. A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok piaci értékének meghatározását, összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi (az értékbecsléseket a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette 2023-ban és 2022-ben is).
- A Társaság nettó adósságállománya (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) mintegy 20,3 milliárd forintra nőtt 2023. első félév végére a 2022. év végi 13,4 milliárd forinthez képest. A hitelállomány tárgyidőszaki ütemezett törlesztések miatti kismértékű csökkenése mellett a pénzeszközök jelentős csökkenése a BIF Tower Irodaház fejlesztésének befejezése mellett elsősorban a 2022. üzleti év után kifizetett osztaléknak volt köszönhető.

Kiemelt mérleg tételek (IFRS konszolidált, nem auditált)

adatok ezer forintban	2022.12.31.	2023.06.30.
Befektetési célú ingatlanok	71 881 004	72 331 504
<u>Éven túli eszközök összesen</u>	<u>72 456 398</u>	<u>72 767 657</u>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8 130 618	545 850
<u>Forgóeszközök összesen</u>	<u>9 227 922</u>	<u>1 266 937</u>
Eszközök összesen	81 684 320	74 034 594
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<u>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</u>	<u>55 515 392</u>	<u>49 330 278</u>
Pénzügyi kötelezettségek	20 075 461	19 352 088
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>20 088 629</u>	<u>21 259 731</u>
Pénzügyi kötelezettségek	1 446 747	1 446 747
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>6 080 299</u>	<u>3 444 585</u>
Kötelezettségek és saját tőke összesen	81 684 320	74 034 594

A vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségre vonatkozó kiemelt mutatók

Megnevezés	2022.06.30.	2023.06.30.
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	91,45%	98,29%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	30,11%	30,12%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	43,08%	43,10%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	102,88%	15,85%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	87,52%	55,96%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	6,17%	4,60%

2. Kilátások, kihívások 2023 második félévére

A 2023 második félévében a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

- A 2020. év elején sikeres akvizíció eredményeként megvásárolt **Major Park** (Városmajor u. 35.) „A” kategóriájú irodaházzá történő átépítésének és a kapcsolódó parkolóház, valamint kereskedelmi funkció fejlesztési terveinek elkészítése (a teljes fejlesztési terület mintegy 26 ezer m²-t tesz ki).
- A **Flórián Udvar Irodaház** kihasználtsági mutatójának további növelése.
- Az **Attila99Loft** esetében az épület bérbeadására irányuló értékesítési tevékenység folytatása.
- **Harsánylejtő Projekt**
 - A Harsánylejtő Projektben található azon telekingatlanok esetében, ahol még nem született eddig döntés a fejlesztés megindításáról, az aktuális piaci trendek alapján a lehetőségek vizsgálata az egyes fejlesztések elindításáról és/vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.
- A **Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház** (Budapest, VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. szám alatti ingatlan) fejlesztési koncepciójának kidolgozása, az átmeneti időszakban az ingatlan jelenlegi állapotában történő kihasználtságának maximalizálása (az Irodaház jelenlegi, fejlesztés előtti állapotában a bérbeadási tevékenység folytatása, a kihasználtsági mutatók növelése).
- Az **Andrássy úti ingatlan** esetében a piaci körülmények változásának függvényében a tervezett lakóingatlan koncepció hatósági engedélyeztetése.
- Az **Aranykéz Parkolóház** esetében a kihasználtság maximalizálása, új szolgáltatások bevezetésének vizsgálata.
- A **BIF Tower** teljeskörű felújításának a befejezését követően a bérbeadási és marketing tevékenység folytatása és bérleti szerződések megkötése.
- Az **Üllői úti Oktatási Központ** hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- 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 2022. február 24-én kitört orosz-ukrán háború és a kapcsolódó nemzetközi szankciók következtében megváltozott gazdasági feltételeknek a Társaság tevékenységére vonatkozó rövid, illetve hosszú távú hatásainak a vizsgálata.

