

2025 Féléves Jelentés

**Budapesti Ingatlan Hasznosítási
és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság**



Tartalomjegyzék

- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2025. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai – 2025. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások
- Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2025. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásaihoz
- Felelősségvállalási Nyilatkozat



**A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és
Fejlesztési nyilvánosan működő
Részvénytársaságnak
az Európai Unió által befogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint készített,
2025. június 30-ával végződő időszakra
vonatkozó konszolidált, nem auditált
Pénzügyi Kimutatásai – 2025. I. féléves
Évközi Konszolidált Pénzügyi
Kimutatások**

Tartalomjegyzék

Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzet Kimutatás	3
Évközi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatás	4
Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás	5
Évközi Konszolidált Cash Flow Kimutatás	6
Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb kiegészítő információk	7
I. Általános Társasági információk	7
1. A vállalkozás bemutatása	7
2. Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok	7
2.1. Tisztségviselők 2025 I. félévében	7
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2025 I. félévében	8
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2025 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
II. A számviteli politika meghatározó elemei	10
1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről	10
2. A beszámoló készítésének alapja	10
3. Az értékelés alapja	10
4. Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe bevont vállalkozás	11
III. Kiegészítő magyarázatok	11
1. Befektetési célú ingatlanok	11
2. Immateriális javak és tárgyi eszközök	12
3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban	13
4. Pénzügyi eszközök	13
5. Halasztott adókövetelés	13
6. Készletek	13
7. Vevőkövetelések	14
8. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	14
9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	14
10. Jegyzett tőke és tőketartalék	14
11. Értékelési tartalék	15
12. Visszavásárolt saját részvények	15
13. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény	16
14. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek	16
15. Céltartalék	16
16. Halasztott adó kötelezettségek	16
17. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	17
18. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	17
19. Szállítói kötelezettségek	17
20. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	17
21. Értékesítés nettó árbevétele	18
22. Egyéb működési bevétel	18
23. Aktivált saját teljesítmények értéke	19
24. Anyagjellegű ráfordítás	19
25. Személyi jellegű ráfordítások	19
26. Értékcsökkenés és értékvesztés	20
27. Egyéb működési ráfordítások	20
28. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai	21
29. Tényleges adórátfordítás	21
30. Halasztott adórátfordítás	22
31. Egy részvényre jutó eredmény	22
32. Szegmensinformációk	22
33. Valós értékelésből származó eredmény	23
34. Pénzügyi instrumentumok	24

35. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	24
IV. Egyéb kiegészítő információk.....	25
1. Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások.....	25
1.1. Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek.....	25
1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások.....	27
2. Lényeges események a közbenső időszak végét (2025. június 30-át) követően	27
3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2025. évben	28
4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	28
Felelősségvállalási Nyilatkozat.....	28



Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzet Kimutatás

adatok ezer forintban

Magyarázatok*

2025.06.30

2024.12.31

ESZKÖZÖK**Éven túli eszközök**

Befektetési célú ingatlanok	1	84 302 259	84 300 782
Immateriális javak	2	4 537	4 060
Goodwill	2	0	0
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	81 074	82 079
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	2 592 600	2 632 574
Beruházások, felújítások	2	226 053	265 089
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	0	0
Pénzügyi eszközök	4	379 017	927 339
Halasztott adókövetelések	5	0	0

Éven túli eszközök összesen**87 585 540****88 211 923****Forgóeszközök**

Készletek	6	74 751	79 245
Vevőkövetelések	7	241 019	345 331
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	8	1 447 557	1 348 712
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9	12 876 542	13 943 645

Forgóeszközök összesen**14 639 869****15 716 933****Eszközök összesen****102 225 409****103 928 856****FORRÁSOK****Saját tőke**

Jegyzett tőke	10	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	10	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	11	731 904	731 904
Visszavásárolt saját részvény	12	-1 681 561	-1 681 561
Eredménytartalék	13	67 355 386	59 305 371
Tárgyévi eredmény	13	3 061 034	10 802 473

Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:**78 385 222****78 076 646****Hosszú lejáratú kötelezettségek**

Pénzügyi kötelezettségek	14	16 988 865	17 895 603
Céltartalékok várható kötelezettségekre	15	38 763	26 733
Halasztott adó kötelezettségek	16	27 421	14 157
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	17	1 876 908	1 863 721

Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen**18 931 957****19 800 214****Rövid lejáratú kötelezettségek**

Pénzügyi kötelezettségek	18	1 774 258	1 775 556
Szállítói kötelezettségek	19	694 332	846 381
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	20	2 439 640	3 430 059

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen**4 908 230****6 051 996****Kötelezettségek és saját tőke összesen****102 225 409****103 928 856**

*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

Évközi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatás

adatok ezer forintban	Magyarázatok*	2025. I. félév	2024. I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	21	6 683 410	6 327 412
Egyéb működési bevétel	22	108 236	83 427
Saját termelésű készletek állományváltozása	23	0	-15 141
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	23	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	24	-2 252 154	-1 227 480
Személyi jellegű ráfordítások	25	-823 476	-567 055
Értékcsökkenés és értékvesztés	26	-73 728	-99 283
Egyéb működési ráfordítások	27	-730 464	-770 961
Működési eredmény		2 911 824	3 730 919
Pénzügyi bevételek	28	465 170	305 423
Pénzügyi ráfordítások	28	-260 860	-235 772
Adózás előtti eredmény		3 116 134	3 800 570
Tényleges adórátfordítás	29	-41 836	-30 215
Halasztott adó	30	-13 264	0
Adózott eredmény		3 061 034	3 770 355
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		3 061 034	3 770 355
Külső tulajdonosra jutó rész		0	0
Egyéb átfogó jövedelem		0	0
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		0	0
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		0	0
Teljes átfogó jövedelem		3 061 034	3 770 355
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		3 061 034	3 770 355
Külső tulajdonosra jutó rész			
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		267 942 096	264 510 234

Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)

Alap	31	11,42	14,25
Hígított	31	11,42	14,25

*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás

Magyarázatok*	10	12	10	11	13	13			
	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									
2023.12.31.	2 870 244	-2 304 224	6 048 215	731 904	44 360 298	10 567 736	62 274 173		62 274 173
Előző évi eredmény átsorolása					10 567 736	-10 567 736			
Osztalék					0	0			0
Teljes átfogó jövedelem						3 770 355	3 770 355		3 770 355
2024.06.30.	2 870 244	-2 304 224	6 048 215	731 904	54 928 034	3 770 355	66 044 528		66 044 528
Saját részvény értékesítés		622 663			4 377 337		5 000 000		5 000 000
Teljes átfogó jövedelem						7 032 118	7 032 118		7 032 118
2024.12.31.	2 870 244	-1 681 561	6 048 215	731 904	59 305 371	10 802 473	78 076 646		78 076 646
Előző évi eredmény átsorolása					10 802 473	-10 802 473			
Osztalék					-2 752 458		-2 752 458		-2 752 458
Teljes átfogó jövedelem						3 061 034	3 061 034		3 061 034
2025.06.30.	2 870 244	-1 681 561	6 048 215	731 904	67 355 386	3 061 034	78 385 222		78 385 222

*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

Évközi Konszolidált Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban

Adózás előtti eredmény

Korrekciók az adózás előtti eredményben

Korrigált adózás előtti eredmény

Nettó kamatráfordítás

Értékcsökkenés

Értékvesztés (vevő)

Goodwill értékvesztés

Hitelezési veszteség (vevő)

Nem realizált árfolyam különbözet

Készlet valós értékelés miatti korrekció

Valós értékelésből származó eredmény

Céltartalék kötelezettségekre

Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény

Térítés nélküli átadás, selejtezés

Vevői követelések változása

Egyéb forgóeszközök változása

Szállítói tartozások változása

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása

Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek változása

Véglegesen átadott támogatás

Kifizetett kamat

Kapott kamat

Kifizetett nyereségadó

Fizetett kártérítés

Működési tevékenységből származó cash flow

Tárgyi eszközök beszerzése

Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel

Konszolidációs körből kikerülés

Lízingkövetelés növekedése

Lízingkövetelés csökkenése

Befektetési tevékenység pénzfelhasználása

Tőkeibocsátásból bevétel

Osztalék

Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)

Kifizetett kamat

Hitelfelvétel

Hitelvisszafizetés

Lízingkötelezettség növekedése

Lízingkötelezettség csökkenése

Finanszírozási tevékenységből származó cash flow**Pénzeszközök változása**

Devizás pénzeszközök átértékelése

Pénzeszközök mérleg szerinti változása

Pénzeszközegyenértékesek növekedése

Nyitó pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek**Záró pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek**

*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

Magyarázatok*

2025. I. félév**2024. I. félév****3 116 134****3 800 570**

18 040

-8 255

3 134 174**3 792 315**

-228 839

7 002

73 728

31 375

0

0

0

67 908

0

0

0

0

0

10 893

548 222

576 376

12 030

8 864

0

-732

0

0

104 312

-42 313

-94 352

221 008

-152 049

156 063

-990 419

-945 660

13 188

0

0

0

-213 109

-215 089

441 948

208 087

-41 836

-30 215

0

0

2 606 998**3 845 882**

-545 186

-4 130 360

0

732

0

0

0

0

548 321

0

3 135**-4 129 628**

0

0

-2 752 458

0

0

0

0

0

0

94 500

-750 448

-723 373

0

0

-156 290

0

-3 659 196**-628 873****-1 049 063****-912 619**

-18 040

8 255

-1 067 103**-904 364**

-1 067 103

-904 364

13 943 645**6 336 433****12 876 542****5 432 069**

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 nyilvánosan működő Részvénytársaság (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 törzsrészvényből 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).

