



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.**

**2021. Féléves Jelentés**

**Tartalomjegyzék**

- Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2021. 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, 2021. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai – 2021. 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, 2021. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó  
konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásaihoz**

## Tartalomjegyzék

<b>I.</b>	<b>A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása.....</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>2021. első féléves eredmények és 2021. évi kilátások, kihívások.....</b>	<b>6</b>
1.	2021. első féléves eredmények.....	6
2.	Kilátások, kihívások 2021. második félévére.....	9
<b>III.</b>	<b>A Társaságnál a 2021. első félévében lezajlott lényegesebb események.....</b>	<b>10</b>
1.	Közgyűlés.....	10
2.	Kölcsönszerződés aláírása.....	10
3.	Jelentős ingatlanértékesítés.....	10
4.	Saját részvényállomány változása.....	10
5.	Személyi változások.....	10
<b>IV.</b>	<b>A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők.....</b>	<b>11</b>
<b>V.</b>	<b>2021. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események.....</b>	<b>12</b>
<b>VI.</b>	<b>Általános társasági információk.....</b>	<b>12</b>
<b>VII.</b>	<b>Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká.....</b>	<b>16</b>
<b>VIII.</b>	<b>Kutatás és kísérleti fejlesztés.....</b>	<b>16</b>
<b>IX.</b>	<b>Személyi változások 2021. első félévében.....</b>	<b>17</b>
<b>X.</b>	<b>A Társaság konszolidációs körének bemutatása.....</b>	<b>17</b>
<b>XI.</b>	<b>Környezetvédelem.....</b>	<b>17</b>
<b>XII.</b>	<b>Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat.....</b>	<b>17</b>
	<b>Felelősségvállaló nyilatkozat.....</b>	<b>18</b>

## I. A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.) (a továbbiakban: „Társaság” és vagy „BIF”) 2021. első félévi üzleti tevékenysége az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

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

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

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

- Irodaházak
- Parkolóházak
- Építési telkek
- Lakóingatlanok
- Szállodák

### **Irodaházak**

2021. első negyedévében Budapesten két épületben összesen 24.700 m<sup>2</sup> új irodaterület, a második negyedévben egy épületben 19.760 m<sup>2</sup> új irodaterület került átadásra. A teljes modern irodapiaci állomány 2021. első félévének végére elérte a 3.955.570 m<sup>2</sup>-t. Az irodaházak üresedési rátája tovább emelkedett, 2021. június végén 9,8%-on állt, ami éves összehasonlításban 2,5%-os növekedést jelent.

Az elmúlt időszakban a bérlői aktivitás szempontjából a legnépszerűbb alpiac ismét a Váci úti irodafolyosó volt, amely a kereslet 30%-át vonzotta, szorosán mögötte végzett a Pest Központ alpiac (27%). Június végén a kihasználtság az Észak-Buda alpiacon volt a legmagasabb (95,6%), míg a legalacsonyabb az Agglomeráció alpiacon volt 72%-os bérbeadottsági mutatóval. (Forrás: BRF 2021 Q2)

A hazai befektetők aránya növekedett 2021-ben, amely részben a járvány okozta utazási korlátozásoknak tudható be. A piaci szereplők véleménye szerint az iroda továbbra is a legkeresettebb befektetési kategória, míg a tavalyi évben megugrott ipari ingatlanok iránti érdeklődés visszaesni látszik, az alternatív lehetőségek, szállodák és bérlakások iránt az előző évekhez képest növekvő érdeklődés mutatkozik. (CBRE: Hungarian Investor Intentions Survey 2021)

Az irodaházak piacán továbbra is kihívást jelent a járványhelyzet következtében megváltozott irodahasználati szokások és új bérlői igények kiszolgálása, mint a terület rugalmas használata, vagy olyan technológiai fejlesztések, amelyek a kiemelten higiénikus és biztonságos munkakörülményeket biztosítják a munkavállalók részére.

2021. június 30-án Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű hat „B” kategóriájú és két „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt, a meglévő „B” kategóriás irodaházak közül egy ingatlan (Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „**Major Udvar** (Városmajor u. 12)”) „A” kategóriájú revitalizációja jelenleg folyamatban van, várhatóan 2022. első negyedévében elkészül. Meglévő, működő irodaépületeink jellemzően átlagosan 88-90%-os kihasználtság mellett működtek a tárgyidőszakban.

2020. első félévében Társaságunk tulajdonába került a Budapest, **X. kerület Üllői út 114-116. sz. alatti volt Posta szálló**, a környék ikonikus 13 emeletes toronyépülete, amelyet „A” kategóriás irodaépületnek (a továbbiakban: „**BIF TOWER**”) építünk át. A mellette elhelyezkedő háromszintes, korábban oktatási központként működő épület (a továbbiakban: „**Üllői úti Oktatási Központ**”) is bekerült a portfóliónkba, amelynél a piaci igénynek megfelelően az irodai, vagy oktatási centrumként történő hasznosítás a célunk. A BIF TOWER fejlesztése, teljeskörű felújítása 2021. július végével elindult, a fejlesztési projekt várhatóan 2022 szeptemberében befejeződik.

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

### Parkolójázak

Az üzleti alapon működő parkolójázak piacát szintén érzékenyen érintette a vírushelyzet. A kormány 2020. április elején a tömegközlekedés használatának csökkentése és a vírus terjedésének visszaszorítása érdekében kihirdette a díjmentes közterületi parkolást, amelyet július elsejéig érvényben tartott. A járvány második hullámában, 2020 novemberében a díjmentes közterületi parkolás ismét bevezetésre került. Ezen túlmenően egy új vonatkozó kormányrendelet értelmében az ingyenességet kiterjesztették a kereskedelmi célú parkolójázak, garázsok és felszíni parkolók vonatkozásában is este 7 órától reggel 7 óráig tartó időtartamban. Az eredetileg 2020 decemberében lejáró ingyenességet a veszélyhelyzet fennállása miatt meghosszabbították, így az 2021. május végéig érvényben maradt.

Társaságunk tulajdonába 2 parkolójáz tartozik, a Vigadó Palota Irodaház (Budapest, V. kerület Apáczai Csere János utca 9.) mellett található **Aranykéz Parkolójáz** (Budapest, V. kerület Aranykéz utca 4-6.) és a **Flórián Udvar Irodaház** (Budapest, III. kerület Polgár utca 8-10.) részét képező **parkolójáz**. A Flórián Udvar Irodaházban lévő parkolójáz elsődlegesen az irodaház bérlőit hivatott kiszolgálni. Mindkét parkolójázunk a legújabb, magyar fejlesztésű, mobil-applikációs parkolási rendszerrel és korszerű fizetési lehetőségekkel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani. Az elhúzó veszélyhelyzet ideje alatti különleges intézkedések ugyanakkor a közterületi szabad parkolók elérhetőségét megnehezítették, így azon bérlőink, akik továbbra is bejártak az irodáikba, kényelmi szempontok miatt megtartották a bérletüket, sőt néhány nagyobb bérlőnk a dolgozóik biztonságos munkába jutásának támogatása céljából további bérleteket igényelt. A parkoló óras forgalom a kijárási korlátozások idején jelentősebben visszaesett, ami elsődlegesen a belvárosi elhelyezkedésű Aranykéz Parkolójázat érintette. Az ingyenes parkolás eltörlését követően felülvizsgáltuk a parkolási bérleti konstrukciókat, törekedve a parkolójázak kihasználtságának optimalizálására.

### Építési telkek és lakóingatlanok

A kormány intézkedései közül a 2020 októberében bejelentett 5%-os lakásáfa 2022-ig történő visszahozatala és az új otthonteremtési támogatások gyakorolnak döntő hatást a piacra, azon belül is lakásfejlesztésre alkalmas telkek piacára (forrás: KPMG). Az alacsony kamatkörnyezet és az állami otthonteremtési kedvezmények segíthetik a kereslet fennmaradását a koronavírus-járvány idején is. Az új helyzetben a klasszikusan értékálló, magas presztízsű budai övezetekre várhatóan nagyobb figyelem fog irányulni nem csak a lakhatási, hanem a befektetési célból vásárlók felől is.

2021. első felében Magyarországon 83.000 lakást értékesítettek (Forrás: Portfolio.hu). Ezen belül az újjépítésű lakóingatlan piacon Budapesten 3.200 új tranzakció történt, ami időarányosan 40 százalékos növekedést jelent, valamint 72 további projektben közel 13 ezer lakás áll előkészítés alatt. (Forrás: OTP Ingatlanpont)

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

- **Telekfejlesztés** I-II. ütem keretén belül mindösszesen 153 telekingatlan került kiszabályozásra, kivitelezésre és értékesítésre. A projekt fejlesztési és értékesítési szempontból is sikeresen lezárult (a fenti I-II. ütem teljes területe meghaladja a 25 hektárt).
- **Lakóingatlan-fejlesztés**
  - A lakóingatlan-fejlesztés I-II. ütemében, mintegy 1 hektáros területen összesen 40 darab 55-99 m<sup>2</sup> közötti lakás került felépítésre. A lakóingatlan-fejlesztés I. ütemében felépített 20 lakás értékesítése 2019-ben, a lakóingatlan-fejlesztés II. üteme során kivitelezésre került további 20 lakás értékesítése 2021. első félévében sikeresen lezárult. A fejlesztéshez kapcsolódó jogi folyamatok (társasház-alapítás, albetétesítés) lezárása és az eladott lakásoknak a vevők részére történő teljeskörű átadása megtörtént. A projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”).
  - Társaságunk 2020. második felében értékesítette a III-IV. ütem lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas 8 telekingatlanból álló, mintegy 1 hektáros fejlesztési területet.
  - Lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas további 3 telekingatlanból álló, több mint 2 hektáros területen a jelenlegi szabályozás értelmében összesen mintegy 30, 50, illetve 55 lakásos társasházak építésére nyílik lehetőség, de a lakás ÁFA csökkenésének hatására élenkülő keresletet kihasználva az építési telkek értékesítése a fejlesztés alternatívája lehet.
- **Kereskedelmi egység** fejlesztésére alkalmas telekingatlan, ami egy megközelítőleg egyezer m<sup>2</sup>-es kiskereskedelmi egység, és további 1,5 ezer m<sup>2</sup> iroda, vagy egyéb szolgáltató funkció építésére alkalmas, mintegy 0,4 hektáros területen.
- **Iroda- vagy lakóingatlan fejlesztésre** alkalmas több mint 1 hektáros telekingatlan hozzávetőleg 2,5 ezer m<sup>2</sup>-es irodai komplexum, vagy társasházak építésére alkalmas.

A Társaság folyamatosan vizsgálja az egyes ingatlanokhoz kapcsolódóan a legjobb lehetőségeket. Eddig a Harsánylejtő Telekfejlesztés I-II. ütemének és a Harsánylejtő Lakóingatlan-fejlesztés I-II. ütemének megvalósításáról született döntés, amely fejlesztések már lezárultak. A többi fejlesztési lehetőség esetében a Társaság az aktuális piaci trendek alapján fogja mérlegelni a lehetőségeket a fejlesztések elindításáról vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.

