

Nem-pénzügyi jelentés

Egyszerűsített ESG Jelentés 2023

Budapesti Ingatlan Hasznosítási
és Fejlesztési Nyrt.



Tartalomjegyzék

Vezetői köszöntő	2
I. A Társaság bemutatása	3
1. Ingatlan-portfólió	4
2. Tulajdonosi háttér	6
3. Szervezeti struktúra	7
4. Igazgatótanács	8
5. Vezérigazgatók	8
6. Munkavállalók	8
II. Érintettek	9
III. Vállalati értékek	9
IV. Átlátható működést biztosító politikák	10
V. Legfőbb kockázatok és kezelésük	10
VI. Környezetvédelmi témák	11
1. Vállalati ESG kompetencia fejlesztése	11
2. Fenntartható ingatlanok	11
3. Fenntartható mobilitás támogatása	11
VII. Szociális és foglalkoztatási kérdések	12
1. Szociális, karitatív tevékenység	12
2. Ügyfél-elégedettség	12
3. Munkavállalói elégedettség	13
4. Munkavállalói programok	13
5. Ingyenes parkolás biztosítása	13
VIII. Jövőbeli tervek	13
1. Átlátható kommunikáció	13
2. Munkavállalói jóllét	13
3. Flórián Udvar szolgáltatásainak fejlesztése	13
4. Energetikai fejlesztések	13
5. Autóflotta fejlesztése	14
6. ESG stratégia	14
IX. Díjak és elismerések	14
Melléklet	15



Vezetői köszöntő

Tisztelt Olvasó!

Az elmúlt években egyre több szó esik egy újabb mozaiksőről, az Environmental (környezeti), Social (társadalmi) és Governance (irányítási) angol szavak első betűiből összeállt ESG-ről.

Az ESG szemlélet megjelenése és a mindennapi közbeszédbe való integrálódása annak az egyre erősebbé váló igénynek a megnyilvánulása, hogy a vállalatok tevékenységükben ne csak a pénzügyi-, hanem a természeti és társadalmi, azaz a fenntarthatósági szempontokat is egyre hangsúlyosabban vegyék figyelembe, mind a mindennapi működésük, mind a jövőbeli terveik meghatározása során.

Bár az ESG kifejezés széleskörű elterjedését csak egy 2004-es ENSZ tanulmánytól származtatják, a Budapesti Ingatlan Nyrt.-nél (BIF) felelős vállalként már az 1995-ös megalakulás óta kiemelt figyelmet fordítunk a fenntarthatóságra és tulajdonképpen már azóta az ESG keretrendszer által is meghatározott alapelvek (E, mint környezetvédelem, S, mint társadalmi felelősségvállalás, G, mint felelős vállalatirányítás) mentén működünk.



Környezetvédelem

- ✓ A BIF lassan 3 évtizedes fennállása alatt ingatlanfejlesztéseinknél és meglévő ingatlanjaink üzemeltetése során is végig szem előtt tartottuk a fenntarthatóság minden aspektusát és folyamatosan arra törekszünk, hogy minden megoldásunkkal modern, hosszútávon fenntartható, hatékony és környezetbarát technikai megoldásokat alkalmazzunk ingatlanjainkban.

Társadalmi felelősségvállalás

- ✓ A BIF évek óta tart fenn kapcsolatot az Ökumenikus Segélyszervezettel és támogatunk a szervezet által működtetett intézményeket és programokat, melyek hátrányos és halmozottan hátrányos helyzetű családoknak nyújtanak segítséget. 2023-ban új támogatott partnerként köszönthettük a Tábita Gyermekehospice Házat.

Felelős vállalatirányítás

- ✓ A szabályozók és befektetők által támasztott követelményeknek való megfelelés, a transzparens vállalatirányítás szintén végigkísérte a BIF közel 3 évtizedes működését, hiszen Társaságunk már 26 éve jelen van a Budapesti Értéktőzsdén, és a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság (SZIT) státuszt is az elsők között szerezte meg Magyarországon.

Kérem, ismerje meg a fenntartható fejlődés és működés érdekében végzett tevékenységeink részleteit a Budapesti Ingatlan Nyrt. Nem-pénzügyi Jelentésében – Egyszerűsített ESG Jelentésében!

Budapest, 2024. április 24.



Dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke, vezérigazgató

I. A Társaság bemutatása

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (továbbiakban: „Budapesti Ingatlan Nyrt”, „BIF”, „Társaság”) már 1995 óta meghatározó szereplő a budapesti ingatlanpiacon. Működése során elsők között szerezte meg a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság (SZIT) státuszt. A Társaság **ingatlanfejlesztő és hasznosító céggént** 1998 óta jelen van a Budapesti Értéktőzsdén részvényeivel, melyekkel 2018 októbere óta prémium kategóriában kereskednek.

Társaságunk, a saját tulajdonú ingatlanjai bérbeadásával, fejlesztésével, építési területeinek értékesítésével, hasznosításával foglalkozik. A BIF ingatlan-portfóliója az elmúlt közel 30 évben nagy diverzitást mutatott. Fejlesztéseinkkel különleges, stratégiai szempontú, Budapest látképét meghatározó ingatlanállományt alakítottunk ki, melyet stabilan működtetünk és üzemeltetünk. A fejlesztések során kiemelt figyelmet kap az épületek területi elhelyezkedése, a megfelelő lokáció, ezáltal épületeink a főváros legkiemelkedőbb csomópontjaiban találhatóak. Főként irodaházak, parkolóházak, emlékmű jellegű épület, exkluzív lakófunkciójú ingatlan, hotel színesítik a Társaság portfólióját.

A BIF stratégiája a meglévő ingatlan-portfólióban rejlő maximális potenciál kihasználása, az épületek leghatékonyabb üzemeltetése, valamint olyan akvizíciós lehetőségek felkutatása, melyekkel piaci pozícióját tovább erősítheti. A Társaság kiemelten figyel az értékállóságra fejlesztései során, amely előnyt jelent a hasznosításukkor is. A kiemelkedő minőség szem előtt tartásával a BIF törekszik üzleti partnerei, bérlői, nem utolsósorban pedig részvényesei igényeinek, érdekeinek maximális kielégítésére. Ennek érdekében a bérbeadási, üzemeltetési, sales tevékenység közvetlenül a Társaságon belül történik, így biztosított a rálátás az összes folyamatra, melyeknek folyamatos fejlesztése, tökéletesítése elengedhetetlen feladat.

Fejlesztési stratégia és célok

- 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.
- A Társaság tulajdonában lévő Budapest, III. kerületi, Harsánylejtő fejlesztési terület optimális hasznosítása.

A Társaságnak jelenleg egy 100%-ban tulajdonolt leányvállalata van, a Harsánylejtő Kft. Tekintettel arra, hogy a leányvállalat esetében üzletfejlesztési, stratégiai kérdésekben a BIF, mint anyavállalat dönt, a Harsánylejtő Kft. működésével kapcsolatos adminisztratív, jogi és ügyviteli feladatokat, mérnöki tevékenységet és műszaki tanácsadást, kettős foglalkoztatás keretében a BIF szakterületei látják el; a jelentésnek nem képezi tárgyát.

