

2026 Féléves Jelentés

**Budapesti Ingatlan Hasznosítási
és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság**



Tartalomjegyzék

- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai – 2026. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások
- Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásaihoz
- Felelősségvállalási Nyilatkozat



**A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és
Fejlesztési nyilvánosan működő
Részvénytársaságnak
az Európai Unió által befogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint készített,
2026. június 30-ával végződő időszakra
vonatkozó konszolidált, nem auditált
Pénzügyi Kimutatásai – 2026. I. féléves
Évközi Konszolidált Pénzügyi
Kimutatások**

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	7
2.1. Tisztségviselők 2026 I. félévében	7
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2026 I. félévében	8
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2026 I. félévében	8
2.4. Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek	8
2.5. Tulajdonosi struktúra	9
2.6. Konszolidációs körbe bevont leányvállalat adatai	9
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	11
1. Befektetési célú ingatlanok	11
2. Immateriális javak és tárgyi eszközök	12
3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban	13
4. Pénzügyi eszközök	13
5. Halasztott adókövetelés	13
6. Készletek	13
7. Vevőkövetelések	14
8. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	14
9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	14
10. Jegyzett tőke és tőketartalék	15
11. Értékelési tartalék	15
12. Visszavásárolt saját részvények	15
13. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény	16
14. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek	16
15. Céltartalékok várható kötelezettségekre	16
16. Halasztott adó kötelezettségek	16
17. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	17
18. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	17
19. Szállítói kötelezettségek	17
20. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	17
21. Értékesítés nettó árbevétele	18
22. Egyéb működési bevétel	18
23. Aktivált saját teljesítmények értéke	19
24. Anyagjellegű ráfordítás	19
25. Személyi jellegű ráfordítások	19
26. Értékcsökkenés és értékvesztés	20
27. Egyéb működési ráfordítások	20
28. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai	21
29. Tényleges adórátfordítás	21
30. Halasztott adórátfordítás	22
31. Egy részvényre jutó eredmény	22
32. Szegmensinformációk	22
33. Valós értékelésből származó eredmény	23
34. Pénzügyi instrumentumok	23

35. 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.....	27
2. Lényeges események a közbenső időszak végét (2026. június 30-át) követően	27
3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2026. évben	27
4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	28
Felelősségvállalási Nyilatkozat.....	28



Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzet Kimutatás

adatok ezer forintban

Magyarázatok*

2026.06.30

2025.12.31

ESZKÖZÖK**Éven túli eszközök**

Befektetési célú ingatlanok	1	88 928 925	88 928 925
Immateriális javak	2	3 409	3 111
Goodwill	2	0	0
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	79 047	80 052
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	2 521 642	2 573 924
Beruházások, felújítások	2	263 809	200 831
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	0	0
Pénzügyi eszközök	4	0	115 937
Halasztott adókövetelések	5	0	0

Éven túli eszközök összesen**91 796 832****91 902 780****Forgóeszközök**

Készletek	6	75 646	77 073
Vevőkövetelések	7	928 116	766 142
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	8	666 864	1 551 601
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9	13 143 893	16 384 424

Forgóeszközök összesen**14 814 519****18 779 240****Eszközök összesen****106 611 351****110 682 020****FORRÁSOK****Saját tőke**

Jegyzett tőke	10	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	10	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	11	731 904	731 904
Visszavásárolt saját részvény	12	-1 681 561	-1 681 561
Eredménytartalék	13	73 218 175	67 355 386
Tárgyévi eredmény	13	2 326 342	10 817 213

Anyavállalatra jutó saját tőke összesen**83 513 319****86 141 401****Hosszú lejáratú kötelezettségek**

Pénzügyi kötelezettségek	14	15 373 534	16 094 841
Céltartalékok várható kötelezettségekre	15	29 341	12 695
Halasztott adó kötelezettségek	16	54 168	40 904
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	17	2 347 095	2 826 005

Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen**17 804 138****18 974 445****Rövid lejáratú kötelezettségek**

Pénzügyi kötelezettségek	18	1 419 480	1 770 586
Szállítói kötelezettségek	19	1 822 420	1 265 130
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	20	2 051 994	2 530 458

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen**5 293 894****5 566 174****Kötelezettségek és saját tőke összesen****106 611 351****110 682 020**

*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

Évközi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatás

adatok ezer forintban	Magyarázatok*	2026. I. félév	2025. I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	21	8 331 005	6 683 410
Egyéb működési bevétel	22	68 659	108 236
Saját termelésű készletek állományváltozása	23	0	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	23	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	24	-3 312 378	-2 252 154
Személyi jellegű ráfordítások	25	-933 689	-823 476
Értékcsökkenés és értékvesztés	26	-61 499	-73 728
Egyéb működési ráfordítások	27	-1 969 076	-730 464
Működési eredmény		2 123 022	2 911 824
Pénzügyi bevételek	28	564 897	465 170
Pénzügyi ráfordítások	28	-291 632	-260 860
Adózás előtti eredmény		2 396 287	3 116 134
Tényleges adórátfordítás	29	-56 681	-41 836
Halasztott adó	30	-13 264	-13 264
Adózott eredmény		2 326 342	3 061 034
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		2 326 342	3 061 034
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		2 326 342	3 061 034
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		2 326 342	3 061 034
Külső tulajdonosra jutó rész			
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		275 245 801	267 942 096

Egy részvényre jutó eredmény (Ft)

Alap	31	8,45	11,42
Hígított	31	8,45	11,42

*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás

Magyarázatok*

	10	12	10	11	13	13			
	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									
2024.12.31.	2 870 244	-1 681 561	6 048 215	731 904	59 305 371	10 802 473	78 076 646		78 076 646
Előző évi eredmény átsorolása					10 802 473	-10 802 473			
Osztalék					-2 752 458		-2 752 458		-2 752 458
Teljes átfogó jövedelem						3 061 034	3 061 034		3 061 034
2025.06.30.	2 870 244	-1 681 561	6 048 215	731 904	67 355 386	3 061 034	78 385 222		78 385 222
Saját részvény értékesítés									
Teljes átfogó jövedelem						7 756 179	7 756 179		7 756 179
2025.12.31.	2 870 244	-1 681 561	6 048 215	731 904	67 355 386	10 817 213	86 141 401	0	86 141 401
Előző évi eredmény átsorolása					10 817 213	-10 817 213			
Osztalék					-4 954 424		-4 954 424		-4 954 424
Teljes átfogó jövedelem						2 326 342	2 326 342		2 326 342
2026.06.30.	2 870 244	-1 681 561	6 048 215	731 904	73 218 175	2 326 342	83 513 319	0	83 513 319

*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

Évközi Konszolidált Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban

Adózás előtti eredmény

Korrekciók az adózás előtti eredményben

Korrigált adózás előtti eredmény

Nettó kamatráfordítás

Értékcsökkenés

Értékvesztés (vevő)

Goodwill értékvesztés

Hitelezési veszteség (vevő)

Nem realizált árfolyam különbözet

Készlet valós értékelés miatti korrekció

Valós értékelésből származó eredmény

Céltartalék kötelezettségekre

Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény

Térítés nélküli átadás, selejtezés

Vevői követelések változása

Egyéb forgóeszközök változása

Szállítói tartozások változása

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása

Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek változása

Véglegesen átadott támogatás

Kifizetett kamat

Kapott kamat

Kifizetett nyereségadó

Fizetett kártérítés

Működési tevékenységből származó cash flow

Tárgyi eszközök beszerzése

Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel

Konszolidációs körből kikerülés

Lízingkövetelés növekedése

Lízingkövetelés csökkenése

Befektetési tevékenység pénzfelhasználása

Tőkeibocsátásból bevétel

Osztalék

Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)

Kifizetett kamat

Hitelfelvétel

Hitelviszafizetés

Lízingkötelezettség növekedése

Lízingkötelezettség csökkenése

Finanszírozási tevékenységből származó cash flow**Pénzeszközök változása**

Devizás pénzeszközök ártértékelése

Pénzeszközök mérleg szerinti változása

Pénzeszköz-egyenértékesek növekedése

Nyitó pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek**Záró pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek**

*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

Magyarázatok*

2026. I. félév**2025. I. félév****2 396 287****3 116 134**

28 400

18 040

2 424 687**3 134 174**

-260 827

-228 839

61 499

73 728

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

1 788 814

548 222

16 646

12 030

-2 372

0

0

0

-161 974

104 312

886 165

-94 352

557 290

-152 049

-478 463

-990 419

-376 837

13 188

0

0

-189 438

-213 109

450 266

441 948

-56 681

-41 836

0

0

4 658 775**2 606 998**

-1 860 941

-545 186

3 008

0

0

0

0

0

115 937

548 321

-1 741 996**3 135**

0

0

-4 954 424

-2 752 458

0

0

0

0

0

0

-1 021 208

-750 448

0

0

-153 278

-156 290

-6 128 910**-3 659 196****-3 212 131****-1 049 063**

-28 400

-18 040

-3 240 531**-1 067 103**

-3 240 531

-1 067 103

16 384 424**13 943 645****13 143 893****12 876 542**

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 nyilvánosan működő Részvénytársaság (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 törzsrészvényből áll.

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító céggént – 2017. október 20-ától kezdődően a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: „SZIT törvény”) szerinti szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként (a továbbiakban: „SZIE”), majd 2018. december 31. óta szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (a továbbiakban: „SZIT”) – a saját tulajdonú ingatlanjainak (iroda, illetve egyéb épületeinek és parkolóházainak) bérbeadás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek az értékesítésével, azokon történő 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 2026. I. féléves 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 József).

2. Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok

2.1. Tisztségviselők 2026 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.	2026.07.13.

**Vaszily Miklós, az Igazgatótanács tagja, 2026. május 19. napján a Társasághoz eljuttatott lemondó nyilatkozatával igazgatótanácsai és auditbizottsági tagságáról lemondott. A lemondás a Társaság alapszabálya szerint a bejelentéstől számított 60. napon válik hatályossá, kivéve, ha a közgyűlés az új igazgatótanácsai tag és az auditbizottsági tag megválasztásáról már ezt megelőzően gondoskodott. A Társaság 2026. július 13-án megtartott rendkívüli közgyűlése új igazgatótanácsai és auditbizottsági tagnak Zdeborsky György Vilmost megválasztotta 2026. július 14-i hatállyal.*

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.	2026.07.13.

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada
(2026. 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	74,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
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.	2026.07.13.	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 2026 I. félévében

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2026. január 1. és 2026. június 30. közötti időszakban változás nem történt.

Vaszily Miklós, az Igazgatótanács tagja, 2026. május 19. napján a Társasághoz eljuttatott lemondó nyilatkozatával igazgatótanácsai és auditbizottsági tagságáról lemondott. A lemondás a Társaság alapszabálya szerint a bejelentéstől számított 60. napon válik hatályossá, kivéve, ha a közgyűlés az új igazgatótanácsai tag és az auditbizottsági tag megválasztásáról már ezt megelőzően gondoskodott. A Társaság 2026. július 13-án megtartott rendkívüli közgyűlése új igazgatótanácsai és auditbizottsági tagnak Zdeborsky György Vilmost megválasztotta 2026. július 14-i hatállyal.