A Harsánylejtő Projektben megvalósuló lakóingatlan-fejlesztésen túl a Társaság jelentős fejlesztési projektje valósul meg a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlan (a továbbiakban: „**Attila99Loft**”, „Attila úti ingatlan”) esetében. A fejlesztési projekt kivitelezése során az ingatlanban 16 exkluzív lakás, egy 22 férőhelyes robotizált parkolórendszer, egy étterem és egy pékség kerül megvalósításra. A „New York”-i mintára megálmodott épület különlegességét a Várnegyedben való elhelyezkedésén és a lakások egyedi stílusán túl, az épületen belül igénybe vehető exkluzív szolgáltatások biztosítják majd (a szolgáltatások üzemeltetőinek kiválasztása, a nyitásra történő felkészítési folyamatok 2021. év első felében lezárultak). A kivitelezés 2021. július végével befejeződött, a kialakított lakásokat a Társaság bérbeadás útján kívánja hasznosítani.

### Szállodák

A szállodaiiparban a 2020-as év rekord alacsony foglaltsági mutatóit és bevételi számait követően a 2021. év elején továbbra is a bizonytalanság volt a jellemző. A tavaszi hónapokban már érezhetően elindult a fellendülés, így az áprilisi vendégéjszakák száma vidéken már több mint a kétszerese, Budapesten pedig már több mint az ötszöröse volt az egy évvel ezelőtti forgalomnak. Előrejelzések szerint a nyári hónapok kereslete a fővárosban a tavalyi év többszöröse is lehet, de vidéken is meghaladja majd a 2020-as szintet. A piaci szereplők véleménye szerint ugyanakkor a 2019-es keresleti szint visszatérése még 2-3 évet is igénybe vehet. (Forrás: BDO Magyarország)

Fejlesztési oldalon rövidtávon várhatóan egy torlódott szállodai beruházási volumen fog a piacon megjelenni, mivel a 2020-ban fizikailag elkészült szállodák nem tudtak megnyitni, e mellett pedig a 2021-re tervezett, de átütemezett szállodai kínálat 2022-ben fog a piacra kerülni. (Forrás: Colliers International)

A Társaság tulajdonában jelenleg egy olyan ingatlan található, amelyet az azt bérbevevő vállalkozás szállodaként üzemeltet (a Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlant adja bérbe). A turisztikai szempontból az egyik legkiemelkedőbb belvárosi lokációval rendelkező **Madách téri ingatlanban** (Budapest, V. kerület Madách Imre tér 3.) egy 4 csillagos szálloda üzemel 115 szobával. A Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér vonzáskörzetében, a reptéri folyósón elhelyezkedő **Üllői úti ingatlankomplexum** (Budapest, X. kerület Üllői út 114-116.) „C” **Épületében** egy 3 csillagos szálloda tranzithotelként működött 2021. június 30-ig 81 szobával + 1 apartmannel, amely épületet a Társaság a jövőben hostelként vagy diákszallóként (a továbbiakban: „**BIF HOSTEL**”) kíván hasznosítani bérbeadás útján.

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület Andrásy út 80-82. szám alatt található (a továbbiakban: „**Andrásy úti ingatlan**”). A több mint 1,4 ezer m<sup>2</sup> alapterületű telekingatlanon egy Boutique Hotel koncepció kidolgozása van folyamatban, amelynek hasznosítására a budapesti szállodapiacra jelentős referenciával rendelkező üzemeltetőjével körvonalazódik a megállapodás. A fejlesztés ütemezését alapvetően befolyásolja a koronavírus járvány alakulása, annak piaci hatása.



## II. 2021. első féléves eredmények és 2021. évi kilátások, kihívások

### 1. 2021. első féléves eredmények

A Társaság IFRS szerint készített, nem auditált konszolidált eredménykimutatása alapján 2021. első félévében **1.416 millió forint adózás előtti eredményt** ért el, amely mintegy 21,6%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszak értékéhez képest, ugyanakkor a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával és a Verseg Kastélyszálló<sup>1</sup> 2020. első félév végi eladása miatt realizált egyszeri eredményhatással **korrigált 2021. első félévi 1.157 millió forint adózás előtti eredmény közel 90%-os növekedést** mutat a bázisidőszak vonatkozó korrigált adózás előtti eredményéhez viszonyítva.

- A 2021. év első felében elért **értékesítés nettó árbevétele** összesen mintegy 2.436 millió forintot tett ki (-12%) az előző időszak mintegy 2.761 millió forinttal szemben, a negatív irányú változást a telekértékesítések tárgyidőszaki elmaradása okozta, a BIF csoportszinten a többi bevételi kategória esetében növekedést produkált. A Társaság által 2021. év első felében elért konszolidált értékesítés nettó árbevétel nagy részét a befektetési célú ingatlanok hasznosításából származó bérleti, parkolási, üzemeltetési és kapcsolódó közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó díjbevételek (együttesen a bevételek 86%-át) adták, míg a Harsánylejtő Projekt keretében lakóingatlanok értékesítéséből származó bevétel mintegy 13%-ot tett ki, az egyéb árbevételek aránya 1% volt. Az ingatlanhasznosításból származó bevételek növekedése főképpen az év elején érvényesített indexált áremeléseknek, illetve a kihasználtság javulásának volt köszönhető.

#### Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2020. I. félév	2021. I. félév
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	1 594 868	1 744 995
Parkolási díjbevételek	200 022	211 210
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	119 843	149 871
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/ telek értékesítés árbevétele	839 943	304 569
Egyéb árbevételek	6 818	25 765
<b>Összesen</b>	<b>2 761 494</b>	<b>2 436 410</b>

- Az **egyéb működési bevételek** 2021. első félévében 686 millió forintot tettek ki a bázisidőszaki 1.350 millió forinthez képest, amely 49%-os csökkenést (-664 millió forint) jelent a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből adódó változások, illetve a Verseg Kastélyszálló értékesítése kapcsán 2020. első félévében realizált eredményhatás miatt.
- Az **anyagjellegű ráfordítások** 2021. első félévi összege mintegy 556 millió forintot tett ki, amely 52%-os csökkenést jelent a 2020. első félévben kimutatott értékhez képest. A fenti változás főként az Igénybe vett szolgáltatások értékében bekövetkezett jelentős csökkenésnek volt köszönhető, azon belül is annak, hogy az előző év hasonló időszakában még folyt a társasházi lakások kivitelezése, 2021. I. félévében pedig már csak hibajavítások történtek.
- A csoportszintű **személyi jellegű ráfordítások** 2021. első hat hónapjában közel 10%-kal nőttek a megelőző évhez képest. A személyi jellegű ráfordítások növekedését a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés és szervezetfejlesztés okozta.
- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron mintegy 221 millió forintos javulás tapasztalható a bázisidőszakhoz képest. Értékcsökkenés soron a nem befektetési célú tárgyi eszközeinkre elszámolt értékcsökkenés kerül elszámolásra, aminek mértéke 21%-kal nőtt a tárgyidőszakban, értéke közel 19 millió forint volt. Az elszámolt értékvesztés mértéke az előző év azonos időszak 287,5 millió forintról 63,5 millió forintra változott, a tárgyidőszaki érték egy ügyfelünkkel szemben fennálló követelésünkre megképzett értékvesztésből adódik.

<sup>1</sup> Verseg, külterület, 0122/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett park és egyéb épület és kivett vadászház elnevezésű ingatlan

- Az **egyéb működési ráfordítások** bázisidőszaki 557 millió forintos értékével szemben a tárgyidőszaki ráfordítás 399 millió forint alakult. Az előző időszaki 158 millió forinttal magasabb érték jórészt a Harsánylejtő Projekt keretében a Budapest III. kerületi Önkormányzat részére történő előző évi térítés nélküli eszközátadások eredménye.
- A fentiek eredményeként a tárgyidőszaki **működési eredmény** 1.841 millió forintról 1.472 millió forintra változott. Az egyedi eredményhatásokkal, vagyis a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményével és a versegi ingatlan eladásával korrigált konszolidált működési eredmény 645 millió forintról 1.213 millió forintra emelkedett, ez 88%-os javulást jelentett.
- A **pénzügyi műveletek eredménye** a tárgyidőszakban mintegy -56 millió forintot tett ki, amely mintegy 21 millió forinttal volt rosszabb a bázisidőszaki értékhez képest, a bevételek közel 32 millió forinttal, míg a ráfordítások 11 millió forinttal csökkentek a vizsgált időszak alatt. A pénzügyi bevételek csökkenésének fő oka az előző évben a Major Park (Városmajor 35) irodaház vételárának megfizetéséhez kapcsolódó EUR/HUF váltások során realizált árfolyamnyereség bázisértéket növelő hatása volt. A pénzügyi ráfordítások csökkentését a Társaság meglévő hitelei egy részének refinanszírozásával sikerült elérni.
- A SZIT törvény előírásai alapján a BIF csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. A Társaság, mint SZIT ugyanakkor köteles a társasági adóalapját megállapítani, de az így kapott adóalap után társasági **adófizetési kötelezettség** csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után). A fentiek figyelembevételével a BIF Csoport mintegy 10,4 millió forint tárgyévi tényleges adórátfordításából mintegy 0,3 millió forint volt a kapcsolt felektől származó bevétel utáni társasági adó, közel 6,3 millió forintot tett ki a csoport szintű innovációs járulék összege, valamint a Harsánylejtő Kft-ben keletkezett mintegy 3,8 millió forint iparüzési adó fizetési kötelezettség.

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

adatok ezer forintban	2020 I. félév	2021 I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	2 761 494	2 436 410
Egyéb működési bevétel	1 350 083	686 067
Saját termelésű készletek állományváltozása	-476 883	-219 580
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	473 579	-124 026
Anyagjellegű ráfordítások	-1 161 238	-556 367
Személyi jellegű ráfordítások	-245 807	-269 929
Egyéb működési ráfordítások	-557 107	-398 598
<b>EBITDA</b>	<b>2 144 121</b>	<b>1 553 977</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-302 934	-82 085
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 841 187</b>	<b>1 471 892</b>
Pénzügyi bevételek	81 336	49 299
Pénzügyi ráfordítások	-116 490	-105 100
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 806 033</b>	<b>1 416 091</b>
Tényleges adórátfordítás	-6 543	-10 436
Halasztott adó	0	0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 799 490</b>	<b>1 405 655</b>

- A **befektetési célú ingatlanok** állománya 2021. első félévében 2,4 milliárd forinttal mintegy 54,9 milliárd forintra nőtt a 2020. december 31-i állapothoz képest, amely a portfólióban levő ingatlanok valós értékében történő emelkedésnek és az ingatlanokon végzett beruházásoknak volt köszönhető. A befektetési célú ingatlanok állományát csökkentette a Társaság 1081 Budapest, Rákóczi út 57. szám alatt található ingatlana értékesítése (az ingatlan 2021. év elején került ki a Társaság portfóliójából). A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS40 standardnak megfelelően. A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását, összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi (az értékbecsléseket a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette 2020-ban és 2021-ben is).
- A Társaság **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) mintegy 10,9 milliárd forintra nőtt 2021. június végére a 2020. év végi mintegy 9 milliárd forinthez képest. A pénzeszközök csökkenése elsősorban az Attila99Loft, illetve a Major Udvar (Városmajor u. 12) fejlesztéseihez kapcsolódó kifizetéseknek köszönhető, osztalékfizetés a tárgyidőszakban nem volt.