A jelentésben szereplő pénzügyi adatok a fentiek alapján a BIF anyavállalati teljesítményét mutatják. Az értékesítés nettó árbevétele 2023-ban mintegy 8.093 millió forintot tett ki a 2022. évi közel 10.290 millió forintos értékhez képest. A negatív irányú változás meghatározó tényezője, hogy a bázisidőszaki árbevétel jelentős mértékben növelték a Harsánylejtő Projekt keretében megvalósult telekértékesítések bevételei (3.219 millió forint), míg 2023-ban nem történt telekértékesítés. A telekértékesítésekkel korrigált árbevétel mintegy 1.022 millió forinttal (+14%) bővült a tárgyidőszakban a 2022. évi 7.071 millió forintos értékről.

2023-ban az adózott eredmény mintegy 533 millió forinttal 10.545 millió forintra nőtt a bázishoz képest.

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása (auditált IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások adatai alapján)			
	2023	2022	2021
ezer forint	8 092 506	10 289 516	4 513 015

Az adózott eredmény alakulása (auditált IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások adatai alapján)			
	2023	2022	2021
ezer forint	10 544 829	10 012 333	8 171 169

1. Ingatlan-portfólió

A Budapesti Ingatlan Nyrt. sokszínű ingatlan-portfólióval rendelkezik, amelyek Budapest szerte elégitenek ki bérlői igényeket, legyen szó irodabérlésről, parkolóhely biztosításáról vagy lakóingatlanokról. 2023. év végén a BIF összesen 271 bérlővel rendelkezett.

1.1. Irodaház

Major Udvar (1122 Budapest, Városmajor utca 12-14.)

A XII. kerület legdinamikusabban fejlődő részén, a Déli pályaudvar közelében fekvő irodaépület újrapozicionálásának eredményeként 8.630 m² "A" kategóriás irodafejlesztés valósult meg. A 2022. harmadik negyedében átadott, központi lokációval rendelkező irodaház fejlesztése során exkluzív, zöld minősítéssel rendelkező irodaterületek kerültek kialakításra, 81 darab parkolóhellyel, parkosított belső udvarral és minőségi ételeket kínáló étteremmel együtt. Az egybefüggő három épületszárnyat a Városmajor utca felől egy reprezentatív előcsarnokból lehet megközelíteni.

Major Park (1122 Budapest, Városmajor utca 35.)

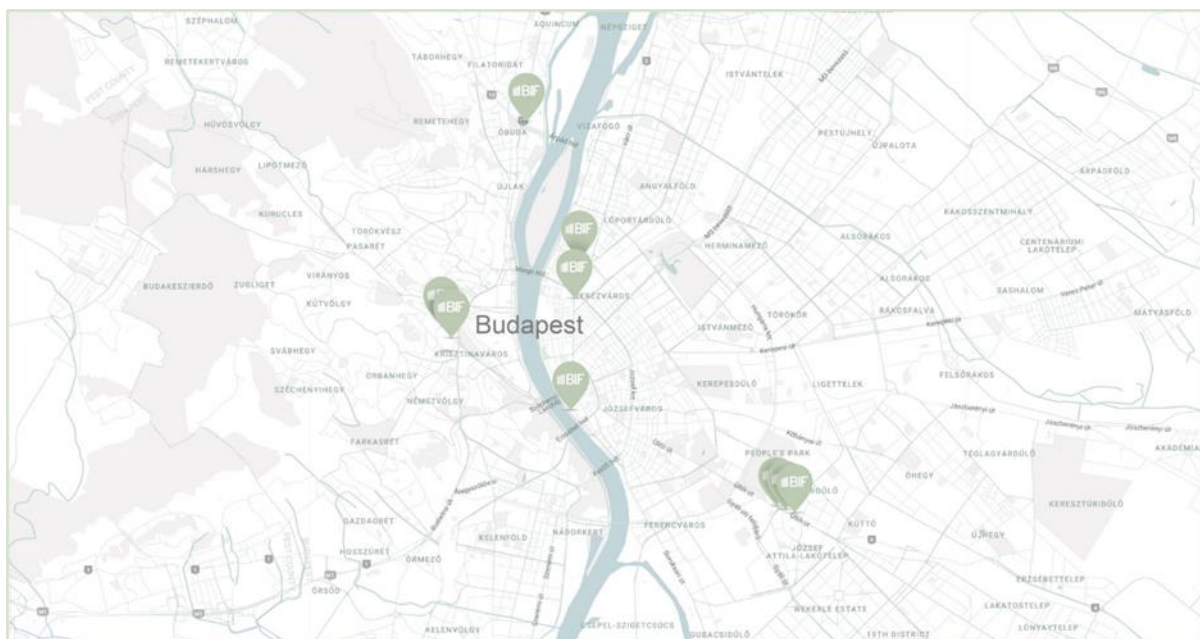
A Széll Kálmán tértől néhány perc sétatávolságra elhelyezkedő irodaépület jelenleg mintegy 15.000 m²-en kínál felújított irodákat, ügyfélszolgálati- és logisztikai területeket meglévő bérlői részére. A közeljövőben tervezett fejlesztés során az épület teljes megújulásra esik át. Első körben az épület homlokzata újul meg, majd megújul a Városmajor utcát és a Maros utcát átkötő passzázs és kialakításra kerül egy többszintes parkolóház és irodaház is. A fejlesztés eredményeképpen egy modern „A” kategóriás irodaház komplexum jön létre, mely szolgáltatásai mind a bérlők, mind a környéken lakók kényelmét szolgálja majd.

Flórián Udvar (1033 Budapest, Polgár utca 8-10.)

A Flórián Udvar iroda- és parkolóház 11.300 m² "A" kategóriás irodaház 233 férőhelyes parkolóházzal, kerti teraszos belső étteremmel és kávézóval, valamint egy közel 2.000 m²-es parkosított belső udvarral került kialakításra. Kiemelt figyelmet fordítunk az irodaház folyamatos modernizálására és szolgáltatásainak fejlesztésére. 2023-ban elkezdjük az irodaház éttermének átalakítását és az irodaház bérlői által ingyenesen használható funkcionális edzőteremmel kialakítását. Az új szolgáltatások 2024. első félévében kerültek/kerülnek átadásra.

BIF LOFT Irodaház (1101 Budapest, Üllői út 114-116.)

Az épület teljeskörű felújításának és modernizálásának eredményeként – több mint 2.500 m² alapterületen – loft-jellegű irodák és ipari hangulatú open office területek kerültek kialakításra.



Bajcsy Irodaház (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.)

Nagy belmagasságú, 40-1.500 m²-es irodaterületekkel és 24 órás recepcióval rendelkező "B" kategóriás irodaház a belváros szívében. A ház bérlőinek 53 parkolóhely biztosítja a kényelmes parkolás lehetőségét.

Bihari Irodaház (1101 Budapest, Üllői út 114-116.)

Az épület 6 emeletén, szintenként 400 m² alapterülettel kínál "B" kategóriás, 20-180 m²-es irodahelyiségeket, felszíni parkolási lehetőséggel.

Vigadó Palota (1052 Budapest, Apáczai Csere János utca 9.)

Prémium lokációban, mintegy 13.000 m²-en irodahelyiségeket kínáló teljes körű felújításon és modernizáláson átesett épület, amelyhez a néhány lépés távolságra eső Aranykéz Parkolóház kiváló szinergialehetőséget biztosít az irodaházi bérlők parkolási igényei kielégítésére vonatkozóan.