A Vállalatvezetésben nem történt változás 2026 I. félévében.

2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2026 I. félévében

A Társaság Közgyűlése a 2026. április 30. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2026-os üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2026-os üzleti évben tagonként havonta bruttó 400.000 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 igazgatótanácsai taggal, vagy egy képviselőre feljogosított munkavállalóval együttesen,
- Az Igazgatótanács alelnöke vagy egy másik igazgatótanácsai taggal, vagy egy képviselőre feljogosított munkavállalóval együttesen.

A képviselőre feljogosított munkavállalók személyéről az Igazgatótanács jogosult dönteni.

2.5. Tulajdonosi struktúra

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai az aktuális részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2025. december 31.		2026. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.*	214 889 885	74,87**	214 889 885	74,87**
Saját részvény	***		***	
Káldi Mónika bizalmi vagyonkezelő által kezelt vagyon	15 731 240	5,48	15 731 240	5,48
Egyéb részvényesek	56 403 315	19,65	56 403 315	19,65
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

*A PIÓ-21 Kft. a Társaság anyavállalata, a Társaság végső anyavállalata („ultimate parent of the group”) a Pióka Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft.

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

***A Társaság a tulajdonában lévő BIF törzsrészcénnel részvényesi jogokat nem gyakorolhat. A Társaság tulajdonában lévő BIF törzsrészcénnel száma nem haladja meg az 5%-ot.

2.6. Konszolidációs körbe bevont leányvállalat adatai

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2026. június 30.	2025. december 31.
Harsánylejtő Kft.	1065 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 57	100,00%	100,00%

Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai (2026. június 30.) ezer forintban:

Saját tőke	1 259 562
Jegyzett tőke	3 000
Lekötött tartalék	792 500
Eredménytartalék	76 392
Adózott eredmény	387 670

A Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.” vagy „Leányvállalat”) ügyvezetője 2024. szeptember 1-i hatállyal dr. Ungár Anna önálló cégjegyzési joggal. A Harsánylejtő Kft. tárgydíszaki eredménye döntő részben a Társaság által a 2024-ben indított bérbeadási tevékenységből és egy épületépítési projektben végzett, korábban szakértői és tanácsadói, de a bázisévben már generálkivitelezői tevékenységből származik.

„Unokavállalat”	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány*	
		2026. június 30.	2025. december 31.
Marischka Kft.	1012 Budapest Logodi u. 42.	100,00%	100,00%

*közvetett részesedés a Leányvállalatán keresztül

Marischka Kft. saját tőke adatai (2026. június 30.) ezer forintban:

Saját tőke	-43 540
Jegyzett tőke	3 000
Lekötött tartalék	267 000
Eredménytartalék	-203 952
Adózott eredmény	-109 588

A Marischka Kft. 100%-os üzletrészesének a Harsánylejtő Kft. által történő megvásárlásával 2024. május 9-én ez a társaság is bekerült a konszolidációs körbe. A Kft. ügyvezetője 2021. január 1-től 2026. július 8-ig Bokor János volt önálló cégjegyzési joggal, illetve dr. Ungár Anna 2026. május 12-i hatállyal, határozatlan időtartamra önálló cégjegyzési joggal a Kft. ügyvezetője.

A Marischka Kft. az Attila úti ingatlan (Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található lakóingatlan funkciójú ingatlan) földszintjén 2021. augusztus 1. napjától Marischka néven, valamint a Major Udvar (Városmajor u. 12) (Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház) földszintjén 2022. október 17. napjától Babutzi Breakfast, Brunch& Lunch néven éttermeket üzemeltet. Továbbá a Flórián Udvar Irodaházban (Budapest, III. Polgár u. 8-10. szám alatti irodaház) található éttermet is a Marischka Kft. üzemelteti 2024. augusztus 1-jét követően és a BIF tulajdonában lévő a Budapest, X. kerület Üllői út 114-116. sz. alatti ingatlan 13 emeletes „A” kategóriás irodaépületében található kávézót is a Marischka Kft. üzemeltette 2025. január 1. és április 10. között.

A Harsánylejtő Kft. 2026. augusztus 19-én – alapítói határozattal elrendelt – 50 millió forint összegű pótbefizetés megfizetésével rendezte a Marischka Kft. saját tőke helyzetét.

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 szezonális.

A jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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

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 2026. január 1-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések (ahogyan azokat az Európai Unió befogadta, a továbbiakban: „IFRS”) 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	
		2026. június 30.	2025. december 31.
Harsánylejtő Kft.	1065 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 57.	100,00%	100,00%

Unokavállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány*	
		2026. június 30.	2025. december 31.
Marischka Kft.	1012 Budapest Logodi u. 42.	100,00%	100,00%

*közvetett részesedés a Leányvállalaton keresztül

III. Kiegészítő magyarázatok

1. Befektetési célú ingatlanok

adatok ezer forintban

2025. december 31-én	88 928 925
Valós érték változás	-1 788 814
Befejezetlen beruházás változás	1 640 085
Ráaktiválás	148 729
Értékesítés	0
2026. június 30-án	88 928 925
2025. december 31-én	88 928 925
2026. június 30-án	88 928 925

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 portfóliójában lévő ingatlanok értékelése

- a) piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
- b) hozamszámításra alapuló módszerrel, vagy
- c) újraelőállítási költségen alapuló módszerrel

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

A befektetési célú ingatlanok értéke 2026 első félévében az alábbi tételek hatására változott:

- a befektetési célú ingatlanok valós értékének a változása (lásd még a 22., 27. pontok);
- a befejezetlen beruházások változása a meglévő ingatlanok folyamatban lévő fejlesztéseiből ered;
- új akvizíció nem történt;
- a meglévő ingatlanokon eszközölt évközi beruházások, illetve a folyamatban lévő fejlesztések befejezése;
- értékesítés a tárgyi félévben nem történt.

A Volosko¹ ingatlant az IAS40 standard 53. pontja alapján a Társaság bekerülési értéken értékeli.¹Horvátország, 320170 Volosko, 132/9 hrsz. alatti ingatlan

A befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2026 I. félév	2025 I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	5 728 050	6 032 661
Egyéb működési bevétel	40 308	69 817
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-1 228 471	-1 725 495
Személyi jellegű ráfordítások	-1 489	-165
Értékcsökkenés és értékvesztés	-15 583	-16 869
Egyéb működési ráfordítások	-1 950 978	-697 059
Pénzügyi műveletek bevételei	85 483	30 602
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-234 470	-199 228
Adózás előtti eredmény	2 422 850	3 494 264

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételeinek bázisidőszakhoz viszonyított mintegy 5%-os csökkenése annak ellenére következett be, hogy a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésre kerültek, viszont a tárgyidőszakban jóval kevesebb olyan bevétel képződött, amely a bérbeadáshoz kapcsolódóan a bérlők kérésére elvégzett irodakialakítási munkákból származott.

Az egyéb működési bevétel a bázisidőszaki értékhez képest 42%-kal csökkent, ami nagyrészt abból ered, hogy a tárgyidőszakban kapott kötbérek és kártérítések összege elmarad a bázisidőszaki hasonló jellegű tételek értékeitől.

Az anyagjellegű ráfordítások 29%-kal csökkentek, ami összefügg a bázishoz képest kisebb volumenben végzett irodakialakítási munkákkal.

Az egyéb működési ráfordítások jelentősen (180 %-kal) növekedtek, mivel itt jelenik meg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének negatív eredményhatása (mintegy 1.789 millió forint, lásd még a 27. pont.), továbbá a tárgyidőszaki értékből 158 millió forintot a különböző önkormányzatokkal elszámolt építményadók tesznek ki.

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					
2025. december 31.	20 661	101 342	2 967 405	200 831	3 290 239
Növekedés	1 763	0	7 383	62 978	72 124
Csökkenés	0	0	-1 200	0	-1 200
2026. június 30.	22 424	101 342	2 973 588	263 809	3 361 163
Értékcsökkenés					
2025. december 31.	17 550	21 290	393 481	0	432 321
Növekedés	1 465	1 005	59 029	0	61 499
Csökkenés	0	0	-564	0	-564
2026. június 30.	19 015	22 295	451 946	0	493 256
Nettó könyv szerinti érték					
2025. december 31.	3 111	80 052	2 573 924	200 831	2 857 918
2026. június 30.	3 409	79 047	2 521 642	263 809	2 867 907

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

Az immateriális javak növekedése különböző szoftverek beszerzéséből eredt.

Egyéb ingatlan kategóriában nem történt változás 2026 első félévében.

A Befejezetlen beruházások állománya 63 millió forinttal növekedett, ami részben olyan eszközbeszerzésekhez kapcsolódik, amelyek még nem kerültek aktiválásra, részben a folyamatban lévő ERP váltással kapcsolatos kifizetésekből, továbbá szállítóknak adott előlegekből adódik.

A Társaság konszolidált mérlegében szereplő Goodwill értéke a Marischka Kft. korábbi akvizíciójához kapcsolódik, amely az Unokavállalat üzletrészenek vételára és a megvásárlásakor fennálló nettó eszközértékének különbségeként került meghatározásra, viszont az elszámolt 100%-os értékvesztés miatt nulla az értéke.

adatok ezer forintban	Goodwill			
Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Goodwill	67 908	0	0	67 908
Goodwill értékvesztés	-67 908	0	0	-67 908
Összesen	0	0	0	0

3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

A Befektetések kapcsolt vállalkozásokban soron a mérlegben 2026. I. félévben – a 2025-ös évhez hasonlóan – nem szerepel összeg, bár a cégcsoportba 2024. május 9-én bekerült a Marischka Kft., mint a Harsánylejtő Kft. 100%-os tulajdona, de mivel a Társaság a Harsánylejtő Kft-t és a Marischka Kft-t is teljeskörűen bevonja a konszolidációba, így a befektetések értéke a konszolidáció során kiszűrésre kerül.

4. Pénzügyi eszközök

A Társaság konszolidált mérlegében 2024-ben új elemként jelent meg a Pénzügyi eszközök sor, amely egy, a Harsánylejtő Kft. által bérelt és tovább bérbe adott ingatlannal kapcsolatosan, az IFRS standardok előírásainak megfelelően, hosszú lejáratú lízingként kezelt követelés éven túli része volt, de tárgyévben ezen eszköz már csak a forgóeszközök között szerepel.

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Pénzügyi eszközök	0	115 937
Összesen	0	115 937

5. Halasztott adókövetelés

A Társaság SZIT státusz miatt halasztott adókövetelést nem mutat ki.

6. Készletek

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Alapanyag	13 736	15 163
Befejezetlen termelés	28 075	28 075
Késztermék	0	0
Áru	33 835	33 835
Készletekre adott előleg	0	0
Összesen	75 646	77 073

A Készletek állományának döntő részét (82%) a Társaság építési telkeinek bekerülési értéke és ezen telkekre könyvelt ingatlanfejlesztések értéke adja. Az Árukészletek és a Befejezetlen termelés állományában 2026. első félévében változás nem történt.