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

adatok ezer forintban	2020.12.31	2021.06.30
Befektetési célú ingatlanok	52 508 004	54 952 004
<i>Éven túli eszközök összesen</i>	<i>53 204 552</i>	<i>55 852 206</i>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	10 888 723	8 737 843
<i>Forgóeszközök összesen</i>	<i>12 496 255</i>	<i>9 822 834</i>
<b><u>Eszközök összesen</u></b>	<b><u>65 700 807</u></b>	<b><u>65 675 040</u></b>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<i>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</i>	<i>42 246 342</i>	<i>43 651 997</i>
Pénzügyi kötelezettségek	19 032 327	19 032 327
<i>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>19 051 413</i>	<i>19 048 651</i>
Pénzügyi kötelezettségek	909 006	611 294
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>4 403 052</i>	<i>2 974 392</i>
<b><u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u></b>	<b><u>65 700 807</u></b>	<b><u>65 675 040</u></b>

**A vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségre vonatkozó kiemelt mutatók**

Megnevezés	2020.06.30.	2021.06.30.
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	79,37%	85,04%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	32,38%	30,38%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	47,88%	43,64%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	323,90%	293,77%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	66,67%	60,41%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	4,75%	3,37%

## 2. Kilátások, kihívások 2021. második félévére

A 2021. második félévében a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

- A **Major Udvar** (Városmajor u. 12) „A” és „B” épületei felújításának, valamint a „C” épület kivitelezésének 2020. harmadik negyedévében megkezdett munkáinak a folytatása, és az irodaház megnövekedett iroda és parkoló területeinek a bérbeadása.
- A 2020. év elején sikeres akvizíció eredményeként megvásárolt **Major Park** (Városmajor u. 35) (Budapest, XII. kerület Városmajor utca 35. sz. alatti irodaház) üresen álló területei bérbeadása, valamint további iroda-, parkolóház és kereskedelmi funkció fejlesztési koncepció kidolgozása a 2020. év végén módosított helyi építési szabályzat által nyújtott lehetőségek kiaknázására.
- A **Flórián Udvar Irodaház** kihasználtsági mutatójának növelése, a meglévő bérlők megtartása, bővülési lehetőségek megvizsgálása, kivitelezése.
- Az **Attila99Loft** esetében a fejlesztés/kivitelezés befejezésével a bérbeadásra irányuló értékesítési és marketing tevékenység aktív folytatása, az épület éttermének és pékségének megnyitása, egyéb szolgáltatások teljeskörű beüzemeltetése.
- **Harsánylejtő Projekt**
  - A már befejezett telekfejlesztésekhez kapcsolódóan megvalósított, még át nem adott közmű hálózatok szolgáltatói tulajdonba történő átadása.
  - A Harsánylejtő Projektben található azon telekingatlanok esetében, ahol még nem született eddig döntés a fejlesztés megindításáról, az aktuális piaci trendek alapján a lehetőségek vizsgálata az egyes fejlesztések elindításáról és/vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.
- A **Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház** (Budapest, VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. szám alatti ingatlan) fejlesztési koncepciójának kidolgozása (a kerületi építési szabályzat módosításának kezdeményezése, az építési és bontási engedély megszerzése), az átmeneti időszakban az ingatlan jelenlegi állapotában történő kihasználtságának maximalizálása.
- Az **Andrássy úti ingatlan** esetében a piaci körülmények változásának függvényében a tervezett szállodakoncepció véglegesítése, a fejlesztési lehetőség bővítése érdekében a kerületi építési szabályzat módosításának kezdeményezése, ezzel egyidejűleg település rendezési szerződés megkötésével kapcsolatos tárgyalások folytatása az illetékes önkormányzattal, az építési engedély megszerzése, az üzemeltető kiválasztása és a vonatkozó bérleti szerződés megkötése.
- Az **Aranykéz Parkolóház** esetében a járványhelyzet következtében megüresedett üzlethelyiségek bérbeadása, raktár- és a parkoló bérleti díjak felülvizsgálatának továbbvitele a belvárosi kültéri parkolási díjak változásának tükrében.
- A **BIF TOWER** 2021. július végén megkezdett fejlesztésének a folytatása, valamint az épület teljeskörű felújításra/átalakításra kerülő területei esetében a bérbeadási és marketing tevékenység elindítása.
- Az **Üllői úti Oktatási Központ** esetében a piaci igények függvényében fejlesztések/átalakítások megkezdése.
- A **BIF HOSTEL** bérbeadása.
- A meglévő ingatlanokban rejlő fejlesztési és hatékonyságjavítási lehetőségek kiaknázása.
- A Társaság stratégiájába illeszkedő **akvizíciós lehetőségek** felkutatása, az akvizíciók lebonyolítása és az adott ingatlan beillesztése a jövedelemtermelő portfólióba.

*A fentiekben túlmenően kihívást jelent a koronavírus-helyzet kezelése és annak rövid, illetve hosszú távú hatásának vizsgálata a teljes portfólióra.*

### **III. A Társaságnál a 2021. első félévében lezajlott lényegesebb események**

#### **1. Közgyűlés**

A Társaság Igazgatótanácsa 2021. április 27-én az 502/2020. (XI.16.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseire tekintettel a 2021. március 26-án közzétett közgyűlési meghívó napirendjében szereplő valamennyi kérdésben közgyűlési hatáskörben döntést hozott, és azok 2021. április 27-én közzétételre kerültek a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban. A határozatok a következő linken tekinthetők meg:

<https://www.bif.hu/befektetoknek/publikaciok/tozsdei-kozlemenyek/budapesti-ingatlan-nyrt-igazgotanacsaltal-kozgyulesi-hataskorben-meghozott-hatarozatok>.

#### **2. Kölcsönszerződés aláírása**

A Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2021. június 28-án létrejött kölcsönszerződés szerint a Takarékbank összesen 2.500.000.000 forint összeg erejéig ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozása céljából kedvező fix kamatozású, 15 éves futamidejű forint kölcsönt nyújt a Társaság részére; jelen Konzolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés készítéséig ezen kölcsönszerződés szerint folyósításra nem került sor.

#### **3. Jelentős ingatlanértékesítés**

A Társaságnál 2021. első félévében az alábbi jelentős ingatlanértékesítés zárása történt:

- A 2020. december 2. napján a Társaság ingatlan adásvételi szerződést kötött az Országos Szlovák Önkormányzat vevővel a Társaság 1/1 arányú tulajdonát képező, a 1081 Budapest, Rákóczi út 57. szám alatt található, Budapest VIII. kerület 34637/0/A/107 helyrajzi számú ingatlan eladása tárgyában, melynek alapján az adásvételi szerződés szerinti vételár 2021. januárjában került megfizetésre a vevő által.

#### **4. Saját részvényállomány változása**

2021. első félévében a Társaság saját részvényállománya nem változott.

#### **5. Személyi változások**

##### **Igazgatótanács, Audit bizottság**

A 2021. január 1. és a 2021. június 30. közötti időszakban az Igazgatótanács és az Audit bizottság összetételében változás nem történt.

##### **Menedzsment**

- 2020. augusztus 1. napjától Tóth Zsuzsanna töltötte be 2021. január 17. napjáig a Társaság értékesítési és marketing osztályvezetői pozícióját.
- 2021. január 18. napjától 2021. július 22. napjáig Fábián Zoltán töltötte be a Társaság értékesítési és marketing osztályvezetői pozícióját.
- 2021. február 14. napján Fábián Katalin üzemeltetési osztályvezető munkaviszonya megszűnt.

#### **IV. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők**

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

Az ingatlanhasznosítási tevékenységét a Társaság relatív alacsony kockázat mellett végzi, a megkötött bérleti szerződések jelentős részben határozott időtartamúak, az átlagos hátralévő lejárat 2-3 év között van, de speciális esetekben akár 5+5 vagy 10 évesek. Határozatlan idejű bérleti szerződéseink jellemzően több éves időtartam óta fennállnak. A koronavírus-járvány főleg a turisztikai és vendéglátó- ágazatot érintette hazánkban. Az ebben az iparágban tevékenykedő egyik bérlőnk ennek következtében nem tudta folytatni tevékenységét, ami miatt 2021. június 30-ával megszűnt a bérleti jogviszonya is. Sajnos a nehézségek a kiszámlázott bérleti díjak megfizetését is érintették, ezért az ügyfelünkkel szemben fennálló követelésünkre 100% értékvesztést számoltunk el 2021. első félévében. Az előzetes bérlői kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően a kintlévőség nagysága és a nemfizetés az előző évhez hasonlóan, a fent jelzett egy ügyfelet leszámítva továbbra is elhanyagolható mértékű volt 2021. első hat hónapjában.

A Társaság 2018. márciusát követően, az akkori CIB Bank Zrt. felé fennálló EUR hitelének forint hitellel történő refinanszírozása eredményeként csak forint alapú hosszú távú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság csoportszintű bevételeinek mintegy 92%-a forintban realizálódik, ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

A Társaság az alábbi refinanszírozási ügylet eredményeként 2020. szeptemberében megszüntette a hitelezési kamatkockázatát. A Társaság és a Takarékbank között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes változó kamatozású hosszú távú forint hitelének kiváltása céljára a Takarékbank 1.661.513.172 forint összegű 15 éves futamidejű fix kamatozású forint kölcsönt folyósított 2020. szeptember 15-én.

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2021. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai III. fejezet 33. Pénzügyi Instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrészevényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

*A koronavírus elleni oltások magyarországi széleskörű elterjedésének eredményeként 2021. év első félévének végén megindult a gazdasági élet normalizálódása. Az aktuális koronavírus-helyzet hatására jelentkező kockázati kitétségek (bérleti szerződések újratárgyalása vagy bérleti szerződések megszüntetésének kezdeményezése, a folyamatban lévő fejlesztések esetleges csúszása, beszállítói/szolgáltatói kapcsolatok újratárgyalása) minimalizálása és dolgozói védelme érdekében a Társaság továbbra is szorosan figyelemmel kíséri az aktuális helyzetet – kiemelten a kormányzati és a hivatalos szervek intézkedéseit – és annak megfelelően vezet be újabb intézkedéseket, illetve tájékoztatja dolgozóit és partnereit.*

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

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

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

## V. 2021. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események

A Társaság 2021. július 21-én a DVM Group Kft.-vel (székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 8.) generálkivitelezői szerződést írt alá a Társaság 921/1000-ed arányú tulajdonában álló Budapest, X. ker. 38315/42 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1101 Budapest, Üllői út 114-116. szám alatti ingatlanon található 13 emeletes toronyépület felújítási, átépítési munkáinak elvégzése tárgyában.