Victor Hugo Irodaház (1136 Budapest, Victor Hugo utca 18-22.)

A hagyományos elrendezésű, középfolyósós, lifttel ellátott, "B" kategóriás irodaházban jellemzően 20-100 m² alapterületű, utcára néző irodák bérelhetőek. Az irodaházban 24 órás porta és recepció működik, a ház biztonságát pedig kamerarendszer támogatja. Az irodákhoz 62 darab felszíni parkolóhely bérelhető.

BIF Tower (1101 Budapest, Üllői út 114-116.)

A dél-pesti régió egyik ikonikus épülete 13 emeletes és több, mint 80 darab parkolóhellyel rendelkezik. A már messziről jól látható, impozáns ingatlan teljes megújuláson és funkcióváltáson esett át. A 21. század követelményeihez igazodva egy modern, "A" kategóriás irodaépületként éled újjá izgalmas belsőépítészeti megoldások alkalmazásával, kihasználva az épület egyedi adottságait.

1.2. Parkolóház

Aranykéz Parkolóház (1052 Budapest, Aranykéz utca 4-6.)

A 470 gépkocsi befogadására alkalmas épület 5 szinten várja a belváros szívébe érkező vendégeit a nap 24 órájában óradíjas, rövid és hosszú távú bérleti konstrukciókkal, elektromos autótöltési lehetőséggel és éttermi szolgáltatásokkal.

Flórián Udvar Parkolóház (1033 Budapest, Polgár utca 8-10.)

A modern beléptetőrendszerrel felszerelt 5 szintes parkolóház 24 órában 233 parkolóhelyet kínál mind az irodaház bérlői és vendégeik, mind a környéken lakók részére Óbuda központjában, a Flórián tér szomszédságában.

1.3. Építési telkek és lakóingatlanok

Harsánylejtő Projekt

A Társaság fejlesztésében megvalósuló Harsánylejtő Kertváros (Budapest III. kerület) projekt keretében a Társaság mintegy 39 hektár területen fejlesztési projektet indított el az elmúlt években, több ütemben. A projekt részeként telekfejlesztés, lakóingatlan-fejlesztés történt és kereskedelmi egységek építésére, valamint egyéb funkciójú fejlesztésre alkalmas telekingatlanok kerültek kialakításra, illetve részben értékesítésre.

Attila99loft (1012 Budapest, Attila út 99.)

Az Attila99Loft a Real Estate Awards „Az Év Lakóingatlan Fejlesztése 2021” díj győztese lett. Az ingatlanban 16 exkluzív lakás, egy 22 férőhelyes robotizált parkolórendszer, egy étterem és egy pékség található. A „New York”-i mintára megálmodott épület különlegességét a Várnegyedben való elhelyezkedésén és a lakások egyedi stílusán túl, az épületen belül igénybe vehető exkluzív szolgáltatások biztosítják. A kialakított lakásokat és üzlethelyiségeket a Társaság bérbeadás útján hasznosítja.

Andrássy 80+82 (1062 Budapest, Andrássy út 80-82.)

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület Andrássy út 80-82. szám alatt található. A több mint 1,4 ezer m² alapterületű telekingatlanon, figyelemmel a változó piaci igényekre és a kerületi szabályozási feltételekre is, a Társaság lakófunkció befogadására alkalmas fejlesztés lehetőségét preferálja, felső kategóriás lakások és szolgáltatások kialakításával.

1.4. Szálloda, Hostel**Madách Hotel** (1075 Budapest, Madách Imre tér 3.)

A turisztikai szempontból az egyik legkiemelkedőbb belvárosi lokációval rendelkező Madách téri ingatlanban egy 4 csillagos szálloda, valamint az ingatlan utcai frontján két önálló étterem üzemelt. A szállodaként funkcionáló rész 2023 október végével visszavételre került az üzemeltetőtől. A Társaság jelenleg olyan fejlesztések kivitelezését vizsgálja, amely korszerűsítene az ingatlant, figyelembe véve az új bérlői igényeket is.

BIF Hostel (1101 Budapest, Üllői út 114-116.)

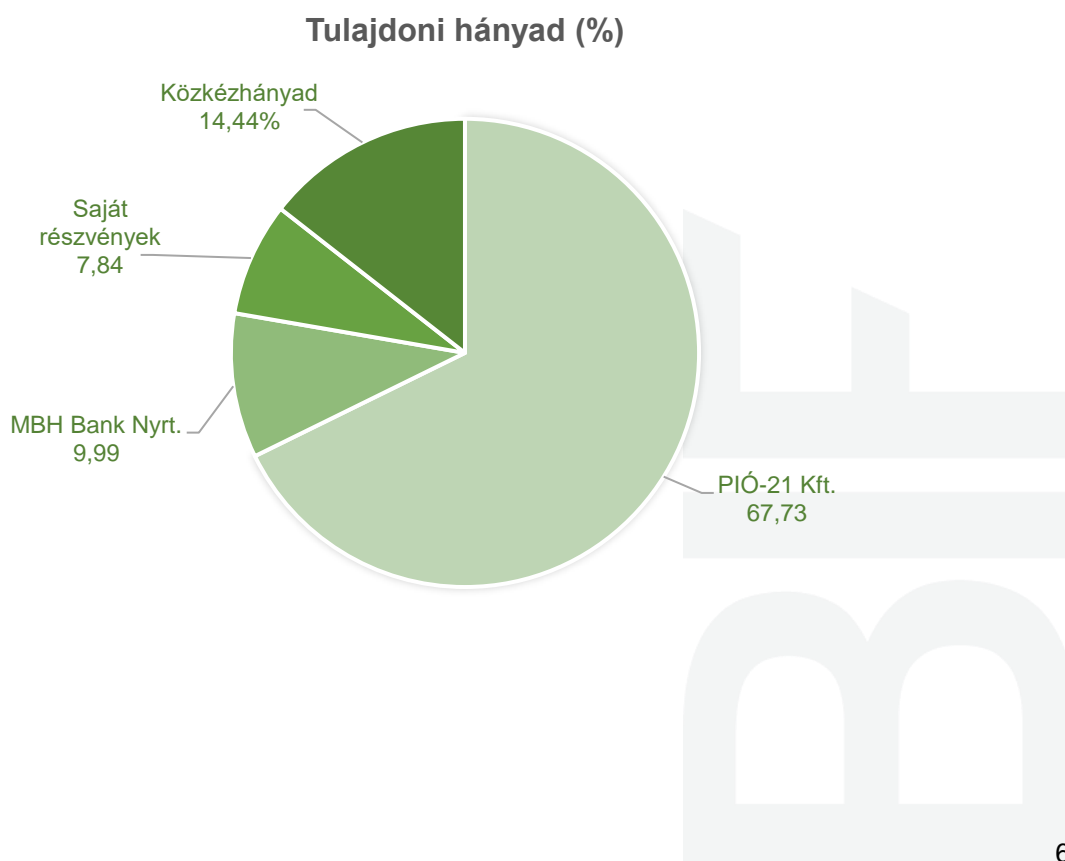
A 6 emeletes BIF HOSTEL 82 szobával rendelkezik, a földszinten recepció, társalgó, étkező és büfé található, az emeleti szinteken pedig 2-3 ágyas szobák kerültek kialakításra. Az épület bérleti szerződéssel kerül hasznosításra az üzemeltető számára.

