



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.**

**2022. Féléves Jelentés**

**Tartalomjegyzék**

- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2022. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai – 2022. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások
- Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2022. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásaihoz
- Felelősségvállalási Nyilatkozat



**A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.  
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok  
(IFRS) szerint készített,  
2022. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált,  
nem auditált Pénzügyi Kimutatásai –  
2022. 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 kiegészítő 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 2022. I. félévében .....	8
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2022. I. félévében.....	8
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2022. 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 megfeleléséről .....	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.....	20
23. Anyagjellegű ráfordítás .....	20
24. Személyi jellegű ráfordítások .....	20
25. Értékcsökkenés és értékvesztés .....	21
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 .....	24
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 (2022. június 30-át) követően .....	28
3.	Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2022. 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 \*

**2022.06.30.**
**2021.12.31.**
**ESZKÖZÖK**
**Éven túli eszközök**

Befektetési célú ingatlanok	1	67 748 004	63 763 004
Immateriális javak	2	5 616	7 024
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	87 155	88 160
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	153 257	129 068
Beruházások, felújítások	2	251 145	284 031
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	0	0
Halasztott adókövetelések	4	0	0

**Éven túli eszközök összesen**
**68 245 177**
**64 271 287**
**Forgóeszközök**

Készletek	5	379 135	381 563
Vevőkövetelések	6	481 334	132 109
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	7	267 124	470 889
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8	5 249 492	9 548 215

**Forgóeszközök összesen**
**6 377 085**
**10 532 776**
**Eszközök összesen**
**74 622 262**
**74 804 063**
**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	38 879 594	35 644 099
Tárgyévi eredmény	12	3 105 883	8 269 184

**Anyavállalatra jutó saját tőke összesen**
**48 587 720**
**50 515 526**
**Hosszú lejáratú kötelezettségek**

Pénzügyi kötelezettségek	13	20 914 661	19 213 740
Céltartalékok várható kötelezettségekre	14	17 541	12 622
Halasztott adó kötelezettségek	15	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	0	0

**Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen**
**20 932 202**
**19 226 362**
**Rövid lejáratú kötelezettségek**

Pénzügyi kötelezettségek	17	704 085	1 270 565
Szállítói kötelezettségek	18	1 722 782	1 667 183
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	19	2 675 473	2 124 427

**Rövid lejáratú kötelezettségek összesen**
**5 102 340**
**5 062 175**
**Kötelezettségek és saját tőke összesen**
**74 622 262**
**74 804 063**

\*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

**Évközi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatás**

adatok ezer forintban	Magyarázatok *	2022. I. félév	2021. I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	20	3 426 483	2 436 410
Egyéb működési bevétel	21	1 230 357	686 067
Saját termelésű készletek állományváltozása	22	0	-219 580
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	22	0	-124 026
Anyagjellegű ráfordítások	23	-1 059 276	-556 367
Személyi jellegű ráfordítások	24	-311 819	-269 929
Értékcsökkenés és értékvesztés	25	-49 162	-82 085
Egyéb működési ráfordítások	26	-237 573	-398 598
<b>Működési eredmény</b>		<b>2 999 010</b>	<b>1 471 892</b>
Pénzügyi bevételek	27	279 502	49 299
Pénzügyi ráfordítások	27	-163 932	-105 100
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>3 114 580</b>	<b>1 416 091</b>
Tényleges adóráfordingítás	28	-8 697	-10 436
Halasztott adó	29	0	0
<b>Adózott eredmény</b>		<b>3 105 883</b>	<b>1 405 655</b>
<b>Ebből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>3 105 883</b>	<b>1 405 655</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>3 105 883</b>	<b>1 405 655</b>
<b>Ebből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>3 105 883</b>	<b>1 405 655</b>
<b>Külső tulajdonosra jutó rész</b>			
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		251 684 440	251 684 440
Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	30	12,34	5,58
Hígított	30	12,34	5,58

\*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

## Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás

Magyarázatok*	9	11	9	10	12	12			
	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredmény-tartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
adatok ezer forintban									
<b>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>
Teljes átfogó jövedelem						6 863 529	6 863 529		6 863 529
<b>2021.12.31</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>8 269 184</b>	<b>50 515 526</b>		<b>50 515 526</b>
Előző évi eredmény átsorolása					8 269 184	-8 269 184			
Osztalék					-5 033 689		-5 033 689		-5 033 689
Teljes átfogó jövedelem						3 105 883	3 105 883		3 105 883
<b>2022.06.30.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-3 048 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>38 879 594</b>	<b>3 105 883</b>	<b>48 587 720</b>	<b>0</b>	<b>48 587 720</b>

\*A kiegészítő magyarázatok sorszáma



**Évközi Konszolidált Cash Flow Kimutatás**

adatok ezer forintban

	Magyarázatok*	2022. I. félév	2021. I. félév
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>3 114 580</b>	<b>1 416 091</b>
Korrekciók az adózás előtti eredményben		-23 647	2 303
<b>Korrigált adózás előtti eredmény</b>		<b>3 090 933</b>	<b>1 418 394</b>
Nettó kamatráfordítás	27	-85 210	53 182
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értéksökkenés	25	26 332	18 585
Értékvesztés (vevő)	25	8 315	63 500
Hitelezési veszteség (vevő)	25	14 515	0
Nem realizált árfolyam különbözet		0	2 303
Készlet valós értékelés miatti korrekció	26	0	-8 027
Valós értékelésből származó eredmény	21, 26, 32	-494 317	-258 865
Céltartalék kötelezettségekre	14	4 918	-2 761
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők		0	
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény	26	1 418	0
Térítés nélküli átadás, selejtezés	26	79 690	0
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása	6, 25	-372 056	38 393
Egyéb forgóeszközök változása	5, 7	206 196	428 635
Szállítói tartozások változása	18	55 599	-1 033 276
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	19	551 046	-397 688
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása		0	0
Véglegesen átadott támogatás		0	-10 169
Kifizetett kamat	27	-149 960	-100 486
Kapott kamat	27	235 170	47 304
Kifizetett nyereségadó	28	-8 697	-10 436
Fizetett Kártérítés		0	-1 800
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		<b>3 163 892</b>	<b>246 788</b>
Tárgyi eszközök beszerzése	1, 2	-3 592 463	-2 647 653
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel	1	5 450	550 000
<b>Befektetési tevékenység pénzfelhasználása</b>		<b>-3 587 013</b>	<b>-2 097 653</b>
Tőkekibocsátásból bevétel		0	0
Osztalék	12	-5 033 689	0
Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)		0	0
Kifizetett kamat		0	0
Hitelfelvétel	13	1 759 549	0
Hitelvisszafizetés	13, 17	-625 109	-297 712
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		<b>-3 899 249</b>	<b>-297 712</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>		<b>-4 322 370</b>	<b>-2 148 577</b>
Devizás pénzeszközök ártértékelése		23 647	-2 303
<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása</b>		<b>-4 298 723</b>	<b>-2 150 880</b>
Pénzeszközegyenértékesek növekedése	8	-4 298 723	-2 150 880
Nyitó pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	8	9 548 215	10 888 723
Záró pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	8	5 249 492	8 737 843

\*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

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

## 1. A vállalkozás bemutatása

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (a továbbiakban: „Társaság” vagy „BIF”) 1995. január 31-én átalakulással jött létre. Jogelődje a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft., amelyet 1994. január 1-jén 1.000.000 forint törzstőkével alapított az Állami Vagyongyűnökség. A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400 forint, amely 287.024.440 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 2022. I. féléves IFRS Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások készítéséért felelős mérlegképes IFRS könyvelő: dr. Horváthné Kalácska Katalin (1082 Budapest, Hock János u. 4-6.; mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 123362).

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

**2. Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok**
**2.1. Tisztségviselők 2022. I. félévében**
**A Társaság Igazgatótanácsának tagjai**

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

**A Társaság Audit Bizottságának tagjai**

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

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada (2022. június 30.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	dr. Ungár Anna	IT* elnöke és 2022. május 4-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	64,02%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	64,02%
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató-helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

\*Igazgatótanács

\*\*Audit bizottság

\*\*\*munkaviszony jellege

**2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2022. I. félévében**

A Közgyűlés a 2022. április 29-én meghozott határozataival (19-31/2022.04.29. Közgyűlési határozatok) visszahívta az Igazgatótanács tagjait és újabb 5 évi időtartamra – 2022. április 30. napjától 2027. április 30. napjáig – újraválasztotta az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjait, melyre tekintettel az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2022. január 1. és 2022. június 30. közötti időszakban változás nem történt.

A Vállalatvezetésben történt változások 2022. I. félévében:

- Az Igazgatótanács 3/2022. (05.04.) számú Igazgatótanácsi határozattal kinevezte dr. Ungár Annát a Társaság vezérigazgatójává Berecz Kristóf vezérigazgató mellett.
- 2022. március 26. napján Diószegi Balázs fejlesztési osztályvezető munkaviszonya megszűnt.
- 2022. május 9. napjától Mészáros László tölti be az üzemeltetési osztályvezetői pozíciót.