A jelen 2025. I. féléves 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 József).

2. Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok

2.1. Tisztségviselők 2025 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. 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.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai

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.

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada
(2025. 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	74,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
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 2025 I. félévében

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2025. január 1. és 2025. június 30. közötti időszakban változás nem történt.

A Vállalatvezetésben nem történt változás 2025 I. félévében.

2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2025 I. félévében

A Társaság Közgyűlése a 2025. április 30. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2025-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2025-ös üzleti évben tagonként havonta bruttó 400.000 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	2024. december 31.		2025. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	214 889 885	74,87*	214 889 885	74,87*
Saját részvény**				
Káldi Mónika bizalmi vagyonkezelő által kezelt vagyon	16 101 240	5,61	15 731 240	5,48
Egyéb részvényesek	56 033 315	19,52	56 403 315	19,65
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

*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 Társaság tulajdonában lévő BIF törzsrészvények száma nem haladja meg az 5%-ot.

2.6. Konszolidációs körbe bevont leányvállalat adatai

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2025. június 30.	2024. december 31.
Harsánylejtő Kft.	1065 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 57	100,00%	100,00%

Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai (2025. június 30.) ezer forintban:

Saját tőke	704 796
Jegyzett tőke	3 000
Lekötött tartalék	792 500
Eredménytartalék	-227 900
Adózott eredmény	137 196

A Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.” vagy „Leányvállalat”) ügyvezetője 2024. szeptember 1-i hatállyal dr. Ungár Anna önálló cégjegyzési joggal. A Harsánylejtő Kft. tárgyidőszaki eredménye döntő részben a Társaság által a bázisévben indított bérbeadási tevékenységből és egy épületépítési projektben végzett, korábban szakértői és tanácsadói, de a tárgyévben már generálkivitelezői tevékenységből származik.

„Unokavállalat”	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány*	
		2025. június 30.	2024. december 31.
Marischka Kft.	1012 Budapest Logodi u. 42.	100,00%	100,00%

*közvetett részesedés a Leányvállalaton keresztül

Marischka Kft. saját tőke adatai (2025. június 30.) ezer forintban:

Saját tőke	-57 083
Jegyzett tőke	3 000
Lekötött tartalék	106 000
Eredménytartalék	-99 064
Adózott eredmény	-67 019

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 éttermeket üzemeltet. Továbbá a Flórián Udvar Irodaházban található éttermet is a Marischka Kft. üzemelteti 2024. augusztus 1-jét követően.

A Harsánylejtő Kft. 2025. augusztus 14-én – alapítói határozattal elrendelt – 61 millió forint összegű pótbefizetés megfizetésével rendezte a Marischka Kft. saját tőke helyzetét.

II. A számviteli politika meghatározó elemei

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

A Társaság működésében nincs ciklikusság és szezonális.

A jelen Évközi 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 2025. január 1-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések (ahogyan azokat az Európai Unió befogadta, a továbbiakban: „IFRS”) szerint készültek. A jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások a bekerülési érték elve alapján kerültek összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható.

3. Az értékelés alapja

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

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

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

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

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2025. június 30.	2024. december 31.
Harsánylejtő Kft.	1065 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 57.	100,00%	100,00%

Unokavállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány*	
		2025. június 30.	2024. december 31.
Marischka Kft.	1012 Budapest Logodi u. 42.	100,00%	100,00%

*közvetett részesedés a Leányvállalatban keresztül

III. Kiegészítő magyarázatok

1. Befektetési célú ingatlanok

adatok ezer forintban	
2024. december 31-én	84 300 782
Valós érték változás	-548 222
Befejezetlen beruházás változás	241 985
Ráaktiválás	307 714
Értékesítés	0
2025. június 30-án	84 302 259
2024. december 31-én	84 300 782
2025. június 30-án	84 302 259

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 portfóliójában 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 2025 első félévében az alábbi tételek hatására változott:

- a befektetési célú ingatlanok valós értékének a változása (lásd még a 22., 27. pontok);
- a befejezetlen beruházások változása a meglévő ingatlanok folyamatban lévő fejlesztéseiből ered; új akvizíció nem történt,
- a meglévő ingatlanokon eszközölt évközi beruházások, illetve a folyamatban lévő fejlesztések befejezése;
- értékesítés a tárgyi félévben nem történt.

A Volosko¹ ingatlant az IAS40 standard 53. pontja alapján a Társaság bekerülési értéken értékeli.

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

A befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2025 I. félév	2024 I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	6 032 661	4 964 963
Egyéb működési bevétel	69 817	9 804
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-1 725 495	-1 036 704
Személyi jellegű ráfordítások	-165	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	-16 869	-11 414
Egyéb működési ráfordítások	-697 059	-750 389
Pénzügyi műveletek bevételei	30 602	7 541
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-199 228	-199 861
Adózás előtti eredmény	3 494 264	2 983 940

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételeinek bázisidőszakhoz viszonyított mintegy 22%-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 kapcsolódóan a bérló igényeinek megfelelően elvégzett irodakialakítási munkákból származó bevételeknek volt köszönhető.

Az egyéb működési bevétel a bázisidőszaki érték 7-szeresére nőtt, egy tárgyidőszakban kapott jelentősebb kártérítésnek köszönhetően, amit egy határozott időtartamú szerződés idő előtti felmondása miatt kapott a Társaság.

Az egyéb működési ráfordításokból 149 millió forintot a különböző önkormányzatokkal elszámolt építményadók tesznek ki, továbbá itt jelenik meg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének negatív eredményhatása (mintegy 548 millió forint) is (lásd még a 27. pont.)

2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

adatok ezer forintban	Immateriális javak	Egyéb ingatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
Bruttó könyv szerinti érték					
2024. december 31.	18 522	101 342	2 917 832	265 089	3 302 785
Növekedés	2 123	0	31 103	0	33 226
Csökkenés	0	0	0	-39 036	-39 036
2025. június 30.	20 645	101 342	2 948 935	226 053	3 296 975
2024. december 31.	14 462	19 263	285 258	0	318 983
Éves leírás	1 646	1 005	71 077	0	73 728
2025. június 30.	16 108	20 268	356 335	0	392 711
Nettó könyv szerinti érték					
2024. december 31.	4 060	82 079	2 632 574	265 089	2 983 802
2025. június 30.	4 537	81 074	2 592 600	226 053	2 904 264

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

Az immateriális javak növekedése különböző szoftverek beszerzéséből eredt.

Egyéb ingatlan kategóriában nem történt változás 2025 első félévében.

A Befejezetlen beruházások állományának csökkenése a befejezett beruházások aktiválásának köszönhető.

A Társaság konszolidált mérlegében bázisévben új elemként jelent meg a Goodwill, amelynek értéke a Marischka Kft. üzletrészenek 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	67 908	0	0	67 908
Goodwill értékvesztés	-67 908	0	0	-67 908
Összesen	0	0	0	0

3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

A Befektetések kapcsolt vállalkozásokban soron a mérlegben 2025. I. félévben – a 2024-es 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 Harsánylejtő Kft-t és a Marischka Kft-t is teljeskörűen bevonja a konszolidációba, így a befektetések értéke a konszolidáció során kiszűrésre kerül.

4. Pénzügyi eszközök

A Társaság konszolidált mérlegében új elemként jelenik meg a Pénzügyi eszközök sor, amely egy, a Harsánylejtő Kft. által hosszú távon bérelt és hosszú távon tovább bérbe is adott ingatlannal kapcsolatosan, az IFRS standardok előírásainak megfelelően, hosszú lejáratú lízingként kezelt követelés éven túli része.

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Pénzügyi eszközök	379 017	927 339
Összesen	379 017	927 339

5. Halasztott adókövetelés

A Társaság SZIT státusz miatt halasztott adókövetelést nem mutat ki.

6. Készletek

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Alapanyag	14 398	18 892
Befejezetlen termelés	26 376	26 376
Késztermék	0	0
Áru	33 977	33 977
Készletekre adott előleg	0	0
Összesen	74 751	79 245

A Készletek állományának döntő részét (81%) a Társaság építési telkeinek bekerülési értéke és ezen telkekre könyvelt ingatlanfejlesztések értéke adja. Az Árukészletek és a Befejezetlen termelés állományában 2025. első félévében változás nem történt.