2. Tulajdonosi háttér

A Társaságnak három 5%-ot meghaladó tulajdoni hányaddal rendelkező részvénytulajdonosa volt 2023. december 31-én. A legnagyobb tulajdonosok a PIÓ-21 Kft. és az MBH Bank Nyrt. voltak, emellett a BIF 7,84%-os saját részvénytulajdonosa volt 2023. év végén, míg a közkezhányad 14,44%-os mértékű volt.

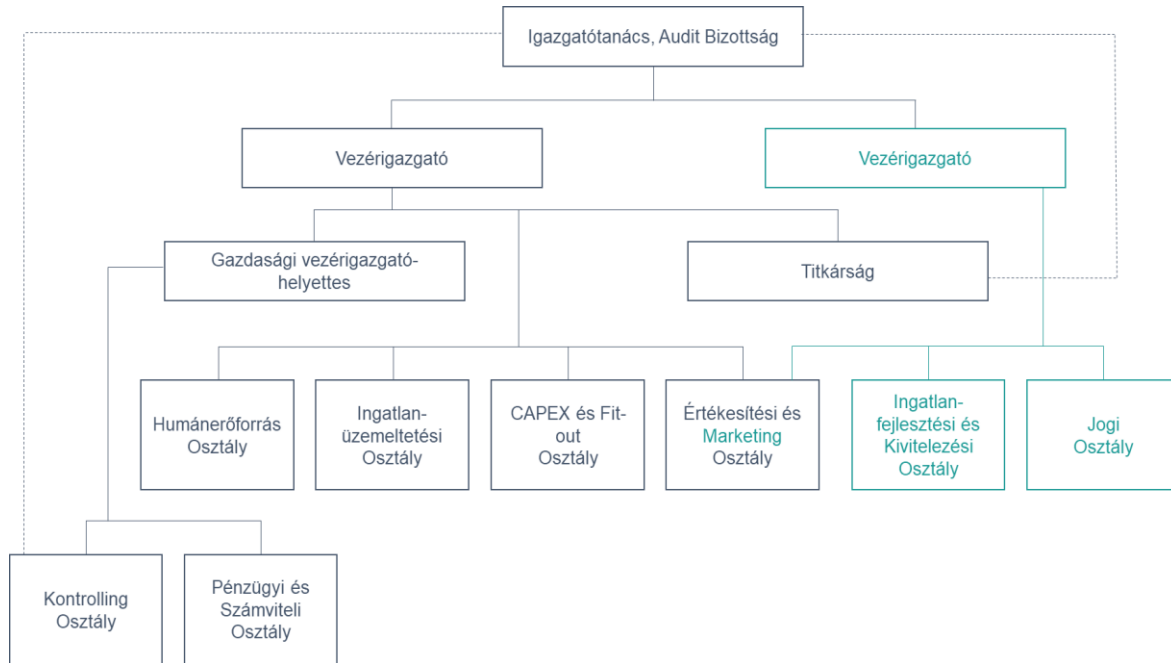
Név	Tulajdoni hányad (%)	Részvények darabszáma
PIÓ-21 Kft.	67,73*	194 389 885
MBH Bank Nyrt.	9,99	28 702 440
Saját részvények	7,84	22 514 206

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



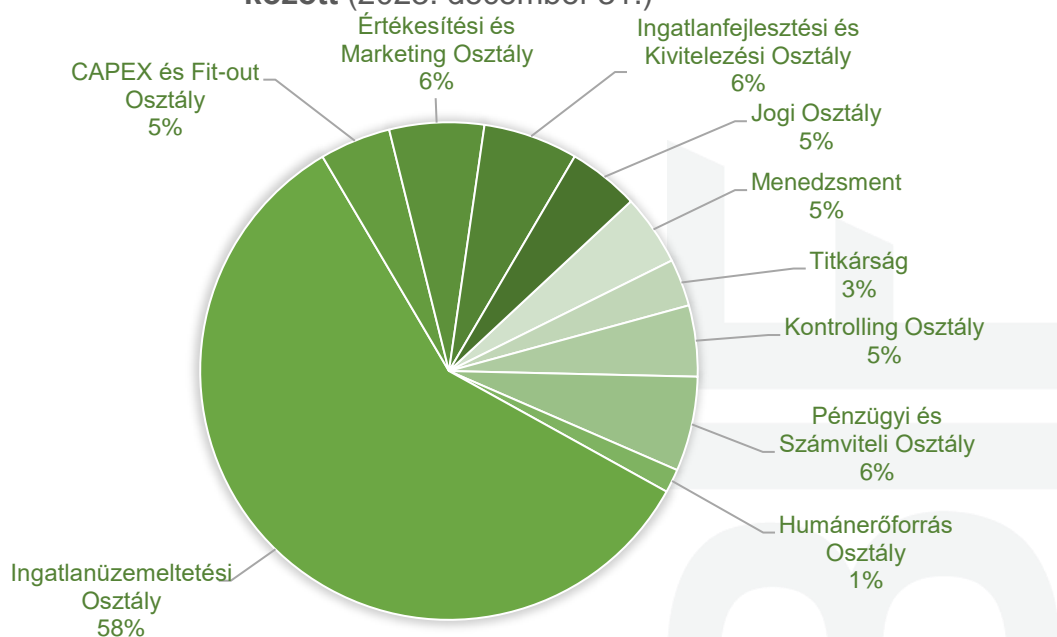
3. Szervezeti struktúra

A Budapesti Ingatlan Nyrt. az alábbi ábrán szemléltetett szervezeti struktúrára alapozva működött 2023-ban, menedzsmenti feladatokat ellátó szinttel és nyolc, különböző funkciókat betöltő osztállyal. A szervezet közép- és felsővezetői szintű tisztségeit betöltők között a női személyek százalékos aránya 38%.



A Budapesti Ingatlan Nyrt. munkavállalóinak megoszlását az alábbi diagramm szemlélteti. A Társaság munkavállalóinak túlnyomó része – megközelítőleg 58%-a – az Ingatlanüzemeltetési Osztályon dolgozott.

BIF munkavállalóinak megoszlása szervezeti egységek között (2023. december 31.)



4. Igazgatótanács

A Budapesti Ingatlan Nyrt. igazgatótanácsa öt tagból áll. Az igazgatótanács elnöki pozícióját Dr. Ungár Anna látja el 2017 augusztusától.

- Dr. Ungár Anna
az igazgatótanács elnöke, vezérigazgató
- Berecz Kristóf
az igazgatótanács alelnöke, vezérigazgató
- Tzvetkov Julian
igazgatótanácsai és audit bizottsági tag
- Dr. Hárshegyi Frigyes
igazgatótanácsai és audit bizottsági tag
- Vasziy Miklós
igazgatótanácsai és audit bizottsági tag

Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben.

Az Igazgatótanács munkáját az Audit Bizottság segíti a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében.

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság feladatait, hatáskörét az Alapszabály tartalmazza.

5. Vezérigazgatók

A Társaságnak két vezérigazgatója van. A Vezérigazgatók hatásköre az egyes szervezeti egységekhez kapcsolódóan funkcionális szerint oszlik meg: az egyik Vezérigazgató hatáskörébe az ingatlanfejlesztési és -kivitelezési, a marketing, illetve a jogi terület tartozik, a másik vezérigazgató hatáskörébe a gazdasági területek (a pénzügyi és számviteli osztály, valamint a kontrolling osztály), a humán erőforrás, az értékesítés, az ingatlanüzemeltetés, a CAPEX és Fit-out, valamint a titkárság területek tartoztak 2023-ban.