2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2022. I. félévében

A Társaság Közgyűlése a 2022. április 29. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2022-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2022-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

2.4. Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek

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

- a) Az Igazgatótanács elnöke vagy egy másik igazgatótanácsi taggal, vagy egy képviseletre feljogosított munkavállalóval együttesen,
- b) 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 2021. december 31-i és a 2022. június 30-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2021. december 31.		2022. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	184 847 220	64,40*	183 756 960	64,02
Takarékbank Zrt.	28 702 440	9,99	28 702 440	9,99
Saját részvény**	35 340 000	12,31	35 340 000	12,31
Egyéb részvényesek	38 134 780	13,29	39 225 040	13,67
<b>Összesen</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100</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	
		2022. június 30.	2021. december 31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai (2022. június 30.) ezer forintban:

Saját tőke	8 948
Jegyzett tőke	3 000
Lekötött tartalék	792 500
Eredménytartalék	-789 951
Adózott eredmény	3 399

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

## 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 megfelelésről

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

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

2. A beszámoló készítésének alapja

Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások a 2022. január 1-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

3. Az értékelés alapja

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

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

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

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

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2022. június 30.	2021. december 31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

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

adatok ezer forintban	
<b>2021. december 31-én</b>	<b>63 763 004</b>
Valós érték változás	494 316
Befejezetlen beruházás változás	3 409 119
Ráaktiválás	81 565
Értékesítés	0
<b>2022. június 30-án</b>	<b>67 748 004</b>
<b>2021. december 31-én</b>	<b>63 763 004</b>
<b>2022. június 30-án</b>	<b>67 748 004</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 összehasonlításon alapuló módszerrel,
- b) hozamszámításon alapuló módszerrel, vagy
- c) újraelőállítási költségen alapuló módszerrel

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

A befektetési célú ingatlanok valós értéke 2022 első 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. Új akvizíció vagy értékesítés a tárgyi félévben nem történt.

**A befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye**

adatok ezer forintban	2022. I. félév	2021. I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	3 422 301	2 129 864
Egyéb működési bevétel	667 184	535 368
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-984 012	-448 309
Személyi jellegű ráfordítások	0	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	-16 166	-63 956
Egyéb működési ráfordítások	-138 505	-362 085
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-133 382	0
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 817 420</b>	<b>1 790 882</b>

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételének bázisidőszakhoz viszonyított mintegy 60%-os növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének és új, jobb feltételű szerződések kötésének volt köszönhető. Az egyéb működési bevétel jelentős része a befektetési célú ingatlanok piaci értéknövekedéséből (540 millió forint) és egy, az előző évben 100%-osan értékvesztett, de a tárgyi félévben befolyt követelés visszaírt értékvesztéséből (121 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 45 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>2021. december 31.</b>	<b>30 549</b>	<b>101 342</b>	<b>282 489</b>	<b>284 031</b>	<b>698 411</b>
Növekedés és átsorolás	150	0	56 406		56 556
Csökkenés és átsorolás	0		-10 701	-32 886	-43 587
<b>2022. június 30.</b>	<b>30 699</b>	<b>101 342</b>	<b>328 194</b>	<b>251 145</b>	<b>711 380</b>
<b>Értékcsökkenés</b>					
<b>2021. december 31.</b>	<b>23 525</b>	<b>13 182</b>	<b>153 422</b>		<b>190 129</b>
Éves leírás	1 558	1 005	25 349	0	27 912
Csökkenés és átsorolás			- 3 834		-3 834
<b>2022. június 30.</b>	<b>25 083</b>	<b>14 187</b>	<b>174 937</b>		<b>214 207</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>					
<b>2021. december 31.</b>	<b>7 024</b>	<b>88 160</b>	<b>129 068</b>	<b>284 031</b>	<b>508 283</b>
<b>2022. június 30.</b>	<b>5 616</b>	<b>87 155</b>	<b>153 257</b>	<b>251 145</b>	<b>497 173</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 2022 első félévében.

**3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban**

A Befektetések kapcsolt vállalkozásokban soron 2022-ben – a 2021-es évhez hasonlóan – nem szerepel összeg, tekintve, hogy a Társaság 2022-ben és 2021-ben is a Harsánylejtő Kft-t teljeskörűen bevonta/bevonja a konszolidációba.

**4. Halasztott adókövetelés**

A Társaság SZIT státusz miatt halasztott adókövetelést nem mutat ki.



**5. Készletek**

adatok ezer forintban	<b>2022.06.30.</b>	<b>2021.12.31.</b>
Befejezetlen termelés	93 485	93 485
Késztermék	71 895	71 895
Áru	213 727	216 183
Készletekre adott előleg	28	0
<b>Összesen</b>	<b>379 135</b>	<b>381 563</b>

A Befejezetlen termelés, Késztermék és Áru sorok együttes állományának döntő részét a Társaság építési telkeinek bekerülési értéke és ezen telkekre könyvelt ingatlanfejlesztések értéke adja. Az árukészlet állomány minimális csökkenését az Attila99Loft (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) üzemeltetését szolgáló készletekből történt felhasználás okozta 2022 első félévében, más változás nem történt.

**6. Vevőkövetelések**

adatok ezer forintban	<b>2022.06.30.</b>	<b>2021.12.31.</b>
Vevőkövetelések	317 370	149 367
Értékvesztés	-16 818	-129 191
Hitelezési veszteség	-15 962	-1 447
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	196 744	113 380
<b>Összesen</b>	<b>481 334</b>	<b>132 109</b>

A vevőkövetelések állománya az év végihez képest jelentős, 168 millió forintos (212%-os) növekedést mutat egy, a Major Udvar (Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház), mint fejlesztés alatt álló ingatlan egyik nagy bérlője felé kiszámlázott, de részletekben megtérítendő kiépítési költség miatt, ugyanakkor az elszámolt értékvesztés állománya jelentősen, mintegy 112 millió forinttal lecsökkent egy, a bázisévben még 100%-osan értékvesztett, de a tárgyidőszakban befolyt mintegy 120,7 millió forint összegű követelésnek köszönhetően, a tárgyidőszakban pedig egy követelés miatt képeztünk 8,3 millió forint értékvesztést.

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

adatok ezer forintban	<b>2022.06.30.</b>	<b>2021.12.31.</b>
Egyéb követelések	157 452	435 924
Elhatárolás	18 880	12 941
Tartozik egyenlegű szállítók és adók	90 792	22 024
<b>Összesen</b>	<b>267 124</b>	<b>470 889</b>

Az egyéb követelések tárgyidőszak végi állományának 90%-a vevőktől kapott előlegek miatti áfakövetelésekből származik.

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

Ennek okán a tárgyidőszaki átsorolások között a BIF esetében 64,5 millió forint áfakövetelés és 1,8 millió forint Társasági adó és 1,8 millió forint Telekadó túlfizetés és 3,2 millió forint értékű egyéb követelés (pl.: a 2022 első félévében kifizetett teljes éves Cafeteria juttatások második félévre elszámolandó, időarányos része) jelenik meg, a Harsánylejtő Kft. esetében pedig 7,8 millió forint helyi adó követelés szerepel. További átsorolás szállítóknak történt előre fizetésből származik (11,2 millió forint).

Az elhatárolások között jelenik meg a 2022 első félévében kifizetett, de az év második félévére elszámolandó, időarányos biztosítási díj (7 millió forint), továbbá a forgalom után járó visszatérítés (7 millió forint) értéke is, illetve egyéb bevétel elhatárolások.

#### 8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	<b>2022.06.30.</b>	<b>2021.12.31.</b>
Pénztár	1 835	1 784
Bank	5 247 657	9 546 431
<b>Összesen</b>	<b>5 249 492</b>	<b>9 548 215</b>

A pénzeszközök 2022. I. félévi 4.299 millió forintos csökkenésének meghatározó oka a június hónapban megvalósult osztalékfizetés volt.

#### 9. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244 ezer forint, amely 2022. június 30-án 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, dematerializált formában előállított törzsrészevényből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

2022 első félévében a Társaság jegyzett tőkéjének összege nem változott.

##### Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	<b>2022.06.30.</b>	<b>2021.12.31.</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>2022.06.30.</b>	<b>2021.12.31.</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, 2022 első félévében ilyen jellegű részvénytranzakció nem történt.

**10. Értékelési tartalék**

adatok ezer forintban	<b>2022.06.30.</b>	<b>2021.12.31.</b>
Nyitó	731 904	731 904
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
<b>Záró</b>	<b>731 904</b>	<b>731 904</b>

Értékelési tartalékon a Társaság a 2021. év végi és a 2022. I. félévi mérlegében is az Aranykéz utcai Parkolóházának (Budapest, V. kerület Aranykéz u. 4-6. szám alatti ingatlan) korábbi, IAS16 szerinti valós érték modellben elszámolt (halasztott adóval korrigált) felértékelését mutatja ki.

