



Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

2018. Féléves Jelentés

Tartalomjegyzék

- Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2018. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásaihoz
- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2018. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai – 2018. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások
- Felelősségvállalási Nyilatkozat



Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés

**a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS)
szerint készített, 2018. június 30-ával végződő időszakra
vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi
Kimutatásaihoz**

Tartalomjegyzék

I.	A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása a 2018. év első félévében ...	2
II.	2018. évi féléves eredmények és 2018. évi kilátások, kihívások.....	4
	1. 2018. első féléves eredmények.....	4
	2. Kilátások, kihívások 2018. második félévére.....	6
III.	A Társaságnál a 2018. első félévében lezajlott lényegesebb események	7
	1. Közgyűlés	7
	2. Hitelfelvétel.....	8
	3. Ingatlan akvizíció, saját részvény tranzakció:	8
	4. Személyi változások	8
IV.	A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők	9
V.	2018. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események.....	9
VI.	Általános társasági információk	10
VII.	Az alkalmazottak számának és átlagbérének alakulása, foglalkoztatáspolitiká	14
VIII.	Kutatás és kísérleti fejlesztés.....	14
IX.	A Társaság konszolidációs körének bemutatása	15
X.	Környezetvédelem	15
XI.	Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat.....	15
	Felelősségvállaló nyilatkozat.....	16

I. A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása a 2018. év első félévében

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.; a továbbiakban: Társaság és vagy BIF) részvényesei a 2016. december 23-án megtartott rendkívüli közgyűlésen egy teljesen új, az ingatlanvagyon intenzív fejlesztését és ezáltal a Társaság jövedelmezőségét javító fejlődési pálya megvalósításának kidolgozására kérték fel az Igazgatótanácsot. Ennek eredményeként a Társaság 2018. első félévi üzleti tevékenysége már ezen új, az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

- A Társaság meglévő jövedelemtermelő ingatlan-portfóliójába illeszkedő irodaépületek felkutatása és az akvizíció lebonyolítása.
- Meglévő ingatlan-portfólióban rejlő maximális jövedelemtermelési potenciál kihasználása, valamint az irodaházak működésének optimalizálása.
- A Társaság tulajdonában lévő Budapest, III. kerületi, 39 ha-os Harsánylejtő fejlesztési terület teljes kidolgozott koncepciójának megvalósítása.

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító céggként a saját tulajdonú ingatlanjainak (irodaház és parkolóház) bérbé adás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek az értékesítésével foglalkozik.

A Társaság 2017. október 20-tól kezdődően – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal nyilvántartásba vétele óta – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: SZIT törvény) előírásai szerint szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként (a továbbiakban: SZIE) tevékenykedik.

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

- Irodapiac
- Parkolóházak piaca
- Építési telkek piaca

Irodapiaci szegmens

2018. június 30-án Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű öt "B" kategóriájú és két „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt. Ingatlanjaink hasznosításánál fő szempont az ingatlan megfelelő jövedelemtermelő képessége, az ingatlan várható értéknövekedése valamint továbbfejlesztési potenciálja. A keresleti oldalon jelentkező minőségi igényekkel lépést tartva, az irodák magas színvonalúak, kategóriájuknak és napjaink követelményeinek megfelelő műszaki állapotúak. A szolgáltatási szint folyamatos emelésével, az ingatlanok megfelelő fejlesztésével és karbantartásával sikerült Társaságunknak a bérlőket megnyerni és a bérleti szerződések többségét hosszútávra meghosszabbítani és ezzel piaci pozícióját tovább erősíteni. A kitűnő adottságoknak, folyamatosan kontrollált és fejlesztett műszaki állapotnak, továbbá az elvárt szolgáltatási szintnek köszönhetően a jövedelemtermelő irodaházaink (ide nem értve a teljeskörűen felújított és 2018. júniusában átadott BIFLOFT Irodaházat) átlagosan 93%-os kihasználtsággal működnek.

Parkolóházak piaca szegmens

Az elmúlt évekre jellemző Budapest belvárosi fejlesztéseknek köszönhetően (V. ker., Szervita tér, Váci 1, Nádor téri mélygarázs építés) a minőségi parkolóházak iránti kereslet erősödött, így a Társaságunk tulajdonában lévő Budapest, V. ker. Aranykéz utca 4-6. szám alatti **Aranykéz Parkolóház** bérlői kereslete is élénkülést mutatott 2018. első félévében. Részben a fent említett piaci folyamatoknak, valamint az Aranykéz Parkolóház 2017. év második negyedévében befejeződött teljeskörű belső felújításának és a szolgáltatásaink bővítésének köszönhetően az Aranykéz Parkolóház kihasználtsága növekedett.

A Társaság tulajdonában van továbbá a Budapest III. ker., Polgár utca 8-10. szám alatti a **Flórián Udvar** Irodaház részét képező **parkolóház**, amely az Irodaház bérlőin túl egyéb bérlők számára is igénybe vehető. 2018. első félévében a parkolóház 83%-os kihasználtságú volt.

Mindkét parkolóházunk a legújabb, magyar fejlesztésű parkolási rendszerrel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani.

Építési telkek piaca szegmens

Társaságunk Obuda zöldövezeti részén, a Testvérhegy oldalában Harsánylejtő Kertváros néven építési telkek fejlesztési projektet (a továbbiakban: Harsánylejtő Projekt) indított el, illetve valósított meg az elmúlt években, több ütemben. A 88 telekingatlanból álló I. ütem kivitelezése és értékesítése sikeresen lezárult. A fejlesztés II. ütemében 65 db 4, illetve 6 lakásos társasház építésére alkalmas telkek kerültek kiszabályozásra és közművesítésre. Az ingatlanpiac élénkülésének, a lakosság és a vállalkozások számára is elérhető kedvező hitelkonstrukcióknak, a kormányzati lakásvásárlási programnak, CSOK-nak, valamint az új építésű lakások 5%-os Áfa tartalmának köszönhetően, a fejlesztés II. ütemének értékesítése 2018. félév végére elérte a 88%-ot. A II. ütem telkeinek fejlesztése, valamint az ahhoz kapcsolódó közművesítés és közterületi utak építése mellett további 3 db 4.000-8.000 m² nagyságú 30-50 lakásos társasház építésére alkalmas telkek kerültek kialakításra.

A Társaság tulajdonában lévő 3 ingatlan (Budapest, VII. ker. Madách tér 3-4. alatti ingatlan: **4 csillagos szálloda** 115 szobával; 2174 Verseg-Fenyőharaszt – Fenyőharaszt Kastélyszálló: **4 csillagos szálloda** 26 szobával + 4 apartmannel; Budapest, X. ker. Üllői út 114-118. alatti ingatlankomplexum „C” Épület: **3 csillagos szálloda** 81 szobával + 1 apartmannel) szállodaként üzemel, ezen ingatlanokat a társaság szálloda üzemeltetőknek adja bérbe. A szállodák kihasználtsága gyakorlatilag 100%-os.

A Fenyőharaszt Kastélyszállót üzemeltető Kastélyszálló Kft-t a Társaság 2017. októberében értékesítette.

II. 2018. évi féléves eredmények és 2018. évi kilátások, kihívások

1. 2018. első féléves eredmények

A Társaság konszolidált szinten 2018. első félévében mintegy **867 millió forint adózás előtti eredményt** ért el, amely mintegy 443 millió forinttal (+104,4%) haladja meg a 2017. első félévében produkált eredményt. A jelentős eredménynövekedés elsősorban a bővülő értékesítési tevékenységnek volt köszönhető, amely működési hatékonyság növekedés mellett valósult meg. Az árbevétel arányos működési eredmény bázisidőszaki 45,6%-os értéke 2018. első félévében 64,4%-ra emelkedett.

- A cégcsoport által 2018. első félévében elért **értékesítés nettó árbevétel** nagy részét az ingatlanok bérbeadásából származó bérleti, parkolási és üzemeltetési díj bevételek (együttesen a bevételek 67,2%-át) adták, de jelentős, mintegy 32,3%-os arányt képviselt a tárgyidőszaki árbevételen belül a Harsánylejtő építési telkek értékesítéséből származó bevétel is. 2018. első hat hónap értékesítés nettó árbevétele összesen 1.515,8 millió forintot tett ki, amely 54,6%-os növekedést mutat az előző év első félévi árbevétel adatához képest. Az ingatlanhasznosításból származó bevételek az általános magasabb bérbe adottságnak köszönhetően emelkedtek. Az előző év azonos időszakához viszonyítva az építési telkek értékesítéséből származó bevétel jelentősen (+387,5 millió forint) nőtt, köszönhetően a tárgyidőszakban realizálódott Harsánylejtő telkek értékesítéseknél.