A Marischka Kft. 2024. évi akvizíciójával a készletállományban új elemként jelentek meg az Alapanyagok (éttermi), melyek a teljes készlet 18%-át teszik ki.

7. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Vevőkövetelések	673 792	356 008
Értékvesztés	-16 673	-204 892
Hitelezési veszteség	-16 645	-16 645
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	287 642	631 671
Összesen	928 116	766 142

A vevőkövetelések állománya az év végihez képest 162 millió forintos (21%-os) növekedést mutat, amely főként két ellentétes irányú változás eredőjeként alakult ki: (i) a Vevőkövetelések soron látható 318 millió forintos növekedés és a (ii) a bérlok által előre megfizetett, de csak a következő időszakra vonatkozó bérleti és üzemeltetési díjak állományának a 344 millió forintos csökkenése (Követel egyenlegű vevők miatti korrekció soron). Az elszámolt értékvesztés állománya 188 millió forinttal csökkent, mivel a Társaság egy korábbi bérlojének felszámolási eljárása a tárgyi félévben befejeződött, így ennek kapcsán az eredeti követelés és az arra megképzett értékvesztés is kivezetésre került, ugyanakkor az IFRS 9 standardnak megfelelően elszámolt hitelezési veszteség állománya nem változott 2026 I. félévében.

8. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Lízingkövetelés	344 081	739 166
Egyéb követelések	120 913	594 779
Elhatárolás	45 295	189 508
Tartozik egyenlegű szállítók és adók	156 575	28 148
Összesen	666 864	1 551 601

A tárgydíszaki változás okai:

- Az Egyéb rövid lejáratú követelések között 2024-ben új elemként jelent meg a Lízingkövetelés, ami egy, a Harsánylejtő Kft. által bérelt és tovább bérbe adott ingatlannal kapcsolatosan, az IFRS standardok előírásainak megfelelően, hosszú lejáratú lízingként kezelt követelés éven belül esedékes része, ami a hátralévő féléves futamidő miatt 53%-kal csökkent.
- Egyéb követelések soron a tárgydíszakban csak a bérloktól kapott előlegek áfáját, továbbá fizetett óvadékokat mutatunk ki, az év végi állomány 474 millió forinttal (-80%) csökkent, mivel az előző év végén már kiszámlázott, de csak a tárgyi félévet érintő bevételek áfájának előírását, valamint az év végén befogadott, de csak a tárgydíszaki áfabevallásban szerepeltethető számlák levonható áfatartalmát év elején visszavezettük).
- Az aktív időbeli elhatárolások állománya 144 millió forinttal (-76%) csökkent, az állomány részben a szállítók felé már 2026 első félévében kifizetett, de az év második félévére elszámolandó, időarányos díjak, költségek elhatárolásából, részben pedig az első félévet érintő, de csak a második félévben esedékes bevételek elhatárolásából származik.
- A Tartozik egyenlegű szállítók és adók soron jelenik meg az áfa- és egyéb adókövetelés (133 millió forint) és a szállítóknak történt előre fizetés miatti átsorolás (24 millió forint).

9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Pénztár	6 995	9 756
Bank	13 136 898	16 374 668
Összesen	13 143 893	16 384 424

A pénzeszközök 2026. I. félévi mintegy 3.241 millió forintos (20%-os) csökkenésében meghatározó szerepe volt a 2026. június hónapban megvalósított osztalékfizetésnek.

10. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244 ezer forint, amely 2026. június 30-án 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, dematerializált formában előállított törzsrészcsekkből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

2026 első félévében a Társaság jegyzett tőkéjének összege nem változott.

Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Nyitó	2 870 244	2 870 244
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	2 870 244	2 870 244

Tőketartalék

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
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, 2026 első félévében ilyen jellegű részvénytranzakció nem történt.

11. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Nyitó	731 904	731 904
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	731 904	731 904

Értékelési tartalékon a Társaság a 2025. év végi és a 2026. 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.

12. 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 a bázisév végén 11.778.639 darab volt és ez a tárgyidőszakban sem változott mivel 2026 első félévében saját részvényeket érintő tranzakció nem történt.

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Nyitó	-1 681 561	-1 681 561
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	-1 681 561	-1 681 561

13. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Eredménytartalék		
Nyitó	78 172 599	70 107 844
Növekedés		
Csökkenés	-4 954 424	-2 752 458
Záró	73 218 175	67 355 386
Tárgyévi eredmény	2 326 342	10 817 213
Záró	75 544 517	78 172 599

Az eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2025. évi 10.817.213 ezer forint eredmény átvezetése jelenik meg, a tárgyidőszaki csökkenést pedig a közgyűlés által megszavazott és a 2025. üzleti évi eredmény után kifizetésre kerülő osztalék összege eredményezte, az osztalékfizetés kezdőnapja 2026. június 2. volt.

14. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Lízingkötelezettség	0	115 937
Hosszú lejáratú hitelek	15 373 534	15 978 904
Összesen	15 373 534	16 094 841

A Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 2025. év végén még szerepelt az a Lízingkötelezettség, ami egy, a Harsánylejtő Kft. által hosszú távon bérelt ingatlannal kapcsolatosan, az IFRS standardoknak megfelelően lízingként kezelt kötelezettség éven túli része volt, azonban a tárgyidőszak végére már csak olyan kötelezettségek maradtak, amelyek 12 hónapon belül lejárnak, így azok a rövid lejáratú kötelezettségek között szerepelnek (lásd: 18. pont).

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

Az egyes banki hitelek főbb adatait a IV. 1.1. pontja tartalmazza.

Ezen banki hitelek 2026. év második félévében, továbbá 2027. év első félévében esedékessé váló törlesztőrészelei a rövidlejáratú hitelek között találhatók (lásd: 18. pont).

15. Céltartalékok várható kötelezettségekre

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Céltartalékok várható kötelezettségekre	29 341	12 695
Összesen	29 341	12 695

A Társaság 2026 első félévében csak az alkalmazottak által időarányosan ki nem vett szabadságok miatt képzett céltartalékot mutatja ki a könyveiben mintegy 29,3 millió forint értékben, mely az év végi értéket 131%-kal meghaladja, és ennek oka abban rejlik, hogy az alkalmazottak többsége az éves szabadság nagy részét jellemzően a második félévben veszi ki.

16. 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. Azonban a Leányvállalat által 2024-ben vásárolt nagyértékű tárgyi eszköz HAS és IFRS szerinti eltérő bekerülési értéke, továbbá a számviteli- és a társasági adótörvény által elismert értékcsökkenések különbözősége miatt a Leányvállalatnak a korábbi években 41 millió forint összegű halasztott adó kötelezettsége keletkezett, ami tárgyidőszakban további 13 millió forinttal növekedett.

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Halasztott adókötelezettség	54 168	40 904
Összesen	54 168	40 904

17. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 347 095	2 372 534
Lízing miatti kötelezettség	0	453 471
Összesen	2 347 095	2 826 005

Az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség tárgyidőszaki állományának 100%-a, a Társaság hosszú lejáratú (a beszámolási időszak végét követő 12 hónapon túl lejáró) bérleti szerződéseire kapcsolódó óvadékok állományának átvezetéséből ered, míg a bázis évben ez az arány csak 84% volt, mivel akkor a kötelezettségek 16%-a, a Harsánylejtő Kft. által bérelt és tovább bérbe adott ingatlannal kapcsolatosan, az IFRS előírások miatt Lízingkötelezettségként és -követelésként is kezelt tételek jelenértékei közötti különbség éven túli részéből adódott.

18. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Hitelek rövid lejáratú része	1 085 060	1 500 898
Egyéb pénzügyi kötelezettség	334 420	269 688
Összesen	1 419 480	1 770 586

A Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek 76%-a, a Társaság hosszú lejáratú banki hiteleiből az egy éven belül (2026. év második félévében és 2027. év első félévében) törlesztendő részleteinek az összege (lásd még a fenti 14-es pontban), 24%-a pedig a Harsánylejtő Kft. IFRS szerinti lízingkötelezettségének éven belüli része.

19. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Szállítói kötelezettségek	1 822 279	1 265 130
Összesen	1 822 279	1 265 130

A szállítói állomány az előző év végi értékhez képest 557 millió forinttal (44%-kal) nőtt. A tárgyidőszak végi szállítóállomány 63,8%-a, a Társaság, 35,7%-a, a Leányvállalat és a fennmaradó rész az Unokavállalat könyveiből származik, a növekedést a folyamatban lévő fejlesztések kapcsán befogadott, de csak a fordulónap után esedékes szállítói számlák és garanciális visszatartások állománya okozta.

20. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2026.06.30.	2025.12.31.
Előlegek + óvadék + áfa korrekció	836 894	676 747
Bér + adók + járulékok	421 254	604 277
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	426 128	529 315
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	292 438	644 839
Egyéb	0	0
Összesen	2 051 994	2 530 458

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állománya összességében 478 millió forinttal csökkent, de ezen belül a vevői előlegek, valamint az óvadékok állományának változása mintegy 160 millió forintos növekedést eredményezett a tárgyi félévben, míg a „Bér + adók + járulékok” soron, ahol a Társaság adó- és járulékfizetési kötelezettsége jelenik meg, 183 millió forintos csökkenés látható. Az elhatárolások állománya mintegy 103 millió forinttal csökkent, az Elhatárolások tárgyidőszaki értéke részben a várható közüzemi költségek, részben pedig a Társaság hitelállományához kapcsolódó, időarányos kamatok értékeit tartalmazzák. Az átsorolt vevői túlfizetések állománya is jelentősen, 352 millió forinttal csökkent.

21. Értékesítés nettó árbevétele

adatok ezer forintban	2026. I. félév	2025. I. félév
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	4 626 540	4 380 333
Parkolási díjbevételek	406 342	403 210
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	672 050	1 243 581
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	132 671	0
Épületkivitelezési projekt árbevétele	2 076 798	210 406
Egyéb árbevételek	416 604	445 880
Összesen	8 331 005	6 683 410

A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek 6%-os növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének volt köszönhető. A bevételek 96%-a, a Társaságnál, 4%-a, a Leányvállalatnál képződött.

A közvetített szolgáltatásokból származó bevételek 46%-kal csökkentek az előző időszakhoz képest, mivel a bérlők kérésére végzett és feljük tovább hárított irodakialakítási, -átépítési vagy helyreállítási költségek jóval elmaradnak az előző évitől, ezen felül azonban továbbra is jelentős bevétel képződött a bérbeadott ingatlanokhoz kapcsolódóan továbbszámlázott közüzemi- és egyéb szolgáltatási díjakból is, melyhez a Leányvállalat által folytatott ingatlan bérbeadási tevékenység és az ahhoz kapcsolódó üzemeltetési és közmű szolgáltatások is jelentősen hozzájárultak. A közvetített szolgáltatásokból származó bevételek 44%-a, a Társaságnál, 56%-a, a Leányvállalatnál képződött.