**11. Visszavásárolt saját részvények**

A Társaság a tulajdonában lévő saját részvényeket a mérleg visszavásárolt saját részvények során bekerülési értéken tartja nyilván, mint Saját tőkét csökkentő tételt. A Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma 35.340.000 darab mind a bázis évben, mind a tárgyi félévben, mivel 2022 első félévében saját részvényeket érintő tranzakció nem történt.

adatok ezer forintban	<b>2022.06.30.</b>	<b>2021.12.31.</b>
Nyitó	-3 048 120	-3 048 120
Növekedés	0	0
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>2022.06.30.</b>	<b>2021.12.31.</b>
Eredménytartalék		
Nyitó	43 913 283	35 644 099
Növekedés		
Csökkenés	-5 033 689	
<b>Záró</b>	<b>38 879 594</b>	<b>35 644 099</b>
Tárgyévi eredmény	3 105 883	8 269 184
<b>Záró</b>	<b>41 985 477</b>	<b>43 913 283</b>

Az eredménytartalék tárgyidőszaki változását két ellentétes irányú hatás befolyásolta:

- Az eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2021. évi 8.269.184 ezer forint eredmény átvezetése jelenik meg,
- Csökkentő tétel volt a 2021. üzleti évi eredmény után kifizetésre kerülő 5.033.688.800. forint osztalék, mivel a Társaság a 2022. április 29-én megtartott éves rendes közgyűlésének 11/2022.04.29. számú közgyűlési határozata szerint a Közgyűlés a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2021. évi éves egyedi pénzügyi kimutatásai alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 5.033.688.800 forint összegű osztalék megállapítását és kifizetését hagyta jóvá. A saját részvényekre eső osztalékot a Társaság az osztalékra jogosult részvényeseknek fizeti ki részvényeik névértéke arányában az Alapszabály 16.2. pontja szerint. A törzsrészvényekre járó osztalékfizetés kezdőnapja 2022. június 10. volt.

**13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek**

adatok ezer forintban	<b>2022.06.30.</b>	<b>2021.12.31.</b>
Hosszú lejáratú hitelek	20 914 661	19 213 740
<b>Összesen</b>	<b>20 914 661</b>	<b>19 213 740</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, a második folyósításra 143.750.000 forint összegben 2020. november 13-án, a harmadik folyósításra 211.525.013 forint összegben 2021. december 15-én és a negyedik folyósításra 500.001.885 forint összegben 2022. május 18-án;
  - a Társaság és a Takarékbank között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás kiváltása céljára 1.661.513.172 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor.
- Társaság és a Takarékbank között 2021. június 28-án létrejött kölcsönszerződés szerint a Takarékbank Zrt. összesen 2.500.000.000 forint összeg erejéig ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozása céljából fix kamatozású, 15 éves futamidejű forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére, melyből az első folyósításra 524.141.008 forint összegben 2021. szeptember 16. napján, a második folyósításra 716.312.052 forint összegben 2021. december 15. napján és a harmadik folyósításra 1.259.546.940 forint összegben 2022. március 17-én került sor.

Ezen kölcsönök és hitelek 2022. évben esedékessé váló törlesztőrészletei a rövidlejáratú hitelek között találhatóak (lásd: 17. pont).

**14. Céltartalék**

adatok ezer forintban	<b>2022.06.30.</b>	<b>2021.12.31.</b>
Céltartalék a várható kötelezettségekre	17 541	12 622
<b>Összesen</b>	<b>17 541</b>	<b>12 622</b>

A Társaság 2022 első félévében csak az alkalmazottak által időarányosan ki nem vett szabadságok miatt képzett céltartalékot mutatja ki a könyveiben mintegy 11,4 millió forint értékben, további mintegy 6.1 millió forint összegű állomány a Leányvállalat által az előző években, a várható kötelezettségekre képzett céltartalékból ered.

**15. Halasztott adó kötelezettségek**

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

**16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek**

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 0 ezer forint.

**17. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek**

adatok ezer forintban	<b>2022.06.30.</b>	<b>2021.12.31.</b>
Hitelek rövid lejáratú része	704 085	1 270 565
<b>Összesen</b>	<b>704 085</b>	<b>1 270 565</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>2022.06.30.</b>	<b>2021.12.31.</b>
Szállítói kötelezettségek	1 722 782	1 667 183
<b>Összesen</b>	<b>1 722 782</b>	<b>1 667 183</b>

A szállítói állomány az év végéhez képest minimálisan változott, mindössze 2,7%-kal nőtt, az állomány 91,9%-a a Társaság, 8,1%-a a Leányvállalat könyveiből származik.

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

adatok ezer forintban	<b>2022.06.30.</b>	<b>2021.12.31.</b>
Előlegek + óvadék +áfa korrekció	2 237 644	1 638 882
Bér+adók+járulékok	116 249	211 515
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	49 555	85 370
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	196 745	113 380
<b>Összesen</b>	<b>2 675 473</b>	<b>2 124 427</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek és bérlői óvadékok állományának változása befolyásolta, amely mintegy 599 millió forintos növekedést eredményezett. A „Bér + adók + járulékok” soron a Társaság adófizetési kötelezettsége (amelyen belül legnagyobb tétel az osztalékfizetéshez kapcsolódó SZJA fizetési kötelezettség) 45 millió forint értékben, valamint a munkavállalók felé kifizetendő munkabér és járulékai jelennek meg összesen 71 millió forint értékben a tárgyidőszakban. Az elhatárolások állománya mintegy 36 millió forinttal csökkent. Az Elhatárolások részben a várható közüzemi költségek, részben pedig az ingatlan fejlesztéseknél igénybe vett generálkivitelezők és alvállalkozók által elvégzett, de még be nem számlázott teljesítések értékeit tartalmazzák. Az átsorolt vevői túlfizetések állománya 83 millió forinttal nőtt.

**20. Értékesítés nettó árbevétele**

adatok ezer forintban	2022. I. félév	2021. I. félév
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	2 501 149	1 744 995
Parkolási díjbevételek	304 451	211 210
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	562 629	149 871
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingyen/telek értékesítés árbevétele	0	304 569
Egyéb árbevételek	58 254	25 765
<b>Összesen</b>	<b>3 426 483</b>	<b>2 436 410</b>

A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének és új, jobb feltételű szerződések kötésének volt köszönhető.

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

Az ingatlan/telekértékesítésből a BIF Csoportnál a tárgyidőszakban nem képződött bevétel, bár a Társaságnál két telekingatlan esetében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással 2021. IV. negyedévében, de mivel a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartások megszűnése 2022. IV. negyedévére, illetve 2023. I. negyedévére esik, így a bevételek 2022. év második félévében és 2023. év első félévében fognak realizálódni (a két építési telek értékesítésével kapcsolatosan csak előlegek folytak be 2022 első félévben). A bázisidőszaki bevétel 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	2022. I. félév	2021. I. félév
Valós értékelés	540 121	530 949
Ingyen és ingóság értékesítés	0	0
Egyéb bevétel	690 236	155 118
<b>Összesen</b>	<b>1 230 357</b>	<b>686 067</b>

Az Egyéb működési bevételek között a Valós értékelés soron a Társaság befektetési célú ingatlanjai valós értékének növekedése jelenik meg.

Az Egyéb bevételekből a Társaságnál 557 millió forint kapott kártalanításból/kártérítésből, 121 millió forint követelések visszaírt értékvesztéséből, további 7 millió forint utólag kapott, pénzügyileg rendezett engedményből és 5 millió forint kapott kötbérből származik, a Leányvállalatnál nem képződött ilyen jellegű bevétel.

**22. Aktivált saját teljesítmények értéke**

adatok ezer forintban	2022. I. félév	2021. I. félév
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-219 580
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	-124 026
<b>Aktivált saját teljesítmények összesen</b>	<b>0</b>	<b>-343 606</b>

Az aktivált saját teljesítmények értékének változása a bázisidőszakban döntően a Leányvállalatnál a birtokba adott lakások miatt kivezetett készletértéknek volt köszönhető, 2022 első félévében sem a Társaságnál, sem a Leányvállalatnál nem történt ilyen jellegű változás.