A Társaság 2016. szeptember 28-án közzétett rendkívüli tájékoztatásában meghivatkozott, a Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége, mint felperes által a Társaság ellen a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett választottbíróóság előtt társasági határozatok hatályon kívül helyezése tárgyában kezdeményezett peres eljárásban a választottbíróóság 2021. július 14-én meghozott, 2021. július 26-án kézhez vett ítéletével a felperes valamennyi kereseti kérelmét elutasította.

## VI. Általános társasági információk

### 1. A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	<a href="mailto:info@bif.hu">info@bif.hu</a>
Honlapja:	<a href="http://www.bif.hu">www.bif.hu</a>
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje 2021. június 30-án	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820*08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

### 2. Társaságirányítás

#### Közyűlés

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

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

- Amennyiben az Alapszabály módosítás csak a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit érinti, a Közgyűlés egyszerű többséggel határoz, melynek erejénél fogva az Alapszabály felhatalmazza a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit saját hatáskörében igazgatótanácsi határozattal módosítsa.
- A Közgyűlés határozatával felhatalmazhatja az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére. Az erre vonatkozó közgyűlési határozatban meg kell határozni azt a legmagasabb összeget (jávahagyott alaptőke), amelyre az Igazgatótanács a Társaság alaptőkéjét felemelheti. A közgyűlési felhatalmazás bármely típusú, és bármely módon történő alaptőke-emelésre vonatkozhat. A közgyűlési felhatalmazás legfeljebb öt évre szólhat. Az igazgatótanácsi hatáskörben történő alaptőke-emelés esetében az Alapszabály módosítására az Igazgatótanács köteles és jogosult.

### **Igazgatótanács**

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik.

Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. Az Igazgatótanács megállapította működésének szabályait és az elfogadott Ügyrendje szerint működött a 2021. 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 és/vagy menedzsment tagot, az Igazgatótanácsi ülésen előterjesztett ügyet megtárgyalja, abban határozatot hoz, és annak végrehajtását ellenőrizteti. Az Igazgatótanács az éves mérlegzáró közgyűlések közötti időtartamra meghatározza rendes üléseinek időpontját és a szükséges mértékben ezek várható napirendjét.

Az Igazgatótanács 2021. első félévében személyes ülést nem tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton 9 alkalommal döntött 2021. első félévében.

#### **A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2021. június 30.)**

<b>Név</b>	<b>Pozíció</b>	<b>Megbízás kezdete</b>	<b>Megbízás vége</b>
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. Hárshegyi 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, összeférhetetlenségi és függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, az állandó könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, az állandó könyvvizsgáló által a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatán kívül a Társaság részére nyújtott egyéb szolgáltatások figyelemmel kísérése, valamint – szükség esetén – az Igazgatótanács számára intézkedések megtételére való javaslatétel;



- a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattevés a szükséges intézkedések megtételére;
- az Igazgatótanács munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében; valamint
- a belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszer hatékonyságának a figyelemmel kísérése.

Az Audit bizottság az Igazgatótanácsi üléseken túl 2021. első félévében 2 alkalommal döntött elektronikus úton. Az üléseken tárgyalta fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó egyes Társaságok éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslattevés a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására, belső ellenőrzési munkaterv.

#### A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2021. június 30.)

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

#### **Tisztségviselők (Igazgatótanács, Audit bizottság tagjai) díjazása**

A Társaság Igazgatótanácsa 2021. április 27. napján közgyűlési hatáskörben hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2021-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2021-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

### 3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2021. év első félévében:

- 2020. május 16-tól 2021. május 15-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F., a könyvvizsgálatért felelős személy: Freiszberger Zsuzsanna)
- 2021. május 16-tól 2022. május 15-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F., a könyvvizsgálatért felelős személy: Freiszberger Zsuzsanna)

### 4. Közzétételek

A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

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

### 5. Részvényinformációk

2021. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből állt, melyből 35.340.000 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. 2018. október 1-jétől a részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „Prémium” kategóriájában kereskednek és a teljes jegyzett tőkét megtestesítik, nincs egyéb kibocsátott részesedés a Társaságnál.

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

A Társaság részvénykönyvét a KELER Zrt. vezeti.

Különleges irányítási jogok jelenleg nincsenek kikötve.

A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatelsőbbeségi részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2021. első félévében nem élt.

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

Munkavállalói részvényesi rendszer jelenleg nem működik a Társaságnál. A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozói részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2021. 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.

Az Igazgatótanács 2021. április 27-én közgyűlési hatáskörben hozott határozatával felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2022. október 27. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.

**A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2020. december 31-i és a 2021. június 30-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján**

Részvényes	2020. december 31.		2021. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	184 847 220	64,40*	184 847 220	64,40*
Saját részvény**	35 340 000	12,31	35 340 000	12,31
Egyéb részvényesek	66 837 220	23,29	66 837 220	23,29
<b>Összesen</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>

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

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

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada  
(2021. június 30.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

\*Igazgatótanács

\*\*Audit Bizottság

\*\*\*munkaviszony jellege

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

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

\*Igazgatótanács

\*\*Audit Bizottság

\*\*\*munkaviszony jellege

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

A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2021. I. félévében 48 fő volt (a 2020. I. félévi átlagos statisztikai létszám 46 fő volt; 2021. június 30-án az aktív állományi létszám 49 fő volt, míg ugyanez a mutató 2020. június 30-án és 2020. december 31-én is 47 főt tett ki).

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

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

**VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés**

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

## **IX. Személyi változások 2021. első félévében**

A III. fejezet 5. pontjában kerültek ismertetésre.

## **X. A Társaság konszolidációs körének bemutatása**

A Társaság IFRS szerint készített 2021. I. féléves Évközi Konzolidált Pénzügyi Kimutatásaiba a Harsánylejtő Kft-t vonta be.

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

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

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

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

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

## **XI. Környezetvédelem**

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

## **XII. Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat**

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

A Társaság Igazgatótanácsa a 2021. április 27. napjára összehívott éves rendes közgyűléséhez kapcsolódó, közgyűlési hatáskörben hozott határozatával jóváhagyta a Társaság 2020. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését, mely a Társaság közzétételi helyein 2021. április 27-én közzétételre került.

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

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

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

### Felelősségvállaló nyilatkozat

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

Budapest, 2021. augusztus 27.



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



.....  
Berecz Kristóf  
alelnök-vezérigazgató



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

**Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok  
(IFRS) szerint készített,  
2021. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált,  
nem auditált Pénzügyi Kimutatásai –  
2021. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások**

## Tartalomjegyzék

<b>Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzet Kimutatás .....</b>	<b>3</b>
<b>Évközi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatás .....</b>	<b>4</b>
<b>Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás .....</b>	<b>5</b>
<b>Évközi Konszolidált Cash Flow Kimutatás .....</b>	<b>6</b>
<b>Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk .....</b>	<b>7</b>
<b>I. Általános Társasági információk .....</b>	<b>7</b>
1. A vállalkozás bemutatása .....	7
2. Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok.....	8
2.1. Tisztségviselők 2021. I. félévében .....	8
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2021. I. félévében	8
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2021. I. félévében.....	9
2.4. Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek.....	9
2.5. Tulajdonosi struktúra.....	9
2.6. Konszolidációs körbe bevont leányvállalat adatai.....	9
<b>II. A számviteli politika meghatározó elemei.....</b>	<b>10</b>
1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről .....	10
2. A beszámoló készítésének alapja .....	10
3. Az értékelés alapja.....	10
4. Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe bevont vállalkozás .....	11
<b>III. Kiegészítő magyarázatok .....</b>	<b>11</b>
1. Befektetési célú ingatlanok .....	11
2. Immateriális javak és tárgyi eszközök.....	13
3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban .....	13
4. Halasztott adókövetelés .....	13
5. Készletek .....	14
6. Vevőkövetelések .....	14
7. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások .....	14
8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	15
9. Jegyzett tőke és tőketartalék.....	15
10. Értékelési tartalék .....	16
11. Visszavásárolt saját részvények .....	16
12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény .....	16
13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek .....	17
14. Céltartalék .....	17
15. Halasztott adó kötelezettségek .....	18
16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....	18
17. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....	18
18. Szállítói kötelezettségek .....	18
19. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások.....	18
20. Értékesítés nettó árbevétele .....	19
21. Egyéb működési bevétel.....	19
22. Aktivált saját teljesítmények értéke.....	19
23. Anyagjellegű ráfordítás .....	20
24. Személyi jellegű ráfordítások .....	20
25. Értékcsökkenés és értékvesztés .....	20
26. Egyéb működési ráfordítások .....	21
27. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai.....	21

28.	Tényleges adóráfordítás .....	22
29.	Halasztott adóráfordítás.....	22
30.	Egy részvényre jutó eredmény .....	23
31.	Szegmensinformációk .....	23
32.	Valós értékelésből származó eredmény.....	24
33.	Pénzügyi instrumentumok .....	25
34.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	25
<b>IV.</b>	<b>Egyéb kiegészítő információk.....</b>	<b>26</b>
1.	Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások .....	26
1.1.	Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek.....	26
1.2.	Peres ügyek, egyéb jogi eljárások.....	28
2.	Lényeges események a közbenső időszak végét (2021. június 30-át) követően .....	28
3.	Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2021. évben .....	29
4.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	29
	<b>Felelősségvállalási Nyilatkozat .....</b>	<b>29</b>



**Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzet Kimutatás**

adatok ezer forintban

Magyarázatok \*

**2021.06.30**
**2020.12.31**
**ESZKÖZÖK**
**Éven túli eszközök**

Befektetési célú ingatlanok	1	54 952 004	52 508 004
Immateriális javak	2	1 821	351
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	89 181	90 186
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	149 610	119 726
Beruházások, felújítások	2	659 590	486 285
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	0	0
Halasztott adókövetelések	4	0	0
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>55 852 206</b>	<b>53 204 552</b>

**Forgóeszközök**

Készletek	5	474 952	696 463
Vevőkövetelések	6	302 772	404 664
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	7	307 267	506 405
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8	8 737 843	10 888 723
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>9 822 834</b>	<b>12 496 255</b>

**Eszközök összesen**
**65 675 040**
**65 700 807**
**FORRÁSOK**
**Saját tőke**

Jegyzett tőke	9	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	9	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	10	731 904	731 904
Visszavásárolt saját részvény	11	-3 048 120	-3 048 120
Eredménytartalék	12	35 644 099	30 687 500
Tárgyévi eredmény	12	1 405 655	4 956 599
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<b>43 651 997</b>	<b>42 246 342</b>

**Hosszú lejáratú kötelezettségek**

Pénzügyi kötelezettségek	13	19 032 327	19 032 327
Céltartalékok várható kötelezettségekre	14	16 324	19 086
Halasztott adó kötelezettségek	15	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	0	0
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>19 048 651</b>	<b>19 051 413</b>

