

# 2024 Féléves Jelentés

Budapesti Ingatlan Hasznosítási  
és Fejlesztési Nyrt.



## Tartalomjegyzék

- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2024. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai – 2024. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások
- Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2024. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásaihoz
- Felelősségvállalási Nyilatkozat



**Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási  
Standardok (IFRS) szerint készített,  
2024. június 30-ával végződő időszakra  
vonatkozó konszolidált, nem auditált  
Pénzügyi Kimutatások – 2024. I. féléves  
Évközi Konszolidált Pénzügyi  
Kimutatások**

**Budapesti Ingatlan Hasznosítási  
és Fejlesztési Nyrt.**



## 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 .....	7
2.1. Tisztségviselők 2024 I. félévében .....	7
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2024 I. félévében ..	8
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2024 I. félévében .....	8
2.4. Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek .....	8
2.5. Tulajdonosi struktúra .....	9
2.6. Konszolidációs körbe bevont leányvállalat adatai .....	9
<b>II. A számviteli politika meghatározó elemei</b> .....	<b>10</b>
1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről .....	10
2. A beszámoló készítésének alapja .....	10
3. Az értékelés alapja .....	10
4. Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe bevont vállalkozás .....	10
<b>III. Kiegészítő magyarázatok</b> .....	<b>11</b>
1. Befektetési célú ingatlanok .....	11
2. Immateriális javak és tárgyi eszközök .....	12
3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban .....	13
4. Halasztott adókövetelés .....	13
5. Készletek .....	13
6. Vevőkövetelések .....	13
7. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások .....	14
8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	14
9. Jegyzett tőke és tőketartalék .....	14
10. Értékelési tartalék .....	15
11. Visszavásárolt saját részvények .....	15
12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény .....	15
13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek .....	15
14. Céltartalék .....	16
15. Halasztott adó kötelezettségek .....	16
16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....	16
17. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek .....	16
18. Szállítói kötelezettségek .....	16
19. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások .....	17
20. Értékesítés nettó árbevétele .....	17
21. Egyéb működési bevétel .....	17
22. Aktivált saját teljesítmények értéke .....	18
23. Anyagjellegű ráfordítás .....	18
24. Személyi jellegű ráfordítások .....	18
25. Értékcsökkenés és értékvesztés .....	19
26. Egyéb működési ráfordítások .....	19
27. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai .....	19
28. Tényleges adórátfordítás .....	20
29. Halasztott adórátfordítás .....	20
30. Egy részvényre jutó eredmény .....	21
31. Szegmensinformációk .....	21
32. Valós értékelésből származó eredmény .....	22
33. Pénzügyi instrumentumok .....	22
34. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	23

<b>IV. Egyéb kiegészítő információk</b> .....	<b>23</b>
1. Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások.....	23
1.1. Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek	23
1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások.....	25
2. Lényeges események a közbenső időszak végét (2024. június 30-át) követően .....	25
3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2024. évben .....	26
4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése .....	26
<b>Felelősségvállalási Nyilatkozat</b> .....	<b>26</b>



## Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzet Kimutatás

adatok ezer forintban	Magyarázatok*	2024.06.30	2023.12.31
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Befektetési célú ingatlanok	1	80 115 940	78 581 204
Immateriális javak	2	5 544	3 215
Goodwill	2	0	0
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	83 098	84 106
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	138 578	116 368
Beruházások, felújítások	2	2 660 657	764 224
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	0	0
Halasztott adókövetelések	4	0	0
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>83 003 817</b>	<b>79 549 117</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	5	73 917	100 600
Vevőkövetelések	6	126 916	84 603
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	7	164 567	369 787
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8	5 432 069	6 336 433
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>5 797 469</b>	<b>6 891 423</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>88 801 286</b>	<b>86 440 540</b>
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>Saját tőke</b>			
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	-2 304 224	-2 304 224
Eredménytartalék	12	54 928 034	44 360 298
Tárgyévi eredmény	12	3 770 355	10 567 736
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</b>		<b>66 044 528</b>	<b>62 274 173</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Pénzügyi kötelezettségek	13	18 257 328	18 886 201
Céltartalékok várható kötelezettségekre	14	28 624	19 760
Halasztott adó kötelezettségek	15	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	1 532 464	1 376 527
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>19 818 416</b>	<b>20 282 488</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Pénzügyi kötelezettségek	17	1 446 747	1 446 747
Szállítói kötelezettségek	18	469 953	313 890
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	19	1 021 642	2 123 242
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>2 938 342</b>	<b>3 883 879</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>88 801 286</b>	<b>86 440 540</b>

\*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

## Évközi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatás

adatok ezer forintban	Magyarázatok*	2024 I. félév	2023 I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	20	6 327 412	4 057 953
Egyéb működési bevétel	21	83 427	158 682
Saját termelésű készletek állományváltozása	22	-15 141	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	22	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	23	-1 227 480	-988 669
Személyi jellegű ráfordítások	24	-567 055	-389 776
Értékcsökkenés és értékvesztés	25	-99 283	-27 963
Egyéb működési ráfordítások	26	-770 961	-539 410
<b>Működési eredmény</b>		<b>3 730 919</b>	<b>2 270 817</b>
Pénzügyi bevételek	27	305 423	620 091
Pénzügyi ráfordítások	27	-235 772	-253 991
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>3 800 570</b>	<b>2 636 917</b>
Tényleges adórátfordítás	28	-30 215	-13 074
Halasztott adó	29	0	0
<b>Adózott eredmény</b>		<b>3 770 355</b>	<b>2 623 843</b>
<b>Ebből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>3 770 355</b>	<b>2 623 843</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>3 770 355</b>	<b>2 623 843</b>
<b>Ebből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>3 770 355</b>	<b>2 623 843</b>
<b>Külső tulajdonosra jutó rész</b>			
<b>Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)</b>		264 510 234	251 684 440

## Egy részvényre jutó eredmény (Ft)

Alap	30	14,25	10,43
Hígított	30	14,25	10,43

\*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>2022.12.31</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>10 033 555</b>	<b>55 515 392</b>		<b>55 515 392</b>
Előző évi eredmény átsorolása						10 033 555	-10 033 555		
Osztalék						-8 808 955	-8 808 955		-8 808 955
Teljes átfogó jövedelem						2 623 843	2 623 843		2 623 843
<b>2023.06.30.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-3 048 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>40 104 194</b>	<b>2 623 843</b>	<b>49 330 280</b>		<b>49 330 280</b>
Saját részvény értékesítés		743 896			4 256 104		5 000 000		5 000 000
Teljes átfogó jövedelem						7 943 893	7 943 893		7 943 893
<b>2023.12.31.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-2 304 224</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>44 360 298</b>	<b>10 567 736</b>	<b>62 274 173</b>		<b>62 274 173</b>
Előző évi eredmény átsorolása						10 567 736	-10 567 736		
Osztalék									
Teljes átfogó jövedelem						3 770 355	3 770 355		3 770 355
<b>2024.06.30.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-2 304 224</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>54 928 034</b>	<b>3 770 355</b>	<b>66 044 528</b>		<b>66 044 528</b>

\*A kiegészítő magyarázatok sorszáma



## Évközi Konszolidált Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban

	Magyarázatok*	2024 I. félév	2023 I. félév
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>3 800 570</b>	<b>2 636 917</b>
Korrekciók az adózás előtti eredményben		-8 255	13 480
<b>Korrigált adózás előtti eredmény</b>		<b>3 792 315</b>	<b>2 650 397</b>
Nettó kamatráfordítás	27	7 002	-369 696
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értékcsökkenés	25	31 375	27 963
Értékvesztés (vevő)	25	0	0
Goodwill értékvesztés	25	67 908	0
Hitelezési veszteség (vevő)	25	0	0
Nem realizált árfolyam különbözet		0	0
Készlet valós értékelés miatti korrekció	26	10 893	0
Valós értékelésből származó eredmény	21, 26, 32	576 376	421 181
Céltartalék kötelezettségekre	14	8 864	15 561
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők			
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény		-732	-886
Térítés nélküli átadás, selejtezés	26	0	0
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása	6, 25	-42 313	99 320
Egyéb forgóeszközök változása	5, 7	221 008	276 894
Szállítói tartozások változása	18	156 063	-494 537
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	19	-945 660	-262 261
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek változása	17	0	0
Véglegesen átadott támogatás		0	0
Kifizetett kamat	27	-215 089	-216 737
Kapott kamat	27	208 087	586 432
Kifizetett nyereségadó	28	-30 215	-13 074
Fizetett kártérítés		0	0
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		<b>3 845 882</b>	<b>2 720 557</b>
Tárgyi eszközök beszerzése	1, 2	-4 130 360	-760 403
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		732	886
<b>Befektetési tevékenység pénzfelhasználása</b>		<b>-4 129 628</b>	<b>-759 517</b>
Tőkekibocsátásból bevétel		0	0
Osztalék	12	0	-8 808 955
Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)		0	0
Kifizetett kamat		0	0
Hitelfelvétel	13	94 500	0
Hitelviszafizetés	13, 17	-723 373	-723 373
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		<b>-628 873</b>	<b>-9 532 328</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>		<b>-912 619</b>	<b>-7 571 288</b>
Devizás pénzeszközök ártértékelése		8 255	-13 480
<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása</b>		<b>-904 364</b>	<b>-7 584 768</b>
Pénzeszközegyenértékesek növekedése	8	-904 364	-7 584 768
Nyitó pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	8	<b>6 336 433</b>	<b>8 130 618</b>
Záró pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	8	<b>5 432 069</b>	<b>545 850</b>

\*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 Vagyonügynökség. A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400 forint, amely 287.024.440 darab egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészcévből áll.

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

A Társaság operatív irányítását az Igazgatótanács végzi.

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

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

A jelen 2024. 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 2024 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  
(2024. 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	67,73%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	67,73%
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

## 2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2024 I. félévében

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2024. január 1. és 2024. június 30. közötti időszakban változás nem történt.