**23. Anyagjellegű ráfordítás**

adatok ezer forintban	2022. I. félév	2021. I. félév
Anyagköltségek	134 330	83 672
Igénybe vett szolgáltatások értéke	365 852	304 368
Egyéb szolgáltatások értéke	14 712	15 369
Eladott áruk beszerzési értéke	484	9 958
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	543 898	143 000
<b>Összesen</b>	<b>1 059 276</b>	<b>556 367</b>

Az anyagjellegű ráfordítások összességében mintegy 503 millió forinttal növekedtek a tárgyidőszakban a bázisadathoz képest, amely változás főként az Eladott (közvetített) szolgáltatások értékében bekövetkezett jelentős növekedésnek volt köszönhető, ami egyrészt a továbbszámlázott közüzemi- és egyéb szolgáltatási díjakból, másrészt a bérlők igényeinek megfelelően végzett irodakialakítási, -átépítési vagy helyreállítási költségekből ered.

**24. Személyi jellegű ráfordítások**

adatok ezer forintban	2022. I. félév	2021. I. félév
Béreköltség	257 780	218 643
Egyéb személyi jellegű juttatások	17 450	14 548
Járulékok	36 589	36 738
<b>Összesen</b>	<b>311 819</b>	<b>269 929</b>

A csoportszintű személyi jellegű ráfordítások 2022 első hat hónapjában mintegy 16%-kal nőttek a megelőző évhez képest.

A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2022. I. félévében 47 fő volt (a 2021. I. félévi átlagos statisztikai létszám 48 fő volt; 2022. június 30-án az aktív állományi létszám 49 fő volt, ugyanez a mutató 2021. június 30-án 49 főt míg 2021. december 31-én is 46 főt tett ki).

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

**25. Értécsökkenés és értékvesztés**

adatok ezer forintban	2022. I. félév	2021. I. félév
<b>Értécsökkenés és értékvesztés</b>	<b>26 332</b>	<b>18 585</b>
Értécsökkenés	26 332	18 585
Készlet értékvesztés	0	0
<b>Pénzügyi eszközök értékvesztése</b>	<b>22 830</b>	<b>63 500</b>
Pótbefizetés értékvesztése	0	0
Követelés értékvesztés	8 315	63 500
Hitelezési veszteség	14 515	0
<b>Összesen</b>	<b>49 162</b>	<b>82 085</b>

Az Értécsökkenés soron a Társaság nem befektetési célú tárgyi eszközei után elszámolt értécsökkenést szerepeltetjük. Értékvesztés soron a Társaság által elszámolt, vevőkövetelésre képzett értékvesztés látható. A Társaság az IFRS 9 standard előírásaival összhangban felmérte a követelések kapcsán elszámolandó hitelezési veszteség szükségességét. A várható hitelezési veszteségeket együttes alapon értékeltük az egyes eszközcsoportoknál, a vevőkövetelések esetében az egyszerűsített modellt alkalmazza a Társaság (élettartam alatti módszer).

**26. Egyéb működési ráfordítások**

adatok ezer forintban	2022. I. félév	2021. I. félév
Valós értékelés hatása készletekre	0	8 564
Valós értékelés	45 804	272 084
Ingyenértékű és ingóság értékesítés	1 418	0
Selejtezés	0	0
Térítés nélküli átadás	79 690	0
Adók	103 587	105 296
Egyéb ráfordítások	7 074	12 654
<b>Összesen</b>	<b>237 573</b>	<b>398 598</b>

Az egyéb működési ráfordítások értékének jelentősebb csökkenését döntően az alábbi két tétel ellentétes irányú változása okozta: (1) a Valós értékelés soron megjelenő, az IAS40 standard alapján elszámolt piaci érték csökkenése jóval (mintegy -226 millió forint) kevesebb, mint a bázisidőszakban elszámolt érték, ugyanakkor a (2) Térítés nélküli közmű átadások értéke viszont jelentős (mintegy +80 millió forint) növekedést eredményezett ezen kategórián belül. Az Ingyenértékű és ingóság értékesítés soron két személygépkocsi értékesítésének nettó eredménye jelenik meg. Ezeken túl a tárgyidőszakban nem volt valós értékelés hatás a készletekre, továbbá az egyéb ráfordítások soron megjelenő, fizetett támogatások, kártérítések és kötbérek értéke is csökkent.

**27. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai**
**Pénzügyi műveletek bevételei**

adatok ezer forintban	2022. I. félév	2021. I. félév
Kapott kamatok	235 170	47 304
Árfolyamnyereség	44 332	1 995
Egyéb	0	0
<b>Bevételek összesen</b>	<b>279 502</b>	<b>49 299</b>



## Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok ezer forintban	2022. I. félév	2021. I. félév
Fizetett kamatok	149 960	100 485
Árfolyamveszteség	13 972	4 615
Egyéb	0	0
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>163 932</b>	<b>105 100</b>

A kapott kamatok növekedése a szabad pénzeszközök hatékony menedzselésének az eredménye, míg a kamatráfordítások emelkedésében a hitelállomány és a kamatszint növekedése is szerepet játszott.

## 28. Tényleges adórátfordítás

adatok ezer forintban	2022. I. félév	2021. I. félév
Társasági adó	378	284
Iparüzési adó	76	3 867
Innovációs járulék	8 243	6 285
Egyéb	0	0
<b>Tényleges adó összesen</b>	<b>8 697</b>	<b>10 436</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 378 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb) továbbá 8.232 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál. A Leányvállalat első félévi eredménye alapján 76 ezer forint Iparüzési adót és 11 ezer forint Innovációs járulékot számoltunk, de Társasági adót nem kalkuláltunk, mert a korábbi évek elhatárolt vesztesége miatt az alapja negatív lenne.

adatok ezer forintban

<b>IFRS adózás előtti eredmény</b>	<b>3 091 093</b>
Adó korrekció (innovációs járulék)	8 232
<b>IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)</b>	<b>3 082 861</b>
IFRS korrekciós tételek	-994 731
<b>Társasági adó előtti korrigált eredmény</b>	<b>2 088 130</b>
	Növelő tételek 661 055
	Csökkentő tételek -477 605
<b>Társasági adó alap 2022. I. félévben</b>	<b>2 271 580</b>
	Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény 0%
	0,185%
<b>Társasági adó alap (kapcsolt felektől származó bevételarányos) 2022. I. félévben</b>	<b>4 202</b>
	Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó 378
<b>2022. I. féléves társasági adó kötelezettség</b>	<b>378</b>

## 29. Halasztott adórátfordítás

A Társaságnak nincs halasztott adója.

**30. Egy részvényre jutó eredmény**

	2022. I. félév	2021. I. félév
Adózott eredmény (ezer forint)	3 105 883	1 405 655
Törzsrészvények súlyozott átlaga (darab)	251 684 440	251 684 400
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forint) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészvények súlyozott átlaga" hányadosa)</b>	<b>12,34</b>	<b>5,58</b>

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

**31. Szegmensinformációk**

A Társaság valamennyi ingatlana Budapesten található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt.

Tekintettel arra, hogy a Társaság ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik, a Társaság konszolidált adózás előtti eredményének alakulását az alábbi szegmensek szerinti bontásban mutatja be: (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 2022. I. félévi és 2021. I. félévi alakulását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

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

2021. I. félév tényadatok, 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>

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

### 32. Valós értékelésből származó eredmény

A Működési tevékenységből származó cash flow-n belül a Valós értékelésből származó 2022. I. félévi eredmény a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének hatását tartalmazza, mivel ez nem pénzmozgást jelentő tétel. A működési cash flow-ban megjelenő, 494.317 ezer forint valós értékelésből származó eredmény két tételből tevődik össze, amelyből 540.121 ezer forint a piaci felértékelés, és 45.804 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.

2022. június 30. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	514 114	481 334
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesei	5 249 492	5 249 492
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	21 618 746	21 618 746
Szállítói kötelezettségek	1 722 782	1 722 782

<b>2021. 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	262 747	132 109
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	9 548 215	9 548 215
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	20 484 305	20 484 305
Szállítói kötelezettségek	1 667 183	1 667 183

#### 34. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

A Társaság Közgyűlése a 2022. április 29. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2022-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2022-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

## IV. Egyéb kiegészítő információk

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

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

2022. 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, a második folyósításra 143.750.000 forint összegben 2020. november 13-án, a harmadik folyósításra 211.525.013 forint összegben 2021. december 15-én, a negyedik folyósításra 500.001.885 forint összegben 2022. május 18-án és az ötödik folyósításra 2022. július 14-én 614.433.303 forint összegben 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 Zrt. között 2021. június 28-án létrejött kölcsönszerződés szerint a Takarékbank Zrt. összesen 2.500.000.000 forint összeg erejéig ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozása céljából fix kamatozású, 15 éves futamidejű forint kölcsönt nyújt a Társaság részére, melyből az első folyósításra 524.141.008 forint összegben 2021. szeptember 16. napján, a második folyósításra 716.312.052 forint összegben 2021. december 15. napján és a harmadik folyósításra 1.259.546.940 forint összegben 2022. március 17-én került sor.

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

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

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

Dátuma: 2021. június 28.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2021. június 28.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására

Dátuma: 2021. június 28.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésen:

Dátuma: 2021. június 28.