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2017. június 30.	2018. június 30.
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	549 218	720 910
Parkolási díj bevételek	121 189	161 177
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	115 066	136 521
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	540	0
Ingtatlan/telek értékesítés árbevétele	101 967	489 487
Egyéb árbevételek	92 861	7 746
Összesen	980 841	1 515 841

- Az **egyéb működési bevételek** 2018. első félévében mintegy 91%-kal 279,3 millió forintra nőttek a bázisidőszak megfelelő értékéhez viszonyítva. A tárgyidőszaki növekedés meghatározó részét a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének a nyeresége adta.
- Az **anyagjellegű ráfordítások** 2018. első félévi összege 233,5 millió forinttal, mintegy 50%-kal nőtt a 2017. első félévében kimutatott értékhez képest. A jelentős növekedés főként a Harsánylejtő Kft.-ben elkezdődött társasházi építkezések elszámolása okozta.
- A **személyi jellegű ráfordítások** 2018. I. félévében 33%-ot meghaladóan nőttek a megelőző év azonos időszakához képest. A személyi jellegű ráfordítások növekedésének egyik oka a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés volt. A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2018. június 30-án 29 főre változott (2017. december 31-én 24 fő volt).
- A Társaság **nem befektetési célú tárgyi eszközei után elszámolt értékcsökkenés** a tárgyidőszakban mintegy 3 millió forinttal 16 millió forintra nőtt a bázisidőszak megfelelő adatához viszonyítva.
- Az **egyéb működési ráfordítások** 2018. első féléves összege 112,4 millió forintot tett ki (+30%). A növekedést a készletek IFRS alapján történő értékelésének a hatása okozta.
- A fentieknek köszönhetően a 2018. első féléves **működési eredmény** 976,5 millió forintra nőtt, amely mintegy 529 millió forinttal magasabb az előző év hasonló időszaki értékéhez képest. Az **EBITDA** mintegy 993 millió forintra változott a bázisidőszaki mintegy 460 millió forintos értékről.

- A pénzügyi műveletek eredménye az év első felében -109,4 millió forintra változott a bázisidőszaki -23,3 millió forintról, amely eredményromlás a megnövekedett hitelállomány után fizetendő növekvő kamatráfordításoknak volt betudható.
- A SZIE státusz miatt a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) köteles társasági adót fizetni. A fentiek figyelembevételével a tárgyidőszakban **tényleges adóráfordítás** nem merült fel.

Eredménykimutatás (IFRS konszolidált, nem auditált)

az adatok ezer forintban	2017. június 30.	2018. június 30.
Értékesítés nettó árbevétele	980 841	1 515 841
Egyéb működési bevétel	146 361	279 318
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	163 149
Anyagjellegű ráfordítások	-464 188	-697 678
Személyi jellegű ráfordítások	-116 228	-155 478
Egyéb működési ráfordítások	-86 293	-112 391
EBITDA	460 493	992 761
Értékcsökkenés és értékvesztés	-13 056	-16 279
Működési eredmény	447 437	976 482
Pénzügyi bevételek	16 654	1 675
Pénzügyi ráfordítások	-39 981	-111 117
Adózás előtti eredmény	424 110	867 040
Tényleges adóráfordítás	-9 852	0
Halasztott adó	-89 225	192
Adózott eredmény	325 033	867 232

Kiemelt mérlegtételek (IFRS konszolidált, nem auditált)

az adatok ezer forintban	2017. december 31.	2018. június 30.
Befektetési célú ingatlanok	31 417 004	32 405 004
<i>Éven túli eszközök összesen</i>	<i>32 395 516</i>	<i>33 896 903</i>
<i>Forgóeszközök összesen</i>	<i>3 861 485</i>	<i>2 472 522</i>
Eszközök összesen	36 257 001	36 369 425
Jegyzett tőke	2 583 220	2 583 220
<i>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</i>	<i>25 775 098</i>	<i>25 393 719</i>
Pénzügyi kötelezettségek	9 265 607	9 899 588
<i>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>9 275 414</i>	<i>9 909 395</i>
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>1 206 489</i>	<i>1 066 311</i>
Kötelezettségek és saját tőke összesen	36 257 001	36 369 425

- A befektetési célú ingatlanok állománya 988 millió forinttal 32.405 millió forintra nőtt 2017. december 31-i állapothoz képest. A növekedés a portfólióban levő ingatlanok valós értékében történő emelkedésnek, valamint a tárgyidőszakban megvalósult sikeres ingatlanakvizíciónak (az akvizíció részleteit a III. fejezet 3. pontja tartalmazza) az eredménye. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS 40 standardnak megfelelően. A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását, összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő, az Euro-Immo Expert Kft. végzi.

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

Megnevezés	2017. június 30.	2018. június 30.
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	69,81%	93,20%
Eladósodottság („Hosszúlejáratú kötelezettségek összesen” és a „Kötelezettségek és saját tőke összesen” hányadosa)	3,11%	27,25%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszúlejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	3,97%	39,02%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	110,51%	69,89%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	45,62%	64,42%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	2,83%	3,85%

2. Kilátások, kihívások 2018. második félévére.

A 2018. második félévében a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

 ➤ **Harsánylejtő Projekt**

- A Harsánylejtő Kertváros II. telekfejlesztési ütemében még elérhető építési telkek értékesítése (2018. II. félévig az értékesítettség 88%-os), valamint a fejlesztéshez kapcsolódóan megvalósított út- és közmű hálózatok szolgáltatói és önkormányzati tulajdonba történő átadása.
- A Harsánylejtő Kertváros Lakóingatlanfejlesztés I. ütemének 2018. ősztől történő befejezése és annak átadása a vevők részére, továbbá a II. ütemben épülő 4 lakóház értékesítése. Az II. ütem előértékesítésének függvényében a mindösszesen 40 db lakóingatlanból álló III. és IV. ütem értékesítésének és kivitelezésének megkezdése. A Harsánylejtő Kertváros Lakóingatlan fejlesztését jelenleg a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: Harsánylejtő Kft.) végzi, több fejlesztési telekingatlanból álló összesen 10.000 m² alapterületen (további lásd még a VI. fejezetet).
- A Harsánylejtő Kertváros részeként, egy 6.000 m²-es telekingatlanon kialakításra kerül a lakók- és gyermekek szabadidős igényeit kiszolgáló játszótér, melynek teljeskörű átadása várhatóan 2018. év végéig megtörténik.
- Az alábbi fejlesztési koncepciók kidolgozása és ütemterv szerinti lebonyolítása:
 - 10.000 m² irodakomplexum projekt
 - 3.600 m² alapterületű bevásárlóközpont építése
 - 17.000 m² lakóingatlan potenciál, amire a Társaság a tervek szerint egy 50 és 2 db 33 lakásos társasház építését tervezi.
- A Társaság tulajdonában álló, fennmaradó 93.400 m² terület fejlesztési lehetőségeinek vizsgálata folyamatban van.

 ➤ **BIFLOFT Irodaház**

- 2018. júniusában átadásra került a teljeskörű átalakításon és felújításon átesett BIFLOFT Irodaház. Az épület 2018. nyarán meglévő 70%-os kihasználtságára és az irodapiacra a jó lokációval rendelkező, modern stílusú irodaházak iránt megnövekedett keresletre való tekintettel a vezetőség arra számít, hogy az épület kihasználtságát 2018. októberére 100%-ra növeli.

- **Portfólió „review”**
 - Az akvizíciók révén a portfólióba került vagy üzembe helyezett ingatlanok kihasználtságának folyamatos növelését tervezzük, mellyel az ingatlanhasznosításból származó eredmények jelentős növekedését várjuk.
 - A meglévő ingatlanportfóliónak a stratégiai célok szerinti felülvizsgálata alapján a portfólióba nem megfelelően illeszkedő ingatlanok piaci értékesítése.
- **Akvizíciós tevékenység**
 - A Társaság stratégiájába illeszkedő akvizíciós lehetőségek felkutatása, az akvizíciók lebonyolítása és az adott ingatlan beillesztése a jövedelemtermelő portfólióba.
- **Jogszabályi változásból eredő lehetőségek vizsgálata**
 - A Társaság 2017. október 20-tól szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként működik és ebből adódóan értékesítési célú ingatlanfejlesztési tevékenységet nem végezhet, ezért 2017-es év végén kiszervezte a társasházfejlesztését – a konszolidációs körbe bevont – Harsánylejtő Kft.-be. Ugyanakkor a SZIT törvény 2018. július 26. napjától hatályos módosítása értelmében a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok által végezhető tevékenységi kör – a Harsánylejtő Kft. által végzett – épületépítési projekt szervezése elnevezésű tevékenységi körrel kiegészítésre került. A fenti jogszabályi változás következtében, az adminisztratív terhek és a költségek csökkentése érdekében a Társaság meg fogja vizsgálni a Harsánylejtő Kft.-nek a Társaságba történő beolvadásának lehetőségét.

III. A Társaságnál a 2018. első félévében lezajlott lényegesebb események

1. Közgyűlés

A Társaság 2018. április 26-án megtartotta az éves rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:

- a) A közgyűlés elfogadta:
 - az Igazgatótanács 2017. évi ügyvezetéséről, a Társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról szóló jelentését,
 - az Audit Bizottságnak a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2017. évi egyedi, valamint a 2017. évi konszolidált beszámolójáról szóló jelentését,
 - a Könyvvizsgálónak a Társaság IFRS szerint készített 2017. évi egyedi beszámolójáról és az egyedi üzleti (vezetőségi) jelentésről, valamint a 2017. évi konszolidált beszámolójáról és a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentésről szóló jelentését,
 - a Társaság IFRS szerint készített 2017. évi éves egyedi és konszolidált beszámolóját, valamint az egyedi és konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentését.
- b) A közgyűlés jóváhagyta a Társaság IFRS szerint készített 2017. évi éves egyedi beszámolója alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 2.008.610.800,-Ft, azaz kétmilliárd-nyolcmillió-hatszáztízezer-nyolcszáz forint összegű osztalék megállapítását és kifizetését, valamint meghagyta az Igazgatótanácsnak, hogy gondoskodjon a törzsrészesvényekre megállapított osztalék részvényarányos kifizetéséről a Társaság Részvénykönyvében 2018. április 20. napján nyilvántartott törzsrészesvényesek részére. A törzsrészesvényekre járó osztalék kifizetésének kezdőnapja 2018. május 17. volt.
- c) A Közgyűlés az igazgatótanácsi tagok számára a 2017. évi tevékenységükkel kapcsolatban a felmentvényt megadta.
- d) A közgyűlés a Társaság állandó könyvvizsgálójának az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft.-t (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-063211; adószám: 10272172-2-43.; kamarai nyilvántartási száma: 000171; pénzügyi intézményi minősítés száma: T-000171/94, a könyvvizsgálatért felelős személy Freiszberger Zsuzsanna, születési neve: Freiszberger Zsuzsanna; anyja neve: Böczkös Rózsa Mária, lakcíme: 2440 Százhalombatta, Rózsa u. 7.; születési helye/ideje: Barcs, 1977.07.27. könyvvizsgálói eng. száma: 007229) választotta meg a 2018. május 16. és 2019. május 15. közötti időszakra.