### A Vállalatvezetésben történt változások 2024 I. félévében:

Az Igazgatótanács 1/2024. (02.29.) számú Igazgatótanácsi határozattal módosította a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatát. A módosítástól kezdődően 2024. március 1-i hatállyal létrejött az Ingatlanfejlesztési Igazgatóság, melynek igazgatói pozícióját Seres Attila tölti be. Ezen Igazgatóság alá rendelt az Ingatlanfejlesztési és Kivitelezési Osztály, melynek vezetője szintén Seres Attila, valamint a CAPEX és Fit-out Osztály, melynek vezetője változatlanul Fábián Attila.

## 2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2024 I. félévében

A Társaság Közgyűlése a 2024. április 30. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2024-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2024-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:

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

A képviselőre feljogosított munkavállalók személyéről az Igazgatótanács jogosult dönteni.

## 2.5. Tulajdonosi struktúra

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

Részvényes	2023. december 31.		2024. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	194 389 885	67,73*	194 389 885	67,73*
MBH Bank Nyrt.	28 702 440	9,99	0	0***
Saját részvény**	22 514 206	7,84	22 514 206	7,84
Egyéb részvényesek	41 417 909	14,44	70 120 349	24,43
<b>Összesen</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>

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

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

\*\*\*A Társasághoz 2024. július 2-án beérkezett MBH Bank Nyrt. tulajdonos bejelentése alapján

## 2.6. Konszolidációs körbe bevont leányvállalat adatai

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2024. június 30.	2023. december 31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai (2024. június 30.) ezer forintban:

Saját tőke	127 017
Jegyzett tőke	3 000
Lekötött tartalék	792 500
Eredménytartalék	-765 822
Adózott eredmény	97 339

A Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.” vagy „Leányvállalat”) ügyvezetője 2019. február 28-i hatállyal Berecz Kristóf önálló cégjegyzési joggal. A Harsánylejtő Kft. tárgyidőszaki eredménye döntő részben a Társaság által korábban értékesített telkeken folyamatban lévő harmadik fél által végzett ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó tanácsadói tevékenységből, továbbá a tárgyi félév végén indult bérbeadási tevékenységből származott.

„Unoka” vállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2024. június 30.	2023. december 31.
Marischka Kft.	1012 Budapest Logodi u. 42.	100,00%	0,00%

Marischka Kft. saját tőke adatai (2024. június 30.) ezer forintban:

Saját tőke	806
Jegyzett tőke	3 000
Lekötött tartalék	71 000
Eredménytartalék	-70 808
Adózott eredmény	-2 386

A Marischka Kft. 100%-os üzletrészesének a Harsánylejtő Kft. által történő megvásárlásával 2024. május 9-én ez a társaság is bekerült a konszolidációs körbe. A Kft. ügyvezetője 2021. január 1-i hatállyal Bokor János önálló cégjegyzési joggal.

A Marischka Kft. az Attila úti ingatlan (Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található lakóingatlan funkciójú ingatlan) földszintjén 2021. augusztus 1. napjától Marischka néven, valamint a Major Udvar (Városmajor u. 12) (Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház) földszintjén 2022. október 17. napjától Babutzi Breakfast, Brunch& Lunch néven éttermetet üzemeltet. Továbbá a Flórián Udvar Irodaházban található éttermet is a Marischka Kft. üzemelteti 2024. augusztus 1-jét követően.

## 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 szezonáltság.

A jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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

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

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

### 2. A beszámoló készítésének alapja

Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások a 2024. 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

		Szavazati és tulajdoni arány	
		2024. június 30.	2023. december 31.
<b>Leányvállalat</b>	<b>Székhely</b>		
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%
		Szavazati és tulajdoni arány	
		2024. június 30.	2023. december 31.
<b>„Unoka” vállalat</b>	<b>Székhely</b>		
Marischka Kft.	1012 Budapest Logodi u. 42.	100,00%	0,00%

### III. Kiegészítő magyarázatok

#### 1. Befektetési célú ingatlanok

adatok ezer forintban	
<b>2023. december 31-én</b>	<b>78 581 204</b>
Valós érték változás	-576 376
Befejezetlen beruházás változás	1 707 328
Ráaktiválás	403 784
Értékesítés	0
<b>2024. június 30-án</b>	<b>80 115 940</b>
<b>2023. december 31-én</b>	<b>78 581 204</b>
<b>2024. június 30-án</b>	<b>80 115 940</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

- piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
- hozamszámításra alapuló módszerrel, vagy
- újraelőállítási költségen alapuló módszerrel

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

A befektetési célú ingatlanok értéke 2024 első félévében az alábbi tételek hatására változott:

- a befektetési célú ingatlanok valós értékének a változása (lásd még a 21., 26. pontok);
- a befejezetlen beruházások változása; a növekedés 90%-a egy horvátországi ingatlan (Horvátország, 320170 Volosko, 132/9 hrsz. alatti ingatlan) (Volosko) 2024. elején megvalósult sikeres akvizíciójának volt köszönhető, a fennmaradó 10% meglévő ingatlanok folyamatban lévő fejlesztéseiből ered;
- a meglévő ingatlanokon eszközölt évközi beruházások, illetve a folyamatban lévő fejlesztések befejezése;
- értékesítés a tárgyi félévben nem történt.

A Volosko ingatlant az IAS40 standard 53. pontja alapján a Társaság bekerülési értéken értékeli.

#### A befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2024 I. félév	2023 I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	4 964 963	4 020 578
Egyéb működési bevétel	9 804	154 677
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-1 036 704	-887 300
Személyi jellegű ráfordítások	0	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	-11 414	-10 716
Egyéb működési ráfordítások	-750 389	-534 861
Pénzügyi műveletek bevételei	7 541	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-199 861	-201 168
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 983 940</b>	<b>2 541 210</b>

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételének bázisidőszakhoz viszonyított mintegy 23,5%-os növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének, valamint a BIF Tower (a Budapest, X. kerület Üllői út 114-116. sz. alatti ingatlan 13 emeletes „A” kategóriás irodaépülete) bérbeadásához kapcsolódó bevételeknek volt köszönhető.

Az egyéb működési bevétel 93,7%-kal marad el a bázis időszakitól, mivel 2024 I. félévében nem volt olyan jelentős bevétel kártérítésből és kötbérből, mint amit az előző évben kapott a Társaság egy adott ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódóan, továbbá piaci értéknövekedést sem számoltunk el a tárgyi félévben (mivel az új ingatlanakvizíciók kivételével, a többi ingatlanra vonatkozóan csak értékenntartó nyilatkozatok készültek).

Az egyéb működési ráfordításokból 174 millió forintot a különböző önkormányzatokkal elszámolt építményadók tesznek ki, továbbá itt jelenik meg az elszámolt piaci „értékcsökkenés” (mintegy 576 millió forint) is (lásd még a 26. pont.)

## 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>2023. december 31.</b>	<b>32 982</b>	<b>101 342</b>	<b>487 629</b>	<b>764 224</b>	<b>1 386 177</b>
Növekedés	4 414	0	46 094	1 896 433	1 946 941
Átsorolás (akvizíció)	2 551		17 765		20 316
<b>2024. június 30.</b>	<b>39 947</b>	<b>101 342</b>	<b>551 488</b>	<b>2 660 657</b>	<b>3 353 434</b>
<b>Értékcsökkenés</b>					
<b>2023. december 31.</b>	<b>29 767</b>	<b>17 236</b>	<b>371 261</b>	<b>0</b>	<b>418 264</b>
Éves leírás	2 792	1 008	27 575		31 375
Átsorolás (akvizíció)	1 844		14 074		15 918
<b>2024. június 30.</b>	<b>34 403</b>	<b>18 244</b>	<b>412 910</b>	<b>0</b>	<b>465 557</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>					
<b>2023. december 31.</b>	<b>3 215</b>	<b>84 106</b>	<b>116 368</b>	<b>764 224</b>	<b>967 913</b>
<b>2024. június 30.</b>	<b>5 544</b>	<b>83 098</b>	<b>138 578</b>	<b>2 660 657</b>	<b>2 887 877</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 ingatlan kategóriában nem történt változás 2024 első félévében.

A befejezetlen beruházások állományának jelentős növekedése a Harsánylejtő Kft. által eszközölt, folyamatban lévő tárgyi eszköz beszerzéséből ered.

Az átsorolás (akvizíció) soron a Marischka Kft. immateriális javai és tárgyi eszközei jelennek meg.

A csoport konszolidált mérlegében új elemként jelenik meg a Goodwill, amelynek értéke a Marischka Kft. üzletrésének vételára és a megvásárlásakor fennálló nettó eszközértékének különbségeként került meghatározásra, viszont az elszámolt 100%-os értékvesztés miatt nulla az értéke.

adatok ezer forintban	Goodwill				
	Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Goodwill	0	67 908			<b>67 908</b>
Goodwill értékvesztés	0		-67 908		<b>-67 908</b>
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>67 908</b>	<b>-67 908</b>		<b>0</b>

### 3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

A Befektetések kapcsolt vállalkozásokban soron a mérlegben 2024-ben – a 2023-as évhez hasonlóan – nem szerepel összeg, bár a cégcsoportba 2024. május 9-én bekerült a Marischka Kft., mint a Harsánylejtő Kft. 100%-os tulajdona, de mivel a Társaság a leány- és az „unoka”-társaságot is teljeskörűen bevonja a konszolidációba, így a befektetések értéke a konszolidáció során kiszűrésre kerül.

### 4. Halasztott adókövetelés

A Társaság SZIT státusz miatt halasztott adókövetelést nem mutat ki.

### 5. Készletek

adatok ezer forintban	2024.06.30.	2023.12.31.
Alapanyag	15 290	0
Befejezetlen termelés	26 376	26 376
Késztermék	0	15 141
Áru	32 251	59 083
Készletekre adott előleg	0	0
<b>Összesen</b>	<b>73 917</b>	<b>100 600</b>

A Készletek állományának döntő részét (79%) a Társaság építési telkeinek bekerülési értéke és ezen telkekre könyvelt ingatlanfejlesztések értéke adja. A Késztermék és az Árukészletek állományának csökkenése egy, a tárgyidőszakban realizálódott telekértékesítésnek köszönhető, a Befejezetlen termelés állományában 2024. első félévében változás nem történt.