III. A Társaságnál a 2023 első félévében lezajlott lényegesebb események

1. Közgyűlés

A Társaság Közgyűlése a 2023. március 27-én közzétett közgyűlési meghívó napirendjében szereplő valamennyi kérdésben döntést hozott, és azok 2023. április 28-án közzétételre kerültek a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban. A határozatok a következő linken tekinthetők meg: <https://bif.hu/befektetoknek/publikaciok/tozsdei-kozlemenyek/budapesti-ingatlan-nyrt-2023-evi-eves-rendes-kozgyules-jegyzokonyve-az-elfogadott-hatarozatokkal-220428>

2. Személyi változások

Igazgatótanács, Audit Bizottság

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2023. január 1. és 2023. június 30. közötti időszakban változás nem történt.

A Vállalatvezetésben történt változások 2023 I. félévében

- Az Igazgatótanács 2/2023. (02.03.) számú Igazgatótanács határozattal módosította a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatát. A módosítástól kezdődően Fábíán Attila tölti be az újonnan létrehozott CAPEX és Fit-out Osztály osztályvezetői, Mészáros László pedig az Ingatlanüzemeltetési Osztály osztályvezetői pozícióját.

3. Jelentős perek

A Társaságnál rendkívüli tájékoztatással érintett jelentős perek nem voltak folyamatban.

IV. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

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

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

A koronavírus-járvány főleg a turisztikai és vendéglátó- ágazatot érintette hazánkban. Sajnos a nehézségek a kiszámlázott bérleti díjak megfizetését is érintették, ezért egy ügyfelünkkel szemben mintegy 121 millió forint összegű értékvesztést számoltunk el 2021. év végén. Bár az ügyfelünk pénzügyi helyzete a turizmust érintő lezárások megszüntetése utáni élénkülésével párhuzamosan rendeződött, korábbi kintlévősegei megfizetésre kerültek, ezért a megképzett értékvesztés 2022 első félévében visszairásra kerülhetett, ugyanakkor a szektor egyelőre nem heverte ki teljesen a járvány hatásait.

Az előzetes bérlői kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően a kintlévőség nagysága és a nemfizetés az előző évhez hasonlóan, a fent jelzett egy ügyfelet leszámítva továbbra is elhanyagolható mértékű volt 2023 első hat hónapjában.

A Társaság 2018 márciusát követően, az akkori CIB Bank Zrt. felé fennálló EUR hitelének forint hitellel történő refinanszírozása eredményeként csak forint alapú hitellel rendelkezik. A Társaság csoportszintű bevételeinek mintegy 84%-a realizálódott forintban a tárgyidőszakban, míg kötelezettségei gyakorlatilag teljes egészében forintban denomináltak, bár elsősorban a fejlesztésekhez és a felújítási tevékenységekhez kapcsolódó, eszközbeszerzéseket is tartalmazó szerződések árazása részben EUR árfolyamtól is függő lehet.

A Társaság a 2020 szeptemberében megvalósult refinanszírozási ügylet eredményeként megszüntette a hitelezési kamatkockázatát, 2020. szeptember 15-ét követően a BIF kizárólag hosszú lejáratú, fix kamatozású, forintban denominált hitellel rendelkezik.

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készítette, 2023. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai III. fejezet 33. Pénzügyi Instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrésztvényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

A 2022. február 24-én kitört orosz-ukrán háború és a kapcsolódó nemzetközi szankciók jelentős mértékben befolyásolják a gazdasági kilátásokat, növelik a gazdasági kockázatokat. A háborús konfliktus gazdasági hatásai eredményeként jelentkező kockázati kitettségek (bérleti szerződések módosításának vagy megszüntetésének esetleges kezdeményezése, az üzemeltetési költségek jelentősebb emelkedése, a folyamatban lévő fejlesztések esetleges csúszása, beszállítói/szolgáltatói kapcsolatok újratárgyalása) minimalizálása érdekében a Társaság továbbra is szorosan figyelemmel kíséri az aktuális helyzetet – kiemelten a kormányzati és a hivatalos szervek intézkedéseit – és annak megfelelően vezet be intézkedéseket, illetve tájékoztatja dolgozóit és partnereit.

A konszolidációs körbe bevont Harsánylejtő Kft-re vonatkozó kockázatok

A Harsánylejtő Kft. helyzete jelentősen függ anyavállalatától, az őt ért piaci hatásoktól, illetve döntéseitől.