**Rövid lejáratú kötelezettségek**

Pénzügyi kötelezettségek	17	611 294	909 006
Szállítói kötelezettségek	18	951 083	1 982 055
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	19	1 412 015	1 511 991
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>2 974 392</b>	<b>4 403 052</b>

**Kötelezettségek és saját tőke összesen**
**65 675 040**
**65 700 807**

\*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

**Évközi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatás**

adatok ezer forintban	Magyarázatok *	2021. I. félév	2020 I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	20	2 436 410	2 761 494
Egyéb működési bevétel	21	686 067	1 350 083
Saját termelésű készletek állományváltozása	22	-219 580	-476 883
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	22	-124 026	473 579
Anyagjellegű ráfordítások	23	-556 367	-1 161 238
Személyi jellegű ráfordítások	24	-269 929	-245 807
Értékcsökkenés és értékvesztés	25	-82 085	-302 934
Egyéb működési ráfordítások	26	-398 598	-557 107
<b>Működési eredmény</b>		<b>1 471 892</b>	<b>1 841 187</b>
Pénzügyi bevételek	27	49 299	81 336
Pénzügyi ráfordítások	27	-105 100	-116 490
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1 416 091</b>	<b>1 806 033</b>
Tényleges adórátfordítás	28	-10 436	-6 543
Halasztott adó	29	0	0
<b>Adózott eredmény</b>		<b>1 405 655</b>	<b>1 799 490</b>
<b>Ebből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>1 405 655</b>	<b>1 799 490</b>
<b>Külső tulajdonosra jutó rész</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		0	0
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		0	0
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>1 405 655</b>	<b>1 799 490</b>
<b>Ebből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>1 405 655</b>	<b>1 799 490</b>
<b>Külső tulajdonosra jutó rész</b>			
<b>Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)</b>		<b>251 684 440</b>	<b>256 398 726</b>
<b>Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)</b>			
Alap	30	5,58	7,02
Hígított	30	5,58	7,02

\*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

**Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás**

Magyarázatok*	9	11	9	10	12	12	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredmény- tartalék	Tárgyévi eredmény			
adatok ezer forintban									
<b>2019.12.31.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-1 748 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>1 078 973</b>	<b>30 633 394</b>	<b>2 275 882</b>	<b>41 158 588</b>	<b>0</b>	<b>41 158 588</b>
Előző évi eredmény átsorolása						2 275 882			
Saját részvény vásárlás		-1 300 000		-347 069			-1 647 069		-1 647 069
Osztalék						-2 568 844	-2 568 844		-2 568 844
Teljes átfogó jövedelem						1 799 490	1 799 490		1 799 490
<b>2020.06.30.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-3 048 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>30 340 431</b>	<b>1 799 490</b>	<b>38 742 164</b>	<b>0</b>	<b>38 742 164</b>
Verseg eladás miatti ET növekedés						347 069	347 069		347 069
Teljes átfogó jövedelem						3 157 109	3 157 109		3 157 109
<b>2020.12.31.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-3 048 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>30 687 500</b>	<b>4 956 599</b>	<b>42 246 342</b>	<b>0</b>	<b>42 246 342</b>
Előző évi eredmény átsorolása						4 956 599	-4 956 599		
Teljes átfogó jövedelem						1 405 655	1 405 655		1 405 655
<b>2021.06.30.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-3 048 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>35 644 099</b>	<b>1 405 655</b>	<b>43 651 997</b>	<b>0</b>	<b>43 651 997</b>

\*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

**Évközi Konszolidált Cash Flow Kimutatás**

adatok ezer forintban

	Magyarázatok*	2021. I. félév	2020. I. félév
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1 416 091</b>	<b>1 806 033</b>
Korrekciók az adózás előtti eredményben		2 303	0
<b>Korrigált adózás előtti eredmény</b>		<b>1 418 394</b>	<b>1 806 033</b>
Nettó kamatráfordítás	27	53 182	86 397
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értéksökkenés	25	18 585	15 355
Értékvesztés (vevő)	25	63 500	287 579
Hitelezési veszteség (vevő)	25	0	0
Nem realizált árfolyam különbözet		2 303	0
Készlet valós értékelés miatti korrekció	26	-8 027	0
Valós értékelésből származó eredmény	21, 26, 32	-258 865	-452 264
Céltartalék kötelezettségekre	14	-2 761	-40
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők			
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény	21	0	-1 091 610
Térítés nélküli átadás, selejtezés	26	0	0
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása	6	38 393	-252 296
Egyéb forgóeszközök változása	7	428 635	-82 753
Szállítói tartozások változása	18	-1 033 276	475 742
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	19	-397 688	-554 269
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása		0	62 285
Véglegesen átadott támogatás		-10 169	0
Kifizetett kamat	27	-100 486	-115 947
Kapott kamat	27	47 304	29 550
Kifizetett nyereségadó	28	-10 436	-6 543
Fizetett Kártérítés		-1 800	0
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		<b>246 788</b>	<b>207 218</b>
Tárgyi eszközök beszerzése	1, 2	-2 647 653	-5 560 701
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel	1	550 000	200 000
Konszolidációs körből kikerülés		0	0
<b>Befektetési tevékenység pénzfelhasználása</b>		<b>-2 097 653</b>	<b>-5 360 701</b>
Tőke kibocsátásból bevétel		0	0
Osztalék		0	-2 568 844
Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)		0	0
Kifizetett kamat		0	0
Hitelfelvétel	13	0	2 914 540
Hitel visszafizetés	17	-297 712	-62 285
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		<b>-297 712</b>	<b>283 411</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>		<b>-2 148 577</b>	<b>-4 870 072</b>
Devizás pénzeszközök ártértékelése		-2 303	0
<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása</b>		<b>-2 150 880</b>	<b>-4 870 072</b>
Pénzeszköz egyenértékesek növekedése	8	-2 150 880	-4 870 072
Nyitó pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8	10 888 723	14 937 817
Záró pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8	8 737 843	10 067 745

\*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

**Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk****I. Általános Társasági információk**

## 1. A vállalkozás bemutatása

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (a továbbiakban: „Társaság” vagy „BIF”) 1995. január 31-én átalakulással jött létre. Jogelődje a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft., amelyet 1994. január 1-jén 1.000.000 forint törzstőkével alapított az Állami Vagyonügynökség. A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400 forint, amely 287.024.440 darab, azaz kétszáznyolcvanhétmillió-huszonnégyezer-négyszáznegyven darab, egyenként 10 forint, azaz tíz forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészből áll.

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

A Társaság operatív irányítását az Igazgatótanács végzi.

A Társaság részvényeivel a Budapesti Értéktőzsde „PRÉMIUM” kategóriájában kereskednek. A Társaság a közleményeinek közzétételi helye: BÉT ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) honlap, az MNB honlap ([www.kozzetetelek.mnb.hu](http://www.kozzetetelek.mnb.hu)) és a Társaság saját honlapja ([www.bif.hu](http://www.bif.hu)).

A jelen 2021. I. féléves IFRS Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások készítéséért felelős mérlegképes IFRS könyvelő: dr. Horváthné Kalácska Katalin (1082 Budapest, Hock János u. 4-6.; mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 123362).

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

**2. Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok**
**2.1. Tisztségviselők 2021. I. félévében**
**A Társaság Igazgatótanácsának tagjai**

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
dr. Ungár Anna	Elnök	2017.08.15.	2022.08.15
Berecz Kristóf	Alelnök	2017.08.15	2022.08.15
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshegyi 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. Hárshegyi 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  
(2021. június 30.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshegyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

\*Igazgatótanács

\*\*Audit bizottság

\*\*\*munkaviszony jellege

**2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2021. I. félévében**

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjai tekintetében 2021. I. félévében változások nem történtek.

**A Vállalatvezetésben történt változások 2021. I. félévében:**

- 2020. augusztus 1. napjától Tóth Zsuzsanna töltötte be 2021. január 17. napjáig a Társaság értékesítési és marketing osztályvezetői pozícióját.
- 2021. január 18. napjától 2021. július 22. napjáig Fábián Zoltán töltötte be a Társaság értékesítési és marketing osztályvezetői pozícióját.
- 2021. február 14. napján Fábián Katalin üzemeltetési osztályvezető munkaviszonya megszűnt.

### 2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2021. I. félévében

A Társaság 2021. éves rendes közgyűlésével összefüggésben az 502/2020. (XI.16.) Korm. rendelet alapján a Társaság közgyűlési hatáskörben eljáró Igazgatótanácsa úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2021-es üzleti évben díjazás nélkül lássák el feladataikat.

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

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

- Az Igazgatótanács elnöke vagy egy másik igazgatótanácsi taggal, vagy egy képviseletre feljogosított munkavállalóval együttesen,
- Az Igazgatótanács alelnöke vagy egy másik igazgatótanácsi taggal, vagy egy képviseletre feljogosított munkavállalóval együttesen.

A képviseletre feljogosított munkavállalók személyéről az Igazgatótanács jogosult dönteni.

### 2.5. Tulajdonosi struktúra

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2020. december 31-i és a 2021. június 30-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2020. december 31.		2021. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	184 847 220	64,40*	184 847 220	64,40*
Saját részvény**	35 340 000	12,31	35 340 000	12,31
Egyéb részvényesek	66 837 220	23,29	66 837 220	23,29
<b>Összesen</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>

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

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

### 2.6. Konszolidációs körbe bevont leányvállalat adatai

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2021. június 30.	2020. december 31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai (2021. június 30.) ezer forintban:

Saját tőke	-44 848
Jegyzett tőke	3 000
Lekötött tartalék	722 500
Eredménytartalék	-720 795
Adózott eredmény	-49 553

A Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.” vagy „Leányvállalat”) ügyvezetője 2019. február 28-i hatállyal Berecz Kristóf önálló cégjegyzési joggal. A Harsánylejtő Kft. 2021. I. félév végi saját tőke értéke negatív, a társasházi fejlesztések miatti pótmunkák és hibajavítások, továbbá ezek finanszírozása kapcsán felmerült ráfordítások hatására. A Társaság, mint a Harsánylejtő Kft. tulajdonosa pótbefizetés útján rendezi a Leányvállalat saját tőke helyzetét 2021. szeptember 15-ig.

## II. A számviteli politika meghatározó elemei

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

A Társaság működésében nincs ciklikusság és szezonális.

A jelen Évközi Pénzügyi Kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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

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

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

2. A beszámoló készítésének alapja

Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások a 2021. január 1-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

3. Az értékelés alapja

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

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

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



**4. Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe bevont vállalkozás**

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2021. június 30.	2020. december 31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

**III. Kiegészítő magyarázatok**
**1. Befektetési célú ingatlanok**

adatok ezer forintban	
2020. december 31-én	52 508 004
Valós érték változás	258 865
Befejezetlen beruházás változás	2 546 904
Ráaktiválás	188 231
Értékesítés	-550 000
2021. június 30-án	54 952 004
<b>2020. december 31-én</b>	
	<b>52 508 004</b>
<b>2021. június 30-án</b>	
	<b>54 952 004</b>

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

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

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

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

A befektetési célú ingatlanok valós értéke 2021. I. félévében az alábbi tételek hatására változott:

- a befektetési célú ingatlanok piaci értékének nettó növekedése (valós érték növekedése);
- a meglévő ingatlanokon eszközölt évközi beruházások, illetve a folyamatban lévő fejlesztések;
- a Társaság értékesítette 1/1 arányú tulajdonát képező, a 1081 Budapest, Rákóczi út 57. szám alatt található, Budapest, VIII. kerület 34637/0/A/107 helyrajzi számú ingatlanát.