A Marischka Kft. akvizíciójával a készletállományban új elemként jelentek meg az Alapanyagok (éttermi), melyek a teljes készlet 21%-át teszik ki.

### 6. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2024.06.30.	2023.12.31.
Vevőkövetelések	129 954	55 756
Értékvesztés	-213 059	-213 059
Hitelezési veszteség	-16 645	-16 645
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	226 666	258 551
<b>Összesen</b>	<b>126 916</b>	<b>84 603</b>

A vevőkövetelések állománya az év végihez képest 74 millió forintos (133%-os) növekedést mutat, ugyanakkor az elszámolt értékvesztés és a hitelezési veszteség állománya nem változott, viszont az előre fizetések miatti követel egyenlegű vevőállomány is csökkent 32 millió forinttal (12%-kal).



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

adatok ezer forintban	2024.06.30.	2023.12.31.
Egyéb követelések	29 014	280 153
Elhatárolás	73 327	50 625
Tartozik egyenlegű szállítók és adók	62 226	39 009
<b>Összesen</b>	<b>164 567</b>	<b>369 787</b>

Az egyéb követelések bázisidőszaki állományának közel 93%-a vevőktől kapott előlegek miatti áfakövetelésekből származott, de már a készleteknél említett, a tárgyidőszakban realizált telekértékesítés miatt ezen követelésállomány is kivezetésre került, emiatt ezen a soron 90%-os csökkenés mutatkozik.

A Tartozik egyenlegű szállítók és adók között a Harsánylejtő Kft. esetében 7,5 millió forint áfakövetelés és 4,5 millió forint helyi adó túlfizetés szerepel. További jelentősebb 48 millió forint átsorolás szállítóknak történt előre fizetésből származik.

Az aktív időbeli elhatárolások állománya 23 millió forinttal (45%) nőtt, ami részben a szállítók felé már 2024. első félévében kifizetett, de az év második félévére elszámolandó, időarányos díjak, költségek (25 millió forint) elhatárolásából, részben pedig az első félévet érintő, de csak a második félévben esedékes bevételek elhatárolásából származik (48 millió forint).

## 8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2024.06.30.	2023.12.31.
Pénztár	8 488	1 516
Bank	5 423 581	6 334 917
<b>Összesen</b>	<b>5 432 069</b>	<b>6 336 433</b>

A pénzeszközök 2024. I. félévi mintegy 904 millió forintos (14%-os) csökkenése tárgyi eszköz beszerzések érdekében eszközölt kifizetésekből ered.

## 9. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244 ezer forint, amely 2024. június 30-án 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, dematerializált formában előállított törzsrészcsevényből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

2024 első félévében a Társaság jegyzett tőkéjének összege nem változott.

## Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2024.06.30.	2023.12.31.
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	2024.06.30.	2023.12.31.
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, 2024 első félévében ilyen jellegű részvénytranzakció nem történt.

## 10. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2024.06.30.	2023.12.31.
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 2023. év végi és a 2024. 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 bázisév elején még 35.340.000 darab volt, viszont 2023. év decemberében 12.825.794 darab saját részvény került értékesítésre, melyek kivezetett nyilvántartási értéke 743.896 ezer forint volt, így a részvénytörzs 22.514.206 darabra csökkent.

A tárgyidőszakban a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma továbbra is 22.514.206 darab, mivel 2024 első félévében saját részvényeket érintő tranzakció nem történt.

adatok ezer forintban	2024.06.30.	2023.12.31.
Nyitó	-2 304 224	-3 048 120
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	743 896
<b>Záró</b>	<b>-2 304 224</b>	<b>-2 304 224</b>

## 12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2024.06.30.	2023.12.31.
Eredménytartalék		
Nyitó	44 360 298	48 913 149
Növekedés	10 567 736	4 256 104
Csökkenés		-8 808 955
<b>Záró</b>	<b>54 928 034</b>	<b>44 360 298</b>
Tárgyévi eredmény	3 770 355	10 567 736
<b>Záró</b>	<b>58 698 389</b>	<b>54 928 034</b>

Az eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2023. évi 10.567.736 ezer forint eredmény átvétele jelenik meg, osztalékfizetés a tárgyidőszakban nem történt.

## 13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2024.06.30.	2023.12.31.
Hosszú lejáratú hitelek	18 257 328	18 886 201

A hosszú lejáratú hitelek teljes egészében a banki hitelek hosszú lejáratú részét tartalmazzák. Az egyes banki hitelek főbb adatait a IV. 1.1. pontja tartalmazza.

Ezen banki hitelek 2024. év második félévében, továbbá 2025. év első félévében esedékessé váló törlesztőrészletei a rövidlejáratú hitelek között található (lásd: 17. pont).

## 14. Céltartalék

adatok ezer forintban	2024.06.30.	2023.12.31.
Céltartalék a várható kötelezettségekre	28 624	19 760
<b>Összesen</b>	<b>28 624</b>	<b>19 760</b>

A Társaság 2024 első félévében csak az alkalmazottak által időarányosan ki nem vett szabadságok miatt képzett céltartalékot mutatja ki a könyveiben mintegy 19,7 millió forint értékben, további mintegy 8,9 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

adatok ezer forintban	2024.06.30.	2023.12.31.
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 532 464	1 376 527
<b>Összesen</b>	<b>1 532 464</b>	<b>1 376 527</b>

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke a hosszú lejáratú (a beszámolási időszak végét követő 12 hónapon túl lejáró) bérleti szerződésekhez kapcsolódó óvadékok állományának átvezetéséből ered, mivel a Társaság ezen kötelezettségeit felülvizsgálta és az egy évnél hosszabb lejáratúakat kiemelte és átvezette ide.

## 17. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2024.06.30.	2023.12.31.
Hitelek rövid lejáratú része	1 446 747	1 446 747
<b>Összesen</b>	<b>1 446 747</b>	<b>1 446 747</b>

A Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek soron a banki hitelek rövidlejáratú (a 2024. év második félévében, továbbá a 2025. év első félévében esedékessé váló) részének az átsorolása (lásd még a fenti 13-as pontban) szerepel.

## 18. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer forintban	2024.06.30.	2023.12.31.
Szállítói kötelezettségek	469 953	313 890
<b>Összesen</b>	<b>469 953</b>	<b>313 890</b>

A szállítói állomány az év végihez képest 156 millió forinttal (50%-kal) nőtt, mivel a Társaság ingatlanjaiban jelentősebb fejlesztések vannak folyamatban, melyek egyrészt a bérlők igényeit szolgáló átalakításokat, kiépítéseket, másrészt az energiahatékonyság növelését célzó korszerűsítéseket foglalják magukba, ami az ezen munkálatokhoz igénybe vett tervezői, kivitelezői szállítói állomány növekedését eredményezi.

## 19. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2024.06.30.	2023.12.31.
Előlegek + óvadék + áfa korrekció	402 124	1 463 796
Bér + adók + járulékok	252 630	90 460
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	64 942	159 530
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	226 666	258 551
Egyéb	0	75 625
<b>Összesen</b>	<b>1 021 642</b>	<b>2 123 242</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek állományának változása befolyásolta, amely mintegy 1.062 millió forintos csökkenést eredményezett (a tárgyi félévben realizálódott telekértékesítés miatt). A „Bér + adók + járulékok” soron a Társaság adó- és járulékfizetési kötelezettsége jelenik meg, ami mintegy 162 millió forinttal több az évvégi állományhoz képest. Az elhatárolások állománya mintegy 95 millió forinttal csökkent. Az Elhatárolások részben a várható közüzemi költségek, részben pedig a Társaság hitelállományához kapcsolódó, időarányos kamatok értékeit tartalmazzák. Az átsorolt vevői túlfizetések állománya 32 millió forinttal csökkent.

## 20. Értékesítés nettó árbevétele

adatok ezer forintban	2024 I. félév	2023 I. félév
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	4 212 899	3 241 917
Parkolási díjbevételek	383 519	383 880
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	384 163	382 333
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingyen/telek értékesítés árbevétele	1 168 920	0
Egyéb árbevételek	177 911	49 823
<b>Összesen</b>	<b>6 327 412</b>	<b>4 057 953</b>

A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek 30%-os növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének és a BIF Tower bérbeadásának volt köszönhető.

A közvetített szolgáltatásokból származó bevételek döntő hányada (85%) a Társaság saját tulajdonú, bérbeadott ingatlanjaihoz kapcsolódóan továbbszámlázott közüzemi- és egyéb szolgáltatási díjakból származik, ezen felül jelentős bevétel (15%) képződött a bérlők felé tovább hárított irodakialakítási, -átépítési vagy helyreállítási költségekből is.

Az ingatlan/telekértékesítésből a BIF Csoportnál a tárgyidőszakban jelentős bevétel képződött, mivel egy, még 2021. IV. negyedévében kötött adásvételi szerződés (ami tulajdonjog-fenntartással került aláírásra és a vételár részletekben került megfizetésre), 2024. év első félévében realizálódott.

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

## 21. Egyéb működési bevétel

adatok ezer forintban	2024 I. félév	2023 I. félév
Valós értékelés	0	7 350
Ingyen és ingóság értékesítés	732	886
Pótbefizetés	71 000	0
Egyéb bevétel	11 695	150 446
<b>Összesen</b>	<b>83 427</b>	<b>158 682</b>

Az Egyéb működési bevételek között a Valós értékelés soron a Társaság befektetési célú ingatlanjai valós értékének növekedése szerepel, a bázisidőszakban az akkori új akvizíció eredményeként bekerült ingatlanokat érintette, de a tárgyidőszakban ilyen pozitív eredménnyel járó értékelés nem volt.

Az Egyéb működési bevételeken belül a legnagyobb tételt a Marischka Kft. megvásárlásához kapcsolódóan elszámolt, a korábbi tulajdonos által teljesített 71 millió forint összegű pótbefizetés értékének az adósságkonszolidáció során kiszűrt értéke adja. A bázisidőszaki magasabb bevételek között a legjelentősebb tétel egy 140 millió forint összegű kötbér volt.