A 2022. február 24-én kitört orosz-ukrán háború és a kapcsolódó nemzetközi szankciók gazdasági hatásai a Harsánylejtő Kft-t, illetve annak beszállítói és szolgáltatói kapcsolatait is érinthetik.

Kockázat lehet, amennyiben a lakóingatlan-fejlesztés I-II. ütemében elkészült egyes épületekhez kapcsolódóan eddig felmerült, vagy esetlegesen később felmerülő garanciális kötelezettségek teljesítésétől a generálkivitelezők elzárkóznának, úgy ez esetben előfordulhat, hogy a tulajdonosok a jótállásra köteles generálkivitelezők mellett a velük korábban szerződéses kapcsolatban álló Harsánylejtő Kft-vel szemben is fellépnek.

Stratégiai kérdésekben a Harsánylejtő Kft-nek az anyavállalatával egyeztetve kell meghoznia döntését.

V. 2023. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események

2023. június 30-át követően lényeges esemény nem történt.



VI. Általános társasági információk

1. A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	info@bif.hu
Honlapja:	www.bif.hu
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje 2023. június 30-án	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

2. Társaságirányítás

Közgyűlés

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

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

- Amennyiben az Alapszabály módosítás csak a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit érinti, a Közgyűlés egyszerű többséggel határoz, melynek erejénél fogva az Alapszabály felhatalmazza a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit saját hatáskörében igazgatótanácsi határozattal módosítsa.
- A Közgyűlés határozatával felhatalmazhatja az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére. Az erre vonatkozó közgyűlési határozatban meg kell határozni azt a legmagasabb összeget (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 2023 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 igazgatótanácsai és/vagy menedzsment tagot, az igazgatótanácsai ülésen előterjesztett ügyet megtárgyalja, abban határozatot hoz, és annak végrehajtását ellenőrizteti. Az Igazgatótanács az éves mérlegzáró közgyűlések közötti időtartamra meghatározza rendes üléseinek időpontját és a szükséges mértékben ezek várható napirendjét.

Az Igazgatótanács 2023 első félévében egy személyes ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton 7 alkalommal döntött 2023 első félévében.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2023. június 30.)

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

Audit Bizottság

Az Alapszabály szerint az Audit Bizottság hatáskörébe tartozik:

- a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatának nyomon követése;
- javaslattétel 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 javaslattétel;
- a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattétel 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 igazgatótanácsai üléseken túl 2023 első félévében egy személyes ülést tartott és egy alkalommal döntött elektronikus úton. Az üléseken tárgyalt fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó társaság éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslattétel a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2023. június 30.)

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
dr. Hárshegyi Frigyes	tag	2022.04.30.	2027.04.30.
Tzvetkov Julian	tag	2022.04.30.	2027.04.30.
Vaszily Miklós	tag	2022.04.30.	2027.04.30.

Tisztségviselők (Igazgatótanács, Audit Bizottság tagjai) díjazása

A Társaság Közgyűlése a 2023. április 28. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2023-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2023-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2023. év első félévében:

- Quercus Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft. (székhely: 8200 Veszprém, Radnóti tér 2/C, a könyvvizsgálatért felelős személy: Tölgyes András).

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

2023. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből állt, melyből 35.340.000 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. 2018. október 1-jétől a részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „Prémium” kategóriájában kereskednek és a teljes jegyzett tőkét megtestesítik, nincs egyéb kibocsátott részesedés a Társaságnál.

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

A Társaság részvénykönyvét a KELER Zrt. vezeti.

Különleges irányítási jogok jelenleg nincsenek kikötve.

