

# Éves Jelentés 2023

## Éves Pénzügyi Beszámolók 2023

Budapesti Ingatlan Hasznosítási  
és Fejlesztési Nyrt.



## Tartalomjegyzék

- Éves Jelentés 2023 – Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2023
- Konszolidált Éves Jelentés 2023 – Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámoló 2023



# Éves Jelentés 2023

## Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2023

Budapesti Ingatlan Hasznosítási  
és Fejlesztési Nyrt.



## Tartalomjegyzék

- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2023. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai
- Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2023. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásaihoz

**A jelen „Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2023” a Budapesti Ingatlan Nyrt. által a 2019/815/EU Bizottsági rendelet szerint készített, XHTML formátumú, a Társaság hivatalos, könyvvizsgált 2023. évi Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámolója tartalmával teljes mértékben megegyező tartalmú.**



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

**Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási  
Standardok (IFRS) szerint készített,  
auditált Egyedi Éves Pénzügyi  
Kimutatásai  
2023. december 31.**



## Tartalomjegyzék

<b>Egyedi Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás</b> .....	<b>3</b>
<b>Egyedi Éves Átfogó Jövedelemkimutatás</b> .....	<b>4</b>
<b>Egyedi Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás</b> .....	<b>5</b>
<b>Egyedi Éves Cash Flow Kimutatás</b> .....	<b>6</b>
<b>Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk</b> .....	<b>7</b>
<b>I. Általános társasági információk</b> .....	<b>7</b>
1. A vállalkozás bemutatása .....	7
2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra .....	8
2.1. Tisztségviselők 2023-ban .....	8
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2023-ban .....	9
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2023-ban .....	9
2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek .....	9
2.5. Tulajdonosi struktúra .....	9
<b>II. A számviteli politika meghatározó elemei</b> .....	<b>10</b>
1. A számviteli politika lényeges elemei .....	10
1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	10
1.2. Árbevétel .....	10
1.3. Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése .....	11
1.4. Immateriális javak .....	13
1.5. Goodwill .....	13
1.6. Készletek .....	13
1.7. Követelések .....	13
1.8. Pénzügyi eszközök .....	13
1.9. Pénzügyi kötelezettségek .....	14
1.10. Céltartalékok .....	14
1.11. Társasági adó .....	15
1.12. Lízing .....	15
1.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS) .....	16
1.14. Mérlegen kívüli tételek .....	16
1.15. Visszavásárolt saját részvények .....	16
1.16. Osztalék .....	16
1.17. Pénzügyi műveletek eredménye .....	17
1.18. Állami támogatások .....	17
1.19. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek .....	17
1.20. Fordulónap utáni események .....	17
2. A számviteli politika változásai .....	18
3. Bizonytalansági tényezők .....	19
3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés .....	19
3.2. Valós érték meghatározása .....	19
4. A beszámoló készítés alapja .....	20
4.1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésegről .....	20
4.2. A beszámoló készítésének alapja .....	20
4.3. Az értékelés alapja .....	20
<b>III. Kiegészítő magyarázatok</b> .....	<b>20</b>
1. Befektetési célú ingatlanok .....	20
2. Immateriális javak és tárgyi eszközök .....	22
3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban .....	22
4. Halasztott adókövetelés .....	23
5. Készletek .....	23
6. Vevőkövetelések .....	23
7. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások .....	24
8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	24
9. Jegyzett tőke és tőketartalék .....	25
10. Értékelési tartalék .....	25
11. Visszavásárolt saját részvények .....	25
12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény .....	26
13. Saját tőke megfeleltetési tábla .....	27

14.	Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....	29
15.	Céltartalék.....	29
16.	Halasztott adó kötelezettségek.....	29
17.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	29
18.	Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....	29
19.	Szállítói kötelezettségek.....	30
20.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások.....	30
21.	Árbevétel.....	30
22.	Egyéb működési bevétel.....	31
23.	Aktivált saját teljesítmények értéke.....	32
24.	Anyagjellegű ráfordítás.....	32
25.	Személyi jellegű ráfordítások.....	32
26.	Értékcsökkenés és értékvesztés.....	33
27.	Egyéb működési ráfordítások.....	33
28.	Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai.....	34
29.	Tényleges adóráfördítés.....	34
30.	Halasztott adóráfördítés.....	35
31.	Egyéb átfogó jövedelem.....	35
32.	Egy részvényre jutó eredmény.....	35
33.	A vagyoni, pénzügyi helyzet, illetve a jövedelmezőség vizsgálata.....	36
33.1.	Vagyoni helyzet mutatószámai.....	36
33.2.	Pénzügyi helyzet mutatószámai.....	36
33.3.	Jövedelmezőség alakulása mutatószámai.....	36
34.	Szegmensinformációk.....	37
35.	Kockázatkezelés.....	38
35.1.	Tőkemenedzsmment.....	38
35.2.	Hitelezési kockázat.....	38
35.3.	Likviditási kockázat.....	39
35.4.	Piaci kockázat.....	39
36.	Érzékenységi elemzés.....	40
37.	Pénzügyi instrumentumok.....	40
38.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	40
39.	Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása.....	40
40.	Kivételes nagyságú és előfordulású tételek.....	41
41.	Kapcsolt felek bemutatása.....	41
41.1.	Leányvállalat.....	41
41.2.	Más kapcsolt fél.....	41
<b>IV.</b>	<b>Egyéb kiegészítő információk.....</b>	<b>42</b>
1.	Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások.....	42
1.1.	Mérlegén kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek.....	42
1.2.	Peres ügyek, egyéb jogi eljárások.....	44
2.	A mérleg fordulónapját követő lényeges események.....	44
3.	Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2023-ban és az Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások aláírásának időpontjáig.....	44
4.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	45
	<b>Felelősségvállalási Nyilatkozat.....</b>	<b>45</b>

**Egyedi Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás**

adatok ezer forintban

	Magyarázatok *	<u>2023.12.31.</u>	<u>2022.12.31.</u>
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Befektetési célú ingatlanok	1	78 581 204	71 881 004
Immateriális javak	2	3 215	4 228
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	84 106	86 133
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	116 327	143 689
Beruházások, felújítások	2	565 136	341 288
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	0	0
Egyéb befektetett eszközök	3	68 000	0
Halasztott adókövetelések		0	0
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b><u>79 417 988</u></b>	<b><u>72 456 342</u></b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	5	99 931	101 178
Vevőkövetelések	6	70 152	328 023
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	7	357 626	656 554
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8	6 305 607	8 023 789
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b><u>6 833 316</u></b>	<b><u>9 109 544</u></b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b><u>86 251 304</u></b>	<b><u>81 565 886</u></b>
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	9	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	9	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	10	731 904	731 904
Visszavásárolt saját részvény	11	-2 304 224	-3 048 120
Eredménytartalék	12	44 352 859	38 893 377
Tárgyévi eredmény	12	10 544 829	10 012 333
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</b>		<b><u>62 243 827</u></b>	<b><u>55 507 953</u></b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Pénzügyi kötelezettségek	14	18 886 201	20 075 461
Céltartalékok várható kötelezettségekre	15	10 842	7 030
Halasztott adó kötelezettségek	16	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	17	1 376 527	0
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b><u>20 273 570</u></b>	<b><u>20 082 491</u></b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Pénzügyi kötelezettségek	18	1 446 747	1 446 747
Szállítói kötelezettségek	19	249 265	804 488
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	20	2 037 895	3 724 207
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b><u>3 733 907</u></b>	<b><u>5 975 442</u></b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b><u>86 251 304</u></b>	<b><u>81 565 886</u></b>

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma



**Egyedi Éves Átfogó Jövedelemkimutatás**

adatok ezer forintban	Magyarázatok *	2023	2022
Értékesítés nettó árbevétele	21	8 092 506	10 289 516
Egyéb működési bevétel	22	6 280 668	2 883 201
Saját termelésű készletek állományváltozása	23	0	-123 863
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	23	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	24	-1 988 110	-2 060 548
Személyi jellegű ráfordítások	25	-910 653	-676 885
Értékcsökkenés és értékvesztés	26	-253 614	-105 071
Egyéb működési ráfordítások	27	-860 290	-471 290
<b>Működési eredmény</b>		<b>10 360 507</b>	<b>9 735 060</b>
Pénzügyi bevételek	28	691 223	641 021
Pénzügyi ráfordítások	28	-484 803	-335 871
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>10 566 927</b>	<b>10 040 210</b>
Tényleges adóráfördítés	29	-22 098	-27 877
Halasztott adó	30	0	0
<b>Adózott eredmény</b>		<b>10 544 829</b>	<b>10 012 333</b>
<b>Ebből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>10 544 829</b>	<b>10 012 333</b>
<b>Külső tulajdonosra jutó rész</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	31	<b>0</b>	<b>0</b>
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		0	0
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		0	0
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>10 544 829</b>	<b>10 012 333</b>
<b>Ebből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>10 544 829</b>	<b>10 012 333</b>
<b>Külső tulajdonosra jutó rész</b>			
<b>Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)</b>		252 316 945	251 684 440
<b>Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)</b>			
Alap	32	41,79	39,78
Hígtított	32	41,79	39,78

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

### Egyedi Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás

Magyarázatok*	9	11	9	10	12	12			
adatok ezer forintban	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredménytartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
<b>2021.12.31.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-3 048 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>35 755 897</b>	<b>8 171 169</b>	<b>50 529 309</b>		<b>50 529 309</b>
Előző évi eredmény átsorolása					8 171 169	-8 171 169			
Saját részvény vásárlás									
Saját részvény kibocsájtás									
Saját részvény értékesítés									
Osztalék					-5 033 689		-5 033 689		-5 033 689
Verseg eladás miatti ET növekedés									
Teljes átfogó jövedelem						10 012 333	10 012 333		10 012 333
<b>2022.12.31.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-3 048 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>38 893 377</b>	<b>10 012 333</b>	<b>55 507 953</b>		<b>55 507 953</b>
Előző évi eredmény átsorolása					10 012 333	-10 012 333			
Saját részvény vásárlás									
Saját részvény kibocsájtás									
Saját részvény értékesítés		743 896			4 256 104		5 000 000		5 000 000
Osztalék					-8 808 955		-8 808 955		-8 808 955
Verseg eladás miatti ET növekedés									
Teljes átfogó jövedelem						10 544 829	10 544 829		10 544 829
<b>2023.12.31.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-2 304 224</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>44 352 859</b>	<b>10 544 829</b>	<b>62 243 827</b>		<b>62 243 827</b>

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

**Egyedi Éves Cash Flow Kimutatás**

adatok ezer forintban

Magyarázatok\*

		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>10 566 927</b>	<b>10 040 210</b>
Korrekciók az adózás előtti eredményben		4 349	4 859
<b>Korrigált adózás előtti eredmény</b>		<b>10 571 276</b>	<b>10 045 069</b>
Nettó kamatráfordítás		-213 855	-267 111
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értékcsökkenés	26	59 392	61 518
Értékvesztés (pótbefizetés)	26	0	20 000
Értékvesztés (vevő)	26	194 222	8 354
Hitelezési veszteség (vevő)	26	0	15 198
Készlet valós értékelés miatti korrekció	27	0	72 457
Valós értékelésből származó eredmény	22, 27	-5 496 725	-1 986 965
Céltartalék kötelezettségekre		3 812	546
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytételek		0	0
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény		-886	1 418
Térítés nélküli átadás, selejtezés		0	57 353
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása		63 648	-223 471
Egyéb forgóeszközök változása		300 177	17 316
Szállítói tartozások változása	19	-555 223	-723 442
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	20	-309 785	1 604 639
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek változása		0	0
Kifizetett kamat	28	-434 636	-321 538
Kapott kamat	28	648 491	588 649
Kifizetett nyereségadó	29	-22 098	-27 877
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		<b>4 807 810</b>	<b>8 942 113</b>
Tárgyi eszközök beszerzése		-1 456 314	-6 323 899
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		886	5 450
Részesedés értékvesztése	3	0	0
Kapcsolt feleknek adott kölcsön	3	-68 000	0
<b>Befektetési tevékenység pénzfelhasználása</b>		<b>-1 523 428</b>	<b>-6 318 449</b>
Tőke kibocsátásból bevétel		0	0
Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)		5 000 000	0
Osztalék	12	-8 808 955	-5 033 689
Pótbefizetés		0	-20 000
Hitelfelvétel		257 487	2 386 193
Hitelvisszafizetés		-1 446 747	-1 348 291
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		<b>-4 998 215</b>	<b>-4 015 787</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>		<b>-1 713 833</b>	<b>-1 392 123</b>
Devizás pénzeszközök átvértékelése		-4 349	-4 859
<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása</b>		<b>-1 718 182</b>	<b>-1 396 982</b>
Pénzeszközgyenértékesek növekedése	8	-1 718 182	-1 396 982
<b>Nyitó pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek</b>	8	<b>8 023 789</b>	<b>9 420 771</b>
<b>Záró pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek</b>	8	<b>6 305 607</b>	<b>8 023 789</b>

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

## Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk

### I. Általános társasági információk

#### 1. A vállalkozás bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (a továbbiakban: „Társaság”) 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 törzsrészcsevényből áll.

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

A Társaság operatív irányítását az Igazgatótanács végzi.

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

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

#### A Társaság cégadatai\*

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság Budapesti Ingatlan Nyrt.
Rövidített cégnév:	Magyarország, 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Székhelye:	Magyarország, 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	<a href="mailto:info@bif.hu">info@bif.hu</a>
Központi elektronikus elérhetősége:	<a href="http://www.bif.hu">www.bif.hu</a>
Honlapja:	1995.01.31.
A Társaság alapító okiratának kelte:	1994.05.01.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Bejegyző bíróság:	Cg. 01-10-042813
Cégjegyzékszám:	12041781-6820-114-01
Társaság statisztikai számjele:	12041781-2-41
Adóigazgatási azonosító száma:	HU12041781
Közösségi adószám:	2.870.244.400 forint
Társaság törzstőkéje 2023. december 31-én	határozatlan
Társaság működésének időtartama:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság üzleti éve:	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
A Társaság fő tevékenysége (TEÁOR):	– 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
	– 6420'08 Vagyonkezelés (holding)
	– 8110'08 Építményüzemeltetés
	– 6832'08 Ingatlankezelés
	– 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétel
A Társaság egyéb tevékenységi köre (TEÁOR):	

\*A Társaság nevében vagy egyéb azonosító adataiban 2023-ban nem történt változás az előző üzleti évhez képest.

A 2023. évi IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások készítéséért felelős mérlegképes IFRS könyvelő: dr. Horváthné Kalácska Katalin (1082 Budapest, Hock János u. 4-6.; IFRS mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 123362).

### A Társaság könyvvizsgálója

A Társaság közgyűlése 2023. április 28-án megválasztotta a QUERCUS Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft-t (székhely: 8200 Veszprém, Radnóti tér 2/C, cégjegyzékszám: 19 09 512226, adószám: 11679204-2-19, könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási szám: 002651) a Társaság könyvvizsgálójának a 2022. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatások elfogadásának napjától a Társaság 2023. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatásai elfogadásának napjáig, de legkésőbb 2024. május 15. napjáig terjedő időszakra.

## 2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra

### 2.1. Tisztségviselők 2023-ban

#### 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.
Tzvetkov Julian	tag	2022.04.30.	2027.04.30.
dr. Hárshgyi Frigyes	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
Tzvetkov Julian	tag	2022.04.30.	2027.04.30.
dr. Hárshgyi Frigyes	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 (2023. december 31.)

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke és 2022. május 4-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	67,73%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	67,73%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	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 2023-ban

### Igazgatótanács, Audit Bizottság

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2023-ban változás nem történt.

### A Vállalatvezetésben történt változások 2023-ban

- Az Igazgatótanács 2/2023 (02.03.) számú Igazgatótanácsi határozattal módosította a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatát. A módosítástól kezdődően Fábíán Attila tölti be az újonnan létrehozott CAPEX és Fit-out Osztály osztályvezetői, Mészáros László pedig az Ingatlanüzemeltetési Osztály osztályvezetői pozícióját.

## 2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2023-ban

Az Igazgatótanács tagjai a 2023-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2023-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat.

## 2.4. A 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	2022. december 31.		2023. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.*	191 218 481	66,62	194 389 885	67,73**
Takarékbank Zrt./MBH Bank Nyrt.***	28 702 440	9,99	28 702 440	9,99
Saját részvény****	35 340 000	12,31	22 514 206	7,84
Egyéb részvényesek	31 763 519	11,08	41 417 909	14,44
<b>Összesen</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>

\*A PIÓ-21 Kft. a Társaság anyavállalata és a végső anyavállalata („ultimate parent of the group”) is

\*\*Amelyből 2023. december 31-én 0,57%-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

\*\*\*A 2023. december 29-i részvénykönyv alapján

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

## II. A számviteli politika meghatározó elemei

### 1. A számviteli politika lényeges elemei

#### 1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel a Társaság funkcionális, valamint a beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérlegfordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva. A keletkező árfolyamdífferenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, amely a Társaság prezentálási pénzneme a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben – a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelem-kimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyamhasználatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettségeket a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyam-különbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyam-különbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

#### 1.2. Árbevétel

A Társaság bevétele elsősorban az ügyfelei és egyéb harmadik fél részére nyújtott szolgáltatásaiból és áruk értékesítéséből származik.

A Társaság árbevételét az IFRS15 szabványával összhangban számolja el (mely szabvány 2014. májusában került kibocsátásra és a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre vonatkozóan alkalmazandó).

Az új szabvány bevezeti azt az alapvető irányelvet, hogy árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor a javakat vagy szolgáltatásokat átadják a vevőnek a megállapodott áron. Minden elkülöníthető kapcsolt árut vagy szolgáltatást különállóan kell elszámolni és minden kedvezményt a szerződés megfelelő elemeire osztani. Amikor az ellenérték változik, a minimum értéket akkor lehet elszámolni, amikor a visszatérítés valószínűsége nem tartalmaz jelentős kockázatot. A vevőszerződés megszerzése során felmerült költségeket aktiválni kell és a szerződés időtartama alatt úgy amortizálni, ahogy a kapcsolódó hasznokat a társaság megszerzi.

Az értékesítés nettó árbevétele az üzleti év során teljesített áruszállítás vagy szolgáltatásnyújtás alapján kiszámlázott összegeket tartalmazza. Az értékesítés nettó árbevétele akkor kerül elszámolásra, amikor a bevétel összege egyértelművé válik, valamint amikor valószínűsíthető, hogy az ellenértéket a Társaság realizálni tudja. Az értékesítés árbevétele a kiszámlázott összegek általános forgalmi adóval és engedményekkel csökkentett értékét foglalja magában.

A szolgáltatások értékesítéséből származó árbevételt a Társaság időarányosan számolja el (amennyiben ezt a szerződés lehetővé teszi, vagy a megrendelő a teljesítést leigazolja) az adott időtartam alatt, kivéve, ha a vonatkozó szerződések és megállapodások mérföldköveket tartalmaznak. Ebben az esetben az árbevétel az egyes mérföldkövek elérése után kerül elszámolásra.

A Társaság a vevői szerződések megkötésével kapcsolatos járulékos költségeket, ha számít annak megtérülésével, eszközként jeleníti meg.

A halasztott bevételeknél az árbevétel diszkontálással kerül elszámolásra.



### 1.3. Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése

#### 1.3.1. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanokként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem későbbi értékesítés vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás. A befektetési célú ingatlanokat minden esetben bérbeadási céllal tartjuk.

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az ügyleti költségeket is. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a Társaság, a valós érték változásából származó különbségeket ingatlanonként a tárgyévi eredmény terhére/javára számolja el az egyéb működési ráfordítással/bevétellel szemben. A befektetési célú ingatlanoknak nincsen terv szerinti értékcsökkenése.

A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi, a vonatkozó értékbecsléseket 2023-ban a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette. Minden év december 31-ére vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének éves aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik.

Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költségmégközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelemmégközelítés) kerül alkalmazásra, majd az ingatlanok piaci értéke az óvatosság elve alapján kerül meghatározásra.

Tekintve, hogy a piaci érték meghatározásához az IAS40 standard javasolja, de nem követeli meg a független értékbecslő igénybevételét, azon befektetési célú ingatlanok esetében, ahol döntés született azok értékesítéséről, és az értékesítés meg is kezdődött, a valós érték számítási módszer abból indul ki, hogy az eszköznek van aktív piaca, vagyis léteznek megkötött adásvételi szerződések. A valós érték meghatározásához az ingatlan tényleges piaci ára, vagyis a már megkötött adásvételi szerződésekben szereplő eladási ár (ezekből számított átlagár) szolgáltatja a legjobb alapot.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség vagy veszteség mindig azon időszak nyereségében vagy veszteségében kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron), amelyben az keletkezett. A valós érték változásából eredő nyereség nem osztható ki osztalékként a részvényeseknek. A befektetési célú ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket nettó módon a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként számolja el a Társaság az adott időszakban.

#### 1.3.2. Egyéb ingatlanok

Egyéb ingatlanok minősül a Társaságnál az az ingatlan, melyet áruk értékesítésével, vagy szolgáltatások előállításával, nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartanak, valamint a fejlesztett közműlétesítmények tartoznak ebbe a csoportba.

Az egyéb ingatlanok megjelenítésére – kivéve a fejlesztett közműlétesítményeket – a valós érték modellt választotta a Társaság. A valós értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-mégközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem megközelítés) kerül alkalmazásra, majd az ingatlanok piaci értéke az óvatosság elve alapján kerül meghatározásra. Az egyéb ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség közvetlenül a saját tőke részeként, mint átértékelési többlet kerül kimutatásra.

Jelenleg a közműveken kívül más egyéb ingatlanral nem rendelkezik a Társaság.

A közműlétesítményeket a Társaság bekerülési értéken mutatja be, csökkentve az évente elszámolt amortizáció összegével.

Az egyéb ingatlanokra értékcsökkenés kerül elszámolásra. Az értékcsökkenés alapja a valós érték, illetve közműlétesítményeknél a bekerülési érték. Az értékcsökkenési leírás elszámolása lineáris kulcsokkal történik, a leírási kulcs 2%.



### 1.3.3. Egyéb tárgyi eszközök

Az ingatlanokon kívüli tárgyi eszközök bekerülési értékük halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt terven felüli értékcsökkenés elszámolt költségeit. Az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értéke az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege.

A bekerülési (beszerzési) érték az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárat, továbbá az eszköz beszerzésével, üzembe helyezésével, raktárba történt beszállításával kapcsolatban felmerült szállítási és rakodási, alapozási, szerelési, üzembe helyezési, közvetítői tevékenység ellenértékét, díjait, a bizományosi díjat, a beszerzéshez kapcsolódó adókat és adójellegű tételeket és a vámterheket foglalja magában.

A később felmerült költségek csak akkor kerülnek az eszköz könyv szerinti értékébe, illetve külön eszközként nyilvántartásba, ha valószínű, hogy az adott tétel jövőbeni gazdasági előnyöket biztosít a Társaság számára és a tétel költsége megbízható módon megállapítható. Az összes egyéb javítás és karbantartás költsége a felmerülés időpontjában ráfordításként kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

A meglévő eszközökre fordított többletráfordításokat, amelyek meghosszabbítják az eszköz hasznos élettartamát, vagy kiszélesítik az eszköz felhasználhatósági körét a Társaság aktiválja. A karbantartási és javítási költségek felmerülésükkor költségként kerülnek elszámolásra.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke. A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök értékcsökkenése lineáris módszer szerint kerül elszámolásra. Az eszközök beszerzési értékei a használatbavétel időpontjától kezdődően az eszközök hasznos élettartama alatt kerülnek leírásra. A Társaság a hasznos élettartamokat és maradványértékeket folyamatosan felülvizsgálja.

A Társaság terven felüli értékcsökkenést számol el azokra a tárgyi eszközeire, amelyek esetében az eszközök nettó könyv szerinti értéke várhatóan nem térül meg azok jövőbeni jövedelemtermelő-képessége alapján. A Társaság a szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

Az értékcsökkenés meghatározásánál az eszközök várható élettartama, elhasználódási ideje, fizikai és erkölcsi avulása kerül figyelembevételre. A 200 ezer forint egyedi beszerzési érték alatti eszközök a használatba vételkor egy összegben értékcsökkenésként elszámolásra kerülnek, a 200 ezer forint feletti eszközök vonatkozásában a járműveknél 20%, a számítástechnikai gépeknél 33%, az ügyvitel-technikai eszközöknél ugyancsak 33%, az egyéb eszközöknél 14,5% az alkalmazott leírási kulcs.

A Társaság minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Társaság megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb.

A Társaság az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Társaság a szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

Az egyéb tárgyi eszközök kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket nettó módon a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként számolja el a Társaság az adott időszakban.

#### 1.4. Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi (üzleti) év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencok, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint írónak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyon értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek

3-6 év

#### 1.5. Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Társaság minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

#### 1.6. Készletek

A Társaság által nyilvántartott készletek az IAS2 sztenderd alapján kerülnek értékelésre.

A készlet bekerülési értéke a beszerzés költségeit, a konverzió költségeit és azokat a költségeket foglalja magában, amelyek a készletek jelenlegi helyükre és állapotukba kerüléséhez szükségesek. A bekerülési érték nem tartalmazhatja a nem szokásos mértékű anyag, munka és egyéb termelési költség veszteségeket, raktározási költségeket, kivéve, ha az a termelési folyamat része, az adminisztratív igazgatási költségeket, amelyek nem a készletek jelenlegi állapotba és helyre hozásához merültek fel, valamint az értékesítési költségeket.

A Társaság bekerülési értéken, azon belül is FIFO módszerrel értékeli a készleteit.

#### 1.7. Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kintlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

#### 1.8. Pénzügyi eszközök

Az IFRS9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL).

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek "kereskedési célúak" valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). A kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra.

Az egyéb hosszú lejáratú befektetések, amelyek lejáratig tartottnak minősülnek, mint például egyes kötvények, az első megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. Az amortizált bekerülési érték számítása a beszerzési diszkont vagy prémium figyelembevételével történik a lejáratig tartó időszak alatt. Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott befektetések esetében a befektetés kivezetésekor vagy értékvesztésekor, illetve az amortizációs időszak alatt keletkező nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

A tőzsdei forgalomban résztvevő befektetések esetén a piaci érték a mérlegfordulónapon kihirdetett hivatalos árfolyam alapján kerül meghatározásra. Tőzsdén nem jegyzett, illetve nem forgalmazott értékpapírok esetén a piaci érték a hasonló/helyettesítő pénzügyi befektetés piaci értéke, amennyiben ez a módszer nem alkalmazható, akkor a piaci érték a befektetéshez kapcsolódó eszköz becsült jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.

A Társaság minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a pénzügyi eszközre, vagy eszközök csoportjára értékvesztést szükséges-e elszámolni. Amennyiben az amortizált bekerülési értéken kimutatott eszközöknél felmerül olyan körülmény, hogy értékvesztés elszámolása szükséges, annak mértéke az eszköz nyilvántartási értéke és az eszköz jövőbeni pénzáramainak eredeti effektív kamatlábbal diszkontált összegének különbsége. Az értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg. Amennyiben a későbbiekben az elszámolt értékvesztés összege csökken, az visszairásra kerül, azonban csak olyan mértékben, hogy az eszköz nyilvántartási értéke ne haladja meg a fordulónapi amortizált értékét.

Az értékpapír-befektetések teljesítésnapjára árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre. Azok a rövid lejáratú befektetések, amelyek kereskedési célból tartott értékpapírokat tartalmaznak, a következő beszámoló időpontjában érvényes valós piaci értéken szerepelnek, és értéküket a mérleg fordulónapján érvényes nyilvánosan jegyzett árfolyam szerint számolják. A nem realizált nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatás tartalmazza.

### 1.9. Pénzügyi kötelezettségek

A Társaság pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámlahitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a beszámolóban a kiegészítő megjegyzések ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Társaság minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítéskor valós értékén értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IFRS9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Társaság azok megszerzésekor határozza meg.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Társaság kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítéskor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített. A kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek közé azok a kötelezettségek tartoznak, amelyeket elsősorban a rövid távú árfolyammozgásokból várható nyereség miatt vásárolt a Társaság. Ebbe a kategóriába tartoznak még azok a határidős ügyletek, amelyek nem minősülnek hatékony fedezeti instrumentumnak.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

### 1.10. Céltartalékok

A Társaság céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelmek után, amelyeket a Társaságnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelmet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a kötelelem rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelés eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó összeg megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

### 1.11. Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembevételre. A Társaság folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adóköveteltség és követelés mértéke tükrözi a Társaságnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a tovább vihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Társaság a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérlegfordulónapon a Társaság számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Társaság halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Társaságnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása. A SZIE átalakulás miatt a Társaság a korábban kimutatott halasztott adó kötelezettséget kivezette, mivel a jövőben adófizetési kötelezettsége normál üzletmenet során várhatóan nem keletkezik.

### 1.12. Lízing

Pénzügyi lízingről beszélünk abban az esetben, amikor a lízing feltételei szerinti, az eszközbirtoklásból származó összes kockázat és költség a lízingbe vevőt terheli. Minden egyéb lízing operatív lízingnek minősül.

Pénzügyi lízing estén a Társaság által lízingelt eszközök a Társaság eszközeinek minősülnek és megszerzésükori, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzésükori piaci értékének különbözetéből adódnak, vagy a releváns lízing futamidején túl – annak érdekében, hogy a fennmaradó kötelezettség egyenlegében bekövetkezett változás időről időre nyomon követhető legyen –, vagy az egyes beszámolási időszakokban kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

### 1.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Társaság eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembevételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a korábbi, sem pedig a 2023. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

### 1.14. Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező pénzügyi helyzet kimutatásban és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő megjegyzésekben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező pénzügyi helyzet kimutatásban és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő megjegyzésekben kimutatásra kerülnek.

### 1.15. Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények értéke külön soron kerül kimutatásra a saját tőkén belül.