## 22. Aktivált saját teljesítmények értéke

adatok ezer forintban	2024 I. félév	2023 I. félév
Saját termelésű készletek állományváltozása	-15 141	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
<b>Aktivált saját teljesítmények összesen</b>	<b>-15 141</b>	<b>0</b>

Az aktivált saját teljesítmények értéke a tárgyi félévben realizálódott telekértékesítés miatt, a kivezetett készletértékkel változott.

## 23. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2024 I. félév	2023 I. félév
Anyagköltségek	217 106	152 121
Igénybe vett szolgáltatások értéke	633 188	444 094
Egyéb szolgáltatások értéke	24 709	20 386
Eladott áruk beszerzési értéke	15 672	60
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	336 805	372 008
<b>Összesen</b>	<b>1 227 480</b>	<b>988 669</b>

Az anyagjellegű ráfordítások összességében mintegy 239 millió forinttal (24%) nőttek a tárgyidőszakban a bázisadathoz képest. A változás elsősorban az igénybe vett szolgáltatások értékének és az anyagköltségek növekedésének volt az eredménye. Az igénybe vett szolgáltatások jelentős növekedésében főként az őrzésvédelmi, takarítási, karbantartási költségek emelkedése játszott szerepet. Az eladott telek áruk között nyilvántartott, kivezetett értéke az ELÁBÉ soron jelenik meg.

## 24. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2024 I. félév	2023 I. félév
Bérköltség	469 772	325 238
Egyéb személyi jellegű juttatások	32 090	19 527
Járulékok	65 193	45 011
<b>Összesen</b>	<b>567 055</b>	<b>389 776</b>

A csoportszintű személyi jellegű ráfordítások 2024 első hat hónapjában mintegy 45%-kal nőttek a megelőző évhez képest, mely növekedést a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszám bővülés, szervezetfejlesztés és bérfelállítás együttes hatása okozta.

A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2024. I. félévében 64 fő volt (a 2023. I. félévi átlagos statisztikai létszám 62 fő volt; 2024. június 30-án az aktív állományi létszám 66 fő volt, ugyanez a mutató 2023. június 30-án 61 főt míg 2023. december 31-én 65 főt tett ki).

A Harsánylejtő Kft. működésével kapcsolatos adminisztratív, jogi és ügyviteli feladatait, kettős foglalkoztatás keretében, a BIF alkalmazottai látják el.

A Marischka Kft. dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2024. I. félévében 30 fő volt (a 2023. I. félévi átlagos statisztikai létszám 28 fő volt; 2024. június 30-án az aktív állományi létszám 30 fő volt, ugyanez a mutató 2023. június 30-án 29 főt, míg 2023. december 31-én 33 főt tett ki).

## 25. Értékcsökkenés és értékvesztés

adatok ezer forintban	2024 I. félév	2023 I. félév
<b>Értékcsökkenés és értékvesztés</b>	<b>99 283</b>	<b>27 963</b>
Értékcsökkenés	31 375	27 963
Készlet értékvesztés	0	0
Goodwill értékvesztés	67 908	
<b>Pénzügyi eszközök értékvesztése</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pótbefizetés értékvesztése	0	0
Követelés értékvesztés	0	0
Hitelezési veszteség	0	0
<b>Összesen</b>	<b>99 283</b>	<b>27 963</b>

Az Értékcsökkenés soron a Társaság nem befektetési célú tárgyi eszközei után elszámolt értékcsökkenés szerepel. Tárgyidőszakban sem a vevőkövetelésekre, sem a készletekre nem történt újabb értékvesztés elszámolás, továbbá az IFRS 9 standard előírásaival összhangban is felmérésre kerültek a követelések, melynek eredményeként újabb hitelezési veszteség elszámolása nem vált szükségessé. A várható hitelezési veszteségek értékelése együttes alapon történik az egyes eszközcsoportoknál, a vevőkövetelések esetében az egyszerűsített modellt alkalmazza a Társaság (élettartam alatti módszer).

A Marischka Kft. akvizíciója eredményeként a Harsánylejtő Kft.-nél az IFRS szabályok alapján készülő konszolidált beszámolóban 67.908 ezer forint goodwill került elszámolásra, amire a megvásárolt leányvállalat (Marischka Kft.) negatív IFRS saját tőkéjére tekintettel 100%-os értékvesztés elszámolására került sor.

## 26. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	2024 I. félév	2023 I. félév
Valós értékelés hatása készletekre	10 893	0
Valós értékelés	576 376	428 531
Ingtatlan és ingóság értékesítés	0	0
Selejtezés	0	0
Tértítés nélküli átadás	0	0
Adók	183 221	110 718
Egyéb ráfordítások	471	161
<b>Összesen</b>	<b>770 961</b>	<b>539 410</b>

Az egyéb működési ráfordítások 43%-kal nőttek, ezen belül is a Valós értékelés soron megjelenő, az IAS40 standard alapján elszámolt valós értékelés eredményt csökkentő hatása 35%-kal meghaladja a bázisidőszakban elszámolt értéket (a tárgyidőszakban elszámolt negatív valós értékelési hatás annak a következménye, hogy az egyes befektetési célú ingatlanok esetében megvalósult és elszámolt tárgyidőszaki beruházások értéke még nem jelent meg az adott ingatlanok 2024. június 30-i piaci értékében), továbbá az ingatlanfejlesztéseknek köszönhetően az építményadók értéke is növekedett. Az értékesített telek készletértékének kivezetésével a korábban IAS2 alapján elszámolt értékkülönbözlet is kivezetésre került 11 millió forint értékben.

## 27. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevételei		
adatok ezer forintban	2024 I. félév	2023 I. félév
Kapott kamatok	208 087	586 432
Árfolyamnyereség	97 336	33 659
Egyéb	0	0
<b>Bevételek összesen</b>	<b>305 423</b>	<b>620 091</b>

## Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok ezer forintban	2024 I. félév	2023 I. félév
Fizetett kamatok	215 089	216 737
Árfolyamvesztés	20 683	37 254
Egyéb	0	0
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>235 772</b>	<b>253 991</b>

A kapott kamatok csökkenése a szabad pénzeszköz állomány és a kamatszint csökkenésével van összefüggésben.

## 28. Tényleges adórátfordítás

adatok ezer forintban	2024 I. félév	2023 I. félév
Társasági adó	8 241	1 904
Iparüzési adó	4 874	569
Innovációs járulék	17 100	10 601
Egyéb	0	0
<b>Tényleges adó összesen</b>	<b>30 215</b>	<b>13 074</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 3.654 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb), továbbá 16.706 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál. A Harsánylejtő Kft. első félévi eredménye alapján 3.630 ezer forint Iparüzési adót és 394 ezer forint Innovációs járulékot számoltunk, továbbá 4.587 ezer forint Társasági adót is kalkuláltunk. A Marischka Kft. esetében 1.244 ezer forint Iparüzési adót kalkuláltunk.

adatok ezer forintban	
<b>IFRS adózás előtti eredmény</b>	<b>3 800 570</b>
Adó korrekció (innovációs járulék)	16 706
<b>IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)</b>	<b>3 783 864</b>
IFRS korrekciós tételek	-305 008
<b>Társasági adó előtti korrigált eredmény</b>	<b>3 370 956</b>
Növelő tételek	940 065
Csökkentő tételek	-788 948
<b>Társasági adóalap 2024. I. félévben</b>	<b>3 522 073</b>
Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény	0%
Kapcsolt bevétel aránya a teljes bevételhez (2 tizedesjegyre kerekítve)	1,15%
<b>Társasági adóalap (kapcsolt felektől származó bevételarányos) 2023. I. félévben</b>	<b>40 603</b>
Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó	3 654
<b>2024. I. féléves társasági adó kötelezettség</b>	<b>3 654</b>

## 29. Halasztott adórátfordítás

A Társaságnak nincs halasztott adója.

## 30. Egy részvényre jutó eredmény

adatok ezer forintban	2024 I. félév	2023 I. félév
Adózott eredmény (ezer forint)	3 770 355	2 623 843
Törzsrészvények súlyozott átlaga (darab)	264 510 234	251 684 440
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forint) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészvények súlyozott átlaga" hányadosa)</b>	<b>14,25</b>	<b>10,43</b>

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

## 31. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi használatba vett jövedelemtermelő ingatlana Budapesten található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt. Tekintettel arra, hogy a Társaság ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik, a szegmensek kialakítására a tárgyidőszakban és a bázisidőszakban is ennek megfelelően került sor. (1) A „Harsánylejtő Projekt” szegmens: a Harsánylejtő Projekt keretében (i) megvalósult lakóingatlan-fejlesztéssel kapcsolatos tevékenység eredményét, valamint (ii) a telekértékesítések és az azokhoz kapcsolódó tevékenységek – ideértve a már értékesített és így harmadik fél által birtokolt, de a BIF Csoport közreműködésével fejlesztett telkeken végzett tanácsadói tevékenységeket is – eredményét összesíti. (2) A „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmensben a Társaság által bérbeadás céljából vásárolt, valamint a Harsánylejtő Kft. által bérbeadás céljából bére vett és üzemeltetett ingatlanokhoz közvetlenül köthető eredményeket mutatjuk ki. (3) „Marischka Kft. (vendéglátás)” szegmens: a Marischka Kft, mint új csoporttag éttermeket működtető, üzemeltető tevékenységéből származó eredményét bemutató szegmens. (4) „Működési” szegmensben kerül kimutatásra a Társaság működéséből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható „Működési” eredmény.