A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatszűbbségi részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2023 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 felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozói részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2023 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 Közgyűlése a 2023. április 28. napján hozott határozatával felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2024. október 28. 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 2022. december 31-i és a 2023. június 30-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2022. december 31.		2023. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	191 218 481	66,62	194 389 885	67,73*
Takarékbank Zrt. / MBH Bank Nyrt.***	28 702 440	9,99	28 702 440	9,99
Saját részvény**	35 340 000	12,31	35 340 000	12,31
Egyéb részvényesek	31 763 519	11,08	28 592 115	9,97
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

*Amelyből 0,57%-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

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

***A 2023. június 30-i részvénykönyv alapján

Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada (2023. 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 és 2022. május 4-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	67,73%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	67,73%
ITT	dr. Hárshegyi Frigyes	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	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
(2022. 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	64,02%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2017.08.15.	2022.08.15.	0	64,02%
ITT	dr. Hárshegyi Frigyes	IT, AB** tagja	2017.08.15.	2022.08.15.	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB tagja	2017.08.15.	2022.08.15.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22.	2022.08.15.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató-helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit Bizottság

***munkaviszony jellege

VII. Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká

A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2023 I. félévében 62 fő volt (a 2022. I. félévi átlagos statisztikai létszám 47 fő volt; 2023. június 30-án az aktív állományi létszám 61 fő volt, ugyanez a mutató 2022. június 30-án 49 főt míg 2022. december 31-én 64 főt tett ki).

A Harsánylejtő Kft. működésével kapcsolatos adminisztratív, jogi és ügyviteli feladatokat, kettős foglalkoztatás keretében, a BIF jogi, fejlesztési és pénzügy-számviteli osztálya látja el.

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés

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

IX. Személyi változások 2023 első félévében

A III. fejezet 2. pontjában kerültek ismertetésre.

X. A Társaság konszolidációs körének bemutatása

A Társaság IFRS szerint készített 2023. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásaiba a Harsánylejtő Kft-t vonta be.

A Harsánylejtő Kft-t, 2008. augusztus 25-én, 500.000 forint törzstőkével alapította a Budapesti Ingatlan Nyrt. és azóta is a 100%-os tulajdonosa. A Harsánylejtő Kft. törzstőkéje 2016. március 10-én 3.000.000 forintra emelkedett, fő tevékenységi köre: épületépítési projekt szervezése.

A Harsánylejtő Kft. a Harsánylejtő fejlesztési területen található, társasházak építésére alkalmas 8 darab telekingatlanján két ütemben 5 lakásos és teremgarázzsal rendelkező társasházak fejlesztését végezte.

Az I. ütem 4 darab 5 lakásos társasházának kivitelezési munkálatainak befejezése, a lakások, egyéb helyiségek értékesítésének lezárása a 2019. évben megtörtént, a II. ütem 4 darab 5 lakásos társasházának kivitelezési munkálatainak befejezésére, a lakások értékesítésének lezárására a 2021. első félévéig bezárólag került sor.

A Harsánylejtő Kft. az ingatlanfejlesztéshez szükséges építési telkek megvásárlását és a fejlesztések lebonyolítását az anyavállalattól kapott piaci kamatozású kölcsönökből finanszírozta, amelyeket a fejlesztések befejezését követően az általa értékesített lakások vételárából visszafizetett.

A fejlesztéseket illetően az anyavállalat döntött a stratégiai kérdésekben, leányvállalata az operatív feladatokat látja el.

XI. Környezetvédelem

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

XII. 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 Közgyűlése a 2023. április 28. napjára összehívott éves rendes közgyűlésén hozott határozatával jóváhagyta a Társaság 2022. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését, mely a Társaság közzétételi helyein 2023. április 28-án közzétételre került.

Az éves rendes közgyűlésen a részvényesek szavaznak a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentés jóváhagyásáról, és a közgyűlés után a Társaság a Felelős Társaságirányítási Jelentést közzéteszi.

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

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy jelen Konszolidált 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, ismertette 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, 2023. augusztus 31.

.....
dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke, vezérigazgató

.....
Berecz Kristóf
az Igazgatótanács alelnöke, vezérigazgató

Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (a továbbiakban: Társaság) ezúton nyilatkozik arról, hogy a Társaság által nyilvánosságra hozott 2023 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan ténytet, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetének megítélésére szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2023. augusztus 31.

.....
dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke, vezérigazgató

.....
Berecz Kristóf
az Igazgatótanács alelnöke, vezérigazgató