### 1.16. Osztalék

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják. Az osztalékfizetésre a SZIT törvény, illetve az alapszabály vonatkozó rendelkezései alapján kerülhet sor:

SZIT törvény 2.§ 8. pontja: *„elvárt osztalék: a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás külön jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 90%-a, továbbá a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás projektársasága esetében a projektársaság jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a projektársaságként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 100%-a, ide nem értve a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás vagy a projektársaságuk esetében a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) rendelkezéseivel összhangban az IFRS-ek szerinti éves beszámolóra történő áttérés kapcsán elszámolt egyszeri áttérési különbözet eredménytartalékban kimutatott összegét,”*

SZIT törvény 3.§ (3) c) pontja: *„a létesítő okirata alapján, az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni,”*





Alapszabály 16.3. pontja: „Osztalékra az a részvényes jogosult, aki a közgyűlési határozaton alapuló és az osztalékfizetéssel összefüggésben közzétett hirdetményben megjelölt fordulónapon a részvénykönyvben szerepel. Az osztalékfizetéssel összefüggésben közzétett hirdetményben az Igazgatótanács által meghatározott, az osztalékfizetésre való jogosultság szempontjából releváns időpont az osztalékfizetésről döntő közgyűlés időpontjától eltérhet. Az osztalékfizetés kezdőnapja legkésőbb a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30. (a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben meghatározott) kereskedési napon lehet. Az osztalékfizetésről szóló közleményt a hirdetmények közzétételére vonatkozó szabályok szerint az osztalékról döntő közgyűlés napját követő 15 napon belül teszi közzé az Igazgatótanács. A Társaság által fizetendő osztalék tekintetében a Társaság Igazgatótanácsa a vonatkozó előterjesztésében az éves rendes közgyűlésre legalább a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény által definiált elvárt mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, azzal, hogy abban az esetben, ha a Társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni. A részvényes a Társaságtól az osztalékot az osztalékfizetés kezdő napjától számított öt éven belül követelheti. Ezen időszak eltelte jogvesztőnek minősül. A fel nem vett osztalék a Társaság alaptőkének felüli vagyonába kerül. A részvényes a jóhiszeműen felvett osztalék visszafizetésére nem kötelezhető. Jóhiszeműen felvett osztaléknak kizárólag a közgyűlés által elfogadott mérleg alapján megállapított osztalékalapból a részvényes részvényeire jutó osztalék felvétele minősül, feltéve, hogy nem áll fenn a részvény megszerzésére vonatkozó kizáró feltétel a részvényessel szemben, illetőleg a kifizetés törvényi feltételei fennállásának hiányáról a részvényes nem tudott, vagy nem kellett volna tudnia.”

#### 1.17. Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

#### 1.18. Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

#### 1.19. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

Kivételes nagyságú bevétel az egy gazdasági eseményből vagy egy szerződésből eredő bevétel, amely eléri vagy meghaladja az adott gazdasági év számvitel szerinti összes bevételének 25%-át. Kivételes előfordulású bevétel minden olyan bevétel, amely nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban a társaság üzletszerű működésével, rendszeres üzletmenetén kívül esik, előfordulása eseti jellegű.

Kivételes nagyságú költség az egy gazdasági eseményből vagy egy szerződésből eredő költség, amely eléri vagy meghaladja az adott gazdasági év összes költségeinek és ráfordításainak 25%-át. Kivételes előfordulású költség minden olyan költség vagy ráfordítás, amely nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban a társaság üzletszerű működésével, rendszeres üzletmenetén kívül esik, előfordulása eseti jellegű.

#### 1.20. Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Társaság beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő megjegyzésekben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

## 2. A számviteli politika változásai

A Társaság a 2023. január 1-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája 2017. január 1-jétől megváltozott az IFRS standardok alkalmazásával.

2023-ban a Társaság alkalmazza az összes, 2023. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

### **A következő standardok és értelmezések (beleértve azok módosításait is) léptek hatályba 2023-ban (az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, hatályos új és módosított standardok és értelmezések)**

- IFRS 17 Biztosítási szerződések (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos) – A szűk hatókörű módosítás a biztosítási szerződések kötelezettségei és a pénzügyi eszközök közötti számviteli eltérésekkel kapcsolatos fontos kérdéssel foglalkozik, amely az IFRS 17 és az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok kezdeti alkalmazására vonatkozóan bemutatott összehasonlító információkból adódik. A módosítás csak az összehasonlító információk bemutatására vonatkozik.
- IAS 8 „Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standard módosításai – Számviteli becslések definíciója, IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai és IFRS Practice Statement 2 – Számviteli politikák közzététele (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- A számviteli politikára vonatkozó közzétételek javítása, azok jobban testreszabása, illetve az általános számviteli politikára vonatkozó közzétételek csökkentése; a számviteli becslések változásának megkülönböztetése a számviteli politika változtatásoktól.
- IAS 12 „Nyerességadók” standard módosítása – Egyszerű tranzakciókból származó halasztott adó eszközök és kötelezettségek (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban). Nem alkalmazható a „kezdeti megjelenítés kivétel” abban az esetben, amennyiben a tranzakció ugyanakkora összegben keletkezett levonható és adóköteles átmeneti különbözeteket is.
- IAS 12 „Nyerességadók” standard módosítása – International Tax Reform – Pillar Two Model Rules (2023 májusában került kibocsátásra) – A módosítások célja, hogy kötelező ideiglenes kivételt vezessenek be az IAS 12 Jövedelemadók standard követelményei alól, amelyek az OECD második pilléres modellszabályaiból eredő halasztott adókövetelésekre és -kötelezettségekre vonatkozó információk megjelenítésére és közzétételére vonatkoznak. A módosítások célzott közzétételi követelményeket is bevezetnek. Az ideiglenes kivétel az IAS 8-nak megfelelően azonnal és visszamenőleg alkalmazandó, míg a célzott közzétételi követelmények a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra vonatkoznak.

A fenti módosítások alkalmazása nem volt jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

### **Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, 2024-től hatályos standardok és értelmezések**

- IFRS 16 Lízingek: Kötelezettség a visszlízing tranzakciók esetében (2022. szeptember 22-én került kibocsátásra) – A módosítások célja annak pontosítása, hogy az eladó-lízingbevevő a későbbiekben hogyan méri azokat a visszlízing-ügyleteket, amelyek megfelelnek az IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek standard követelményeinek, és hogyan kell értékesítésként elszámolni. A módosítások a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra lépnek hatályba, a korábbi alkalmazás megengedett.
- IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú lejáratú kötelezettségek hitel kovenánsokkal – A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő elvek tisztázása a kötelezettségek rövid és hosszú lejáratúként való besorolására vonatkozóan. A módosítások főként az elszámolás fogalmát tisztázzák, meghatározzák, hogy a gazdálkodó egység hogyan minősítse rövid vagy hosszú lejáratúnak a kölcsönmegállapodásból eredő kötelezettséget, és szabályozza a közzétételi kötelezettséget, ha a gazdálkodó egységnek olyan kölcsönmegállapodása van, amely olyan kovenánsokkal rendelkezik, melyek miatt követelhetik, hogy a kölcsön a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül esedékessé válik. A módosítások a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra lépnek hatályba, a korábbi alkalmazás megengedett.

### Az ISSB által kibocsátott standardok

- IFRS S1 A fenntarthatósággal kapcsolatos pénzügyi információk közzétételére vonatkozó általános követelmények  
Hatályos: 2024. január 1-jétől. Ennek feltétele, hogy a helyi joghatóságok jóváhagyják a szabványokat. Ez a standard tartalmazza a fenntarthatósággal kapcsolatos kockázatokra és lehetőségekre vonatkozó lényeges információk közzétételének alapvető kereteit a gazdálkodó egység értékláncának egészében.
- IFRS S2 Éghajlattal kapcsolatos közzétételek  
Hatályos: 2024. január 1-jétől. Ennek feltétele, hogy a helyi joghatóságok jóváhagyják a szabványokat. Ez az első kiadott tematikus standard, amely követelményeket határoz meg a gazdálkodó egységek számára az éghajlattal kapcsolatos kockázatokra és lehetőségekre vonatkozó információk közzétételére.

A fenti standardok korai alkalmazásáról a Társaság nem döntött.

### Az EU által még be nem fogadott módosítások

- IAS 21 „Az átváltási árfolyamok változásainak hatásai”: Lack of Exchangeability (2023. augusztus 15-én került kibocsátásra).
- IAS 7 „Cash flow-k kimutatásai” és az IFRS 7 „Pénzügyi instrumentumok: közzétételek”: Szállítói finanszírozási megállapodások (2023. május 25-én került kibocsátásra).

## 3. Bizonytalansági tényezők

Az 1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információ alapján alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő megjegyzésekben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó. A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

### 3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

A Társaság értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

### 3.2. Valós érték meghatározása

A valós érték meghatározásának bizonytalansága abból adódik, hogy az eszközök jelentős hányadát jelentő befektetési célú ingatlanok értékelését egy megbízott társaság végzi, amely jelenthet ugyan kockázatot, de ezt jelentősen mérséklik az alábbi tényezők:

- független, a piacon és a hitelező bankok által is minősített és elfogadott értékbecslő nyújtja a piaci érték adatokat,
- az értékbecslési módszerek a nemzetközi standardoknak megfelelnek,
- a valós érték adatokat a különböző módszerekkel becsült adatokból az óvatosság elve szerint képezi az értékbecslést végző társaság.

További bizonytalansági tényező lehet a váratlan piaci folyamatok, esetleg nem várt krízishelyzet beállása, amiből adódóan az eszközök, ingatlanok valós értéke hirtelen jelentős mértékben megváltozna. Ezt a kockázatot azzal próbálja mérsékelni a Társaság, hogy az ingatlanok értékelését minden évben elvégezteti, így a beszámoló mindig a lehető legfrissebb adatokat tartalmazza.



#### 4. A beszámoló készítés alapja

##### 4.1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésegről

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatótanács elfogadta. Az egyedi 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.

A Társaságot a törvény kötelezi arra, hogy 2017. január 1-jétől egyedi IFRS beszámolót készítsen. Az egyedi pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintba kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

A Társaság pénzügyi (üzleti) éve megegyezik a naptári évvel. A 2023. üzleti év mérlegfordulónapja 2023. december 31.

##### 4.2. A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2023. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek. A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható.

##### 4.3. Az értékelés alapja

Az egyedi 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 befektetési célú ingatlanok.

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 politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőkön alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

### III. Kiegészítő magyarázatok

#### 1. Befektetési célú ingatlanok

(az adatok ezer forintban)

<b>2022. december 31-én</b>	<b>71 881 004</b>
Valós érték változás	5 496 725
Befejezetlen beruházás változás	-4 327 698
Ráaktiválás	5 531 173
Értékesítés	0
<b>2023. december 31-én</b>	<b>78 581 204</b>
<b>2022. december 31-én</b>	<b>71 881 004</b>
<b>2023. december 31-én</b>	<b>78 581 204</b>

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

**A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 11. § (1) A** szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfóliójában lévő ingatlanok értékelése

- a) piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
- b) hozamszámításra alapuló módszerrel, vagy
- c) költség-megközelítésre alapuló módszerrel

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

A befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2023-ban az alábbi tételekből adódott:

- A befektetési célú ingatlanok portfóliójából értékesítés nem történt, új kisebb értékű akvizíció történt (a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 39. fszt. 1.; fszt. 2.; 1. em 1. lakások megvásárlása).
- A Budapest. X. kerület, Üllői út 114-116. sz. ingatlan 13 emeletes toronyépülete (a továbbiakban: „BIF Tower”) teljeskörű felújítása, „A” kategóriájú revitalizációja 2021-ben indult el, a kivitelezés 2023 januárjában került átadásra.
- A befektetési célú ingatlanok piaci értéke összességében mintegy 6,7 milliárd forinttal nőtt az előző évhez képest, ez a növekedés magában foglalja az értéknövelő beruházások és ráaktiválások értékét is a valós értéknövekedésen túl.
- A valós értéknövekedést főként a bérbeadással hasznosított irodaházak esetében a megkötött bérleti szerződések (bérleti- és üzemeltetési díjak indexálása, magasabb kihasználtság, szerződések lejáratú ideje) indokolták. (lásd még a 22., 27. pontok).

A befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2023	2022
Értékesítés nettó árbevétele	8 083 191	7 054 542
Egyéb működési bevétel	6 250 310	2 311 861
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-1 792 648	-1 829 902
Személyi jellegű ráfordítások	0	-5
Értékcsökkenés és értékvesztés	-219 402	-31 274
Egyéb működési ráfordítások	-832 205	-378 688
Pénzügyi műveletek bevételei	371	110
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-403 701	-288 962
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 085 916</b>	<b>6 837 682</b>

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételének bázisidőszakhoz viszonyított növekedése (1.028.649 ezer forint) részben a bérbeadható ingatlanok állományának bővülése (a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „Major Udvar (Városmajor u. 12)”) már a teljes évben üzemelt) miatt következett be, de számottevő hatása volt a bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének és az összességében megnövekedett kihasználtságnak is. Az egyéb működési bevételek soron nagyrészt az ingatlanok piaci felértékelésének hatása (6.099.220 ezer forint) jelenik meg. Az egyéb működési ráfordítás soron kerül elszámolásra a piaci leértékelés hatása (602.495 ezer forint értékben). A pénzügyi műveletek ráfordításai soron az ingatlan fejlesztések érdekében felvett, de az ingatlanokra nem ráaktivált kölcsönök kamatai találhatóak.

Az IAS 23 standard alapján a Társaság minősített eszközként kezelte, a Major Udvar (Városmajor u. 12) irodaházat, továbbá a BIF Tower irodaházat a fejlesztések zárásáig, az ingatlan aktiválásáig. Mivel ezen ingatlanok a társasági szándéknak megfelelő színvonalú bérbeadásra alkalmassá tétele, a már folyamatban lévő és tervezett beruházások nagyságrendjét tekintve, szükségszerűen jelentősebb kivitelezési időszükséglet mellett valósult meg, az IAS 23 standardnak megfelelően a Társaság azoknak a hiteleknek a kamatait, amelyeket ezen ingatlanok fejlesztése érdekében vett fel, a beruházási számlákra könyvelte.

## 2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

adatok ezer forintban	Immateriális javak	Egyéb ingatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
<b>Bruttó könyv szerinti érték</b>					
<b>2022. december 31.</b>	<b>30 773</b>	<b>101 342</b>	<b>349 716</b>	<b>341 288</b>	<b>823 119</b>
Növekedés és átsorolás	2 209	0	26 781	223 848	252 838
Csökkenés és átsorolás					
<b>2023. december 31.</b>	<b>32 982</b>	<b>101 342</b>	<b>376 497</b>	<b>565 136</b>	<b>1 075 957</b>
<b>Értékcsökkenés</b>					
<b>2022. december 31.</b>	<b>26 545</b>	<b>15 209</b>	<b>206 027</b>	<b>0</b>	<b>247 781</b>
Éves leírás	3 222	2 027	54 143		59 392
Csökkenés és átsorolás					
<b>2023. december 31.</b>	<b>29 767</b>	<b>17 236</b>	<b>260 170</b>	<b>0</b>	<b>307 173</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>					
<b>2022. december 31.</b>	<b>4 228</b>	<b>86 133</b>	<b>143 689</b>	<b>341 288</b>	<b>575 338</b>
<b>2023. december 31.</b>	<b>3 215</b>	<b>84 106</b>	<b>116 327</b>	<b>565 136</b>	<b>768 784</b>

A műszaki gépek-berendezések bruttó érték növekedésének jelentős része személygépkocsik, számítástechnikai eszközök és irodai berendezések beszerzéséből, csökkenése személygépkocsik értékesítéséből adódott.

## 3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

adatok ezer forintban	Harsánylejtő
<b>2019. december 31.</b>	<b>3 000</b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b>0</b>
Növekedés és átsorolás	0
Eladás	0
Értékvesztés	-3 000
<b>2020. december 31.</b>	<b>0</b>
<b>2021. december 31.</b>	<b>0</b>
<b>2022. december 31.</b>	<b>0</b>
<b>2023. december 31.</b>	<b>0</b>

A Társaság, a tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”) jegyzett tőkéjének megfelelő értékű, 3 millió forint befektetést tart nyilván a könyveiben (amely befektetést bekerülési értéken értékeli a Társaság), de a Harsánylejtő Kft. veszteséges működése miatt már 2019. évben erre a befektetésre 100% értékvesztést számolt el, ugyanúgy, mint a leányvállalatának adott pótbefizetések összegére is, amit az egyéb befektetett eszközök soron tart nyilván 792,5 millió forint értékben, amiből 20 millió forintot 2022. évben nyújtott, de mivel a teljes pótbefizetésre is 100% értékvesztés került elszámolásra, így ezen mérlegsor is nulla értéket mutatott a bázis évben, viszont a tárgyév novemberében a Társaság egy 68 millió forint értékű, hosszú lejáratú kölcsönt nyújtott a Harsánylejtő Kft-nek, a leányvállalat által végrehajtandó tárgyi eszköz vásárlásához kapcsolódóan.

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Egyéb befektetett eszközök	68 000	0
<b>Összesen</b>	<b>68 000</b>	<b>0</b>

#### 4. Halasztott adókövetelés

A Társaság, a SZIE átalakulás miatt halasztott adókövetelést nem mutat ki.

#### 5. Készletek

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Alapanyag	0	0
Befejezetlen termelés	26 376	26 376
Késztermék	15 141	15 141
Áru	58 414	59 661
Készletekre adott előleg	0	0
<b>Összesen</b>	<b>99 931</b>	<b>101 178</b>

A Befejezetlen termelés, Késztermék és Áru sorok együttes állományának döntő részét a Társaság építési telkeinek bekerülési értéke és ezen telkekre könyvelt ingatlanfejlesztések értéke adja.

2023. év folyamán minimális változás történt a Készlet soron, mivel a 2022. évben realizálódott 6 darab fejlesztési telek értékesítését követően a Társaság tulajdonában maradt 2 fejlesztési ingatlanból az egyikre már 2021. évben érvényes adásvételi szerződés került aláírásra, viszont a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartások miatt a telek vételárának teljes megfizetése 2024. I. félévére esik, így ezen telek csak 2024. évben fog kikerülni a készletek állományából. A mintegy 1.2 millió forint értékű csökkenést a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlan („Attila99Lof”, „Attila úti ingatlan”) működéséhez szükséges készletek felhasználása eredményezte.

Az áruk soron a telkeket bekerülési értéken tartjuk nyilván, módosítva az alábbiakkal.

A Harsánylejtő telkek a Társaság egyik leányvállalatának (Katlan) beolvadásával kerültek át a Társaság könyveibe 2014-ben. Az IFRS konszolidáció miatt a korábban a leányvállalatban befektetési célú ingatlanként besorolt, majd IAS2 készletek elszámolás alá átkerülő készletek bekerülési értéke a Társaságunknál az IFRS standardok alapján korábban kimutatott valós érték lett mind a konszolidált, mind az egyedi IFRS kimutatásunkban. Az így kimutatott magasabb bekerülési értéket minden periódus végén megvizsgáljuk és a telek eladásokra jutó valós értékkel korrigáljuk, megkapva a készletek IFRS szerinti piaci értékét.

A Társaság megbízásából a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft., mint független értékbecslő megvizsgálta a készleten lévő telkek piaci értékét; a szakértői vélemény igazolta, hogy a telkek piaci értéke jóval meghaladja azok bekerülési értéken nyilvántartott értékét, így értékvesztés elszámolására nem volt szükség.

#### 6. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Vevőkövetelések	35 159	103 317
Értékvesztés	-206 913	-13 055
Hitelezési veszteség	-16 645	-16 645
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	258 551	254 406
<b>Összesen</b>	<b>70 152</b>	<b>328 023</b>

A vevőkövetelések állománya a 2022. év végéhez képest jelentős, mintegy 258 millió forintos csökkenést mutat, amit nagyrészt a követelésekre elszámolt értékvesztések 194 millió forintos állománynövekedése eredményezett (melynek 97%-a a Madách téri ingatlan (Budapest, VII. kerület Madách Imre tér 3.) bérlőjével-, 3%-a pedig egy Flórián Udvar irodaházi (Budapest, III. kerület Polgár utca 8-10.) bérlővel felbontott szerződés miatt került elszámolásra), továbbá a vevőink előre fizetési gyakorlata miatt az év végi követelésállomány is 64 millió forinttal alacsonyabb a bázis évinél, ezen felül más változás nem történt (az IFRS 9 standardnak megfelelően elszámolt hitelezési veszteség állománya nem változott).

Az elszámolt csoportos hitelezési veszteség és az értékvesztett eszközök értékvesztésének tárgyévi mozgásait az alábbi táblázat tartalmazza:

adatok ezer forintban	nyitó	növekedés	csökkenés	záró
<b>Hitelezési veszteség:</b>				
vevők	16 645	0	0	16 645
egyéb követelések	0	0	0	0
<b>Értékvesztés:</b>				
vevők	13 055	194 222	364	206 913
egyéb követelések	0	0	0	0
<b>Hitelezési veszteség és értékvesztés</b>	<b>29 700</b>	<b>194 222</b>	<b>364</b>	<b>223 558</b>

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

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Adott kölcsön (Harsánylejtő Kft.)	0	0
Egyéb követelések	282 317	420 129
Elhatárolás	51 656	231 795
Tartozik egyenlegű szállítók és adók	23 653	4 630
<b>Összesen</b>	<b>357 626</b>	<b>656 554</b>

A tárgyidőszaki változás okai:

- Egyéb követelések soron 138 millió forintos csökkenés mutatkozik, ahol a bérlőktől kapott előlegek áfáját, a 2024. évet érintő bérleti- és üzemeltetési díj kiszámlázások 2023. évet érintő áfájának előírását, valamint a következő időszaki áfabevallásban szerepeltethető számlák levonható áfatartalmát mutatjuk ki.
- Elhatárolás soron is jelentős, 180 millió forintos csökkenés történt, ami nagyrészt a költségelhatárolások csökkenéséből ered, mivel a villamosenergia szolgáltatók tárgyév végén megszüntették azt az előre számlázási gyakorlatot, amit a 2022. évben kialakult energiaválság miatt a bázisév utolsó hónapjaiban vezettek be, így a 2024. január-február hónapokra előre számlázott költségek állománya 155 millió forinttal volt kevesebb az előző évinél, továbbá az üzemeltetési díjkülönbözetek utólagos éves elszámolásával kapcsolatos bevétel elhatárolás is 25 millió forinttal maradt el az előző évitől.

#### 8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Pénztár	1 501	1 719
Bank	6 304 106	8 022 070
<b>Összesen</b>	<b>6 305 607</b>	<b>8 023 789</b>

A pénzeszközök 2023. évi 1.718 millió forintos csökkenése az alábbi főbb ellentétes irányú hatások eredőjeként alakult ki: a június hónapban megvalósult (mintegy 8.809 millió forint) osztalékfizetés, a folyamatban lévő ingatlanfejlesztések és egyéb tárgyi eszköz beszerzések miatt megnövekedett finanszírozási igény, a nettó hitelállomány csökkenése (1.189 millió forint (lásd még: 14. pont)), és 2023 év végén megvalósult saját részvény értékesítés cash flow hatása.

## 9. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400 forint, amely 2023. december 31-én 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészevényből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

### Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Nyitó	2 870 244	2 870 244
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
<b>Záró</b>	<b>2 870 244</b>	<b>2 870 244</b>

### Tőketartalék

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Nyitó	6 048 215	6 048 215
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
<b>Záró</b>	<b>6 048 215</b>	<b>6 048 215</b>

A tőketartalék tartalmazza a részvénykibocsátáskor a részvények névértéke és ellenértéke közötti különbözet összegét, illetve a tőketartalékba helyezett pénzeszközök, eszközök értékét. Mivel a tárgyévben ilyen jellegű részvénytranzakció nem történt, a tőketartalék értéke nem változott az előző évihez képest.

## 10. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Nyitó	731 904	731 904
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
<b>Záró</b>	<b>731 904</b>	<b>731 904</b>

Értékelési tartalékon a Társaság a 2022. évi és a 2023. évi mérlegében is az Aranykéz utcai Parkolóházának (Budapest, V. kerület Aranykéz u. 4-6. szám alatti ingatlan) korábbi, IAS16 szerinti valós érték modellben elszámolt (halasztott adóval korrigált) felértékelését mutatja ki.

## 11. Visszavásárolt saját részvények

A Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma 35.340.000 darab volt a bázisévben, a tárgyévben viszont ez 22.514.206 darabra csökkent, mivel 2023. év decemberében 12.825.794 darab saját részvény került értékesítésre, melyek kivezetett nyilvántartási értéke 743.896 ezer forint volt.

A Társaság a tulajdonában lévő saját részvényeket a mérleg visszavásárolt saját részvények során, bekerülési értéken tartja nyilván, mint Saját tőkét csökkentő tételt. A saját részvény bekerülési értéke: a saját részvények visszavásárlásáért fizetett ellenértéke (a névértéket is e sor tartalmazza, az nem a jegyzett tőkéből kerül levonásra).

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Nyitó	-3 048 120	-3 048 120
Növekedés	0	0
Csökkenés	743 896	0
<b>Záró</b>	<b>-2 304 224</b>	<b>-3 048 120</b>

## 12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Eredménytartalék		
Nyitó	48 905 710	43 927 066
Növekedés	4 256 104	0
Csökkenés	-8 808 955	-5 033 689
<b>Záró</b>	<b>44 352 859</b>	<b>38 893 377</b>
Tárgyévi eredmény	10 544 829	10 012 333
<b>Záró</b>	<b>54 897 688</b>	<b>48 905 710</b>

Az eredménytartalék tárgyidőszaki változásának oka:

- Az eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2022. évi 10.012.333 ezer forint eredmény átvezetése jelent meg.
- Csökkentő tétel volt a 2022. üzleti évi eredmény után kifizetésre kerülő 8.808.955 ezer forint osztalék, mivel a Társaság a 2023. április 28-án megtartott éves rendes közgyűlésének 11/2023.04.28. számú közgyűlési határozata szerint a Közgyűlés a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2022. évi éves egyedi pénzügyi kimutatásai alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 8.808.955.400 forint összegű osztalék megállapítását és kifizetését hagyta jóvá. A saját részvényekre eső osztalékot a Társaság az osztalékra jogosult részvényeseknek fizeti ki részvényeik névértéke arányában az Alapszabály 16.2. pontja szerint. A törzsrészvényekre járó osztalékfizetés kezdőnapja 2023. június 9. volt.

*Az Igazgatótanács a SZIT törvény irányadó rendelkezéseire is figyelemmel, a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2023. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján az osztalékként kifizethető tárgyévi szabad eredmény 90%-ának megfelelő 2.961.306 ezer forint összegű osztalék kifizetésére tesz javaslatot.*





## 13. Saját tőke megfeleltetési tábla

## 2000. évi C. törvény 114/B. § szerinti Saját tőke megfeleltetési tábla

<i>IFRS-ek szerinti Saját tőke</i>		
adatok ezer forintban	2023	2022
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	731 904	731 904
Visszavásárolt saját részvények	-2 304 224	-3 048 120
Eredménytartalék	44 352 859	38 893 377
Tárgyévi eredmény	10 544 829	10 012 333
<b>IFRS-ek szerinti Saját tőke összesen</b>	<b>62 243 827</b>	<b>55 507 953</b>

## 2000. évi C. törvény 114/B. § szerinti Saját tőke megfeleltetési tábla

adatok ezer forintban	2023	2022
<b>2020. évi C. törvény 114/B. § (4) a) szerinti saját tőke</b>		
IFRS-ek szerinti Saját tőke	62 243 827	55 507 953
<b>2020. évi C. törvény 114/B. § (4) a) szerinti saját tőke</b>	<b>62 243 827</b>	<b>55 507 953</b>
<b>2020. évi C. törvény 114/B. § (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke</b>		
a létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőkeinstrumentumnak minősül	2 870 244	2 870 244
<b>2020. évi C. törvény 114/B. § (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke</b>	<b>2 870 244</b>	<b>2 870 244</b>
<b>2020. évi C. törvény 114/B. § (4) c) szerinti jegyzett, de be nem fizetett tőke</b>		
<b>2020. évi C. törvény 114/B. § (4) c) szerinti jegyzett, de be nem fizetett tőke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2020. évi C. törvény 114/B. § (4) d) szerinti tőketartalék</b>		
a saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, az adózott eredmény vagy a lekötött tartalék fogalmának	3 743 991	3 000 095
<b>2020. évi C. törvény 114/B. § (4) d) szerinti tőketartalék</b>	<b>3 743 991</b>	<b>3 000 095</b>
<b>2020. évi C. törvény 114/B. § (4) e) szerinti eredménytartalék</b>		
az IFRS-ek szerinti éves beszámolóban kimutatott, korábbi évek halmozott – és a tulajdonosok részére még ki nem osztott – adózott eredmény	44 352 859	38 893 377
<b>2020. évi C. törvény 114/B. § (4) e) szerinti eredménytartalék</b>	<b>44 352 859</b>	<b>38 893 377</b>
<b>2020. évi C. törvény 114/B. § (4) f) szerinti értékelési tartalék</b>		
átfogó jövedelem kimutatásban szereplő egyéb átfogó jövedelem halmozott összege	731 904	731 904
<b>2020. évi C. törvény 114/B. § (4) f) szerinti értékelési tartalék</b>	<b>731 904</b>	<b>731 904</b>



**2020. évi C. törvény 114/B. § (4) g) szerinti adózott eredmény**

átfogó jövedelemkimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló eredménykimutatásban szereplő, a folytatódó tevékenységekre bemutatott adózás utáni nettó eredmény összege

	10 544 829	10 012 333
<b>2020. évi C. törvény 114/B. § (4) g) szerinti adózott eredmény</b>	<b>10 544 829</b>	<b>10 012 333</b>

**2020. évi C. törvény 114/B. § (4) h) szerinti lekötött tartalék**

<b>2020. évi C. törvény 114/B. § (4) h) szerinti lekötött tartalék</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
------------------------------------------------------------------------	----------	----------

**2020. évi C. törvény 114/B. § (5) a) szerint a cégbíróságon bejegyzett tőke összegének és az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összegének egyeztetése**

a cégbíróságon bejegyzett tőke összege

	2 870 244	2 870 244
--	-----------	-----------

az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összege

	2 870 244	2 870 244
--	-----------	-----------

**2020. évi C. törvény 114/B. § (5) b) szerinti osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék**

az utolsó beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi adózott eredményét is magában foglaló eredménytartalék összege

	54 897 688	48 905 710
--	------------	------------

az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok című standard szerinti befektetési célú ingatlanok valós érték növekedése miatti elszámolt – halmozott – nem realizált nyereség összege

	-47 170 237	-39 915 748
--	-------------	-------------

a kapcsolódó IAS 12 Nyereségadó című standard alapján elszámolt nyereségadó halmozott összege

	0	0
--	---	---

<b>2020. évi C. törvény 114/B. § (5) b) szerinti osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék</b>	<b>7 727 451</b>	<b>8 989 962</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------	------------------

adatok ezer forintban

	2023	2022
<b>Osztalékként kifizethető tárgyévi szabad eredmény 90%-a (SZIT törvény előírásai figyelembevételével)</b>	<b>2 961 306</b>	<b>6 173 285</b>

## 14. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Hosszú lejáratú hitelek	18 886 201	20 075 461
<b>Összesen</b>	<b>18 886 201</b>	<b>20 075 461</b>

A hosszú lejáratú hitelek teljes egészében a banki hitelek hosszú lejáratú részét tartalmazzák. A hosszú lejáratú hitelállomány a 2023. évi lehívások eredményeként 257.487 ezer forinttal nőtt, azonban a 2023. évközi és a 2024. évben esedékes törlesztőrészletek átsorolása miatt 1.446.747 ezer forinttal csökkent, így a nettó állományváltozás 1.189.260 ezer forint.

