

Éves Jelentés 2024

Éves Pénzügyi Beszámolók 2024

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



Tartalomjegyzék

- Éves Jelentés 2024 – Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2024
- Konszolidált Éves Jelentés 2024 – Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámoló 2024



Éves Jelentés 2024

Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2024

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



Tartalomjegyzék

- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2024. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai
- Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2024. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásaihoz

A jelen „Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2024” a Budapesti Ingatlan Nyrt. által a 2019/815/EU Bizottsági rendelet szerint készített, XHTML formátumú, a Társaság hivatalos, könyvvizsgált 2024. évi Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámolója tartalmával teljes mértékben megegyező tartalmú.



**A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési
nyilvánosan működő Részvénytársaságnak**

**az Európai Unió által befogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint készített
auditált Egyedi Éves Pénzügyi
Kimutatásai
2024. december 31.**



Tartalomjegyzék

Egyedi Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás	3
Egyedi Éves Átfogó Jövedelemkimutatás	4
Egyedi Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás	5
Egyedi Éves Cash Flow Kimutatás	6
Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk	7
I. Általános társasági információk	7
1. A vállalkozás bemutatása	7
2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra	8
2.1. Tisztségviselők 2024-ben	8
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2024-ben	9
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2024-ben	9
2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek	9
2.5. Tulajdonosi struktúra	9
II. A számviteli politika meghatározó elemei	10
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	19
4.1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésegről	19
4.2. A beszámoló készítésének alapja	20
4.3. Az értékelés alapja	20
III. Kiegészítő magyarázatok	20
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	24
10. Értékelési tartalék	25
11. Visszavásárolt saját részvények	25
12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény	25
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.....	31
24.	Anyagjellegű ráfordítás	32
25.	Személyi jellegű ráfordítások	32
26.	Értékcsökkenés és értékvesztés.....	32
27.	Egyéb működési ráfordítások	33
28.	Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai	34
29.	Tényleges adórátfordítás	34
30.	Halasztott adórátfordítás.....	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.	Tőkemenedzsment.....	38
35.2.	Hitelezési kockázat.....	38
35.3.	Likviditási kockázat.....	39
35.4.	Piaci kockázat	39
36.	Érzékenységi elemzés	39
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.....	40
41.	Kapcsolt felek bemutatása	41
41.1.	Leányvállalat.....	41
41.2.	„Unoka” vállalat	41
41.3.	Más kapcsolt fél.....	42
IV.	Egyéb kiegészítő információk.....	42
1.	Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások	42
1.1.	Mérlegen 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 2024-ben és az Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások készítésének időpontjáig	44
4.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	45
	Felelősségvállalási Nyilatkozat	45

Egyedi Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás

adatok ezer forintban

Magyarázatok *

2024.12.31.**2023.12.31.****ESZKÖZÖK****Éven túli eszközök**

Befektetési célú ingatlanok	1	84 300 782	78 581 204
Immateriális javak	2	3 415	3 215
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	82 079	84 106
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	184 469	116 327
Beruházások, felújítások	2	262 500	565 136
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	0	0
Egyéb befektetett eszközök	3	2 242 000	68 000
Halasztott adókövetelések	4	0	0

Éven túli eszközök összesen**87 075 245****79 417 988****Forgóeszközök**

Készletek	5	59 684	99 931
Vevőkövetelések	6	273 738	70 152
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	7	566 414	357 626
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8	13 343 582	6 305 607

Forgóeszközök összesen**14 243 418****6 833 316****Eszközök összesen****101 318 663****86 251 304****FORRÁSOK****Saját tőke**

Jegyzett tőke	9	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	9	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	10	731 904	731 904
Visszavásárolt saját részvény	11	-1 681 561	-2 304 224
Eredménytartalék	12	59 275 025	44 352 859
Tárgyévi eredmény	12	10 236 224	10 544 829

Saját tőke összesen**77 480 051****62 243 827****Hosszú lejáratú kötelezettségek**

Pénzügyi kötelezettségek	14	17 479 802	18 886 201
Céltartalékok várható kötelezettségekre	15	13 351	10 842
Halasztott adó kötelezettségek	16	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	17	898 676	1 376 527

Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen**18 391 829****20 273 570****Rövid lejáratú kötelezettségek**

Pénzügyi kötelezettségek	18	1 500 898	1 446 747
Szállítói kötelezettségek	19	717 081	249 265
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	20	3 228 804	2 037 895

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen**5 446 783****3 733 907****Kötelezettségek és saját tőke összesen****101 318 663****86 251 304**