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

2.500.000.000 forint tőke és járuléka

## 1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2022. június 30-án az alábbi peres eljárásban szerepel alperesként

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

**A per tárgya:** annak tūrésére 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 végzōdni.

## 2. Lényeges események a közbenső időszak végét (2022. június 30-át) követően

A közbenső időszak végét követően lényeges esemény nem történt.

**3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2022. évben**

<b>Közzététel napja</b>	<b>Közzététel tárgya</b>
2022. augusztus 1.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2022. június 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2022. június 28.	Tájékoztató peres eljárás befejezéséről
2022. május 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2022. május 11.	Osztalékfizetési hirdetés pontosítása
2022. május 10.	Osztalékfizetési hirdetés
2022. május 5.	Személyi hír
2022. május 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2022. április 29.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2022. évi rendes közgyűlésének jegyzőkönyve az elfogadott határozatokkal
2022. április 29.	Felelős Társaságirányítási Jelentés
2022. április 29.	BIF Javadalmazási jelentés
2022. április 29.	BIF Javadalmazási Politika 2. számú módosítása
2022. április 9.	Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok
2022. április 5.	Tulajdonosi bejelentés, szavazati jog közvetett mértéke megváltozásának közzététele
2022. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2022. március 29.	Közgyűlési meghívó
2022. február 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2022. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2022. január 27.	Rendkívüli tájékoztató a Társaság befektetői kapcsolattartó személyének változásáról

**4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

A jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2022. augusztus 30-án meghozott határozatával jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

**Felelősségvállalási Nyilatkozat**

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

Budapest, 2022. augusztus 30.



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



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





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

**a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.  
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint  
készített, 2022. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó  
konzolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásaihoz**

## Tartalomjegyzék

<b>I.</b>	<b>A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása.....</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>2022. első féléves eredmények és 2022. évi kilátások, kihívások.....</b>	<b>6</b>
1.	2022. első féléves eredmények .....	6
2.	Kilátások, kihívások 2022. második félévére .....	9
<b>III.</b>	<b>A Társaságnál a 2022. első félévében lezajlott lényegesebb események.....</b>	<b>10</b>
1.	Közgyűlés .....	10
2.	Személyi változások .....	10
3.	Jelentős perek.....	10
<b>IV.</b>	<b>A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők.....</b>	<b>10</b>
<b>V.</b>	<b>2022. 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>17</b>
<b>IX.</b>	<b>Személyi változások 2022. 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>Felelősségvállalási 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”) 2022. első félévi üzleti tevékenysége az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

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

A Társaság ingatlanfejlesztő, ingatlanhasznosító 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 ingatlanfejlesztésekkel, valamint az elkészült ingatlanok hasznosításával és értékesítésével foglalkozik.

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

- Irodaházak
- Parkolóházak
- Építési telkek
- Lakóingatlanok
- Szállodák

### **Irodaházak**

2022 első negyedében Budapesten három épületben összesen 78.350 m<sup>2</sup>, a második negyedévben két épületben együttesen 30.750 m<sup>2</sup> új irodaterület került átadásra. A teljes modern irodapiaci állomány 2022. első félévének végére elérte a 4.053.940 m<sup>2</sup>-t, ezzel átlépve a bővös 4 millió négyzetmétert. Az irodaházak üresedési rátája tovább emelkedett, 2022. június végén 9,9%-on állt, ami éves összehasonlításban 0,1%-os növekedést jelent.

Az elmúlt időszakban a bérlői aktivitás szempontjából a legnépszerűbb alpiac Budapesten ismét a Váci úti irodafolyosó volt, amely a kereslet 44%-át vonzotta. Második helyen végzett a Pest Központ alpiac (14%). 2022 június végén a kihasználtság az Észak-Buda alpiacon volt a legmagasabb (95,6%), míg a legalacsonyabb az Agglomeráció alpiacon volt 68,6%-os bérbeadottsági mutatóval. (Forrás: BRF 2022 Q2) A jelenlegi bizonytalan gazdasági környezetben valós félelem, hogy a fejlesztési lendület alábbhagy, illetve az irodapiaci kereslet is alacsonyabbá válik. Úgy tűnik azonban, hogy egyelőre nem tűnt el a kereslet a hazai irodapiacról, bővülés, hosszabbítás, illetve új szerződések is létrejöttek. Előbérleti szerződést ugyanakkor valamivel több mint 4 ezer négyzetméterre kötöttek csak 2022 második negyedében, ami a korábbi negyedévekhez képest (8 ezer, 14 ezer, 9 ezer négyzetméter) alacsonyabb. Az üresedési ráta így még éppen nem lett kétszámjegyű, de ezt az is támogathatta, hogy a saját tulajdonú irodaházat leszámítva, alig pár ezer négyzetméterrel bővült az állomány. A következő negyedévben várhatók viszont irodaátadások, – több fejlesztés esetén csúszott a befejezés – így könnyen elképzelhető, hogy az év második felére már 10 százalék fölé emelkedik az üresedési ráta. (Forrás: Net Média Zrt.)

2022. 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 befejező szakaszában van, az épület használatbavételi engedélyt szerzett 2022. augusztus 2-án, az étterem kiépítésének befejezése és engedélyeztetése is megvalósul várhatóan 2022. harmadik negyedév végére. Meglévő, működő irodaépületeink jellemzően átlagosan 91%-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 2021. évben elindított fejlesztéssel „A” kategóriás irodaépületnek (a továbbiakban: „**BIF Tower**”) építünk át. A kivitelezés várhatóan 2022 negyedik negyedévében fejeződik be. A mellette elhelyezkedő háromszintes, korábban oktatási központként működő épület (a továbbiakban: „**Üllői úti Oktatási Központ**”) is bekerült a portfólióinkba, amelynél a piaci igények figyelembevételével vizsgáljuk a hasznosítási lehetőségeket.

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

### **Parkolóházak**

A koronavírus-járvány előtti fizetős parkolási adatokat elemezve érdekes változás figyelhető meg: a COVID-19 előtti fizetős parkolási időszak alatt összességében magasabb volt a parkolóhelyek kihasználtsága, mint a 2021 május végétől újra bevezetett fizetős parkolás során. Ennek okai feltételezhetően az emberek életvitelében bekövetkezett változásokban keresendőek, például a home office sok cégnél vált mindennappossá. (Forrás: SmartLynx parkolás)

Társaságunk tulajdonába 2 parkolóház tartozik, a Vigadó Palota Irodaház (Budapest, V. kerület Apáczai Csere János utca 9.) mellett található **Aranykéz Parkolóház** (Budapest, V. kerület Aranykéz utca 4-6.) és a **Flórián Udvar Irodaház** (Budapest, III. kerület Polgár utca 8-10.) részét képező **parkolóház**. A Flórián Udvar Irodaházban lévő parkolóház elsődlegesen az irodaház bérlőit hivatott kiszolgálni. Mindkét parkolóházunk a legújabb, magyar fejlesztésű, mobil-applikációs parkolási rendszerrel és korszerű fizetési lehetőségekkel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani. Parkolóházaink 2022 első félévében átlagosan 98%-os kihasználtsággal működtek.

### **Építési telkek és lakóingatlanok**

2022 első félévében 9.133 új lakás épült, 6,8%-kal kevesebb az egy évvel korábbinál. A kiadott építési engedélykés és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 17.715 volt, 16%-kal több, mint 2021 azonos időszakában. A természetes személyek lakásépítései közel másfél éve tartó visszaesése megállt. Az általuk építtetett lakások száma 5,6%-kal nőtt, a vállalkozások által építtetettek 14%-kal csökkent 2021 első félévéhez képest. A természetes személyek élénkülő lakásépítési tevékenysége a kisebb városokra és a községekre korlátozódott, miközben a vállalkozói lakásépítések mindegyik településkategóriában, különösen Budapesten maradtak el az egy évvel korábbtól. (Forrás: KSH)

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.