Az egyes banki hitelek főbb adatait a IV. 1.1. pontja tartalmazza. Ezen banki hitelek 2024. évben esedékessé váló törlesztőrészletei a rövidlejáratú hitelek között található (lásd: 18. pont).

## 15. Céltartalék

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Céltartalék a várható kötelezettségekre	10 842	7 030
<b>Összesen</b>	<b>10 842</b>	<b>7 030</b>

A Társaság a 2023. évben ki nem vett szabadságok miatt, a jövőben várható fizetési kötelezettségre képzett céltartalékot. A ki nem vett szabadságokra jutó bér- és járuléktömeg az előző évihez képest 54%-os, 3.812 ezer forint növekedést mutat.

## 16. Halasztott adó kötelezettségek

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

## 17. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 376 527	0
<b>Összesen</b>	<b>1 376 527</b>	<b>0</b>

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 1.377 millió forint, ami a hosszú lejáratú (a beszámolási időszak végét követő 12 hónapon túl lejáró) bérleti szerződésekhez kapcsolódó óvadékok állományának átvezetéséből ered, mivel a Társaság ezen kötelezettségeit felülvizsgálta és az egy évnél hosszabb lejáratúakat kiemelte és átvezette ide.

## 18. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Hitelek rövid lejáratú része	1 446 747	1 446 747
<b>Összesen</b>	<b>1 446 747</b>	<b>1 446 747</b>

A Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek soron a banki hitelek rövidlejáratú részének az átsorolása (lásd még a fenti 14-es pontban) szerepel.

## 19. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Szállítói kötelezettségek	249 265	804 488
<b>Összesen</b>	<b>249 265</b>	<b>804 488</b>

A szállítói állomány 2023-ban a bázisévihez hasonlóan, részben az ingatlanokhoz kapcsolódó közüzemi-, telefon- és egyéb igénybe vett szolgáltatási kötelezettségeket tartalmazza. A tárgyévi állomány jelentős, 555 millió forintos (69%-os) csökkenése főként a BIF Tower fejlesztés befejeződése és a tárgyidőszakban lejárt garanciális visszatartások kifizetésének az eredménye.

## 20. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Előlegek + óvadék + áfa korrekció	1 462 220	2 333 922
Bér + adók + járulékok	83 114	941 727
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	158 730	118 872
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	258 551	254 406
Egyéb	0	0
<b>Összesen</b>	<b>2 037 895</b>	<b>3 724 207</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek és bérlői óvadékok állományának változása befolyásolta, amely mintegy 872 millió forintos csökkenést eredményezett, de ez nem tényleges kifizetésekből, hanem a hosszú lejáratú bérleti szerződéshez kapcsolódó óvadékok állományának átvezetéséből ered.

A „Bér + adók + járulékok” soron a Társaság adó- és járulékfizetési kötelezettsége jelenik meg, ami mintegy 859 millió forinttal kevesebb a tárgyévben a 2022. év végi állományhoz képest, amelynek jelentős részét a 2022. december havi telekértékesítések miatti áfafizetési kötelezettség tette ki.

Az elhatárolások állománya mintegy 40 millió forinttal (34%-kal) nőtt. Az Elhatárolások részben a várható közüzemi költségek, részben az igénybe vett szolgáltatások (pl.: ügyvédi-, könyvvizsgálói, tanácsadói díjak) elhatárolt költségeit, továbbá a tárgyévre időarányosan számított hitelkamatok értékeit tartalmazzák.

## 21. Árbevétel

adatok ezer forintban	2023	2022
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	6 550 655	5 370 668
Parkolási díjbevételek	739 627	669 044
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	770 946	961 289
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	0	3 218 869
Egyéb árbevételek	31 278	69 646
<b>Összesen</b>	<b>8 092 506</b>	<b>10 289 516</b>

A bevétel kizárólag a Társaság saját számlájára kapott és a Társaságnak járó gazdasági hasznok bruttó beszámításait foglalja magában.

A bérleti díjakat az adott bérleti szerződés ideje alatt folyamatosan, a telekértékesítést adott időpontban számolja el árbevételként a Társaság.

A telkek értékesítésénél az árbevételbe való bekerülés időpontját meghatározó tényezők a következők:

- vételár teljes kifizetése,
- eladó birtokba adja a telket és a vevő átveszi,
- a tulajdonnal járó jelentős hasznok és kockázatok a vevőt illetik meg.

A parkolási díj bevételek tartalmazzák egyrészt a bérleti szerződésekhez kapcsolódó folyamatosan elszámolt bevételeket, másrészt az időszaki parkolási szolgáltatást nyújtó parkolóházakban realizálódó, a szabad parkolóhelyek hasznosítása során keletkező egyszeri ilyen jellegű bevételeket.

A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek növekedése (+22%) főképpen az összességében javuló kihasználtságnak, az új fejlesztéseknek (Major Udvar és BIF Tower), valamint az év elején megvalósított áremeléseknek és indexálásoknak volt köszönhető.

A parkolási díjbevételek mintegy 11%-kal nőttek a tárgyévben.

adatok ezer forintban	2023	2022
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó parkolási bevételek	592 544	526 701
Időszakos parkolási bevételek	147 083	142 343
<b>Összesen</b>	<b>739 627</b>	<b>669 044</b>

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

Az ingatlan/telekértékesítésből a bázisévben jelentős bevétel képződött, mivel a (5. pontban) már említett, hat építési telek értékesítésével kapcsolatosan a bevételek 2022. IV. negyedévében realizálódtak. Ezzel szemben a tárgyidőszakban nem képződött ilyen jellegű bevétel, bár egy építési telekingatlanra vonatkozóan már 2021. IV. negyedévében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással, de mivel a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartás megszűnése 2024. első félévére esik, így a bevételek is 2024. év első félévében realizálódnak, tárgyévben csak előlegek érkeztek.

Az egyéb árbevételek között az előző csoportokba nem sorolható bevételek (pl.: szerződéskötési díjak, bérlemény helyreállítási díjak) szerepelnek.

A Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérbe.

## 22. Egyéb működési bevétel

adatok ezer forintban	2023	2022
Valós értékelés	6 099 220	2 183 075
Ingtatlan és ingóság értékesítés	886	0
Egyéb bevétel	180 562	700 126
<b>Összesen</b>	<b>6 280 668</b>	<b>2 883 201</b>

Az Egyéb működési bevételekben 2023-ban bekövetkezett változás főként a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó növekvő eredményhatásnak volt köszönhető. A Valós értékelés növekedésében meghatározó szerepük volt az új fejlesztéseknek, az egyes ingatlanportfólió elemek esetében javuló üzleti feltételeknek. Az Ingatlan és ingóság értékesítés során néhány műszaki berendezés értékesítésének eredménye került kimutatásra, bázisévben nem volt ilyen jellegű tranzakció. Az Egyéb bevételeken belül a tárgyévben a legjelentősebb tétel egy 140 millió forint összegű kapott kötbér volt.

## 23. Aktivált saját teljesítmények értéke

adatok ezer forintban	2023	2022
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-123 863
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
<b>Aktivált saját teljesítmények összesen</b>	<b>0</b>	<b>-123 863</b>

A Társaság a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az eladott saját telkek ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki. A tárgyévben a telkek esetében nem történt változás (sem költségelszámolás, sem értékesítés nem történt), a bázisévi adat a 2022. IV. negyedévében értékesített 6 darab építési telek kivezetett készletértékét tartalmazza.

## 24. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2023	2022
Anyagköltségek	289 474	281 312
Igénybe vett szolgáltatások értéke	909 759	733 251
Egyéb szolgáltatások értéke	44 074	28 178
Eladott áruk beszerzési értéke	115	81 399
Eladott (közvetített) szolgáltatás értéke	744 688	936 408
<b>Összesen</b>	<b>1 988 110</b>	<b>2 060 548</b>

Az anyagjellegű ráfordítások összességében mintegy 72 millió forinttal (3,5%) csökkentek a tárgyidőszakban a bázisadathoz képest, amely változás főként az alábbi tényezők ellentétes irányú hatásának volt köszönhető:

- az Eladott (közvetített) szolgáltatások értékében bekövetkezett jelentős, 192 millió forintos csökkenés, ezen belül is a továbbszámlázott közüzemi- és egyéb szolgáltatási díjak 112 millió forinttal, míg a bérlők kérésére végzett irodakialakítási, -átépítési vagy helyreállítási költségek 80 millió forinttal maradtak el az előző időszaki költségektől;
- az Igénybe vett szolgáltatások értékének a növekedése (+177 millió forint).

A tárgyévi ELABÉ az 1%-át sem éri el az előző évinek, mivel tárgyévben nem történt telekértékesítés.

## 25. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2023	2022
Béreköltség	753 986	565 238
Egyéb személyi jellegű juttatások	51 665	33 169
Járulékok	105 002	78 478
<b>Összesen</b>	<b>910 653</b>	<b>676 885</b>

A személyi jellegű ráfordítások tárgyévben mintegy 35 %-kal nőttek a megelőző évhez képest, mely növekedést főként a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezet- és bérfeljesztés, valamint a statisztikai átlaglétszám magasabb szintje okozta.

Az adatok tartalmazzák a javadalmazási politika alapján kalkulált bónuszt és járulékait is.

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2023-ban 62 fő volt (2022-ben 52 fő volt), míg a 2023. december 31-i állományi létszám 65 fő volt.

## 26. Értékcsökkenés és értékvesztés

adatok ezer forintban	2023	2022
<b>Értékcsökkenés és értékvesztés</b>	<b>59 392</b>	<b>61 518</b>
Értékcsökkenés	59 392	61 518
Készlet értékvesztés	0	0
<b>Pénzügyi eszközök értékvesztése</b>	<b>194 222</b>	<b>43 553</b>
Pótbefizetés értékvesztése	0	20 000
Követelés értékvesztés	194 222	8 355
Hitelezési veszteség	0	15 198
<b>Összesen</b>	<b>253 614</b>	<b>105 071</b>

A Társaság a nem befektetési célú tárgyi eszközei után tárgyévben 59.392 ezer forint értékcsökkenést számolt el.

A pótbefizetésre tárgyévben nem került sor, míg a kétes vevőkövetelésekre 194.222 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság.

A Társaság az IFRS 9 standard előírásaival összhangban felmérte a követelések kapcsán elszámolandó hitelezési veszteség szükségességét. A várható hitelezési veszteségeket együttes alapon értékeltük az egyes eszközcsoportoknál a következők szerint:

- vevőkövetelések: az egyszerűsített modellt alkalmazza a Társaság (élettartam alatti módszer);
- adott kölcsönök: felmérésünk szerint a hitelezési kockázat nem nőtt meg jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, így a 12 havi várható hitelezési veszteséggel számoltunk;
- pótbefizetések: értékvesztett eszközként kezeljük.

A hitelezési veszteség értékelésekor figyelembe vett tényezők a következők voltak:

- A pénzügyi instrumentumok hitelkockázata nőtt-e jelentősen a kezdeti megjelenítés óta/ értékvesztett pénzügyi eszközök:
  - pótbefizetés a Harsánylejtő Kft. részére: a bázis évi 792.500 ezer forint összegű pótbefizetésből származó követelésen felül, a tárgyévben további pótbefizetésre nem volt szükség, mivel a leányvállalat működése a tárgyévben pozitív eredménnyel zárult;
  - adott kölcsönök: a Társaság ezen pénzügyi instrumentumait alacsony hitelkockázatúnak tekintettük, a tárgyévben a Harsánylejtő Kft. részére hosszú lejáratú kölcsönt folyósított a Társaság, de ennek maradéktalan visszafizetésére számítottunk;
  - vevőkövetelések: bázisévben egyedi értékelés alapján mindössze 8.355 ezer forint, míg a tárgyévben viszont jelentős, 194.222 ezer forint összegű, 100%-os értékvesztés került elszámolásra két olyan korábbi bérlővel szemben fennálló követeléssel kapcsolatban, akikkel a bérleti szerződések felmondásra kerültek (lásd még a 6. pont második részletező tábla releváns adatait).
- A vevőkövetelések hitelezési vesztesége becslésekor előre tekintő információkat is figyelembe vettünk.
- A vevőkövetelések kapcsán a Társaság az IFRS 9 standard előírásainak megfelelően ismét megvizsgálta, hogy mekkora lenne a hitelezési veszteség az év végi vevőállomány alapján, melynek eredményeként tárgyévben további hitelezési veszteséget nem számolt el a már korábbi 16.645 ezer forint értéken felül (lásd még a 6. pont részletező tábla releváns adatait).

## 27. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	2023	2022
Valós értékelés hatása készletekre	0	72 457
Valós értékelés	602 495	196 110
Ingatlan és ingóság értékesítés	0	1 418
Selejtezés	14 521	0
Térítés nélküli átadás	0	57 353
Adók	222 224	126 440
Egyéb ráfordítások	21 050	17 512
<b>Összesen</b>	<b>860 290</b>	<b>471 290</b>

Az egyéb működési ráfordítások értéke a tárgyidőszakban 83%-kal nőtt a bázisévhez képest, amely az alábbi tételek együttes hatásának volt az eredménye:

- a befektetési célú ingatlanok valós értékelése miatt ezen a soron jelenik meg az IAS 40 standard alapján elszámolt piaci érték csökkenése is, ami a bázisévben elszámolt piaci értékcsökkenést 406 millió forinttal haladja meg;
- a tárgyévben olyan, korábban a beruházások között elszámolt tételek, főként tervek kerültek selejtezésre, amelyek megvalósítására nem fog sor kerülni;
- az önkormányzatokkal elszámolt adók (építményadó, telekadó) tárgyévi értéke mintegy 96 millió forinttal haladja meg a bázisévi adatot, de ez csak részben ered az adótételek növekedéséből, az eltérés nagy része abból adódik, hogy 2022-ben a Társaság több évre visszamenőleg telekadó visszatérítésben részesült a Budapest Főváros III. kerületi Önkormányzattól;
- az egyéb ráfordítások soron jelennek meg többek között a Magyar Ökumenikus Segélyszervezet és a Baptista Szeretetszolgálat részére fizetett támogatások is;
- a készleteket tárgyévben valós értékelés hatása miatti korrekció nem érintette, mivel a készletállományban nem történt változás (lásd még: 5. sz. pontban leírtak);
- térítés nélküli átadás tárgyévben nem történt, míg a bázisévi adat jelentős értéket mutat a Budapest Főváros részére történt térítés nélküli közmű átadások (mintegy 57 millió forint) miatt.

## 28. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevételei adatok ezer forintban	2023	2022
Kapott kamatok	648 492	588 649
Árfolyamnyereség	42 731	52 372
Egyéb	0	0
<b>Bevételek összesen</b>	<b>691 223</b>	<b>641 021</b>

Pénzügyi műveletek ráfordításai adatok ezer forintban	2023	2022
Fizetett kamatok	434 636	321 538
Árfolyamvesztés	50 167	14 333
Egyéb	0	0
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>484 803</b>	<b>335 871</b>

A kapott kamatok növekedése a szabad pénzeszközök hatékony menedzselésének az eredménye, míg a kamatráfordítások emelkedésében az játszott szerepet, hogy 2022-ben a Major Udvar, 2023-ban a BIF Tower fejlesztések befejezését követően az ezek finanszírozására felvett hitelek kamatai már a pénzügyi ráfordítások között jelennek meg, mivel az elvégzett beruházások aktiválása után a társaság már nem számolt el kamatokat a minősített eszközként kezelt ingatlanok beruházási költségei között (lásd még: 1. pont).

A tárgyidőszakban elszámolt árfolyamnyereség és árfolyamvesztés változása a forintárfolyam évközi ingadozásának volt az eredménye.

## 29. Tényleges adóráfordítás

adatok ezer forintban	2023	2022
Társasági adó	923	906
Iparüzési adó	0	0
Innovációs járulék	21 175	26 971
Egyéb	0	0
<b>Tényleges adó összesen</b>	<b>22 098</b>	<b>27 877</b>



A SZIE státusz miatt 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 tárgyévre 923 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb), továbbá 21.175 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál 2023-ban.

adatok ezer forintban	2023
<b>IFRS adózás előtti eredmény</b>	<b>10 566 927</b>
Adó korrekció (innovációs járulék)	21 175
<b>IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korigálva)</b>	<b>10 545 752</b>
IFRS korrekciós tételek	-2 998 385
<b>Társasági adó előtti korigált eredmény</b>	<b>7 547 367</b>
Növelő tételek	2 032 089
Csökkentő tételek	-1 518 736
<b>Társasági adó alap 2023-ban</b>	<b>8 060 720</b>
Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény	0%
Kapcsolt bevétel aránya a teljes bevételhez (2 tizedesjegyre kerekítve)	0,13%
<b>Társasági adó alap (kapcsolt felektől származó bevételarányos) 2023-ban</b>	<b>10 253</b>
Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó	923
<b>2023. évi társasági adó kötelezettség</b>	<b>923</b>

### 30. Halasztott adórátfordítás

adatok ezer forintban	2023	2022
Halasztott adó	0	0
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2017-ben a SZIE státusz miatt az előző években képzett halasztott adó kötelezettség visszaforgatásra került.

### 31. Egyéb átfogó jövedelem

Sem a tárgyévben, sem a bázisévben az egyéb átfogó jövedelmet érintő jellegű tranzakció nem történt. Az egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása 0 ezer forint volt mind 2023-ban, mind 2022-ben.

### 32. Egy részvényre jutó eredmény

adatok ezer forintban	2023	2022
Adózott eredmény (ezer forint)	10 544 829	10 012 333
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)	252 316 945	251 684 440
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forint) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészesvények súlyozott átlaga" hányadosa)</b>	<b>41,79</b>	<b>39,78</b>

A Társaság alaptőkéje 287.024.440 darab egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészesvényből áll, amelyből 22.514.206 darab a társaság tulajdonában lévő saját részesvény és 252.316.945 darab a törzsrészesvények súlyozott átlaga. A Társaságunknál nincsen olyan tényező, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.



## 33. A vagyoni, pénzügyi helyzet, illetve a jövedelmezőség vizsgálata

## 33.1. Vagyoni helyzet mutatószámai

Megnevezés	2023	2022
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül	92,08%	88,83%
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	7,92%	11,17%
Anyavállalatra jutó saját tőke aránya a kötelezettségek és saját tőke összesen belül	72,17%	68,05%
Eladósodottság (Hosszúlejáratú kötelezettségek aránya az anyavállalatra jutó saját tőke és a hosszú lejáratú kötelezettség összegéhez)	24,57%	26,57%
Idegen és saját tőke aránya	32,57%	36,18%
Forgótőke (ezer forintban)	6 833 316	9 109 544
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	10,98%	16,41%
Éven túli eszközök fedezettsége	78,37%	76,61%
Éven túli eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	103,90%	104,33%

## 33.2. Pénzügyi helyzet mutatószámai

Megnevezés	2023	2022
Likviditási mutató I.	183,01%	152,45%
Likviditási gyorsráta	168,87%	134,28%

## 33.3. Jövedelmezőség alakulása mutatószámai

Megnevezés	2023	2022
Árbevétel arányos nyereség	128,03%	94,61%
Saját tőke arányos nyereség	16,65%	17,54%



## 34. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi ingatlana Budapesten található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt. Tekintettel arra, hogy a Társaság ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik, a szegmensek kialakítására 2023-ban is ennek megfelelően került sor. A „Harsánylejtő Projekt” szegmens a Harsánylejtő Projekt keretében (i) megvalósult lakóingatlan-fejlesztéssel kapcsolatos tevékenység eredményét, valamint (ii) a telekértékesítések és az azokhoz kapcsolódó tevékenységek eredményét összesíti. A „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmensben a Társaság által bérbeadás céljából vásárolt ingatlanokhoz közvetlenül köthető eredményeket mutatjuk ki. Ezen kívül külön kerül kimutatásra a Társaság működéséből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható „Működési” eredmény.

A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2023. és 2022. évi alakulását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

2023 (adatok ezer forintban)	Harsánylejtő Projekt	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	9 153	8 083 191	162	<b>8 092 506</b>
Egyéb működési bevétel	236	6 250 310	30 122	<b>6 280 668</b>
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	<b>0</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	<b>0</b>
Anyagjellegű ráfordítások	-7 463	-1 792 648	-187 999	<b>-1 988 110</b>
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-910 653	<b>-910 653</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-2 027	-219 402	-32 185	<b>-253 614</b>
Egyéb működési ráfordítások	-4 803	-832 205	-23 282	<b>-860 290</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	0	371	690 852	<b>691 223</b>
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	-403 701	-81 102	<b>-484 803</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-4 904</b>	<b>11 085 916</b>	<b>-514 085</b>	<b>10 566 927</b>

2022 (adatok ezer forintban)	Harsánylejtő Projekt	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	3 234 345	7 054 542	629	<b>10 289 516</b>
Egyéb működési bevétel	550 607	2 311 861	20 733	<b>2 883 201</b>
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	<b>0</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	-123 863	0	0	<b>-123 863</b>
Anyagjellegű ráfordítások	-98 563	-1 829 902	-132 083	<b>-2 060 548</b>
Személyi jellegű ráfordítások	0	-5	-676 880	<b>-676 885</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-2 027	-31 274	-71 770	<b>-105 071</b>
Egyéb működési ráfordítások	-72 580	-378 688	-20 022	<b>-471 290</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	0	110	640 911	<b>641 021</b>
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	-288 962	-46 909	<b>-335 871</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3 487 919</b>	<b>6 837 682</b>	<b>-285 391</b>	<b>10 040 210</b>

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

A 2023. üzleti évben a Társaság egy, a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmenshez tartozó vevője esetében, az ezen vevővel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétel (2.154.804.055 forint) haladta meg a Társaság összes éves árbevételének a 10%-át.

### 35. Kockázatkezelés

A Társaság eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök, kivéve az adókat. A Társaság forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő ártértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Társaság fenti kockázatait, a Társaság célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Társaság tőkemenedzsmétjét. Az Igazgatótanács általános felelősséget visel a Társaság felügyelete és kockázatkezelése terén.

A Társaság kockázatmenedzsmétjének a célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatok, amelyekkel szembesül a Társaság, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrollokat, és hogy felügyelje a kockázatokot.

#### 35.1. Tőkemenedzsmét

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Társaságnak. Az Igazgatótanács igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitétséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság leányvállalata folytatni tudja tevékenységét és egyúttal maximalizálja a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Társaság azt is figyeli, hogy leányvállalata tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A nettó adósságállomány és a saját tőke a beszámolási időszak végén az alábbiak szerint alakult:

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Hitelek, kölcsönök	20 332 948	21 522 208
Pénzeszközök	6 305 607	8 023 789
<b>Nettó adósságállomány</b>	<b>14 027 341</b>	<b>13 498 419</b>
Saját tőke	62 243 827	55 507 953

#### 35.2. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Társaság számára. A pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitétséget mutatja. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2023. december 31-én és 2022. december 31-én.

adatok ezer forintban	2023.12.31	2022.12.31
Vevő követelés	70 152	328 023
Pénzeszközök	6 305 607	8 023 789
<b>Összesen</b>	<b>6 375 759</b>	<b>8 351 812</b>

A lejárt követeléseink behajtási kockázatát folyamatosan figyelve, értékvesztés elszámolásával általában a kockázat mérséklésre kerül.

A vevők minősítése folyamatosan történik. Egyedi értékelés alapján vevői követelésekre a tárgyévben 194.222 ezer forint, bázisévben 8.355 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság. A le nem járt és a lejárt vevői követeléseinken a behajtási kockázat arányaiban nem jelentős.

### 35.3. Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Társaság hírnevét.

A Társaság csoportszintű cash-flow tervet készít, amelyet folyamatosan aktualizál. A Társaság gördülő előrejelzéssel vizsgálja a pénzeszközszükségletet a működéshez szükséges megfelelő pénzállomány biztosítása érdekében, valamint a vonatkozó hitelszerződésben meghatározott pénzügyi mutatók teljesülését. A társasági szinten jelentkező készpénztöbblet betétszámlákon, lekötött betétekben testesül meg.

A tárgyév végén a Társaság könyveiben szereplő 249.265 ezer forint értékű szállítói tartozások lejáratát többnyire éven belüli, kivéve az ingatlanfejlesztések kapcsán igénybe vett generálkivitelezőkkel szemben nyilvántartott garanciális visszatartások 22.757 ezer forint értékű állományát. Bázisévben a szállítói állomány 804.488 ezer forint volt, s ebből 173.863 ezer forint volt a garanciális visszatartások összege.

A pénzügyi kötelezettségek (hitelek) lejárat szerkezetét mutatják be az alábbi táblázatok:

adatok ezer forintban	2023.12.31-én	1 éven belül esedékes*	2-5 éven belül esedékes*	5 éven túl esedékes*	Összesen
Pénzügyi kötelezettségek	20 332 948	1 446 747	5 786 987	13 099 214	20 332 948

\*esedékes tőketörlesztések

adatok ezer forintban	2023.12.31-én	1 éven belül esedékes*	2-5 éven belül esedékes*	5 éven túl esedékes*	Összesen
Pénzügyi kötelezettségek	21 522 208	1 446 747	5 786 987	14 288 474	21 522 208

\*esedékes tőketörlesztések

### 35.4. Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok és kamatlábak változása befolyásolni fogja a Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitétségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

A Társaság 2018. márciusát követően, az akkori CIB Bank Zrt. felé fennálló EUR hitelének forint hitellel történő refinanszírozását követően csak forint alapú hosszú távú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság bevételeinek mintegy 84%-a forintban realizálódik és a devizabevételek bőven fedezik a devizában felmerülő kiadásokat, 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.

Árfolyamfedezeti ügyleteket a Társaság nem köt.

## 36. Érzékenységi elemzés

A Társaság, figyelemmel arra, hogy a tárgyévben a fenti 35.4. pontban foglalt refinanszírozási ügylettel a korábbi években még fennálló hitelezési kamatkockázatát megszüntette, külön érzékenységvizsgálatot nem végzett.

## 37. Pénzügyi instrumentumok

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

2023. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	293 710	70 152
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 305 607	6 305 607
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	20 332 948	20 332 948
Szállítói kötelezettségek	249 265	249 265
<b>2022. december 31. adatok ezer forintban</b>		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	357 724	328 023
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8 023 789	8 023 789
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	21 522 208	21 522 208
Szállítói kötelezettségek	804 488	804 488

## 38. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai a 2023-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2023-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat. A Társaságnál és a konszolidációs körbe vont leányvállalatnál Felügyelőbizottság nem működik.

## 39. Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása

adatok ezer forintban	2023	2022
Bruttó bér	239 324	261 936
Járulékok	31 112	34 052
<b>Összesen</b>	<b>270 436</b>	<b>295 988</b>

A fenti táblázat tekintetében kulcspozícióban lévő vezetőnek minősülnek a következő személyek: a vezérigazgatók, a gazdasági vezérigazgató-helyettes és az osztályvezetők.

## 40. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

A Társaságnak 2023. évben egy, a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmenshez tartozó vevője esetében, az ezen vevővel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétele (2.154.804.055 forint) haladta meg a Társaság összes éves árbevételének a 25%-át (26,6%), viszont kivételes nagyságú vagy előfordulású költsége nem volt.

## 41. Kapcsolt felek bemutatása

## 41.1. Leányvállalat

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2023.12.31.	2022.12.31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

2023. december 31-én a Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai ezer forintban:

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
<b>Saját tőke</b>	<b>29 677</b>	<b>6 769</b>
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	-788 731	-789 952
Lekötött tartalék	792 500	792 500
Adózott eredmény	22 908	1 221

A Harsánylejtő Kft. 2023. évi éves beszámolójában szereplő saját tőke értéke az előző évihez hasonlóan már pozitív, ellentétben a korábbi évekkkel, ahol negatív volt a saját tőke, emiatt a Társaság alapítói határozattal több alkalommal, összesen 792,5 millió forint összegű pótbefizetés megfizetésével rendezte a Harsánylejtő Kft. saját tőke helyzetét.