A Marischka Kft. 2024. évi akvizíciójával a készletállományban új elemként jelentek meg az Alapanyagok (éttermi), melyek a teljes készlet 19%-át teszik ki.

7. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Vevőkövetelések	-15 889	-61 941
Értékvesztés	-202 030	-202 030
Hitelezési veszteség	-16 645	-16 645
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	475 583	625 947
Összesen	241 019	345 331

A vevőkövetelések állománya az év végihez képest 104 millió forintos (30%-os) csökkenést mutat, amely főként két ellentétes irányú változás eredőjeként alakult ki: (i) a Vevőkövetelések soron látható 46 millió forintos növekedés és a (ii) a bérlok által előre megfizetett, de csak a következő időszakra vonatkozó bérleti és üzemeltetési díjak állományának a 150 millió forintos csökkenése (Követel egyenlegű vevők miatti korrekció soron). Ugyanakkor az elszámolt értékvesztés és az IFRS 9 standardnak megfelelően elszámolt hitelezési veszteség állománya nem változott 2025 I. félévben.

8. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Lízingkövetelés	749 140	752 607
Egyéb követelések	483 729	483 072
Elhatárolás	165 356	109 204
Tartozik egyenlegű szállítók és adók	49 332	3 829
Összesen	1 447 557	1 348 712

A tárgyidőszaki változás okai:

- Az Egyéb rövid lejáratú követelések között 2024-ben új elemként jelent meg a Lízingkövetelés, ami egy, a Harsánylejtő Kft. által hosszú távon bérelt és hosszú távon tovább bérbe is adott ingatlannal kapcsolatosan, az IFRS standardok előírásainak megfelelően, hosszú lejáratú lízingként kezelt követelés éven belül esedékes része.
- Egyéb követelések soron a bérloktől kapott előlegek áfáját, a 2025. II. félévet érintő bérleti- és üzemeltetési díj kiszámlázások 2025. I. félévet érintő áfájának előírását, valamint a következő időszaki áfabevallásban szerepeltethető számlák levonható áfatartalmát mutatjuk ki.
- Az aktív időbeli elhatárolások állománya 56 millió forinttal (51%) nőtt, ami részben a szállítók felé már 2025. első félévében kifizetett, de az év második félévére elszámolandó, időarányos díjak, költségek (53 millió forint) elhatárolásából, részben pedig az első félévet érintő, de csak a második félévben esedékes bevételek elhatárolásából származik (112 millió forint).
- A Tartozik egyenlegű szállítók és adók között 13 millió forint áfakövetelésből és 36 millió forint átsorolás szállítókna történt előre fizetésből származik.

9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Pénztár	8 629	6 848
Bank	12 867 913	13 936 797
Összesen	12 876 542	13 943 645

A pénzeszközök 2025. I. félévi mintegy 1.067 millió forintos (8%-os) csökkenésében meghatározó szerepe volt a 2025. június hónapban megvalósított osztalékfizetésnek.

10. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244 ezer forint, amely 2025. június 30-án 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, dematerializált formában előállított törzsrészcvényből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

2025 első félévében a Társaság jegyzett tőkéjének összege nem változott.

Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Nyitó	2 870 244	2 870 244
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	2 870 244	2 870 244

Tőketartalék

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Nyitó	6 048 215	6 048 215
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	6 048 215	6 048 215

A tőketartalék tartalmazza a részvénykibocsátáskor a részvények névértéke és ellenértéke közötti különbözet összegét, illetve a tőketartalékba helyezett pénzeszközök, eszközök értékét, 2025 első félévében ilyen jellegű részvénytranzakció nem történt.

11. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Nyitó	731 904	731 904
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	731 904	731 904

Értékelési tartalékon a Társaság a 2024. év végi és a 2025. 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.

12. 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 22.514.206 darabról a bázisév végére 11.778.639 darabra csökkent, mivel 2024. év szeptemberében 10.735.567 darab saját részvény került értékesítésre, melyek kivezetett nyilvántartási értéke 622.663 ezer forint volt.

A tárgyidőszakban a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma továbbra is 11.778.639 darab, mivel 2025 első félévében saját részvényeket érintő tranzakció nem történt.

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Nyitó	-1 681 561	-2 304 224
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	622 663
Záró	-1 681 561	-1 681 561

13. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Eredménytartalék		
Nyitó	70 107 844	54 928 034
Növekedés	0	4 377 337
Csökkenés	-2 752 458	0
Záró	67 355 386	59 305 371
Tárgyévi eredmény	3 061 034	10 802 473
Záró	70 416 420	70 107 844

Az eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2024. évi 10.802.473 ezer forint eredmény átvezetése jelenik meg, a tárgydíszaki csökkenést pedig a közgyűlés által megszavazott és a 2024. üzleti évi eredmény után kifizetésre kerülő osztalék összege eredményezte, az osztalékfizetés kezdőnapja 2025. június 6. volt.

14. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Lízingkötelezettség	259 511	415 801
Hosszú lejáratú hitelek	16 729 354	17 479 802
Összesen	16 988 865	17 895 603

A Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 2024-ben új elemként jelent meg a Lízingkötelezettség, ami egy, a Harsánylejtő Kft. által hosszú távon bérelt ingatlannal kapcsolatosan, az IFRS standardoknak megfelelően lízingként kezelt kötelezettség éven túli része.

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 2025. év második félévében, továbbá 2026. év első félévében esedékessé váló törlesztőrészelei a rövidlejáratú hitelek között találhatók (lásd: 18. pont).

15. Céltartalék

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Céltartalék a várható kötelezettségekre	38 763	26 733
Összesen	38 763	26 733

A Társaság 2025 első félévében csak az alkalmazottak által időarányosan ki nem vett szabadságok miatt képzett céltartalékot mutatja ki a könyveiben mintegy 25,4 millió forint értékben, további mintegy 13,4 millió forint összegű állomány a Leányvállalat által az előző években, a várható kötelezettségekre képzett céltartalékból ered.

16. 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. Azonban a Leányvállalat által a tárgyévben vásárolt nagytértű tárgyi eszköz HAS és IFRS szerinti eltérő bekerülési értéke, továbbá a számviteli- és a társasági adótörvény által elismert értékcsökkenések különbözősége miatt a Leányvállalatnak bázisévben 14 millió forint összegű halasztott adó kötelezettsége keletkezett, ami tárgydíszakban további 13 millió forinttal növekedett.

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Halasztott adókötelezettség	27 421	14 157
Összesen	27 421	14 157

17. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 292 287	898 676
Lízing miatti kötelezettség	584 621	965 045
Összesen	1 876 908	1 863 721

Az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány 31%-a, a Harsánylejtő Kft. által hosszú távon bérelt és hosszú távon tovább bérbe is adott ingatlannal kapcsolatosan, az IFRS előírások miatt Lízingkötelezettségként és -követelésként is kezelt tételek jelenértékei közötti különbség éven túli része, a 69%-a, a Társaság hosszú lejáratú (a beszámolási időszak végét követő 12 hónapon túl lejáró) bérleti szerződéseivel kapcsolódó óvadékok állományának átvezetéséből ered, ami 44%-kal haladja meg az előző évit.

18. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Hitelek rövid lejáratú része	1 500 899	1 500 899
Egyéb pénzügyi kötelezettség	273 359	274 657
Összesen	1 774 258	1 775 556

A Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek 85%-a, a Társaság hosszú lejáratú banki hiteleiből az egy éven belül (2025. év második félévében és 2026. év első félévében) törlesztendő részleteinek az összege (lásd még a fenti 14-es pontban), 15%-a pedig a Harsánylejtő Kft. IFRS szerinti lízingkötelezettségének éven belüli része.

19. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Szállítói kötelezettségek	694 332	846 381
Összesen	694 332	846 381

A szállítói állomány az előző év végi értékhez képest 152 millió forinttal (18%-kal) csökkent. A tárgyidőszak végi szállítóállomány 65%-a, a Társaság, 33%-a, a Leányvállalat és 2%-a az Unokavállalat könyveiből származik

20. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2025.06.30.	2024.12.31.
Előlegek + óvadék + áfa korrekció	887 611	1 154 821
Bér + adók + járulékok	534 377	501 177
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	448 191	1 045 714
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	494 181	653 067
Egyéb	0	0
Összesen	2 439 640	3 430 059

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek, valamint az óvadékok állományának változása befolyásolta, amely mintegy 267 millió forintos csökkenést eredményezett a tárgyi félévben. A „Bér + adók + járulékok” soron a Társaság adó- és járulékfizetési kötelezettsége jelenik meg, ami mindössze 33 millió forinttal több az év végi állományhoz képest. Az elhatárolások állománya mintegy 598 millió forinttal csökkent, melynek 96%-a egy 2024-ben már befolyt, de a tárgyi félévet érintő bevétel elhatárolásának feloldásából származik. Az Elhatárolások tárgyidőszaki értéke részben a várható közüzemi költségek, részben pedig a Társaság hitelállományához kapcsolódó, időarányos kamatok értékeit tartalmazzák. Az átsorolt vevői túlfizetések állománya 159 millió forinttal csökkent.