6. Munkavállalók

A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2023-as évben jegyzett 65 (2023. december 31-i állományi létszám) munkatársa közül 38 férfi, továbbá 27 női munkavállaló volt.

A munkavállalók közül mindössze 5 fő dolgozott részmunkaidőben, 1 alkalmi munkavállalóként, míg a



többiek teljes munkaidejükben támogatták a BIF működését. A Társaságnál a munkavállalói fluktuáció 2023-ban 30%-os volt.

Az alábbi táblázat a fenti információkat támasztja alá és ismerteti.

Alkalmazottak nemek szerinti megoszlása (2023-as évre vonatkozóan)					
	Nő	Férfi	Egyéb	Nem közzétett	Összesen
Munkavállalók száma	27	38	0	0	65
Állandó munkavállalók száma	27	38	0	0	65
Alkalmi munkavállalók száma	1	0	0	0	1
Nulla órás munkaszerződésű munkavállaló száma	0	0	0	0	0
Teljes munkaidős munkavállaló száma	24	36	0	0	60
Részmunkaidős munkavállaló száma	3	2	0	0	5

II. Érintettek

A Budapesti Ingatlan Nyrt. működése során érintetti csoportok széles és változatos körével találkozik. Ahhoz, hogy megfelelően tudja értékelni a Társaság a velük való interakciót, felmérni a rájuk gyakorolt hatást és az érintettek befolyását a cég működésére, első lépésként feltérképezte az érintettek azon körét, akik relevánsak lehetnek.

A BIF a jövőben szeretne a feltárt érintettekkel konzultációt folytatni a Társaság ESG-hez kapcsolódó hatásainak mélyebb megértéséhez. A vizsgálat során az alábbi érintetti kört azonosította a szervezet:

- Tulajdonosok
- Ügyfelek:
 - Irodahelyiség bérlők
 - Parkolóházakat igénybe vevők
 - Lakófunkciójú ingatlanok bérlői
 - Hotelüzemeltetést végző szervezet
- Közmű üzemeltetők
- Pénzügyi partnerek
- Ingatlanok körül élők, dolgozók
- Üzemeltetést támogató szervezetek:
 - Takarítók
 - Karbantartók
 - Biztonsági felügyelet
- Munkavállalók
- Beszállítók
- Hatóságok, törvényhozó szervek
- Kivitelezést végző vállalatok
- Tervező vállalatok

III. Vállalati értékek

A Budapesti Ingatlan Nyrt. befektetéseiben a **hosszútávú lehetőségeket** keresi, emiatt fontos, hogy minden végrehajtott fejlesztés képes legyen kiállni az idő próbáját. A **kiemelkedő minőség** elérése elengedhetetlen ennek a megvalósításához, a Társaság portfóliójába csak olyan ingatlanok kerülhetnek, amelyek az új fejlesztések vagy felújítások után hosszútávon tudnak kiváló színvonalú környezetet nyújtani a bérlők számára.

A BIF ingatlanjai így hosszútávon is meghatározó szerepet kapnak a **városkép alakításában**. A környezet revitalizálása, kialakítása során emiatt lényeges elem az esztétikus, ikonikus megoldások választása. A felújítások során a kiemelt ingatlanok korábbi történelmi jelentőségének, karakterének a megőrzése Budapest értékes építészeti múltjának a megóvását is jelenti.

A Budapesti Ingatlan Nyrt. fejlesztései során nemcsak az ingatlan közvetlen felhasználói számára képes értéket teremteni. A homlokzati felújítások, kivitelezések az ingatlan környékén élők számára is friss esztétikai megújulást jelentenek. Az épített környezet fejlesztése azonban nemcsak a látvány szintjén hoz **életminőségjavulást** az ingatlan környékét használók számára. A korábbi használaton kívüli vagy építési területek zöldítése, parkosítása számos pozitív hatást generál, míg például az elhelyezett padok és szemetesek az ingatlan környezetének **felhasználási funkcióit** bővítik. Az ingatlanok területi megújulása és környékének felfrissítése tovagyűrűző városfejlesztési potenciált is teremthet.

A BIF kiemelt szlogenje a „**lokáció**”, amely többek között az egyik fundamentális értéke a Társaságnak. Az ingatlanok fejlesztése során az egyedülálló helyszínek keresése lényeges. Fontos, hogy mindenki számára egyenlő hozzáférési lehetőséget biztosítsanak irodáik létrehozása során. Emiatt kiemelt szerepű a **tömegközlekedés** elérhetőségének a garantálása az épületet használók számára.

A BIF annak érdekében, hogy a fejlesztések megvalósítására kijelölt iránymutatásokat, értékeket követni tudja, folyamatosan figyelemmel kíséri a **legújabb fejlesztéseket**. Tevékenysége során a feltérképezett lehetőségekből kiválasztja a leghatékonyabb, legalkalmazhatóbb technológiákat, amelyeknek használhatóságát aztán saját környezetében is teszteli a teljes bevezetést megelőzően, legyen szó akár épületüzemeltetési vagy munkaerőmenedzsmenti megoldásokról.

IV. Átlátható működést biztosító politikák

A BIF **Szervezeti és Működési Szabályzata** rendelkezik a BIF Csoport vezető-, és ellenőrző szerveire, valamint alkalmazottjaira vonatkozó működési szabályokról. Ezt támogatja továbbá a BIF **Alapszabálya** is.

A BIF 2023-as működését tekintve a környezeti és társadalmi fenntarthatóságra vonatkozó politikákkal, belső szabályzatokkal kezdeti szinten rendelkezett. A 2023-as BÉT ESG Pilot tanácsadási program keretében a Társaság megvizsgálta annak lehetőségét, hogy a jövőben milyen, az ESG standardoknak megfelelő szervezeti dokumentumokat állít elő.

Javadalmazási politika

A Javadalmazási Politika célja – a hosszú távú részvényesi szerepvállalás ösztönzéséről és egyes törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2019. évi LXVII. törvényi előírásoknak való megfelelést biztosítva –, hogy egységes szerkezetben kezelje az igazgatói pozíciót betöltő személyek javadalmazásának rendszerét, feltételeit és gyakorlatát, illetve, hogy megfelelően ösztönözze a felsővezetés tagjait a Társaság stratégiájának megvalósítására a Társaság kockázattűrő képességének figyelembevételével, jutalmazva a stratégiai célok elérését rövid és hosszú távú ösztönzők alkalmazásával. A Javadalmazási Politika alapján készített 2023. üzleti évre vonatkozó felsővezetői Bónuszkirások tartalmaztak ESG-vel kapcsolatos egyéni célfeladatot és elvárást is.

Felelős beszerzési iránymutatás

A Budapesti Ingatlan Nyrt. szabályzataiban külön figyelmet fordít a felelős beszerzésre vonatkozó elvárásokra. Ez alapján bármely beszerzés szabályszerűségéért az adott beszerzést végző szervezeti egység vezetője a felelős. A beszerzések során a Társaságnak kifejezetten figyelnie kell az összeférhetetlenség megakadályozására, melyről minden beszerzés során nyilatkozni szükséges. Bár a BIF jelenleg nem rendelkezik korrupcióellenes politikával, szabályozóinak köre alapszinten tartalmazza a felelős gyakorlatot. A jövőben azonban ennek kialakítása tervben van.