A kapcsolt felek között folytatott ügyletek:

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
BIF által adott kölcsön	68 000	0
BIF Bevétel	1 175	0
BIF Ráfordítás	0	0
Bér+járulék követelés	2 163	551

## 41.2. Más kapcsolt fél

2023-ban a Harsánylejtő Kft-n túl, a PIÓ-21 Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft-vel, mint kapcsolt féllel állt üzleti kapcsolatban a Társaság, akivel szemben 19.808 ezer forint bevételt realizált ingatlan bérbeadás jogcímen. Továbbá 2022. február 23-ától a Kastélyszálló Kft. is kapcsolt félnek minősül, akivel szemben tárgyévben sem bevételt, sem költséget nem számolt el a Társaság.

#### 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

2023. december 31-én a Társaság 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 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 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 került, a harmadik folyósításra 211.525.013 forint összegben 2021. december 15-én, a negyedik folyósításra 500.001.885 forint összegben 2022. május 18-án, az ötödik folyósításra 614.433.303 forint összegben 2022. július 14-én és a hatodik egyben utolsó folyósításra 12.210.857 forint összegben 2022. szeptember 22-én került sor;
- a Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás kiváltása céljára 1.661.513.172 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor.

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

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



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

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Jelzálogszerződés ingatlanra – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésén:

Dátuma: 2020. augusztus 31.

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

14.700.000.000 forint keretösszeg

**Hitel5**

A Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2021. június 28-án létrejött kölcsönszerződés alapján a Takarékbank összesen 2.500.000.000 forint összegű, ingatlanfelújítási, beruházási célú, 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére, amelyből az első folyósításra 524.141.008 forint összegben 2021. szeptember 16-án, a második folyósításra 716.312.052 forint összegben 2021. december 15-én és a harmadik egyben utolsó folyósításra 1.259.546.940 forint összegben 2022. március 17-én került sor.

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

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

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

Dátuma: 2021. június 28.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2021. június 28.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására

Dátuma: 2021. június 28.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésén:

Dátuma: 2021. június 28.

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

2.500.000.000 forint és járulékai

**Hitel6**

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

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

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

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

Dátuma: 2023. július 25.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2023. július 25.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására

Dátuma: 2023. július 25.

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

681.580.000 forint tőke és járulékai

## 1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2023. december 31-én nem szerepelt folyamatban lévő peres eljárásban alperesként.

## 2. A mérleg fordulónapját követő lényeges események

A Társaság, mint vevő a SCHAUB d.o.o. (OIB: 57065811373; HR-51211 Matulji Ul. V. Gortana 2.) eladóval ingatlan adásvételi szerződést kötött a Horvátország, 320170 Volosko, (hrsz.: 410), természetben az 51410 Opatija, Ul. Ivana Matetica Ronjgova 6. szám alatt elhelyezkedő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának megvásárlása tárgyában. A tranzakció 2024. február 7-én sikeresen zárult.

## 3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2023-ban és az Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások aláírásának időpontjáig

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2024. április 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. március 26.	Közzététel meghívó
2024. február 29.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. február 7.	Tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés megkötéséről
2024. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. január 8.	Kiegészítő tájékoztatás 2022. évi osztalékfizetési hirdetéshez
2024. január 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. december 20.	Társasági eseménynaptár
2023. december 14.	Saját részvény értékesítése
2023. november 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. október 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. október 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. augusztus 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. július 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. június 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. május 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. május 11.	Osztalékfizetés
2023. május 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. április 28.	BIF Éves Jelentés és Konszolidált Éves jelentés 2022
2023. április 28.	BIF Javadalmazási Jelentés
2023. április 28.	Felelős Társaságirányítási Jelentés
2023. április 28.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2023. évi éves rendes közgyűlésének jegyzőkönyve az elfogadott határozatokkal
2023. április 12.	Kiegészítő tájékoztatás 2021. évi osztalékfizetési hirdetéshez
2023. április 6.	Közzététel előterjesztés és határozati javaslatok
2023. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

2023. március 27.	Közgyűlési meghívó
2023. február 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. január 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

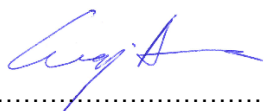
#### 4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A 2023. évi auditált IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2024. április 9-én meghozott határozatával jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

### Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2023. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások a Társaság legjobb tudása szerint, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről és nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2024. április 9.



.....  
dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke, vezérigazgató  
lakcím: 1121 Budapest, Hegyhát út 23.



.....  
Berecz Kristóf  
az Igazgatótanács alelnöke, vezérigazgató  
lakcím: 1121 Budapest, Hegyhát út 23.



# Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2023. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásokhoz

Budapesti Ingatlan Hasznosítási  
és Fejlesztési Nyrt.



## Tartalomjegyzék

<b>I.</b>	<b>A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása</b> .....	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>2023. évi eredmények és 2024. évi kilátások, kihívások</b> .....	<b>5</b>
	1. 2023. évi eredmények .....	5
	2. Kilátások, kihívások a 2024. üzleti évre .....	8
<b>III.</b>	<b>A Társaságnál a 2023-ban lezajlott lényegesebb események</b> .....	<b>9</b>
	1. Közgyűlés .....	9
	2. Személyi változások .....	9
	3. Jelentős perek .....	9
<b>IV.</b>	<b>A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők</b> .....	<b>9</b>
<b>V.</b>	<b>A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események</b> .....	<b>10</b>
<b>VI.</b>	<b>Általános társasági információk</b> .....	<b>10</b>
<b>VII.</b>	<b>Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká</b> .....	<b>14</b>
<b>VIII.</b>	<b>Kutatás és kísérleti fejlesztés</b> .....	<b>14</b>
<b>IX.</b>	<b>Személyi változások 2023-ban</b> .....	<b>14</b>
<b>X.</b>	<b>Környezetvédelem</b> .....	<b>14</b>
<b>XI.</b>	<b>Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat</b> .....	<b>14</b>
	<b>Felelősségvállalási Nyilatkozat</b> .....	<b>15</b>



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

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.) (a továbbiakban: „Társaság” és/vagy „BIF”) 2023. évi üzleti tevékenysége az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

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

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

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

- Irodaházak
- Parkolóházak
- Építési telkek
- Lakóingatlanok
- Szállodák

### Irodaházak

2023 negyedik negyedévében a budapesti modern irodaállomány egy új irodaházzal, összesen 25.320 m<sup>2</sup>-rel bővült. A teljes irodaállomány 2023. év végére 4.369.900 m<sup>2</sup>-t tett ki, melyen belül 3.571.710 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 798.190 m<sup>2</sup> saját tulajdonú irodaház található. A teljes bruttó kereslet 2023-ban 575.504 m<sup>2</sup>-t, míg a nettó kereslet ugyanezen időszakban 290.082 m<sup>2</sup>-t tett ki. A bruttó és nettó bérbeadás egyaránt 47%-os növekedést mutatott a 2022-es évhez viszonyítva. Az üresedési ráta pedig az előző év végén elérte a 13,3%-ot.

A kihasználatlansági ráta az előző negyedévhez képest 0,1 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 2 százalékponttal emelkedett 2023 negyedik negyedévében.

2023 negyedik negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát Észak-Buda alpiaccon regisztrálták (8,7%), míg a legmagasabb érték az Agglomerációban volt mérhető (36,8%). A nettó abszorpció a negyedik negyedév során pozitív tartományba került, összesítve 6.590 m<sup>2</sup>-rel nőtt a használatban lévő irodaállomány mérete. Ugyanakkor 2023 egészében összesítve 4.428 m<sup>2</sup>-rel csökkent a használatban lévő irodaállomány mérete.

2023 negyedik negyedévében a bérlői aktivitás szempontjából a legnépszerűbb alpiac Budapesten ismét a Váci úti irodafolyosó volt, amely a kereslet 28%-át vonzotta. Második helyen végzett a Pest Központ alpiac (20%). (Forrás: BRF 2023 Q4 és Realista)

A teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt 52%-kal. Az új szerződések pedig a bérbeadások 43%-át tették ki, a bővülések részaránya 2%, míg az előbérleti szerződéseké 3% volt. Összesen 155 bérleti szerződést regisztráltak 2023 negyedik negyedévében, átlagos méretük 847 m<sup>2</sup> volt, amely 3%-os csökkenést jelentett az előző negyedévhez képest (Forrás: BRF 2023 Q4)

2023. december 31-én Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű hat „B” kategóriájú és négy „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt. A korábban „B” kategóriájú Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „**Major Udvar** (Városmajor u. 12)”) „A” kategóriájú sikeres revitalizációját követően (a fejlesztés átadása 2022 októberében megtörtént) 2023 júliusa óta 100%-ban bérbeadott.

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

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 2023-ban 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.

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 bérletes és óradíjas szolgáltatások mellett a környékbeli rendezvények, konferenciák esetében a rövidtávú bérletek is egyre népszerűbbek. Az Aranykéz Parkolóházban 2023 második felében az ügyfelek igényeire reagálva bevezettük az elektromos autótöltési szolgáltatásunkat.

### **Építési telkek és lakóingatlanok**

2023 I–III. negyedévében 10.808 új lakás épült országos szinten, 21%-kal kevesebb az egy évvel korábbinál. Budapesten 29%-os visszaesés történt, 3.234 lakás épült. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 14.894 volt, 43%-kal kisebb, mint 2022 azonos időszakában. Az új lakások 34%-át Budapesten tervezik megépíteni.

A lakáspiaci forgalom tekintetében is visszaesés volt tapasztalható: a 2022-ben regisztrált 14%-os csökkenés után 2023 I–III. negyedévében további 31%-kal esett vissza a lakáseladások száma az egy évvel korábbihoz képest, igaz, a visszaesés üteme 2023-ban negyedévenként mérséklődött. Az új lakások piacának visszaesése meghaladta a használtakét, az I–III. negyedévben az új lakások eladási száma 45%-kal elmaradt az előző év azonos időszakától.

Az árak tekintetében 2023 III. negyedévében a 2015. évi bázishoz képest a használt lakások 2,6-szer, az újak 3-szor magasabb áron keltek el. Ugyanakkor az előző év azonos időszakához viszonyítva a használt lakások ára szinte nem változott, míg az új lakásoké 11%-kal emelkedett. Az összevont lakásárindex, melynek alakulását a piaci dominanciája miatt a használt lakások árának változása határozza meg, éves szinten mindössze 1,5%-kal emelkedett, ami az elmúlt tíz évben mért legkisebb éves árváltozás. (Forrás: KSH)



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

- **Telekfejlesztés** I-II. ütem keretén belül mindösszesen 153 telekingatlan került kiszabályozásra, kivitelezésre és értékesítésre. A projekt fejlesztési és értékesítési szempontból is sikeresen lezárult (a fenti I-II. ütem teljes területe meghaladja a 25 hektárt).
- **Lakóingatlan-fejlesztés**
  - A lakóingatlan-fejlesztés I-II. ütemében, mintegy 1 hektáros területen összesen 40 darab 55-99 m<sup>2</sup> közötti lakás került felépítésre. A lakóingatlan-fejlesztés I. üteme 2019-ben, a II. üteme 2021 első félévében sikeresen lezárult. A projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. volt (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”).
  - A lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas telekingatlanokból kettő esetében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással 2021 IV. negyedévében, ezek közül az egyik birtokbaadása még 2022-ben megtörtént (a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartások megszűnése 2022 IV. negyedévére esett, illetve a másik telekingatlan esetében 2024 I. félévére esik).
- **Kereskedelmi egység** fejlesztésére alkalmas telekingatlan, ami egy megközelítőleg egyezer m<sup>2</sup>-es kiskereskedelmi egység, és további 1,5 ezer m<sup>2</sup> iroda, vagy egyéb szolgáltató funkció építésére alkalmas, mintegy 0,4 hektáros területen.
- **Egyéb funkciójú épület fejlesztésére** alkalmas több mint 2,4 hektáros telekingatlan esetében adásvételi szerződés került aláírásra 2022 IV. negyedévében, amely esetében a tulajdonjog átruházása is megtörtént.

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

A Harsánylejtő Projektben megvalósult lakóingatlan-fejlesztésen túl a Társaság egy a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található lakóingatlan funkciójú ingatlant (a továbbiakban: „**Attila99Loft**”, „Attila úti ingatlan”) tulajdonolt 2022. december 31-én. 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 biztosítja. A kialakított lakásokat és üzlethelyiségeket a Társaság bérbeadás útján hasznosítja.

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület Andrassy út 80-82. szám alatt található (a továbbiakban: „**Andrassy úti ingatlan**”). A több mint 1,4 ezer m<sup>2</sup> alapterületű telekingatlanon, figyelemmel a változó piaci igényekre és a kerületi szabályozási feltételekre is, a Társaság lakófunkció befogadására alkalmas fejlesztés lehetőségét preferálja, felső kategóriás lakások és szolgáltatások kialakításával. A fejlesztés vázlattervezése befejeződött, az építési engedélyezési eljárás lezárult 2024 első negyedévében, az építési engedélyt megkaptuk.

### **Szállodák**

2023 decemberében a turisztikai szálláshelyeken (kereskedelmi, magán- és egyéb szálláshelyeken) a vendégek száma 16, a vendégéjszakáké 13%-kal magasabb volt az egy évvel korábbinál. A 2023-as év a beutazások ütemes visszaépüléséről szólt, ami különösen a fővárosban volt látványos, ahol közel 20 százalékkal nőtt a külföldiek szálláshelyi forgalma. 2023-ban a turisztikai szálláshelyeken 2,5%-kal több volt a vendégéjszakák száma, mint az előző évben. Ezen belül a belföldi turizmus nem tudta ledolgozni a gyenge első félévet, itt 5%-os esést láthattunk, ezt ellensúlyozta a külföldiek 12,5%-os forgalombővülése.

Sok példa van világszerte arra, hogy irodát hotellé alakítottak át. A szállodapiac változóban van, a hotelek sokkal funkcionálisabbá válnak, miközben a vendégkör is változik: már nem elvárás a hotelen belüli étterem, legfeljebb a reggeli. Egy átlagos hotel alapköltsége 30-50 ezer euró szobánként, és minimum 3000 négyzetméteres épület szükséges egy nagyjából 100 szobás hotel hatékony üzemeltetéséhez. Az üzemeltetési költség a régebbi, 10-15 éves épületeknél egyre emelkedik. (Forrás: Portfolio, KSH Monitor és Realista)

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

A Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér vonzaskörzetében, a reptéri folyosón elhelyezkedő **Üllői úti ingatlan komplexum** (Budapest, X. kerület Üllői út 114-116.) „C” **Épületét** (a továbbiakban: „BIF HOSTEL”) a Társaság, – az épület kedvező adottságait kihasználva – diákszállás céljára történő bérbeadással hasznosítja 2021 szeptemberétől (korábban ebben az épületben egy 3 csillagos szálloda tranzithotellként működött).

## II. 2023. évi eredmények és 2024. évi kilátások, kihívások

### 1. 2023. évi eredmények

Kihívásokkal teli, újabb eredményes évet zárt a Társaság 2023-ban. A BIF IFRS szerint készített, auditált eredménykimutatása alapján **2023-ban 10.567 millió forint adózás előtti eredményt** ért el, ami mintegy 527 millió forintos növekedést jelent a 2022-es évben produkált adózás előtti eredményhez képest. A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének, a realizált telekértékesítések és az egyéb egyedi tételek<sup>1</sup> eredményhatásával **korrigált adózás előtti eredmény 4.930 millió forintra** nőtt 2023-ban a 2022. évi 4.561 millió forintos értékről.

- Az **értékesítés nettó árbevétele** 2023-ban mintegy 8.093 millió forintot tett ki a 2022. évi közel 10.290 millió forintos értékhez képest. A negatív irányú változás meghatározó tényezője, hogy a bázisidőszaki árbevétel jelentős mértékben növelték a Harsánylejtő Projekt keretében megvalósult telekértékesítések bevételei (3.219 millió forint), míg 2023-ban nem történt telekértékesítés. A telekértékesítésekkel korrigált árbevétel mintegy 1.022 millió forinttal (+14%) bővült a tárgyidőszakban a 2022. évi 7.071 millió forintos értékről. Jelentős mértékben, közel 1.251 millió forinttal (+21%) nőttek 2023-ban a Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek, valamint a parkolási díjbevételek együttesen a bázisértékhez képest, elsősorban az összességében javuló kihasználtságnak, az új fejlesztéseknek (Major Udvar és BIF Tower), valamint az év elején megvalósított áremeléseknek és indexálásoknak köszönhetően. A közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevétel a közművek, szolgáltatási díjak mellett a bérlemény kialakításával, helyreállításával, átalakításával kapcsolatos továbbszámolásokat tartalmazza, a bázisidőszakhoz képest jelentkező csökkenés főként a bázisathatásnak volt köszönhető (a magas bázis elsősorban az orosz-ukrán konfliktus kapcsán kialakult energiapiaci helyzetben megnövekedett közüzemi költségek továbbhárítása okozta).

#### Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2022	2023
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	5 370 668	6 550 655
Parkolási díjbevételek	669 044	739 627
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	961 289	770 946
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	3 218 869	0
Egyéb árbevételek	69 646	31 278
<b>Összesen</b>	<b>10 289 516</b>	<b>8 092 506</b>

- Az **egyéb működési bevételek** 2023-ban 6.281 millió forintot tettek ki a bázisidőszaki 2.883 millió forinthez képest, a változás főként a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó növekvő eredményhatásnak volt köszönhető. Az egyéb működési bevételeket növelte 2023-ban egy jelentősebb, 140 millió forint összegű kötbér is.
- Az **anyagjellegű ráfordítások** értéke minimális mértékben – 3,5%-kal – mintegy 1.988 millió forintra csökkent 2023-ban a 2022-ben kimutatott 2.061 millió forinthez képest.

<sup>1</sup>550 millió forint kapott kártalanítás 2022-ben, 140 millió forint kapott kötbér 2023-ban

- A **személyi jellegű ráfordítások** 2023-ban mintegy 35%-kal nőttek a megelőző évhez képest, mely növekedést főként a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezet-és bérfejlesztés, valamint a statisztikai átlaglétszám magasabb szintje okozta.
- Az **egyéb működési ráfordítások** bázisidőszaki 471 millió forintos értékével szemben a tárgyidőszaki ráfordítás 860 millió forintra nőtt 2023-ban. Az előző időszaki mintegy 389 millió forinttal kedvezőtlenebb érték főként a magasabb összegű negatív valós értékelési hatásnak és a magasabb tárgyidőszaki építményadónak tudható be (az adók soron jelentkező változás jelentős része a bázisidőszakban realizált telekadó visszatérítésnek volt az eredménye).
- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron mintegy 149 millió forintos növekedés volt tapasztalható 2023-ban a bázisidőszakhoz képest, amely a magasabb értékvesztésképzésnek (+151 millió forint) és a nem befektetési célú tárgyi eszközök után elszámolt kisebb értékcsökkenés (-2 millió forint) eredő hatásának volt köszönhető.
- A fentiek eredményeként a tárgyidőszaki **működési eredmény** 9.735 millió forintról 10.361 millió forintra emelkedett, míg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének, a realizált telekértékesítések és az egyéb egyedi tételek eredményhatásával korrigált **működési eredmény** a bázisidőszaki **4.256 millió forintról 4.724 millió forintra nőtt** 2023-ban.
- A **pénzügyi műveletek eredménye** 2023-ban mintegy 206 millió forintot tett ki a bázisidőszaki 305 millió forint összeggel szemben. A bevételek mintegy 50 millió forinttal, míg a ráfordítások 149 millió forinttal emelkedtek a vizsgált időszak alatt. A pénzügyi bevételek növekedése a likviditás menedzsmentnek és a tárgyidőszakban bár csökkenő, de még összességében magasnak mondható kamatszinteknek volt köszönhető. A pénzügyi ráfordítások bázisidőszakhoz viszonyított növekedése főként annak a következménye, hogy a Társaság ingatlanfejlesztései részbeni finanszírozásához felvett hitelek kamatát az adott beruházások aktiválásáig a beruházáshoz közvetlenül kapcsolódóan, míg a beruházások aktiválását követően már a pénzügyi ráfordítások között számolja el. 2023-ban ez 2 ingatlan (Major Udvar és BIF Tower) esetében járt a kamatráfordítás növekedésével a bázisidőszakhoz viszonyítva.
- 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 mintegy 22,1 millió forint tárgyévi tényleges adóráfordításából mintegy 0,9 millió forint volt a számított társasági adó, közel 21,2 millió forintot tett ki az innovációs járulék összege.

#### Eredménykimutatás (IFRS, auditált)

adatok ezer forintban	2022	2023
Értékesítés nettó árbevétele	10 289 516	8 092 506
Egyéb működési bevétel	2 883 201	6 280 668
Saját termelésű készletek állományváltozása	-123 863	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-2 060 548	-1 988 110
Személyi jellegű ráfordítások	-676 885	-910 653
Egyéb működési ráfordítások	-471 290	-860 290
<b>EBITDA</b>	<b>9 840 131</b>	<b>10 614 121</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-105 071	-253 614
<b>Működési eredmény</b>	<b>9 735 060</b>	<b>10 360 507</b>
Pénzügyi bevételek	641 021	691 223
Pénzügyi ráfordítások	-335 871	-484 803
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>10 040 210</b>	<b>10 566 927</b>
Tényleges adóráfordítás	-27 877	-22 098
<b>Adózott eredmény</b>	<b>10 012 333</b>	<b>10 544 829</b>

- A **befektetési célú ingatlanok állománya** 2023-ban 6,7 milliárd forintos növekedést mutatott a 2022. december 31-i állapothoz képest. Az állományváltozást a portfólióban levő ingatlanokon végzett beruházások, aktiválások, az ingatlanok valós értékének változása és egy kisebb értékű ingatlanvásárlás együttes hatása (Budapest, XII. kerület Városmajor utca 39. szám alatti 3 lakás megvásárlása) okozta. 2023-ban ingatlanértékesítés nem történt. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS40 standardnak megfelelően. 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 2023-ban és 2022-ben is).
- A Társaság **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) mintegy 0,5 milliárd forinttal 14 milliárd forintra nőtt 2023. év végére a 2022. év végi 13,5 milliárd forinthez képest. A fenti növekedés főként az alábbi tényezők együttes hatásának volt a következménye: 2023-ban kifizetett osztalék, 2023 év végén megvalósult saját részvény értékesítés, meglévő hitelek szerződés szerinti tőketörlesztései, új hitelfelvétel.

**Kiemelt mérlegtételek (IFRS, auditált)**

az adatok ezer forintban	2022.12.31.	2023.12.31.
Befektetési célú ingatlanok	71 881 004	78 581 204
<u>Éven túli eszközök összesen</u>	<u>72 456 342</u>	<u>79 417 988</u>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8 023 789	6 305 607
<u>Forgóeszközök összesen</u>	<u>9 109 544</u>	<u>6 833 316</u>
<b><u>Eszközök összesen</u></b>	<b><u>81 565 886</u></b>	<b><u>86 251 304</u></b>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<u>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</u>	<u>55 507 953</u>	<u>62 243 827</u>
Pénzügyi kötelezettségek (hosszú)	20 075 461	18 886 201
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>20 082 491</u>	<u>20 273 570</u>
Pénzügyi kötelezettségek (rövid)	1 446 747	1 446 747
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>5 975 442</u>	<u>3 733 907</u>
<b><u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u></b>	<b><u>81 565 886</u></b>	<b><u>86 251 304</u></b>

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

Megnevezés	2022	2023
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	88,83%	92,08%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	26,57%	24,57%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	36,18%	32,57%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	134,28%	168,87%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	94,61%	128,03%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	17,54%	16,65%



## 2. Kilátások, kihívások a 2024. üzleti évre

A 2024-ben a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

- A 2020. év elején sikeres akvizíció eredményeként megvásárolt **Major Park** (Városmajor u. 35.) „A” kategóriájú irodaházzá történő átépítésének és a kapcsolódó parkolóház, valamint kereskedelmi funkció fejlesztési terveinek elkészítése, a kivitelezés ütemezett megkezdése (a teljes fejlesztési terület mintegy 26 ezer m<sup>2</sup>-t tesz ki).
- Az **Attila99Loft** esetében az épület bérbeadására irányuló értékesítési tevékenység folytatása.
- **Harsánylejtő Projekt**
  - A Harsánylejtő Projektben található azon telekingatlanok esetében, ahol még nem született eddig döntés a fejlesztés megindításáról, az aktuális piaci trendek alapján a lehetőségek vizsgálata az egyes fejlesztések elindításáról és/vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.
- A **Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház** (Budapest, VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. szám alatti ingatlan) fejlesztési koncepciójának kidolgozása, az átmeneti időszakban az ingatlan jelenlegi állapotában történő kihasználtságának maximalizálása.
- Az **Andrássy úti ingatlan** esetében a piaci körülmények változásának függvényében, az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- Az **Aranykéz Parkolóház** kihasználtságának maximalizálása, új szolgáltatások bevezetésének vizsgálata.
- A **BIF Tower** teljeskörű bérbeadását követően a bérlői kialakítási munkálatok tervezése és végrehajtása a bérlői igények szerint.
- Az **Üllői úti Oktatási Központ** hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- A sikeres horvátországi akvizíció eredményeként 2024 év elején az ingatlan-portfólióba került ingatlan – **Volosko** – esetében a régi épület bontása, új épület tervezése és a kivitelezés megkezdése.
- A kiemelkedő adottságokkal rendelkező **Madách téri ingatlan**, fejlesztési lehetőségeinek vizsgálata a potenciális bérlői igények figyelembevételével.
- 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 2023-ban lezajlott lényegesebb események

#### 1. Közgyűlés

A Társaság Közgyűlése a 2023. március 27-én közzétett közgyűlési meghívó napirendjében szereplő valamennyi kérdésben döntést hozott, és azok 2023. április 28-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-2023-evi-eves-rendes-kozgyules-jegyzokonyve-az-elfogadott-hatarozatokkal-220428>

#### 2. Személyi változások

##### Igazgatótanács, Audit Bizottság

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében 2023-ban változás nem történt.

##### A Vállalatvezetésben történt változások 2023-ban

- Az Igazgatótanács 2/2023. (02.03.) számú Igazgatótanácsi határozattal módosította a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatát. A módosítástól kezdődően Fábian Attila tölti be az újonnan létrehozott CAPEX és Fit-out Osztály osztályvezetői, Mészáros László pedig az Ingatlanüzemeltetési Osztály osztályvezetői pozícióját.

#### 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 bérelő 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.

A koronavírus-járvány főleg a turisztikai és vendéglátó ágazatot érintette hazánkban. Bár turisztikai szempontból 2023 már a fellendülés éve volt, a szektorban tevékenykedők egy része nem tudott talpra állni a koronavírus-járvány hatásaiból. Sajnos a nehézségek a kiszámlázott bérleti díjak megfizetését is érintették, ezért egy ügyfelünkkel szemben mintegy 188 millió forint összegű értékvesztést számoltunk el 2023. év végén.

Az előzetes bérleti kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően a kintlévőség nagysága az előző évhez hasonlóan, a fent jelzett egy ügyfelet leszámítva továbbra is kismértékű volt 2023-ban.

A Társaság 2018 márciusát követően, egy refinanszírozási ügyletnek köszönhetően, csak forint alapú hosszú távú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság bevételeinek mintegy 84%-a forintban realizálódik és a devizabevételek bőven fedezik a devizában felmerülő kiadásokat, így ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

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

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2023. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások Kiegészítő megjegyzések fejezete III. Kiegészítő magyarázatok 37. Pénzügyi instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrésvényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

*A 2022. február 24-én kitört orosz-ukrán háború és a kapcsolódó nemzetközi szankciók jelentős mértékben befolyásolják a gazdasági kilátásokat, növelik a gazdasági kockázatokat. A háborús konfliktus gazdasági hatásai eredményeként jelentkező kockázati 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.*

## V. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

A Társaság, mint vevő a SCHAUB d.o.o. (OIB: 57065811373; HR-51211 Matulji Ul. V. Gortana 2.) eladóval ingatlan adásvételi szerződést kötött a Horvátország, 320170 Volosko, (hrsz.: 410), természetben az 51410 Opatija, Ul. Ivana Matetica Ronjgova 6. szám alatt elhelyezkedő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának megvásárlása tárgyában. A tranzakció 2024. február 7-én sikeresen zárult.

## VI. Általános társasági információk

### 1. A Társaság cégdadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
Rövidített cégnev:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	Magyarország, 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	Magyarország, 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	<a href="mailto:info@bif.hu">info@bif.hu</a>
Honlapja:	<a href="http://www.bif.hu">www.bif.hu</a>
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje 2023. december 31-én	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

### 2. Társaságirányítás

#### Közgyűlés

A vezető tisztségviselők kinevezése és elmozdítása a Közgyűlés kizárólagos 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 2023-ban. Az Igazgatótanács tagjainak többsége független.

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

Az Igazgatótanács 2023-ban három személyes ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton 10 alkalommal döntött 2023-ban.

#### **A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2023. december 31.)**

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

### **Audit Bizottság**

Az Alapszabály szerint az Audit Bizottság hatáskörébe tartozik:

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

Az Audit Bizottság az igazgatótanácsi üléseken túl 2023-ban 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, javaslatétel a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására.

<b>A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2023. december 31.)</b>			
<b>Név</b>	<b>Pozíció</b>	<b>Megbízás kezdete</b>	<b>Megbízás vége</b>
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 2023. április 28. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2023-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2023-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

### **3. Könyvvizsgáló**

A Társaság Könyvvizsgálója a 2023. évben:

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

### **4. Közzétételek**

A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

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

### **5. Részvényinformációk**

2023. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből állt, melyből 22.514.206 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. 2018. október 1-jétől a részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „Prémium” kategóriájában kereskednek és a teljes jegyzett tőkét megtestesítik, nincs egyéb kibocsátott részesedés a Társaságnál.

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

A Társaság részvénykönyvét a KELER Zrt. vezeti.

Különleges irányítási jogok jelenleg nincsenek kikötve.

A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatsóbbbségi részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács 2023-ban 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 2023-ban 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 2023. április 28. 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 2024. október 28. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.