- e) A közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2018-as üzleti évben díjazás nélkül látják el feladataikat.
- f) A közgyűlés úgy döntött, hogy az Audit Bizottság tagjai a 2018-as üzleti évben tagonként, havonta bruttó 300.000,-Ft (háromszázezer forint) díjazás mellett látják el feladataikat.
- g) A közgyűlés úgy döntött, hogy Társaság állandó könyvvizsgálóját a Társaság Nemzetközi Számviteli Szabályok szerint készített éves egyedi és konsolidált beszámolójának a könyvvizsgálataért a 2018-as üzleti évben 5.700.000,-Ft + ÁFA díjazás illeti meg.
- h) A közgyűlés jóváhagyta a Társaság 2017. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését.
- i) A közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 100,-Ft névértékű „A” sorozatú névre szóló törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1,-Ft, azaz egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 3 hónap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárfolyamának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2019. október 25. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-ig terjedhet.
- j) A közgyűlés egyhangúlag elfogadta az Igazgatótanács Ptk. 3:223. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tájékoztatását a Társaság 2017. október 26. és 2018. április 4. napján megkötött saját részvény tranzakcióival kapcsolatban.

2. Hitelfelvétel

A Társaság és a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. között 2018. márciusában létrejött refinanszírozási kölcsönszerződés alapján a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. 2.022.766.172 forint összegű kölcsönt nyújtott a Társaság részére, melynek eredményeként a Társaság a CIB Bank Zrt-nél fennálló EUR alapú hiteltartozását 2018. március 29-i értéknappal végtörlesztette.

3. Ingatlan akvizíció, saját részvény tranzakció:

A Társaság 2018. április 4. napján csereszerződést kötött a Waybridge Estates Kft-vel. A csereszerződés értelmében a felek elcserélték a Waybridge Estates Kft. kizárólagos tulajdonában álló Budapest, VI. kerület, belterület, 28614/0/A/1; 28614/0/A/2; 28614/0/A/3; 28614/0/A/5; 28614/0/A/6 és 28614/0/A/7 helyrajzi számú, természetben a 1062 Budapest, Andrassy út 80. szám alatt található ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadát a Társaság tulajdonában álló 400.000 db, Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. névre szóló dematerializált 100,-Ft névértékű törzsrészvény (ISIN kód: HU0000088760) tulajdonjogára. Az ügylet zárásával a Társaság lett a kizárólagos tulajdonosa az Andrassy út 80. szám alatt található társasház valamennyi albetétjének, – mely épület a már a Társaság tulajdonában álló Andrassy út 82. szám alatti ingatlan közvetlen szomszédságában található – valamint a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma ezzel 4.864.000 darabról 4.464.000 darabra változott. Az ügylet eredményeképpen a Társaság tulajdonában lévő saját részvények aránya 18,83%-ról 17,28%-ra csökkent.

4. Személyi változások

Igazgatótanács, Audit bizottság

A 2018. január 1. és a 2018. június 30 közötti időszakban az Igazgatótanács és az Audit bizottság összetételében változás nem történt.

Menedzsment

2018. március 19-től kezdődően a Társaság gazdasági vezérigazgató-helyettese Hrabovszki Róbert.

IV. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

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

Az ingatlanhasznosítási tevékenységét a Társaság relatív alacsony kockázat mellett végzi, a megkötött bérleti szerződések jelentős részben határozott időtartamúak, 2-3 év közöttiek, de speciális esetekben akár 5+5 vagy 10 évesek. Határozatlan idejű bérleti szerződéseink jellemzően több éves időtartam óta fennállnak. Az előzetes bérlői kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően mind a kintlévőség nagysága, mind a nemfizetés jelentős mértékben csökkent az előző évhez képest.

A Társaság életében korábban meglévő az EUR árfolyam változásából eredő kockázat tekintetében jelentős változás történt 2018. első félévében. A CIB Bank Zrt-nél fennálló EUR alapú hiteltartozás refinanszírozásra került 2018. március végén, így a Társaság jelenleg csak forint alapú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság bevételeinek mintegy 94%-a forintban realizálódik, ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

A Társaság hosszútávú forint hitelei változó kamatozású a 3 hónapos BUBOR-hoz kötöttek, így a pénzpiaci kamatok emelkedésével a forint hitelek kamata is emelkedik (kamatkockázat). A Társaság folyamatosan vizsgálja a nemzetközi és magyarországi pénzpiaci folyamatokat, finanszírozási lehetőségeket, ideértve a változó kamatozású hitelek fix kamatozású hitelekkel történő refinanszírozási lehetőségeit is, azok függvényében dönt az esetleges refinanszírozásról.

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2018. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai 32. Pénzügyi Instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrészevényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

A konszolidációs körbe bevont Harsánylejtő Kft.-re vonatkozó kockázatok

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

A IX. fejezet szerinti fejlesztések eredményessége, megtérülése szempontjából kockázati tényező lehet egyrészt, a kivitelezőknél a fejlesztés megvalósulása során időnként jelentkező kapacitáshiányból eredő, a vállalt átadási határidőben bekövetkező esetleges csúszás, másrészt az erősödő versenyhelyzet (Budapest 2018. első félévében is számos helyszínen indultak meg a fejlesztés konkurenciájának számító egyéb projektek). Az átadási határidő csúszásából származó kockázatokat egyrészt a generálkivitelezőkkel szemben alkalmazható késedelmi kötbér szerződésekbe építésével, másrészt a vevők felé fennálló átadási határidő rugalmas vállalásával tudjuk csökkenteni.

Stratégiai kérdésekben az anyavállalattal egyeztetve kell meghoznia döntését. A fejlesztést illetően az anyavállalat dönt a stratégiai kérdésekben, leányvállalata az operatív feladatokat látja el.

V. 2018. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események

A BFIN Asset Management AG a tulajdonában álló Budapesti Ingatlan Nyrt. (ISIN: HU0000088760; névérték: HUF 100) részvények egy részét a Budapesti Értéktőzsdén kívül kötött ügylet keretében 2018. július 18. napján a PIÓ-21 Kft. részére értékesítette. Az ügylet eredményeképpen - a Társaság tulajdonában álló 4.464.000 db Budapesti Ingatlan Nyrt. saját részvényt figyelembe véve - a BFIN Asset Management AG szavazati jogot biztosító tulajdoni részesedése a Társaságban 6 %-ra csökkent, míg a PIÓ-21 Kft. szavazati jogot biztosító tulajdoni részesedése 80,5%-ra nőtt.

A Társaság Igazgatótanácsa élve a 2014. április 22. napján tartott közgyűlésén elfogadott 10. számú közgyűlési határozatban foglalt részvényesi felhatalmazással elhatározta a Társaság alaptőkéjének új részvények zártkörű forgalomba hozatala útján történő felemelését. A Társaság Igazgatótanácsa a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.-t kérte fel arra, hogy a kibocsátásra kerülő 2.870.244 darab, 100,- Ft névértékű és részvényenként 2.000,-Ft kibocsátási értékű, dematerializált úton előállított, névre szóló törzsrészvény vonatkozásában tegye meg átvételi nyilatkozatát. A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. végleges kötelezettségvállaló nyilatkozatát 2018. szeptember 11-én megtette. A vonatkozó Igazgatótanácsi határozat értelmében a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. 5.740.488.000 forint összegű pénzbeli vagyoni hozzájárulását legkésőbb 2018. szeptember 14. napjáig köteles a Társaság rendelkezésére bocsátani; a fenti vagyoni hozzájárulását a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. 2018. szeptember 13-i értéknappal teljesítette. A Társaság alaptőkéjének új részvények zártkörű forgalomba hozatala útján történő felemeléséhez kapcsolódó cégbírósi változásbejegyzési kérelemnek a cégbíróság 2018. szeptember 19-én kelt végzésével helyt adott, a kérelmezett változásokat bejegyezte. A változások bejegyzését követően a Társaság kérelmezi a KELER Zrt.-nél a kibocsátásra kerülő dematerializált törzsrészvények megkeletkeztetését.

A 2018. szeptember 11-én érkezett tájékoztatás szerint a Pió-21 Kft. eladási és vételi opciót szerzett 2.870.244 db BIF törzsrészvényhez kapcsolódóan.

A Társaság 2018. szeptember 17-i rendkívüli tájékoztatása szerint bérleti szerződést kötött az 1/1 arányú tulajdonában álló Budapest, belterület V. ker. 24408/4 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1052 Budapest, Türr István utca 6. szám alatt elhelyezkedő, Vigadó Palota elnevezésű irodaház teljes, 15.000 m²-t meghaladó területének bérbeadására vonatkozóan. A belváros szívében elhelyezkedő Vigadó Palota egy 2017. december elején lezárult tranzakció eredményeként került a Társaság tulajdonába. Az ingatlan bérbeadása az annak közvetlen szomszédságában elhelyezkedő, ugyancsak a Társaság tulajdonában álló Budapest, V. ker. Aranykéz utca 4-6. szám alatti Aranykéz Parkolóház kihasználtságát közel 90%-os mértékűre emeli.