A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2024. I. félévi és 2023. I. félévi alakulását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

2024 I. félév (adatok ezer forintban)	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Harsánylejtő Projekt	Marischka Kft. (vendéglátás)	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	4 964 963	1 260 622	100 289	1 538	6 327 412
Egyéb működési bevétel	9 804	0	221	73 402	83 427
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-15 141	0	0	-15 141
Anyagjellegű ráfordítások	-1 036 704	-43 656	-36 176	-110 944	-1 227 480
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-43 805	-523 250	-567 055
Értékcsökkenés és értékvesztés	-11 414	-1 008	-814	-86 047	-99 283
Egyéb működési ráfordítások	-750 389	-13 024	-5 092	-2 456	-770 961
Pénzügyi műveletek bevételei	7 541	0	3	297 879	305 423
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-199 861	0	-7	-35 904	-235 772
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 983 940</b>	<b>1 187 793</b>	<b>14 619</b>	<b>-385 782</b>	<b>3 800 570</b>



2023 I. félév (adatok ezer forintban)	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Harsánylejtő Projekt	Marischka Kft. (vendéglátás)	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	4 020 578	37 350	0	25	4 057 953
Egyéb működési bevétel	154 677	236	0	3 769	158 682
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-887 300	-5 671	0	-95 698	-988 669
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	0	-389 776	-389 776
Értékcsökkenés és értékvesztés	-10 716	-1 005	0	-16 242	-27 963
Egyéb működési ráfordítások	-534 861	-2 016	0	-2 533	-539 410
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	620 091	620 091
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-201 168	0	0	-52 823	-253 991
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 541 210</b>	<b>28 894</b>	<b>0</b>	<b>66 813</b>	<b>2 636 917</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 2024. I. félévi eredmény a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének hatását tartalmazza, mivel ez nem pénzmozgást jelentő tétel. A működési cash flow-ban megjelenő, 576.376 ezer forint valós értékelésből származó eredmény teljes egészében a piaci „értékcsökkenés” hatása (lásd 21. és 26. pontok).

### 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.

2024. június 30. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	356 620	126 916
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	5 432 069	5 432 069
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	19 704 075	19 704 075
Szállítói kötelezettségek	469 953	469 953

2023. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	314 307	84 603
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 336 433	6 336 433
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	20 332 948	20 332 948
Szállítói kötelezettségek	313 890	313 890

#### 34. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

A Társaság Közgyűlése a 2024. április 30. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2024-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2024-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

2024. június 30-án a cégcsoport vagyonát alkotó egyes dolgokon az alábbi zálogjogok álltak fenn:

#### **Hitel**

A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között a 2019. szeptember 3-án létrejött kölcsönszerződés szerint az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. 7.579.600.000 forint összegű 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére.

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

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

#### **A biztosított követelést tartalmazó szerződés 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 Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2020. augusztus 31-én létrejött három darab kölcsönszerződés alapján a Takarékbank Zrt. az alábbi 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönöket nyújtotta a Társaság részére:

- a Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés és a 2020. február 6. napján létrejött egy darab kölcsönszerződés szerinti teljes tartozás kiváltása céljára 9.707.551.770 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor;
- ingatlanvásárlás részbeni utófinanszírozására, valamint ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozására összesen 2.606.021.058 forint összegű kölcsön, amelyből az első folyósításra 1.124.100.000 összegben 2020. szeptember 1-jén, a második folyósításra 143.750.000 forint összegben 2020. november 13-án, a harmadik folyósításra 211.525.013 forint összegben 2021. december 15-én, a negyedik folyósításra 500.001.885 forint összegben 2022. május 18-án és az ötödik folyósításra 2022. július 14-én 614.433.303 forint összegben és a hatodik, egyben utolsó folyósításra 12.210.857 forint összegben 2022. szeptember 22-én került sor;
- a Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás kiváltása céljára 1.661.513.172 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor.

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

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

**A biztosított követelést tartalmazó szerződés 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 követelésén:

Dátuma: 2020. augusztus 31.

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

14.700.000.000 forint keretösszeg

**Hitel5**

Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2021. június 28-án létrejött kölcsönszerződés szerint a Takarékbank Zrt. összesen 2.500.000.000 forint összeg erejéig ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozása céljából fix kamatozású, 15 éves futamidejű forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére, melyből az első folyósításra 524.141.008 forint összegben 2021. szeptember 16. napján, a második folyósításra 716.312.052 forint összegben 2021. december 15. napján és a harmadik, egyben utolsó folyósításra 1.259.546.940 forint összegben 2022. március 17-én került sor.

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

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

**A biztosított követelést tartalmazó szerződés 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 követelésén:

Dátuma: 2021. június 28.

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

2.500.000.000 forint tőke és járulékai

**Hitel6**

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

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

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

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

Dátuma: 2023. július 25.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2023. július 25.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására

Dátuma: 2023. július 25.

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

681.580.000 forint tőke és járulékai

**1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások**

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2024. június 30-án nem szerepelt folyamatban lévő peres eljárásban alperesként.

A Társaságnál rendkívüli tájékoztatással érintett jelentős perek nem voltak folyamatban.

**2. Lényeges események a közbenső időszak végét (2024. június 30-át) követően**

A közbenső időszak végét követően lényeges esemény nem történt.

## 3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2024. évben

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2024. július 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. július 4.	Vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciója
2024. július 4.	Tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele
2024. július 3.	Tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele
2024. július 1.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. május 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. május 9.	Tájékoztatás üzletrész adásvételi szerződés megkötéséről
2024. április 30.	BIF Javadalmazási Jelentés 2023
2024. április 30.	Felelős Társaságirányítási Jelentés 2023
2024. április 30.	BIF Éves jelentés 2023
2024. április 30.	Budapesti Ingatlan Nyrt. 2024. évi éves rendes közgyűlés jegyzőkönyve az elfogadott határozatokkal
2024. április 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. április 30.	BIF Nem pénzügyi jelentés – Egyszerűsített ESG Jelentés 2023
2024. április 9.	Közgyűlési előterjesztés 2024
2024. április 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. március 26.	Közgyűlési meghívó
2024. február 29.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. február 7.	Tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés megkötéséről
2024. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. január 8.	Kiegészítő tájékoztatás 2022. évi osztalékfizetési hirdetményhez
2024. január 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése


## 4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2024. 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 vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről és nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2024. augusztus 30.



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



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

**Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés  
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási  
Standardok (IFRS) szerint készített, 2024.  
június 30-ával végződő időszakra  
vonatkozó konszolidált,  
nem auditált Pénzügyi Kimutatásokhoz**

**Budapesti Ingatlan Hasznosítási  
és Fejlesztési Nyrt.**



## Tartalomjegyzék

<b>I.</b>	<b>A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása</b> .....	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>2024. első féléves eredmények és 2024. évi kilátások, kihívások</b> .....	<b>5</b>
	1. 2024. első féléves eredmények.....	5
	2. Kilátások, kihívások 2024 második félévére.....	8
<b>III.</b>	<b>A Társaságnál a 2024 első félévében lezajlott lényegesebb események</b> .....	<b>9</b>
	1. Közgyűlés .....	9
	2. Személyi változások .....	9
	3. Jelentős perek .....	9
<b>IV.</b>	<b>A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők</b> .....	<b>9</b>
<b>V.</b>	<b>2024. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események</b> .....	<b>10</b>
<b>VI.</b>	<b>Általános társasági információk</b> .....	<b>10</b>
<b>VII.</b>	<b>Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká</b> .....	<b>15</b>
<b>VIII.</b>	<b>Kutatás és kísérleti fejlesztés</b> .....	<b>15</b>
<b>IX.</b>	<b>Személyi változások 2024 első félévében</b> .....	<b>15</b>
<b>X.</b>	<b>A Társaság konszolidációs körének bemutatása</b> .....	<b>15</b>
<b>XI.</b>	<b>Környezetvédelem</b> .....	<b>16</b>
<b>XII.</b>	<b>Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat</b> .....	<b>16</b>
	<b>Felelősségvállalási Nyilatkozat</b> .....	<b>16</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”) 2024. 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 céggként – 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

2024 első félévében a budapesti modern irodaállomány 6 új irodaházzal, összesen 78.285 m<sup>2</sup>-rel bővült. A teljes irodaállomány 2024. második negyedévének végére 4.440.490 m<sup>2</sup>-t tett ki, melyen belül 3.603.265 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 837.225 m<sup>2</sup> saját tulajdonú irodaház található. A teljes bruttó kereslet 2024 első félévében 143.395 m<sup>2</sup>-t, míg a nettó kereslet ugyanezen időszakban 105.860 m<sup>2</sup>-t tett ki. A bruttó és nettó bérbeadás egyaránt 21%-os növekedést mutatott a 2023-es év azonos időszakához viszonyítva. Az üresedési ráta pedig 2024 második negyedévében enyhén emelkedve elérte a 13,9%-ot.

A kihasználatlansági ráta az előző negyedévhez képest 0,2 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 1,3 százalékponttal növekedett.

2024 első félévében a legalacsonyabb üresedési rátát Észak-Buda alpiacra regisztrálták (7,7%), míg a legmagasabb érték változatlanul az Agglomerációban volt mérhető (33,2%).

2024 első félévében a bérlői aktivitás szempontjából a legnépszerűbb alpiac Budapesten ismét a Váci úti irodafolyosó volt, amely a kereslet 27%-át vonzotta. Második helyen a legnagyobb aktivitást a Pest Központ és Pest-Nem Központ alpiacokon regisztrálták, mind a két piac 24%-os részesedést ért el 2024 második negyedévére. (Forrás: BRF 2024 Q1 és 2024 Q2)

Összesen 162 bérleti szerződés lett regisztrálva 2024 második negyedévének során, átlagos méretük 885 négyzetméter volt. A tranzakciók száma összhangban van a 2023 második negyedévében rögzített értékkel, míg a tranzakciók átlagos mérete 20%-kal nőtt. Öt szerződést kötöttek 5.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre, amiből három hosszabbítás, egy új szerződés és egy saját tulajdonba vétel volt. (Forrás: BRF 2024 Q2)

2024. június 30-án Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű hat „B” kategóriájú és négy „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt. A korábban „B” kategóriájú Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „**Major Udvar** (Városmajor u. 12)”) „A” kategóriájú sikeres revitalizációját követően (a fejlesztés átadása 2022 októberében megtörtént) 2023 júliusa óta 100%-ban bérbeadott.