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

Részvényes	2022. december 31.		2023. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.*	191 218 481	66,62	194 389 885	67,73**
Takarékbank Zrt. / MBH Bank Nyrt.***	28 702 440	9,99	28 702 440	9,99
Saját részvény****	35 340 000	12,31	22 514 206	7,84
Egyéb részvényesek	31 763 519	11,08	41 417 909	14,44
<b>Összesen</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>

\*A PIÓ-21 Kft. a Társaság anyavállalata és a végső anyavállalata („ultimate parent of the group”) is

\*\*Amelyből 2023. december 31-én 0,57%-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

\*\*\*A 2023. december 29-i részvénykönyv alapján

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

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada (2023. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	dr. Ungár Anna	IT* elnöke és 2022. május 4-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	67,73%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	67,73%
ITT	dr. Hárshegyi Frigyes	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató-helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

\*Igazgatótanács

\*\*Audit Bizottság

\*\*\*munkaviszony jellege

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada  
(2022. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2022.04.30.	2027.04.30.	0	66,62%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	66,62%
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

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

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2023. évben 62 fő volt (2022-ben 52 fő volt), míg a 2023. december 31-i állományi létszám 65 fő volt.

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

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

**VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés**

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

**IX. Személyi változások 2023-ban**

A III. fejezet 2. pontjában kerültek ismertetésre.

**X. 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.

**XI. Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat**

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

A Társaság Közgyűlése a 2023. április 28. napjára összehívott éves rendes közgyűlésén hozott határozatával jóváhagyta a Társaság 2022. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését, mely a Társaság közzétételi helyein 2023. április 28-án közzétételre került.

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

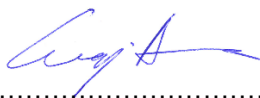
- A Felelős Társaságirányítási Jelentés a [www.bet.hu](http://www.bet.hu), [www.bif.hu](http://www.bif.hu) és [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu) honlapon tekinthető meg.
- A Társaság a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által közzétett Felelős Társaságirányítási Ajánlások alapján készíti el felelős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

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

### Felelősségvállalási Nyilatkozat

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

Budapest, 2024. április 9.



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



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



# Konszolidált Éves Jelentés 2023

## Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámoló 2023

Budapesti Ingatlan Hasznosítási  
és Fejlesztési Nyrt.



## Tartalomjegyzék

- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2023. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai
- Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2023. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásaihoz

**A jelen „Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámoló 2023” a Budapesti Ingatlan Nyrt. által a 2019/815/EU Bizottsági rendelet szerint készített, XBRL címkékkel ellátott, XHTML formátumú, a Társaság hivatalos, könyvvizsgált 2023. évi Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámolója tartalmával teljes mértékben megegyező tartalmú.**





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

**Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási  
Standardok (IFRS) szerint készített,  
auditált Konszolidált Éves Pénzügyi  
Kimutatásai  
2023. december 31.**



## Tartalomjegyzék

<b>Konszolidált Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás</b> .....	<b>3</b>
<b>Konszolidált Éves Átfogó Jövedelemkimutatás</b> .....	<b>4</b>
<b>Konszolidált Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás</b> .....	<b>5</b>
<b>Konszolidált Éves Cash Flow Kimutatás</b> .....	<b>6</b>
<b>Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk</b> .....	<b>7</b>
<b>I. Általános társasági információk</b> .....	<b>7</b>
1. A vállalkozás bemutatása .....	7
2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra .....	8
2.1. Tisztségviselők 2023-ban .....	8
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2023-ban .....	9
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2023-ban .....	9
2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek .....	9
2.5. Tulajdonosi struktúra .....	9
<b>II. A számviteli politika meghatározó elemei</b> .....	<b>10</b>
1. A számviteli politika lényeges elemei .....	10
1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	10
1.2. Árbevétel .....	10
1.3. Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése .....	11
1.4. Immateriális javak .....	13
1.5. Goodwill .....	13
1.6. Készletek .....	13
1.7. Követelések .....	13
1.8. Pénzügyi eszközök .....	13
1.9. Pénzügyi kötelezettségek .....	14
1.10. Céltartalékok .....	14
1.11. Társasági adó .....	15
1.12. Lízing .....	15
1.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS) .....	16
1.14. Mérlegen kívüli tételek .....	16
1.15. Visszavásárolt saját részvények .....	16
1.16. Osztalék .....	16
1.17. Pénzügyi műveletek eredménye .....	17
1.18. Állami támogatások .....	17
1.19. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek .....	17
1.20. Fordulónap utáni események .....	17
2. A számviteli politika változásai .....	18
3. Bizonytalansági tényezők .....	19
3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés .....	19
3.2. Valós érték meghatározása .....	19
4. A beszámoló készítés alapja .....	20
4.1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről .....	20
4.2. A beszámoló készítésének alapja .....	20
4.3. Az értékelés alapja .....	20
5. Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások .....	20
<b>III. Kiegészítő magyarázatok</b> .....	<b>21</b>
1. Befektetési célú ingatlanok .....	21
2. Immateriális javak és tárgyi eszközök .....	22
3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban .....	22
4. Halasztott adókövetelés .....	22
5. Készletek .....	23
6. Vevőkövetelések .....	23
7. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások .....	24
8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	24
9. Jegyzett tőke és tőketartalék .....	25
10. Értékelési tartalék .....	25

11.	Visszavásárolt saját részvények .....	25
12.	Eredménytartalék és tárgyévi eredmény .....	26
13.	Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek .....	26
14.	Céltartalék .....	26
15.	Halasztott adó kötelezettségek .....	27
16.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....	27
17.	Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek .....	27
18.	Szállítói kötelezettségek .....	27
19.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások .....	28
20.	Árbevétel .....	28
21.	Egyéb működési bevétel .....	29
22.	Aktívált saját teljesítmények értéke .....	29
23.	Anyagjellegű ráfordítás .....	30
24.	Személyi jellegű ráfordítások .....	30
25.	Értékcsökkenés és értékvesztés .....	30
26.	Egyéb működési ráfordítások .....	31
27.	Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai .....	32
28.	Tényleges adóráfördítés .....	32
29.	Halasztott adóráfördítés .....	33
30.	Egyéb átfogó jövedelem .....	33
31.	Egy részvényre jutó eredmény .....	33
32.	Szegmensinformációk .....	33
33.	Kockázatkezelés .....	34
33.1.	Tőkemenedzsment .....	35
33.2.	Hitelezési kockázat .....	35
33.3.	Likviditási kockázat .....	36
33.4.	Piaci kockázat .....	36
34.	Érzékenységi elemzés .....	36
35.	Pénzügyi instrumentumok .....	37
36.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	37
37.	Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása .....	37
38.	Kivételes nagyságú és előfordulású tételek .....	38
39.	Kapcsolt felek bemutatása .....	38
39.1.	Leányvállalat .....	38
39.2.	Más kapcsolt fél .....	38
<b>IV.</b>	<b>Egyéb kiegészítő információk .....</b>	<b>39</b>
1.	Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások .....	39
1.1.	Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek .....	39
1.2.	Peres ügyek, egyéb jogi eljárások .....	41
2.	A mérleg fordulónapját követő lényeges események .....	41
3.	Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2023-ban és a Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások aláírásának időpontjáig .....	41
4.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése .....	42
	<b>Felelősségvállalási Nyilatkozat .....</b>	<b>42</b>

**Konszolidált Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás**

adatok ezer forintban

	Magyarázatok *	2023.12.31.	2022.12.31.
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Befektetési célú ingatlanok	1	78 581 204	71 881 004
Immateriális javak	2	3 215	4 228
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	84 106	86 133
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	116 368	143 745
Beruházások, felújítások	2	764 224	341 288
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	0	0
Halasztott adókövetelések	4	0	0
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>79 549 117</b>	<b>72 456 398</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	5	100 600	101 847
Vevőkövetelések	6	84 603	328 023
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	7	369 787	667 434
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8	6 336 433	8 130 618
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>6 891 423</b>	<b>9 227 922</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>86 440 540</b>	<b>81 684 320</b>
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	9	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	9	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	10	731 904	731 904
Visszavásárolt saját részvény	11	-2 304 224	-3 048 120
Eredménytartalék	12	44 360 298	38 879 594
Tárgyévi eredmény	12	10 567 736	10 033 555
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</b>		<b>62 274 173</b>	<b>55 515 392</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Pénzügyi kötelezettségek	13	18 886 201	20 075 461
Céltartalékok várható kötelezettségekre	14	19 760	13 168
Halasztott adó kötelezettségek	15	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	1 376 527	0
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>20 282 488</b>	<b>20 088 629</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Pénzügyi kötelezettségek	17	1 446 747	1 446 747
Szállítói kötelezettségek	18	313 890	906 902
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	19	2 123 242	3 726 650
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>3 883 879</b>	<b>6 080 299</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>86 440 540</b>	<b>81 684 320</b>

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszámára

## Konszolidált Éves Átfogó Jövedelemkimutatás

adatok ezer forintban	Magyarázatok *	2023	2022
Értékesítés nettó árbevétele	20	8 188 976	10 293 076
Egyéb működési bevétel	21	6 286 138	2 883 212
Saját termelésű készletek állományváltozása	22	0	-123 863
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	22	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	23	-2 059 744	-2 068 658
Személyi jellegű ráfordítások	24	-914 678	-678 665
Értékcsökkenés és értékvesztés	25	-253 629	-87 428
Egyéb működési ráfordítások	26	-871 916	-471 290
<b>Működési eredmény</b>		<b>10 375 147</b>	<b>9 746 384</b>
Pénzügyi bevételek	27	703 846	651 165
Pénzügyi ráfordítások	27	-487 136	-335 871
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>10 591 857</b>	<b>10 061 678</b>
Tényleges adórátfordítás	28	-24 121	-28 123
Halasztott adó	29	0	0
<b>Adózott eredmény</b>		<b>10 567 736</b>	<b>10 033 555</b>
<b>Ebből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>10 567 736</b>	<b>10 033 555</b>
<b>Külső tulajdonosra jutó rész</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		0	0
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		0	0
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>10 567 736</b>	<b>10 033 555</b>
<b>Ebből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>10 567 736</b>	<b>10 033 555</b>
<b>Külső tulajdonosra jutó rész</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)</b>		<b>252 316 945</b>	<b>251 684 440</b>
<b>Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)</b>			
Alap	31	41,88	39,87
Hígított	31	41,88	39,87

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma



### Konszolidált Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás

Magyarázatok*	9	11	9	10	12	12			
adatok ezer Ft	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredménytartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
<b>2021.12.31.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-3 048 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>35 644 099</b>	<b>8 269 184</b>	<b>50 515 526</b>	<b>0</b>	<b>50 515 526</b>
Előző évi eredmény átsorolása	0	0	0	0	8 269 184	-8 269 184	0	0	0
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját részvény kibocsájtás	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osztalék	0	0	0	0	-5 033 689	0	-5 033 689	0	-5 033 689
Verseg eladás miatti ET növekedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	10 033 555	10 033 555	0	10 033 555
<b>2022.12.31.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-3 048 120</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>38 879 594</b>	<b>10 033 555</b>	<b>55 515 392</b>	<b>0</b>	<b>55 515 392</b>
Előző évi eredmény átsorolása	0	0	0	0	10 033 555	-10 033 555	0	0	0
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját részvény kibocsájtás	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját részvény értékesítés	0	743 896	0	0	4 256 104	0	5 000 000	0	5 000 000
Osztalék	0	0	0	0	-8 808 955	0	-8 808 955	0	-8 808 955
Verseg eladás miatti ET növekedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	10 567 736	10 567 736	0	10 567 736
<b>2023.12.31.</b>	<b>2 870 244</b>	<b>-2 304 224</b>	<b>6 048 215</b>	<b>731 904</b>	<b>44 360 298</b>	<b>10 567 736</b>	<b>62 274 173</b>	<b>0</b>	<b>62 274 173</b>

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

## Konszolidált Éves Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban

	Magyarázatok*	2023	2022
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>10 591 857</b>	<b>10 061 678</b>
Korrekciók az adózás előtti eredményben		4 349	4 859
<b>Korrigált adózás előtti eredmény</b>		<b>10 596 206</b>	<b>10 066 537</b>
Nettó kamatráfordítás	27	-224 510	-277 255
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értékcsökkenés	25	59 407	61 533
Értékvesztés (vevő)	25	194 222	10 697
Hitelezési veszteség (vevő)	25	0	15 198
Nem realizált árfolyam különbözet		0	0
Készlet valós értékelés miatti korrekció	26	0	72 457
Valós értékelésből származó eredmény	21, 26	-5 496 725	-1 986 965
Céltartalék kötelezettségekre		6 593	546
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők			
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény		-886	1 418
Térítés nélküli átadás, selejtezés		0	57 353
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása	6	49 197	-221 809
Egyéb forgóeszközök változása		298 895	10 717
Szállítói tartozások változása	18	-593 012	-760 281
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása		-226 881	1 602 220
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek változása		0	0
Véglegesen átadott támogatás		0	0
Kifizetett kamat	27	-434 636	-321 538
Kapott kamat	27	659 146	598 793
Kifizetett nyereségadó	28	-24 121	-28 123
Fizetett kártérítés		0	0
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		<b>4 862 895</b>	<b>8 901 498</b>
Tárgyi eszközök beszerzése		-1 655 402	-6 323 899
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		886	5 450
Konszolidációs körből kikerülés		0	0
<b>Befektetési tevékenység pénzfelhasználása</b>		<b>-1 654 516</b>	<b>-6 318 449</b>
Tőkekiadásból bevétel		0	0
Osztalék	12	-8 808 955	-5 033 689
Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)		5 000 000	0
Kifizetett kamat		0	0
Hítelfelvétel		257 487	2 386 193
Hitelvisszafizetés		-1 446 747	-1 348 291
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		<b>-4 998 215</b>	<b>-3 995 787</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>		<b>-1 789 836</b>	<b>-1 412 738</b>
Devizás pénzeszközök átértékelése		-4 349	-4 859
<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása</b>		<b>-1 794 185</b>	<b>-1 417 597</b>
Pénzeszközegyenértékesek növekedése	8	-1 794 185	-1 417 597
Nyitó pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	8	8 130 618	9 548 215
Záró pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	8	6 336 433	8 130 618

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma



## Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk

### I. Általános társasági információk

#### 1. A vállalkozás bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (a továbbiakban: „Társaság”) 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 törzsrészből áll.

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

A Társaság operatív irányítását az Igazgatótanács végzi.

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

#### A Társaság cégadatai\*

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	Magyarország, 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	Magyarország, 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	<a href="mailto:info@bif.hu">info@bif.hu</a>
Honlapja:	<a href="http://www.bif.hu">www.bif.hu</a>
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje 2023. december 31-én	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége (TEÁOR):	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
A Társaság egyéb tevékenységi köre (TEÁOR):	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 4110'08 Épületépítési projekt szervezése</li> <li>– 6420 '08 Vagyonkezelés (holding)</li> <li>– 8110 '08 Építményüzemeltetés</li> <li>– 6832 '08 Ingatlankezelés</li> <li>– 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétel</li> </ul>

\*A Társaság nevében vagy egyéb azonosító adataiban 2023-ban nem történt változás az előző üzleti évhez képest.

A 2023. évi IFRS Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások készítéséért felelős mérlegképes IFRS könyvelő: dr. Horváthné Kalácska Katalin (1082 Budapest, Hock János u. 4-6.; IFRS mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 123362).

### A Társaság könyvvizsgálója

A Társaság közgyűlése 2023. április 28-án megválasztotta a QUERCUS Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft-t (székhely: 8200 Veszprém, Radnóti tér 2/C, cégjegyzékszám: 19 09 512226, adószám: 11679204-2-19, könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási szám: 002651) a Társaság könyvvizsgálójának a 2022. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatások elfogadásának napjától a Társaság 2023. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatásai elfogadásának napjáig, de legkésőbb 2024. május 15. napjáig terjedő időszakra.

## 2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra

### 2.1. Tisztségviselők 2023-ban

#### 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.
Tzvetkov Julian	tag	2022.04.30.	2027.04.30.
dr. Hárshgyi Frigyes	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
Tzvetkov Julian	tag	2022.04.30.	2027.04.30.
dr. Hárshgyi Frigyes	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 (2023. december 31.)

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke és 2022. május 4-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	67,73%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	67,73%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	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 2023-ban

### Igazgatótanács, Audit Bizottság

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2023-ban változás nem történt.

### A Vállalatvezetésben történt változások 2023-ban

- Az Igazgatótanács 2/2023 (02.03.) számú Igazgatótanácsi határozattal módosította a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatát. A módosítástól kezdődően Fábián Attila tölti be az újonnan létrehozott CAPEX és Fit-out Osztály osztályvezetői, Mészáros László pedig az Ingatlanüzemeltetési Osztály osztályvezetői pozícióját.

## 2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2023-ban

Az Igazgatótanács tagjai a 2023-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2023-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat.

## 2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek

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

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

A képviseletre feljogosított munkavállalók személyéről az Igazgatótanács jogosult dönteni.

## 2.5. Tulajdonosi struktúra

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

Részvényes	2022. december 31.		2023. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.*	191 218 481	66,62	194 389 885	67,73**
Takarékbank Zrt./MBH Bank Nyrt.***	28 702 440	9,99	28 702 440	9,99
Saját részvény****	35 340 000	12,31	22 514 206	7,84
Egyéb részvényesek	31 763 519	11,08	41 417 909	14,44
<b>Összesen</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>

\*A PIÓ-21 Kft. a Társaság anyavállalata és a végső anyavállalata („ultimate parent of the group”) is

\*\*Amelyből 2023. december 31-én 0,57%-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

\*\*\*A 2023. december 29-i részvénykönyv alapján

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

## II. A számviteli politika meghatározó elemei

### 1. A számviteli politika lényeges elemei

#### 1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel a Társaság funkcionális, valamint a beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérlegfordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva. A keletkező árfolyamdifferenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, amely a Társaság prezentálási pénzneme a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került.

A külföldi pénznemben történt ügyletek a funkcionális pénznemben – a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelem-kimutatásban azokat az árfolyamkülönbségeket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyamhasználatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyam-különbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyam-különbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

#### 1.2. Árbevétel

A Társaság bevétele elsősorban az ügyfelei és egyéb harmadik fél részére nyújtott szolgáltatásaiból és áruk értékesítéséből származik.

A Társaság árbevételét az IFRS15 szabványával összhangban számolja el (mely szabvány 2014. májusában került kibocsátásra és a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre vonatkozóan alkalmazandó).

Az új szabvány bevezeti azt az alapvető irányelvet, hogy árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor a javakat vagy szolgáltatásokat átadják a vevőnek a megállapodott áron. Minden elkülöníthető kapcsolt árut vagy szolgáltatást különállóan kell elszámolni és minden kedvezményt a szerződés megfelelő elemeire kell osztani. Amikor az ellenérték változik, a minimum értéket akkor lehet elszámolni, amikor a visszatérítés valószínűsége nem tartalmaz jelentős kockázatot. A vevőszereződés megszerzése során felmerült költségeket aktiválni kell és a szerződés időtartama alatt úgy amortizálni, ahogy a kapcsolódó hasznokat a társaság megszerzi.

Az értékesítés nettó árbevétele az üzleti év során teljesített áruszállítás vagy szolgáltatásnyújtás alapján kiszámlázott összegeket tartalmazza. Az értékesítés nettó árbevétele akkor kerül elszámolásra, amikor a bevétel összege egyértelművé válik, valamint amikor valószínűsíthető, hogy az ellenértéket a Társaság realizálni tudja. Az értékesítés árbevétele a kiszámlázott összegek általános forgalmi adóval és engedményekkel csökkentett értékét foglalja magában.

A szolgáltatások értékesítéséből származó árbevétel a Társaság időarányosan számolja el (amennyiben ezt a szerződés lehetővé teszi, vagy a megrendelő a teljesítést leigazolja) az adott időtartam alatt, kivéve, ha a vonatkozó szerződések és megállapodások mérföldköveket tartalmaznak. Ebben az esetben az árbevétel az egyes mérföldkövek elérése után kerül elszámolásra.

A Társaság a vevői szerződések megkötésével kapcsolatos járulékos költségeket, ha számít annak megtérülésével, eszközként jeleníti meg.

A halasztott bevételeknél az árbevétel diszkontálással kerül elszámolásra.

### 1.3. Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése

#### 1.3.1. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanokként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem későbbi értékesítés vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás. A befektetési célú ingatlanokat minden esetben bérbeadási céllal tartjuk.

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az üzleti költségeket is. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a Társaság, a valós érték változásából származó különbségeket ingatlanonként a tárgyévi eredmény terhére/javára számolja el az egyéb működési ráfordítással/bevétellel szemben.

A befektetési célú ingatlanoknak nincsen terv szerinti értékcsökkenése.

A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi, a vonatkozó értékbecsléseket 2023-ban a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette. Minden év december 31-ére vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének éves aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik.

Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költségmégközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelemmégközelítés) kerül alkalmazásra, majd az ingatlanok piaci értéke az óvatosság elve alapján kerül meghatározásra.

Tekintve, hogy a piaci érték meghatározásához az IAS40 standard javasolja, de nem követeli meg a független értékbecslő igénybevételét, azon befektetési célú ingatlanok esetében, ahol döntés született azok értékesítéséről, és az értékesítés meg is kezdődött, a valós érték számítási metódus abból indul ki, hogy az eszköznek van aktív piaca, vagyis léteznek megkötött adásvételi szerződések. A valós érték meghatározásához az ingatlan tényleges piaci ára, vagyis a már megkötött adásvételi szerződésekben szereplő eladási ár (ezekből számított átlagár) szolgáltatja a legjobb alapot.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség mindig azon időszak nyereségében vagy veszteségében kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron), amelyben az keletkezett. A valós érték változásából eredő nyereség nem osztható ki osztalékként a részvényeseknek. A befektetési célú ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket nettó módon a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként számolja el a Társaság az adott időszakban.

#### 1.3.2. Egyéb ingatlanok

Egyéb ingatlanok minősül a Társaságnál az az ingatlan, melyet áruk értékesítésével, vagy szolgáltatások előállításával, nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartanak, valamint a fejlesztett közmuveléscímények tartoznak ebbe a csoportba.

Az egyéb ingatlanok megjelenítésére – kivéve a fejlesztett közmuveléscíményeket – a valós érték modellt választotta a Társaság. A valós értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-mégközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem mégközelítés) kerül alkalmazásra, majd az ingatlanok piaci értéke az óvatosság elve alapján kerül meghatározásra. Az egyéb ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség közvetlenül a saját tőke részeként, mint átértékelési többlet kerül kimutatásra.

Jelenleg a közmuveléscímények kivételével más egyéb ingatlanokkal nem rendelkezik a Társaság.

A közmuveléscíményeket a Társaság bekerülési értékén mutatja be, csökkentve az évente elszámolt amortizáció összegével.

Az egyéb ingatlanokra értékcsökkenés kerül elszámolásra. Az értékcsökkenés alapja a valós érték, illetve közmuveléscíményeknél a bekerülési érték. Az értékcsökkenési leírás elszámolása lineáris kulcsokkal történik, a leírási kulcs 2%.



### 1.3.3. Egyéb tárgyi eszközök

Az ingatlanokon kívüli tárgyi eszközök bekerülési értékük halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt terven felüli értékcsökkenés elszámolt költségeit. Az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értéke az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege.

A bekerülési (beszerzési) érték az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárat, továbbá az eszköz beszerzésével, üzembe helyezésével, raktárba történt beszállításával kapcsolatban felmerült szállítási és rakodási, alapozási, szerelési, üzembe helyezési, közvetítői tevékenység ellenértékét, díjait, a bizományos díjat, a beszerzéshez kapcsolódó adókat és adójellegű tételeket és a vámterheket foglalja magában.

A később felmerült költségek csak akkor kerülnek az eszköz könyv szerinti értékébe, illetve külön eszközként nyilvántartásba, ha valószínű, hogy az adott tétel jövőbeni gazdasági előnyöket biztosít a vállalatcsoport számára és a tétel költsége megbízható módon megállapítható. Az összes egyéb javítás és karbantartás költsége a felmerülés időpontjában ráfordításként kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

A meglévő eszközökre fordított többletráfordításokat, amelyek meghosszabbítják az eszköz hasznos élettartamát, vagy kiszélesítik az eszköz felhasználhatósági körét a vállalatcsoport aktiválja. A karbantartási és javítási költségek felmerülésükkor költségként kerülnek elszámolásra.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke. A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök értékcsökkenése lineáris módszer szerint kerül elszámolásra. Az eszközök beszerzési értékei a használatbavétel időpontjától kezdődően az eszközök hasznos élettartama alatt kerülnek leírásra. A vállalatcsoport a hasznos élettartamokat és maradványértékeket folyamatosan felülvizsgálja.

A Társaság terven felüli értékcsökkenést számol el azokra a tárgyi eszközökre, amelyek esetében az eszközök nettó könyv szerinti értéke várhatóan nem térül meg azok jövőbeni jövedelemtermelő-képessége alapján. A Társaság a szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

Az értékcsökkenés meghatározásánál az eszközök várható élettartama, elhasználódási ideje, fizikai és erkölcsi avulása kerül figyelembevételre. A 200 ezer forint egyedi beszerzési érték alatti eszközök a használatba vételkor egy összegben értékcsökkenésként elszámolásra kerülnek, a 200 ezer forint feletti eszközök vonatkozásában a járműveknél 20%, a számítástechnikai gépeknél 33%, az ügyvitel-technikai eszközöknél ugyancsak 33%, az egyéb eszközöknél 14,5% az alkalmazott leírási kulcs.

A Társaság minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Társaság megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb.

A Társaság az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Társaság a szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

Az egyéb tárgyi eszközök kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket nettó módon a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként számolja el a Társaság az adott időszakban.

#### 1.4. Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható.

A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi (üzleti) év végén.

A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint írónak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év
----------------------------------------------------	--------

#### 1.5. Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Társaság minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

#### 1.6. Készletek

A Társaság által nyilvántartott készletek az IAS2 sztenderd alapján kerülnek értékelésre.

A készlet bekerülési értéke a beszerzés költségeit, a konverzió költségeit és azokat a költségeket foglalja magában, amelyek a készletek jelenlegi helyükre és állapotukba kerüléséhez szükségesek. A bekerülési érték nem tartalmazhatja a nem szokásos mértékű anyag, munka és egyéb termelési költség veszteségeket, raktározási költségeket, kivéve, ha az a termelési folyamat része, az adminisztratív igazgatási költségeket, amelyek nem a készletek jelenlegi állapotba és helyre hozásához merültek fel, valamint az értékesítési költségeket.

A Társaság bekerülési értéken, azon belül is FIFO módszerrel értékeli a készleteit.

#### 1.7. Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kintlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

#### 1.8. Pénzügyi eszközök

Az IFRS9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL).

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek "kereskedési célúak" valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). A kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -vesztés egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra.

Az egyéb hosszú lejáratú befektetések, amelyek lejáratig tartottnak minősülnek, mint például egyes kötvények, az első megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. Az amortizált bekerülési érték számítása a beszerzési diszkont vagy prémium figyelembevételével történik a lejáratig tartó időszak alatt.



Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott befektetések esetében a befektetés kivezetésekor vagy értékvesztésekor, illetve az amortizációs időszak alatt keletkező nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

A tőzsdei forgalomban résztvevő befektetések esetén a piaci érték a mérlegfordulónapon kihirdetett hivatalos árfolyam alapján kerül meghatározásra. Tőzsdén nem jegyzett, illetve nem forgalmazott értékpapírok esetén a piaci érték a hasonló/helyettesítő pénzügyi befektetés piaci értéke, amennyiben ez a módszer nem alkalmazható, akkor a piaci érték a befektetéshez kapcsolódó eszköz becsült jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.

A Társaság minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a pénzügyi eszközre, vagy eszközök csoportjára értékvesztést szükséges-e elszámolni. Amennyiben az amortizált bekerülési értéken kimutatott eszközöknél felmerül olyan körülmény, hogy értékvesztés elszámolása szükséges, annak mértéke az eszköz nyilvántartási értéke és az eszköz jövőbeni pénzáramainak eredeti effektív kamatlábbal diszkontált összegének különbsége. Az értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg. Amennyiben a későbbiekben az elszámolt értékvesztés összege csökken, az visszairásra kerül, azonban csak olyan mértékben, hogy az eszköz nyilvántartási értéke ne haladja meg a fordulónapi amortizált értékét.

Az értékpapír-befektetések teljesítésnapján árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre. Azok a rövid lejáratú befektetések, amelyek kereskedési célból tartott értékpapírokat tartalmaznak, a következő beszámoló időpontjában érvényes valós piaci értéken szerepelnek, és értéküket a mérleg fordulónapján érvényes nyilvánosan jegyzett árfolyam szerint számolják. A nem realizált nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatás tartalmazza.

### 1.9. Pénzügyi kötelezettségek

A Társaság pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámlahitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a beszámolóban a kiegészítő megjegyzések ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Társaság minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értékén értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IFRS9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Társaság azok megszerzésekor határozza meg.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Társaság kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített. A kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek közé azok a kötelezettségek tartoznak, amelyeket elsősorban a rövid távú árfolyammozgásokból várható nyereség miatt vásárolt a Társaság. Ebbe a kategóriába tartoznak még azok a határidős ügyletek, amelyek nem minősülnek hatékony fedezeti instrumentumnak.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

### 1.10. Céltartalékok

A Társaság céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Társaságnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelek jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használnak, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a kötelem rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelés eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

#### 1.11. Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembevételre. A Társaság folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra.

A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókövetelés és követelés mértéke tükrözi a Társaságnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a tovább vihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Társaság a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérlegfordulónapon a Társaság számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Társaság halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Társaságnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

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

#### 1.12. Lízing

Pénzügyi lízingről beszélünk abban az esetben, amikor a lízing feltételei szerinti, az eszközbirtoklásból származó összes kockázat és költség a lízingbe vevőt terheli. Minden egyéb lízing operatív lízingnek minősül.