21. Értékesítés nettó árbevétele

adatok ezer forintban	2025. I. félév	2024. I. félév
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	4 380 333	4 212 899
Parkolási díjbevételek	403 210	383 519
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	1 243 581	384 163
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	0	1 168 920
Épületkivitelezési projekt árbevétele	210 406	0
Egyéb árbevételek	445 880	177 911
Összesen	6 683 410	6 327 412

A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek 4%-os növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének volt köszönhető. A bevételek 96%-a, a Társaságnál, 4%-a, a Leányvállalatnál képződött.

A közvetített szolgáltatásokból származó bevételek több, mint a háromszorosukra nőttek az előző időszakhoz képest, mely növekedés döntő hányada a bérlők felé tovább hárított irodakialakítási, -átépítési vagy helyreállítási költségekből származott, ezen felül jelentős bevétel képződött a bérbeadott ingatlanokhoz kapcsolódóan továbbbszámlázott közüzemi- és egyéb szolgáltatási díjakból is, melyhez a Leányvállalat által a bázisévben indított ingatlan bérbeadási tevékenység és az ahhoz kapcsolódó üzemeltetési és közmű szolgáltatások is jelentősen hozzájárultak. A közvetített szolgáltatásokból származó bevételek 67%-a, a Társaságnál, 33%-a, a Leányvállalatnál képződött.

Az ingatlan/telekértékesítésből a BIF Csoportnál a tárgyidőszakban nem képződött bevétel, míg a bázisadat egy, még 2021. IV. negyedévében kötött adásvételi szerződés 2024. I. félévében realizálódott bevételét tartalmazza.

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

22. Egyéb működési bevétel

adatok ezer forintban	2025. I. félév	2024. I. félév
Valós értékelés	0	0
Ingatlan és ingóság értékesítés	0	732
Pótbefizetés	0	71 000
Egyéb bevétel	108 236	11 695
Összesen	108 236	83 427

Az Egyéb működési bevételek között a Valós értékelés soron nem szerepel adat, mivel a Társaság befektetési célú ingatlanjai valós értékének meghatározása évközben a független értékbecslő által készített értékfenntartó nyilatkozatok alapján történt. Ingatlan és ingóság értékesítés sem történt a tárgyidőszakban.

Az Egyéb működési bevételeken belül a tárgyévben a BIF Csoport 100 millió forint értékben kapott kártérítést és kártalanítást, melyből 69 millió forint a Társaságnál és 31 millió forint a Leányvállalatnál realizálódott, míg a bázisévben a legnagyobb tételt a Marischka Kft. megvásárlásához kapcsolódóan elszámolt, a korábbi tulajdonos által teljesített 71 millió forint összegű pótbefizetés értékének az adóssághozkonszolidáció során kiszűrt értéke adta.

23. Aktivált saját teljesítmények értéke

adatok ezer forintban	2025. I. félév	2024. I. félév
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-15 141
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Aktivált saját teljesítmények összesen	0	-15 141

A saját termelésű készletek állománya nem változott és saját előállítású eszköz aktiválás sem történt a tárgyi félévben, míg a bázis adat az akkor realizálódott telekértékesítés miatt, a kivezetett készletértéket tartalmazta.

24. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2025. I. félév	2024. I. félév
Anyagköltségek	291 688	217 106
Igénybe vett szolgáltatások értéke	909 444	633 188
Egyéb szolgáltatások értéke	39 049	24 709
Eladott áruk beszerzési értéke	89	15 672
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 011 884	336 805
Összesen	2 252 154	1 227 480

Az Anyagjellegű ráfordítások összességében mintegy 1.025 millió forinttal (83%-kal) nőttek a tárgyidőszakban a bázisadathoz képest. A változás elsősorban az Eladott (közvetített) szolgáltatások értékének (675 millió forint) és az Igénybe vett szolgáltatások értékének (276 millió forint), továbbá az Anyagköltségek (74 millió forint) növekedésének volt az eredménye. Az Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke a bérlői kiépítésekhez igénybe vett, jelentős volumenű alvállalkozói szolgáltatások bekerülési értéke miatt nőtt, az Igénybe vett szolgáltatások jelentős növekedésében pedig a Leányvállalat által folytatott bérbeadási tevékenységgel összefüggő üzemeltetési költségek (pl.: őrzésvédelem, takarítás, karbantartás) emelkedése játszott szerepet.

Az Egyéb szolgáltatások 14 millió forinttal nőttek, mely változás szinte teljes egészében a Leány- és az Unokavállalat tevékenységeihez kapcsolódóan felmerült költségekből (biztosítási díjak, bankköltségek, hatósági díjak) származik.

Az Eladott áruk beszerzési értéke tárgyidőszakban csak az irodabérbeadáshoz kapcsolódóan tovább értékesített higiéniai anyagok értékét tartalmazza, míg a bázisévben az eladott telek áruk között nyilvántartott, kivezetett értéke jelent meg ezen a soron.

25. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2025. I. félév	2024. I. félév
Bérköltség	649 778	469 772
Egyéb személyi jellegű juttatások	83 575	32 090
Járulékok	90 123	65 193
Összesen	823 476	567 055

A csoportszintű személyi jellegű ráfordítások 2025 első hat hónapjában mintegy 45%-kal nőttek a bázisidőszakhoz képest, mely növekedést a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezet- és bérfeljesztés, valamint a statisztikai átlaglétszám magasabb szintje okozta, másrészt ez a növekedés a Marischka Kft. csoportba történt bekerülésével, az éttermi-vendéglátó tevékenység magas alkalmazotti létszámigényével van összefüggésben.

A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2025 I. félévében 68 fő volt (a 2024. I. félévi átlagos statisztikai létszám 64 fő volt; 2025. június 30-án az aktív állományi létszám 70 fő volt, ugyanez a mutató 2024. június 30-án és 2024. december 31-én is 66 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 2025 I. félévében 42 fő volt (a 2024. I. félévi átlagos statisztikai létszám 30 fő volt; 2025. június 30-án az aktív állományi létszám 35 fő volt, ugyanez a mutató 2024. június 30-án 30 főt, míg 2024. december 31-én 43 főt tett ki).

26. Értékcsökkenés és értékvesztés

adatok ezer forintban	2025. I. félév	2024. I. félév
Értékcsökkenés és értékvesztés	73 728	99 283
Értékcsökkenés	73 728	31 375
Készlet értékvesztés	0	0
Goodwill értékvesztés	0	67 908
Pénzügyi eszközök értékvesztése	0	0
Pótbefizetés értékvesztése	0	0
Követelés értékvesztés	0	0
Hitelezési veszteség	0	0
Összesen	73 728	99 283

Az Értékcsökkenés soron a Társaság nem befektetési célú tárgyi eszközein, valamint a Leány- és az Unokavállalat tulajdonában lévő járművek, továbbá irodai és műszaki berendezések után elszámolt értékcsökkenés szerepel. A tárgyidőszaki 42 millió forintos növekedés 81%-a Leányvállalatnál és 17%-a, a Társaságnál elszámolt amortizációból ered. A 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. 2024. évi 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 a bázis évben.

27. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	2025. I. félév	2024. I. félév
Valós értékelés hatása készletekre	0	10 893
Valós értékelés	548 222	576 376
Ingatlan és ingóság értékesítés	0	0
Selejtezés	0	0
Térítés nélküli átadás	0	0
Adók	168 347	183 221
Egyéb ráfordítások	13 895	471
Összesen	730 464	770 961

Az egyéb működési ráfordítások 5%-kal csökkentek, ezen belül is a Valós értékelés soron megjelenő, az IAS40 standard alapján elszámolt valós értékelés eredményt csökkentő hatása szintén 5%-kal alacsonyabb a bázisidőszakban elszámolt értéknél (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 2025. június 30-i piaci értékében). A költségvetéssel és az önkormányzatokkal elszámolt adók csoport szintén 15 millió forinttal maradnak el az előző évitől, míg az Egyéb ráfordítások értékének 13 millió forintos növekedését nagyrészt egy, a Leányvállalat által fizetett kártérítés eredményezte.

A készletek vonatkozásában tárgyidőszakban nem történt értékkülönbözlet elszámolása, míg a bázisidőszakban az értékesített telek készletértékének kivezetésével a korábban IAS2 alapján elszámolt értékkülönbözlet is kivezetésre került 11 millió forint értékben.

28. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevételei		
adatok ezer forintban	2025. I. félév	2024. I. félév
Kapott kamatok	443 350	208 087
Árfolyamnyereség	21 820	97 336
Egyéb	0	0
Bevételek összesen	465 170	305 423

Pénzügyi műveletek ráfordításai		
adatok ezer forintban	2025. I. félév	2024. I. félév
Fizetett kamatok	226 823	215 089
Árfolyamveszteség	34 037	20 683
Egyéb	0	0
Ráfordítások összesen	260 860	235 772

A csoportszintű pénzügyi műveletek eredménye a tárgyidőszakban mintegy 204 millió forintot tett ki a bázisidőszaki 70 millió forinttal szemben, amely mintegy 134 millió forinttal volt kedvezőbb a bázisidőszaki értékhez képest. A bevételek mintegy 160 millió forinttal, míg a ráfordítások 25 millió forinttal nőttek a 2025 I. félében. A kapott kamatok jelentős növekedése főként a tárgyidőszaki átlagosan magasabb szabad pénzállománynak volt köszönhető.

29. Tényleges adórátfordítás

adatok ezer forintban	2025. I. félév	2024. I. félév
Társasági adó	9 191	8 241
Iparüzési adó	17 161	4 874
Innovációs járulék	15 484	17 100
Egyéb	0	0
Tényleges adó összesen	41 836	30 215

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 8.352 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb), továbbá 13.595 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál. A Harsánylejtő Kft. első félévi eredménye alapján 839 ezer forint TAO-t, 12.595 ezer forint Iparüzési adót és 1.889 ezer forint Innovációs járulékot számoltunk. A Marischka Kft. esetében 4.566 ezer forint Iparüzési adót kalkuláltunk.

adatok ezer forintban	
IFRS adózás előtti eredmény	3 039 940
Adó korrekció (innovációs járulék)	13 595
IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)	3 026 345
IFRS korrekciós tételek	-345 108
Társasági adó előtti korrigált eredmény	2 681 237
Növelő tételek	940 695
Csökkentő tételek	-808 147
Társasági adóalap 2025. I. félévben	2 813 785
Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény	0%
Kapcsolt bevétel aránya a teljes bevételhez (2 tizedesjegyre kerekítve)	3,30%
Társasági adóalap (kapcsolt felektől származó bevételarányos) 2025. I. félévben	92 800
Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó	8 352
2025. I. féléves társasági adó kötelezettség	8 352

30. Halasztott adóráfordítás

adatok ezer forintban	2025. I. félév	2024. I. félév
Halasztott adó	13 264	0
Összesen	13 264	0

A Társaság halasztott adófizetési kötelezettséggel nem számolt, azonban a Leányvállalat által a bázisévben vásárolt nagyértékű tárgyi eszköz HAS és IFRS szerinti eltérő bekerülési értéke, továbbá a számviteli- és a társasági adótörvény által elismert értékcsökkenések különbözősége miatt a Leányvállalatnak mintegy 13 millió forint összegű halasztott adókötelezettsége keletkezett.

31. Egy részvényre jutó eredmény

adatok ezer forintban	2025. I. félév	2024. I. félév
Adózott eredmény (ezer forint)	3 061 034	3 770 355
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)	267 942 096	264 510 234
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forint) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészesvények súlyozott átlaga" hányadosa)	11,42	14,25

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

32. 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 „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmensben a Társaság által tulajdonolt befektetési célú ingatlanokhoz, valamint a Harsánylejtő Kft. által bérbeadás céljából bére vett, bérbeadott és üzemeltetett ingatlanhoz közvetlenül köthető eredményeket mutatjuk ki. (2) 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 és generálkivitelezői tevékenységeket is – eredményét összesíti. (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 2025. I. félévi és 2024. I. félévi alakulását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

2025. I. félév (adatok ezer forintban)	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Harsánylejtő Projekt	Marischka Kft. (vendéglátás)	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	6 032 661	210 406	409 368	30 975	6 683 410
Egyéb működési bevétel	69 817	31 372	501	6 546	108 236
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-1 725 495	-186 700	-168 616	-171 343	-2 252 154
Személyi jellegű ráfordítások	-165	0	-199 683	-623 628	-823 476
Értékcsökkenés és értékvesztés	-16 869	-7 151	-1 988	-47 720	-73 728
Egyéb működési ráfordítások	-697 059	-2 743	-13 126	-17 536	-730 464
Pénzügyi műveletek bevételei	30 602	0	-30	434 598	465 170
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-199 228	0	-96	-61 536	-260 860
Adózás előtti eredmény	3 494 264	45 184	26 330	-449 644	3 116 134

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
Adózás előtti eredmény	2 983 940	1 187 793	14 619	-385 782	3 800 570

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

33. Valós értékelésből származó eredmény

A Működési tevékenységből származó cash flow-n belül a Valós értékelésből származó 2025. I. félévi eredmény a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének hatását tartalmazza, mivel ez nem pénzügyi műveletként jelentő tétel. A működési cash flow-ban megjelenő, 548.222 ezer forint valós értékelésből származó eredmény teljes egészében a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének negatív eredményhatása hatása (lásd 22. és 27. pontok).

34. Pénzügyi instrumentumok

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

2025. június 30. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Lízingkövetelés	1 128 157	1 128 157
Vevőkövetelések	459 694	241 019
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	12 876 542	12 876 542
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	18 763 123	18 763 123
Szállítói kötelezettségek	694 332	694 332
2024. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Lízingkövetelés	1 679 946	1 679 946
Vevőkövetelések	564 006	345 331
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	13 943 645	13 943 645
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	19 671 159	19 671 159
Szállítói kötelezettségek	846 381	846 381

35. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

A Társaság Közgyűlése a 2025. április 30. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2025-ös üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2025-ös üzleti évben tagonként havonta bruttó 400.000 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

2025. június 30-án a cégcsoport vagyonát alkotó egyes dolgokon az alábbi zálogjogok álltak fenn.

Hitel1

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 járuléka

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 az 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 adataiKölcsönszerződések (3 darab)

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Jelzálogszerződés ingatlanra – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésen:

Dátuma: 2020. augusztus 31.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege

14.700.000.000 forint keretösszeg

Hitel5

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 az 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 adataiKölcsönszerződés

Dátuma: 2021. június 28.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2021. június 28.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására

Dátuma: 2021. június 28.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésen:

Dátuma: 2021. június 28.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

2.500.000.000 forint tőke és járuléakai

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, egyben az utolsó 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 adataiKölcsönszerződés

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 járuléka

Készfizető Kezességvállalás

A Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Kft. és az MBH Bank Nyrt. között 2025. június 5-én létrejött megbízási keretszerződés alapján az MBH Bank Nyrt. 2.000.000.000 forint összegű bankgarancia keretet tart a Harsánylejtő Kft. rendelkezésére, melynek megfizetésért a Társaság készfizető kezességet vállalt, illetve az alábbiakban megjelölt vagyontárgyakat zálogkötelezettként biztosítékul rendelkezésre bocsátotta.

A terhelte 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:Megebízási keretszerződés

Dátuma: 2025. június 5.

Jelzálogszerződés ingatlant terhelő jelzálogjog alapítására

Dátuma: 2025. június 5.

Kezességi szerződés

Dátuma: 2025. június 5.

Zálogjogot és óvadéki jogot alapító szerződés

Dátuma: 2025. június 5.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

2.000.000.000 forint tőke és járuléka

1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2025. 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 (2025. június 30-át) követően

A közbenső időszak végét követően lényeges esemény nem történt.

3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2025. évben

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2025. július 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. június 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. június 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. május 14.	Osztalékfizetés
2025. április 30.	BIF Alapszabály
2025. április 30.	BIF Javadalmazási Jelentés 2024
2025. április 30.	BIF Felelős Társaságirányítási Jelentés 2024
2025. április 30.	BIF Éves jelentés 2024
2025. április 30.	Budapesti Ingatlan Nyrt. 2025. évi éves rendes közgyűlés jegyzőkönyve az elfogadott határozatokkal
2025. április 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. április 10.	Tájékoztatás a Harsánylejtő Kft. székhelyének és tevékenységi körének módosításáról
2025. április 9.	Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok
2025. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. március 28.	Közgyűlési meghívó
2025. február 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2025. augusztus 29-én meghozott határozatával jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság ezúton nyilatkozik arról, hogy a jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások a Társaság legjobb tudása szerint, az Európai Unió által befogadott 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, 2025. augusztus 29.