Az ingatlan/telekértékesítésből a BIF Csoportnál a bázisidőszakban nem képződött bevétel, viszont 2026 első negyedévében egy 7 telek értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződés került aláírásra, amely 2026 második negyedévében számvitelileg is realizálódott.

Épületkivitelezési projekt árbevétele teljes egészében a Leányvállalat által végzett generálkivitelezési tevékenységből származik.

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

22. Egyéb működési bevétel

adatok ezer forintban	2026. I. félév	2025. I. félév
Valós értékelés	0	0
Ingatlan és ingóság értékesítés	2 372	0
Pótbefizetés	0	0
Egyéb bevétel	66 287	108 236
Összesen	68 659	108 236

Az Egyéb működési bevételek között a Valós értékelés soron nem szerepel adat, mivel a Társaság befektetési célú ingatlanjai valós értékének meghatározása évközben a független értékbecslő által készített értékenntartó nyilatkozatok alapján történt. Ingatlan értékesítés nem történt a tárgyidőszakban, viszont ingóságok (használatból kivont eszközök és zálogtárgyak) értékesítése igen. Az Egyéb működési bevételeken belül a tárgyévben a BIF Csoport 39 millió forint értékben kapott kártérítést és kártalanítást (melyből 35 millió forint a Társaságnál és 4 millió forint a Leányvállalatnál realizálódott), továbbá 27 millió forint volt a kapott birság, kötbér, késedelmi kamat, scontó és utólag kapott engedmények értéke (melyből 7 millió forint a Társaságnál és 19 millió forint a Leányvállalatnál és 1 millió forint az Unokavállalatnál realizálódott).

23. Aktivált saját teljesítmények értéke

adatok ezer forintban	2026. I. félév	2025. I. félév
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Aktivált saját teljesítmények összesen	0	0

A saját termelésű készletek állománya nem változott, mivel a tárgyidőszakban értékesített telkek nem minősültek építési telkeknek, érték nélkül szerepeltek a könyvekben, így kivezetésük nem eredményezett készletérték-változást, továbbá saját előállítású eszköz aktiválás sem történt a tárgyi félévben.

24. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2026. I. félév	2025. I. félév
Anyagköltségek	288 262	291 688
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 496 017	909 444
Egyéb szolgáltatások értéke	49 800	39 049
Eladott áruk beszerzési értéke	237	89
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	478 062	1 011 884
Összesen	3 312 378	2 252 154

Az Anyagjellegű ráfordítások összességében mintegy 1.060 millió forinttal (47%-kal) nőttek a tárgyidőszakban a bázisadathoz képest. A ráfordításnövekmény meghatározó módon két ellentétes irányú változás eredményeként alakult ki: az igénybe vett szolgáltatások értéke 1.587 millió forinttal nőtt, főként a Harsánylejtő Kft. által végzett generálkivitelezési tevékenységhez igénybe vett alvállalkozói teljesítésekkel összefüggésben, míg az Eladott közvetített szolgáltatások értéke a bázisidőszakhoz viszonyítva 534 millió forinttal mérséklődött, mely főként a bérlői kiépítések alacsonyabb szintjének volt köszönhető.

Az Egyéb szolgáltatások értéke a csoport tevékenységeihez kapcsolódóan felmerült biztosítási díjakból, bankköltségekből, hatósági díjakból származik.

Az Eladott áruk beszerzési értéke csak az irodabérbeadáshoz kapcsolódóan tovább értékesített higiéniai anyagok értékét tartalmazza.

25. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2026. I. félév	2025. I. félév
Bérek	727 280	649 778
Egyéb személyi jellegű juttatások	103 637	83 575
Járulékok	102 772	90 123
Összesen	933 689	823 476

A csoportszintű személyi jellegű ráfordítások 2026 első hat hónapjában mintegy 13%-kal nőttek a bázisidőszakhoz képest, mely növekedést elsősorban a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezet- és bérfejlesztés okozta.

A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2026 I. félévében 69 fő volt (a 2025. I. félévi átlagos statisztikai állományi létszám 68 fő volt; 2026. június 30-án az aktív állományi létszám 68 fő volt, 2025. június 30-án 70 fő és 2025. december 31-én 69 fő volt).

A Harsánylejtő Kft. működésével kapcsolatos adminisztratív, jogi és ügyviteli feladatokat, mérnöki tevékenységet és műszaki tanácsadást, kettős foglalkoztatás keretében a BIF szakterületei látják el.

A Marischka Kft. dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2026 I. félévében 40 fő volt (a 2025. I. félévi átlagos statisztikai állományi létszám 42 fő volt; 2026. június 30-án az aktív állományi létszám 40 fő volt, 2025. június 30-án 35 fő míg 2025. december 31-én 42 fő volt).

26. Értékcsökkenés és értékvesztés

adatok ezer forintban	2026. I. félév	2025. I. félév
Értékcsökkenés és értékvesztés	61 499	73 728
Értékcsökkenés	61 499	73 728
Készlet értékvesztés	0	0
Goodwill értékvesztés	0	0
Pénzügyi eszközök értékvesztése	0	0
Pótbefizetés értékvesztése	0	0
Követelés értékvesztés	0	0
Hitelezési veszteség	0	0
Összesen	61 499	73 728

Az Értékcsökkenés soron a Társaság nem befektetési célú tárgyi eszközein, valamint a Leányvállalat és az Unokavállalat tulajdonában lévő járművek, továbbá irodai és műszaki berendezések után elszámolt értékcsökkenés szerepel. A tárgyidőszaki 12 millió forintos (-17%) csökkenést egyrészt az okozta, hogy tárgyidőszakban kevesebb volt az egyösszegben leírható, kísértékű eszközbeszerzés, továbbá több eszköz amortizációja is kifutott nullára. Az elszámolt értékcsökkenés 56%-a Leányvállalatnál, 42%-a, a Társaságnál és mindössze 2%-a keletkezett az Unokavállalatnál. A tárgyidőszakban sem a vevőkövetelésekre, sem a készletekre nem történt újabb értékvesztés elszámolása.

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).

A Marischka Kft. 2024. évi akvizíciója eredményeként a Harsánylejtő Kft.-nél az IFRS szabályok alapján készülő konszolidált beszámolóban 67.908 ezer forint goodwill került elszámolásra, amire a megvásárolt leányvállalat (Marischka Kft.) akkori negatív IFRS saját tőkéjére tekintettel 100%-os értékvesztés elszámolására került sor az akvizíció évében. Azóta azonban a Harsánylejtő Kft. több alkalommal is pótbefizetéssel rendezte a Marischka Kft. tőkehelyzetét.

27. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	2026. I. félév	2025. I. félév
Valós értékelés hatása készletekre	0	0
Valós értékelés	1 788 814	548 222
Ingatlan és ingóság értékesítés	0	0
Selejtezés	0	0
Térítés nélküli átadás	0	0
Adók	168 554	168 347
Egyéb ráfordítások	11 708	13 895
Összesen	1 969 076	730 464

Az Egyéb működési ráfordítások 170%-kal növekedtek, ezen belül is a Valós értékelés soron megjelenő, az IAS40 standard alapján elszámolt valós értékelés eredményt csökkentő hatása szintén 226%-kal magasabb a bázisidőszakban elszámolt értéknél (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 2026. június 30-i piaci értékében).

A költségvetéssel és az önkormányzatokkal elszámolt adók csoport szinten minimálisan (+0,1%) nőttek, míg az Egyéb ráfordítások (fizetett kártérítések, leírt követelések) értéke 2 millió forinttal (-16%) csökkent.

A készletek vonatkozásában tárgyidőszakban nem történt értékkülönbözet elszámolás, továbbá selejtezés és térítés nélküli átadás sem történt, az értékesített ingóságok kivezetett nettó értéke összevezetésre került a bevétellel.

28. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevételei adatok ezer forintban	2026. I. félév	2025. I. félév
Kapott kamatok	450 266	443 350
Árfolyamnyereség	114 631	21 820
Egyéb	0	0
Bevételek összesen	564 897	465 170

Pénzügyi műveletek ráfordításai adatok ezer forintban	2026. I. félév	2025. I. félév
Fizetett kamatok	189 438	226 823
Árfolyamveszteség	102 194	34 037
Egyéb	0	0
Ráfordítások összesen	291 632	260 860

A csoportszintű pénzügyi műveletek eredménye a tárgyidőszakban mintegy 273 millió forintot tett ki a bázisidőszaki 204 millió forinttal szemben. A mintegy 69 millió forint összegű eredménynövekmény főként a fizetett kamatok csökkenésének (a szerződés szerinti folyamatos törlesztéseknek köszönhetően a hitelállomány is csökken) és az elszámolt árfolyameredmény változásának volt betudható (a tárgyidőszakban +12,4 millió forint volt az árfolyamnyereség és árfolyamveszteség különbözete, addig a bázisidőszakban az árfolyameredmény -12,2 millió forintot tett ki).

29. Tényleges adórátfordítás

adatok ezer forintban	2026. I. félév	2025. I. félév
Társasági adó	20 383	9 191
Iparüzési adó	19 244	17 161
Innovációs járulék	17 054	15 484
Egyéb	0	0
Tényleges adó összesen	56 681	41 836

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 9.178 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb), továbbá 14.754 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál. A Harsánylejtő Kft. első félévi eredménye alapján 11.205 ezer forint TAO-t, 15.336 ezer forint Iparüzési adót és 2.300 ezer forint Innovációs járulékot számoltunk. A Marischka Kft. esetében 3.908 ezer forint Iparüzési adót kalkuláltunk.

adatok ezer forintban	
IFRS adózás előtti eredmény	2 091 897
Adó korrekció (innovációs járulék)	14 754
IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)	2 077 143
IFRS korrekciós tételek	836 531
Társasági adó előtti korrigált eredmény	2 913 674
Növelő tételek	1 021 070
Csökkentő tételek	-809 761
Társasági adóalap 2026. I. félévben	3 124 983
Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény	0%
Kapcsolt bevétel aránya a teljes bevételhez (2 tizedesjegyre kerekítve)	3,26%
Társasági adóalap (kapcsolt felektől származó bevételarányos) 2026. I. félévben	101 978
Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó	9 178
2026. I. féléves társasági adó kötelezettség	9 178

30. Halasztott adóráfordítás

adatok ezer forintban	2026. I. félév	2025. I. félév
Halasztott adó	13 264	13 264
Összesen	13 264	13 264

A Társaság halasztott adófizetési kötelezettséggel nem számolt, azonban a Leányvállalat által a 2024-ben vásárolt nagyértékű tárgyi eszköz HAS és IFRS szerinti eltérő bekerülési értéke, továbbá a számviteli- és a társasági adótörvény által elismert értékcsökkenések különbözősége miatt a Leányvállalatnak mintegy 13 millió forint összegű halasztott adókötelezettsége keletkezett mindkét félévben.