Pénzügyi lízing estén a Társaság által lízingelt eszközök a Társaság eszközeinek minősülnek és megszerzésükori, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzésükori piaci értékének különbözetéből adódnak, vagy a releváns lízing futamidején túl – annak érdekében, hogy a fennmaradó kötelezettség egyenlegében bekövetkezett változás időről időre nyomon követhető legyen –, vagy az egyes beszámolási időszakokban kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

### 1.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Társaság eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembevételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a korábbi, sem pedig a 2023. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

### 1.14. Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek az éves beszámoló részét képző pénzügyi helyzet kimutatásban és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő megjegyzésekben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező pénzügyi helyzet kimutatásban és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő megjegyzésekben kimutatásra kerülnek.

### 1.15. Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények értéke külön soron kerül kimutatásra a saját tőkén belül.

### 1.16. Osztalék

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

Az osztalékfizetésre a SZIT törvény, illetve az alapszabály vonatkozó rendelkezései alapján kerülhet sor:

SZIT törvény 2.§ 8. pontja: *„**elvárt osztalék: a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás külön jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 90%-a, továbbá a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás projektársasága esetében a projektársaság jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a projektársaságként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 100%-a, ide nem értve a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás vagy a projektársaságuk esetében a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) rendelkezéseivel összhangban az IFRS-ek szerinti éves beszámolóra történő áttérés kapcsán elszámolt egyszeri áttérési különbözet eredménytartalékban kimutatott összegét,**”*

SZIT törvény 3.§ (3) c) pontja: *„**a létesítő okirata alapján, az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni,**”*

Alapszabály 16.3. pontja: „Osztalékra az a részvényes jogosult, aki a közgyűlési határozaton alapuló és az osztalékfizetéssel összefüggésben közzétett hirdetményben megjelölt fordulónapon a részvénykönyvben szerepel. Az osztalékfizetéssel összefüggésben közzétett hirdetményben az Igazgatótanács által meghatározott, az osztalékfizetésre való jogosultság szempontjából releváns időpont az osztalékfizetésről döntő közgyűlés időpontjától eltérhet. Az osztalékfizetés kezdőnapja legkésőbb a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30. (a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben meghatározott) kereskedési napon lehet. Az osztalékfizetésről szóló közleményt a hirdetmények közzétételére vonatkozó szabályok szerint az osztalékról döntő közgyűlés napját követő 15 napon belül teszi közzé az Igazgatótanács. A Társaság által fizetendő osztalék tekintetében a Társaság Igazgatótanácsa a vonatkozó előterjesztésében az éves rendes közgyűlésre legalább a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény által definiált elvárt mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, azzal, hogy abban az esetben, ha a Társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni. A részvényes a Társaságtól az osztalékot az osztalékfizetés kezdő napjától számított öt éven belül követelheti. Ezen időszak eltelte jogvesztőnek minősül. A fel nem vett osztalék a Társaság alaptőkének felüli vagyonába kerül. A részvényes a jóhiszeműen felvett osztalék visszafizetésére nem kötelezhető. Jóhiszeműen felvett osztaléknak kizárólag a közgyűlés által elfogadott mérleg alapján megállapított osztalékalapból a részvényes részvényeire jutó osztalék felvétele minősül, feltéve, hogy nem áll fenn a részvény megszerzésére vonatkozó kizáró feltétel a részvényessel szemben, illetőleg a kifizetés törvényi feltételei fennállásának hiányáról a részvényes nem tudott, vagy nem kellett volna tudnia.”

#### 1.17. Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbözeteket tartalmazza.

#### 1.18. Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

#### 1.19. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

Kivételes nagyságú bevétel az egy gazdasági eseményből vagy egy szerződésből eredő bevétel, amely eléri vagy meghaladja az adott gazdasági év számvitel szerinti összes bevételének 25%-át. Kivételes előfordulású bevétel minden olyan bevétel, amely nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban a társaság üzletszerű működésével, rendszeres üzletmenetén kívül esik, előfordulása eseti jellegű.

Kivételes nagyságú költség az egy gazdasági eseményből vagy egy szerződésből eredő költség, amely eléri vagy meghaladja az adott gazdasági év összes költségeinek és ráfordításainak 25%-át. Kivételes előfordulású költség minden olyan költség vagy ráfordítás, amely nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban a társaság üzletszerű működésével, rendszeres üzletmenetén kívül esik, előfordulása eseti jellegű.

#### 1.20. Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Társaság beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban.

Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő megjegyzésekben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

## 2. A számviteli politika változásai

A Társaság a 2023. január 1-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája 2017. január 1-jétől megváltozott az IFRS standardok alkalmazásával.

2023-ban a Társaság alkalmazza az összes, 2023. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

### **A következő standardok és értelmezések (beleértve azok módosításait is) léptek hatályba 2023-ban (az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, hatályos új és módosított standardok és értelmezések)**

- IFRS 17 Biztosítási szerződések (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos) – A szűk hatókörű módosítás a biztosítási szerződések kötelezettségei és a pénzügyi eszközök közötti számviteli eltérésekkel kapcsolatos fontos kérdéssel foglalkozik, amely az IFRS 17 és az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok kezdeti alkalmazására vonatkozóan bemutatott összehasonlító információkból adódik. A módosítás csak az összehasonlító információk bemutatására vonatkozik.
- IAS 8 „Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standard módosításai – Számviteli becslések definíciója, IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai és IFRS Practice Statement 2 – Számviteli politikák közzététele (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)
- A számviteli politikára vonatkozó közzétételek javítása, azok jobban testreszabása, illetve az általános számviteli politikára vonatkozó közzétételek csökkentése; a számviteli becslések változásának megkülönböztetése a számviteli politika változtatásoktól.
- IAS 12 „Nyeréségadók” standard módosítása – Egyszerű tranzakciókból származó halasztott adó eszközök és kötelezettségek (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban). Nem alkalmazható a „kezdeti megjelenítés kivétel” abban az esetben, amennyiben a tranzakció ugyanakkora összegben keletkeztet levonható és adóköteles átmeneti különbözeteket is.
- IAS 12 „Nyeréségadók” standard módosítása – International Tax Reform – Pillar Two Model Rules (2023 májusában került kibocsátásra) – A módosítások célja, hogy kötelező ideiglenes kivételt vezessenek be az IAS 12 Jövedelemadók standard követelményei alól, amelyek az OECD második pilléres modellszabályaiból eredő halasztott adókövetelésekre és -kötelezettségekre vonatkozó információk megjelenítésére és közzétételére vonatkoznak. A módosítások célzott közzétételi követelményeket is bevezetnek. Az ideiglenes kivétel az IAS 8-nak megfelelően azonnal és visszamenőleg alkalmazandó, míg a célzott közzétételi követelmények a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra vonatkoznak.

A fenti módosítások alkalmazása nem volt jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

### **Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, 2024-től hatályos standardok és értelmezések**

- IFRS 16 Lízingek: Kötelezettség a visszlízing tranzakciók esetében (2022. szeptember 22-én került kibocsátásra) – A módosítások célja annak pontosítása, hogy az eladó-lízingbevevő a későbbiekben hogyan méri azokat a visszlízing-ügyleteket, amelyek megfelelnek az IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek standard követelményeinek, és hogyan kell értékesítésként elszámolni. A módosítások a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra lépnek hatályba, a korábbi alkalmazás megengedett.
- IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú lejáratú kötelezettségek hitel kovenánsokkal – A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő elvek tisztázása a kötelezettségek rövid és hosszú lejáratúként való besorolására vonatkozóan. A módosítások főként az elszámolás fogalmát tisztázzák, meghatározzák, hogy a gazdálkodó egység hogyan minősítse rövid vagy hosszú lejáratúnak a kölcsönmegállapodásból eredő kötelezettséget, és szabályozza a közzétételi kötelezettséget, ha a gazdálkodó egységnek olyan kölcsönmegállapodása van, amely olyan kovenánsokkal rendelkezik, melyek miatt követelhetik, hogy a kölcsön a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül



esedékessé válik. A módosítások a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra lépnek hatályba, a korábbi alkalmazás megengedett.

#### **Az ISSB által kibocsátott standardok**

- IFRS S1 A fenntarthatósággal kapcsolatos pénzügyi információk közzétételére vonatkozó általános követelmények  
Hatályos: 2024. január 1-jétől. Ennek feltétele, hogy a helyi joghatóságok jóváhagyják a szabványokat. Ez a standard tartalmazza a fenntarthatósággal kapcsolatos kockázatokra és lehetőségekre vonatkozó lényeges információk közzétételének alapvető kereteit a gazdálkodó egység értékláncának egészében.
- IFRS S2 Éghajlattal kapcsolatos közzétételek  
Hatályos: 2024. január 1-jétől. Ennek feltétele, hogy a helyi joghatóságok jóváhagyják a szabványokat. Ez az első kiadott tematikus standard, amely követelményeket határoz meg a gazdálkodó egységek számára az éghajlattal kapcsolatos kockázatokra és lehetőségekre vonatkozó információk közzétételére.

A fenti standardok korai alkalmazásáról a Társaság nem döntött.

#### **Az EU által még be nem fogadott módosítások**

- IAS 21 „Az átváltási árfolyamok változásainak hatásai”: Lack of Exchangeability (2023. augusztus 15-én került kibocsátásra).
- IAS 7 „Cash flow-k kimutatásai” és az IFRS 7 „Pénzügyi instrumentumok: közzétételek”: Szállítói finanszírozási megállapodások (2023. május 25-én került kibocsátásra).

### **3. Bizonytalansági tényezők**

Az 1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információn alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő megjegyzésekben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

#### **3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés**

A Társaság értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

#### **3.2. Valós érték meghatározása**

A valós érték meghatározásának bizonytalansága abból adódik, hogy az eszközök jelentős hányadát jelentő befektetési célú ingatlanok értékelését egy megbízott társaság végzi, amely jelenthet ugyan kockázatot, de ezt jelentősen mérséklik az alábbi tényezők:

- független, a piacon és a hitelező bankok által is minősített és elfogadott értékbecslő nyújtja a piaci érték adatokat,
- az értékbecslési módszerek a nemzetközi standardoknak megfelelnek,
- a valós érték adatokat a különböző módszerekkel becsült adatokból az óvatosság elve szerint képezi az értékbecslést végző társaság,

További bizonytalansági tényező lehet a váratlan piaci folyamatok, esetleg nem várt krízishelyzet beállása, amiből adódóan az eszközök, ingatlanok valós értéke hirtelen jelentős mértékben megváltozna.

Ezt a kockázatot azzal próbálja mérsékelni a Társaság, hogy az ingatlanok értékelését minden évben elvégzetteti, így a beszámoló mindig a lehető legfrissebb adatokat tartalmazza.

#### 4. A beszámoló készítés alapja

##### 4.1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléseiről

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatótanács elfogadta. A 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.

A Társaságot a törvény kötelezi arra, hogy 2017. január 1-jétől konszolidált IFRS beszámolót készítsen.

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

A vállalatcsoport pénzügyi (üzleti) éve megegyezik a naptári évvel. A 2023. üzleti év mérlegfordulónapja 2023. december 31.

##### 4.2. A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2023. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható.

##### 4.3. Az értékelés alapja

A 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 befektetési célú ingatlanok.

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 politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőkön alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

#### 5. Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

##### Leányvállalatként

Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft.  
(a továbbiakban: Harsánylejtő Kft.)

##### Székhely

1033 Budapest Polgár u. 8-10.

##### Szavazati arány

2023.12.31. 2022.12.31.

100,00%

100,00%



### III. Kiegészítő magyarázatok

#### 1. Befektetési célú ingatlanok

(az adatok ezer forintban)	
<b>2022. december 31-én</b>	<b>71 881 004</b>
Valós érték változás	5 496 725
Befejezetlen beruházás változás	-4 327 698
Ráaktiválás	5 531 173
Értékesítés	0
<b>2023. december 31-én</b>	<b>78 581 204</b>
<b>2022. december 31-én</b>	<b>71 881 004</b>
<b>2023. december 31-én</b>	<b>78 581 204</b>

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

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

- piaci összehasonlításon alapuló módszerrel,
- hozamszámításon alapuló módszerrel, vagy
- költség-megközelítésen alapuló módszerrel

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

A befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2023-ban az alábbi tételekből adódott:

- A befektetési célú ingatlanok portfoliójából értékesítés nem történt, új kisebb értékű akvizíció történt (a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 39. fszt. 1.; fszt. 2.; 1. em 1. lakások megvásárlása).
- A Budapest. X. kerület, Üllői út 114-116. sz. ingatlan 13 emeletes toronyépülete (a továbbiakban: „BIF Tower”) teljeskörű felújítása, „A” kategóriájú revitalizációja 2021-ben indult el, a kivitelezés 2023 januárjában került átadásra.
- A befektetési célú ingatlanok piaci értéke összességében mintegy 6,7 milliárd forinttal nőtt az előző évhez képest, ez a növekedés magában foglalja az értéknövelő beruházások és ráaktiválások értékét is a valós értéknövekedésen túl.
- A valós értéknövekedést főként a bérbeadással hasznosított irodaházak esetében a megkötött bérleti szerződések (bérleti- és üzemeltetési díjak indexálása, magasabb kihasználtság, szerződések lejáratí ideje) indokolták. (lásd még a 22., 27. pontok).

A befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Értékesítés nettó árbevétele	8 083 191	7 054 542
Egyéb működési bevétel	6 250 310	2 311 861
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-1 792 648	-1 829 902
Személyi jellegű ráfordítások	0	-5
Értékcsökkenés és értékvesztés	-219 402	-31 274
Egyéb működési ráfordítások	-832 205	-378 688
Pénzügyi műveletek bevételei	371	110
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-403 701	-288 962
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 085 916</b>	<b>6 837 682</b>

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételének bázisidőszakhoz viszonyított növekedése (1.028.649 ezer forint) részben a bérbeadható ingatlanok állományának bővülése (a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „Major Udvar (Városmajor u. 12)”) már a teljes évben üzemelt) miatt következett be, de számottevő hatása volt a bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének és az összességében megnövekedett kihasználtságnak is. Az egyéb működési bevételek soron nagyrészt az ingatlanok piaci felértékelésének hatása (6.099.220 ezer forint) jelenik meg. Az egyéb működési ráfordítás soron kerül elszámolásra a piaci leértékelés hatása (602.495 ezer forint értékben). A pénzügyi műveletek ráfordításai soron az ingatlan fejlesztések érdekében felvett, de az ingatlanokra nem ráaktivált kölcsönök kamatai találhatók.

Az IAS 23 standard alapján a Társaság minősített eszközként kezelte, a Major Udvar (Városmajor u. 12) irodaházat, továbbá a BIF Tower irodaházat a fejlesztések zárásáig, az ingatlan aktiválásáig. Mivel ezen ingatlanok a társasági szándéknak megfelelő színvonalú bérbeadásra alkalmassá tétele, a már folyamatban lévő és tervezett beruházások nagyságrendjét tekintve, szükségszerűen jelentősebb kivitelezési időszükséglet mellett valósult meg, az IAS 23 standardnak megfelelően a Társaság azoknak a hiteleknek a kamatait, amelyeket ezen ingatlanok fejlesztése érdekében vett fel, a beruházási számlákra könyvelte.

## 2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

adatok ezer forintban	Immateriális javak	Egyéb ingatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
<b>Bruttó könyv szerinti érték</b>					
<b>2022. december 31.</b>	<b>30 773</b>	<b>101 342</b>	<b>349 819</b>	<b>341 288</b>	<b>823 222</b>
Növekedés és átsorolás	2 209	0	26 781	422 936	451 926
Csökkenés és átsorolás					
<b>2023. december 31.</b>	<b>32 982</b>	<b>101 342</b>	<b>376 600</b>	<b>764 224</b>	<b>1 275 148</b>
<b>Értékcsökkenés</b>					
<b>2022. december 31.</b>	<b>26 545</b>	<b>15 209</b>	<b>206 074</b>	<b>0</b>	<b>247 828</b>
Éves leírás	3 222	2 027	54 158	0	59 407
Csökkenés és átsorolás					
<b>2023. december 31.</b>	<b>29 767</b>	<b>17 236</b>	<b>260 232</b>	<b>0</b>	<b>307 235</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>					
<b>2022. december 31.</b>	<b>4 228</b>	<b>86 133</b>	<b>143 745</b>	<b>341 288</b>	<b>575 394</b>
<b>2023. december 31.</b>	<b>3 215</b>	<b>84 106</b>	<b>116 368</b>	<b>764 224</b>	<b>967 913</b>

A műszaki gépek-berendezések bruttó érték növekedésének jelentős része személygépkocsik, számítástechnikai eszközök és irodai berendezések beszerzéséből, csökkenése személygépkocsik értékesítéséből adódott.

## 3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

A Befektetések kapcsolt vállalkozásban soron 2023-ban – a 2022. évhez hasonlóan – nem szerepel összeg, tekintve, hogy a Társaság 2023-ban leányvállalatát a Harsánylejtő Kft-t teljeskörűen bevonja a konszolidációba.

## 4. Halasztott adókövetelés

A Társaság, a SZIE átalakulás miatt halasztott adókövetelést nem mutat ki.

## 5. Készletek

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Alapanyag	0	0
Befejezetlen termelés	26 376	26 376
Késztermék	15 141	15 141
Áru	59 083	60 330
Készletekre adott előleg	0	0
<b>Összesen</b>	<b>100 600</b>	<b>101 847</b>

A Befejezetlen termelés, Késztermék és Áru sorok együttes állományának döntő részét a Társaság építési telkeinek bekerülési értéke és ezen telkekre könyvelt ingatlanfejlesztések értéke adja.

2023. év folyamán minimális változás történt a Készlet soron, mivel a 2022. évben realizálódott 6 db fejlesztési telek értékesítését követően a Társaság tulajdonában maradt 2 fejlesztési ingatlanból az egyikre már 2021. évben érvényes adásvételi szerződés került aláírásra, viszont a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartások miatt a telek vételárának teljes megfizetése 2024. I. félévére esik, így ezen telek csak 2024. évben fog kikerülni a készletek állományából. A mintegy 1.2 millió forint értékű csökkenést a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlan („Attila99Loft”, „Attila úti ingatlan”) működéséhez szükséges készletek felhasználása eredményezte.

Az áruk soron a telkeket bekerülési értéken tartjuk nyilván, módosítva az alábbiakkal.

A Harsánylejtő telkek a Társaság egyik leányvállalatának (Katlan) beolvadásával kerültek át a Társaság könyveibe 2014-ben. Az IFRS konszolidáció miatt a korábban a leányvállalatban befektetési célú ingatlanként besorolt, majd IAS2 készletek elszámolás alá átkerülő készletek bekerülési értéke a Társaságunknál az IFRS standardok alapján korábban kimutatott valós érték lett mind a konszolidált, mind az egyedi IFRS kimutatásunkban. Az így kimutatott magasabb bekerülési értéket minden periódus végén megvizsgáljuk és a telek eladásokra jutó valós értékkel korrigáljuk, megkapva a készletek IFRS szerinti piaci értékét.

A Társaság megbízásából a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft., mint független értékbecslő megvizsgálta a készleten lévő telkek piaci értékét; a szakértői vélemény igazolta, hogy a telkek piaci értéke jóval meghaladja azok bekerülési értéken nyilvántartott értékét, így értékvesztés elszámolására nem volt szükség.

A Harsánylejtő Kft. tárgyév végén a könyveiben mindössze 11.478 ezer forint készletre adott előleget tart nyilván, amire már korábban 100% értékvesztés került elszámolásra.

A készlet és az elszámolt értékvesztések tárgyévi mozgását az alábbi táblázat tartalmazza:

adatok ezer forintban	Készlet				Készlet értékvesztés				Záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
<b>Összesen</b>	<b>113 325</b>	<b>0</b>	<b>1 247</b>	<b>112 078</b>	<b>11 478</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 478</b>	<b>100 600</b>

## 6. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Vevőkövetelések	55 756	109 463
Értékvesztés	-213 059	-19 201
Hitelezési veszteség	-16 645	-16 645
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	258 551	254 406
<b>Összesen</b>	<b>84 603</b>	<b>328 023</b>

A vevőkövetelések állománya a 2022. év végéhez képest jelentős, mintegy 243 millió forintos csökkenést mutat, amit nagyrészt a követelésekre elszámolt értékvesztések 194 millió forintos állománynövekedése eredményezett (melynek 97%-a a Madách téri ingatlan (Budapest, VII. kerület Madách Imre tér 3.) bérlőjével-, 3%-a pedig egy Flórián Udvar irodaházi (Budapest, III. kerület Polgár utca 8-10.) bérlővel felbontott szerződés miatt került elszámolásra), továbbá a vevőink előre fizetési gyakorlata miatt az évvégi követelésállomány is 54 millió forinttal alacsonyabb a bázis évinél, ezen felül más változás nem történt (az IFRS 9 standardnak megfelelően elszámolt hitelezési veszteség állománya nem változott).

Az elszámolt hitelezési veszteségek és értékvesztések tárgyévi mozgásait az alábbi táblázat tartalmazza:

adatok ezer forintban	nyitó	növekedés	csökkenés	záró
<b>Hitelezési veszteség:</b>				
vevők	16 645	0	0	16 645
egyéb követelések	0	0	0	0
<b>Értékvesztés:</b>				
vevők	19 201	194 222	364	213 059
egyéb követelések	0	0	0	0
<b>Hitelezési veszteség és értékvesztés</b>	<b>35 846</b>	<b>194 222</b>	<b>364</b>	<b>229 704</b>

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

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Egyéb követelések	280 153	419 578
Elhatárolás	50 625	232 430
Tartozik egyenlegű szállítók és adók	39 009	15 426
<b>Összesen</b>	<b>369 787</b>	<b>667 434</b>

A tárgyidőszaki változás okai:

- Egyéb követelések soron 139 millió forintos csökkenés mutatkozik, ahol a bérlőktől kapott előlegek áfáját, a 2024. évet érintő bérleti- és üzemeltetési díj kiszámlázások 2023. évet érintő áfájának előírását, valamint a következő időszak áfabevallásban szerepeltethető számlák levonható áfatartalmát mutatjuk ki.
- Elhatárolás soron is jelentős, 182 millió forintos csökkenés történt, ami nagyrészt a költségelhatárolások csökkenéséből ered, mivel a villamosenergia szolgáltatók tárgyév végén megszüntették azt az előre számlázási gyakorlatot, amit a 2022. évben kialakult energiaválság miatt a bázisév utolsó hónapjaiban vezettek be, így a 2024. január-február hónapokra előre számlázott költségek állománya 155 millió forinttal volt kevesebb az előző évinél, továbbá az üzemeltetési díjkülönbözetek utólagos éves elszámolásával kapcsolatos bevétel elhatárolás is 25 millió forinttal maradt el az előző évitől.

#### 8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Pénztár	1 516	1 733
Bank	6 334 917	8 128 885
<b>Összesen</b>	<b>6 336 433</b>	<b>8 130 618</b>

A pénzeszközök 2023. évi 1.794 millió forintos csökkenése az alábbi főbb ellentétes irányú hatások eredőjeként alakult ki: a június hónapban megvalósult (mintegy 8.809 millió forint) osztalékfizetés, a folyamatban lévő ingatlanfejlesztések és egyéb tárgyi eszköz beszerzések miatt megnövekedett finanszírozási igény, a nettó hitelállomány csökkenése (1.189 millió forint (lásd még: 14. pont)), és 2023 év végén megvalósult saját részvény értékesítés cash flow hatása.

A mérlegben szereplő pénzeszközállomány 99,5%-a a Társaság, 0,5%-a a Harsánylejtő Kft. könyveiből származik.

## 9. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400 forint, amely 2023. december 31-én 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

### Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Nyitó	2 870 244	2 870 244
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
<b>Záró</b>	<b>2 870 244</b>	<b>2 870 244</b>

### Tőketartalék

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Nyitó	6 048 215	6 048 215
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
<b>Záró</b>	<b>6 048 215</b>	<b>6 048 215</b>

A tőketartalék tartalmazza a részvénykibocsátáskor a részvények névértéke és ellenértéke közötti különbözet összegét, illetve a tőketartalékba helyezett pénzeszközök, eszközök értékét. Mivel a tárgyévben ilyen jellegű részvénytranzakció nem történt, a tőketartalék értéke nem változott az előző évihez képest.

## 10. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Nyitó	731 904	731 904
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
<b>Záró</b>	<b>731 904</b>	<b>731 904</b>

Értékelési tartalékon a Társaság a 2022. évi és a 2023. évi mérlegében is az Aranykéz utcai Parkolóházának (Budapest, V. kerület Aranykéz u. 4-6. szám alatti ingatlan) korábbi, IAS16 szerinti valós érték modellben elszámolt (halasztott adóval korrigált) felértékelését mutatja ki.

## 11. Visszavásárolt saját részvények

A Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma 35.340.000 darab volt a bázisévben, a tárgyévben viszont ez 22.514.206 darabra csökkent, mivel 2023. év decemberében 12.825.794 darab saját részvény került értékesítésre, melyek kivezetett nyilvántartási értéke 743.896 ezer forint volt.

A Társaság a tulajdonában lévő saját részvényeket a mérleg visszavásárolt saját részvények során, bekerülési értéken tartja nyilván, mint Saját tőkét csökkentő tételt. A saját részvény bekerülési értéke: a saját részvények visszavásárlásáért fizetett ellenértéke (a névértéket is e sor tartalmazza, az nem a jegyzett tőkéből kerül levonásra).

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Nyitó	-3 048 120	-3 048 120
Növekedés	0	0
Csökkenés	743 896	0
<b>Záró</b>	<b>-2 304 224</b>	<b>-3 048 120</b>

## 12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Eredménytartalék		
Nyitó	48 913 149	43 913 283
Növekedés	4 256 104	0
Csökkenés	-8 808 955	-5 033 689
<b>Záró</b>	<b>44 360 298</b>	<b>38 879 594</b>
Tárgyévi eredmény	10 567 736	10 033 555
<b>Záró</b>	<b>54 928 034</b>	<b>48 913 149</b>

Az eredménytartalék tárgyidőszaki változásának oka:

- Az eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2022. évi 10.033.555 ezer forint eredmény átvezetése jelent meg.
- Csökkentő tétel volt a 2022. üzleti évi eredmény után kifizetésre kerülő 8.808.955 ezer forint osztalék, mivel a Társaság a 2023. április 28-án megtartott éves rendes közgyűlésének 11/2023.04.28. számú közgyűlési határozata szerint a Közgyűlés a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2022. évi éves egyedi pénzügyi kimutatásai alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 8.808.955.400 forint összegű osztalék megállapítását és kifizetését hagyta jóvá. A saját részvényekre eső osztalékot a Társaság az osztaléokra jogosult részvényeseknek fizeti ki részvényeik névértéke arányában az Alapszabály 16.2. pontja szerint. A törzsrészvényekre járó osztalékfizetés kezdőnapja 2023. június 9. volt.

*Az Igazgatótanács a SZIT törvény irányadó rendelkezéseire is figyelemmel, a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2023. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján az osztalékként kifizethető tárgyévi szabad eredmény 90%-ának megfelelő 2 961 306 ezer forint összegű osztalék kifizetésére tesz javaslatot.*

## 13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Hosszú lejáratú hitelek	18 886 201	20 075 461
<b>Összesen</b>	<b>18 886 201</b>	<b>20 075 461</b>

A hosszú lejáratú hitelek teljes egészében a banki hitelek hosszú lejáratú részét tartalmazzák. A hosszú lejáratú hitelállomány a 2023. évi lehívások eredményeként 257.487 ezer forinttal nőtt, azonban a 2023. évközi és a 2024. évben esedékes törlesztőrészletek átsorolása miatt 1.446.747 ezer forinttal csökkent, így a nettó állományváltozás 1.189.260 ezer forint.

Az egyes banki hitelek főbb adatait a IV. 1.1. pontja tartalmazza.

Ezen banki hitelek 2024. évben esedékessé váló törlesztőrészletei a rövidlejáratú hitelek között található (lásd: 17. pont).

## 14. Céltartalék

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Céltartalék a várható kötelezettségekre	19 760	13 168
<b>Összesen</b>	<b>19 760</b>	<b>13 168</b>

A Társaság a jövőben várható fizetési kötelezettségekre képzett céltartalék állományt minden évben felülvizsgálja, a korábbi években képzettek a kötelezettségek elévülésének arányában évente feloldásra kerülnek, a tárgyévben felmerült, várható fizetési kötelezettségeknél megfelelően pedig új képzésekre is sor kerül. A tárgyévben a fenti összegből mintegy 10,9 millió forint a Társaság, mintegy 8,9 millió forint pedig a Harsánylejtő Kft. könyveiben található. A Társaság esetében a 2023. évben ki nem vett szabadságokra jutó bér- és járulékot meg az előző évihez képest 54%-os, 3.812 ezer forint növekedést mutat. A leányvállalat által a várható kötelezettségekre elszámolt céltartalék is 45%-kal, 2.780 ezer forinttal nőtt.

#### 15. Halasztott adó kötelezettségek

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

#### 16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 376 527	0
<b>Összesen</b>	<b>1 376 527</b>	<b>0</b>

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 1.377 millió forint, ami a hosszú lejáratú (a beszámolási időszak végét követő 12 hónapon túl lejáró) bérleti szerződésekhez kapcsolódó óvadékok állományának átvezetéséből ered, mivel a Társaság ezen kötelezettségeit felülvizsgálta és az egy évnél hosszabb lejáratúakat kiemelte és átvezette ide.

#### 17. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Hitelek rövid lejáratú része	1 446 747	1 446 747
<b>Összesen</b>	<b>1 446 747</b>	<b>1 446 747</b>

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

#### 18. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Szállítói kötelezettségek	313 890	906 902
<b>Összesen</b>	<b>313 890</b>	<b>906 902</b>

A Csoport szállítói állománya 2023-ban a bázisévihez hasonlóan, részben az ingatlanokhoz kapcsolódó közüzemi, telefon- és egyéb igénybe vett szolgáltatási kötelezettségeket tartalmazza. A tárgyévi állomány jelentős, 593 millió forintos (65%-os) csökkenése részben a BIF Tower fejlesztés befejeződése, részben a tárgyidőszakban lejárt garanciális visszatartások kifizetésének az eredménye.