VI. Általános társasági információk

1. A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	info@bif.hu
Honlapja:	www.bif.hu
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje:	2.583.220.000,-Ft
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820*08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

2. Társaságirányítás

Közgyűlés

A vezető tisztségviselők kinevezése és elmozdítása a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. A vezető tisztségviselőkkel és a munkavállalókkal a Társaság nem kötött a végkielégítéssel kapcsolatban külön megállapodást, e tekintetben a Ptk. megfelelő paragrafusai az irányadók.

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 2018-as év első félévében.

Az Igazgatótanács tagjainak többsége független.

Az Igazgatótanács tevékenységét testületként végzi. Kijelöli, hogy a feladatkörébe tartozó ügyek közül mely ügyet szükséges ülésének napirendjére tűzni, kijelöli az ügy előkészítéséért felelős Igazgatótanácsi tagot, az Igazgatótanácsi ülésen előterjesztett ügyet megtárgyalja, abban határozatot hoz, és annak végrehajtását ellenőrizteti. Az Igazgatótanács az éves mérlegzáró közgyűlések közötti időtartamra munkatervet készít, amelyben meghatározza rendes üléseinek időpontját és a szükséges mértékben ezek várható napirendjét.

Az Igazgatótanács 2018. első félévében 4 ülést tartott 100 %-os részvételi aránnyal. Az Igazgatótanács elektronikus úton 3 alkalommal döntött a 2018. első félévében.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2018. június 30.)

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

Audit Bizottság

Az Alapszabály szerint az Audit bizottság hatáskörébe tartozik:

- a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatának nyomon követése;

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

Az Audit bizottság az Igazgatótanácsi üléseken túl 2018. első félévében egy ülést tartott, 100%-os részvételi aránnyal. Az ülésen tárgyalta fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó egyes Társaságok éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslatétel a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2018. június 30.)

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

Tisztségviselők (Igazgatótanács, Audit bizottság tagjai) díjazása

A Társaság 2018. évi éves rendes közgyűlésén a közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2018-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2018-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000,- Ft (háromszázezer forint) díjazás mellett lássák el feladataikat.

3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2018. év első félévében:

- 2017. augusztus 15-től 2018. május 15-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F., a könyvvizsgálatért felelős személy: Freiszberger Zsuzsanna)
- 2018. május 15-től 2019. június 15-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F., a könyvvizsgálatért felelős személy: Freiszberger Zsuzsanna)

4. Közzétételek

A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

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

5. Részvényinformációk

2018. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 25.832.220 darab 100,-Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvényből állt, melyből 4.464.000 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. A részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „STANDARD” 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 2017. augusztus 15-i rendkívüli közgyűlésén a közgyűlés azonban felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatelsőbbbségi részvények kibocsátása által a 2017. július 25-én közzétételre került, 6. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2018. év első félévében nem élt.

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

Munkavállalói részvényesi rendszer jelenleg nem működik a Társaságnál. A Társaság 2017. augusztus 15-i rendkívüli közgyűlésén a közgyűlés azonban felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozói részvények kibocsátása által a 2017. július 25-én közzétételre került, 6. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2018. év első félévében nem élt.

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

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

A Társaság 2018. évi éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 100,-Ft névértékű „A” sorozatú névre szóló törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1,-Ft, azaz egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 3 hónap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárfolyamának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2019. október 25. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25 %-ig terjedhet.

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2018. június 30-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2017. december 31.		2018. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	11 691 807	45,26	11 691 807	45,26
BFIN ASSET MANAGEMENT AG*	6 792 915	26,30	6 792 915	26,30
Saját részvény**	4 864 000	18,83	4 464 000	17,28
Egyéb részvényesek	2 483 478	9,61	2 883 478	11,16
Összesen	25 832 200	100,00	25 832 200	100,00

*a PIÓ-21 Kft. 100%-os tulajdonában áll

**A társaság tulajdonában lévő részvények osztalékra, szavazati jogra nem jogosítanak

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada
(2018. június 30.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	74,61%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	74,61%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Sajgál Gábor	Vezérigazgató Gazdasági	2016.12.01	Határozatlan***	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Vezérigazgató helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada
(2017 június 30.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	74,61%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	74,61%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Sajgál Gábor	Vezérigazgató	2016.12.01	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

VII. Az alkalmazottak számának és átlagbérének alakulása, foglalkoztatáspolitikai

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2017. december 31-én 24 fő, míg 2018. június 30-án 29 fő volt.

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés

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

IX. A Társaság konszolidációs körének bemutatása

A Társaság IFRS szerint készített 2018. I. féléves Évközi Konzolidált Pénzügyi Kimutatásaiba a Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft.-t vonta be.

A Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft.-t (székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.) („Harsánylejtő Kft.”), 2008. augusztus 25-én, 500 E Ft törzstőkével alapította a Budapesti Ingatlan Nyrt és azóta is a 100%-os tulajdonosa. A Társaság törzstőkéje 2016. március 10-én 3.000 E Ft-ra emelkedett, fő tevékenységi köre: épületépítési projekt szervezése. A Harsánylejtő Kft. végzi a BIF Csoport értékesítési célra szánt ingatlanfejlesztési tevékenységét 2017. október 20-át követően.

A Harsánylejtő Kft. 2018. június 30-án 8 db, a Harsánylejtő fejlesztési területen található, társasházak építésére alkalmas telek ingatlantulajdonnal rendelkezett, melyeken akkor és jelenleg is zajlik a társasházak kivitelezése.

A Harsánylejtő Kft. a RENESCO Energiahatékonysági, Szolgáltató, és Kereskedelmi Kft.-vel (cégjegyzékszám: 07-09-027141) 2018. június 27-én 4 db generálkivitelezői szerződést írt alá a tulajdonában álló Budapest, III. ker. 20646/74; 20646/75; 20646/76; és 20646/77 helyrajzi számokon nyilvántartott építési telteken földszint + 2 szint lakások és 1 terepszint alatti teremgarázst tartalmazó, 5 lakásos lakóépületeknek a kivitelezési, építési, szerelési munkáinak a kulcsrakész állapot erejéig történő elvégzésére vonatkozóan, melynek keretén belül a fejlesztés II. üteme valósul meg.

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

A fejlesztést illetően az anyavállalat dönt a stratégiai kérdésekben, leányvállalata az operatív feladatokat látja el.

X. Környezetvédelem

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

XI. Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat

A Társaság rendelkezik Felelős Társaságirányítási jelentéssel és nyilatkozattal, és minden évben felülvizsgálja vállalatirányítási rendszerét, és ha szükséges, módosítja.

A Társaság 2018. április 26-án megtartott éves rendes közgyűlése által jóváhagyott, a Társaság 2017. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését a Társaság közzétételi helyein 2018. április 26-án közzétette.

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

Felelősségvállaló nyilatkozat

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

Budapest, 2018. szeptember 21.



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



.....
Sajgál Gábor
vezérigazgató



A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

**Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
(IFRS) szerint készített,**

**2018. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált,
nem auditált Pénzügyi Kimutatásai –**

2018. 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 melléklet – a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő megjegyzések, egyéb információk	7
I. A számviteli politika meghatározó elemei	7
II. Kiegészítő megjegyzések	8
IV. Egyéb kiegészítő információk	22
Felelősségvállalási Nyilatkozat	26

Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzet Kimutatás

adatok ezer forintban

	Megjegyzés*	2018.06.30	2017.12.31
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Befektetési célú ingatlanok	1	32 405 004	31 417 004
Immateriális javak	2	394	490
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	95 262	117 192
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	119 237	127 240
Beruházások, felújítások	2	1 276 476	733 252
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	-	-
Halasztott adókövetelések	4	530	338
Éven túli eszközök összesen		33 896 903	32 395 516
Forgóeszközök			
Készletek	5	1 662 887	1 565 750
Vevőkövetelések	6	50 177	111 244
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	7	14 209	394 147
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8	745 249	1 790 344
Forgóeszközök összesen		2 472 522	3 861 485
Eszközök összesen		36 369 425	36 257 001
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	9	2 583 220	2 583 220
Tőketartalék	9	594 752	594 752
Értékelési tartalék	10	1 078 973	1 078 973
Visszavásárolt saját részvények	11	- 2 617 120	- 2 846 120
Eredménytartalék	12	22 886 662	11 437 805
Tárgyévi eredmény	12	867 232	12 926 468
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:		25 393 719	25 775 098
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	13	9 899 588	9 265 607
Céltartalékok várható kötelezettségekre	14	9 807	9 807
Halasztott adó kötelezettségek	15	-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		9 909 395	9 275 414
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	16	87 199	112 113
Szállítói kötelezettségek	17	105 050	145 027
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	18	874 062	949 349
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1 066 311	1 206 489
Kötelezettségek és saját tőke összesen		36 369 425	36 257 001

*A kiegészítő megjegyzés sorszáma

Évközi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatás

adatok ezer forintban	Megjegyzés*	2018.06.30	2017.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	19	1 515 841	980 841
Egyéb működési bevétel	20	279 318	146 361
Saját termelésű készletek állományváltozása	21	163 149	-
Anyagjellegű ráfordítások	22	- 697 678	- 464 188
Személyi jellegű ráfordítások	23	- 155 478	- 116 228
Értécsökkenés és értékvesztés	24	- 16 279	- 13 056
Egyéb működési ráfordítások	25	- 112 391	- 86 293
Működési eredmény		976 482	447 437
Pénzügyi bevételek	26	1 675	16 654
Pénzügyi ráfordítások	26	- 111 117	- 39 981
Adózás előtti eredmény		867 040	424 110
Tényleges adóráfordingás	27	-	- 9 852
Halasztott adóráfordingás	28	192	- 89 225
Adózott eredmény		867 232	325 033
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		867 232	325 033
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		-	-
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		-	-
Teljes átfogó jövedelem		867 232	325 033
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		867 232	325 033
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		21 131 736	25 478 609
Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	29	41,04	12,76
Hígított	29	41,04	12,76