31. Egy részvényre jutó eredmény

	2026. I. félév	2025. I. félév
Adózott eredmény (ezer forint)	2 326 342	3 061 034
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)	275 245 801	267 942 096
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forint) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészesvények súlyozott átlaga" hányadosa)	8,45	11,42

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

32. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi használatba vett jövedelemtermelő 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 szegmensek kialakítására a tárgyidőszakban és a bázisidőszakban is ennek megfelelően került sor. (1) A „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmensben a Társaság által tulajdonolt befektetési célú ingatlanokhoz, valamint a Harsánylejtő Kft. által bérbeadás céljából bére vett, bérbeadott és üzemeltetett ingatlanhoz közvetlenül köthető eredményeket mutatjuk ki. (2) A „Harsánylejtő Projekt” szegmens: a Harsánylejtő Projekt keretében (i) megvalósult lakóingatlan-fejlesztéssel kapcsolatos tevékenység eredményét, valamint (ii) a telekértékesítések és az azokhoz kapcsolódó tevékenységek – ideértve a már értékesített és így harmadik fél által birtokolt, de a BIF Csoport közreműködésével fejlesztett telkeken végzett tanácsadói és generálkivitelezői tevékenységeket is – eredményét összesíti. (3) „Marischka Kft. (vendéglátás)” szegmens: a Marischka Kft, mint új csoporttag éttermeket működtető, üzemeltető tevékenységéből származó eredményét bemutató szegmens.

(4) „Működési” szegmensben kerül kimutatásra a Társaság működéséből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható „Működési” eredmény.

A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2026. I. félévi és 2025. I. félévi alakulását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

2026. I. félév (adatok ezer forintban)	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Harsánylejtő Projekt	Marischka Kft. (vendéglátás)	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	5 728 050	2 209 469	362 626	30 860	8 331 005
Egyéb működési bevétel	40 308	18 891	929	8 531	68 659
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-1 228 471	-1 754 209	-143 463	-186 235	-3 312 378
Személyi jellegű ráfordítások	-1 489	-1 641	-215 158	-715 401	-933 689
Értékcsökkenés és értékvesztés	-15 583	-2 654	-1 331	-41 931	-61 499
Egyéb működési ráfordítások	-1 950 978	-5 545	-6 396	-6 157	-1 969 076
Pénzügyi műveletek bevételei	85 483	0	1	479 413	564 897
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-234 470	0	-22	-57 140	-291 632
Adózás előtti eredmény	2 422 850	464 311	-2 814	-488 060	2 396 287

2025. I. félév (adatok ezer forintban)	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Harsánylejtő Projekt	Marischka Kft. (vendéglátás)	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	6 032 661	210 406	409 368	30 975	6 683 410
Egyéb működési bevétel	69 817	31 372	501	6 546	108 236
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-1 725 495	-186 700	-168 616	-171 343	-2 252 154
Személyi jellegű ráfordítások	-165	0	-199 683	-623 628	-823 476
Értékcsökkenés és értékvesztés	-16 869	-7 151	-1 988	-47 720	-73 728
Egyéb működési ráfordítások	-697 059	-2 743	-13 126	-17 536	-730 464
Pénzügyi műveletek bevételei	30 602	0	-30	434 598	465 170
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-199 228	0	-96	-61 536	-260 860
Adózás előtti eredmény	3 494 264	45 184	26 330	-449 644	3 116 134

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

33. Valós értékelésből származó eredmény

A Működési tevékenységből származó cash flow-n belül a Valós értékelésből származó 2026. I. félévi eredmény a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének hatását tartalmazza, mivel ez nem pénzügyi mozgást jelentő tétel. A működési cash flow-ban megjelenő, 1.788.814 ezer forint valós értékelésből származó eredmény teljes egészében a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének negatív eredményhatása hatása (lásd 22. és 27. pontok).

34. Pénzügyi instrumentumok

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

2026. június 30. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Lízingkövetelés	344 081	344 081
Vevőkövetelések	961 434	928 116
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	13 143 893	13 143 893
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	16 793 014	16 793 014
Szállítói kötelezettségek	1 822 420	1 822 420

2025. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Lízingkövetelés	855 103	855 103
Vevőkövetelések	987 679	766 142
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	16 384 424	16 384 424
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	17 865 427	17 865 427
Szállítói kötelezettségek	1 265 130	1 265 130

35. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

A Társaság Közgyűlése a 2026. április 30. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2026-os üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2026-os üzleti évben tagonként havonta bruttó 400.000 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

2026. június 30-án a cégcsoport vagyonát alkotó egyes dolgokon az alábbiak szerint álltak fenn zálogjogok.

Hitel1

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 adataiKölcsönszerződés

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 járuléka

Hitel2-4

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 az 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 adataiKölcsönszerződések (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

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 az 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 adataiKölcsönszerződés

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 járuléka

Hitel6

A Társaság és az MBH Bank Nyrt. között 2023. július 25-én létrejött kölcsönszerződés alapján az MBH Bank Nyrt. összesen 681.580.000 forint összegű, ingatlanfelújítási, beruházási célú, 8 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújt a Társaság részére, amelyből az első folyósításra 9.220.101 forint összegben 2023. október 3-án, a második folyósításra 41.183.112 forint összegben 2023. október 6-án, a harmadik folyósításra 52.216.131 forint összegben 2023. november 3-án, a negyedik folyósításra 154.867.235 forint összegben 2023. november 28-án és az ötödik, egyben az utolsó folyósításra 94.500.080 forint összegben 2024. április 16-án 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 adataiKölcsönszerződés

Dátuma: 2023. július 25.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2023. július 25.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására

Dátuma: 2023. július 25.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege

681.580.000 forint tőke és járuléka

A Társaság a kölcsönt 2026. június 15-én végtörlesztette.**Készfizető Kezességvállalás**

A Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Kft. és az MBH Bank Nyrt. között 2025. június 5-én létrejött megbízási keretszerződés alapján az MBH Bank Nyrt. 2.000.000.000 forint összegű bankgarancia keretet tart a Harsánylejtő Kft. rendelkezésére, melynek megfizetésért a Társaság készfizető kezességet vállalt, illetve az alábbiakban megjelölt vagyontárgyakat zálogkötelezettként biztosítékul rendelkezésre bocsátotta.

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:Megbízási keretszerződés

Dátuma: 2025. június 5.

Jelzálogszerződés ingatlant terhelő jelzálogjog alapítására

Dátuma: 2025. június 5.

Kezességi szerződés

Dátuma: 2025. június 5.

Zálogjogot és óvadéki jogot alapító szerződés

Dátuma: 2025. június 5.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

2.000.000.000 forint tőke és járuléka

1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2026. június 30-án nem szerepelt folyamatban lévő peres eljárásban alperesként.

A Társaságnál rendkívüli tájékoztatással érintett jelentős perek nem voltak folyamatban.

2. Lényeges események a közbenső időszak végét (2026. június 30-át) követően

A Társaság 2026. július 13-án megtartott rendkívüli közgyűlése új igazgatótanácsi és auditbizottsági tagnak Zdeborsky György Vilmost megválasztotta 2026. július 14-i hatállyal.

3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2026. évben

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2026. július 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2026. július 13.	Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési határozatok
2026. június 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2026. június 22.	Közzététel előterjesztés és határozati javaslatok
2026. június 11.	Közzététel meghívó
2026. június 1.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2026. május 19.	Rendkívüli tájékoztatás igazgatótanácsi és audit bizottsági tagi tisztségéről való lemondásról
2026. május 14.	Osztalékfizetés
2026. április 30.	BIF Javadalmazási Politika 3. sz. módosítása
2026. április 30.	BIF Javadalmazási Jelentés 2025
2026. április 30.	BIF Felelős Társaságirányítási Jelentés 2025
2026. április 30.	BIF Éves jelentés 2025
2026. április 30.	BIF 2026. évi éves rendes közgyűlésén hozott határozatok
2026. április 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2026. április 9.	Közzététel előterjesztés és határozati javaslatok
2026. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2026. március 27.	Közzététel meghívó
2026. március 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2026. február 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2026. augusztus 31-én meghozott határozatával jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

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

Budapest, 2026. augusztus 31.



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



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



**Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási
és Fejlesztési nyilvánosan működő
Részvénytársaságnak az Európai Unió által
befogadott Nemzetközi Pénzügyi
Beszámolási Standardok (IFRS) szerint
készített, 2026. június 30-ával végződő
időszakra vonatkozó konszolidált,
nem auditált Pénzügyi Kimutatásaihoz**

Tartalomjegyzék

I.	A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása.....	2
II.	2026. első féléves eredmények és 2026. évi kilátások, kihívások	6
1.	2026. első féléves eredmények.....	6
2.	Kilátások, kihívások 2026 második félévére.....	8
III.	A Társaságnál a 2026 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.	2026. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események	10
VI.	Általános társasági információk	11
1.	A Társaság cégadatai.....	11
2.	Társaságirányítás	11
3.	Könyvvizsgáló	13
4.	Közzétételek	13
5.	Részvényinformációk	13
VII.	Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká	15
VIII.	Kutatás és kísérleti fejlesztés.....	15
IX.	Személyi változások 2026 első félévében	15
X.	A Társaság konszolidációs körének bemutatása.....	15
XI.	Környezetvédelem	16
XII.	Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat.....	16
	Felelősségvállalási Nyilatkozat.....	17



I. A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság** (székhely: 1065 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 57.) (a továbbiakban: „Társaság” és vagy „BIF”) 2026. 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 cékként – 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

Az összesített bérlői aktivitás 2026 első félévében csak enyhén nőtt, elsősorban az állami háttérű, tulajdonos által saját használatra kötött tranzakcióknak és a szerződeshosszabbításoknak köszönhetően. 2026 második negyedévben nem került sor új modern irodaterület átadására Budapesten, ugyanakkor 8.960 m²-es, spekulatív irodaház kikerült az állományból, mert más hasznosítási célra került átalakításra. A teljes irodaállomány 2026. második negyedévének végére 4.474.170 m²-t tett ki, melyen belül 3.475.330 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 998.840 m² saját tulajdonú irodaház található. A spekulatív állományon belül az „A” kategóriás irodaterületek 67%-os, míg a „B” kategóriás területek 33%-os arányt képviselnek. A teljes kereslet 2026 második negyedévében 84.790 m²-t tett ki, amely az előző év azonos időszakához képest 29%-os csökkenést jelent. A teljes keresleten belül a szerződeshosszabbítások 62%-os részesedéssel bírtak. Az új szerződések a bérbeadások 27%-át tették ki, míg a bővülések 10%-ot. Mindössze egy előbérleti megállapodás került rögzítésre a negyedév során, ami a teljes kereslet 1%-át tette ki.