Az év végi szállítóállomány 79,4%-a a Társaság, 20,6%-a a leányvállalat könyveiből származik.



## 19. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
Előlegek + óvadék + áfa korrekció	1 463 796	2 335 497
Bér + adók + járulékok	90 460	941 895
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	159 530	119 572
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	258 551	254 406
Egyéb	75 625	0
<b>Összesen</b>	<b>2 123 242</b>	<b>3 726 650</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek és bérleti óvadékok állományának változása befolyásolta, amely mintegy 872 millió forintos csökkenést eredményezett, de ez nem tényleges kifizetésekből, hanem a hosszú lejáratú bérleti szerződésekhez kapcsolódó óvadékok állományának átvezetéséből ered.

A „Bér + adók + járulékok” soron a Társaság adó- és járulékfizetési kötelezettsége jelenik meg, ami mintegy 851 millió forinttal kevesebb a tárgyévben a 2022. év végi állományhoz képest, amelynek jelentős részét a 2022. december havi telekértékesítések miatti áfafizetési kötelezettség tette ki.

Az elhatárolások állománya mintegy 40 millió forinttal (33%-kal) nőtt. Az Elhatárolások részben a várható közüzemi költségek, részben az igénybe vett szolgáltatások (pl.: ügyvédi-, könyvvizsgálói, tanácsadói díjak) elhatárolt költségeit, továbbá a tárgyre időarányosan számított hitelkamatok értékeit tartalmazzák.

Az Egyéb soron pedig egy olyan „egyéb kapcsolt” kötelezettség jelenik meg, amely a Harsánylejtő Kft. könyveiben szerepel és egy, a főlérendelt anyavállalat egyéb leánytársaságával szemben áll fenn.

## 20. Árbevétel

adatok ezer forintban	2023	2022
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	6 550 655	5 370 668
Parkolási díjbevételek	739 627	669 044
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	770 696	964 686
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	0	3 218 869
Egyéb árbevételek	127 998	69 809
<b>Összesen</b>	<b>8 188 976</b>	<b>10 293 076</b>

A bevétel kizárólag a Társaság/leányvállalat saját számlájára kapott és a Társaságnak/leányvállalatnak járó gazdasági hasznok bruttó beszámításait foglalja magában.

A bérleti díjakat az adott bérleti szerződés ideje alatt folyamatosan, a telekértékesítést és lakásértékesítést adott időpontban számolja el árbevételként a Társaság/leányvállalat.

A telkek és a Harsánylejtő Kft. fejlesztésében elkészült lakások értékesítésénél az árbevételbe való bekerülés időpontját meghatározó tényezők a következők:

- vételár teljes kifizetése,
- eladó birtokba adja a telket/lakást és a vevő átveszi,
- a tulajdonnal járó jelentős hasznok és kockázatok a vevőt illetik meg.

A parkolási díj bevételek tartalmazzák egyrészt a bérleti szerződésekhez kapcsolódó folyamatosan elszámolt bevételeket, másrészt az időszakos parkolási szolgáltatást nyújtó parkolóházakban realizálódó, a szabad parkolóhelyek hasznosítása során keletkező egyszeri ilyen jellegű bevételeket.

A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek növekedése (+22%) főképpen az összességében javuló kihasználtságnak, az új fejlesztéseknek (Major Udvar és BIF Tower), valamint az év elején megvalósított áremeléseknek és indexálásoknak volt köszönhető.

A parkolási díjbevételek mintegy 11%-kal nőttek a tárgyévben.

adatok ezer forintban	2023	2022
Bérelti szerződésekhez kapcsolódó parkolási bevételek	592 544	526 701
Időszakos parkolási bevételek	147 083	142 343
<b>Összesen</b>	<b>739 627</b>	<b>669 044</b>

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

A Harsánylejtő Kft-nél mintegy 1 millió forint a közvetített szolgáltatásból származó bevétel.

Az ingatlan/telekértékesítésből a bázisévben jelentős bevétel képződött, mivel a (5. pontban) már említett, hat építési telek értékesítésével kapcsolatosan a bevételek 2022. IV. negyedévében realizálódtak. Ezzel szemben a tárgyidőszakban nem képződött ilyen jellegű bevétel, bár egy építési telekingatlanra vonatkozóan már 2021. IV. negyedévében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással, de mivel a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartás megszűnése 2024. első félévére esik, így a bevételek is 2024. év első félévében realizálódnak, tárgyévben csak előlegek érkeztek.

Az egyéb árbevételek mintegy 76%-a a leányvállalat által nyújtott tanácsadói-szakértői szolgáltatásokból származott és mindössze 24%-a realizálódott a Társaságnál olyan bevételekből (pl.: szerződéskötési díjak, bérlemény helyreállítási díjak, stb.), amelyek az előző csoportokba nem sorolhatók a tárgyévben.

A Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérebe.

## 21. Egyéb működési bevétel

adatok ezer forintban	2023	2022
Valós értékelés	6 099 220	2 183 075
Ingatlan és ingóság értékesítés	886	0
Egyéb bevétel	186 032	700 137
<b>Összesen</b>	<b>6 286 138</b>	<b>2 883 212</b>

Az Egyéb működési bevételekben 2023-ban bekövetkezett változás főként a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó növekvő eredményhatásnak volt köszönhető. A Valós értékelés növekedésében meghatározó szerepük volt az új fejlesztéseknek, az egyes ingatlanportfólió elemek esetében javuló üzleti feltételeknek.

Az Ingatlan és ingóság értékesítés során néhány műszaki berendezés értékesítésének eredménye került kimutatásra, bázisévben nem volt ilyen jellegű tranzakció.

Az Egyéb bevételeken belül a tárgyévben a legjelentősebb tétel egy 140 millió forint összegű, a Társaság által kapott kötbér volt. Az Egyéb bevételek között 2023-ban a Harsánylejtő Kft-nél mintegy 6 millió forint korábban képzett céltartalék feloldása került elszámolásra.

## 22. Aktívált saját teljesítmények értéke

adatok ezer forintban	2023	2022
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-123 863
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
<b>Aktivált saját teljesítmények összesen</b>	<b>0</b>	<b>-123 863</b>

A Társaság a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő telteken végzett saját munka költségének aktiválását és az eladott saját telkek ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki. A tárgyévben a telkek esetében nem történt változás (sem költségelszámolás, sem értékesítés nem történt), a bázisévi adat a 2022. IV. negyedévében értékesített 6 darab építési telek kivezetett készletértékét tartalmazza.

A Harsánylejtő Kft-nél a saját termelésű készletek állományváltozása a tárgyévben és a bázisévben is nulla volt.

### 23. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2023	2022
Anyagköltségek	289 474	281 312
Igénybe vett szolgáltatások értéke	980 066	738 075
Egyéb szolgáltatások értéke	45 401	31 464
Eladott áruk beszerzési értéke	115	81 399
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	744 688	936 408
<b>Összesen</b>	<b>2 059 744</b>	<b>2 068 658</b>

Az anyagjellegű ráfordítások összességében minimális mértékben, mintegy 9 millió forinttal csökkentek a tárgyidőszakban a bázisadathoz képest, amely változás főként az alábbi tényezők ellentétes irányú hatásának volt köszönhető:

- az Eladott (közvetített) szolgáltatások értékében bekövetkezett jelentős, 192 millió forintos csökkenés, ezen belül is a továbbszámolt közüzemi- és egyéb szolgáltatási díjak 112 millió forinttal, míg a bérlők kérésére végzett irodakialakítási, -átépítési vagy helyreállítási költségek 80 millió forinttal maradtak el az előző időszaki költségektől;
- az Igénybe vett szolgáltatások értékének a növekedése (+242 millió forint).

A tárgyévi ELÁBÉ az 1%-át sem éri el az előző évinek, mivel tárgyévben nem történt telekértékesítés.

### 24. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2023	2022
Béreköltség	757 442	566 813
Egyéb személyi jellegű juttatások	51 771	33 169
Járulékok	105 465	78 683
<b>Összesen</b>	<b>914 678</b>	<b>678 665</b>

A személyi jellegű ráfordítások tárgyévben mintegy 35 %-kal nőttek a megelőző évhez képest, mely növekedést főként a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezet- és bérfeljesztés, valamint a statisztikai átlaglétszám magasabb szintje okozta.

Az adatok tartalmazzák a javadalmazási politika alapján kalkulált bónuszt és járulékait is.

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2023-ban 62 fő volt (2022-ben 52 fő volt), míg a 2023. december 31-i állományi létszám 65 fő volt.

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

### 25. Értékcsökkenés és értékvesztés

adatok ezer forintban	2023	2022
<b>Értékcsökkenés és értékvesztés</b>	<b>59 407</b>	<b>61 533</b>
Értékcsökkenés	59 407	61 533
Készlet értékvesztés	0	0
<b>Pénzügyi eszközök értékvesztése</b>	<b>194 222</b>	<b>25 895</b>
Pótbefizetés értékvesztése	0	0
Követelés értékvesztés	194 222	10 697
Hitelezési veszteség	0	15 198
<b>Összesen</b>	<b>253 629</b>	<b>87 428</b>

A Társaság a nem befektetési célú tárgyi eszközei után tárgyévben 59.407 ezer forint értékcsökkenést számolt el. Kétes vevőkövetelésekre 194.222 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság.

A Harsánylejtő Kft. a tárgyidőszakban 15 ezer forint értékcsökkenést számolt el.

A Társaság az IFRS 9 standard előírásaival összhangban felmérte a követelések kapcsán elszámolandó hitelezési veszteség szükségességét. A várható hitelezési veszteségeket együttes alapon értékeltük az egyes eszközcsoportoknál, a vevőkövetelések esetében az egyszerűsített modellt alkalmazza a Társaság (élettartam alatti módszer).

A hitelezési veszteség értékelésekor figyelembe vett tényezők a következők voltak:

- A pénzügyi instrumentumok hitelkockázata nőtt-e jelentősen a kezdeti megjelenítés óta/ értékvesztett pénzügyi eszközök:
  - A vevőköveteléseknél csoportszinten a bázisévben egyedi értékelés alapján mindössze 10.697 ezer forint, míg a tárgyévben jelentős 194.222 ezer forint összegű, 100%-os mértékű értékvesztés került elszámolásra a Társaságnál két olyan korábbi bérlővel szemben fennálló követeléssel kapcsolatban, akikkel a bérleti szerződések felmondásra kerültek (lásd még az 6. pont második részletező tábla releváns adatait).
- A vevőkövetelések hitelezési vesztesége becslésekor előre tekintő információkat is figyelembe vettünk.
- A vevőkövetelések kapcsán a Társaság az IFRS 9 standard előírásainak megfelelően ismét megvizsgálta, hogy mekkora lenne a hitelezési veszteség az év végi vevőállomány alapján, melynek eredményeként tárgyévben további hitelezési veszteséget nem számolt el a már korábbi 16.645 ezer forint értéken felül (lásd még a 6. pont részletező tábla releváns adatait).

## 26. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	2023	2022
Valós értékelés hatása készletekre	0	72 457
Valós értékelés	602 495	196 110
Ingatlan és ingóság értékesítés	0	1 418
Selejtezés	14 521	0
Térítés nélküli átadás	0	57 353
Adók	224 983	126 440
Egyéb ráfordítások	29 917	17 512
<b>Összesen</b>	<b>871 916</b>	<b>471 290</b>

Az egyéb működési ráfordítások értéke a tárgyidőszakban 85%-kal nőtt a bázisévhez képest, amely az alábbi tételek együttes hatásának volt az eredménye:

- a befektetési célú ingatlanok valós értékelése miatt ezen a soron jelenik meg az IAS 40 standard alapján elszámolt piaci érték csökkenése is, ami a bázisévben elszámolt piaci értékcsökkenést 406 millió forinttal haladja meg;
- a tárgyévben olyan, korábban a beruházások között elszámolt tételek, főként tervek kerültek selejtezésre, amelyek megvalósítására nem fog sor kerülni;
- az önkormányzatokkal elszámolt adók (építményadó, telekadó) tárgyévi értéke mintegy 99 millió forinttal haladja meg a bázisévi adatot, de ez csak részben ered az adótételek növekedéséből, az eltérés nagy része abból adódik, hogy 2022-ben a Társaság több évre visszamenőleg telekadó visszatérítésben részesült a Budapest Főváros III. kerületi Önkormányzattól;
- az egyéb ráfordítások soron jelennek meg többek között a Magyar Ökumenikus Segélyszervezet és a Baptista Szeretetszolgálat részére fizetett támogatások is;
- a készleteket tárgyévben valós értékelés hatása miatti korrekció nem érintette, mivel a készletállományban nem történt változás (lásd még: 5. sz. pontban leírtak);
- térítés nélküli átadás tárgyévben nem történt, míg a bázisévi adat jelentős értéket mutat a Budapest Főváros részére történt térítés nélküli közmű átadások (mintegy 57 millió forint) miatt.

## 27. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevételei adatok ezer forintban	2023	2022
Kapott kamatok	659 146	598 793
Árfolyamnyereség	44 700	52 372
Egyéb	0	0
<b>Bevételek összesen</b>	<b>703 846</b>	<b>651 165</b>

Pénzügyi műveletek ráfordításai adatok ezer forintban	2023	2022
Fizetett kamatok	434 636	321 538
Árfolyamveszteség	52 500	14 333
Egyéb	0	0
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>487 136</b>	<b>335 871</b>

A kapott kamatok növekedése a szabad pénzeszközök hatékony menedzselésének az eredménye, míg a kamatráfordítások emelkedésében az játszott szerepet, hogy 2022-ben a Major Udvar, 2023-ban a BIF Tower fejlesztések befejezését követően az ezek finanszírozására felvett hitelek kamatai már a pénzügyi ráfordítások között jelennek meg, mivel az elvégzett beruházások aktiválása után a társaság már nem számolt el kamatokat a minősített eszközként kezelt ingatlanok beruházási költségei között (lásd még: 1. pont).

A tárgyidőszakban elszámolt árfolyamnyereség és árfolyamveszteség változása a forintárfolyam évközi ingadozásának volt az eredménye.

## 28. Tényleges adórátfordítás

adatok ezer forintban	2023	2022
Társasági adó	2 293	1 074
Iparüzési adó	568	68
Innovációs járulék	21 260	26 981
Egyéb	0	0
<b>Tényleges adó összesen</b>	<b>24 121</b>	<b>28 123</b>

A SZIE státusz miatt 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 tárgyévre 923 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb), továbbá 21.175 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál 2023-ban.

A Harsánylejtő Kft-nél 1.370 ezer forint TAO-t, 568 ezer forint iparüzési adót és 85 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget számítottunk a tárgyévben.

adatok ezer forintban	2023
<b>IFRS adózás előtti eredmény</b>	<b>10 566 927</b>
Adó korrekció (innovációs járulék)	21 175
<b>IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)</b>	<b>10 545 752</b>
IFRS korrekciós tételek	-2 998 385
<b>Társasági adó előtti korrigált eredmény</b>	<b>7 547 367</b>
Növelő tételek	2 032 089
Csökkentő tételek	-1 518 736
<b>Társasági adó alap 2023-ban</b>	<b>8 060 720</b>
Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény	0%
Kapcsolt bevétel aránya a teljes bevételhez (2 tizedesjegyre kerekítve)	0,13%
<b>Társasági adó alap (kapcsolt felektől származó bevételarányos) 2023-ban</b>	<b>10 253</b>
Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó	923
<b>2023. évi társasági adó kötelezettség</b>	<b>923</b>

## 29. Halasztott adóráfördítés

adatok ezer forintban	2023	2022
Halasztott adó	0	0
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

A Társaság halasztott adófizetési kötelezettséggel nem számolt, mert már korábban feloldásra került az a halasztott adó is, amit a Harsánylejtő Kft. elhatárolt veszteségére számoltunk el.

## 30. Egyéb átfogó jövedelem

Sem a tárgyévben, sem a bázisévben az egyéb átfogó jövedelmet érintő jellegű tranzakció nem történt. Az egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása 0 ezer forint volt mind 2023-ban, mind 2022-ben.

## 31. Egy részvényre jutó eredmény

adatok ezer forintban	2023	2022
Adózott eredmény (ezer forint)	10 567 736	10 033 555
Törzsrészvények súlyozott átlaga (darab)	252 316 945	251 684 440
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forint) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészvények súlyozott átlaga" hányadosa)</b>	<b>41,88</b>	<b>39,87</b>

A Társaság alaptőkéje 287.024.440 darab egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből áll, amelyből 22.514.206 darab a társaság tulajdonában lévő saját részvény és 252.316.945 darab a törzsrészvények súlyozott átlaga. A Társaságunknál nincsen olyan tényező, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

## 32. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi ingatlana Budapesten található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt. Tekintettel arra, hogy a Társaság ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik, a szegmensek kialakítására 2023-ban is ennek megfelelően került sor. A „Harsánylejtő Projekt” szegmens a Harsánylejtő Projekt keretében (i) megvalósult lakóingatlan-fejlesztéssel kapcsolatos tevékenység eredményét, valamint (ii) a telekértékesítések és az azokhoz kapcsolódó tevékenységek eredményét összesíti. A „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmensben a Társaság által bérbeadás céljából vásárolt ingatlanokhoz közvetlenül köthető eredményeket mutatjuk ki. Ezen kívül külön kerül kimutatásra a Társaság működéséből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható „Működési” eredmény.



A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2023. és 2022. évi alakulását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

2023 (adatok ezer forintban)	Harsánylejtő Projekt	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	105 623	8 083 191	162	<b>8 188 976</b>
Egyéb működési bevétel	5 703	6 250 310	30 125	<b>6 286 138</b>
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	<b>0</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	<b>0</b>
Anyagjellegű ráfordítások	-77 160	-1 792 648	-189 936	<b>-2 059 744</b>
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-914 678	<b>-914 678</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-2 027	-219 402	-32 200	<b>-253 629</b>
Egyéb működési ráfordítások	-15 809	-832 205	-23 902	<b>-871 916</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	0	371	703 475	<b>703 846</b>
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	-403 701	-83 435	<b>-487 136</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>16 330</b>	<b>11 085 916</b>	<b>-510 389</b>	<b>10 591 857</b>

2022 (adatok ezer forintban)	Harsánylejtő Projekt	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	3 238 002	7 054 542	532	<b>10 293 076</b>
Egyéb működési bevétel	550 607	2 311 861	20 744	<b>2 883 212</b>
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	<b>0</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	-123 863	0	0	<b>-123 863</b>
Anyagjellegű ráfordítások	-98 687	-1 829 902	-140 069	<b>-2 068 658</b>
Személyi jellegű ráfordítások	0	-5	-678 660	<b>-678 665</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-4 370	-31 274	-51 784	<b>-87 428</b>
Egyéb működési ráfordítások	-72 580	-378 688	-20 022	<b>-471 290</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	0	110	651 055	<b>651 165</b>
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	-288 962	-46 909	<b>-335 871</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3 489 109</b>	<b>6 837 682</b>	<b>-265 113</b>	<b>10 061 678</b>

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

A 2023. üzleti évben a Társaság egy, a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmenshez tartozó vevője esetében, az ezen vevővel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétel (2.154.804.055 forint) haladta meg a Társaság csoportszintű összes éves árbevételének a 10%-át.

### 33. Kockázatkezelés

A Társaság eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök, kivéve az adókat. A Társaság forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.



A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Társaság fenti kockázatait, a Társaság célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Társaság tőkemenedzsmentjét. Az Igazgatótanács általános felelősséget visel a Társaság felügyelete és kockázatkezelése terén.

A Társaság kockázatmenedzsmentjének célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Társaság, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrollokat, és hogy felügyelje a kockázatokat.

### 33.1. Tőkemenedzsment

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Társaságnak. Az Igazgatótanács igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság leányvállalata folytatni tudja tevékenységét és egyúttal maximalizálja a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Társaság azt is figyeli, hogy leányvállalata tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A nettó adósságállomány és a saját tőke a beszámolási időszak végén az alábbiak szerint alakult:

adatok ezer forintban	2023.12.31	2022.12.31
Hitelek, kölcsönök	20 332 947	21 522 208
Pénzeszközök	6 336 433	8 130 618
<b>Nettó adósságállomány</b>	<b>13 996 514</b>	<b>13 391 590</b>
Saját tőke	62 274 173	55 515 392

### 33.2. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Társaság számára. A pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatja. Az alábbi táblázat a Társaság csoportszintű maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2023. december 31-én és 2022. december 31-én.

adatok ezer forintban	2023.12.31	2022.12.31
Vevő követelés	84 603	328 023
Pénzeszközök	6 336 433	8 130 618
<b>Összesen</b>	<b>6 421 036</b>	<b>8 458 641</b>

A lejárt követeléseink behajtási kockázatát folyamatosan figyelve, értékvesztés elszámolásával általában a kockázat mérséklésre kerül.

A vevők minősítése folyamatosan történik. Egyedi értékelés alapján vevői követelésekre a tárgyévben 194.222 ezer forint, bázisévben 10.697 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság csoportszinten. A le nem járt és a lejárt vevői követeléseinken a behajtási kockázat arányaiban nem jelentős.

### 33.3. Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Társaság hírnevét.

A Társaság csoportszintű cash-flow tervet készít, amelyet folyamatosan aktualizál. A Társaság gördülő előrejelzéssel vizsgálja a pénzeszközszükségletet a működéshez szükséges megfelelő pénzállomány biztosítása érdekében, valamint a vonatkozó hitelszerződésben meghatározott pénzügyi mutatók teljesülését. A társasági szinten jelentkező készpénztöbblet betétszámlákon, lekötött betétekben testesül meg.

A tárgyév végén a csoportszintű 313.890 ezer forint értékű szállítói tartozások lejáratja többnyire éven belüli, kivéve az ingatlanfejlesztések kapcsán igénybe vett generálkivitelezőkkel szemben nyilvántartott garanciális visszatartásokat, ami a Társaságnál 22.757 ezer forint és a Harsánylejtő Kft-nél 63.453 ezer forint értékű állományt jelent. Bázisévben a szállítói állomány 906.902 ezer forint volt, és ebből Társaságnál 173.863 ezer forint, a Harsánylejtő Kft-nél 102.093 ezer forint értékű volt a garanciális visszatartások összege.

A pénzügyi kötelezettségek (hitelek) lejárat szerkezetét mutatják be az alábbi táblázatok:

adatok ezer forintban	2023.12.31-én	1 éven belül esedékes*	2-5 éven belül esedékes*	5 éven túl esedékes*	Összesen
Pénzügyi kötelezettségek	20 332 948	1 446 747	5 786 987	13 099 214	20 332 948
<i>*esedékes tőketörlesztések</i>					

adatok ezer forintban	2023.12.31-én	1 éven belül esedékes*	2-5 éven belül esedékes*	5 éven túl esedékes*	Összesen
Pénzügyi kötelezettségek	21 522 208	1 446 747	5 786 987	14 288 474	21 522 208
<i>*esedékes tőketörlesztések</i>					

### 33.4. Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok és kamatlábak változása befolyásolni fogja a Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetések értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

A Társaság 2018. márciusát követően, az akkori CIB Bank Zrt. felé fennálló EUR hitelének forint hitellel történő refinanszírozását követően csak forint alapú hosszú távú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság bevételeinek mintegy 84%-a forintban realizálódik és a devizabevételek bőven fedezik a devizában felmerülő kiadásokat, 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.

Árfolyamfedezeti ügyleteket a Társaság nem köt.

### 34. Érzékenységi elemzés

A Társaság, figyelemmel arra, hogy a tárgyévben a fenti 33.4. pontban foglalt refinanszírozási ügylettel a korábbi években még fennálló hitelezési kamatkockázatát megszüntette, külön érzékenységvizsgálatot nem végzett.

## 35. Pénzügyi instrumentumok

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

2023. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	314 307	84 603
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 336 433	6 336 433
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	20 332 948	20 332 948
Szállítói kötelezettségek	313 890	313 890
<hr/>		
2022. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	363 869	328 023
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8 130 618	8 130 618
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	21 522 208	21 522 208
Szállítói kötelezettségek	906 902	906 902

## 36. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai a 2023-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2023-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat.

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

## 37. Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása

adatok ezer forintban	2023	2022
Bruttó bér	239 324	261 936
Járadékok	31 112	34 052
<b>Összesen</b>	<b>270 436</b>	<b>295 988</b>

A fenti táblázat tekintetében kulcspozícióban lévő vezetőnek minősülnek a következő személyek: a vezérigazgatók, a gazdasági vezérigazgató-helyettes és az osztályvezetők.

## 38. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

A Társaságnak 2023. évben egy, a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmenshez tartozó vevője esetében, az ezen vevővel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétele (2.154.804.055 forint) haladta meg a Társaság csoportszintű összes éves árbevételének a 25%-át (26,3%), viszont kivételes nagyságú vagy előfordulású költsége nem volt.

## 39. Kapcsolt felek bemutatása

## 39.1. Leányvállalat

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2023.12.31.	2022.12.31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

2023. december 31-én a Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai ezer forintban:

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
<b>Saját tőke</b>	<b>29 677</b>	<b>6 769</b>
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	-788 731	-789 952
Lekötött tartalék	792 500	792 500
Adózott eredmény	22 908	1 221

A Harsánylejtő Kft. 2023. évi éves beszámolójában szereplő saját tőke értéke az előző évihez hasonlóan már pozitív, ellentétben a korábbi évekkel, ahol negatív volt a saját tőke, emiatt a Társaság alapítói határozattal több alkalommal, összesen 792,5 millió forint összegű pótbefizetés megfizetésével rendezte a Harsánylejtő Kft. saját tőke helyzetét.

A kapcsolt felek között folytatott ügyletek:

adatok ezer forintban	2023.12.31.	2022.12.31.
BIF által adott kölcsön	68 000	0
BIF Bevétel	1 175	0
BIF Ráfordítás	0	0
Bér+járulék követelés	2 163	551

## 39.2. Más kapcsolt fél

2023-ban a Harsánylejtő Kft-n túl, a PIÓ-21 Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft-vel, mint kapcsolt féllel állt üzleti kapcsolatban a Társaság, akivel szemben 19.808 ezer forint bevételt realizált ingatlan bérbeadás jogcímen. Továbbá 2022. február 23-ától a Kastélyszálló Kft. is kapcsolt félnek minősül, akivel szemben tárgyévben sem bevételt, sem költséget nem számolt el a Társaság.

#### 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

2023. december 31-én a Társaság 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 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 járuléakai

##### **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 került, a harmadik folyósításra 211.525.013 forint összegben 2021. december 15-én, a negyedik folyósításra 500.001.885 forint összegben 2022. május 18-án, az ötödik folyósításra 614.433.303 forint összegben 2022. július 14-én és a hatodik egyben utolsó folyósításra 12.210.857 forint összegben 2022. szeptember 22-én került sor;
- a Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás kiváltása céljára 1.661.513.172 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor.

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

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

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

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Jelzálogszerződés ingatlanra – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésen:

Dátuma: 2020. augusztus 31.

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

14.700.000.000 forint keretösszeg

**Hitel5**

A Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2021. június 28-án létrejött kölcsönszerződés alapján a Takarékbank összesen 2.500.000.000 forint összegű, ingatlanfelújítási, beruházási célú, 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére, amelyből az első folyósításra 524.141.008 forint összegben 2021. szeptember 16-án, a második folyósításra 716.312.052 forint összegben 2021. december 15-én és a harmadik egyben utolsó folyósításra 1.259.546.940 forint összegben 2022. március 17-én került sor.

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

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

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

Dátuma: 2021. június 28.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2021. június 28.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására

Dátuma: 2021. június 28.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésen:

Dátuma: 2021. június 28.

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

2.500.000.000 forint 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 került sor.

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

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

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

Dátuma: 2023. július 25.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2023. július 25.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására

Dátuma: 2023. július 25.

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

681.580.000 forint tőke és járulékai

## 1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2023. december 31-én nem szerepelt folyamatban lévő peres eljárásban alperesként.

## 2. A mérleg fordulónapját követő lényeges események

A Társaság, mint vevő a SCHAUB d.o.o. (OIB: 57065811373; HR-51211 Matulji Ul. V. Gortana 2.) eladóval ingatlan adásvételi szerződést kötött a Horvátország, 320170 Volosko, (hrsz.: 410), természetben az 51410 Opatija, Ul. Ivana Matetica Ronjgova 6. szám alatt elhelyezkedő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának megvásárlása tárgyában. A tranzakció 2024. február 7-én sikeresen zárult.

## 3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2023-ban és a Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások aláírásának időpontjáig

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2024. április 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. március 26.	Közgyűlési meghívó
2024. február 29.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. február 7.	Tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés megkötéséről
2024. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. január 8.	Kiegészítő tájékoztatás 2022. évi osztalékfizetési hirdetményhez
2024. január 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. december 20.	Társasági eseménynaptár
2023. december 14.	Saját részvény értékesítése
2023. november 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. október 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. október 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. augusztus 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. július 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. június 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. május 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. május 11.	Osztalékfizetés
2023. május 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. április 28.	BIF Éves Jelentés és Konszolidált Éves jelentés 2022
2023. április 28.	BIF Javadalmazási Jelentés
2023. április 28.	Felelős Társaságirányítási Jelentés
2023. április 28.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2023. évi éves rendes közgyűlésének jegyzőkönyve az elfogadott határozatokkal
2023. április 12.	Kiegészítő tájékoztatás 2021. évi osztalékfizetési hirdetményhez
2023. április 6.	Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok
2023. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. március 27.	Közgyűlési meghívó
2023. február 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése



2023. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2023. január 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

#### 4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A 2023. évi auditált IFRS Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2024. április 9-én meghozott határozatával jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

### Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2023. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások a Társaság legjobb tudása szerint, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről és nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2024. április 9.



.....  
dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke, vezérigazgató  
lakcím: 1121 Budapest, Hegyhát út 23.