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Egyedi Éves Átfogó Jövedelemkimutatás

adatok ezer forintban	Magyarázatok *	2024	2023
Értékesítés nettó árbevétele	21	11 910 985	8 092 506
Egyéb működési bevétel	22	3 036 814	6 280 668
Saját termelésű készletek állományváltozása	23	-15 141	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	23	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	24	-3 586 068	-1 988 110
Személyi jellegű ráfordítások	25	-984 050	-910 653
Értékcsökkenés és értékvesztés	26	-64 801	-253 614
Egyéb működési ráfordítások	27	-330 415	-860 290
Működési eredmény		9 967 324	10 360 507
Pénzügyi bevételek	28	771 842	691 223
Pénzügyi ráfordítások	28	-453 803	-484 803
Adózás előtti eredmény		10 285 363	10 566 927
Tényleges adórátfordítás	29	-49 139	-22 098
Halasztott adó	30	0	0
Adózott eredmény		10 236 224	10 544 829
Egyéb átfogó jövedelem	31	0	0
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		0	0
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		0	0
Teljes átfogó jövedelem		10 236 224	10 544 829
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		267 942 096	252 316 945
Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	32	38,20	41,79
Hígított	32	38,20	41,79

*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	Saját tőke összesen
2022.12.31.	2 870 244	-3 048 120	6 048 215	731 904	38 893 377	10 012 333	55 507 953
Előző évi eredmény átsorolása					10 012 333	-10 012 333	
Saját részvény vásárlás							
Saját részvény kibocsátás							
Saját részvény értékesítés		743 896			4 256 104		5 000 000
Osztalék					-8 808 955		-8 808 955
Verseg eladás miatti ET növekedés							
Teljes átfogó jövedelem						10 544 829	10 544 829
2023.12.31.	2 870 244	-2 304 224	6 048 215	731 904	44 352 859	10 544 829	62 243 827
Előző évi eredmény átsorolása					10 544 829	-10 544 829	
Saját részvény vásárlás							
Saját részvény kibocsátás							
Saját részvény értékesítés		622 663			4 377 337		5 000 000
Osztalék							
Verseg eladás miatti ET növekedés							
Teljes átfogó jövedelem						10 236 224	10 236 224
2024.12.31.	2 870 244	-1 681 561	6 048 215	731 904	59 275 025	10 236 224	77 480 051

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Egyedi Éves Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban

Magyarázatok*

		2024	2023
Adózás előtti eredmény		10 285 363	10 566 927
Korrekciók az adózás előtti eredményben		-6 437	4 349
Korrigált adózás előtti eredmény		10 278 926	10 571 276
Nettó kamatráfordítás		-261 157	-213 855
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értékcsökkenés	26	63 599	59 392
Értékvesztés (pótbefizetés)	26	0	0
Értékvesztés (vevő)	26	1 202	194 222
Hitelezési veszteség (vevő)	26	0	0
Készlet valós értékelés miatti korrekció	27	10 893	0
Valós értékelésből származó eredmény	22, 27	-3 001 338	-5 496 725
Céltartalék kötelezettségekre		2 509	3 812
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytételek		0	0
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény		-12 154	-886
Térítés nélküli átadás, selejtezés		0	0
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása		-204 788	63 648
Egyéb forgóeszközök változása		-179 437	300 177
Szállítói tartozások változása	19	467 816	-555 223
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	20	713 058	-309 785
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek változása		0	0
Kifizetett kamat	28	-426 652	-434 636
Kapott kamat	28	687 809	648 491
Kifizetett nyereségadó	29	-49 139	-22 098
Működési tevékenységből származó cash flow		8 091 147	4 807 810
Tárgyi eszközök beszerzése		-2 545 516	-1 456 314
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		12 154	886
Részesedés értékesztése	3	0	0
Kapcsolt feleknek adott kölcsön	3	-2 174 000	-68 000
Befektetési tevékenység pénzfelhasználása		-4 707 362	-1 523 428
Tőke kibocsátásból bevétel		0	0
Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)		5 000 000	5 000 000
Osztalék	12	0	-8 808 955
Pótbefizetés		0	0
Hitelfelvétel		94 500	257 487
Hitelviszafizetés		-1 446 747	-1 446 747
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		3 647 753	-4 998 215
Pénzeszközök változása		7 031 538	-1 713 833
Devizás pénzeszközök ártértékelése		6 437	-4 349
Pénzeszközök mérleg szerinti változása		7 037 975	-1 718 182
Pénzeszközegyenértékesek növekedése	8	7 037 975	-1 718 182
Nyitó pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	8	6 305 607	8 023 789
Záró pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	8	13 343 582	6 305 607

*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 nyilvánosan működő Részvénytársaság** (a továbbiakban: „Társaság” és vagy „BIF”) 1995. január 31-én átalakulással jött létre. Jogelődje a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft., amelyet 1994. január 1-jén 1.000.000 forint törzstőkével alapított az Állami Vagyonügynökség.