**A befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye**

adatok ezer forintban	2021. I. félév	2020. I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	2 129 864	1 917 844
Egyéb működési bevétel	535 368	1 340 795
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-448 309	-405 117
Személyi jellegű ráfordítások	0	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	-63 956	3 201
Egyéb működési ráfordítások	-362 085	-194 134
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 790 882</b>	<b>2 662 589</b>

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételének bázisidőszakhoz viszonyított mintegy 11%-os növekedése többnyire a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének volt köszönhető. Az egyéb működési bevétel jelentős része a befektetési célú ingatlanok piaci értéknövekedéséből (531 millió forint) származik. Az egyéb működési ráfordításokból 90 millió forintot a különböző önkormányzatokkal elszámolt építményadók tesznek ki, továbbá itt jelenik meg az elszámolt piaci „értékcsökkenés” (mintegy 272 millió forint) is.

**2. Immateriális javak és tárgyi eszközök**

adatok ezer forintban	Immateriális javak	Egyéb ingatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
<b>Bruttó könyv szerinti érték</b>					
<b>2020. december 31.</b>	<b>26 766</b>	<b>101 342</b>	<b>219 048</b>	<b>486 285</b>	<b>833 441</b>
Növekedés és átsorolás	1 634	0	47 300	173 305	222 239
Csökkenés és átsorolás					
<b>2021. június 30.</b>	<b>28 400</b>	<b>101 342</b>	<b>266 348</b>	<b>659 590</b>	<b>1 055 680</b>
<b>Értékcsökkenés</b>					
<b>2020. december 31.</b>	<b>26 416</b>	<b>11 156</b>	<b>99 322</b>	<b>0</b>	<b>136 894</b>
Éves leírás	163	1 005	17 416	0	18 584
Csökkenés és átsorolás					
<b>2021. június 30.</b>	<b>26 579</b>	<b>12 161</b>	<b>116 738</b>	<b>0</b>	<b>155 478</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>					
<b>2020. december 31.</b>	<b>351</b>	<b>90 186</b>	<b>119 726</b>	<b>486 285</b>	<b>696 548</b>
<b>2021. június 30.</b>	<b>1 821</b>	<b>89 181</b>	<b>149 610</b>	<b>659 590</b>	<b>900 202</b>

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

Az immateriális javak növekedése különböző szoftverek beszerzéséből eredt.

Egyéb tárgyi eszköz kategóriában nem történt változás 2021. I. félévében.

**3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban**

A Befektetések kapcsolt vállalkozásokban soron 2021-ben – a 2020-as évhez hasonlóan – nem szerepel összeg, tekintve, hogy a Társaság 2021-ben és 2020-ban is a Harsánylejtő Kft-t teljeskörűen bevonta/bevonja a konszolidációba.

**4. Halasztott adókövetelés**

A Társaság SZIT státusz miatt halasztott adókövetelést nem mutat ki.

**5. Készletek**

adatok ezer forintban	<b>2021.06.30</b>	<b>2020.12.31</b>
Alapanyag	0	0
Befejezetlen termelés	93 484	385 104
Késztermék	155 714	67 084
Áru	214 276	232 797
Készletekre adott előleg	11 478	11 478
<b>Összesen</b>	<b>474 952</b>	<b>696 463</b>

A készletek legnagyobb részét a tovább értékesítési célból megvalósult és megvalósuló, a Budapest, III. ker., Harsánylejtő Projekttel kapcsolatos ingatlanfejlesztések (társasházépítés, építési telek) teszik ki. A befejezetlen termelés állományát teljes egészében az anyavállalati ingatlanfejlesztések teszik ki, mivel a Leányvállalat befejezte a társasházi lakásfejlesztést, így a készletei átvezetésre kerültek a késztermékek közé. A késztermék soron mintegy 72 millió forint értékű készlet az anyavállalat könyveiben szereplő értékesítésre tartott építési telkekből származik, mintegy 84 millió forintot pedig a Leányvállalat megmaradt társasházi lakásfejlesztései (lakás, tárolók, parkolóhelyek) képviselnek. A készletállomány csökkenését a 2021. I. félévében birtokba adott társasházi lakások és a hozzájuk tartozó telekhányadok kivezetése eredményezte. Az árukészletekből mintegy 195 millió forint az anyavállalat, 19 millió forint értékű telek a Leányvállalat könyveiből származik.

**6. Vevőkövetelések**

adatok ezer forintban	<b>2021.06.30.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Vevőkövetelések	307 201	329 734
Értékvesztés	-68 498	-5 298
Hitelezési veszteség	-1 447	-1 447
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	65 516	81 675
<b>Összesen</b>	<b>302 772</b>	<b>404 664</b>

A vevőkövetelések állománya az év végéhez képest 22,5 millió forintos (7%-os) csökkenést mutat, az elszámolt értékvesztés állományának a növekedése egy ügyfelünkkel szemben fennálló követelésünkre megképzett értékvesztés eredménye.

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

adatok ezer forintban	<b>2021.06.30.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Egyéb követelések	171 115	326 052
Elhatárolás	48 100	5 021
Tartozik egyenlegű szállítók és adók	88 052	175 332
<b>Összesen</b>	<b>307 267</b>	<b>506 405</b>

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

Ennek okán a tárgyidőszaki átsorolások között a BIF esetében 43,5 millió forint ÁFA követelés és 2,5 millió forint Társasági adó túlfizetés jelenik meg, a Harsánylejtő Kft. esetében pedig 21,3 millió forint ÁFA követelés szerepel. További átsorolás szállítóknak történt előre fizetésből származik (10 millió forint), valamint itt jelenik meg a 2021. I. félévében kifizetett teljes éves Cafeteria juttatások második félévre elszámolandó, időarányos része.

Az elhatárolások állományán belül 40 millió forint bevételelhatárolásból (főként tovább számlázandó közmű- és alvállalkozói díjak), 8 millió forint pedig elhatárolt biztosítási díjakból adódik.

#### 8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	<b>2021.06.30.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Pénztár	1 095	1 522
Bank	8 736 748	10 887 201
<b>Összesen</b>	<b>8 737 843</b>	<b>10 888 723</b>

A pénzeszközök 2021. I. félévi 2.151 millió forintos csökkenésének meghatározó oka az ingatlanfejlesztési projektek ((i) a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlan (a továbbiakban: „Attila99Lofit”, „Attila úti ingatlan”) fejlesztése; (ii) a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „Major Udvar (Városmajor u. 12)”) fejlesztése) folyamatos finanszírozása (osztalékfizetés tárgyi félévben nem volt).

#### 9. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244 ezer forint, a Társaság alaptőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, dematerializált formában előállított törzsrészevényből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

2021. I. félévében a Társaság jegyzett tőkéjének összege nem változott.

##### Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	<b>2021.06.30.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Nyitó	2 870 244	2 870 244
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
<b>Záró</b>	<b>2 870 244</b>	<b>2 870 244</b>

##### Tőketartalék

adatok ezer forintban	<b>2021.06.30.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Nyitó	6 048 215	6 048 215
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
<b>Záró</b>	<b>6 048 215</b>	<b>6 048 215</b>

A tőketartalék tartalmazza a részvénykibocsátáskor a részvények névértéke és ellenértéke közötti különbözet összegét, illetve a tőketartalékba helyezett pénzeszközök, eszközök értékét, 2021. I. félévében ilyen jellegű részvénytranzakció nem történt.

**10. Értékelési tartalék**

adatok ezer forintban	<b>2021.06.30.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Nyitó	731 904	1 078 973
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	-347 069
<b>Záró</b>	<b>731 904</b>	<b>731 904</b>

Értékelési tartalékon a Társaság a 2020. év végi és a 2021. I. félévi mérlegében is az Aranykéz utcai Parkolóházának (Budapest, V. kerület Aranykéz u. 4-6. szám alatti ingatlan) korábbi, IAS16 szerinti valós érték modellben elszámolt (halasztott adóval korrigált) felértékelését mutatja ki, korábban a Társaságnak volt még egy ilyen ingatlana (Verseg, külterület, 0122/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett park és egyéb épület és kivett vadászház elnevezésű ingatlan), amit bázis évben értékesített, így az arra jutó értékelési tartalék is kivezetésre került.

**11. Visszavásárolt saját részvények**

A Társaság a tulajdonában lévő saját részvényeket a mérleg visszavásárolt saját részvények során bekerülési értéken tartja nyilván, mint Saját tőkét csökkentő tételt. A Társaság 2020. június 24-én 5.200.000 darab, a Társaság által kibocsátott részvényt szerzett meg részvényenként 250 forint/darab áron, a Budapesti Értéktőzsdén kívül kötött ügylet keretében. A Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma a fenti ügylet eredményeként 30.140.000 darabról 35.340.000 darabra változott a bázis évben, tárgyi félévben ilyen jellegű tranzakció nem történt.

adatok ezer forintban	<b>2021.06.30.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Nyitó	-3 048 120	-1 748 120
Növekedés	0	-1 300 000
Csökkenés	0	0
<b>Záró</b>	<b>-3 048 120</b>	<b>-3 048 120</b>

**12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény**

adatok ezer forintban	<b>2021.06.30.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Eredménytartalék		
Nyitó	30 687 500	32 909 276
Növekedés	4 956 599	347 069
Csökkenés	0	-2 568 844
<b>Záró</b>	<b>35 644 099</b>	<b>30 687 500</b>
Tárgyévi eredmény	1 405 655	4 956 599
<b>Záró</b>	<b>37 049 754</b>	<b>35 644 100</b>

Az eredménytartalék tárgyidőszaki változásában a 2020. évi 4.956.599 ezer forint eredmény átvezetése jelenik meg, osztalékfizetés nem történt.