.....  
Berecz Kristóf  
az Igazgatótanács alelnöke, vezérigazgató  
lakcím: 1121 Budapest, Hegyhát út 23.



# Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2023. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásokhoz

Budapesti Ingatlan Hasznosítási  
és Fejlesztési Nyrt.



## Tartalomjegyzék

<b>I.</b>	<b>A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása</b> .....	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>2023. évi eredmények és 2024. évi kilátások, kihívások</b> .....	<b>5</b>
	1. 2023. évi eredmények .....	5
	2. Kilátások, kihívások a 2024. üzleti évre .....	8
<b>III.</b>	<b>A Társaságnál a 2023-ban lezajlott lényegesebb események</b> .....	<b>8</b>
	1. Közgyűlés .....	8
	2. Személyi változások .....	8
	3. Jelentős perek .....	8
<b>IV.</b>	<b>A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők</b> .....	<b>9</b>
<b>V.</b>	<b>A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események</b> .....	<b>10</b>
<b>VI.</b>	<b>Általános társasági információk</b> .....	<b>10</b>
<b>VII.</b>	<b>Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká</b> .....	<b>14</b>
<b>VIII.</b>	<b>Kutatás és kísérleti fejlesztés</b> .....	<b>14</b>
<b>IX.</b>	<b>Személyi változások 2023-ban</b> .....	<b>14</b>
<b>X.</b>	<b>A Társaság konszolidációs körének bemutatása</b> .....	<b>14</b>
<b>XI.</b>	<b>Környezetvédelem</b> .....	<b>15</b>
<b>XII.</b>	<b>Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat</b> .....	<b>15</b>
	<b>Felelősségvállalási Nyilatkozat</b> .....	<b>15</b>



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

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.) (a továbbiakban: „Társaság” és/vagy „BIF”) 2023. évi üzleti tevékenysége az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

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

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

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

- Irodaházak
- Parkolóházak
- Építési telkek
- Lakóingatlanok
- Szállodák

### Irodaházak

2023 negyedik negyedévében a budapesti modern irodaállomány egy új irodaházzal, összesen 25.320 m<sup>2</sup>-rel bővült. A teljes irodaállomány 2023. év végére 4.369.900 m<sup>2</sup>-t tett ki, melyen belül 3.571.710 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 798.190 m<sup>2</sup> saját tulajdonú irodaház található. A teljes bruttó kereslet 2023-ban 575.504 m<sup>2</sup>-t, míg a nettó kereslet ugyanezen időszakban 290.082 m<sup>2</sup>-t tett ki. A bruttó és nettó bérbeadás egyaránt 47%-os növekedést mutatott a 2022-es évhez viszonyítva. Az üresedési ráta pedig az előző év végén elérte a 13,3%-ot.

A kihasználatlansági ráta az előző negyedévhez képest 0,1 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 2 százalékponttal emelkedett 2023 negyedik negyedévében.

2023 negyedik negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát Észak-Buda alpiaccon regisztrálták (8,7%), míg a legmagasabb érték az Agglomerációban volt mérhető (36,8%). A nettó abszorpció a negyedik negyedév során pozitív tartományba került, összesítve 6.590 m<sup>2</sup>-rel nőtt a használatban lévő irodaállomány mérete. Ugyanakkor 2023 egészében összesítve 4.428 m<sup>2</sup>-rel csökkent a használatban lévő irodaállomány mérete.

2023 negyedik negyedévében a bérlői aktivitás szempontjából a legnépszerűbb alpiac Budapesten ismét a Váci úti irodafolyosó volt, amely a kereslet 28%-át vonzotta. Második helyen végzett a Pest Központ alpiac (20%). (Forrás: BRF 2023 Q4 és Realista)

A teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt 52%-kal. Az új szerződések pedig a bérbeadások 43%-át tették ki, a bővülések részaránya 2%, míg az előbérleti szerződéseké 3% volt. Összesen 155 bérleti szerződést regisztráltak 2023 negyedik negyedévében, átlagos méretük 847 m<sup>2</sup> volt, amely 3%-os csökkenést jelentett az előző negyedévhez képest (Forrás: BRF 2023 Q4)

2023. december 31-én 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 Udvár** (Városmajor u. 12)”) „A” kategóriájú sikeres revitalizációját követően (a fejlesztés átadása 2022 októberében megtörtént) 2023 júliusa óta 100%-ban bérbeadott.

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

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 2023-ban 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.

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 bérletes és óradíjas szolgáltatások mellett a környékbeli rendezvények, konferenciák esetében a rövidtávú bérletek is egyre népszerűbbek. Az Aranykéz Parkolóházban 2023 második felében az ügyfelek igényeire reagálva bevezettük az elektromos autótöltési szolgáltatásunkat.

### **Építési telkek és lakóingatlanok**

2023 I–III. negyedévében 10.808 új lakás épült országos szinten, 21%-kal kevesebb az egy évvel korábbinál. Budapesten 29%-os visszaesés történt, 3.234 lakás épült. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 14.894 volt, 43%-kal kisebb, mint 2022 azonos időszakában. Az új lakások 34%-át Budapesten tervezik megépíteni.

A lakáspiaci forgalom tekintetében is visszaesés volt tapasztalható: a 2022-ben regisztrált 14%-os csökkenés után 2023 I–III. negyedévében további 31%-kal esett vissza a lakáseladások száma az egy évvel korábbihoz képest, igaz, a visszaesés üteme 2023-ban negyedévenként mérséklődött. Az új lakások piacának visszaesése meghaladta a használtakét, az I–III. negyedévben az új lakások eladási száma 45%-kal elmaradt az előző év azonos időszakától.

Az árak tekintetében 2023 III. negyedévében a 2015. évi bázishoz képest a használt lakások 2,6-szer, az újak 3-szor magasabb áron keltek el. Ugyanakkor az előző év azonos időszakához viszonyítva a használt lakások ára szinte nem változott, míg az új lakásoké 11%-kal emelkedett. Az összevont lakásárindex, melynek alakulását a piaci dominanciája miatt a használt lakások árának változása határozza meg, éves szinten mindössze 1,5%-kal emelkedett, ami az elmúlt tíz évben mért legkisebb éves árváltozás. (Forrás: KSH)

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

- **Telekfejlesztés** I-II. ütem keretén belül mindösszesen 153 telekingatlan került kiszabályozásra, kivitelezésre és értékesítésre. A projekt fejlesztési és értékesítési szempontból is sikeresen lezárult (a fenti I-II. ütem teljes területe meghaladja a 25 hektárt).
- **Lakóingatlan-fejlesztés**
  - A lakóingatlan-fejlesztés I-II. ütemében, mintegy 1 hektáros területen összesen 40 darab 55-99 m<sup>2</sup> közötti lakás került felépítésre. A lakóingatlan-fejlesztés I. üteme 2019-ben, a II. üteme 2021 első félévében sikeresen lezárult. A projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. volt (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”).
  - A lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas telekingatlanokból kettő esetében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással 2021 IV. negyedévében, ezek közül az egyik birtokbaadása még 2022-ben megtörtént (a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartások megszűnése 2022 IV. negyedévére esett, illetve a másik telekingatlan esetében 2024 I. félévére esik).
- **Kereskedelmi egység** fejlesztésére alkalmas telekingatlan, ami egy megközelítőleg egyezer m<sup>2</sup>-es kiskereskedelmi egység, és további 1,5 ezer m<sup>2</sup> iroda, vagy egyéb szolgáltató funkció építésére alkalmas, mintegy 0,4 hektáros területen.
- **Egyéb funkciójú épület fejlesztésére** alkalmas több mint 2,4 hektáros telekingatlan esetében adásvételi szerződés került aláírásra 2022 IV. negyedévében, amely esetében a tulajdonjog átruházása is megtörtént.

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

A Harsánylejtő Projektben megvalósult lakóingatlan-fejlesztésen túl a Társaság egy a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található lakóingatlan funkciójú ingatlant (a továbbiakban: „**Attila99Loft**”, „Attila úti ingatlan”) tulajdonolt 2022. december 31-én. 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 biztosítja. A kialakított lakásokat és üzlethelyiségeket a Társaság bérbeadás útján hasznosítja.

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület Andrassy út 80-82. szám alatt található (a továbbiakban: „**Andrassy úti ingatlan**”). A több mint 1,4 ezer m<sup>2</sup> alapterületű telekingatlanon, figyelemmel a változó piaci igényekre és a kerületi szabályozási feltételekre is, a Társaság lakófunkció befogadására alkalmas fejlesztés lehetőségét preferálja, felső kategóriás lakások és szolgáltatások kialakításával. A fejlesztés vázlattervezése befejeződött, az építési engedélyezési eljárás lezárult 2024 első negyedévében, az építési engedélyt megkaptuk.

### **Szállodák**

2023 decemberében a turisztikai szálláshelyeken (kereskedelmi, magán- és egyéb szálláshelyeken) a vendégek száma 16, a vendégéjszakáké 13%-kal magasabb volt az egy évvel korábbinál. A 2023-as év a beutazások ütemes visszaépüléséről szólt, ami különösen a fővárosban volt látványos, ahol közel 20 százalékkal nőtt a külföldiek szálláshelyi forgalma. 2023-ban a turisztikai szálláshelyeken 2,5%-kal több volt a vendégéjszakák száma, mint az előző évben. Ezen belül a belföldi turizmus nem tudta ledolgozni a gyenge első félévet, itt 5%-os esést láthattunk, ezt ellensúlyozta a külföldiek 12,5%-os forgalombővülése.

Sok példa van világszerte arra, hogy irodát hotellé alakítottak át. A szállodapiac változóban van, a hotelek sokkal funkcionálisabbá válnak, miközben a vendégkör is változik: már nem elvárás a hotelen belüli étterem, legfeljebb a reggeli. Egy átlagos hotel alapköltsége 30-50 ezer euró szobánként, és minimum 3000 négyzetméteres épület szükséges egy nagyjából 100 szobás hotel hatékony üzemeltetéséhez. Az üzemeltetési költség a régebbi, 10-15 éves épületeknél egyre emelkedik. (Forrás: Portfolio, KSH Monitor és Realista)

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

A Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér vonzaskörzetében, a reptéri folyosón elhelyezkedő **Üllői úti ingatlan komplexum** (Budapest, X. kerület Üllői út 114-116.) „C” **Épületét** (a továbbiakban: „**BIF HOSTEL**”) a Társaság, – az épület kedvező adottságait kihasználva – diákszállás céljára történő bérbeadással hasznosítja 2021 szeptemberétől (korábban ebben az épületben egy 3 csillagos szálloda tranzithotellként működött).

## II. 2023. évi eredmények és 2024. évi kilátások, kihívások

### 1. 2023. évi eredmények

Kihívásokkal teli, újabb eredményes évet zárt a Társaság 2023-ban. A BIF IFRS szerint készített, auditált konszolidált eredménykimutatása alapján **2023-ban 10.592 millió forint adózás előtti eredményt** ért el, ami jelentős, mintegy 530 millió forintos növekedést jelent a 2022-es évben produkált adózás előtti eredményhez képest. A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének, a realizált telekértékesítések és az egyéb egyedi tételek<sup>1</sup> eredményhatásával **korrigált adózás előtti eredmény 4.955 millió forintra** nőtt 2023-ban a 2022. évi 4.583 millió forintos értékről.

- Az **értékesítés nettó árbevétele** 2023-ban mintegy 8.189 millió forintot tett ki a 2022. évi 10.293 millió forintos értékhez képest. A negatív irányú változás meghatározó tényezője, hogy a bázisidőszaki árbevétel jelentős mértékben növelték a Harsánylejtő Projekt keretében megvalósult telekértékesítések bevételei (3.219 millió forint), míg 2023-ban nem történt telekértékesítés. A telekértékesítésekkel korrigált árbevétel mintegy 1.115 millió forinttal (+16%) bővült a tárgyidőszakban a 2022. évi 7.074 millió forintos értékről. Jelentős mértékben, közel 1.251 millió forinttal (+21%) nőttek 2023-ban a Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek, valamint a parkolási díjbevételek együttesen a bázisértékhez képest, elsősorban az összességében javuló kihasználtságnak, az új fejlesztéseknek (Major Udvar és BIF Tower), valamint az év elején megvalósított áremeléseknek és indexálásoknak köszönhetően. A közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevétel a közművek, szolgáltatási díjak mellett a bérlemény kialakításával, helyreállításával, átalakításával kapcsolatos továbbszámolásokat tartalmazza, a bázisidőszakhoz képest jelentkező csökkenés főként a bázis hatásnak volt köszönhető (a magas bázis elsősorban az orosz-ukrán konfliktus kapcsán kialakult energiapiaci helyzetben megnövekedett közüzemi költségek továbbhárítása okozta). A csoportszintű egyéb árbevételek tárgyidőszaki változásában meghatározó szerepük volt a Harsánylejtő Kft. 2023-ban realizált tanácsadói-szakértői tevékenysége díjbevételeinek.

#### Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2022	2023
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	5 370 668	6 550 655
Parkolási díjbevételek	669 044	739 627
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	964 686	770 696
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	3 218 869	0
Egyéb árbevételek	69 809	127 998
<b>Összesen</b>	<b>10 293 076</b>	<b>8 188 976</b>

- Az **egyéb működési bevételek** 2023-ban 6.286 millió forintot tettek ki a bázisidőszaki 2.883 millió forinthez képest, a változás főként a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó növekvő pozitív eredményhatásnak volt köszönhető. Az egyéb működési bevételeket növelte 2023-ban egy jelentősebb, 140 millió forint összegű kötbér is.

<sup>1</sup>550 millió forint kapott kártalanítás 2022-ben, 140 millió forint kapott kötbér 2023-ban



- A csoportszintű **anyagjellegű ráfordítások** értéke minimális mértékben, mintegy 2.060 millió forintra csökkent 2023-ban a 2022-ben kimutatott 2.069 millió forinthez képest.
- A konszolidált **személyi jellegű ráfordítások** 2023-ban mintegy 35%-kal nőttek a megelőző évhez képest, mely növekedést főként a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezet- és bérfeljesztés, valamint a statisztikai átlaglétszám magasabb szintje okozta.
- Az **egyéb működési ráfordítások** csoportszintű bázisidőszaki 471 millió forintos értékével szemben a tárgyidőszaki ráfordítás 872 millió forintra nőtt 2023-ban. Az előző időszaki mintegy 401 millió forinttal kedvezőtlenebb érték főként a magasabb összegű negatív valós értékelési hatások és a magasabb tárgyidőszaki építményadónak tudható be (az adók soron jelentkező változás jelentős része a bázisidőszakban realizált telekadó visszatérítésnek volt az eredménye).
- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron mintegy 166 millió forintos növekedés volt tapasztalható 2023-ban a bázisidőszakhoz képest, amely a magasabb értékvesztésképzésnek (+168 millió forint) és a nem befektetési célú tárgyi eszközök után elszámolt kisebb értékcsökkenés (-2 millió forint) együttes hatásának volt köszönhető.
- A fentiek eredményeként a tárgyidőszaki konszolidált **működési eredmény** 9.746 millió forintról 10.375 millió forintra emelkedett, míg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének, a realizált telekértékesítések és az egyéb egyedi tételek eredményhatásával korrigált **működési eredmény** a bázisidőszaki **4.267 millió forintról 4.738 millió forintra nőtt** 2023-ban.
- A **pénzügyi műveletek csoportszintű eredménye** 2023-ban mintegy 217 millió forintot tett ki a bázisidőszaki 315 millió forint összeggel szemben. A bevételek mintegy 53 millió forinttal, míg a ráfordítások 151 millió forinttal emelkedtek a vizsgált időszak alatt. A pénzügyi bevételek növekedése a likviditás menedzsmenetre és a tárgyidőszakban bár csökkenő, de még összességében magasnak mondható kamatszinteknek volt köszönhető. A pénzügyi ráfordítások bázisidőszakhoz viszonyított növekedése főként annak a következménye, hogy a Társaság ingatlanfejlesztései részbeni finanszírozásához felvett hitelek kamatát az adott beruházások aktiválásáig a beruházáshoz közvetlenül kapcsolódóan, míg a beruházások aktiválását követően már a pénzügyi ráfordítások között számolja el. 2023-ban ez 2 ingatlan (Major Udvar és BIF Tower) esetében járt a kamatráfordítás növekedésével a bázisidőszakhoz viszonyítva.
- 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 24 millió forint tárgyévi tényleges adóráfordításából mintegy 2,3 millió forint volt a számított csoportszintű társasági adó, közel 21,3 millió forintot tett ki a csoportszintű innovációs járulékok összege, valamint a Harsánylejtő Kft-ben 0,6 millió forint összegű iparüzési adófizetési kötelezettség merült fel.

#### Eredménykimutatás (IFRS konszolidált, auditált)

adatok ezer forintban	2022	2023
Értékesítés nettó árbevétele	10 293 076	8 188 976
Egyéb működési bevétel	2 883 212	6 286 138
Saját termelésű készletek állományváltozása	-123 863	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-2 068 658	-2 059 744
Személyi jellegű ráfordítások	-678 665	-914 678
Egyéb működési ráfordítások	-471 290	-871 916
<b>EBITDA</b>	<b>9 833 812</b>	<b>10 628 776</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-87 428	-253 629
<b>Működési eredmény</b>	<b>9 746 384</b>	<b>10 375 147</b>
Pénzügyi bevételek	651 165	703 846
Pénzügyi ráfordítások	-335 871	-487 136
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>10 061 678</b>	<b>10 591 857</b>
Tényleges adóráfordítás	-28 123	-24 121
<b>Adózott eredmény</b>	<b>10 033 555</b>	<b>10 567 736</b>

- A **befektetési célú ingatlanok állománya** 2023-ban 6,7 milliárd forintos növekedést mutatott a 2022. december 31-i állapothoz képest. Az állományváltozást a portfólióban levő ingatlanokon végzett beruházások, aktiválások, az ingatlanok valós értékének változása és egy kisebb értékű ingatlanvásárlás együttes hatása (Városmajor utca 39. sz. alatti lakások) okozta. 2023-ban ingatlanértékesítés nem történt. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS40 standardnak megfelelően. 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 2023-ban és 2022-ben is).
- A Társaság konszolidált **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) mintegy 0,6 milliárd forinttal 14 milliárd forintra nőtt 2023. év végére a 2022. év végi 13,4 milliárd forinthez képest. A fenti növekedést főként az alábbi tényezők együttes hatása okozta: 2023-ban kifizetett osztalék, 2023 év végén megvalósult saját részvény értékesítés, meglévő hitelek szerződés szerinti tőketörlesztései, új hitelfelvétel.

#### Kiemelt mérleg tételek (IFRS konszolidált, auditált)

adatok ezer forintban	2022.12.31	2023.12.31
Befektetési célú ingatlanok	71 881 004	78 581 204
<i>Éven túli eszközök összesen</i>	<i>72 456 398</i>	<i>79 549 117</i>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8 130 618	6 336 433
<i>Forgóeszközök összesen</i>	<i>9 227 922</i>	<i>6 891 423</i>
<b><u>Eszközök összesen</u></b>	<b><u>81 684 320</u></b>	<b><u>86 440 540</u></b>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<i>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</i>	<i>55 515 392</i>	<i>62 274 173</i>
Pénzügyi kötelezettségek (hosszú)	20 075 461	18 886 201
<i>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>20 088 629</i>	<i>20 282 488</i>
Pénzügyi kötelezettségek (rövid)	1 446 747	1 446 747
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>6 080 299</i>	<i>3 883 879</i>
<b><u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u></b>	<b><u>81 684 320</u></b>	<b><u>86 440 540</u></b>

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

Megnevezés	2022	2023
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	88,70%	92,03%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	26,57%	24,57%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	36,19%	32,57%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	133,72%	163,15%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	94,69%	126,70%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	17,56%	16,66%



## 2. Kilátások, kihívások a 2024. üzleti évre

A 2024-ben a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

- A 2020. év elején sikeres akvizíció eredményeként megvásárolt **Major Park** (Városmajor u. 35.) „A” kategóriájú irodaházzá történő átépítésének és a kapcsolódó parkolóház, valamint kereskedelmi funkció fejlesztési terveinek elkészítése, a kivitelezés ütemezett megkezdése (a teljes fejlesztési terület mintegy 26 ezer m<sup>2</sup>-t tesz ki).
- Az **Attila99Loft** esetében az épület bérbeadására irányuló értékesítési tevékenység folytatása.
- **Harsánylejtő Projekt**
  - A Harsánylejtő Projektben található azon telekingatlanok esetében, ahol még nem született eddig döntés a fejlesztés megindításáról, az aktuális piaci trendek alapján a lehetőségek vizsgálata az egyes fejlesztések elindításáról és/vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.
- A **Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház** (Budapest, VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. szám alatti ingatlan) fejlesztési koncepciójának kidolgozása, az átmeneti időszakban az ingatlan jelenlegi állapotában történő kihasználtságának maximalizálása.
- Az **Andrássy úti ingatlan** esetében a piaci körülmények változásának függvényében, az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- Az **Aranykéz Parkolóház** kihasználtságának maximalizálása, új szolgáltatások bevezetésének vizsgálata.
- A **BIF Tower** teljeskörű bérbeadását követően a bérlői kialakítási munkálatok tervezése és végrehajtása a bérlői igények szerint.
- Az **Üllői úti Oktatási Központ** hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- A sikeres horvátországi akvizíció eredményeként 2024 év elején az ingatlan-portfólióba került ingatlan – **Volosko** – esetében a régi épület bontása, új épület tervezése és a kivitelezés megkezdése.
- A kiemelkedő adottságokkal rendelkező **Madách téri ingatlan**, fejlesztési lehetőségeinek vizsgálata a potenciális bérlői igények figyelembevételével.
- 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 2023-ban lezajlott lényegesebb események

### 1. Közgyűlés

A Társaság Közgyűlése a 2023. március 27-én közzétett közgyűlési meghívó napirendjében szereplő valamennyi kérdésben döntést hozott, és azok 2023. április 28-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-2023-evi-eves-rendes-kozgyules-jegyzokonyve-az-elfogadott-hatarozatokkal-220428>

### 2. Személyi változások

#### Igazgatótanács, Audit Bizottság

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében 2023-ban változás nem történt.

#### A Vállalatvezetésben történt változások 2023-ban

- Az Igazgatótanács 2/2023. (02.03.) számú Igazgatótanácsai határozattal módosította a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatát. A módosítástól kezdődően Fábrián Attila tölti be az újonnan létrehozott CAPEX és Fit-out Osztály osztályvezetői, Mészáros László pedig az Ingatlanüzemeltetési Osztály osztályvezetői pozícióját.

### 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 bérelő 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.

A koronavírus-járvány főleg a turisztikai és vendéglátó ágazatot érintette hazánkban. Bár turisztikai szempontból 2023 már a fellendülés éve volt, a szektorban tevékenykedők egy része nem tudott talpra állni a koronavírus-járvány hatásaiból. Sajnos a nehézségek a kiszámlázott bérleti díjak megfizetését is érintették, ezért egy ügyfelünkkel szemben mintegy 188 millió forint összegű értékvesztést számoltunk el 2023. év végén.

Az előzetes bérleti kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően a kintlévőség nagysága az előző évhez hasonlóan, a fent jelzett egy ügyfelet leszámítva továbbra is kismértékű volt 2023-ban.

A Társaság 2018 márciusát követően, egy refinanszírozási ügyletnek köszönhetően, csak forint alapú hosszú távú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság csoportszintű bevételeinek mintegy 84%-a forintban realizálódik és a devizabevételek bőven fedezik a devizában felmerülő kiadásokat, így ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

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

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2023. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások Kiegészítő megjegyzések fejezete III. Kiegészítő magyarázatok 35. Pénzügyi instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrésvényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

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

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

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

A 2022. február 24-én kitört orosz-ukrán háború és a kapcsolódó nemzetközi szankciók gazdasági hatásai a Harsánylejtő Kft-t, illetve annak beszállítói és szolgáltatói kapcsolatait is érinthetik.

Kockázat lehet, amennyiben a Harsánylejtő Projekt keretében megvalósult 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.

## V. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

A Társaság, mint vevő a SCHAUB d.o.o. (OIB: 57065811373; HR-51211 Matulji Ul. V. Gortana 2.) eladóval ingatlan adásvételi szerződést kötött a Horvátország, 320170 Volosko, (hrsz.: 410), természetben az 51410 Opatija, Ul. Ivana Matetica Ronjgova 6. szám alatt elhelyezkedő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának megvásárlása tárgyában. A tranzakció 2024. február 7-én sikeresen zárult.

## 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:	Magyarország, 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	Magyarország, 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	<a href="mailto:info@bif.hu">info@bif.hu</a>
Honlapja:	<a href="http://www.bif.hu">www.bif.hu</a>
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje 2023. december 31-én	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

### 2. Társaságirányítás

#### Közgyűlés

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

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

- Amennyiben az Alapszabály módosítás csak a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit érinti, a Közgyűlés egyszerű többséggel határoz, melynek erejénél fogva az Alapszabály felhatalmazza a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit saját hatáskörében 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 2023-ban. 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 igazgatótanácsai és/vagy menedzsment tagot, az igazgatótanácsai 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 2023-ban három személyes ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton 10 alkalommal döntött 2023-ban.

#### **A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2023. december 31.)**

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

### **Audit Bizottság**

Az Alapszabály szerint az Audit Bizottság hatáskörébe tartozik:

- a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatának nyomon követése;
- javaslattevél az állandó könyvvizsgálóra és díjazására;
- az állandó könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;
- az állandó könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények, összeférhetlenségi és függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, az állandó könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, az állandó könyvvizsgáló által a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatán kívül a Társaság részére nyújtott egyéb szolgáltatások figyelemmel kísérése, valamint – szükség esetén – az Igazgatótanács számára intézkedések megtételére való javaslattevél;
- a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattevél 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 igazgatótanácsai üléseken túl 2023-ban 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 (2023. december 31.)**

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 2023. április 28. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2023-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2023-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

#### **3. Könyvvizsgáló**

A Társaság Könyvvizsgálója a 2023. évben:

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

#### **4. Közzétételek**

A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

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

#### **5. Részvényinformációk**

2023. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből állt, melyből 22.514.206 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. 2018. október 1-jétől a részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „Prémium” kategóriájában kereskednek és a teljes jegyzett tőkét megtestesítik, nincs egyéb kibocsátott részesedés a Társaságnál.

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

A Társaság részvénykönyvét a KELER Zrt. vezeti.

Különleges irányítási jogok jelenleg nincsenek kikötve.

A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatelsőbbbségi részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács 2023-ban 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 2023-ban 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 2023. április 28. 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 2024. október 28. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.

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

Részvényes	2022. december 31.		2023. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.*	191 218 481	66,62	194 389 885	67,73**
Takarékbank Zrt. / MBH Bank Nyrt.***	28 702 440	9,99	28 702 440	9,99
Saját részvény****	35 340 000	12,31	22 514 206	7,84
Egyéb részvényesek	31 763 519	11,08	41 417 909	14,44
<b>Összesen</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>	<b>287 024 440</b>	<b>100,00</b>

\*A PIÓ-21 Kft. a Társaság anyavállalata és a végső anyavállalata („ultimate parent of the group”) is

\*\*Amelyből 2023. december 31-én 0,57%-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

\*\*\*A 2023. december 29-i részvénykönyv alapján

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

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada**

**(2023. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	dr. Ungár Anna	IT* elnöke és 2022. május 4-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	67,73%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	67,73%
ITT	dr. Hárshegyi Frigyes	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató-helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

\*Igazgatótanács

\*\*Audit Bizottság

\*\*\*munkaviszony jellege

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada  
(2022. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2022.04.30.	2027.04.30.	0	66,62%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	66,62%
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

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

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2023. évben 62 fő volt (2022-ben 52 fő volt), míg a 2023. december 31-i állományi létszám 65 fő volt.

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

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

**VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés**

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

**IX. Személyi változások 2023-ban**

A III. fejezet 2. pontjában kerültek ismertetésre.

**X. A Társaság konszolidációs körének bemutatása**

A Társaság IFRS szerint készített 2023. Éves Konszolidált Pénzügyi Kimutatásaiba a Harsánylejtő Kft-t vonta be.

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

A Harsánylejtő Kft. a Harsánylejtő fejlesztési területen található, társasházak építésére alkalmas 8 darab telekingatlanján két ütemben 5 lakásos és teremgarázzsal rendelkező társasházak fejlesztését végezte. Az I. ütem 4 darab 5 lakásos társasházának kivitelezési munkálatainak befejezése, a lakások, egyéb helyiségek értékesítésének lezárása a 2019. évben megtörtént, a II. ütem 4 darab 5 lakásos társasházának kivitelezési munkálatainak befejezésére, a lakások értékesítésének lezárására a 2021. első félévéig bezárólag került sor. A Harsánylejtő Kft. az ingatlanfejlesztéshez szükséges építési telkek megvásárlását és a fejlesztések lebonyolítását az anyavállalattól kapott piaci kamatozású kölcsönökből finanszírozta, amelyeket a fejlesztések befejezését követően az általa értékesített lakások vételárából visszafizetett.

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

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

## 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, valamint minden évben felülvizsgálja vállalatirányítási rendszerét, és ha szükséges, módosítja.

A Társaság Közgyűlése a 2023. április 28. napjára összehívott éves rendes közgyűlésén hozott határozatával jóváhagyta a Társaság 2022. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését, mely a Társaság közzétételi helyein 2023. április 28-án közzétételre került.

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

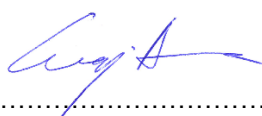
- A Felelős Társaságirányítási Jelentés a [www.bet.hu](http://www.bet.hu), [www.bif.hu](http://www.bif.hu) és [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu) honlapon tekinthető meg.
- A Társaság a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által közzétett Felelős Társaságirányítási Ajánlások alapján készíti el felelős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

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

## Felelősségvállalási Nyilatkozat

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

Budapest, 2024. április 9.



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



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