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

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

A Társaság operatív irányítását az Igazgatótanács végzi.

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

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

A Társaság cégadatai*

A Társaság cégneve:

Rövidített cégnév:

Székhelye:

Postai címe (a központi ügyintézés helye):

Központi elektronikus elérhetősége:

Honlapja:

A Társaság alapító okiratának kelte:

A Társaság működése megkezdésének időpontja:

Bejegyző bíróság:

Cégjegyzékszám:

Társaság statisztikai számjele:

Adóigazgatási azonosító száma:

Közösségi adószám:

Társaság jegyzett tőkéje 2024. december 31-én

Társaság működésének időtartama:

A Társaság üzleti éve:

A Társaság fő tevékenysége (TEÁOR):

A Társaság egyéb tevékenységi köre (TEÁOR):

Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
Budapesti Ingatlan Nyrt.

Magyarország, 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

Magyarország, 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

info@bif.hu

www.bif.hu

1995.01.31.

1994.05.01.

Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság

Cg. 01-10-042813

12041781-6820-114-01

12041781-2-41

HU12041781

2.870.244.400 forint

határozatlan

megegyezik a naptári évvel

6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

– 4110'08 Épületépítési projekt szervezése

– 6420'08 Vagyonkezelés (holding)

– 8110'08 Építményüzemeltetés

– 6832'08 Ingatlankezelés

– 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétel

*A Társaság nevében vagy egyéb azonosító adataiban 2024-ben nem történt változás az előző üzleti évhez képest.

A 2024. 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 2024. április 30-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 könyvvizsgálatért felelős személy: Tölgyes András József) a Társaság könyvvizsgálójának a 2023. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatások elfogadásának napjától a Társaság 2024. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatásai elfogadásának napjáig, de legkésőbb 2025. május 15. napjáig terjedő időszakra.

2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra

2.1. Tisztségviselők 2024-ben

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 (2024. 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	74,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
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 2024-ben

Igazgatótanács, Audit Bizottság

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2024-ben változás nem történt.

A Vállalatvezetésben történt változások 2024-ben

Az Igazgatótanács 1/2024. (02.29.) számú Igazgatótanácsi határozattal módosította a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatát. A módosítástól kezdődően létrejött az Ingatlanfejlesztési igazgatóság, mely alá bekerült az Ingatlanfejlesztési és Kivitelezési Osztály, továbbá ezen igazgatóság alá került a CAPEX és Fit-out Osztály 2024. március 1-jei hatállyal.

2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2024-ben

Az Igazgatótanács tagjai a 2024-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2024-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett 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	2023. december 31.		2024. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.*	194 389 885	67,73**	214 889 885	74,87**
MBH Bank Nyrt.	28 702 440	9,99		
Saját részvény	22 514 206	7,84	***	
Káldi Mónika bizalmi vagyonkezelő által kezelt vagyon			16 101 240	5,61
Egyéb részvényesek	41 417 909	14,44	56 033 315	19,52
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

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

**Amelyből 2024. december 31-én 0,57%-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

***A Társaság a tulajdonában lévő BIF törzsrészvénnyel részvényesi jogokat nem gyakorolhat. A Társaság tulajdonában lévő BIF törzsrészvények száma nem haladja meg az 5%-ot

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 árfolyamdifferencek 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-különbségeket, 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-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 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 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 mérőföldköveket tartalmaznak. Ebben az esetben az árbevétel az egyes mérőföldkövek 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 ingatlanként 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 értébecslő végzi, a vonatkozó értébecsléseket 2024-ben 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 (költségmegközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelemmegközelítés) 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 értébecslő 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 kivételéből 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 közmuvelésmények tartoznak ebbe a csoportba.

Az egyéb ingatlanok megjelenítésére – kivéve a fejlesztett közmuvelésményeket – 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-megközelítés, 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 közmuveken kívül más egyéb ingatlan nem rendelkezik a Társaság.

A közmuvelésményeket 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 közmuvelésményeknél 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 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:

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 különbözet 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 visszaírásra 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 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 megszerzési, 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 megszerzési 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 2024. 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 elvart mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, azzal, hogy abban az esetben, ha a Társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvart osztalék összegét, akkor az ügyevezetés 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 2024. 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.