A nettó kereslet (szerződeshosszabbítás és saját tulajdonú tranzakciók nélküli kereslet) 2026 második negyedévében 31.920 m²-t tett ki, amely 36%-os csökkenést jelent 2025 második negyedévéhez viszonyítva, és 24%-os növekedést az előző negyedévhez képest. 2026 első félévében a teljes kereslet 215.040 m²-t tett ki, ami az előző év azonos időszakához hasonló teljesítményt tükröz. A nettó bérbeadás (hosszabbítások és saját használatú tranzakciók nélküli kereslet) az év első felében 57.640 m²-t tett ki, ami 43%-os csökkenést jelent 2025 azonos időszakához képest. Az üresedési ráta 2026 második negyedévében 12,2%-on állt, ami az előző negyedévhez képest 0,1 százalékpontos emelkedést, míg az előző év azonos időszakához viszonyítva 0,6 százalékpontos csökkenést jelent. A legalacsonyabb üresedési rátát Buda Központ (6,4%) és Észak-Buda (8,9%) alpiacokon regisztrálták, míg a legmagasabb érték, változatlanul az Agglomerációban volt mérhető (20,1%). A nettó abszorpció negatív tartományba fordult -8.465 négyzetméterrel. A legmagasabb bérlői aktivitás 2026 második negyedévében a Dél-Budai alpiacra volt tapasztalható, amely a teljes kereslet 28%-át tette ki. Második helyen a legnagyobb aktivitást a Pest Központ alpiacra regisztrálták, mely alpiac 25%-os részesedést ért el 2026 második negyedévére, ezt követte a Váci út irodafolyosó 20%-os részesedése.

Összesen 132 bérleti szerződést regisztráltak 2026 második negyedévében, átlagos méretük 640 négyzetméter volt, ami az előző év azonos időszakához képest 27%-kal csökkent. A negyedév legnagyobb tranzakciója a dél-budai Infopark irodaházban zárult, ahol 6.500 m²-t érintő bérleti szerződés hosszabbításra és területbővítésre került sor. A Budapest Research Forum (BRF) három szerződeshosszabbítást regisztrált 5.000 m²-t meghaladó területre; kettőt Dél-Budán, egyet pedig a Váci úton. A legnagyobb új bérleti szerződést 3.305 m²-es területre kötötték a Pest Központ alpiacón.

(Forrás: BRF 2026 Q2)

2026 II. negyedévében egyetlen új spekulatív irodaépület sem készült el. A fejlesztési aktivitás továbbra is visszafogott, az elmúlt 18 hónapban mindössze két spekulatív fejlesztés valósult meg: a Rhodium Office Building (2.807 m², 51%-ban üresen áll) és a Wagner Palace (2.253 m², teljesen kiadva). A jelenleg aktív építés alatt álló, 2028 végéig átadásra tervezett spekulatív irodafejlesztési kínálat összesen 110.012 m²-t tesz ki. Ennek 88%-át (96.639 m²) a Váci út menti folyosó adja, olyan projekkel az élen, mint a Lang Negyed V1, a Centerpoint III és a H2O Phase 2 (amely már teljesen bére van adva), míg a fennmaradó rész kisebb fejlesztésekből áll szerte a városban.

(Forrás: BRF Q2 2026 és Colliers Office Market Snapshot Q2 2026)

2026. 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 (**„Major Udvar** (Városmajor u. 12)) „A” kategóriájú sikeres revitalizációját követően (a fejlesztés átadása 2022 októberében megtörtént) 2023 júliusa óta 100%-ban bérbeadott.

A Budapest, III. Polgár u. 8-10. szám alatti irodaházunk esetében (**„Flórián Udvar Irodaház”**) az irodaterületek kihasználtsága 2026 első félévében is folyamatosan 90% feletti volt, irodaterület-visszaadás nem történt.

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 (**„BIF Tower Irodaház”**) építettünk át. A kivitelezés 2023 januárjában fejeződött be, a teljes épület 2023 decemberére egy bérlő részére, önálló székházként bérbeadásra került. A mellette elhelyezkedő háromszintes, korábban oktatási központként működő épület (**„Üllői úti Oktatási Központ”**) esetében a piaci igénynek megfelelően az irodai, raktározási vagy oktatási centrumként történő hasznosítás a célunk. A két épület több mint 10 ezer m² irodaállomány bővülést jelentett.

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

Budapesten a fizetős közterületi parkolás zónarendszerének kitolódása az elmúlt években tovább folytatódott, melynek következtében egyes kerületekben az addig ingyenes övezetek is fizetőssé váltak, mely tényezők nem csak a tömegközlekedés használatának fellendülésére, hanem a városban elérhető parkolóházak, mélygarázsok kihasználtságának javulására is hatással lehetnek. A fővárosban továbbra is napirenden van a közterületi parkolási rend jelentős átalakítása. Ennek keretében 2026. július 1-től kezdődően emelkedtek a parkolási díjak és megszűnt az automatáknál a készpénzes fizetési lehetőség, így innentől fizetni csak mobiltelefon használatával lehet. Ezen túlmenően 2026. december 31. után megszűnik a zöld rendszámú autókkal az ingyenes parkolás.

(Forrás: Budapest Főváros Önkormányzata, Közlemény 2026. június 29.)

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** 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 fejlesztési programunk keretében 2025-ben bevezetett digitális QR kódos, mobil eszközökről igénybe vehető beléptető rendszernek köszönhetően kiszélesítettük a potenciális ügyfélkörünket. Ezen túlmenően az Aranykéz Parkolóházban elektromos autótöltési szolgáltatást is biztosítunk mind a bérletes, mind az óradíjas parkolást igénybe vevő ügyfeleink részére.

Építési telkek és lakóingatlanok

2026. I. negyedévében 2.821 új lakás épült országos szinten, 4,3%-kal több, mint egy évvel korábban. Budapesten és a megyei jogú városokban 13%-kal több lakást vettek használatba, mint 2025. I. negyedévében. Ugyanakkor a községekben 9,8%-kal csökkent az új lakások száma. Budapesten továbbra is területi koncentráció a jellemző az új lakás fejlesztések terén, így a 955 új lakás 87%-ának a használatba vétele három kerületben történt, a XIII. kerületben 294, a X. kerületben 287, a XI. kerületben pedig 256 lakást vettek használatba. Országos szinten a kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 9.291 volt, 64%-kal magasabb, mint egy évvel korábban. Budapesten összesen 3.634 lakás építésére adtak engedélyt, 36%-kal többre, mint egy évvel korábban. Az engedélyezett fővárosi lakásépítések 52%-a a IX. kerületben, 21%-a pedig a XIII. kerületben fog megvalósulni.

(Forrás: KSH Lakásépítések, építési engedélyek, 2026. I. negyedév. Közzététel: 2026. május 6.)

A lakáspiaci forgalom tekintetében a 2026. első féléves forgalom közel 11%-kal maradt el az előző évitől; 2026 első felében 56.554 adásvétel történt, szemben a tavalyi első félév 63.390-es szintjével. Az országos lakásárindex nominál- és reálértéken is emelkedett, a növekedést az elemzők szerint leginkább a panelpiac hajtja. A drágulás átlagban megmaradt, de egy szegmensre szűkült, tehát a széles körű áremelkedés, ami tavaly jellemezte a piacot, megszűnt. Folytatódott viszont a vevői szerkezet ártrendeződése, így az Otthon Start Program hatására az első lakásukat vásárlók lettek a legnagyobb vevői csoport, Budapesten egy év alatt az arányuk 19%-ról 40%-ra nőtt.

(Duna House Barométer, 180. szám, 2026. II. negyedév)

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. üteme 2019-ben, a II. üteme 2021 első félévében sikeresen lezárult. A projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. volt (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”).
 - A lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas telekingatlanokból kettő esetében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással 2021 IV. negyedévében, ezek közül az egyik birtokbaadása még 2022-ben megtörtént, míg a másik telek birtokbaadására 2024. I. félévében került sor.
- **Kereskedelmi egység** fejlesztésére alkalmas telekingatlan, ami egy megközelítőleg 1 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 **nem-építési telkek** közül 2026. I. félévében a Társaság 7 darab telket értékesített, melyek összterülete 37,9 ezer m². A telkek birtokba adására 2026. április végén került sor.

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 egy a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található lakóingatlan funkciójú ingatlant (a továbbiakban: „**Attila99Loft**”, „Attila úti ingatlan”) tulajdonolt 2026. június 30-án. Az Attila99Loft a **Real Estate Awards „Az Év Lakóingatlan Fejlesztése 2021” díj győztese** lett. Az ingatlanban 16 exkluzív lakás, egy 22 férőhelyes robotizált parkolórendszer, egy étterem és egy pékség található. A „New York”-i mintára megálmodott épület különlegességét a Várnegyedben való elhelyezkedésén és a lakások egyedi stílusán túl az épületen belül igénybe vehető exkluzív szolgáltatások biztosítják. A kialakított lakásokat és üzlethelyiségeket a Társaság bérbeadás útján hasznosítja.

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület Andrássy út 80-82. szám alatt található (a továbbiakban: „**Andrássy úti ingatlan**”). A több mint 1,4 ezer m² alapterületű telekingatlanon, figyelemmel a változó piaci igényekre és a területi szabályozási feltételekre is, a Társaság lakófunkció befogadására alkalmas fejlesztés lehetőségét preferálja, felső kategóriás lakások és szolgáltatások kialakításával. A fejlesztés vázlattervezése befejeződött, az építési engedélyezési eljárás lezárult 2024 első negyedévében, az építési engedélyt megkaptuk.

Szállodák

Budapest 2026 első felében a CEE-6 fővárosok közül a foglaltság tekintetében vezetett, közel 90 eurós Revenue Per Available Room (RevPAR) értékkel 15%-os éves növekedés mellett, az árnövekedés azonban elmarad a versenytársakétól, a Gross Operating Profit (GOP) növekedése egyenetlen, a befektetési aktivitás a választások után élénkülni kezdett. 2026 első felében a budapesti szállodák GOP-ja átlagosan 4,9%-kal nőtt. A magyar főváros vendégéjszakáinak közel 85%-át nemzetközi látogatók generálják, ami rávilágít a város külföldi kereslettel való függőségére. A piac profitál a nemzetközi szabadidős, üzleti és esemény vezérelt kereslet kiegyensúlyozott keverékéből, miközben egy szilárd belföldi utazási bázis is támogatja. Bár a keresleti alapok továbbra is erősek, a legutóbbi jövedelmezőségi trendek azt mutatják, hogy a bevételnövekedés még nem fordul teljes mértékben magasabb tulajdonosi hozamokba. A nemzetközi üzemeltetők folyamatos terjeszkedése továbbra is meghatározó jellemzője a budapesti szállodapiacnak. Az elmúlt évek erős fejlesztési ciklusát követően a jövőbeni kínálat többsége továbbra is nemzetközi márkájú, tükrözve a tulajdonosok tartós preferenciáját a menedzsment- és franchise-struktúrák iránt. A felső-prémium és luxus szegmens különösen a fókuszban marad, az elmúlt tizenkét hónapban átadott 990 szobából több mint 340 ebbe a kategóriába tartozik. 2026 folyamán több mint 1.300 új szoba kerül a budapesti piacra, ami a nyitási dátumhoz igazítva 5,0%-os kínálatnövekedést jelent. A 2026 első félévi tranzakciós volumen elmaradt az előző év azonos időszakának erős szintjétől, ami nagyrészt a 2025 első negyedévében lezárt Eurostars-portfólió visszavásárlási ügyletnek, valamint a 2026 áprilisi parlamenti választások előtti óvatosságot „kivárós” befektetési hozzáállásnak tudható be. A jövőt tekintve, Budapest erős pozícióból lép be 2026 második felébe. A rekordszintű foglaltság, a tartós nemzetközi kereslet, a bővülő luxus kínálat és a folyamatos márkaterjeszkedés mind pozitív jövőt támogat a piac számára.