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

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

**Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási
és Fejlesztési nyilvánosan működő
Részvénytársaságnak az Európai Unió által
befogadott Nemzetközi Pénzügyi
Beszámolási Standardok (IFRS) szerint
készített, 2025. június 30-ával végződő
időszakra vonatkozó konszolidált,
nem auditált Pénzügyi Kimutatásaihoz**

Tartalomjegyzék

I.	A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása	2
II.	2025. első féléves eredmények és 2025. évi kilátások, kihívások	5
1.	2025. első féléves eredmények	5
2.	Kilátások, kihívások 2025 második félévére	9
III.	A Társaságnál a 2025 első félévében lezajlott lényegesebb események	10
1.	Közzgyűlés	10
2.	Személyi változások	10
3.	Jelentős perek	10
IV.	A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők	10
V.	2025. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események	11
VI.	Általános társasági információk	11
1.	A Társaság cégadatai	11
2.	Társaságirányítás	11
3.	Könyvvizsgáló	13
4.	Közzétételek	13
5.	Részvényinformációk	13
VII.	Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká	15
VIII.	Kutatás és kísérleti fejlesztés	15
IX.	Személyi változások 2025 első félévében	15
X.	A Társaság konszolidációs körének bemutatása	15
XI.	Környezetvédelem	16
XII.	Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat	16
	Felelősségvállalási Nyilatkozat	17



I. A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság** (székhely: 1065 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 57.) (a továbbiakban: „Társaság” és vagy „BIF”) 2025. 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 cékként – 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

2025 első félévében a budapesti modern irodaállomány 2 új irodaházzal, összesen 5.098 m²-rel bővült. A teljes irodaállomány 2025. második negyedévének végére 4.426.050 m²-t tett ki, melyen belül 3.548.815 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 877.235 m² saját tulajdonú irodaház található. A teljes bruttó kereslet 2025 második negyedévében 119.975 m²-t tett ki, amely az előző év azonos időszakához képest 16%-os csökkenést jelent. A nettó kereslet ezen időszakban 49.955 m²-t tett ki, amely 21%-os csökkenést jelent 2024 második negyedévéhez viszonyítva. Az üresedési ráta 2025 második negyedévében 12,8%-on állt, ami 1,29 százalékpontos csökkenést jelent az előző negyedévhez, és 1,18 százalékpontos csökkenést az előző év azonos időszakához képest. 2025 második negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát Buda Központ alpiacon regisztrálták (7,4%), míg a legmagasabb érték az Agglomerációban volt mérhető (19,4%).

2025 második negyedévében a bérleti aktivitás szempontjából a legnépszerűbb alpiac Budapesten a Váci úti irodafolyosó volt, amely a kereslet 37%-át vonzotta. Második helyen a legnagyobb aktivitást a Dél-Budai alpiacon regisztrálták, mely alpiac 22%-os részesedést ért el 2025 második negyedévére. Összesen 136 bérleti szerződést regisztráltak 2025 második negyedévében, átlagos méretük 882 négyzetméter volt, ami az előző év azonos időszakához képest a tranzakciók számának csökkenését mutatja, miközben az átlagos méret szinte változatlan maradt. A negyedév legnagyobb spekulatív tranzakciója egy hosszabbítás volt, amely a Váci úti irodafolyosó alpiacon került lezárásra 13.800 négyzetméteren. A legnagyobb új bérleti szerződés 12.500 m²-es területre került aláírásra, szintén a Váci úti irodafolyosón.

(Forrás: BRF 2025 Q1 és 2025 Q2)

Előre tekintve, összesen 83.858 négyzetméternyi spekulatív irodafejlesztés van jelenleg építés alatt és várhatóan 2027 végéig készül el. A Váci úti irodafolyosó uralja ezt a fejlesztési volument, 71%-kal (59.385 m²), olyan projekteken keresztül, mint a H2O 2. ütem és a Centerpoint III. A fennmaradó rész kisebb léptékű fejlesztésekből áll, amelyek a város különböző pontjain helyezkednek el. (Forrás: Colliers Office Market Snapshot Q2 2025)

2025. 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 Budapest, III. Polgár u. 8-10. szám alatti irodaházunk esetében (a továbbiakban: **„Flórián Udvar**”) 2024. utolsó hónapjában aláírásra került egy nagyobb, az irodaházban bérbeadható irodaállomány 40%-át lefedő bérleti szerződés, melynek következtében az irodák tekintetében a Flórián Udvar kihasználtsága 2025. év elejére elérte a 100%-ot.

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 m² 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.

Parkolóházak

Budapesten 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 parkolóházak, mélygarázsok kihasználatlan kapacitásának javulására is hatással lehetnek. A fővárosban továbbra is napirenden van a közterületi parkolási rend jelentős átalakítása. Ennek keretében az elkövetkezendő időszakban, tervek szerint 2026-tól kezdődően, emelkednek a parkolási díjak, megszűnnek a parkolóautomaták, BudapestGO applikációval lehet majd parkolni, illetve megszűnik a zöld rendszámú autókkal az ingyenes parkolás. (Forrás: www.vg.hu, 2025.04.02.)

Társaságunk tulajdonába 2 parkolóház tartozik, a Vigadó Palota Irodaház (Budapest, V. kerület Apáczai Csere János utca 9.) mellett található **Aranykéz Parkolóház** (Budapest, V. kerület Aranykéz utca 4-6.) és a **Flórián Udvar Irodaház** (Budapest, III. kerület Polgár utca 8-10.) részét képező **parkolóház**. A Flórián Udvar Irodaházban lévő parkolóház elsődlegesen az irodaház bérlőit hivatott kiszolgálni. Mindkét parkolóházunk a legújabb, magyar fejlesztésű, mobil-applikációs parkolási rendszerrel és korszerű fizetési lehetőségekkel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani. A belvárosi lokációval rendelkező Aranykéz Parkolóházunkban, a fejlesztési programunk keretében 2025. első negyedévében bevezettük a digitális QR kódos, mobil eszközökről igénybe vehető beléptető rendszert, hogy ügyfeleinknek még magasabb színvonalú parkolási szolgáltatást tudjunk nyújtani. Ezen túlmenően az Aranykéz Parkolóházban elektromos autótöltési szolgáltatást is biztosítunk mind a bérletes, mind az óradíjas parkolást igénybe vevő ügyfeleink részére.

Építési telkek és lakóingatlanok

2025. I. negyedévében 2.704 új lakás épült országos szinten, 2,7%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban. Budapesten 7,4%-kal kevesebb, mindösszesen 843 lakás épült. A megyei jogú városokban 33%-kal kevesebb lakást építettek. Ugyanakkor a kisebb településeken több lakást adtak át, mint egy évvel korábban, a nem megyei jogú városokban 29, a községekben pedig 2,5%-kal. Budapesten továbbra is területi koncentráció a jellemző az új lakás fejlesztések terén, így az új lakások több, mint 2/3-a a IX., XI. és XIX. kerületben épült fel. Országos szinten a kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 5.651 volt, 25%-kal magasabb, mint egy évvel korábban. A növekedés elsősorban néhány nagyobb méretű, fővárosi beruházásnak köszönhető. Budapesten összesen 2.674 lakás építésére adtak engedélyt, 2,9-szer többre, mint egy évvel korábban. (Forrás: KSH, Közzététel: 2025. május 6.)

A lakáspiaci forgalom tekintetében a 2024. évi fellendülés után 2025. I. negyedévében a lakáseladások száma 10%-kal elmaradt az előző év azonos időszakától. A használt lakások eladása 8,2%-kal csökkent, az új lakások eladása pedig 50%-kal esett vissza a vizsgált időszakban az egy évvel korábbihoz képest. (Forrás: KSH, Közzététel: 2025. július 28.)

Az árak tekintetében 2025. I. negyedévében 5,3%-kal nőttek az árak a megelőző negyedévhez viszonyítva. Ezzel az I. negyedévben nominálisan 12,5%-kal, reálértékben 6,9%-kal lettek drágábbak a lakások, mint az előző év azonos időszakában. Az új lakások piacán az országos átlagár a 2024. I. negyedévi 70,4 millió forintról 71,9 millió forintra emelkedett 2025. azonos időszakában. A négyzetméterár országos átlagban, új lakások esetében megközelítette az 1,2 millió forintot, míg Budapesten meghaladta az 1,5 millió forintot. (Forrás: KSH, Közzététel: 2025. július 28.)

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 m² 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 m²-es kiskereskedelmi egység, és további 1,5 ezer m² 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 fentiekben 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 Andrásy út 80-82. szám alatt található (a továbbiakban: „**Andrásy úti ingatlan**”). A több mint 1,4 ezer m² alapterületű telekingatlanon, figyelemmel a változó piaci igényekre és a kerületi szabályozási feltételekre is, a Társaság lakófunkció befogadására alkalmas fejlesztés lehetőségét preferálja, felső kategóriás lakások és szolgáltatások kialakításával. A fejlesztés vázlattervezése befejeződött, az építési engedélyezési eljárás lezárult 2024 első negyedévében, az építési engedélyt megkaptuk.



Szállodák

2025 első felében 2024 azonos időszakához képest a turisztikai szálláshelyeken 7,8%-kal több, összesen 8,2 millió vendéget regisztráltak; a belföldi vendégek száma 3,2%-kal, a külföldieké 13%-kal több (4 millió, illetve közel 4,2 millió) volt a turisztikai szálláshelyeken.