*A kiegészítő megjegyzés sorszáma

Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás

adatok ezer Ft	Megjegyzés*								
	9 Jegyzett tőke	11 Visszavásárolt saját részvény	9 Tőketartalék	10 Értékelési tartalék	12 Eredmény- tartalék	12 Tárgyévi eredmény	12 Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesezés	Saját tőke összesen
2016.12.31	2 583 220	-49 000	594 752	982 873	9 993 219	1 395 057	15 500 121	0	15 500 121
Előző évi eredmény átsorolása					1 395 057	-1 395 057	0		0
Saját részvény visszavásárlás		-2 797 120					-2 797 120		-2 797 120
Konszolidációs körből kikerülés korrekció					49 529		49 529		49 529
Teljes átfogó jövedelem				96 100		12 926 468	13 022 568		13 022 568
2017.12.31	2 583 220	-2 846 120	594 752	1 078 973	11 437 805	12 926 468	25 775 098	0	25 775 098
adatok ezer Ft	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredmény- tartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesezés	Saját tőke összesen
2017.12.31	2 583 220	-2 846 120	594 752	1 078 973	11 437 805	12 926 468	25 775 098	0	25 775 098
Előző évi eredmény átsorolása					12 926 468	-12 926 468	0		0
Saját részvény tranzakció		229 000			531 000		760 000		760 000
Osztalék					-2 008 611		-2 008 611		-2 008 611
Teljes átfogó jövedelem						867 232	867 232		867 232
2018.06.30	2 583 220	-2 617 120	594 752	1 078 973	22 886 662	867 232	25 393 719	0	25 393 719

*A kiegészítő megjegyzés sorszáma

Évközi Konszolidált Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban	Megjegyzés*	adatok ezer	adatok ezer
		Ft	Ft
		2018.06.30	2017.06.30
Adózás előtti eredmény		867 040	424 110
Nettó Kamatráfordítás	26	103 339	36 024
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értécsökkenés	24	16 279	13 056
Értékvesztés		0	0
Nem realizált árfolyamkülönbözet		-4 461	-15 072
Valós értékelésből származó eredmény	31	-356 223	224
Céltartalék kötelezettségekre		0	0
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők			
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény		0	473
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása		61 067	-13 518
Egyéb forgóeszközök változása		282 801	219 478
Szállítói tartozások változása		-39 977	149 990
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása		-75 287	581 202
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása		0	0
Kifizetett kamat	26	-103 382	-36 281
Kapott kamat	26	43	257
Kifizetett nyereségadó	27	0	-9 852
Működési tevékenységből származó cash flow		751 239	1 350 091
Tárgyi eszközök beszerzése		-401 251	-674 995
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		0	400
Konzs körből kikerülés		0	0
Befektetési tevékenység pénzfelhasználása		-401 251	-674 595
Osztalék	12	-2 008 611	0
Saját részvény vásárlása / eladás		0	0
Hitelfelvétel	13	2 643 016	0
Hítelvisszafizetés	13	-2 029 488	-283 352
Tőke kibocsátásból bevétel		0	0
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		-1 395 083	-283 352
Pénzeszközgyenértékesek növekedése		-1 045 095	392 144
Nyitó pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	8	1 790 344	3 760 163
Záró pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	8	745 249	4 152 307

*A kiegészítő megjegyzés sorszáma

Kiegészítő melléklet – a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő megjegyzések, egyéb információk**I. A számviteli politika meghatározó elemei**

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

A Társaságunk működésében nincs ciklikusság és szezonáltság.

A jelen Évközi Pénzügyi Kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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

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

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

2. A beszámoló készítésének alapja

Az Évközi Konzolidált Pénzügyi Kimutatások a 2018. január 1-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

3. Az értékelés alapja

Az Évközi Konzolidált Pénzügyi Kimutatások esetében az értékelési alap az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra: származékos pénzügyi instrumentumok, az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok és értékesíthető pénzügyi instrumentumok.

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

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

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

		Szavazati arány	
cím:		2018.06.30	2017.12.31
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

A BPR Béta Kft. és a Kastélyszálló Kft. a 2017-es évben eladásra került, ezáltal kikerült a konszolidációs körből.

II. Kiegészítő megjegyzések
1. Befektetési célú ingatlanok

2017. december 31-én	31 417 004
Valós érték	228 000
Vásárlás	760 000
2018. június 30-án	32 405 004
2017. december 31-én	31 417 004
2018. június 30-án	32 405 004

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

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

- a) piaci összehasonlításon alapuló módszerrel,
- b) hozamszámításon alapuló módszerrel, vagy
- c) újraelőállítási költségen alapuló módszerrel

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

A befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2018-ban az alábbi tételekből adódott:

- A befektetési ingatlanok valós értékének növekedése a portfólióban levő ingatlanok valós értékében történő emelkedésére vezethető vissza. A valós értéknövekedés egyrészt javuló piaci várakozások, másrészt a bérbeadással hasznosított irodaházak esetében a megkötött bérleti szerződések (magasabb feltöltöttség, szerződések lejáratí ideje) indokolják.
- A Társaság 2018. április 4. napján csereszerződést kötött a Waybridge Estates Kft-vel. A csereszerződés értelmében a felek elcserélték a Waybridge Estates Kft. kizárólagos tulajdonában álló Budapest, VI. kerület, belterület, 28614/0/A/1; 28614/0/A/2; 28614/0/A/3; 28614/0/A/5; 28614/0/A/6 és 28614/0/A/7 helyrajzi számú, természetben a 1062 Budapest, Andrásy út 80. szám alatt található ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadát a Társaság tulajdonában álló 400.000 db, Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. névre szóló dematerializált 100,-Ft névértékű törzsrészvény (ISIN kód: HU0000088760) tulajdonjogára. Az ügylet zárásával a Társaság lett a kizárólagos tulajdonosa az Andrásy út 80. szám alatt található társasház valamennyi albetétjének, – mely épület a már a Társaság tulajdonában álló Andrásy út 82. szám alatti ingatlan közvetlen szomszédságában található – valamint a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma ezzel 4.864.000 darabról 4.464.000 darabra változott. Az ügylet eredményeképpen a Társaság tulajdonában lévő saját részvények aránya 18,83%-ról 17,28%-ra csökkent.

A befektetési célú ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	1 018 106	784 082
Egyéb működési bevétel	207 075	144 560
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-299 786	-251 733
Személyi jellegű ráfordítások	0	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	0	0
Egyéb működési ráfordítások	0	-44
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
Adófizetési kötelezettség	0	0
Eredmény	925 395	676 865

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételének bázisidőszakhoz képesti növekedésének főbb okai a lejáró bérleti szerződések újra tárgyalása, a magasabb egységár emelkedése, valamint a kihasználtság kis mértékű növekedése voltak.

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					
2017. december 31-én	27 657	203 882	260 867	733 252	1 225 658
Növekedés és átsorolás	0	0	4 582	543 224	547 806
Csökkenés és átsorolás	-	-18 332	-	0	-18 332
2018. június 30.	27 657	185 550	265 449	1 276 476	1 755 132
Értékcsökkenés					
2017. december 31-én	27 167	86 690	133 627	0	247 484
Éves leírás	96	3 598	12 585	-	16 279
Csökkenés	-	-	-	-	0
2018. június 30.	27 263	90 288	146 212	0	263 763
Nettó könyv szerinti érték					
2017. december 31.	490	117 192	127 240	733 252	978 174
2018. június 30.	394	95 262	119 237	1 276 476	1 491 369

A bruttó érték növekedésének jelentős része egyéb ingatlanokon végzett beruházásból és számítástechnikai eszközök beszerzéséből, továbbá a szálloda üzemeltetéséhez szükséges berendezések beszerzéséből adódott.

3. Befektetések társult vállalkozásban

A Befektetések társult vállalkozásokban soron 2018-ban – a 2017-es évhez hasonlóan – nem szerepel összeg, tekintve, a Társaság 2018-ban a megmaradt leányvállalatát teljeskörűen bevonja a konszolidációba.

4. Halasztott adókövetelés

A következő levonható és adóköteles adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor 2018. június 30-án és 2017. december 31-én:

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.12.31.
Vevőkövetelések értékvesztése	0	0
Ingtatlanok, gépek, berendezések	0	0
Veszteségelhatárolás	530	338
Céltartalék	0	0
Levonható különbözet összesen	530	338
Halasztott adókövetelés összesen	530	338

A halasztott adókövetelés a Harsánylejtő Kft. elhatárolt veszteségéből adódik. A Társaság, a SZIE státusz miatt halasztott adókövetelést nem mutat ki.

5. Készletek

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.12.31.
Alapanyag	-	-
Befejezetlen termelés	726 012	529 993
Késztermék	133 505	166 375
Áru	803 370	869 382
Összesen	1 662 887	1 565 750

A készletek legnagyobb részét a továbbértékesítési célból megvalósult és megvalósuló, Harsánylejtővel kapcsolatos ingatlanfejlesztések (társasház építés, építési telek eladás) teszik ki.

A készletekre egyik évben sem kellett értékvesztést elszámolni.

6. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.12.31.
Vevőkövetelések	7 007	75 315
Értékvesztés	-1 484	-1 484
Átsorolás	44 654	37 413
Összesen	50 177	111 244

A Társaság hatékonyabb követeléskezelésének eredményeként a vevőkövetelések állománya jelentősen lecsökkent.

7. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.12.31.
Egyéb követelések	389	123 718
Elhatárolás	0	10 785
Előleg	4 316	7 088
Átsorolás	9 504	252 556
Összesen	14 209	394 147

Az adó követelések és kötelezettségek nem adónemenként, hanem összevontan kerültek értékelésre és előjeltől függően besorolásra egyéb követelés vagy egyéb kötelezettség kategóriába.

A tárgyidőszaki csökkenés okai:

- Átsorolás soron: a Harsánylejtő Kft-ben visszaigénylendő ÁFA volt, amit az adóhatóság ellenőrzés után visszautalt részünkre
- Egyéb követelések soron: egy magánszeméllyel szemben 2017. december 31-én még fennálló Társasági követelés rendezése történt meg 2018. első félévében.

8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.12.31.
Pénztár	2 042	1 517
Bank	743 207	1 788 827
Összesen	745 249	1 790 344

A 2018-as pénzeszközök jelentős mértékű csökkenésének meghatározó oka a 2017-es évre vonatkozó osztalékfizetés volt (részletesebben lásd a 12. megjegyzésben).

9. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.583.220 e Ft, a Társaság alaptőkéje 2.583.220.000 db, egyenként 100 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészesvényekből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.12.31.
Nyitó	2 583 220	2 583 220
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	2 583 220	2 583 220

Tőketartalék

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.12.31.
Nyitó	594 752	594 752
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	594 752	594 752

A tőketartalék tartalmazza a részesvény kibocsátáskor a részesvények névértéke és ellenértéke közötti különbözet összegét, illetve a tőketartalékba helyezett pénzeszközök, eszközök értékét.

10. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.12.31.
Értékelési tartalék	1 078 973	1 078 973
Záró	1 078 973	1 078 973

Értékelési tartalékon a Társaság 2 befektetési célú ingatlanának korábbi, IAS 16 szerinti valós érték modellben elszámolt (halasztott adóval korrigált) felértékelését mutatja ki.

11. Visszavásárolt saját részvények

A Társaság 2018 június 30-án 4.464.000 db saját részvénnyel rendelkezett. A saját részvények darabszáma a fenti 10. pontban bemutatott csereszerződés eredményeként a 2017. december 31-i állományi értékről 400.000 darabbal csökkent a tárgyidőszakban. A Társaság a tulajdonában lévő saját részvényeket a mérleg visszavásárolt saját részvények során bekerülési értéken tartja nyilván, mint Saját tőkét csökkentő tételt.

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.12.31.
Nyitó	-2 846 120	-49 000
Növekedés		-2 797 120
Csökkenés	229 000	0
Záró	-2 617 120	-2 846 120

12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.12.31.
Eredménytartalék		
Nyitó	24 364 273	11 437 805
Növekedés	531 000	
Csökkenés	2 008 611	
Záró	22 886 662	11 437 805
Tárgyévi eredmény	867 232	12 926 468
Záró	23 753 894	24 364 273

Az eredménytartalék tárgyidőszaki változását két ellentétes irányú hatás befolyásolta:

- Csökkentő tétel volt a 2017-es év eredmény terhére kifizetésre kerülő osztalék 2.008.610.800,- Ft. A Társaság 2018. április 26-i éves rendes közgyűlésén többek között a 2017. üzleti év után törzsrészvényenként 94 forint osztalék kifizetéséről döntött, az osztalékfizetés kezdőnapja 2018. május 17-e volt.
- Az eredménytartalékot növelte a fenti 1. pontban bemutatott csereszerződés keretében bekövetkezett saját részvény csökkenés elszámolásának a hatása (a saját részvények bekerülési értékének és a csereszerződés szerinti ingatlan vételárának a különbözete 531.000.000,- Ft összegben).

13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.12.31.
HL Hitelek	9 899 588	9 265 607
Összesen	9 899 588	9 265 607

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

1. A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.-től 2017. év novemberében akvizíciós célra kapott 8 milliárd keretösszegű forint hitel 7.379.750 eFt. első részlete; illetve a 2018. januárjában lehívott 620.250 eFt fennmaradó rész.
2. A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.-től a CIB Bank Zrt. által nyújtott EUR hitel kiváltására 2018. márciusában felvett 2.022.766.172 Ft refinanszírozási hitel. Ennek a hitelnek egy része a rövidlejáratú hitelek között található.

14. Céltartalék

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.12.31.
Céltartalék a várható kötelezettségekre	9 807	9 807
Összesen	9 807	9 807

A Társaság nem képzett és oldott fel céltartalékot a 2018. első félévében.

15. Halasztott adó kötelezettségek

A Társaság a SZIE státusz miatt 2017. október 20-át követően társasági adófizetési kötelezettséggel nem számol a Társaság.

16. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.12.31.
Hitelek rövid lejáratú része	87 199	112 113
Összesen	87 199	112 113

A banki hitelek rövidlejáratú részének átsorolása (lásd még a fenti a 13-as pontban)

17. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.12.31.
Szállítói kötelezettségek	105 050	145 027
Összesen	105 050	145 027

A szállítói állomány tárgyévi összege az ingatlanokhoz kapcsolódó közüzemi-, telefon- és egyéb igénybe vett szolgáltatási kötelezettségeket, valamint garanciális visszatartás miatti kötelezettségeket tartalmazza.

18. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.12.31.
Előlegek + ÁFA korrekció	738 723	426 354
Bér+adók+járadékok	11 670	357 639
Dematerializációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	3 100	43 004
Átsorolás	44 654	46 580
Egyéb	635	492
Összesen	874 062	949 349

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek, a tárgyidőszakban lecsökkent ÁFA fizetési kötelezettségek, a dematerializációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség, valamint az elhatárolt közüzemi és egyéb költségek határozzák meg.

19. Árbevétel

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.06.30.
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	720 910	549 218
Parkolási díj bevételek	161 177	121 189
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	136 521	115 066
szolgáltatásokhoz kapcs. bevételek	0	540
Ingyan/ telek értékesítés árbevétele	489 487	101 967
Egyéb árbevételek	7 746	92 861
Összesen	1 515 841	980 841

Az ingatlan/telek értékesítés árbevétele jelentős növekedésének az oka, hogy 2018. első felében a Társaság, több a Harsánylejtőn lévő telket értékesített és ezeknek egy részét birtokba is adta, az árbevételt realizálta.

Az egyéb árbevételek között az előző csoportokba nem sorolható bevételek szerepelnek. A bázisidőszakban keletkező Egyéb árbevételekben jelentős tétel volt az akkor még a Társaság tulajdonában lévő Kastélyszálló Kft. árbevétele (87 millió Ft). A Kastélyszálló Kft-t a Társaságunk 2017. októberében eladta.

20. Egyéb működési bevétel

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.06.30.
Valós értékelés	207 075	144 510
Ingyan értékesítés	-	-
Egyéb bevételek	72 243	1 851
Összesen	279 318	146 361

Az Egyéb működési bevétel soron a befektetési ingatlanok valós értékelésének és értékesítésének nyeresége, valamint egyéb bevételek jelennek meg.

21. Saját termelésű készletek állomány változása.

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.06.30.
Saját termelésű készletek állományváltozása	163 149	0
Összesen	163 149	0

A Társaság a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az eladott saját termelést mutatja ki, valamint a Harsánylejtő Kft-ben a társasház építés növelte meg jelentős mértékben ezt a tételt.

22. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.06.30.
Anyagköltségek	41 455	70 974
Igénybe vett szolgáltatások értéke	419 843	239 483
Egyéb szolgáltatások értéke	12 137	11 130
Eladott áruk beszerzési értéke	33 231	113 171
Eladott (közvetített) szolg. értéke	191 012	29 430
Összesen	697 678	464 188

Az anyagjellegű ráfordítások növekedésének egyik fő oka a Harsánylejtő Kft-ben elkezdődött társasházi építkezések elszámolása.

23. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.06.30.
Béreköltség	118 660	86 978
Egyéb személyi jellegű juttatások	10 280	9 305
Járulékok	26 538	19 945
Összesen	155 478	116 228

A személyi jellegű ráfordítások növekedésének egyik oka a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés volt. A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2018. június 30-án 29 fő volt (2017. december 31-én 24 fő volt).

24. Értékcsökkenés

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.06.30.
Értékcsökkenés	16 279	13 056
Összesen	16 279	13 056

A Társaság nem befektetési célú tárgyi eszközei után elszámolt értékcsökkenést szerepeltetjük ezen eredménykimutatási soron.

25. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.06.30.
Értékvesztés	39 145	0
Egyéb ráfordítások	73 246	86 293
Összesen	112 391	86 293

Az értékvesztés tárgyidőszaki növekedése a készletek IFRS alapján történő értékelésének hatása.

26. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevételei		
adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.06.30.
Kapott kamatok	43	257
Árfolyamnyereség	1 632	16 397
Bevételek összesen	1 675	16 654

Pénzügyi műveletek ráfordításai		
adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.06.30.
Fizetett kamatok	103 382	36 281
Árfolyamvesztés	7 735	3 700
Ráfordítások összesen	111 117	39 981

A fizetett kamatok növekedése a megnövekedett hitelállománynak köszönhető.

27. Tényleges adóráfördítés

A SZIE státusz miatt a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) köteles társasági adót fizetni. Mint SZIE, a Társaság a társasági adóalapját kötelese megállapítani a SZIT törvény előírásai alapján, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó árbevétel arányos adóalap).