A 2020 első félévében sikeres akvizíció útján a Társaságunk tulajdonába került a Budapest, **X. kerület Üllői út 114-116. sz. alatti volt Posta szálló**, a környék ikonikus 13 emeletes toronyépülete, amelyet a 2021. évben elindított fejlesztéssel „A” kategóriás irodaépületnek (a továbbiakban: „**BIF Tower**”) építettünk át. A kivitelezés 2023 januárjában került átadásra, az épület 2023 decemberére 98%-ban, majd 2024 februárjában 100%-ban bérbeadásra került. A mellette elhelyezkedő háromszintes, korábban oktatási központként működő épület (a továbbiakban: „Üllői úti Oktatási Központ”) esetében a piaci igénynek megfelelően az irodai, vagy oktatási centrumként történő hasznosítás a célunk. A két épület több mint 10 ezer m<sup>2</sup> irodaállomány bővülést jelentett.

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

### **Parkolójázak**

Budapestben a fizetős közterületi parkolás zónarendszerének kitolódása az elmúlt években tovább folytatódott, melynek következtében egyes kerületekben az addig ingyenes övezetek is fizetőssé váltak, mely tényezők nem csak a tömegközlekedés használatának fellendülésére, hanem a városban elérhető parkolójázak, mélygarázsok kihasználatlan kapacitásának javulására is hatással lehetnek.

Társaságunk tulajdonába 2 parkolójáz tartozik, a Vigadó Palota Irodaház (Budapest, V. kerület Apáczai Csere János utca 9.) mellett található **Aranykéz Parkolójáz** (Budapest, V. kerület Aranykéz utca 4-6.) és a **Flórián Udvar Irodaház** (Budapest, III. kerület Polgár utca 8-10.) részét képező **parkolójáz**. A Flórián Udvar Irodaházban lévő parkolójáz elsődlegesen az irodaház bérlőit hivatott kiszolgálni. Mindkét parkolójázunk a legújabb, magyar fejlesztésű, mobil-applikációs parkolási rendszerrel és korszerű fizetési lehetőségekkel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani. A belvárosi lokációval rendelkező Aranykéz Parkolójázunkban a bérletes és óradíjas szolgáltatások mellett a környékbeli rendezvények, konferenciák esetében a rövidtávú bérletek is egyre népszerűbbek. Az Aranykéz Parkolójázban elektromos autótöltési szolgáltatást is biztosítunk ügyfeleink részére.

### **Építési telkek és lakóingatlanok**

2024 I. félévében 6.027 új lakás épült országos szinten, 18%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban. Budapestben 8,3%-kal kevesebb, a megyei jogú városokban 20%-kal, a többi városban 27%-kal míg a községekben 19%-kal csökkent az átadott lakások száma. Budapestben továbbra is területi koncentráció a jellemző az új lakás fejlesztések terén, így az új lakások 46%-át, közel 1.000 lakást a XI. kerületben adták át. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 8.972 volt, 18%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban. (Forrás: KSH)

A lakáspiaci forgalom tekintetében az ország nagy részének lakáspiacán már mutatkoztak a korábbi visszaesés utáni kilábalás jelei. 2024. I. negyedévében a 2023. évi 23%-os csökkenést követően 36%-kal nőtt az eladott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. A használt és az új lakások körében egyaránt nőtt az értékesítések száma.

Az árak tekintetében 2024. I. negyedévében a használt lakások reálára 4,4%-kal, míg az újak reálára 10%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva. Az országos átlagár az új lakások tekintetében, 2023 átlagában még 1 millió forint alatt maradt, 2024 január-március időszakban viszont már megközelítette az 1,2 millió forintot. Míg a lakásépítés költsége kis területi eltéréseket mutat, a piaci árak akár két-háromszoros különbséget is mutathatnak lokációtól függően országos viszonylatban. (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. üteme 2019-ben, a II. üteme 2021 első félévében sikeresen lezárult. A projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. volt (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”).
  - A lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas telekingatlanokból kettő esetében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással 2021 IV. negyedévében, ezek közül az egyik birtokbaadása még 2022-ben megtörtént, míg a másik telek birtokbaadására 2024. I. félévében került sor.
- **Kereskedelmi egység** fejlesztésére alkalmas telekingatlan, ami egy megközelítőleg 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.
- **Egyéb funkciójú épület fejlesztésére** alkalmas több mint 2,4 hektáros telekingatlan esetében adásvételi szerződés került aláírásra 2022 IV. negyedévében, amely esetében a tulajdonjog átruházása is megtörtént.

A fentiekén túl a Társaság a tulajdonában lévő telkek esetében vizsgálja a hasznosítási és értékesítési lehetőségeket.

A Harsánylejtő Projektben megvalósult lakóingatlan-fejlesztésen túl a Társaság egy a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található lakóingatlan funkciójú ingatlant (a továbbiakban: „**Attila99Loft**”, „Attila úti ingatlan”) tulajdonolt 2024. június 30-án. Az Attila99Loft a **Real Estate Awards „Az Év Lakóingatlan Fejlesztése 2021” díj győztese** lett. Az ingatlanban 16 exkluzív lakás, egy 22 férőhelyes robotizált parkolórendszer, egy étterem és egy pékség található. A „New York”-i mintára megálmodott épület különlegességét a Várnegyedben való elhelyezkedésén és a lakások egyedi stílusán túl az épületen belül igénybe vehető exkluzív szolgáltatások biztosítják. A kialakított lakásokat és üzlethelyiségeket a Társaság bérbeadás útján hasznosítja.

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület Andrassy út 80-82. szám alatt található (a továbbiakban: „**Andrassy 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, a Társaság lakófunkció befogadására alkalmas fejlesztés lehetőségét preferálja, felső kategóriás lakások és szolgáltatások kialakításával. A fejlesztés vázlattervezése befejeződött, az építési engedélyezési eljárás lezárult 2024 első negyedévében, az építési engedélyt megkaptuk.

### **Szállodák**

2024 első felében 2023 azonos időszakához képest a turisztikai szálláshelyeken 7,6%-kal több, összesen 17,8 millió vendégéjszakát regisztráltak. A belföldi vendégek 3, a külföldiek 12%-kal több (8,5 millió, illetve 9,3 millió) vendégéjszakát töltöttek el turisztikai szálláshelyeken.

2024 júniusában összesen 30.794 turisztikai szálláshely, ezen belül 2.899 kereskedelmi, illetve 27.895 magán- és egyéb szálláshely fogadott vendégeket. A kereskedelmi szálláshelyek közül 1.004 szálloda és 1.165 panzió volt nyitva június egy részében vagy egészében. A turisztikai szálláshelyeken az összes bruttó árbevétel 95 milliárd forint volt, folyó áron 14%-kal magasabb az egy évvel korábrinál. A turisztikai szálláshelyekre érkezett 825 ezer külföldi vendég mintegy 2 millió vendégéjszakát töltött el, közülük 584 ezer vendéget és 1,4 millió vendégéjszakát a kereskedelmi szálláshelyeken regisztráltak. Utóbbiak 79 százalékát szállodákban töltötték el, ahol a külföldi vendégek által eltöltött éjszakák száma 10 százalékkal nagyobb volt az egy évvel korábrinál. A magán- és egyéb szálláshelyeken eltöltött külföldi vendégéjszakák száma 19 százalékkal nőtt 2023 júniusához mérten. (Forrás: KSH és Turizmus Online)

A Társaság tulajdonában jelenleg egy olyan ingatlan található, amelyet az azt bérlő vállalkozás szállodaként üzemeltetett (a Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérbe). A turisztikai szempontból az egyik legkiemelkedőbb belvárosi lokációval rendelkező **Madách téri ingatlanban** (Budapest, VII. kerület Madách Imre tér 3.) egy 4 csillagos szálloda, valamint az ingatlan utcai frontján két önálló étterem üzemelt. A szállodaként funkcionáló rész 2023 október végével visszavételre került az üzemeltetőtől. A Társaság jelenleg az ingatlan fejlesztését és korszerűsítését tervezi figyelembe véve az új bérlői igényeket is.

A Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér vonzáskörzetében, a reptéri folyosón elhelyezkedő **Üllői úti ingatlankomplexum** (Budapest, X. kerület Üllői út 114-116.) „C” **Épületét** (a továbbiakban: „BIF HOSTEL”) a Társaság, – az épület kedvező adottságait kihasználva – diákszállás céljára történő bérbeadással hasznosította. 2024 szeptemberétől a bérlő vállalkozás az épületben egy 2-3 csillagos szállodát tervez üzemeltetni.

## II. 2024. első féléves eredmények és 2024. évi kilátások, kihívások

### 1. 2024. első féléves eredmények

A Társaság IFRS szerint készített, nem auditált konszolidált eredménykimutatása alapján **2024 első félévében 3.801 millió forint adózás előtti eredményt** ért el, míg a bázisév ugyanezen időszakában az adózás előtti eredmény 2.637 millió forintot tett ki, míg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének hatásával **korrigált adózás előtti eredmény 4.377 millió forintra nőtt 2024 első félévében** az előző év hasonló időszaki 3.058 millió forintos értékhez képest (+43%).

- A 2024. év első felében a konszolidált **értékesítés nettó árbevétele** összesen mintegy 6.327 millió forintot tett ki a bázisidőszaki mintegy 4.058 millió forinttal szemben (+56%). A bevételek növekedésében meghatározó szerepet játszott egy még 2021 utolsó negyedévében megkötött telekértékesítési szerződés tárgyidőszakban történt számviteli realizálása (1.169 millió forint). Jelentős növekedés volt tapasztalható a bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek esetében is (+30%), főképpen az év elején érvényesített indexált áremeléseknek és a BIF Tower bérbeadásához kapcsolódó bevételeknek köszönhetően. Továbbá a konszolidált árbevétel növelte a Harsánylejtő Kft. által 2024. május 9-én megvásárolt és a konszolidációs körbe bevont Marischka Kft. időszakos árbevétele is. A Társaság által 2024. év első felében elért konszolidált értékesítés nettó árbevétele 79%-át a bérleti, parkolási, üzemeltetési díjbevételek és közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek adták, 18%-ot tett ki a telekértékesítés bevétele, az egyéb árbevételek aránya továbbra is kis mértékű, 3% volt.

#### Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2023 I. félév	2024 I. félév
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	3 241 917	4 212 899
Parkolási díjbevételek	383 880	383 519
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	382 333	384 163
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	0	1 168 920
Egyéb árbevételek	49 823	177 911
<b>Összesen</b>	<b>4 057 953</b>	<b>6 327 412</b>

- Az **egyéb működési bevételek** 2024 első félévében 83 millió forintot tettek ki a bázisidőszaki 159 millió forinthez képest. A tárgyidőszaki egyéb működési bevételeket növelte a Marischka Kft. megvásárlásához kapcsolódóan elszámolt 71 millió forint (a korábbi tulajdonos által teljesített pótbefizetés számviteli elszámolása) egyéb bevétel, míg a bázisidőszaki magasabb bevételek között a legjelentősebb tétel egy 140 millió forint összegű kötbér volt, de itt került elszámolásra 7,4 millió forint ingatlanfelértékelési eredmény is. Ezen az eredmény soron kerülnek elszámolásra a késedelmi kamatok és kártérítések is, melyekből mindkét időszakban származott bevétel.

- Az **anyagjellegű ráfordítások** 2024 első félévi összege mintegy 1.227 millió forintot tett ki, amely 24%-os növekedést jelent a 2023 első félévében kimutatott 989 millió forint összeghez képest. A változás elsősorban az igénybe vett szolgáltatások értékének és az anyagköltségek növekedésének volt az eredménye. Az igénybe vett szolgáltatások jelentős növekedésében főként az őrzésvédelmi, takarítási, karbantartási költségek emelkedése játszott szerepet. Az anyagköltségek növekedésének közel felét a májusban akvirált Marischka Kft. anyagköltségei tették ki.
- A csoportszintű **személyi jellegű ráfordítások** 2024 első hat hónapjában mintegy 45%-kal emelkedtek a megelőző évhez képest, mely növekedést a Társaságnál bekövetkezett létszámbővülés, szervezetfejlesztés és bérfejlesztés együttes hatása okozta. A Marischka Kft. megvásárlásának eredményeként jelentősebben bővült a csoportszintű létszám is a tárgyidőszakban.
- Az **egyéb működési ráfordítások** bázisidőszaki 539 millió forintos értékével szemben a tárgyidőszaki ráfordítás 771 millió forintot tett ki. A bázisidőszaknál kedvezőtlenebb érték főként a magasabb összegű negatív valós értékelési hatásnak tudható be, mely az előző évi 428 millió forinttal szemben a tárgyidőszakban 576 millió forintot tett ki (a tárgyidőszakban elszámolt negatív valós értékelési hatás annak a következménye, hogy az egyes befektetési célú ingatlanok esetében megvalósult és elszámolt tárgyidőszaki beruházások értéke még nem jelent meg az adott ingatlanok 2024. június 30-i piaci értékében). Ezen túl a megvalósult ingatlanfejlesztések miatti magasabb építményadó is növelte az egyéb működési ráfordításokat.
- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron mintegy 71 millió forintos növekedés tapasztalható a bázisidőszakhoz képest. A változás fő oka, hogy a Marischka Kft. akvizíciója során keletkezett mintegy 68 millió forint goodwill teljes összegére értékvesztés került elszámolásra, tekintettel a cég negatív IFRS saját tőke értékére. Az értékcsökkenés tárgyidőszaki szintje is növekedést mutatott (+12%) a bázishoz képest.
- A fentiek eredményeként a tárgyidőszaki konszolidált **működési eredmény** 3.731 millió forintra nőtt a bázisidőszaki 2.271 millió forintról, míg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének hatásával korrigált konszolidált **működési eredmény** a bázisidőszaki **2.692 millió forintról 4.307 millió forintra emelkedett** (+60%) 2024 első félévében.
- A **penzügyi műveletek eredménye** a tárgyidőszakban mintegy 70 millió forintot tett ki a bázisidőszaki 366 millió forinttal szemben, amely mintegy 296 millió forinttal volt kedvezőtlenebb a bázisidőszaki értékhez képest. A bevételek mintegy 315 millió forinttal, míg a ráfordítások 18 millió forinttal csökkentek a vizsgált időszak alatt. A kapott kamatok jelentős csökkenését az átlagosan alacsonyabb szabad pénzállomány és meghatározóan alacsonyabb kamatszintek okozták.
- 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 30,2 millió forint tárgyévi tényleges adóráfördítéséből mintegy 8,2 millió forint volt a számított csoportszintű társasági adó, közel 17,1 millió forintot tett ki a csoportszintű innovációs járulék összege, valamint a Harsánylejtő Kft-ben keletkezett egy mintegy 4,9 millió forint összegű iparüzési adó fizetési kötelezettség.



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

adatok ezer forintban	2023 I. félév	2024 I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	4 057 953	6 327 412
Egyéb működési bevétel	158 682	83 427
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-15 141
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-988 669	-1 227 480
Személyi jellegű ráfordítások	-389 776	-567 055
Egyéb működési ráfordítások	-539 410	-770 961
<b>EBITDA</b>	<b>2 298 780</b>	<b>3 830 202</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-27 963	-99 283
<b>Működési eredmény</b>	<b>2 270 817</b>	<b>3 730 919</b>
Pénzügyi bevételek	620 091	305 423
Pénzügyi ráfordítások	-253 991	-235 772
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 636 917</b>	<b>3 800 570</b>
Tényleges adóráfördítés	-13 074	-30 215
Halasztott adó	0	0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>2 623 843</b>	<b>3 770 355</b>

- A **befektetési célú ingatlanok állománya** 2024 első félévében mintegy 1,5 milliárd forint növekedést mutatott a 2023. december 31-i állapothoz képest. Az állományváltozást a portfólióban levő ingatlanokon végzett beruházások, aktiválások, az ingatlanok valós értékének a változása és főként egy horvátországi ingatlan (**Volosko**<sup>1</sup>) 2024. elején megvalósult sikeres akvizíciója együttes hatása okozta. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS40 standardnak megfelelően, azzal, hogy a Volosko ingatlant az IAS40 standard 53. pontja alapján bekerülési értéken értékeli. A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok piaci értékének meghatározását, összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi (az értékbecsléseket a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette 2024-ben és 2023-ban is).
- A Társaság **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) kis mértékben nőtt, mintegy 14,3 milliárd forintra emelkedett 2024. első félév végére a 2023. év végi 14 milliárd forinthez képest. A pénzeszközök jelentősebb csökkenését tárgyi eszköz vásárláshoz szükséges kifizetések indokolták. Osztalékfizetés nem történt tárgyidőszakban.

**Kiemelt mérleg tételek (IFRS konszolidált, nem auditált)**

adatok ezer forintban	2023.12.31	2024.06.30
Befektetési célú ingatlanok	78 581 204	80 115 940
<i>Éven túli eszközök összesen</i>	<i>79 549 117</i>	<i>83 003 817</i>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6 336 433	5 432 069
<i>Forgóeszközök összesen</i>	<i>6 891 423</i>	<i>5 797 469</i>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>86 440 540</b>	<b>88 801 286</b>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<i>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</i>	<i>62 274 173</i>	<i>66 044 528</i>
Pénzügyi kötelezettségek (hosszú)	18 886 201	18 257 328
<i>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>20 282 488</i>	<i>19 818 416</i>
Pénzügyi kötelezettségek (rövid)	1 446 747	1 446 747
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>3 883 879</i>	<i>2 938 342</i>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>86 440 540</b>	<b>88 801 286</b>

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

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

Megnevezés	2023.06.30.	2024.06.30.
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	98,29%	93,47%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	30,12%	23,08%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	43,10%	30,01%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesekek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	15,85%	184,87%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	55,96%	58,96%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	4,60%	5,65%

## 2. Kilátások, kihívások 2024 második félévére

A 2024 második félévében a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

- Az **Attila99Loft** esetében az épület bérbeadására irányuló értékesítési tevékenység folytatása.
- **Harsánylejtő Projekt**
  - 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 **Andrássy úti ingatlan** esetében a piaci körülmények változásának függvényében, az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- Az **Aranykéz Parkolóház** kihasználtságának maximalizálása, új szolgáltatások bevezetésének vizsgálata.
- A **BIF Tower** teljeskörű bérbeadását követően a bérlői kialakítási munkálatok tervezése és végrehajtása a bérlői igények szerint.
- Az **Üllői úti Oktatási Központ** hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- A sikeres horvátországi akvizíció eredményeként 2024. év elején az ingatlan-portfólióba került ingatlan – **Volosko** – esetében a régi épület bontásához és az új épület fejlesztéséhez kapcsolódóan az építési engedély megszerzése.
- A kiemelkedő adottságokkal rendelkező **Madách téri ingatlan**, fejlesztésének ütemezett megvalósítása a bérlői igények figyelembevételével.
- A meglévő ingatlanokban rejlő fejlesztési és hatékonyságjavítási lehetőségek kiaknázása (**portfólió „review”**).
- Meglévő irodaházainkban a bérlők elégedettségének monitorozása; a szolgáltatások körének kibővítése és folyamatos fejlesztése a bérlői elégedettség növelése és bérlők megtartása érdekében
- A Társaság stratégiájába illeszkedő **akvizíciós lehetőségek** felkutatása, az akvizíciók lebonyolítása és az adott ingatlan beillesztése a jövedelemtermelő portfólióba.

### III. A Társaságnál a 2024 első félévében lezajlott lényegesebb események

#### 1. Közgyűlés

A Társaság Közgyűlése a 2024. március 26-án közzétett közgyűlési meghívó napirendjében szereplő valamennyi kérdésben döntést hozott, és azok 2024. április 30-án közzétételre kerültek a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban. A határozatok a következő linken tekinthetők meg: <https://bif.hu/befektetoknek/publikaciok/tozsdei-kozlemenyek/budapesti-ingatlan-nyrt-2024-evi-eves-rendes-kozgyules-jegyzokonyve-az-elfogadott-hatarozatokkal>

#### 2. Személyi változások

##### Igazgatótanács, Audit Bizottság

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2024. január 1. és 2024. június 30. közötti időszakban változás nem történt.