A 2020. évi, COVID-19 járvánnyal összefüggő visszaesés után 2021-ben az eladott lakások száma és ára is gyorsan emelkedett az év során. 2022 első negyedévében a forgalom már nem bővült tovább, ám az árak emelkedése újabb lendületet vett. A használt lakások ára 7,3, az újaké 4,8%-kal nőtt egy negyedév alatt. (forrás: KSH)

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

- **Telekfejlesztés** I-II. ütem keretén belül mindösszesen 153 telekingatlan került kiszabályozásra, kivitelezésre és értékesítésre. A projekt fejlesztési és értékesítési szempontból is sikeresen lezárult (a fenti I-II. ütem teljes területe meghaladja a 25 hektárt).
- **Lakóingatlan-fejlesztés**
  - A lakóingatlan-fejlesztés I-II. ütemében, mintegy 1 hektáros területen összesen 40 darab 55-99 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 projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”).
  - A lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas több mint 2 hektáros területen lévő 3 telekingatlanból kettő esetében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással 2021 negyedik negyedévében (a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartások megszűnése 2022 negyedik negyedévére, illetve 2023 első negyedévére esik). A Társaság tulajdonában megmaradt ingatlanon a jelenlegi szabályozás értelmében mintegy 50 lakásos társasház építésére nyílik lehetőség, de a lakásáfa csökkenésének hatására élenkülő keresletet kihasználva az építési telek értékesítése a fejlesztés alternatívája lehet továbbra is.
- **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 továbbra is 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 megvalósult lakóingatlan-fejlesztésen túl a Társaság jelentős fejlesztési projektjének kivitelezése fejeződött be 2021. július végén a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlan (a továbbiakban: „**Attila99Loft**”, „Attila úti ingatlan”) esetében. Az Attila99Loft a **Real Estate Awards „Az Év Lakóingatlan Fejlesztése 2021” díj győztese** lett. A fejlesztési projekt kivitelezése során az ingatlanban 16 exkluzív lakás, egy 22 férőhelyes robotizált parkolórendszer, egy étterem és egy pékség került megvalósításra. A „New York”-i mintára megálmodott épület különlegességét a Várnegyedben való elhelyezkedésén és a lakások egyedi stílusán túl, az épületen belül igénybe vehető exkluzív szolgáltatások biztosítják. A kialakított lakásokat és üzlethelyiségeket a Társaság bérbeadás útján hasznosítja.

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület Andrássy út 80-82. szám alatt található (a továbbiakban: „**Andrássy úti ingatlan**”). A több mint 1,4 ezer m<sup>2</sup> alapterületű telekingatlanon, figyelemmel a változó piaci igényekre és a kerületi szabályozási feltételekre is, eladásra kínált felső kategóriás lakóingatlanok kialakítására vonatkozó fejlesztés koncepció tervezése lezárult 2022 második negyedévében. A fejlesztés a vázlattelevi és engedélyezési fázis megindítása előtt áll.

### Szállodák

A pandémia okozta kihívások még éreztetik hatásukat, azonban a magyarországi piacon – adottságainak köszönhetően – további fellendülés várható 2022-ben. Régiós szinten Budapesten a legmagasabb az egy szállodai szobára jutó bevétel, a főszezon eseményei pedig serkentően hatnak a magyar piacot érintő nemzetközi turizmusra. A szegmenst a hosszú távú befektetési és fejlesztési tervek jellemzik, a folyamatosan növekvő tervezett kapacitással hamarosan megközelíthetők lesznek a pandémia előtti értékek. (Forrás: Portfólió)

2022-ben mintegy 2.700 új szállodai szobával bővül a teljes magyarországi szállodakínálat 23 szállodában. Amennyiben az összes projekt időben teljesül, 2022 rekord év lehet mind szállodai szoba kínálatban, mind hotel megnyitóban. (Forrás: CBRE Market Outlook)

Kockázatot jelent ugyanakkor, hogy számos európai országban az infláció érdemben meghaladja a bérnövekedést, így a megélhetési költségek növekedése fékezheti a kilábalóban levő nemzetközi turizmust. A belföldi turizmus helyreállítását pedig a magyar háztartások jelentősen magasabb külföldi utazási hajlandósága fékezheti. (Forrás: KSH)

A Társaság tulajdonában jelenleg egy olyan ingatlan található, amelyet az azt bérebevevő vállalkozás szállodaként üzemeltet (a Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérebe). 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, amely épületet (a továbbiakban: „**BIF HOSTEL**”) a Társaság, – az épület kedvező adottságait kihasználva – diákszállás céljára történő bérbeadással hasznosítja 2021 szeptemberétől. Az ingatlankomplexum további mintegy 20,5 ezer m<sup>2</sup> bruttó szintterületű épület fejlesztésére tehető alkalmassá a kerületi építési szabályzatban foglalt paraméterek módosításával, amiben 500 darab kollégiumi lakóegység kialakításával a Társaság – külföldi partnereinek történő üzemeltetésbe adással – növelheti ingatlanportfóliójának diverzifikáltságát.

## II. 2022. első féléves eredmények és 2022. évi kilátások, kihívások

### 1. 2022. első féléves eredmények

A Társaság IFRS szerint készített, nem auditált konszolidált eredménykimutatása alapján **2022 első félévében 3.115 millió forint adózás előtti eredményt** ért el, amely meghaladta a bázisidőszaki érték több mint kétszeresét (az eredménynövekmény mintegy 1.698 millió forintot tett ki). A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált 2022. első félévi 2.620 millió forint adózás előtti eredmény 1.463 millió forint összegű növekedést mutat a bázisidőszaki korrigált adózás előtti eredményhez viszonyítva.

- A 2022. év első felében elért **értékesítés nettó árbevétele** összesen mintegy 3.426 millió forintot tett ki (+41%) a bázisidőszaki mintegy 2.436 millió forinttal szemben. A bevételek növekedése főképpen az év elején érvényesített indexált áremeléseknek, egyes kiemelt szerződések újratárgyalásának, az Attila úti ingatlan használatba vételének, illetve egyes működő irodaházak kihasználtságjavulásának volt köszönhető. A Társaság által 2022. év első felében elért konszolidált értékesítés nettó árbevételének több mint 98%-át a befektetési célú ingatlanok hasznosításából származó bérleti, parkolási, üzemeltetési és kapcsolódó közvetített szolgáltatásoki díjbevételek adták, az egyéb árbevételek aránya továbbra is elhanyagolható, 2% alatti szinten volt. A közvetített szolgáltatások soron jelentősebb bevétel realizálódott a bérlemények kialakításával, átalakításával összefüggésben. A Harsánylejtő Projekt keretében a lakóingatlanok értékesítéséből származó bevétel mintegy 13%-ot tett ki a bázisidőszakban, melyből 2022-ben már nem származott bevétel (a lakóingatlan-fejlesztés II. üteme 2021 első félévében sikeresen lezárult).

#### Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2021. I. félév	2022 I. félév
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	1 744 995	2 501 149
Parkolási díjbevételek	211 210	304 451
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	149 871	562 629
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/ telek értékesítés árbevétele	304 569	0
Egyéb árbevételek	25 765	58 254
<b>Összesen</b>	<b>2 436 410</b>	<b>3 426 483</b>

- Az **egyéb működési bevételek** 2022 első félévében 1.230 millió forintot tettek ki a bázisidőszaki 686 millió forinthez képest, amely 79%-os növekedést jelent. A tárgyidőszaki egyéb működési bevételek között az ingatlan-felértékelési eredményhatáson túl (540 millió forint) jelentős egyedi tételként szerepel egy egyszeri, 550 millió forintos kártalanítás is (a Harsánylejtő Projekt területén), illetve visszaírásra került egy 121 millió forint összegű, 2021 végén megképzett értékvesztés.
- Az **anyagjellegű ráfordítások** 2022. első félévi összege mintegy 1.059 millió forintot tett ki, amely 90%-os növekedést jelent a 2021 első félévében kimutatott 556 millió forint összeghez képest. A fenti változás elsősorban az Eladott közvetített szolgáltatások értékének tárgyidőszaki kiugró növekedésének köszönhető (főként egyszeri kialakítási költségek, illetve a közvetített közüzemi díjak növekedése miatt), de ezen túl jelentősebb szerepet játszott még a karbantartási és a közüzemi költségek emelkedése is.
- A csoporszintű **személyi jellegű ráfordítások** 2022 első hat hónapjában mintegy 16%-kal nőttek a megelőző évhez képest.