**13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek**

adatok ezer forintban	<b>2021.06.30.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Hosszú lejáratú hitelek	19 032 327	19 032 327
<b>Összesen</b>	<b>19 032 327</b>	<b>19 032 327</b>

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

Fennálló banki hitelek, élő kölcsönszerződések:

- A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (a továbbiakban: „MFB”) között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés (a továbbiakban: „Hitelkeret-szerződés”) alapján a Társaság és az MFB között a 2019. szeptember 3-án létrejött kölcsönszerződés szerint az MFB 7.579.600.000 forint összegű 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére.
- A Társaság és a Takarékbank Zrt. (a továbbiakban: „Takarékbank”) között 2020. augusztus 31-én létrejött három darab kölcsönszerződés alapján a Takarékbank az alábbi 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönöket nyújtotta/nyújtja a Társaság részére:
  - a Társaság és az MFB között 2018. november 7. napján létrejött Hitelkeret-szerződés alapján a 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés és 2020. február 6. napján létrejött egy darab kölcsönszerződés szerinti teljes tartozás kiváltása céljára 9.707.551.770 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor;
  - ingatlanvásárlás részbeni utófinanszírozására, valamint ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozására összesen 2.606.021.058 forint összegű kölcsön, amelyből az első folyósításra 1.124.100.000 összegben 2020. szeptember 1-jén, míg a második folyósításra 143.750.000 forint összegben 2020. november 13-án került sor;
  - a Társaság és a Takarékbank között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás kiváltása céljára 1.661.513.172 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor.
- Társaság és a Takarékbank között 2021. június 28-án létrejött kölcsönszerződés szerint a Takarékbank összesen 2.500.000.000 forint összeg erejéig ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozása céljából fix kamatozású, 15 éves futamidejű forint kölcsönt nyújt a Társaság részére, jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások készítéséig ezen kölcsönszerződés szerint folyósításra nem került sor.

Ezen kölcsönök és hitelek 2021. évben esedékessé váló törlesztőrészelei a rövidlejáratú hitelek között találhatóak.

**14. Céltartalék**

adatok ezer forintban	<b>2021.06.30.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Céltartalék a várható kötelezettségekre	16 324	19 086
<b>Összesen</b>	<b>16 324</b>	<b>19 086</b>

A Társaság 2021. I. félévében csak az alkalmazottak által időarányosan ki nem vett szabadságok miatt képzett céltartalékot mutatja ki a könyveiben 12.902 ezer forint értékben, további 3.422 ezer forint összegű állomány a Leányvállalat által az előző években, a várható kötelezettségekre képzett céltartalékból ered.

**15. Halasztott adó kötelezettségek**

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

**16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek**

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 0 ezer forint.

**17. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek**

adatok ezer forintban	<b>2021.06.30.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Hitelek rövid lejáratú része	611 294	909 006
<b>Összesen</b>	<b>611 294</b>	<b>909 006</b>

A Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek soron a banki hitelek rövidlejáratú részének az átsorolása (lásd még a fenti 13-as pontban) szerepel.

**18. Szállítói kötelezettségek**

adatok ezer forintban	<b>2021.06.30.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Szállítói kötelezettségek	951 083	1 982 055
<b>Összesen</b>	<b>951 083</b>	<b>1 982 055</b>

A szállítói állomány az év végihez képest mintegy 52%-kal csökkent, amely főként annak volt az eredménye, hogy a Társaságnál folyamatban lévő ingatlanfejlesztések miatti nagy összegű évvégi generálkivitelezői számlaállományból 2021. év első félévében jelentős összegű kifizetések történtek.

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

adatok ezer forintban	<b>2021.06.30.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Előlegek + óvadék +áfa korrekció	1 099 919	1 190 610
Bér+adók+járulékok	50 075	58 283
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	121 225	106 154
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	65 516	81 664
<b>Összesen</b>	<b>1 412 015</b>	<b>1 511 991</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a társasházi lakásértékesítésekből származó vevői előlegek és bérlői óvadékok állományának változása befolyásolta, mely összességében 91 millió forintos csökkenést eredményezett. A „Bér + adók + járulékok” soron az anyavállalati adófizetési kötelezettség, valamint a munkavállalók felé kifizetendő munkabér és járulékai jelennek meg összesen 46 millió forint értékben, valamint mintegy 4 millió forintot tesz ki a Leányvállalat kalkulált iparüzési adó- és innovációs járulék kötelezettsége. Az elhatárolások állománya mintegy 15 millió forinttal növekedett. Az Elhatárolások részben az anyavállalati új akvizíciókkal kapcsolatos illetékek várható összegeit, részben pedig az ingatlan fejlesztéseknél igénybe vett generálkivitelezők és alvállalkozók által elvégzett, de még be nem számlázott teljesítések értékeit tartalmazzák. Az átsorolt vevői túlfizetések állománya 16 millió forinttal csökkent.



**20. Értékesítés nettó árbevétele**

adatok ezer forintban	2021. I. félév	2020. I. félév
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	1 744 995	1 594 868
Parkolási díjbevételek	211 210	200 022
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	149 871	119 843
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	304 569	839 943
Egyéb árbevételek	25 765	6 818
<b>Összesen</b>	<b>2 436 410</b>	<b>2 761 494</b>

A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek növekedése a szerződésekben rögzített indexálásból és év eleji áremelésekből adódik.

A közvetített szolgáltatásokból származó bevételek döntő hányada a bérbeadott ingatlanokhoz kapcsolódóan tovább számlázott közüzemi- és egyéb szolgáltatási díjakból származik.

Az ingatlan/telek értékesítés árbevétele 2021. I. félévében teljes egészében a Leányvállalatnál realizálódott, a Budapest, III. kerületében megvalósított Társasházi lakásépítési projektjének II. üteme keretében kivitelezett lakások értékesítéséhez kapcsolódóan.

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

**21. Egyéb működési bevétel**

adatok ezer forintban	2021. I. félév	2020. I. félév
Valós értékelés	530 949	243 203
Ingatlan és ingóság értékesítés	0	1 097 069
Egyéb bevétel	155 118	9 810
<b>Összesen</b>	<b>686 067</b>	<b>1 350 083</b>

Az Egyéb működési bevételek között a Valós értékelés soron a Társaság befektetési célú ingatlanjai valós értékének növekedése jelenik meg. Az Ingatlan és ingóság értékesítés soron a bázis félévi adat a versegi ingatlan és a kapcsolódó ingóságok értékesítésének hatását tartalmazta; a tárgyi félévben nem merült fel ilyen jellegű eredmény, ugyanis a 1081 Budapest, Rákóczi út 57. szám alatti ingatlan értékesítésére a Társaság már 2020. év végén leszerződött, így ennek eredményhatása már akkor realizálódott, annak ellenére, hogy az ingatlan tényleges átadására csak 2021. év elején került sor.

Az Egyéb bevételekből 14,5 millió forint a Társaságnál utólag kapott, pénzügyileg rendezett engedményből, kapott kártérítésből és követelések visszaírt értékvesztéséből származik, a Leányvállalatnál pedig az előző évben megképzett készlet értékvesztés visszairásából adódik 124 millió forint, ami az időközben realizálódott lakásértékesítésekkel párhuzamosan került könyvelésre, továbbá csoport szinten további 16,6 millió forint készlet értékvesztés került visszairásra.

**22. Aktivált saját teljesítmények értéke**

adatok ezer forintban	2021. I. félév	2020. I. félév
Saját termelésű készletek állományváltozása	-219 580	-476 883
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-124 026	473 579
<b>Aktivált saját teljesítmények összesen</b>	<b>-343 606</b>	<b>-3 304</b>

Az aktivált saját teljesítmények értékének változása döntően a Leányvállalatnál a tárgyidőszakban birtokba adott lakások miatt kivezetett készletértéknek volt köszönhető.

**23. Anyagjellegű ráfordítás**

adatok ezer forintban	2021. I. félév	2020. I. félév
Anyagköltségek	83 672	81 273
Igénybe vett szolgáltatások értéke	304 368	907 385
Egyéb szolgáltatások értéke	15 369	17 493
Eladott áruk beszerzési értéke	9 958	35 309
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	143 000	119 779
<b>Összesen</b>	<b>556 367</b>	<b>1 161 238</b>

Az anyagjellegű ráfordítások összességében mintegy 605 millió forinttal csökkentek a tárgyidőszakban a bázisadathoz képest, amely változás főként az Igénybe vett szolgáltatások értékében bekövetkezett jelentős csökkenésnek volt köszönhető, azon belül is annak tudható be, hogy az előző év hasonló időszakában még folyt a társasházi lakások kivitelezése, 2021. I. félévében pedig már csak hibajavítások történtek.

**24. Személyi jellegű ráfordítások**

adatok ezer forintban	2021. I. félév	2020. I. félév
Béreköltség	218 643	188 212
Egyéb személyi jellegű juttatások	14 548	19 451
Járulékok	36 738	38 144
<b>Összesen</b>	<b>269 929</b>	<b>245 807</b>

A személyi jellegű ráfordítások növekedését a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámövlés és szervezetfejlesztés okozta. A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2021. I. félévében 48 fő volt (a 2020. I. félévi átlagos statisztikai létszám 46 fő volt; 2021. június 30-án az aktív állományi létszám 49 fő volt, míg ugyanez a mutató 2020. június 30-án 47 főt és 2020. december 31-én 47 főt tett ki).

**25. Értékcsökkenés és értékvesztés**

adatok ezer forintban	2021. I. félév	2020. I. félév
Értékcsökkenés	18 585	15 355
Értékvesztés	63 500	287 579
Hitelezési veszteség	0	0
<b>Összesen</b>	<b>82 085</b>	<b>302 934</b>

Az Értékcsökkenés soron a Társaság nem befektetési célú tárgyi eszközei után elszámolt értékcsökkenést szerepeltetjük. Értékvesztés soron a tárgyi félévben a Társaság által elszámolt, vevőkövetelésre képzett értékvesztés látható, míg a bázis félévben a Leányvállalat által elszámolt készlet értékvesztés szerepelt.

**26. Egyéb működési ráfordítások**

adatok ezer forintban	2021. I. félév	2020. I. félév
Valós értékelés hatása készletekre	8 564	36 491
Valós értékelés	272 084	138 552
Ingatlan és ingóság értékesítés	0	5 459
Selejtezés	0	0
Térítés nélküli átadás	0	283 657
Adók	105 296	87 972
Egyéb ráfordítások	12 654	4 976
<b>Összesen</b>	<b>398 598</b>	<b>557 107</b>

Az egyéb működési ráfordítások értékének jelentősebb csökkenését döntően az alábbi két tétel ellentétes irányú változása okozta a tárgyidőszakban a bázishoz képest: (1) Valós értékelés sor értékében bekövetkezett növekedés (+133,5 millió forint), amely az IAS40 standard alapján elszámolt piaci érték csökkenését tartalmazza és a (2) Térítés nélküli átadások értéke (-283,7 millió forint).

**27. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai**

## Pénzügyi műveletek bevételei

adatok ezer forintban	2021. I. félév	2020. I. félév
Kapott kamatok	47 304	29 550
Árfolyamnyereség	1 995	51 786
Egyéb	0	0
<b>Bevételek összesen</b>	<b>49 299</b>	<b>81 336</b>

## Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok ezer forintban	2021. I. félév	2020. I. félév
Fizetett kamatok	100 485	115 947
Árfolyamveszteség	4 615	543
Egyéb	0	0
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>105 100</b>	<b>116 490</b>

A kapott kamatok növekedése a szabad pénzeszközöklekötések eredményéből származik, a fizetett kamatok állománya a hitelállománnyal van összefüggésben.