2024-ben a Társaság alkalmazza az összes, 2024. 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 2024-ben (az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, hatályos új és módosított standardok és értelmezések)

- Az IAS 7 standard módosítása (kibocsátva 2023. május 25-én, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) - Közzétételek: Szállítói finanszírozási megállapodások. További közzétételi követelményeket fogalmaz meg kvalitatív és kvantitatív információk bemutatásáról a szállítói finanszírozási megállapodások vonatkozásában.
- Az IAS 1 standard módosítása (kibocsátva 2020. január 23-án, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) - A kötelezettségek besorolása rövid távú vagy hosszú távú.

Az IAS 1 standard módosítása (kibocsátva 2022. október 31-én, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) - Hosszú távú kötelezettségek szerződéses kikötésekkel

Pontosításokat tartalmaz, hogy milyen feltételeknek kell megfelelni a fordulónapot követő 12 hónapon belül hosszú távú kötelezettségek szerződéses kikötések esetében.

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.

- Az IFRS 16 standard módosítása (kibocsátva 2022. szeptember 22-én, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) – Lízing kötelezettség visszlízing esetében.

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 csak az eladó-lízingbe vevő olyan visszlízing ügylet elszámolását érintik, amely megfelel az IFRS 15 standardban foglalt azon követelményeknek, hogy eladásként kell elszámolni.

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

Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, 2025-től hatályos standardok és értelmezések

- Az IAS 21 standard módosítása (kibocsátva 2023. augusztus 15-én, 2025. január 01-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) – A devizaárfolyam-változások hatásai: Az átválthatóság hiánya.

Pontosítás, hogy mikor váltható egy valuta más valutára, és mikor nem. Meghatározza, hogyan kell egy entitásnak árfolyamot választani, amikor egy valuta nem váltható. További közzétételi követelményeket ír elő.

A fenti módosítások kapcsán nem várható jelentős hatás a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

Az EU által még be nem fogadott módosítások

- Az IFRS 7 és az IFRS 9 standardok módosítása (kibocsátva 2024. december 18-án, 2026. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos) – Szerződések, amelyek természetfüggő villamos energiára vonatkoznak.
- Az IFRS 7 és az IFRS 9 standardok módosítása (kibocsátva 2024. május 30-án, 2026. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos) – Módosítások a pénzügyi eszközök besorolásában és mérésében.

- IFRS 18 Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban (2027. január 1-től vagy azután kezdődő üzleti évekre hatályos).
- IFRS 19 Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek (2027. január 1-től vagy azután kezdődő üzleti évekre hatályos).

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 megfelelőségről

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 forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

A Társaság pénzügyi (üzleti) éve megegyezik a naptári évvel. A 2024. üzleti év mérlegfordulónapja 2024. december 31.

4.2. A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2024. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések (ahogyan azokat az Európai Unió befogadta, a továbbiakban: „IFRS”) 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 tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

III. Kiegészítő magyarázatok

1. Befektetési célú ingatlanok

(az adatok ezer forintban)	
2023. december 31-én	78 581 204
Valós érték változás	3 001 338
Befejezetlen beruházás változás	2 079 874
Ráaktiválás	638 366
Értékesítés	0
2024. december 31-én	84 300 782*
2023. december 31-én	78 581 204
2024. december 31-én	84 300 782*

*Ezen belül a Horvátország, 320170 Volosko, 132/9 hrsz. alatti ingatlan (Volosko) értéke 1.606.278 ezer forint.

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

- piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
- hozamszámításra alapuló módszerrel, vagy
- 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 piaci értéke összességében mintegy 5,7 milliárd forinttal nőtt az előző évhez képest, ez a növekedés magában foglalja az értéknövelő beruházások és ráaktiválások értékét is a valós értéknövekedésen túl.

A Befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2024-ben az alábbi tételekből adódott:

- a Befektetési célú ingatlanok valós értékének a változása, mely értéknövekedést főként a bérbeadással hasznosított irodaházak esetében a megkötött bérleti szerződések (bérleti- és üzemeltetési díjak indexálása, magasabb kihasználtság) indokolták. (lásd még a 22., 27. pontok).
- a Befejezetlen beruházások változása; a növekedés 77%-a, a fejlesztési célú Volosko ingatlan 2024. elején megvalósult sikeres akvizíciójának volt köszönhető, a fennmaradó 23% meglévő ingatlanok folyamatban lévő fejlesztéseiből ered;
- a meglévő ingatlanokon eszközölt évközi beruházások, illetve a folyamatban lévő fejlesztések befejezése (ráaktiválás);
- értékesítés a tárgyévben nem történt.

A Volosko ingatlant az IAS40 standard 53. pontja alapján – tekintettel arra, hogy az ingatlan valós értéke nem mérhető megbízhatóan, az összehasonlítható ingatlanok piaca inaktív és a valós érték alternatív megbízható mérései nem állnak rendelkezésre – a Társaság bekerülési értéken értékeli.

A Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2024	2023
Értékesítés nettó árbevétele	10 740 160	8 083 191
Egyéb működési bevétel	3 031 350	6 250 310
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-3 364 334	-1 792 648
Személyi jellegű ráfordítások	0	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	-27 300	-219 402
Egyéb működési ráfordítások	-300 108	-832 205
Pénzügyi műveletek bevételei	7 678	371
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-398 824	-403 701
Adózás előtti eredmény	9 688 622	11 085 916

A Befektetési célú ingatlanok Értékesítés nettó árbevételének bázisidőszakhoz viszonyított mintegy 33%-os növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének, valamint a BIF Tower (a Budapest, X. kerület Üllői út 114-116. sz. alatti ingatlan 13 emeletes „A” kategóriás irodaépülete) bérbeadásához kapcsolódó bevételeknek volt köszönhető.

Az Egyéb működési bevételek soron nagyrészt a befektetési célú ingatlanok valós értékelése pozitív eredményhatása (+3.001.338 ezer forint) jelenik meg.

Az Anyagjellegű ráfordítások 88%-os növekedése elsősorban a bérleti kiépítésekhez igénybe vett, jelentős volumenű alvállalkozói szolgáltatások miatt, továbbá az ingatlanok működtetéséhez szükséges őrzésvédelmi, takarítási, karbantartási költségek emelkedése miatt következett be (lásd még:24. pont).

Az Egyéb működési ráfordítás soron kerülnek kimutatásra a különböző önkormányzatokkal elszámolt építményadók, tárgyévben a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének negatív eredményhatása nem volt (lásd még a 27. pont).

A Pénzügyi műveletek ráfordításai soron találhatóak az ingatlan fejlesztések érdekében felvett kölcsönök időarányos kamatai.

2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

adatok ezer forintban	Immateriális javak	Egyéb ingatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
Bruttó könyv szerinti érték					
2023. december 31.	32 982	101 342	376 497	565 136	1 075 957
Növekedés és átsorolás	3 713	0	128 993		132 706
Csökkenés és átsorolás	-21 507		-84 397	-302 636	-408 540
2024. december 31.	15 188	101 342	421 093	262 500	800 123
Értékcsökkenés					
2023. december 31.	29 767	17 236	260 170	0	307 173
Éves leírás	3 513	2 027	58 059		63 599
Csökkenés és átsorolás	-21 507		-81 605		-103 112
2024. december 31.	11 773	19 263	236 624	0	267 660
Nettó könyv szerinti érték					
2023. december 31.	3 215	84 106	116 327	565 136	768 784
2024. december 31.	3 415	82 079	184 469	262 500	532 463

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
2019. december 31.	3 000
Növekedés és átsorolás	0
Eladás	0
Értékvesztés	-3 000
2019. december 31.	0
2020. december 31.	0
2021. december 31.	0
2022. december 31.	0
2023. december 31.	0
2024. december 31.	0

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 értékel a Társaság), de a Harsánylejtő Kft. korábbi 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, viszont 2023 novemberében a Társaság egy 68 millió forint értékű, hosszú lejáratú kölcsönt nyújtott a Harsánylejtő Kft-nek, a leányvállalat által végrehajtandó tárgyi eszköz vásárlásához kapcsolódóan, amihez a tárgyév első félévében további 2.242 millió forint értékű kölcsönt folyósított, ami ezen mérleg sor tárgyévi egyenlegével egyezik, mivel az első 68 millió forint értékű kölcsönt a leányvállalat az első évforduló alkalmával visszatörlesztette.

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Egyéb befektetett eszközök	2 242 000	68 000
Összesen	2 242 000	68 000

4. Halasztott adókövetelés

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

5. Készletek

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Alapanyag	0	0
Befejezetlen termelés	26 376	26 376
Késztermék	0	15 141
Áru	33 308	58 414
Készletekre adott előleg	0	0
Összesen	59 684	99 931

A Készletek állományának döntő részét (94%) a Társaság építési telkeinek bekerülési értéke és ezen telkekre könyvelt ingatlanfejlesztések értéke adja.

A Késztermék és az Árukészletek állományának csökkenése egy, a tárgyidőszakban realizálódott telekértékesítésnek volt köszönhető, amely építési telekingatlanra vonatkozóan már 2021. IV. negyedévében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással, de mivel a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartás megszűnése 2024. év első félévére esett, így a bevételek is 2024. év első félévében realizálódtak.

A Befejezetlen termelés állományában 2024. évben változás nem történt.

Az Áru 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 Készletek minimális része (6%) a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlan („Attila99Loft”, „Attila úti ingatlan”) működéséhez szükséges készletekből adódik.

6. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Vevőkövetelések	-166 505	35 159
Értékvesztés	-195 884	-206 913
Hitelezési veszteség	-16 645	-16 645
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	652 772	258 551
Összesen	273 738	70 152

A Vevőkövetelések állománya a 2023. év végéhez képest jelentős, mintegy 204 millió forintos növekedést mutat, amely főként két ellentétes irányú változás eredőjeként alakult ki: (i) a Vevőkövetelések soron látható csökkenés és a (ii) a bérlok által előre megfizetett, de csak a tárgyévét követő évre vonatkozó bérleti- és üzemeltetési díjak állományának a növekedése (Követel egyenlegű vevők miatti korrekció soron). Az IFRS 9 standardnak megfelelően elszámolt hitelezési veszteség állománya nem változott 2024-ben.

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

adatok ezer forintban	nyitó	növekedés	csökkenés	záró
Hitelezési veszteség:				
vevők	16 645	0	0	16 645
egyéb követelések	0	0	0	0
Értékvesztés:				
vevők	206 913	1 202	12 231	195 884
egyéb követelések	0	0	0	0
Hitelezési veszteség és értékvesztés	223 558	1 202	12 231	212 529

7. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Adott kölcsön (Harsánylejtő Kft.)	0	0
Egyéb követelések	456 040	282 317
Elhatárolás	107 352	51 656
Tartozik egyenlegű szállítók és adók	3 022	23 653
Összesen	566 414	357 626

A tárgyidőszaki változás okai:

- Egyéb követelések soron 174 millió forintos növekedés látható, ahol a bérloktól kapott előlegek áfáját, a 2025. évet érintő bérleti- és üzemeltetési díj kiszámlázások 2024. évet érintő áfájának előírását, valamint a következő időszaki áfabevallásban szerepeltethető számlák levonható áfatartalmát mutatjuk ki.
- Az aktív időbeli elhatárolások értéke 56 millió forinttal nőtt, az év végi állomány részben az üzemeltetési díjkülönbözetek utólagos éves elszámolásával kapcsolatos bevétel elhatárolásból (36 millió forint), további, még ki nem számlázott közmű elhatárolásból (3 millió forint) áll. Jelentős részt képez a lekötött betétek elhatárolt időarányos kamata (26 millió forint), valamint a Leányvállalatnak nyújtott kölcsön elhatárolt időarányos kamata is (39 millió forint). Az előre számlázott, de csak a következő évet terhelő közmű költségek értéke minimális.

8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Pénztár	1 967	1 501
Bank	13 341 615	6 304 106
Összesen	13 343 582	6 305 607

A pénzeszközállomány 7.038 millió forintos növekedésében jelentős szerepet játszott a 2024. év szeptemberében megvalósult saját részvény értékesítés; továbbá az is, hogy a tárgyévben osztalékfizetés nem történt.

9. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400 forint, amely 2024. december 31-én 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Nyitó	2 870 244	2 870 244
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	2 870 244	2 870 244

Tőketartalék

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Nyitó	6 048 215	6 048 215
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	6 048 215	6 048 215

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

10. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Nyitó	731 904	731 904
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	731 904	731 904

Értékelési tartalékon a Társaság a 2023. évi és a 2024. 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 22.514.206 darab volt a bázisév végén, a tárgyév végére viszont ez 11.778.639 darabra csökkent, mivel 2024. év szeptemberében 10.735.567 darab saját részvény került értékesítésre, melyek kivezetett nyilvántartási értéke 622.663 ezer forint volt.

A 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 ez a sor tartalmazza, az nem a jegyzett tőkéből kerül levonásra).

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Nyitó	-2 304 224	-3 048 120
Növekedés	0	0
Csökkenés	622 663	743 896
Záró	-1 681 561	-2 304 224

12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Eredménytartalék		
Nyitó	54 897 688	48 905 710
Növekedés	4 377 337	4 256 104
Csökkenés		-8 808 955
Záró	59 275 025	44 352 859
Tárgyévi eredmény	10 236 224	10 544 829
Záró	69 511 249	54 897 688

Az Eredménytartalék tárgyidőszaki változásának oka:

- Az Eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2023. évi 10.544.829 ezer forint eredmény átvezetése jelent meg.
- Az évközi állománynövekedés a saját részvény értékesítésből származó eredményből adódik.
- Csökkentő tétel nem volt, mivel 2024. évben osztalékfizetés nem történt.