V. Legfőbb kockázatok és kezelésük

A Budapesti Ingatlan Nyrt. jelenleg nem rendelkezik írott kockázatkezelési politikával, azonban a klímaváltozásból fakadó környezeti kockázatok értékelése folyamatosan része a Társaság működésének. Ez elengedhetetlen az üzemeltetés zökkenőmentes biztosítása miatt.

A Társaság felkészült az akut és a krónikus veszélyek kezelésére, amelyek a jégeső, viharhullám és az emelkedő átlaghőmérsékletből fakadnak. A Budapesti Ingatlan Nyrt. a kockázatok csökkentése érdekében akciótervvel rendelkezik, amellyel csökkenteni tudja a bekövetkező esemény esetén, az okozott károk mértékét.

VI. Környezetvédelmi témák

1. Vállalati ESG kompetencia fejlesztése

A Budapesti Ingatlan Nyrt. folyamatosan képezni kívánja magát a fenntarthatósághoz kapcsolódó legújabb információk naprakész nyomonkövetésével. 2023-ban a Társaság sikeresen részt vett a BÉT által meghirdetett hazai ESG Pilot projektben, amely KKV-k számára nyújtott ESG fejlődési lehetőséget.

2. Fenntartható ingatlanok

A Budapesti Ingatlan Nyrt. már a kezdetektől fogva törekszik az épületei környezettudatosabb kialakítására, fejlesztésére. Annak érdekében, hogy a hosszútávú üzemeltetés, fenntartás minél problémamentesebben történjen, a Társaság fontosnak tartja a lehető legalaposabb felkészülést, a piacon jelenlevő technológiák megismerését. Ezen irányvonal mentén 2023-ban a BIF számos energiahatékonyságot és bérleti elégedettséget célzó beruházást valósított meg. Ezek közül a következőkben röviden bemutatásra kerülnek a legjelentősebbek.

A Flórián Udvarban az elmúlt évek fejlesztéseit folytatva 2023-as évben is számos energiahatékonyságot és bérleti elégedettséget célzó beruházás valósult meg. Az épület zavartalan működéséért felelős épületirányítási rendszer modernizálásával és plusz funkciók beépítésével az energiahatékonyság növelése mellett megvalósult a gépészeti berendezések működésének további optimalizálása. Az épület hűtési rendszere többlépcsős modernizáláson ment keresztül, melynek keretében a tetőn lévő elavult ipari hűtőgépek helyett a legmodernebb technológiával rendelkező hőszivattyús berendezések kerültek beépítésre, az irodaterületeken belül pedig folytatódott a hűtésért és fűtésért felelős automatikus programmal ellátott oldalfali berendezések cseréje. Sikeresen elkészült a parkolóház teljes területén a világítás modernizálása, illetve teljes mértékben megújult az épület tetőszigetelése is.

A Vigadó Palotában kiemelkedően nagy volumenű területen elkészült az irodatermek, büfék, konyhák, lépcsőházak és közös használatú folyosók világításának modernizálása. A beruházás következtében a világítás energiaigénye a felére csökkent, javult a munkahelyek komfortfokozata a nagyobb fényerővel rendelkező és villogásmentes világítótesteknek köszönhetően. Az épület hűtésért felelős berendezés cseréjével, a hatékonyabb hűtési funkció mellett, a korábban hulladékhőként elvesztett energiával jelenleg a konyhák és mosdók melegvízigényének jelentős része előállítható. Az étterem számára szükséges forróvíz előállítására a legmodernebb technológiával rendelkező hőszivattyús rendszer került kiépítésre. Ennek köszönhetően a gázkazán kikapcsolható a fűtési időszak végével, amivel több ezer köbméter földgáz takarítható meg, mely a költségek optimalizálása mellett, az épület széndioxid lábnyomát is jelentős mértékben csökkentette.

A 2024-es évben befejező üteméhez ér a Flórián Udvarban a hőszivattyúk cseréje, teljes mértékben megújul a bérleti fogyasztásokat mérő és elszámoló rendszer megkezdődik a liftek teljeskörű felújítása. A Vigadó Palotában befejező üteméhez ér a világítás modernizálás és nagymértékben átalakítjuk a melegvíztermelő rendszert hatékonyabb működésre optimalizálással. A BIF LOFT Irodaházban a tervek szerint megkezdődnek a nyílászáró cserék, melyek során a legmodernebb műanyag nyílászárók kerülnek beépítésre háromrétegű szigetelt üvegezéssel; mindezek mellett az irodaházban várhatóan megújul a fűtés elszámolásához használt rendszer.

3. Fenntartható mobilitás támogatása

Az ingatlan-portfólió fejlesztése, kialakítása során fontos szempont, hogy az épületek tömegközlekedési csomópontok, elérhetőségek közvetlen közelében helyezkedjenek el, ezzel is ösztönözve a BIF bérleit az utazással kapcsolatos ökológiai lábnyom csökkentésére.

Fontos számunkra a kerékpáros és elektromos közlekedés támogatása is, ezért irodaházainkban kerékpártárolókat, 3 létesítményünkben pedig elektromos autó töltési lehetőséget alakítottunk ki.

Annak érdekében, hogy a munkavállalók részére a Társaság megkönnyítse az ingatlanokhoz való kiutazásokat, az ingatlanok közötti mozgást segítve a BIF elektromos rollert vásárolt 2023-ban, így alacsonyabb kibocsátással lehet a különböző végpontok között közlekedni.

2024-ben a BIF saját autóflottája fejlesztését is tervezi, mely következtében 2 elektromos személyautó, és 1 elektromos kisteherautó kerül beszerzésre.

VII. Szociális és foglalkoztatási kérdések

1. Szociális, karitatív tevékenység

A Társaság fontos küldetésének tartja, hogy az üzleti tevékenységen túlmenően társadalmi felelősségvállalás keretében segítséget nyújtson a hátrányos helyzetben élők számára.

Ökumenikus Segélyszervezet

Ennek keretében az elmúlt években az Ökumenikus Segélyszervezettel együttműködésben a Társaság karitatív tevékenységet végzett. 2023-ban az Ökumenikus Segélyszervezet részére 8 millió forint pénzbeli támogatást nyújtott a szervezet olaszliszakai gyermekfejlesztő tevékenységei támogatására. Az olaszliszakai intézmény küldetése, hogy minden gyermek számára biztosítsa a lehetőséget képességei kibontakoztatásához, valamint, hogy egy együttműködő, elfogadó, előítéletek nélküli környezetben tanulhassanak és fejlődhessenek. A Segélyszervezet kiemelt figyelmet fordít arra, hogy az olaszliszakai Fejlesztőházba járó mintegy 60 gyermek helyzetének, képességeinek figyelembevételével alakítsa ki azt a szakértői stábot, akiknek segítségével a gyermekek fejlesztése minőségi módon valósulhat meg.

Tábitha Gyermekhospice Ház

A fentiek mellett a BIF 2023-ban a Baptista Szeretetszolgálat egyik intézménye, a törökbálinti Tábitha Gyermekhospice Ház 2023. éves működését is támogatta 8 millió forint összegben.