**28. Tényleges adórátfordítás**

adatok ezer forintban	2021. I. félév	2020. I. félév
Társasági adó	284	995
Iparüzési adó	3 867	0
Innovációs járulék	6 285	5 548
Egyéb	0	0
<b>Tényleges adó összesen</b>	<b>10 436</b>	<b>6 543</b>

Az irányadó jogszabályok szerint a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. A Társaság, mint SZIT ugyanakkor köteles a társasági adóalapját megállapítani a SZIT törvény előírásaira is tekintettel, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után), aminek figyelembevételével a tárgyi félévre 284 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb) továbbá 5.705 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál. A Leányvállalat első félévi eredménye alapján 3.867 ezer forint Iparüzési adót és 580 ezer forint Innovációs járulékot számoltunk, de Társasági adót nem kalkuláltunk, mert az alapja negatív.

adatok ezer forintban

<b>IFRS adózás előtti eredmény</b>		<b>1 343 138</b>
Adó korrekció (innovációs járulék)		5 705
<b>IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)</b>		<b>1 337 433</b>
IFRS korrekciós tételek		-67 782
<b>Társasági adó előtti korrigált eredmény</b>		<b>1 269 651</b>
	Növelő tételek	478 143
	Csökkentő tételek	-386 937
<b>Társasági adó alap 2021. I. félévben</b>		<b>1 360 857</b>
	Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény	<b>0%</b>
		0,23%
<b>Társasági adó alap (kapcsolt felektől származó bevételarányos) 2021. I. félévben</b>		<b>3 148</b>
	Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó	284
<b>2021. I. féléves társasági adó kötelezettség</b>		<b>284</b>

**29. Halasztott adórátfordítás**

A Társaságnak nincs halasztott adója.

**30. Egy részvényre jutó eredmény**

adatok ezer forintban	2021 I. félév	2020 I. félév
Adózott eredmény (ezer forint)	1 405 655	1 799 490
Törzsrészvények súlyozott átlaga (darab)	251 684 400	256 398 726
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forint) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészvények súlyozott átlaga" hányadosa)</b>	<b>5,58</b>	<b>7,02</b>

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

**31. Szegmensinformációk**

A Társaság valamennyi ingatlana Budapesten és – a versegi ingatlan 2020. júniusi értékesítéséig – vonzáskörzetében található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt.

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

A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2021. I. félévi és 2020. I. félévi alakulását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

2021. I. félév tény adatok, adatok ezer forintban	Harsánylejtő Társasházak	Harsánylejtő telkek	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	306 196	200	2 129 864	150	<b>2 436 410</b>
Egyéb működési bevétel	140 617	0	535 368	10 082	<b>686 067</b>
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-124 026	0	0	0	<b>-124 026</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	-224 391	4 811	0	0	<b>-219 580</b>
Anyagjellegű ráfordítások	-44 848	-7 673	-448 309	-55 537	<b>-556 367</b>
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	0	-269 929	<b>-269 929</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	0	-1 005	-63 956	-17 124	<b>-82 085</b>
Egyéb működési ráfordítások	-24 586	-6 082	-362 085	-5 845	<b>-398 598</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	49 299	<b>49 299</b>
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	-105 100	<b>-105 100</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>28 962</b>	<b>-9 749</b>	<b>1 790 882</b>	<b>-394 004</b>	<b>1 416 091</b>

<b>2020. I. félév tény adatok,</b> adatok ezer forintban	<b>Harsánylejtő Társasházak</b>	<b>Harsánylejtő telkek</b>	<b>Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok</b>	<b>Működési</b>	<b>Összesen</b>
Értékesítés nettó árbevétele	690 176	153 383	1 917 844	90	<b>2 761 494</b>
Egyéb működési bevétel	0	0	1 340 795	9 288	<b>1 350 083</b>
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	473 579	0	0	0	<b>473 579</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	-471 209	-5 675	0	0	<b>-476 883</b>
Anyagjellegű ráfordítások	-654 977	-27 174	-405 117	-73 970	<b>-1 161 238</b>
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	0	-245 807	<b>-245 807</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-287 579	-1 008	3 201	-17 548	<b>-302 934</b>
Egyéb működési ráfordítások	-4 427	-337 962	-194 134	-20 584	<b>-557 107</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	81 336	<b>81 336</b>
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	-116 490	<b>-116 490</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-254 437</b>	<b>-218 436</b>	<b>2 662 589</b>	<b>-383 685</b>	<b>1 806 033</b>

### 32. Valós értékelésből származó eredmény

A Működési tevékenységből származó cash flow-n belül a Valós értékelésből származó 2021. I. félévi eredmény a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének hatását tartalmazza, mivel ez nem pénzmozgást jelentő tétel. A működési cash flow-ban megjelenő, 258.865 ezer forint valós értékelésből származó eredmény két tételből tevődik össze, amelyből 530.949 ezer forint a piaci felértékelés, és 272.084 ezer forint a leértékelés hatása.

**33. Pénzügyi instrumentumok**

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

<b>2021. június 30.</b> adatok ezer forintban	<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>Valós érték</b>
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	372 717	302 772
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8 737 843	8 737 843
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	19 643 621	19 643 621
Szállítói kötelezettségek	951 083	951 083
<b>2020. december 31.</b> adatok ezer forintban	<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>Valós érték</b>
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	411 409	404 664
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	10 888 723	10 888 723
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	19 941 333	19 941 333
Szállítói kötelezettségek	1 982 055	1 982 055

**34. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása**

A Társaságnál az Igazgatótanács tagjai a 2021-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2021-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látják el feladataikat.

A Társaságnál és a konszolidációs körbe vont Leányvállalatnál Felügyelőbizottság nem működik.

## IV. Egyéb kiegészítő információk

## 1. Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások

## 1.1. Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek

2021. június 30-án a cégcsoport vagyonát alkotó egyes dolgokon az alábbi zálogjogok álltak fenn:

**Hitel1****A jogosult neve: MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.**

A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között a 2019. szeptember 3-án létrejött kölcsönszerződés szerint az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. 7.579.600.000 forint összegű kölcsönt nyújtott a Társaság részére.

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

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

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

Dátuma: 2019. szeptember 3.

Ingatlan jelzálogszerződés – több követelés biztosítására

Dátuma: 2019. szeptember 3.

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

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

20.000.000.000 forint, azaz húszmilliárd forint tőketartozás és járulékai

**Hitel2-4****A jogosult neve: Takarékbank Zrt.**

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

- a Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés és a 2020. február 6. napján létrejött egy darab kölcsönszerződés szerinti teljes tartozás kiváltása céljára 9.707.551.770 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor;
- ingatlanvásárlás részbeni utófinanszírozására, valamint ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozására összesen 2.606.021.058 forint összegű kölcsön, amelyből az első folyósításra 1.124.100.000 összegben 2020. szeptember 1-jén, míg a második folyósításra 143.750.000 forint összegben 2020. november 13-án került sor;
- a Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás kiváltása céljára 1.661.513.172 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor.

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

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



**A biztosított követelést tartalmazó szerződés adatai:**Kölcsönszerződések (3 darab)

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Jelzálogszerződés ingatlanra – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésen:

Dátuma: 2020. augusztus 31.

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

14.700.000.000 forint keretösszeg

**Hitel5****A jogosult neve: Takarékbank Zrt.**

Társaság és a Takarékbank között 2021. június 28-án létrejött kölcsönszerződés szerint a Takarékbank Zrt. összesen 2.500.000.000 forint összeg erejéig ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozása céljából fix kamatozású, 15 éves futamidejű forint kölcsönt nyújt a Társaság részére.

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

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

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

Dátuma: 2021. június 28.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2021. június 28.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására

Dátuma: 2021. június 28.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésen:

Dátuma: 2021. június 28.

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

2.500.000.000 forint tőke és járulékai

## 1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2021. június 30-án az alábbi peres eljárásban szerepel alperesként

### Folyamatban lévő peres eljárás

**Felperes:** dr. Szabó-Páljános Dorottya; alperesek: a Társaság I. r., a Groom Electrician Korlátolt Felelősségű Társaság II.r., a JAZMY Szolgáltató Kft. III. r. és dr. Szabó Zoltán IV.r. alperes.

**A per tárgya:** annak túrésére kötelezés, hogy a felperes, valamint IV.r. alperes tulajdonjoga 1/2-1/2 arányban kerüljön bejegyzésre adásvétel jogcímén a Társaság jogelődje által 2010-ben értékesítésre került ingatlanokra (lakóingatlan, teremgarázs), egyidejűleg a III.r. alperes tulajdonjoga törlésre kerüljön. A Társaság álláspontja szerint a felperes keresete nem megalapozott, a bírósági eljárás reményeink szerint a Társaság pernyertességével fog végződni.

## 2. Lényeges események a közbenső időszak végét (2021. június 30-át) követően

A Társaság 2021. július 21-én a DVM Group Kft-vel (székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 8.) generálkivitelezői szerződést írt alá a Társaság 921/1000-ed arányú tulajdonában álló Budapest, X. ker. 38315/42 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1101 Budapest, Üllői út 114-116. szám alatti ingatlanon található 13 emeletes toronyépület felújítási, átépítési munkáinak elvégzése tárgyában.

A Társaság 2016. szeptember 28-án közzétett rendkívüli tájékoztatásában meghivatkozott, a Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége, mint felperes által a Társaság ellen a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett választottbíróóság előtt társasági határozatok hatályon kívül helyezése tárgyában kezdeményezett peres eljárásban a választottbíróóság 2021. július 14-én meghozott és 2021. július 26-án kézhez vett ítéletével a felperes valamennyi kereseti kérelmét elutasította.

**3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2021. évben**

<b>Közzététel napja</b>	<b>Közzététel tárgya</b>
2021. július 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. július 26.	Tájékoztatás peres eljárás befejezéséről
2021. július 21.	Rendkívüli tájékoztatás generál kivitelezői szerződés aláírásáról
2021. június 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. június 28.	Rendkívüli tájékoztatás kölcsönszerződés aláírásáról
2021. május 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. április 30.	Kiegészítő tájékoztatás a Budapest Ingatlan Nyrt. 2019. üzleti évhez kapcsolódó osztalékfizetési hirdetményéhez
2021. április 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. április 27.	Felelős Társaságirányítási Jelentés
2021. április 27.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. Igazgatótanácsa által közgyűlési hatáskörben meghozott határozatok
2021. április 19.	Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok
2021. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. március 26.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési meghívója
2021. március 1.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. január 29.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

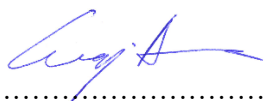
**4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

A jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2021. augusztus 27-én meghozott határozatával jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

**Felelősségvállalási Nyilatkozat**

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

Budapest, 2021. augusztus 27.



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

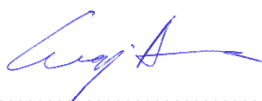


.....  
**Berecz Kristóf**  
 alelnök-vezérigazgató

## Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (a továbbiakban: Társaság) ezúton nyilatkozik arról, hogy a Társaság által nyilvánosságra hozott 2021. Féléves Jelentés a Társaság legjobb tudása szerint, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetéről, eszközeiről, kötelezettségeiről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan tény, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2021. augusztus 27.



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



.....  
Berecz Kristóf  
alelnök-vezérigazgató