A Társaság a 1996. évi LXXXI. törvény 18/D.§. (8) bekezdése és az 1990. évi C. törvény 40/K. §. (2) bekezdése alapján, az átmeneti időszakra vonatkozóan, az adó megállapítására kérelmet terjeszt elő (előző időszaki adó megfizetése alóli mentesség).

A fentiek figyelembevételével a tárgyidőszakban tényleges adóráfördítés nem merült fel.

28. Halasztott adóráfördítés

adatok ezer forintban	2018.06.30.	2017.06.30.
Halasztott adóráfördítés	192	-89 225
Összesen	192	-89 225

A Tárgyidőszakban halasztott adót a Harsánylejtő Kft. elhatárolt veszteségére számoltunk el, a Társaságnál, annak SZIE státusz miatt nem kellett (ez a státusz 2017. október 20-tól áll fenn, így a bázisidőszakban még kellett vele számolni).

29. Egy részvényre jutó eredmény

	2018.06.30.	2017.06.30.
Adózott eredmény (eFt)	867 232	325 033
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)	21 131 736	25 478 609
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft) (az „Adózott eredmény” és a „Törzsrészesvények súlyozott átlaga” hányadosa)	41,04	12,76

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

30. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi ingatlana Budapesten és vonzaskörzetében 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 2018. első felében is ennek megfelelően került sor. Ezen kívül külön kerül kimutatásra a Társaság működésből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható üzemi eredmény.

A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2018. és 2017. évi alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

2018. június 30.	adatok ezer forintban	Harsány- lejtő Kft	Kastély- szálló Kft*	Harsány- lejtő	Jövedelem termelő	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele		0		489 536	1 018 106	8 199	1 515 841
Egyéb működési bevétel		0		66 498	207 075	5 745	279 318
Saját termelésű készletek állományváltozása		210 768		-47 619	0	0	163 149
Anyagjellegű ráfordítások		-212 008		-118 538	-299 786	-67 346	-697 678
Személyi jellegű ráfordítások		0		0	0	-155 478	-155 478
Értécsökkenés és értékvesztés		0		-1 005	0	-15 274	-16 279
Egyéb működési ráfordítások		-898		-41 346	0	-70 147	-112 391
Pénzügyi műveletek bevételei		5		0	0	1 670	1 675
Pénzügyi műveletek ráfordításai		0		0	0	-111 117	-111 117
Adózás előtti eredmény		-2 133		347 526	925 395	-403 748	867 040

*A Kastélyszálló Kft-t a Társaság 2017. októberében eladta

2017. június 30.	adatok ezer forintban	Harsány- lejtő Kft	Kastély- szálló Kft	Harsány- lejtő	Jövedelem termelő	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele		0	87 073	106 179	784 082	3 507	980 841
Egyéb működési bevétel		0	679	0	144 560	1 122	146 361
Saját termelésű készletek állományváltozása		0	0	0	0	0	0
Anyagjellegű ráfordítások		-123	-58 033	-106 659	-251 733	-47 640	-464 188
Személyi jellegű ráfordítások		0	-24 598	0	0	-91 630	-116 228
Értécsökkenés és értékvesztés		0	-1 702	0	0	-11 354	-13 056
Egyéb működési ráfordítások		0	-1 176	-18 746	-44	-66 327	-86 293
Pénzügyi műveletek bevételei		0	0	0	0	16 654	16 654
Pénzügyi műveletek ráfordításai		0	1	0	0	-39 982	-39 981
Adózás előtti eredmény		-123	2 244	-19 226	676 865	-235 650	424 110

31. Valós értékelésből származó eredmény

A Működési tevékenységből származó cash flow-n belül a Valós értékelésből származó 2018. első félévi eredmény a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének hatását tartalmazza, mivel ez nem pénzmozgást jelentő tétel.

32. Pénzügyi instrumentumok

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

2018. június 30.	adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök			
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>			
	Vevőkövetelések	51 661	50 177
	Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	745 249	745 249
Pénzügyi kötelezettségek			
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>			
	Pénzügyi kötelezettségek	9 986 787	9 986 787
	Szállítói kötelezettségek	105 050	105 050
2017. december 31.			
	adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök			
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>			
	Vevőkövetelések	112 728	111 244
	Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1 790 344	1 790 344
Pénzügyi kötelezettségek			
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>			
	Pénzügyi kötelezettségek	9 377 720	9 377 720
	Szállítói kötelezettségek	145 027	145 027

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

33. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az anyavállalatnál az Igazgatótanácsi tagok 2018. évben tiszteletdíj nélkül látják el tisztségüket, az Audit bizottsági tagok 2018. évben tagonként 300.000,- Ft/hó tiszteletdíj mellett látják el tisztségüket. A Társaságnál és a konszolidációs körbe vont leányvállalatnál Felügyelőbizottság nem működik.

III. Általános Társasági információk
1. A vállalkozás bemutatása

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

A Társaság jegyzett tőkéje 2.583.220 e Ft, amely 25.832.200 db 100 Ft névértékű dematerializált törzsrészből áll.

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, bérbeadás útján történő hasznosításával foglalkozik.

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

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

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal az anyavállalatot, a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.-t 2017. október 20-ával Szabályozott Ingatlanbefektetési Előtársaságként (SZIE) nyilvántartásba vette.

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).

2. Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok
2.1. Tisztségviselők 2018. első félévében
A Társaság Igazgatótanácsának tagjai

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

A Társaság Audit Bizottságának tagjai

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

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada
(2018. június 30.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	74,61%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	74,61%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshegyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Sajgál Gábor	Vezérigazgató gazdasági	2016.12.01	Határozatlan***	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	vezérigazgató-helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2018. első félévében

Az Igazgatótanács és Audit bizottság tagjai tekintetében 2018. első félévében változások nem történtek.

A vállalatvezetésében a 2017. december 31-i állapothoz képest történt változás:

- Hrabovszki Róbertet kinevezték gazdasági vezérigazgató-helyettesnek 2018. március 19-től.

2.3. Vezető tisztségviselők díjazása a 2018-as évben

A Társaság 2018. éves rendes közgyűlésén a közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2018-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2018-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000,- Ft (háromszázezer forint) díjazás mellett lássák el feladataikat.

2.4. Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek

Az alapszabály 15.2-es pontja szerint az Igazgatótanács tagjai vagy egy másik igazgatótanácsi taggal, vagy egy képviselőre feljogosított munkavállalóval együttesen jogosultak. A képviselőre feljogosított munkavállalók személyéről az Igazgatótanács jogosult dönteni.

2.5. Kapcsolt vállalkozások adatai

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2018	2017
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

2017-ben a Kastélyszálló Kft-t és a BPR Béta Kft-t eladta a Társaság.

Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai (2018.06.30.) ezer forintban:

Saját tőke	-2.380
Jegyzett tőke	3 000
Eredménytartalék	-3.439
Adózott eredmény	-1.941

2.6. Tulajdonosi struktúra

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2017. december 31-i és 2018. június 30-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2017. december 31.		2018. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	11 691 807	45,26	11 691 807	45,26
BFIN ASSET MANAGEMENT AG*	6 792 915	26,30	6 792 915	26,30
Saját részvény**	4 864 000	18,83	4 464 000	17,28
Egyéb részvényesek	2 483 478	9,61	2 883 478	11,16
Összesen	25 832 200	100,00	25 832 200	100,00

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

A Társaság és az A-Híd Építő Zrt. között létrejött megállapodás alapján a Társaság az A-Híd Építő Zrt. felé készfizető kezességet vállalt a Harsánylejtő Kft.-nek a Harsánylejtő Kft. és a A-Híd Építő Zrt. között a Budapest, III. ker. 20646/60; 20646/61; 20646/62 és 20646/63 helyrajzi számokon nyilvántartott építési telkeken földszint + 2 szint lakások és 1 terepszint alatti teremgarázst tartalmazó 5 lakásos lakóépületek kivitelezési építési, szerelési munkáinak tárgyában hatályban lévő 4 db generálkivitelezői szerződésből eredő fizetési kötelezettségeiért. A megállapodásból eredően a Társaságnak kötelezettsége jelenleg nincsen.

2018. június 30-án a cégcsoport vagyonát alkotó egyes dolgokon az alábbi zálogjogok álltak fenn:

Hitel1

A jogosult neve: Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése:

Budapest 24393/0/A/1 hrsz.-ú ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)

Budapest 34214/3 hrsz.-ú ingatlan (1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)

Budapest 24408/4 hrsz.-ú ingatlan (1052 Budapest, Türr István utca 6.)

A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai:

Kölcsönszerződés

Dátuma: 2017. november

Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés

Dátuma: 2017. november

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2017. november

Óvadéki szerződés

Dátuma: 2017. november

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

8.000.000.000,- HUF, azaz Nyolcmilliárd forint összegű tőketartozás és járulékai

Hitel 2

A jogosult neve: Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

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

A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai

Kölcsönszerződés

Dátuma: 2018. március

Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés

Dátuma: 2018. március

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2018. március

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege

2.100.000.000,-HUF, azaz kettőmilliárd-százmillió forint összegű tőketartozás és járulékai

1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2018. június 30-án az alábbi peres eljárásokban szerepel alperesként

Folyamatban lévő peres eljárások

- (i) Felperes: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége részvényes; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt. (választottbírói eljárás)
A per tárgya: Keresetindítás a Társaság egyes 2016. évi közgyűlési és igazgatótanácsi határozatainak hatályon kívül helyezése és végrehajtásának felfüggesztése iránt. A per kapcsán 2018. első félévében a tárgyalásokon érdemi intézkedés, illetve határozat hozatalára nem került sor.
- (ii) Felperesek: Lehmann Judit és Lehmann Lászlóné alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., beavatkozó: Strabag MML Kft. kivitelező.
A per tárgya: 5.000.000,-Ft kártérítés. A per 2012-ben félbeszakadt és 2017-ben újra indult, a kimenetele bizonytalan. A Társaság a várható bírói döntéseket elemezve a per kapcsán pervesztesség esetén várható fizetési kötelezettséget 1.000.000,-Ft-ra becsülte és erre céltartalékot képzett.