- Az **egyéb működési ráfordítások** bázisidőszaki 399 millió forintos értékével szemben a tárgyidőszaki ráfordítás 238 millió forint alakult. Az előző időszaki 161 millió forinttal kedvezőbb érték főként az alacsonyabb összegű ingatlan leértékelési eredménynek tudható be, mely az előző évi 273 millió forinttal szemben a tárgyidőszakban mindössze 46 millió forintot tett ki. A 2022 első félévében az egyéb működési ráfordításokat növelték az összességében 80 millió forint összegű, a Harsánylejtő Projekt ingatlanfejlesztései keretében megvalósított közmű-kiépítésekhez köthető térítés nélküli eszközátadások (szennyvízhálózat, közvilágítás).
- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron mintegy 33 millió forintos (40%-os) javulás tapasztalható a bázisidőszakhoz képest. A tárgyidőszaki javulás az alábbi kettős hatás eredményeként alakult ki. Az értékcsökkenés soron a nem befektetési célú tárgyi eszközeinkre elszámolt értékcsökkenés kerül elszámolásra, aminek mértéke 42%-kal nőtt a tárgyidőszakban, értéke 26 millió forint volt. A követelésekre megképzett értékvesztések mértéke az előző év azonos időszaki 63,5 millió forintról 8,3 millió forintra változott. A tárgyidőszaki érték egyetlen ügyfelünkkel szemben fennálló követelésünkre megképzett értékvesztésből adódik (a bázisidőszaki érték is egy, de tárgyidőszakival nem azonos ügyfélhez kötődik). Kalkulált várható hitelezési veszteség címen 14,5 millió forint került elszámolásra a tárgyidőszakban.
- A fentiek eredményeként a tárgyidőszaki **működési eredmény** 1.472 millió forintról több mint a duplájára, 2.999 millió forintra nőtt. A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményével korrigált konszolidált működési eredmény a bázisidőszaki 1.213 millió forintról szintén több mint a kétszeresére, mintegy 2.505 millió forintra emelkedett 2022 első félévében.
- A **pénzügyi műveletek eredménye** a tárgyidőszakban mintegy 116 millió forintot tett ki, amely mintegy 171 millió forinttal volt kedvezőbb a bázisidőszaki értékhez képest. A bevételek közel 230 millió forinttal, míg a ráfordítások 59 millió forinttal emelkedtek a vizsgált időszak alatt. A pénzügyi bevételek növekedése a szabad pénzeszközök hatékony menedzselésének az eredménye, míg a kamatráfordítások emelkedésében a hitelállomány és a kamatszint növekedése is szerepet játszott.
- 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 8,7 millió forint tárgyévi tényleges adóráfordításából mintegy 0,4 millió forint volt a kapcsolt felektől származó bevétel utáni társasági adó, közel 8,2 millió forintot tett ki a csoport szintű innovációs járulék összege, valamint a Harsánylejtő Kft-ben keletkezett egy kis mértékű, 76 ezer forint összegű iparüzési adó fizetési kötelezettség.

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

adatok ezer forintban	2021. I. félév	2022 I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	2 436 410	3 426 483
Egyéb működési bevétel	686 067	1 230 357
Saját termelésű készletek állományváltozása	-219 580	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-124 026	0
Anyagjellegű ráfordítások	-556 367	-1 059 276
Személyi jellegű ráfordítások	-269 929	-311 819
Egyéb működési ráfordítások	-398 598	-237 573
<b>EBITDA</b>	<b>1 553 977</b>	<b>3 048 172</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-82 085	-49 162
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 471 892</b>	<b>2 999 010</b>
Pénzügyi bevételek	49 299	279 502
Pénzügyi ráfordítások	-105 100	-163 932
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 416 091</b>	<b>3 114 580</b>
Tényleges adóráfordítás	-10 436	-8 697
Halasztott adó	0	0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 405 655</b>	<b>3 105 883</b>



- A **befektetési célú ingatlanok állománya** 2022 első félévében közel 4 milliárd forinttal, 67,7 milliárd forintra nőtt a 2021. 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 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 2021-ben és 2022-ben is).
- A Társaság **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) mintegy 16,4 milliárd forintra nőtt 2022 június végére a 2021. év végi 10,9 milliárd forinthez képest. A pénzügyi kötelezettségek állománya a Társaság folyamatban lévő ingatlan-fejlesztéseihez (Major Udvar, BIF Tower) kapcsolódó hitellehívások miatt növekedett, míg a pénzeszközök csökkenése is elsősorban ugyanezen ingatlan-fejlesztésekhez kapcsolódó kifizetéseknek, valamint a 2021. üzleti év után kifizetett osztaléknak volt köszönhető.

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

adatok ezer forintban	2021.12.31.	2022.06.30.
Befektetési célú ingatlanok	63 763 004	67 748 004
<i>Éven túli eszközök összesen</i>	<i>64 271 287</i>	<i>68 245 177</i>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9 548 215	5 249 492
<i>Forgóeszközök összesen</i>	<i>10 532 776</i>	<i>6 377 085</i>
<b><u>Eszközök összesen</u></b>	<b><u>74 804 063</u></b>	<b><u>74 622 262</u></b>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<i>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</i>	<i>50 515 526</i>	<i>48 587 720</i>
Pénzügyi kötelezettségek	19 213 740	20 914 661
<i>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>19 226 362</i>	<i>20 932 202</i>
Pénzügyi kötelezettségek	1 270 565	704 085
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>5 062 175</i>	<i>5 102 340</i>
<b><u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u></b>	<b><u>74 804 063</u></b>	<b><u>74 622 262</u></b>

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

Megnevezés	2021.06.30.	2022.06.30.
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	85,04%	91,45%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	30,38%	30,11%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	43,64%	43,08%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	293,77%	102,88%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	60,41%	87,52%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	3,37%	6,17%

## 2. Kilátások, kihívások 2022. második félévére

A 2022. második félévében a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

- A **Major Udvar** (Városmajor u. 12) „A” és „B” épületei felújításának befejezése és az irodaház iroda és parkoló, valamint az étterem területeinek bérbeadás útján történő hasznosítása, a még le nem szerződött iroda és parkoló területek bérbeadása, az új bérlők igényei szerinti irodakialakítások kivitelezése.
- 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. A meglévő épület homlokzatának, „B” épületrész lobby és lépcsőház felújításának koncepció tervezése, az elkészült tervek bírálata és a társasági döntés előkészítése. Ezt követően az engedélyezési és kiviteli tervek készítése, majd ezen tervek birtokában a kivitelezési munkálatok előkészítése. A fentiek felül várhatóan elindítjuk a „B” épületrész 3. és 4. emeletén található irodaterületek felújításának koncepció és kiviteli tervezési folyamatait is.
- A **Flórián Udvar Irodaház** kihasználtsági mutatójának további növelése.
- A 2021. évben megvalósult fejlesztés eredményeként megépült **Attila99Loft** esetében az épület bérbeadására irányuló értékesítési tevékenység folytatása.
- **Harsánylejtő Projekt**
  - A már befejezett telekfejlesztésekhez kapcsolódóan megvalósított, még át nem adott közmű hálózatok szolgáltatói tulajdonba történő átadása.
  - A befejezett lakóingatlan-fejlesztések (I-II. ütem) keretében épült lakóingatlanok garanciális feladatainak lezárása.
  - A Harsánylejtő Projektben található azon telekingatlanok esetében, ahol még nem született eddig döntés a fejlesztés megindításáról, az aktuális piaci trendek alapján a lehetőségek vizsgálata az egyes fejlesztések elindításáról és/vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.
- A **Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház** (Budapest, VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. szám alatti ingatlan) fejlesztési koncepciójának kidolgozása, az átmeneti időszakban az ingatlan jelenlegi állapotában történő kihasználtságának maximalizálása (az Irodaház jelenlegi, fejlesztés előtti állapotában a bérbeadási tevékenység folytatása, a kihasználtsági mutatók növelése).
- Az **Andrássy úti ingatlan** esetében a piaci körülmények változásának függvényében a tervezett lakóingatlan koncepció véglegesítése.
- Az **Aranykéz Parkolóház** esetében az üzlethelyiség, raktár- és a parkoló bérleti díjak felülvizsgálata a belvárosi kültéri parkolási díjak változásának tükrében, valamint a kihasználtság maximalizálása.
- A **BIF Tower** teljeskörű felújításának a befejezése a bérbeadási és marketing tevékenység folytatása és bérleti szerződések megkötése.
- Az **Üllői úti Oktatási Központ** hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- A Budapest, XIII. kerület **Victor Hugo utca** 18-22. szám alatti – a BIF, a Magyar Tudományos Akadémia és az ITConsult-Pro Zrt. közös tulajdonát képező – **irodaház** szükségessé vált homlokzati rekonstrukciójának előkészítése, a 2021. évben elkészült kivitelezési tervek alapján. A kivitelezési tender lebonyolítása a tulajdonostársakkal együtt, és az építési munkák megszervezése az irodaház működésének fenntartásával.
- A meglévő ingatlanokban rejlő fejlesztési és hatékonyságjavítási lehetőségek kiaknázása (**portfólió „review”**).
- A Társaság stratégiájába illeszkedő **akvizíciós lehetőségek** felkutatása, az akvizíciók lebonyolítása és az adott ingatlan beillesztése a jövedelemtermelő portfólióba.

*A fentiek túlmenően kihívást jelent az aktuális koronavírus-helyzet kezelése, illetve annak, valamint a 2022. február 24-én kitört orosz-ukrán háború és a kapcsolódó nemzetközi szankciók rövid, illetve hosszú távú gazdasági hatásának a vizsgálatára a teljes portfólióra.*

### III. A Társaságnál a 2022. első félévében lezajlott lényegesebb események

#### 1. Közgyűlés

A Társaság Közgyűlése a 2022. március 29-én közzétett közgyűlési meghívó napirendjében szereplő valamennyi kérdésben döntést hozott, és azok 2022. április 29-én közzétételre kerültek a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban. A határozatok a következő linken tekinthetők meg: <https://www.bif.hu/befektetoknek/publikaciok/tozsdei-kozlemlenyek/budapesti-ingatlan-nyrt-2022-evi-eves-rendes-kozgyulesenek-jegyzokonyve-az-elfogadott-hatarozatokkal>

#### 2. Személyi változások

##### Igazgatótanács, Audit Bizottság

A Közgyűlés a 2022. április 29-én meghozott határozataival (19-31/2022.04.29. Közgyűlési határozatok) visszahívta az Igazgatótanács tagjait és újabb 5 évi időtartamra – 2022. április 30. napjától 2027. április 30. napjáig – újralasztotta az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjait, melyre tekintettel az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2022. január 1. és 2022. június 30. közötti időszakban változás nem történt.