A Tábitha Ház küldetése, hogy az életet veszélyeztető vagy életet rövidítő betegségben szenvedő gyermekeknek és családjuknak nyújtson térítésmentes támogatást méltó és szeretetteljes környezetben. A Tábitha Ház gyermekeknek 21 éves korukig nyújt szakszerű orvosi ellátást és ápolást. A támogatott szervezet tájékoztatása szerint az alábbi módon került felhasználásra a BIF által adott támogatási összeg:

Összes támogatás:	8 000 000 forint
Szakember bérköltés:	4 000 000 forint
Épület rezszi:	2 000 000 forint
Tartós élelmiszer, higiéniai termékek, gyógyszer vásárlása:	2 000 000 forint

2. Ügyfél-elégedettség

2023-ban az ügyfél elégedettséget szem előtt tartó fejlesztések fókuszja a létesítmények energiahatékonyságának fejlesztése volt, ezzel párhuzamosan a szolgáltatásaink fejlesztésén is dolgoztunk. Elkészültek a terveink a Flórián Udvarban kialakításra kerülő funkcionális edzőteremmel kivitelezésére, melyet az irodaház bérlői térítésmentesen használhatnak majd. Kérdőívek segítségével feltérképeztük bérlőink elégedettségét és elvárásait az irodaházban található étteremmel kapcsolatban is. Az eredmények felhasználásával megkezdtük az új étterem kialakítását. 2024. első felében mind a funkcionális edzőterem, mind az egészséges ételeket kínáló étterem a bérlők rendelkezésére áll.

Parkolóházainkat igénybe vevő ügyfeleink elégedettsége érdekében a parkolási szolgáltatásunkat is tovább fejlesztettük. A BIF tisztában van vele, hogy Budapest belső kerületeinek parkolóhelyeinek száma kihívás elé állítja az autóval közlekedőket. Annak érdekében, hogy elősegítse parkolóházainak minél jobb elérhetőségét szerződést kötött a PARKL parkolási rendszert üzemeltetővel. Az applikáció segít a parkolóhelyek kihasználásának optimalizálásában.

3. Munkavállalói elégedettség

A Budapesti Ingatlan Nyrt. az elmúlt években dinamikus növekedésen ment keresztül, amely a munkavállalói létszámnövekedésben is megmutatkozott. A BIF régi és kialakuló új normáinak összeillesztése emiatt kihívást jelent. Ahhoz, hogy a munkavállalók integrációja gördülékenyebb legyen a vezetők orientációs és értékelő beszélgetéseket tartanak beosztottaikkal, amelyeken múltbeli teljesítményeik értékelésére és jövőbeli terveik megvitatására is sor kerül. A jövőben a Társaság tervei alapján törekedni fog az értékelés strukturáltabbá tételére formális értékelési rendszer kialakításával, amely elősegítheti a munkavállalók menedzsmentjét.

4. Munkavállalói programok

A Budapesti Ingatlan Nyrt. évente két alkalommal elvonulással egybekötött vállalati szintű csapatépítőt tart. Az elvonulás során fontos értéként jelenik meg a kötetlen, fesztelen hangulat megteremtése, amely elősegíti a munkavállalók közötti kapcsolat megteremtését. A nagyobb sikeres fejlesztések végén az egész cég számára nyitott ünnepléseket szervez a BIF, amellyel honorálja az alkalmazottak odaadását a projektek megvalósulásáért.

5. Ingyenes parkolás biztosítása

A BIF-es munkavállalók számára, bármely Budapesti Ingatlan Nyrt. által birtokolt ingatlannál lehetőség van ingyenes parkolásra a szabad férőhelyek függvényében, továbbá a központban dolgozó munkavállalók ingyenesen használhatják a Flórián Udvarban megtalálható parkolóházat.

VIII. Jövőbeli tervek

A Budapesti Ingatlan Nyrt. mint szabályozott ingatlanbefektetési társaság, mindent megtesz annak érdekében, hogy a társasági tervek hosszútávon, minőségi munka keretében valósuljanak meg. A BIF hosszútávú céljai között szerepel a már meglévő ingatlan-portfólió jövőben is folytatódó megbízható üzemeltetése. Az új projektek tekintetében pedig a budapesti város- és látképet meghatározó, ikonikus épületek létrehozása, fenntartása.

1. Átlátható kommunikáció

A BIF elkötelezett az ügyfelei magas szintű kiszolgálásában, melynek része az ügyfelek megfelelő tájékoztatása és az ügyfelekkel folytatott partneri kommunikáció is. Az eddigi személyes kommunikációt preferáló gyakorlatunkat 2024-ben kiegészítjük egy két oldali kommunikációt szem előtt tartó írott digitális kommunikációs rendszerrel, mely segítségével növelni tudjuk a kommunikáció gyakoriságát és a kommunikációban érintettek körét.

2. Munkavállalói jóllét

Fontos szempont a működésben a munkavállalók jólléte, ezért a jövőben is folyamatosan monitorozni kívánják a trendeket, lehetőségeket és igényeket, melyek alapján a vállalati kultúra tovább fejleszthető. Az eddig felmért igények megválaszolására a Társaság központi irodáját is kiszolgáló éttermet egy új, egészségesebb kínálattal és korszerűbb, a munkavállalói jóllétet elősegítő szolgáltatásokkal kívánja a BIF továbbvinni. A megújult étterem nemcsak a munkavállalóknak és az irodaház bérlőinek, hanem akár a környéken lakók egészségesebb étkezési szokásainak megalapozására, kielégítésére is szolgálhat.

3. Flórián Udvar szolgáltatásainak fejlesztése

Az irodaház szolgáltatása bővül egy funkcionális edzőteremmel, melyet az irodaház bérlői térítésmentesen használhatnak majd. Az éttermi szolgáltatásunk megújul. Egészséges és mentes ételeket is kínáló teraszos étterem kerül kialakításra.

4. Energetikai fejlesztések

A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2024-re vonatkozó tervei között vizsgálja a Flórián Udvar esetében napelemrendszer telepítésének a lehetőségét is. Ezzel az irodaház saját energiaigényét szolgáltatótól függetlenül is képes lehet megújuló forrásból legalább részben ellátni.

A 2024-es évben befejező üteméhez ér a Flórián Udvarban a hőszivattyúk cseréje, teljes mértékben megújul a bérleti fogyasztásokat mérő és elszámoló rendszer, megkezdődik a liftek teljeskörű felújítása. A Vigadó Palotában befejező üteméhez ér a világítás modernizálás és nagymértékben átalakítjuk a melegvíztermelő rendszert hatékonyabb működésre optimalizálással. A BIF LOFT Irodaházban a tervek szerint megkezdődnek a nyílászáró cserék, melyek során a legmodernebb műanyag nyílászárók kerülnek beépítésre háromrétegű szigetelt üvegezéssel; mindezek mellett az irodaházban várhatóan megújul a fűtés elszámolásához használt rendszer is.

5. Autóflotta fejlesztése

2024-ben a BIF saját autóflottája fejlesztését tervezi, mely következtében 2 elektromos személyautó, és 1 elektromos kisteherautó kerül beszerzésre.

6. ESG stratégia

2023-ban a Társaság sikeresen részt vett a BÉT által meghirdetett hazai ESG Pilot projektben, amely KKV-k számára nyújt ESG fejlődési lehetőséget. Ezen pályázat keretén belül a BIF meghatározta ESG tématerületekre fókuszáló stratégiai célkitűzéseit, amelyeket a tervek szerint évente felülvizsgál.