(Forrás: H1 2026 Hungarian Hospitality Market – Cushman & Wakefield)

A Társaság tulajdonában 2026. június 30-án két olyan ingatlan volt található, amelyet az azt bérbevevő vállalkozás szállodaként üzemeltet/üzemeltetett (a Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérbe).

A turisztikai szempontból az egyik legkiemelkedőbb belvárosi lokációval rendelkező **Madách téri ingatlanban** (Budapest, VII. kerület Madách Imre tér 3.) egy 4 csillagos szálloda, valamint az ingatlan utcai frontján két önálló étterem üzemelt. A szállodaként funkcionáló rész 2023 október végével visszavételre került az üzemeltetőtől. A Társaság jelenleg az ingatlan fejlesztését és korszerűsítését végzi és ezzel egyidőben előrehaladott tárgyalásokat folytat olyan, a hotel és az éttermek/üzlethelyiségek üzemeltetésére jelentkező lehetséges bérlőkkel, akik a legmagasabb színvonalú, az épület kivételes adottságaival összhangban álló szolgáltatásokat tudnak nyújtani a jövőbeni vendégek részére. A teljes felújítás várhatóan 2026. év végére fejeződik be.

A Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér vonzáskörzetében, a reptéri folyosón elhelyezkedő **Üllői úti ingatlankomplexum** (Budapest, X. kerület Üllői út 114-116.) „**C**” **Épületét** („**BIF Hostel**”) korábban a Társaság 2 csillagos szálloda céljára történő bérbeadással hasznosította. A bérleti szerződés 2026. márciusában megszűnt. A BIF a szükséges karbantartási és felújítási munkálatok elvégzését követően, a helyi szállodapiar piaci átrendeződésére és az épület kedvező adottságaira tekintettel az ingatlan hasznosítását hostelt üzemeltető, vagy diákok, illetve nagyvállalati dolgozók elszállásolását végző társaság számára történő bérbeadás útján tervezi.

II. 2026. első féléves eredmények és 2026. évi kilátások, kihívások

1. 2026. első féléves eredmények

A Társaság IFRS szerint készített, nem auditált konszolidált eredménykimutatása alapján **2026 első félévében 2.396 millió forint adózás előtti eredményt** ért el, míg a bázisév ugyanezen időszakában az adózás előtti eredmény 3.116 millió forintot tett ki, ugyanakkor a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával **korrigált adózás előtti eredmény 4.185 millió forintra nőtt (+14%) 2026 első félévében** az előző év hasonló időszaki 3.664 millió forintos értékéről.

- A 2026. év első felében a konszolidált **értékesítés nettó árbevétele** összesen mintegy **8.331 millió** forintra bővült (+25%) a bázisidőszaki mintegy **6.683 millió** forintról. A növekedés legjelentősebb része az épületkivitelezési projekt árbevétele soron jelenik meg, amely teljes egészében a Harsánylejtő Kft. által végzett generálkivitelezési tevékenységből származik. A Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek is 6%-os növekedést mutatnak a bázisértékhez képest, mely főként az év elején megvalósított indexálásoknak tudható be. A közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek 1.244 millió forintról 672 millió forintra mérséklődtek, melynek fő oka, hogy a BIF Tower Irodaháznál a bérlemény kialakításával, átalakításával kapcsolatosan realizált bevételek bázisidőszaki értéke jelentősen meghaladta a tárgyidőszaki értéket. A Társaság által 2026. év első felében elért konszolidált értékesítés nettó árbevételének 68%-át a bérleti, parkolási, üzemeltetési díjbevételek és közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek adták. Az ingatlan/telek értékesítés árbevétel soron megjelenő 133 millió forint bevétel 7 darab telek értékesítéséből származott.

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2025 I. félév	2026 I. félév
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	4 380 333	4 626 540
Parkolási díjbevételek	403 210	406 342
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	1 243 581	672 050
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	0	132 671
Épületkivitelezési projekt árbevétele	210 406	2 076 798
Egyéb árbevételek	445 880	416 604
Összesen	6 683 410	8 331 005

- Az **egyéb működési bevételek** 2026 első félévében 69 millió forintot tettek ki a bázisidőszaki érték 108 millió forint. A tárgyidőszaki bevételek nagyobb részét kapott kártérítések tették ki (39 millió forint), de késedelmi kamatból, behajtási költségátalányból, bírságból és utólagos engedményekből is jelentősebb összegben származott bevétel (27 millió forint).
- Az **anyagjellegű ráfordítások értéke** több mint 1 milliárd forintos növekedést mutatott (+47%) a tárgyidőszakban a bázisadathoz képest. A ráfordításnövekmény meghatározó módon két ellentétes irányú változás eredményeként alakult ki: az igénybe vett szolgáltatások értéke 1.587 millió forinttal nőtt, főként a Harsánylejtő Kft. által végzett generálkivitelezési tevékenységhez igénybevett alvállalkozói teljesítésekkel összefüggésben, míg az Eladott közvetített szolgáltatások értéke a bázisidőszakhoz viszonyítva 534 millió forinttal mérséklődött, mely főként a bérleti kiépítések alacsonyabb szintjének volt köszönhető.
- A csoportszintű **személyi jellegű ráfordítások** 2026 első félévben mintegy 13%-kal emelkedtek 2025. I. félévhez képest, mely növekedést főként a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezet- és bérfejlesztés okozta.
- Az **egyéb működési ráfordítások** bázisidőszaki 730 millió forintos értékével szemben a tárgyidőszaki ráfordítás jelentős növekedést mutatott, értéke 1.969 millió forintot tett ki (+170%). A bázisidőszakinál kedvezőtlenebb érték főként a magasabb összegű negatív valós értékelési eredményhatás következménye, mely az előző évi 548 millió forinttal szemben a tárgyidőszakban 1.789 millió forintra nőtt (a tárgyidőszakban elszámolt negatív valós értékelési eredményhatás annak a következménye, hogy az egyes befektetési célú ingatlanok esetében megvalósult és elszámolt tárgyidőszaki beruházások értéke még nem jelent meg az adott ingatlanok 2026. június 30-i piaci értékében). A Költségvetéssel, önkormányzatokkal elszámolt adók közelítőleg a bázisidőszaki szinten alakultak.

- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron mintegy 12 millió forintos csökkenés tapasztalható 2026 első félévében a bázisidőszakhoz képest, mely csökkenés teljes egészében az értékcsökkenés, azon belül is a kisértékű tárgyi eszköz soron jelentkezett. Értékvesztés sem a tárgyidőszakban, sem a bázisidőszakban nem került elszámolásra.
- A fentiek eredményeként a tárgyidőszaki konszolidált **működési eredmény** 2.123 millió forintra mérséklődött a bázisidőszaki 2.912 millió forintról, míg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált konszolidált **működési eredmény** a bázisidőszaki **3.460 millió forintról 3.912 millió forintra nőtt (+13%)** 2026 első félévében.
- A **pénzügyi műveletek eredménye** a tárgyidőszakban mintegy 273 millió forintot tett ki a bázisidőszaki 204 millió forinttal szemben. A mintegy 69 millió forint összegű eredménynövekmény főként a fizetett kamatok csökkenésének (a szerződés szerinti folyamatos törlesztéseknek köszönhetően a hitelállomány is csökken) és az árfolyameredmény változásának volt betudható (míg a tárgyidőszakban +12,4 millió forint volt az árfolyamnyereség és árfolyamvesztés különbsége, addig a bázisidőszakban az árfolyameredmény -12,2 millió forintot tett ki).
- 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 56,7 millió forint tárgyévi tényleges adóráfördítéséből mintegy 20,4 millió forint volt a számított csoportszintű társasági adó, közel 17,1 millió forintot tett ki a csoportszintű innovációs járulék összege, valamint mintegy 19,2 millió forint összegű iparüzési adó fizetési kötelezettség keletkezett.

Eredménykimutatás (IFRS konszolidált, nem auditált)

adatok ezer forintban	2025 I. félév	2026 I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	6 683 410	8 331 005
Egyéb működési bevétel	108 236	68 659
Anyagjellegű ráfordítások	-2 252 154	-3 312 378
Személyi jellegű ráfordítások	-823 476	-933 689
Egyéb működési ráfordítások	-730 464	-1 969 076
EBITDA	2 985 552	2 184 521
Értékcsökkenés és értékvesztés	-73 728	-61 499
Működési eredmény	2 911 824	2 123 022
Pénzügyi bevételek	465 170	564 897
Pénzügyi ráfordítások	-260 860	-291 632
Adózás előtti eredmény	3 116 134	2 396 287
Tényleges adóráfördítés	-41 836	-56 681
Halasztott adó	-13 264	-13 264
Adózott eredmény	3 061 034	2 326 342

- A **befektetési célú ingatlanok állománya** 2026. június 30-án mintegy 88,9 milliárd forintot tett ki megegyezően az előző év végi értékkel. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS40 standardnak megfelelően, azzal, hogy a Volosko¹ ingatlant az IAS40 standard 53. pontja alapján bekerülési értéken értékeli. 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 2026-ban és 2025-ben is).
- A Társaság **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) növekedést mutat a bázisidőszakhoz képest, mintegy 3,6 milliárd forintra emelkedett 2026. első félév végére a 2025. év végi 1,5 milliárd forinthez képest. A fenti változás a tárgyidőszaki pénzeszközök csökkenésének (főként a 2025. üzleti év utáni osztalékfizetés miatt) és az alacsonyabb pénzügyi kötelezettségállomány együttes hatásának volt köszönhető.

¹Horvátország, 320170 Volosko, 132/9 hrsz. alatti ingatlan

Kiemelt mérlegtételek (IFRS konszolidált, nem auditált)

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2026.06.30.
Befektetési célú ingatlanok	88 928 925	88 928 925
<u>Éven túli eszközök összesen</u>	<u>91 902 780</u>	<u>91 796 832</u>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	16 384 424	13 143 893
<u>Forgóeszközök összesen</u>	<u>18 779 240</u>	<u>14 814 519</u>
<u>Eszközök összesen</u>	<u>110 682 020</u>	<u>106 611 351</u>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<u>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</u>	<u>86 141 401</u>	<u>83 513 319</u>
Pénzügyi kötelezettségek (hosszú)	16 094 841	15 373 534
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>18 974 445</u>	<u>17 804 138</u>
Pénzügyi kötelezettségek (rövid)	1 770 586	1 419 480
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>5 566 174</u>	<u>5 293 894</u>
<u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u>	<u>110 682 020</u>	<u>106 611 351</u>

A vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségre vonatkozó kiemelt mutatók

Megnevezés	2025.06.30.	2026.06.30.
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	85,68%	86,10%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	19,45%	17,57%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	24,15%	21,32%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	262,35%	248,28%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	43,57%	25,48%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	3,71%	2,54%

2. Kilátások, kihívások 2026 második félévére

A 2026 második félévében a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

- A 2020. év elején sikeres akvizíció eredményeként megvásárolt, a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 35. sz. alatti **Major Park** (Városmajor u. 35.) ingatlan revitalizációja, továbbá az „A” épületben meglévő irodafunkció megtartása mellett a teljes ingatlan hosszabb távú fejlesztésével kapcsolatos tervezések folytatása.
- A **Harsánylejtő Projekt**ben található azon telekingatlanok esetében, ahol még nem született eddig döntés a fejlesztés megindításáról, az aktuális piaci trendek alapján a lehetőségek vizsgálata az egyes fejlesztések elindításáról és/vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.
- A **Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház** (Budapest, VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. szám alatti ingatlan) fejlesztési koncepciójának kidolgozása, az átmeneti időszakban az ingatlan jelenlegi állapotában történő kihasználtságának maximalizálása.
- Az **Andrássy úti ingatlan** esetében a piaci körülmények változásának függvényében, az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- Az **Aranykéz Parkolóház** kihasználtságának maximalizálása, új szolgáltatások bevezetésének vizsgálata.
- Az **Üllői úti Oktatási Központ** hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.