##### A Vállalatvezetésben történt változások 2024 I. félévében

Az Igazgatótanács 1/2024. (02.29.) számú Igazgatótanács határozattal módosította a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatát. A módosítástól kezdődően 2024. március 1-jei hatállyal létrejött az Ingatlanfejlesztési Igazgatóság, melynek igazgatói pozícióját Seres Attila tölti be. Ezen Igazgatóság alá rendelt az Ingatlanfejlesztési és Kivitelezési Osztály, melynek vezetője szintén Seres Attila, valamint a CAPEX és Fit-out Osztály, melynek vezetője változatlanul Fábrián Attila.

#### 3. Jelentős perek

A Társaságnál rendkívüli tájékoztatással érintett jelentős perek nem voltak folyamatban.

### IV. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

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

Az ingatlanhasznosítási tevékenységét a Társaság relatív alacsony kockázat mellett végzi, a megkötött bérleti szerződések jelentős részben határozott időtartamúak, az átlagos hátralévő lejárat 2-3 év között van, de speciális esetekben akár 5 vagy 10 évesek. Határozatlan idejű bérleti szerződéseink jellemzően több éves időtartam óta fennállnak.

Az előzetes bérlői kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően a kintlévőség nagysága és a nemfizetés az előző évhez hasonlóan továbbra is elhanyagolható mértékű volt 2024 első hat hónapjában.

A Társaság 2018 márciusát követően, egy refinanszírozási ügyletnek köszönhetően, csak forint alapú hosszú lejáratú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság csoportszintű bevételeinek mintegy 90%-a forintban realizálódik és a devizabevételek bőven fedezik a devizában felmerülő kiadásokat, így ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

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

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2024. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai III. fejezet 33. Pénzügyi Instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrésvényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

A 2022. február 24-én kitört orosz-ukrán háború és a kapcsolódó nemzetközi szankciók jelentős mértékben befolyásolják a gazdasági kilátásokat, növelik a gazdasági kockázatokat. A háborús konfliktus gazdasági hatásai eredményeként jelentkező kockázati kitétségek (bérleti szerződések módosításának vagy megszüntetésének esetleges kezdeményezése, az üzemeltetési költségek jelentősebb emelkedése, a folyamatban lévő fejlesztések esetleges csúszása, beszállítói/szolgáltatói kapcsolatok újratárgyalása) minimalizálása érdekében a Társaság továbbra is szorosan figyelemmel kíséri az aktuális helyzetet – kiemelten a kormányzati és a hivatalos szervek intézkedéseit – és annak megfelelően vezet be intézkedéseket, illetve tájékoztatja dolgozóit és partnereit.

### **A konszolidációs körbe bevont társaságokra vonatkozó kockázatok**

A Harsánylejtő Kft. helyzete jelentősen függ anyavállalatától, az őt ért piaci hatásoktól, illetve döntéseitől. Kockázat lehet, amennyiben a lakóingatlan-fejlesztés I-II. ütemében elkészült egyes épületekhez kapcsolódóan eddig felmerült, vagy esetlegesen később felmerülő garanciális kötelezettségek teljesítésétől a generálkivitelezők elzárkóznának, úgy ez esetben előfordulhat, hogy a tulajdonosok a jótállásra köteles generálkivitelezők mellett a velük korábban szerződéses kapcsolatban álló Harsánylejtő Kft-vel szemben is fellépnek.

Stratégiai kérdésekben a Harsánylejtő Kft-nek az anyavállalatával egyeztetve kell meghoznia döntését.

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

## **V. 2024. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események**

2024. június 30-át követően lényeges esemény nem történt.

## **VI. Általános társasági információk**

### **1. A Társaság cégadatai**

A Társaság cégneve:

Rövidített cégnév:

Székhelye:

Postai címe (a központi ügyintézés helye):

Központi elektronikus elérhetősége:

Honlapja:

A Társaság alapító okiratának kelte:

A Társaság működése megkezdésének időpontja:

Bejegyző bíróság:

Cégbírósági száma:

Társaság statisztikai számjele:

Adóigazgatási azonosító száma:

Közösségi adószám:

Társaság törzstőkéje 2024. június 30-án

Társaság működésének időtartama:

A Társaság üzleti éve:

A Társaság fő tevékenysége:

Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság

Budapesti Ingatlan Nyrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

[info@bif.hu](mailto:info@bif.hu)

[www.bif.hu](http://www.bif.hu)

1995.01.31.

1994.05.01.

Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság

Cg. 01-10-042813

12041781-6820-114-01

12041781-2-41

HU12041781

2.870.244.400 forint

határozatlan

megegyezik a naptári évvel

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 igazgatótanácsi határozattal módosítsa.
- A Közgyűlés határozatával felhatalmazhatja az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére. Az erre vonatkozó közgyűlési határozatban meg kell határozni azt a legmagasabb összeget (jávahagyott alaptőke), amelyre az Igazgatótanács a Társaság alaptőkéjét felemelheti. A közgyűlési felhatalmazás bármely típusú, és bármely módon történő alaptőke-emelésre vonatkozhat. A közgyűlési felhatalmazás legfeljebb öt évre szólhat. Az igazgatótanácsi hatáskörben történő alaptőke-emelés esetében az Alapszabály módosítására az Igazgatótanács köteles és jogosult.

### Igazgatótanács

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik.

Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. Az Igazgatótanács megállapította működésének szabályait és az elfogadott Ügyrendje szerint működött a 2024 első félévében. Az Igazgatótanács tagjainak többsége független.

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

Az Igazgatótanács 2024 első félévében három személyes ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton 12 alkalommal döntött 2024 első félévében.

#### **A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2024. 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, összeférhetetlenségi és függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, az állandó könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, az állandó könyvvizsgáló által a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatán kívül a Társaság részére nyújtott egyéb szolgáltatások figyelemmel kísérése, valamint – szükség esetén – az Igazgatótanács számára intézkedések megtételére való javaslatétel;
- a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és 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 igazgatótanács üléseken túl 2024 első félévében egy személyes ülést tartott és egy alkalommal döntött elektronikus úton. Az üléseken tárgyalt fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó társaság éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslatétel a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására.

**A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2024. június 30.)**

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

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

A Társaság Közgyűlése a 2024. április 30. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2024-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2024-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

**3. Könyvvizsgáló**

A Társaság Könyvvizsgálója a 2024. év első félévében:

- 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**

2024. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből állt, melyből 22.514.206 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 szavazatelsőbbbségi részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2024 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 2024 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 2024. április 30. napján hozott határozatával felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2025. október 28. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.

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

Részvényes	2023. december 31.		2024. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	194 389 885	67,73*	194 389 885	67,73*
MBH Bank Nyrt.	28 702 440	9,99	0	0***
Saját részvény**	22 514 206	7,84	22 514 206	7,84
Egyéb részvényesek	41 417 909	14,44	70 120 349	24,43
<b>Összesen</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>

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

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

\*\*\*A Társasághoz 2024. július 2-án beérkezett MBH Bank Nyrt. tulajdonos bejelentése alapján

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada  
(2024. 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	67,73%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	67,73%
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  
(2023. 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	2017.08.15.	2022.08.15.	0	67,73%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2017.08.15.	2022.08.15.	0	67,73%
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 2024 I. félévében 64 fő volt (a 2023. I. félévi átlagos statisztikai állományi létszám 62 fő volt; 2024. június 30-án az aktív állományi létszám 66 fő volt, ugyanez a mutató 2023. június 30-án 61 főt míg 2023. december 31-én 65 főt tett ki).

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

A Marischka Kft. dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2024 I. félévében 30 fő volt (a 2023. I. félévi átlagos statisztikai állományi létszám 28 fő volt; 2024. június 30-án az aktív állományi létszám 30 fő volt, ugyanez a mutató 2023. június 30-án 29 főt míg 2023. december 31-én 33 főt tett ki).

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

## VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés

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

## IX. Személyi változások 2024 első félévében

A III. fejezet 2. pontjában kerültek ismertetésre.

## X. A Társaság konszolidációs körének bemutatása

A Társaság IFRS szerint készített 2024. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásaiba a Harsánylejtő Kft-t és 2024. május 9-től a Harsánylejtő Kft. 100%-os tulajdonában lévő Marischka Kft-t vonta be.

### Harsánylejtő Kft.

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 Harsánylejtő Kft., a Harsánylejtő Projekt keretében a Társaság által 2022-ben értékesített területen egy 2023-ban indított építési projekt során tanácsadói-szakértői tevékenységet folytatott a tárgyidőszakban a projektgazda harmadik fél számára.

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

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

### Marischka Kft.

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

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

A Marischka Kft. az Attila úti ingatlan földszintjén 2021. augusztus 1. napjától Marischka néven, valamint a Major Udvar (Városmajor u. 12) földszintjén 2022. október 17. napjától Babutzi Breakfast, Brunch& Lunch néven éttermeket üzemeltet. Továbbá a Flórián Udvar Irodaházban található éttermet is a Marischka Kft. üzemelteti 2024. augusztus 1-jét követően.

## 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 2024. április 30. napjára összehívott éves rendes közgyűlésén hozott határozatával jóváhagyta a Társaság 2023. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését, mely a Társaság közzétételi helyein 2024. április 30-án közzétételre került.

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

- A Felelős Társaságirányítási Jelentés a [www.bet.hu](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 vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralévő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan ténytet, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2024. augusztus 30.



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

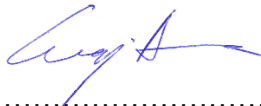


.....  
Berecz Kristóf  
az Igazgatótanács alelnöke, vezérigazgató

## Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (a továbbiakban: Társaság) ezúton nyilatkozik arról, hogy a Társaság által nyilvánosságra hozott 2024 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 vállalkozások helyzetéről, eszközeiről, kötelezettségeiről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan ténytet, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetének megítélésé szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2024. augusztus 30.



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



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