IX. Díjak és elismerések

- A Budapesti Ingatlan Nyrt. számára tiszta az irány. Fenntartható módon fejleszteni, fenntartani és szolgáltatni.
- Az első minősítésünket 2022-ben a Major Udvar 8.630 m² "A" kategóriás irodafejlesztése kapta. Az épület parkosított belső udvarral rendelkezik, amelynek öntözése részben az összegyűjtött és tárolt csapadékvízzel történik, valamint hővisszanyerő rendszerek segítik az energiahatékonyságot és elektromos töltőoszloppal felszerelt parkolók is elérhetőek. Az ingatlan BREEAM 'Very Good' minősítést nyert el.



SD123 Cert. No. BREEAM-0096-1862

- Elkötelezettségünk mutatja, hogy a már meglévő irodaházainkra is tervezzük a BREEAM In-Use minősítés megszerzését, a 2024-ben induló Major Park irodaház fejlesztése esetében pedig BREEAM Excellent minősítés elérését tűztük ki célul.

Melléklet

Indikátortábla

A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2023-ban sikeresen pályázott a KMR-1.1.7-17-BÉT-6 kódszámú Pilot ESG Tanácsadási Címzetti felhívására, amely során a felhívásban szereplő valamennyi tevékenységre támogatói együttműködést kötött a BÉT-tel. A tevékenység keretében felmérésre és átvilágításra került többek között a BÉT ESG módszertan szerinti indikátorlista, illetve a lista azon elemei, melyek szükségesek voltak a pályázati tevékenységben megjelölt értékelési szint eléréséhez.

A KMR-1.1.7-17-BÉT-6-008 kódszámú pályázati tevékenység során a Budapesti Ingatlan Nyrt. elvégezte a felhívásban szereplő, a BÉT módszertanának megfelelő indikátorok átfogó vizsgálatát és a 2022. évi mérési eredményeit. A Társaság, a kalkuláció során a környezeti indikátorok esetében a saját felhasználású közös területek arányának (7%) felhasználásával számította ki a saját felhasználását a teljes fogyasztási adatokból levezetve.

A pályázati felhívásban a Budapesti Ingatlan Nyrt. a BÉT ESG átvilágítási módszertan szerinti középszintet célozta meg, melyhez az alábbi 15 darab, kötelező, valamint szabadon választott indikátorokat vizsgálta:

Környezeti (E)

- Teljes energiafogyasztás
- Teljes megújuló energiafogyasztás
- ÜHG-kibocsátás (Scope1)
- ÜHG-kibocsátás (Scope2)
- *Teljes vízfogyasztás – szabadon választott*

Társadalmi (S)

- Fluktuáció
- Női menedzserek aránya
- Képzési órák átlagos száma
- *Javadalmazási politika – szabadon választott*
- *Ügyfél-elégedettség – szabadon választott*

Vállalatirányítási (G)

- Korrupcióellenes politika
- Felelős beszerzési politika
- Visszaélést bejelentők védelme
- *ESG szervezeti felelős – szabadon választott*
- *ESG kompetencia fejlesztése – szabadon választott*

A Társaság a fentiek alapján meghatározta a 2023. évi adatokat és információkat is, amelyeket a 2022-es adatokkal együtt tartalmaz az alábbi táblázat.



Indikátor	Definíció	2022	2023
Teljes energiafogyasztás (Joule)	A szervezeten belüli teljes (vásárolt és/vagy saját termelésű) energiafogyasztás joule-ban vagy annak többszörösében kifejezve, mely jellemzően a tüzelőanyagok (megújuló és nem megújuló) felhasználása és a villamos-, fűtési-, hűtési- és gőzenergia (vásárolt és saját termelésű) kategóriák összegzésével és az eladott villamos-, fűtési-, hűtési- és gőzenergia kategóriák kivonásával áll elő.	3 275 826 392 204	2 563 311 481 500
Teljes megújuló energiafogyasztás (Joule)	A szervezeten belüli teljes (vásárolt és/vagy saját termelésű) megújuló energiafogyasztás joule-ban vagy annak többszörösében kifejezve, mely jellemzően a megújuló tüzelőanyagok felhasználása és a megújuló villamos-, fűtési-, hűtési- és gőzenergia (vásárolt és saját termelésű) kategóriák összegzésével és az eladott megújuló villamos-, fűtési-, hűtési- és gőzenergia kategóriák kivonásával áll elő.	2 050 936 776 000	
Scope 1 (tCO2e)	A szervezet Scope 1 kategóriájú üvegházhatású gáz kibocsátása tonna szén-dioxid-egyenértékben (tCO2e) megadva, minden releváns szervezeti- és működési egységre kiszámolva.	76,93	54,46
Scope 2 (tCO2e)	A szervezet Scope 2 kategóriájú üvegházhatású gáz kibocsátása tonna szén-dioxid-egyenértékben (tCO2e) megadva, minden releváns szervezeti- és működési egységre kiszámolva.	35,80	51,07
Fluktuáció	A munkavállalók fluktuációjának mértéke, ahol a fluktuáció a jelentéstételi időszakban kilépő munkavállalók számának és a jelentéstételi időszak végén fennálló teljes munkavállalói létszámnak a hányadosa.	34%	30%
Női menedzserek aránya	A szervezetben közép- és felsővezetői szintű tisztséget betöltő személyek százalékos aránya nem szerint, a női személyek százalékában megadva.	40%	38%
Képzési órák átlagos száma	Képzési órák átlagos száma, amelyeken a szervezet munkavállalói részt vettek a jelentési időszakban. Az indikátor a munkavállalóknak nyújtott képzési órák számának és a munkavállalók számának hányadosaként áll elő. Megadható nem-vagy szervezeti egység szerinti bontás.	0,09	0,65
Korrupcióellenes politika	A szervezet rendelkezik korrupcióellenes politikával.	nem	nem
Felelős beszerzési politika	A szervezet rendelkezik felelős beszerzési politikával.	igen	igen
Visszaélést bejelentők védelme	A szervezetnek létezik politikája és folyamata a munkakörnyezetben tudomásra jutott visszaélések (jogellenes tevékenységek, joggal való visszaélések, etikai vétségek) bejelentésére és a bejelentő személy védelmére.	nem	igen
Teljes vízhasználat (liter)	A teljes vízkivétel és teljes vízkibocsátás különbsége alapján áll elő.	1 890 280	1 777 580
Javadalmazási politika	A szervezet javadalmazási politikával rendelkezik, amely a szervezet ESG célkitűzéseit is támogatja.	igen	igen
Ügyfél-elégedettség	A szervezet legalább éves szinten rendelkezik ügyfél-elégedettséget mérő folyamattal.	nem	nem
ESG szervezeti felelős	A szervezet rendelkezik olyan munkavállalóval és/vagy szervezeti egységgel, amely felelős a szervezet ESG hatásának felügyeletéért, kezeléséért, és ezzel kapcsolatos döntéshozataláért.	nem	igen
ESG kompetencia fejlesztése	A szervezet intézkedéseket tett a közép- és felsővezetői szintű tisztséget betöltő személyek ESG-vel kapcsolatos tudásának, készségeinek és tapasztalatának fejlesztése érdekében.	igen	igen