2025 júniusában összesen 32.737 turisztikai szálláshely, ezen belül 2.924 kereskedelmi, illetve 29.813 magán- és egyéb szálláshely fogadott vendégeket. A kereskedelmi szálláshelyek közül 1.019 szálloda és 1.161 panzió volt nyitva június egy részében vagy egészében, a turisztikai szálláshelyeken az összes bruttó árbevétele 107,6 milliárd forint volt, folyó áron 9,8%-kal magasabb az egy évvel korábbinál. A turisztikai szálláshelyekre érkezett 889 ezer külföldi vendég közel 2,2 millió vendégéjszakát töltött el, közülük 609 ezer vendéget és 1,5 millió vendégéjszakát a kereskedelmi szálláshelyeken regisztráltak. Utóbbi vendégek 79%-át a szállodák fogadták, ahol a számuk 1,4%-kal több volt az egy évvel korábbinál. A magán- és egyéb szálláshelyeken eltöltött külföldi vendégéjszakák száma 13 százalékkal nőtt 2024 júniusához képest. (Forrás: KSH)

A Társaság tulajdonában 2025. június 30-án egy olyan ingatlan volt található, amelyet az azt bérelő 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 felső kategóriás 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 végzi és ezzel egyidőben tárgyalásokat folytat olyan, a hotel és az éttermek üzemeltetésére jelentkező lehetséges bérelőkkal, akik a legmagasabb színvonalú, az épület kivételes adottságaival összhangban álló szolgáltatásokat tudnak nyújtani a jövőbeni vendégek részére.

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 – 2 csillagos szálloda céljára történő bérbeadásal hasznosítja 2024 szeptemberétől (korábban ebben az épületben egy diákszálló működött).

II. 2025. első féléves eredmények és 2025. évi kilátások, kihívások

1. 2025. első féléves eredmények

A Társaság IFRS szerint készített, nem auditált konszolidált eredménykimutatása alapján **2025 első félévében 3.116 millió forint adózás előtti eredményt** ért el, míg a bázisév ugyanezen időszakában az adózás előtti eredmény 3.801 millió forintot tett ki, ugyanakkor a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával és a telekértékesítés hatásával **korrigált adózás előtti eredmény 3.664 millió forintot tett ki 2025 első félévében** az előző év hasonló időszaki 3.208 millió forintos értékhez képest (+14%).

- A 2025. év első felében a konszolidált **értékesítés nettó árbevétele** összesen mintegy **6.683 millió forintot** tett ki a bázisidőszaki mintegy **6.327 millió** forinttal szemben (+5,6%). A növekedés jelentős része a közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek soron volt tapasztalható, ahol közel háromszorosára, 384 millió forintról 1.244 millió forintra nőttek a bevételek. A növekedésben meghatározó szerepe volt a bérlemény kialakításával, helyreállításával, átalakításával kapcsolatos tovább számlázásoknak, de ezen a soron jelennek meg a tovább számlázott közművek, szolgáltatási díjak is, melyben jelentős növekedést okozott a Harsánylejtő Kft. által bázisévben bérbevett Dévai-Kassák Irodaház bérbeadásából származó bevétel is. Az említett ingatlan bérbeadása jelentős bevétel növekményt eredményezett a bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek soron is, de a növekedésében az év elején érvényesített áremelések is szerepet játszottak. A bázisidőszaki bevételek között meghatározó tétel egy még 2021 utolsó negyedében megkötött telekértékesítési szerződés bázisidőszakban történt számviteli realizálása (1.169 millió forint), a tárgyidőszakban telekértékesítés nem történt. A Társaság által 2025. év első felében elért konszolidált értékesítés nettó árbevétele 90%-át a bérleti, parkolási, üzemeltetési díjbevételek és közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek adták.

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2024. I. félév	2025. I. félév
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	4 212 899	4 380 333
Parkolási díjbevételek	383 519	403 210
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	384 163	1 243 581
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	1 168 920	0
Épületkivitelezési projekt árbevétele	0	210 406
Egyéb árbevételek	177 911	445 880
Összesen	6 327 412	6 683 410

- Az **egyéb működési bevételek** 2025 első félévében 108 millió forintot tettek ki a bázisidőszaki 83 millió forinthez képest. A tárgyidőszaki bevételek jelentős részét kapott kártérítések tették ki (100 millió forint), kisebb részben pedig késedelmi kamatból, elengedett kötelezettségből is származott bevétel. A bázisidőszaki egyéb működési bevételek döntő hányadát a Marischka Kft. megvásárlásához kapcsolódóan elszámolt 71 millió forint (a korábbi tulajdonos által teljesített pótbefizetés számviteli elszámolása) egyéb bevétel adta.
- Az **anyagjellegű ráfordítások értéke** több mint 1 milliárd forintos növekedést mutatott (+83%) a tárgyidőszakban a bázisadathoz képest. A ráfordításnövekmény főként az eladott (közvetített) szolgáltatások értékének (+675 millió forint) növekedésének köszönhető, de az igénybe vett szolgáltatások (+276 millió forint) és az anyagköltségek (+74 millió forint) is emelkedtek a bázisidőszakhoz képest. Az eladott (közvetített) szolgáltatások magasabb értéke a bérleti kiépítésekhez igénybe vett alvállalkozói szolgáltatásoknak köszönhető, az igénybe vett szolgáltatások jelentős növekedésében pedig a Harsánylejtő Kft. által folytatott bérbeadási tevékenységgel összefüggő üzemeltetési költségek emelkedése játszott szerepet. Az anyagköltségek növekedésének jelentős részét a 2024 májusában akvizált Marischka Kft. anyagköltségei tették ki. Az egyéb szolgáltatásokon látható növekedést (+14 millió forint) a bázisidőszakhoz képest magasabb biztosítási díjak, bankköltségek, hatósági díjak okozták.
- A csoportszintű **személyi jellegű ráfordítások** 2025 első hat hónapjában mintegy 45%-kal emelkedtek 2024. I. félévéhez képest, mely növekedést főként a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezet- és bérfejllesztés, valamint a statisztikai átlaglétszám magasabb szintje okozta, melyben meghatározó szerepe volt a Marischka Kft. megvásárlásának eredményeként megnövekedett csoportlétszámnak.
- Az **egyéb működési ráfordítások** bázisidőszaki 771 millió forintos értékével szemben a tárgyidőszaki ráfordítás 730 millió forintot tett ki (-5%). A bázisidőszakinál kedvezőbb érték részben az alacsonyabb összegű negatív valós értékelési eredményhatásnak tudható be, mely az előző évi 576 millió forinttal szemben a tárgyidőszakban 548 millió forintot tett ki (a tárgyidőszakban elszámolt negatív valós értékelési eredményhatás annak a következménye, hogy az egyes befektetési célú ingatlanok esetében megvalósult és elszámolt tárgyidőszaki beruházások értéke még nem jelent meg az adott ingatlanok 2025. június 30-i piaci értékében). A bázisidőszakban az értékesített telek készletértékének kivezetésével kapcsolatban 11 millió forint készlet értékkülönbözet, illetve mintegy 50 millió forint extra építményadó is elszámolásra került, míg tárgyidőszakban ilyen tételek nem merültek fel.
- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron mintegy 26 millió forintos csökkenés tapasztalható a bázisidőszakhoz képest. A tárgyidőszakban értékvesztés nem került elszámolásra, míg a bázisidőszak eredményét a Marischka Kft. akvizíciója során keletkezett mintegy 68 millió forint goodwill teljes összegére képzett értékvesztés csökkentette, melyet a cég negatív IFRS saját tőke értékére tekintettel kellett elszámolni. Az elszámolt értékcsökkenés tárgyidőszaki szintje 42 millió forint összegű növekedést mutatott a bázishoz képest, melynek jelentős része a leányvállalatoknál került elszámolásra járművek, műszaki berendezések, gépek után.
- A fentiek eredményeként a tárgyidőszaki konszolidált **működési eredmény** 2.912 millió forintra mérséklődött a bázisidőszaki 3.731 millió forintról, míg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával és a telekértékesítés hatásával korrigált konszolidált **működési eredmény** a bázisidőszaki **3.138 millió forintról 3.460 millió forintra nőtt** (+10%) 2025 első félévében.

- A **pénzügyi műveletek eredménye** a tárgyidőszakban mintegy 204 millió forintot tett ki a bázisidőszaki 70 millió forinttal szemben, amely mintegy 134 millió forinttal volt kedvezőbb a bázisidőszaki értékhez képest. A bevételek mintegy 160 millió forinttal, míg a ráfordítások 25 millió forinttal nőttek a 2025. I. felében. A kapott kamatok jelentős növekedése főként a tárgyidőszaki átlagosan magasabb szabad pénzállománynak volt köszönhető.
- 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 41,8 millió forint tárgyévi tényleges adóráfordításából mintegy 9,2 millió forint volt a számított csoportszintű társasági adó, közel 15,4 millió forintot tett ki a csoportszintű innovációs járulék összege, valamint mintegy 17,2 millió forint összegű iparüzési adó fizetési kötelezettség keletkezett.