##### A Vállalatvezetésben történt változások 2022. I. félévében

- Az Igazgatótanács 3/2022. (05.04.) számú Igazgatótanácsai határozattal kinevezte dr. Ungár Annát a Társaság vezérigazgatójává Berecz Kristóf vezérigazgató mellett.
- 2022. március 26. napján Diószegi Balázs fejlesztési osztályvezető munkaviszonya megszűnt.
- 2022. május 9. napjától Mészáros László tölti be az üzemeltetési osztályvezetői pozíciót.

#### 3. Jelentős perek

A Társaság a 2021. november 5-én közzétett rendkívüli tájékoztatásában meghivatkozott, a Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége, mint felperes által a Társaság ellen a Fővárosi Törvényszék előtt választottbírói ítélet érvénytelenítése tárgyában kezdeményezett peres eljárásban a bíróság a 2022. június 28-án kézhez vett ítéletével a felperes kereseti kérelmét elutasította. Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### 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 egy ügyfelünkkel szemben fennálló követelésünkre 100% értékvesztést számoltunk el 2021 első félévében, egy másik, a hotel szektorban működő bérlőnk esetében pedig mintegy 121 millió forint összegű értékvesztést számoltunk el 2021 végén. Ez utóbbi ügyfelünk pénzügyi helyzete a turizmus élénkülésével párhuzamosan rendeződött, korábbi kintlévőségei megfizetésre kerültek, ezért a megképzett értékvesztés 2022 első félévében visszairásra kerülhetett.

2022 első félévében egyetlen, a tárgyidőszak során lejárató bérleti szerződéssel rendelkező, IT-szolgáltatások területén tevékenykedő ügyfelünknel léptek fel tartósan fizetési nehézségek. Az ügyfél bérleti jogviszonyának lejáratakor fennálló követelésünkre mintegy 8,3 millió forint értékvesztést kellett megképezni. 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 2022 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. A Társaság csoportszintű bevételeinek mintegy 78%-a realizálódott forintban, míg kötelezettségei gyakorlatilag teljes egészében forintban denomináltak.

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

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2022. 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.

*2022 első félévében – a koronavírus elleni oltások széleskörű elterjedésének köszönhetően – összességében csökkentek a koronavírus-járvány okozta gazdasági kockázatok. Az aktuális koronavírus-helyzetnek, illetve annak alakulásának azonban továbbra is lehetnek – nehezen megbecsülhető, számszerűsíthető – negatív hatásai a Társaság 2022. évi terveire, célkitűzéseire is. A 2022. február 24-én kitört orosz-ukrán háború és a kapcsolódó nemzetközi szankciók jelentős mértékben befolyásolják a gazdasági kilátásokat, növelik a gazdasági kockázatokat. A koronavírus-járvány, illetve az orosz-ukrán háború gazdasági hatásai eredményeként jelentkező kockázati kitétségek (bérleti szerződések módosításának vagy megszüntetésének esetleges kezdeményezése, a folyamatban lévő fejlesztések esetleges csúszása, beszállítói/szolgáltatói kapcsolatok újratárgyalása) minimalizálása érdekében a Társaság továbbra is szorosan figyelemmel kíséri az aktuális helyzetet – kiemelten a kormányzati és a hivatalos szervek intézkedéseit – és annak megfelelően vezet be intézkedéseket, illetve tájékoztatja dolgozóit és partnereit.*

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

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

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 köteles generálkivitelezők mellett a velük korábban szerződéses kapcsolatban álló Harsánylejtő Kft-vel szemben is fellépnek.

## V. 2022. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események

2022. június 30-át követően lényeges esemény nem történt.

## VI. Általános társasági információk

### 1. A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	<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 2022. június 30-án	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820`08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

### 2. Társaságirányítás

#### Közgyűlés

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

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

- Amennyiben az Alapszabály módosítás csak a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit érinti, a Közgyűlés egyszerű többséggel határoz, melynek erejénél fogva az Alapszabály felhatalmazza a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit saját hatáskörében igazgatótanácsai 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 2022 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 menedzsmen 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 2022 első félévében egy személyes ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton 6 alkalommal döntött 2022 első félévében.

#### **A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2022. június 30.)**

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

### **Audit Bizottság**

Az Alapszabály szerint az Audit Bizottság hatáskörébe tartozik:

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

Az Audit Bizottság az Igazgatótanácsi üléseken túl 2022 első félévében 2 alkalommal döntött elektronikus úton. Az üléseken tárgyalt fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó társaságok éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslatétel a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására, ügyrend elfogadása, elnök megválasztása.

#### A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2022. június 30.)

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

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

A Társaság Közgyűlése a 2022. április 29. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2022-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2022-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

### **3. Könyvvizsgáló**

A Társaság Könyvvizsgálója a 2022. év első félévében:

- A Társaság közgyűlése által 2021. április 27-én megválasztott INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty u. 16-18. A. ép. fsz. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-063211; a könyvvizsgálatért felelős személy: Freiszberger Zsuzsanna) a közérdeklődésre számot tartó gazdasági szervezetek könyvvizsgálatára vonatkozó tevékenységét átalakulása során az Interauditor Consulting Kft-nek (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty u. 16-18. A. ép. fsz. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-388885, a könyvvizsgálatért felelős személy: Freiszberger Zsuzsanna), mint jogutódjának átadta. 2021. november 29-től 2022. április 29-ig a Társaság könyvvizsgálatát az Interauditor Consulting Kft. látta el ezen jogutódlás következtében.
- 2022. április 29-től a Társaság 2022. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatásai elfogadásának napjáig, de legkésőbb 2023. május 15. napjáig terjedő időszakra: Quercus Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft. (székhely: 8200 Veszprém, Radnóti tér 2/C, a könyvvizsgálatért felelős személy: Tölgyes András).

### **4. Közzétételek**

A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

- BÉT ([www.bet.hu](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**

2022. 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 szavazatelsőbbégi részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2022 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 2022 első félévében nem élt.

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

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

A Társaság Közgyűlése a 2022. április 29. napján hozott határozatával felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2023. október 29. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.

**A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2021. december 31-i és a 2022. június 30-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján**

Részvényes	2021. december 31.		2022. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	184 847 220	64,40*	183 756 960	64,02
Takarékbank Zrt.	28 702 440	9,99	28 702 440	9,99
Saját részvény**	35 340 000	12,31	35 340 000	12,31
Egyéb részvényesek	38 134 780	13,29	39 225 040	13,67
<b>Összesen</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100</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  
(2022. június 30.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	dr. Ungár Anna	IT* elnöke és 2022. május 4-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	64,02%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	64,02%
ITT	dr. Hárshegyi Frigyes	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató-helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

\*Igazgatótanács

\*\*Audit Bizottság

\*\*\*munkaviszony jellege

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada  
(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	dr. Hárshegyi Frigyes	IT, AB** tagja	2017.08.15.	2022.08.15.	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB tagja	2017.08.15.	2022.08.15.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22.	2022.08.15.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató-helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

\*Igazgatótanács

\*\*Audit Bizottság

\*\*\*munkaviszony jellege

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

A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2022. I. félévében 47 fő volt (a 2021. I. félévi átlagos statisztikai létszám 48 fő volt; 2022. június 30-án az aktív állományi létszám 49 fő volt, ugyanez a mutató 2021. június 30-án 49 főt míg 2021. december 31-én is 46 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 2022. első félévében**

A III. fejezet 2. pontjában kerültek ismertetésre.

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

A Társaság IFRS szerint készített 2022. 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 visszafizetett.

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 Közgyűlése a 2022. április 29. napjára összehívott éves rendes közgyűlésén hozott határozatával jóváhagyta a Társaság 2021. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését, mely a Társaság közzétételi helyein 2022. április 29-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.

### **Felelősségvállalási Nyilatkozat**

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

Budapest, 2022. augusztus 30.



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

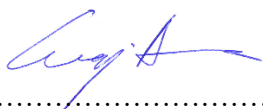


.....  
Berecz Kristóf  
az Igazgatótanács alelnöke, vezérigazgató

## Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (a továbbiakban: Társaság) ezúton nyilatkozik arról, hogy a Társaság által nyilvánosságra hozott 2022. 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, 2022. augusztus 30.



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



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