Folyamatban lévő törvényességi felügyeleti eljárások (eljáró bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága)

- (i) Kérelmező: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége kérelmezett: Budapesti Ingatlan Nyrt.
Tárgy: 2016. évi igazgatótanácsi jegyzőkönyvekbe és egyéb okiratokba való betekintés kérés. A kérést a Cégbíróság elutasította, mely ellen a kérelmező fellebbezéssel élt, melynek eredményeképpen a Fővárosi Ítéltábla a Fővárosi Törvényszéket új eljárás lefolytatására utasította.
- (ii) Kérelmező: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége kérelmezett: Budapesti Ingatlan Nyrt.
Tárgy: 2016. évi igazgatótanácsi jegyzőkönyvekbe és egyéb okiratokba való betekintés kérés. A kérést a Cégbíróság elutasította, mely ellen a kérelmező fellebbezéssel élt.

2. Lényeges események a közbenső időszak végét – 2018. június 30-át – követően

A BFIN Asset Management AG a tulajdonában álló Budapesti Ingatlan Nyrt. (ISIN: HU0000088760; névérték: HUF 100) részvények egy részét a Budapesti Értéktőzsdén kívül kötött ügylet keretében 2018. július 18. napján a PIÓ-21 Kft. részére értékesítette. Az ügylet eredményeképpen – a Társaság tulajdonában álló 4.464.000 db Budapesti Ingatlan Nyrt. saját részvényt figyelembe véve – a BFIN Asset Management AG szavazati jogot biztosító tulajdoni részesedése a Társaságban 6%-ra csökkent, míg a PIÓ-21 Kft. szavazati jogot biztosító tulajdoni részesedése 80,5%-ra nőtt.

A Társaság Igazgatótanácsa élve a 2014. április 22. napján tartott közgyűlésén elfogadott 10. számú közgyűlési határozatban foglalt részvényesi felhatalmazással elhatározta a Társaság alaptőkéjének új részvények zártkörű forgalomba hozatala útján történő felemelését. A Társaság Igazgatótanácsa a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.-t kérte fel arra, hogy a kibocsátásra kerülő 2.870.244 darab, 100,- Ft névértékű és részvényenként 2.000,-Ft kibocsátási értékű, dematerializált úton előállított, névre szóló törzsrészvény vonatkozásában tegye meg átvételi nyilatkozatát. A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. végleges kötelezettségvállaló nyilatkozatát 2018. szeptember 11-én megtette. A vonatkozó Igazgatótanácsi határozat értelmében a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. 5.740.488.000 forint összegű pénzbeli vagyoni hozzájárulását legkésőbb 2018. szeptember 14. napjáig köteles a Társaság rendelkezésére bocsátani; a fenti vagyoni hozzájárulását a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. 2018. szeptember 13-i értéknappal teljesítette. A Társaság alaptőkéjének új részvények zártkörű forgalomba hozatala útján történő felemeléséhez kapcsolódó cégbírósági változásbejegyzési kérelemnek a cégbíróság 2018. szeptember 19-én kelt végzésével helyt adott, a kérelmezett változásokat bejegyezte. A változások bejegyzését követően a Társaság kérelmezi a KELER Zrt.-nél a kibocsátásra kerülő dematerializált törzsrészvények megkeletkeztetését.

A 2018. szeptember 11-én érkezett tájékoztatás szerint a Pió-21 Kft. eladási és vételi opciót szerzett 2.870.244 db BIF törzsrészvényhez kapcsolódóan.

A Társaság 2018. szeptember 17-i rendkívüli tájékoztatása szerint bérleti szerződést kötött az 1/1 arányú tulajdonában álló Budapest, belterület V. ker. 24408/4 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1052 Budapest, Türr István utca 6. szám alatt elhelyezkedő, Vigadó Palota elnevezésű irodaház teljes, 15.000 m²-t meghaladó területének bérbeadására vonatkozóan. A belváros szívében elhelyezkedő Vigadó Palota egy 2017. december elején lezárult tranzakció eredményeként került a Társaság tulajdonába. Az ingatlan bérbeadása az annak közvetlen szomszédságában elhelyezkedő, ugyancsak a Társaság tulajdonában álló Budapest, V. ker. Aranykéz utca 4-6. szám alatti Aranykéz Parkolóház kihasználtságát közel 90%-os mértékűre emeli.

3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2018. évben

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2018. szept. 20.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. hatályos Alapszabálya
2018. szept. 20.	Rendkívüli tájékoztatás tőkeemelés cégbíróági bejegyzéséről
2018. szept. 17.	Rendkívüli tájékoztatás bérleti szerződés megkötéséről
2018. szept. 11.	Rendkívüli tájékoztatás, vezetői ügylet bejelentése
2018. szept. 11.	Tájékoztatás a Társaság alaptőkéjének új részvények zártkörű forgalomba hozatala útján történő felemeléséről
2018. aug. 31.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, ezúton közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.08.31.)
2018. júl. 31.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, ezúton közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.07.31.)
2018. júl. 19.	Rendkívüli tájékoztatás, tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele. A BFIN Asset Management AG a tulajdonában álló Budapesti Ingatlan Nyrt. (ISIN: HU0000088760; névérték: HUF 100) részvények egy részét a Budapesti Értéktőzsdén kívül kötött ügylet keretében 2018. július 18. napján a PIÓ-21 Kft. részére értékesítette. Az ügylet eredményeképpen – a Társaság tulajdonában álló 4.464.000 db Budapesti Ingatlan Nyrt. saját részvényt figyelembe véve – a BFIN Asset Management AG szavazati jogot biztosító tulajdoni részesedése a Társaságban 6 %-ra csökkent, míg a PIÓ-21 Kft. szavazati jogot biztosító tulajdoni részesedése 80,5%-ra nőtt.
2018. júl. 02.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, ezúton közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.06.30.)
2018. jún. 27.	Leányvállalat ügyletkötésének bejelentése, tájékoztatás generálkivitelezői szerződések aláírásáról
2018. máj. 31.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.05.31.)
2018. máj. 02.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.04.30.)
2018. ápr. 27.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. osztalék fizetéséről szóló hirdetménye
2018. ápr. 26.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. felelős társaságirányítási jelentésének közzététele
2018. ápr. 26.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési határozatai
2018. ápr. 26.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. a Budapesti Értéktőzsde szabályzata, illetve a tőkepiacról szóló törvény alapján elkészítette 2017. évi éves jelentését. Az éves jelentés megtekinthető a Társaság Budapest, III. ker. Polgár u. 8-10. sz. alatti székhelyén, illetve a www.bet.hu , a www.bif.hu és a www.kozzetetelek.mnb.hu honlapokon.
2018. ápr. 26.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési jegyzőkönyve
2018. ápr. 12.	Rendkívüli tájékoztatás saját részvény állomány változásról
2018. ápr. 05.	Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok
2018. ápr. 04.	A Társaság 2018. április 4. napján csereszerződést kötött a Waybridge Estates Kft-vel. A csereszerződés értelmében a felek elcserélik a Waybridge Estates Kft. kizárólagos tulajdonában álló Budapest, VI. kerület, belterület, 28614/0/A/1; 28614/0/A/2; 28614/0/A/3; 28614/0/A/5; 28614/0/A/6 és 28614/0/A/7 helyrajzi számú, természetben a 1062 Budapest, Andrásy út 80. szám alatt található ingatlanok tulajdonjogát a Társaság tulajdonában álló 400.000 db, Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. névre szóló dematerializált 100,-Ft névértékű törzsrészvény (ISIN kód: HU0000088760) tulajdonjogára.
2018. ápr. 3.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.03.31.)
2018. márc. 27.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési meghívója
2018. márc. 26.	A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. a 2.022.766.172,-Ft összegű forint alapú kölcsönt nyújtott a Társaság részére a Társaság CIB Bank Zrt-nél fennálló EUR hiteltartozása végtörlesztése céljából.
2018. márc. 19.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. gazdasági vezérigazgató-helyettese 2018. március 19-től kezdődően Hrabovszki Róbert.
2018. márc. 06.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. a szabályozott ingatlanbefektetési Csoportokról szóló 2011. évi CII. törvény 15. § (1) bekezdése szerint a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként történt nyilvántartásba vételének napjával, mint mérleg fordulónappal (2017.10.20.) elkészítette és közzéteszi az auditált közbenső mérlegét.
2018. febr. 28.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.02.28.)
2018. febr. 02.	Rendkívüli tájékoztatás, tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele.
2018. jan. 31.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.01.31.)
2018. jan. 02.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2017.12.31.)

4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2018. szeptember 20-i ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

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

Budapest, 2018. szeptember 21.



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

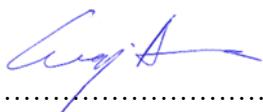


.....
Sajgál Gábor
vezérigazgató

Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (a továbbiakban: Társaság) ezúton nyilatkozik arról, hogy a Társaság által nyilvánosságra hozott 2018. Féléves Jelentés a Társaság legjobb tudása szerint, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetéről, eszközeiről, kötelezettségeiről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan tény, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Társaság felel.

Budapest, 2018. szeptember 21.



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



.....
Sajgál Gábor
vezérigazgató