Eredménykimutatás (IFRS konszolidált, nem auditált)

adatok ezer forintban	2024. I. félév	2025. I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	6 327 412	6 683 410
Egyéb működési bevétel	83 427	108 236
Saját termelésű készletek állományváltozása	-15 141	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-1 227 480	-2 252 154
Személyi jellegű ráfordítások	-567 055	-823 476
Egyéb működési ráfordítások	-770 961	-730 464
EBITDA	3 830 202	2 985 552
Értékcsökkenés és értékvesztés	-99 283	-73 728
Működési eredmény	3 730 919	2 911 824
Pénzügyi bevételek	305 423	465 170
Pénzügyi ráfordítások	-235 772	-260 860
Adózás előtti eredmény	3 800 570	3 116 134
Tényleges adóráfordítás	-30 215	-41 836
Halasztott adó	0	-13 264
Adózott eredmény	3 770 355	3 061 034

- A **befektetési célú ingatlanok állománya** 2025. június 30-án mintegy 84,3 milliárd forintot tett ki megegyezően az előző év végi értékkel. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS40 standardnak megfelelően, azzal, hogy a Volosko¹ 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 2025-ben és 2024-ban is).
- A Társaság **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) kis mértékben nőtt, mintegy 5,9 milliárd forintra emelkedett 2025. első félév végére a 2024. év végi 5,7 milliárd forinthez képest. A tárgyidőszaki pénzeszközöket csökkentette a 2024. üzleti év után fizetett osztalék, míg 2024-ben osztalékfizetés nem történt.

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

Kiemelt mérlegkételemek (IFRS konszolidált, nem auditált)

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2025.06.30.
Befektetési célú ingatlanok	84 300 782	84 302 259
<u>Éven túli eszközök összesen</u>	<u>88 211 923</u>	<u>87 585 540</u>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	13 943 645	12 876 542
<u>Forgóeszközök összesen</u>	<u>15 716 933</u>	<u>14 639 869</u>
<u>Eszközök összesen</u>	<u>103 928 856</u>	<u>102 225 409</u>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<u>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</u>	<u>78 076 646</u>	<u>78 385 222</u>
Pénzügyi kötelezettségek (hosszú)	17 895 603	16 988 865
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>19 800 214</u>	<u>18 931 957</u>
Pénzügyi kötelezettségek (rövid)	1 775 556	1 774 258
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>6 051 996</u>	<u>4 908 230</u>
<u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u>	<u>103 928 856</u>	<u>102 225 409</u>

A vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségre vonatkozó kiemelt mutatók

Megnevezés	2024.06.30.	2025.06.30.
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	93,47%	85,68%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	23,08%	19,45%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	30,01%	24,15%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	184,87%	262,35%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	58,96%	43,57%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	5,65%	3,71%

2. Kilátások, kihívások 2025 második félévére

A 2025 második félévében a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

- A 2020. év elején sikeres akvizíció eredményeként megvásárolt, a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 35. sz. alatti **Major Park** (Városmajor u. 35.) ingatlan revitalizációja, az „A” épület esetében a homlokzatfelújítás megkezdése, az „A” épületben meglévő irodafunkció megtartása mellett a meglévő „B” épület felújításával és egy új, „C” épület építésével lakóingatlan-fejlesztés tervezése.
- **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.
- 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 és a kivitelezés megkezdése.
- A kiemelkedő adottságokkal rendelkező **Madách téri ingatlan** felújításához kapcsolódó építési munkák folytatása, a már megszerzett építési engedély alapján végzett építési munkákkal párhuzamosan potenciális bérlő keresése.
- A meglévő ingatlanokban rejlő fejlesztési és hatékonyságjavítási lehetőségek kiaknázása (**portfólió „review”**).
- A Társaság stratégiájába illeszkedő **akvizíciós lehetőségek** felkutatása, az akvizíciók lebonyolítása és az adott ingatlan beillesztése a jövedelemtermelő portfólióba.



III. A Társaságnál a 2025 első félévében lezajlott lényegesebb események

1. Közgyűlés

A Társaság Közgyűlése a 2025. március 28-án közzétett közgyűlési meghívó napirendjében szereplő valamennyi kérdésben döntést hozott, és azok 2025. 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 2025. január 1. és 2025. június 30. közötti időszakban változás nem történt.

A Vállalatvezetésben nem történt változás 2025 I. félévében

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 2025 I. félévben.

A Társaság 2018 márciusát követően, egy refinanszírozási ügyletnek köszönhetően, csak forint alapú hosszú lejáratú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság csoportszintű bevételeinek mintegy 83%-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 Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2025. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai III. fejezet 33. Pénzügyi Instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrészcsevényeken (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 kitettségek (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. 2025. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események

2025. június 30-át követően lényeges esemény nem történt.

VI. Általános társasági információk**1. A Társaság cégadatai**

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.
Központi elektronikus elérhetősége:	info@bif.hu
Honlapja:	www.bif.hu
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszáma:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-42
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje 2024. június 30-án	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	meg egyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820'25 Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

2. Társaságirányítás**Közygyűlés**

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

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

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

Igazgatótanács

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik.

Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. Az Igazgatótanács megállapította működésének szabályait és az elfogadott Ügyrendje szerint működött a 2025 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 2025 első félévében kettő személyes ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton 7 alkalommal döntött 2025 első félévében.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2025. június 30.)

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

Az Audit Bizottság az igazgatótanácsi üléseken túl 2025 első félévében egy személyes ülést tartott és két alkalommal döntött elektronikus úton. Az üléseken tárgyalt fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó társaság éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslattevél a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2025. 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 2025. április 30. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2025-ös üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2025-ös üzleti évben tagonként havonta bruttó 400.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2025. 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) honlap, az MNB honlap (www.kozzetetelek.mnb.hu) és a Társaság saját honlapja (www.bif.hu).

5. Részvényinformációk

2025. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből állt, melyből 11.778.639 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 2025 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 2025. 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 2026. október 30. 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	2024. december 31.		2025. június 30.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	214 889 885	74,87*	214 889 885	74,87*
Saját részvény**				
Káldi Mónika bizalmi vagyonkezelő által kezelt vagyon	16 101 240	5,61	15 731 240	5,48
Egyéb részvényesek	56 033 315	19,52	56 403 315	19,65
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

*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 Társaság tulajdonában lévő BIF törzsrészvények száma nem haladja meg az 5%-ot.

Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada (2025. 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	74,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
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
(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	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, foglalkoztatáspolitiká

A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2025 I. félévében 68 fő volt (a 2024. I. félévi átlagos statisztikai állományi létszám 64 fő volt; 2025. június 30-án az aktív állományi létszám 70 fő volt, ugyanez a mutató 2024. június 30-án és 2024. december 31-én 66 főt tett ki).

A Harsányilejtő 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 2025 I. félévében 42 fő volt (a 2024. I. félévi átlagos statisztikai állományi létszám 30 fő volt; 2025. június 30-án az aktív állományi létszám 35 fő volt, ugyanez a mutató 2024. június 30-án 30 főt míg 2024. december 31-én 43 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 2025 első félévében

A III. fejezet 2. pontjában kerültek ismertetésre.

X. A Társaság konszolidációs körének bemutatása

A Társaság IFRS szerint készített 2025. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásaiba a Harsányilejtő Kft-t és a Harsányilejtő Kft. 100%-os tulajdonában lévő Marischka Kft-t vonta be.

Harsányilejtő Kft.

A Harsányilejtő Kft-t, 2008. augusztus 25-én, 500.000 forint törzstőkével alapította a Budapesti Ingatlan Nyrt. és azóta is a 100%-os tulajdonosa. A Harsányilejtő Kft. törzstőkéje 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 és generálkivitelezői 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 törzstőkével 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. A BIF Tower-ben található kávézót is a Marischka Kft. üzemeltette 2025. január 1-je és 2025. április 10. között.

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 2025. április 30. napjára összehívott éves rendes közgyűlésén hozott határozatával jóváhagyta a Társaság 2024. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését, mely a Társaság közzétételi helyein 2025. 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, www.bif.hu és 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 Felelős Társaságirányítási Jelentés tartalmazza a Társaság sokszínűségi politikával kapcsolatos nyilatkozatát.

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság 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 tényt, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2025. augusztus 29.



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



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



Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Társaság) ezúton nyilatkozik arról, hogy a Társaság által nyilvánosságra hozott 2025 Féléves Jelentés a Társaság legjobb tudása szerint, az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, eszközeiről, kötelezettségeiről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan tény, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2025. augusztus 29.



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



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