- A sikeres horvátországi akvizíció eredményeként 2024. év elején az ingatlan-portfólióba került ingatlan – **Volosko** – esetében a régi épület bontásához és az új épület fejlesztéséhez kapcsolódóan az építési engedély megszerzése és a kivitelezés megkezdése.
- A kiemelkedő adottságokkal rendelkező **Madách téri ingatlan** felújításához kapcsolódó építési munkák befejezése, valamint az építési munkákkal párhuzamosan mind a hotel, mind a földszinti éttermek/üzlethelyiségek vonatkozásában a potenciális bérlőkkel a tárgyalások véglegesítése, bérleti szerződések megkötése.
- A **BIF HOSTEL** esetében az ingatlan felújítását követően a bérbeadási lehetőségek feltérképezése és a potenciális bérlőkkel folytatott tárgyalások lezárása.
- 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.

III. A Társaságnál a 2026 első félévében lezajlott lényegesebb események

1. Közgyűlés

A Társaság Közgyűlése a 2026. március 27-én közzétett közgyűlési meghívó napirendjében szereplő valamennyi kérdésben döntést hozott, és azok 2026. április 30-án közzétételre kerültek a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban. A határozatok a következő linken tekinthetők meg:

<https://www.bif.hu/befektetoknek/publikaciok/tozsdei-kozlemenyek/bif-2026-evi-eves-rendes-kozgyulesen-hozott-hatarozatok>

2. Személyi változások

Igazgatótanács, Audit Bizottság

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2026. január 1. és 2026. június 30. közötti időszakban változás nem történt.

Vaszily Miklós, az Igazgatótanács tagja, 2026. május 19. napján a Társasághoz eljuttatott lemondó nyilatkozatával igazgatótanácsai és auditbizottsági tagságáról lemondott. A lemondás a Társaság alapszabálya szerint a bejelentéstől számított 60. napon válik hatályossá, kivéve, ha a közgyűlés az új igazgatótanácsai tag és az auditbizottsági tag megválasztásáról már ezt megelőzően gondoskodott. A Társaság 2026. július 13-án megtartott rendkívüli közgyűlése új igazgatótanácsai és auditbizottsági tagnak Zdeborsky György Vilmost megválasztotta 2026. július 14-i hatállyal.

A Vállalatvezetésben történt változás 2026 I. félévében

A Vállalatvezetésben nem történt változás 2026 I. félévében

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 vagy 10 évesek. Határozatlan idejű bérleti szerződéseink jellemzően több éves időtartam óta fennállnak.

Az előzetes bérlői kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően a kintlévőség nagysága és a nemfizetés az előző évhez hasonlóan továbbra is elhanyagolható mértékű volt 2026 első félévében.

A Társaság konszolidált árbevételének mintegy 90%-a forintban realizálódott 2026. I. felében.

A csoportszintű devizabevételek (amelyek 100%-ban EUR-ban denomináltak) bőven fedezték a devizában felmerülő csoportszintű kiadásokat (közel 100%-ban EUR-ban denomináltak), ennek megfelelően a BIF Csoport természetes devizafedezettel rendelkezett a tárgyidőszakban.

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 Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai III. fejezet 34. Pénzügyi Instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrészcsevényeken (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 társaságokra vonatkozó kockázatok

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

A 2022. február 24-én kitört orosz-ukrán háború és a kapcsolódó nemzetközi szankciók gazdasági hatásai a Harsánylejtő Kft-t és a 2024. május 9-én a Harsánylejtő Kft. 100%-os tulajdonába került Marischka Kft-t is, illetve annak beszállítói és szolgáltatói kapcsolatait is érinthetik.

V. 2026. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események

A Társaság 2026. július 13-án megtartott rendkívüli közgyűlése új igazgatótanácsi és auditbizottsági tagnak Zdeborsky György Vilmost megválasztotta 2026. július 14-i hatállyal.



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:	Magyarország, 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	Magyarország, 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.
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:	12041781-2-42
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje 2026. június 30-án	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820'25 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 2026 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 2026 első félévében egy személyes ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton 7 alkalommal döntött 2026 első félévében.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2026. június 30.)

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus 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.	2026.07.13.

**Vaszily Miklós, az Igazgatótanács tagja, 2026. május 19. napján a Társasághoz eljuttatott lemondó nyilatkozatával igazgatótanácsai és auditbizottsági tagságáról lemondott. A lemondás a Társaság alapszabálya szerint a bejelentéstől számított 60. napon válik hatályossá, kivéve, ha a közgyűlés az új igazgatótanácsai tag és az auditbizottsági tag megválasztásáról már ezt megelőzően gondoskodott. A Társaság 2026. július 13-án megtartott rendkívüli közgyűlése új igazgatótanácsai és auditbizottsági tagnak Zdeborsky György Vilmost megválasztotta 2026. július 14-i hatállyal.*

Audit Bizottság

Az Alapszabály szerint az Audit Bizottság hatáskörébe tartozik:

- a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatának nyomon követése;
- javaslattevés az állandó könyvvizsgálóra és díjazására;
- az állandó könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;
- az állandó könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények, összeférhetetlenségi 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 javaslattevés;
- a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattevés 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 2026 első félévében egy személyes ülést tartott és két alkalommal döntött elektronikus úton. Az üléseken tárgyalt fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó társaság éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslattevés a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2026. június 30.)

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus 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.	2026.07.13.

Tisztségviselők (Igazgatótanács, Audit Bizottság tagjai) díjazása

A Társaság Közgyűlése a 2026. április 30. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2026-os üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2026-os üzleti évben tagonként havonta bruttó 400.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2026. év első félévében:

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

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

2026. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészcéltől állt, melyből 11.778.639 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 szavazatszámossági részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2026 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 2026 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 2026. április 30. 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 2027. október 30. 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 az aktuális részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2025. december 31.		2026. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.*	214 889 885	74,87**	214 889 885	74,87**
Saját részvény	***		***	
Káldi Mónika bizalmi vagyonkezelő által kezelt vagyon	15 731 240	5,48	15 731 240	5,48
Egyéb részvényesek	56 403 315	19,65	56 403 315	19,65
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

*A PIÓ-21 Kft. a Társaság anyavállalata, a Társaság végső anyavállalata („ultimate parent of the group”) a Pióka Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft.

**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 Társaság tulajdonában lévő BIF törzsrészvények száma nem haladja meg az 5%-ot.

Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada (2026. 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	74,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
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.	2026.07.13.	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
(2025. 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	74,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
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.	2026.07.13.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági vezérigazgató-helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit Bizottság

***munkaviszony jellege

VII. Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitikai

A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2026 I. félévében 69 fő volt (a 2025. I. félévi átlagos statisztikai állományi létszám 68 fő volt); az aktív állományi létszám 68 fő volt 2026. június 30-án, 2025. június 30-án 70 fő és 2025. december 31-én 69 fő volt.

A Harsányilejtő Kft. működésével kapcsolatos adminisztratív, jogi és ügyviteli feladatokat, mérnöki tevékenységet és műszaki tanácsadást, kettős foglalkoztatás keretében a BIF szakterületei látják el.

A Marischka Kft. dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2026 I. félévében 40 fő volt (a 2025. I. félévi átlagos statisztikai állományi létszám 42 fő volt); az aktív állományi létszám 40 fő volt 2026. június 30-án, 2025. június 30-án 35 fő míg 2025. december 31-én 42 fő volt.

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés

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

IX. Személyi változások 2026 első félévében

A III. fejezet 2. pontjában kerültek ismertetésre.

X. A Társaság konszolidációs körének bemutatása

A Társaság az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2026. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásaiba a Harsányilejtő Kft-t és a Harsányilejtő Kft. 100%-os tulajdonában lévő Marischka Kft-t vonta be.

Harsányilejtő Kft.

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

A Harsányilejtő Kft. a Harsányilejtő 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 Harsánylejtő Kft., a Harsánylejtő Projekt keretében a BIF által 2022-ben értékesített területen egy 2025-ben indított építési projekthez kapcsolódó generálkivitelezői tevékenységet folytatott a tárgyidőszakban a projektgazda harmadik fél számára.

2024 júniusától egy bérelt ingatlan bérbeadását és üzemeltetését is végzi a Harsánylejtő Kft.

Az üzletfejlesztéseket illetően az anyavállalat dönt a stratégiai kérdésekben, leányvállalata az operatív feladatokat látja el.

Marischka Kft.

A Marischka Kft-t, 2020. november 9-én, 3.000.000 forint törzstőkével alapította egy magánszemély; a társaság fő tevékenységi köre: Éttermi, mozgó vendéglátás.

A Harsánylejtő Kft. 2024. május 9-én megvásárolta a Marischka Kft. (székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 42., adószám: 28833923-2-41, cégjegyzékszám: 01 09 375996) 100%-os üzletrészt.

A Marischka Kft. az Attila úti ingatlan földszintjén 2021. augusztus 1. napjától Marischka néven, valamint a Major Udvar (Városmajor u. 12) földszintjén 2022. október 17. napjától Babutzi Breakfast, Brunch& Lunch néven éttermeket üzemeltet. Továbbá a Flórián Udvar Irodaházban található éttermet is a Marischka Kft. üzemelteti 2024. augusztus 1-jét követően. A BIF Tower-ben található kávézót is a Marischka Kft. üzemeltette 2025. január 1-je és 2025. április 10. között.

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 2026. április 30. napjára összehívott éves rendes közgyűlésén hozott határozatával jóváhagyta a Társaság 2025. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését, mely a Társaság közzétételi helyein 2026. április 30-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 Felelős Társaságirányítási Jelentés tartalmazza a Társaság sokszínűségi politikával kapcsolatos nyilatkozatát.

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság 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 vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralévő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan tényt, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2026. augusztus 31.



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



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



Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Társaság) ezúton nyilatkozik arról, hogy a Társaság által nyilvánosságra hozott 2026 Féléves Jelentés a Társaság legjobb tudása szerint, az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, eszközeiről, kötelezettségeiről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan tény, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2026. augusztus 31.



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



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