Az Igazgatótanács, a SZIT törvény irányadó rendelkezéseire is figyelemmel, a Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2024. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján az osztalékként kifizethető tárgyévi szabad eredmény és a tárgyévben képződött eredménytartalék terhére 5.974.072 ezer forint – a SZIT törvény szerinti elvárt osztaléknak megfelelő – összegű osztalék kifizetésére tesz javaslatot.

Amennyiben a közgyűlés nem szavazza meg a fenti osztalékfizetési javaslatot, az Igazgatótanács a Társaság folyamatban lévő és tervezett fejlesztéseire is figyelemmel, a Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2024. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján osztalékként kifizethető tárgyévi szabad eredmény és a tárgyévben képződött eredménytartalék terhére 2.752.458.010 forint összegű, részvényenként 10 forint osztalék kifizetését javasolja. A fenti osztalékkalkuláció során a Társaság már részvényeik névértéke arányában felosztotta a saját részvényekre eső osztalékot az osztalékra jogosult részvényesek között.



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	2024	2023
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	731 904	731 904
Visszavásárolt saját részvények	-1 681 561	-2 304 224
Eredménytartalék	59 275 025	44 352 859
Tárgyévi eredmény	10 236 224	10 544 829
IFRS-ek szerinti Saját tőke összesen	77 480 051	62 243 827

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

adatok ezer forintban	2024	2023
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) a) szerinti saját tőke		
IFRS-ek szerinti Saját tőke	77 480 051	62 243 827
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) a) szerinti saját tőke	77 480 051	62 243 827
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke		
a létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőkeinstrumentumnak minősül	2 870 244	2 870 244
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) c) szerinti jegyzett, de be nem fizetett tőke		
az IFRS-ek szerinti jegyzett tőkéből a gazdálkodó rendelkezésére még nem bocsátott összeg	0	0
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) c) szerinti jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) d) szerinti tőketartalék		
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	4 366 654	3 743 991
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) d) szerinti tőketartalék	4 366 654	3 743 991
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) e) szerinti eredménytartalék		
az IFRS-ek szerinti éves beszámolóban kimutatott, korábbi évek halmozott – és a tulajdonosok részére még ki nem osztott – adózott eredmény	59 275 025	44 352 859
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) e) szerinti eredménytartalék	59 275 025	44 352 859
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) f) szerinti értékelési tartalék		
átfogó jövedelem kimutatásban szereplő egyéb átfogó jövedelem halmozott összege	731 904	731 904

2000. évi C. törvény 114/B. § (4) f) szerinti értékelési tartalék	731 904	731 904
2000. 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	10 236 224	10 544 829
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) g) szerinti adózott eredmény	10 236 224	10 544 829
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) h) szerinti lekötött tartalék		
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) h) szerinti lekötött tartalék	0	0
2000. 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
2000. 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	69 511 249	54 897 688
az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok című standard szerinti befektetési célú ingatlanok valós érték növekedése miatti elszámolt – halmozott – nem realizált nyereség összege	-52 133 430	-47 170 237
a kapcsolódó IAS 12 Nyereségadó című standard alapján elszámolt nyereségadó halmozott összege	0	0
2000. évi C. törvény 114/B. § (5) b) szerinti osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék	17 377 819	7 727 451

adatok ezer forintban

	2024	2023
Osztalékként kifizethető tárgyévi szabad eredmény 90%-a	4 735 924	2 961 306

14. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Hosszú lejáratú hitelek	17 479 802	18 886 201
Összesen	17 479 802	18 886 201

A Hosszú lejáratú hitelek teljes egészében a banki hitelek hosszú lejáratú részét tartalmazzák. A hosszú lejáratú hitelállomány a 2024. évi hitelfolyósítás eredményeként 94,5 millió forinttal nőtt, azonban a 2024. évközi és a 2025. évben esedékes törlesztőrészek átsorolása miatt 1.500,9 millió forinttal csökkent, így a nettó állományváltozás 1.406,4 millió forint.

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

Ezen banki hitelek 2025. évben esedékessé váló törlesztőrészei a rövidlejáratú hitelek között található (lásd: 18. pont).

15. Céltartalék

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Céltartalék a várható kötelezettségekre	13 351	10 842
Összesen	13 351	10 842

A Társaság a 2024. 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 23%-os, 2.509 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	2024.12.31.	2023.12.31.
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	898 676	1 376 527
Összesen	898 676	1 376 527

Az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány a hosszú lejáratú (a beszámolási időszak végét követő 12 hónapon túl lejáró) bérleti szerződésekhez kapcsolódó óvadékok állományának átvezetéséből ered, tárgyévi értéke 899 millió forint, ami 478 millió forinttal kevesebb az előző évinél.

18. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Hitelek rövid lejáratú része	1 500 898	1 446 747
Összesen	1 500 898	1 446 747

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

A növekedés abból ered, hogy a Társaság által legutoljára felvett ingatlanfelújítási és beruházási célú hitel törlesztése 2025. első félévében kezdődik.

19. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Szállítói kötelezettségek	717 081	249 265
Összesen	717 081	249 265

A szállítói állomány az előző év végihez képest 468 millió forinttal (188%-kal) nőtt, mivel a Társaság ingatlanjaiban jelentősebb fejlesztések vannak folyamatban, melyek egyrészt a bérlők igényeit szolgáló átalakításokat, kiépítéseket, másrészt az energiahatékonyság növelését célzó korszerűsítéseket foglalják magukba, ami az ezen munkálatokhoz igénybe vett tervezői, kivitelezői szállítói állomány növekedését eredményezi.

20. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Előlegek + óvadék + áfa korrekció	1 149 555	1 462 220
Bér + adók + járulékok	403 866	83 114
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	947 331	158 730
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	652 772	258 551
Egyéb	0	0
Összesen	3 228 804	2 037 895

Az Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állománya összességében 1.191 millió forinttal nőtt, de ezen belül a vevői előlegek és bérlői óvadékok állománya 313 millió forinttal csökkent (részben a tárgyévben realizálódott telekértékesítés miatt, részben az óvadékok rövid-hosszú átsorolása miatt).

A „Bér + adók + járulékok” soron a Társaság adó- és járulékfizetési kötelezettsége jelenik meg, ami mintegy 321 millió forinttal haladja meg az előző évit, amelynek jelentős részét az áfafizetési kötelezettség teszi ki.

Az Elhatárolások állománya mintegy 789 millió forinttal (mintegy 6-szorosára) nőtt, mely növekedés szinte teljes egészében az egyik ingatlan bérlői kiépítésével kapcsolatosan kiszámlázott, de csak a következő évet érintő bevételének elhatárolásából származik. A passzív időbeli elhatárolások többi része költségelhatárolás, ami részben közüzemi költségek, igénybe vett szolgáltatások (pl.: könyvvizsgálói, tanácsadói díjak) elhatárolt költségeit, továbbá a tárgyévre időarányosan számított hitelkamatok értékeit tartalmazza.

Az átsorolt vevői túlfizetések állománya 394 millió forinttal (152%-kal) nőtt.

21. Árbevétel

adatok ezer forintban	2024	2023
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	7 846 715	6 550 655
Parkolási díjbevételek	780 657	739 627
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	2 024 183	770 946
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	1 168 920	0
Egyéb árbevételek	90 510	31 278
Összesen	11 910 985	8 092 506

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 díjbevételek 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 20%-os növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének és a BIF Tower bérbeadásának volt köszönhető.

A Parkolási díjbevételek mintegy 6%-kal nőttek a tárgyévben.

adatok ezer forintban	2024	2023
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó parkolási bevételek	659 970	592 544
Időszakos parkolási bevételek	120 687	147 083
Összesen	780 657	739 627

A Közvetített szolgáltatásokból származó bevételek döntő hányada (72%) tárgyévben a bérlők felé tovább hárított irodakialakítási, -átépítési vagy helyreállítási költségekből származik, ezen felül jelentős bevétel (28%) képződött a bérbeadott ingatlanokhoz kapcsolódóan továbbszámlázott közüzemi- és egyéb szolgáltatási díjakból is.

Az ingatlan/telekértékesítésből a tárgyévben jelentős bevétel képződött, mivel a (5. pontban) már említett, építési telekingatlanra vonatkozóan már 2021. IV. negyedévében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással. Tekintettel arra, hogy a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartás megszűnése 2024. első félévére esett, a bevételek is 2024. év első félévében realizálódtak (a korábbi években erre csak előlegek érkeztek).

Az Egyéb árbevételek között az előző csoportokba nem sorolható bevételek (pl.: szerződéskötési és -módosítási 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	2024	2023
Valós értékelés	3 001 338	6 099 220
Ingtatlan és ingóság értékesítés	12 154	886
Egyéb bevétel	23 322	180 562
Összesen	3 036 814	6 280 668

Az Egyéb működési bevételekben 2024-ben bekövetkezett változás 99%-ban a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó pozitív eredményhatásnak volt köszönhető. A Valós értékelés tárgyévi eredményhatásában meghatározó szerepük volt az új fejlesztéseknek, az egyes ingatlanportfólió-elemek esetében javuló üzleti feltételeknek. Az Ingatlan és ingóság értékesítés során a társaság számára feleslegessé vált irodai és egyéb berendezések, továbbá egy személygépkocsi értékesítésének eredménye került kimutatásra. Az Egyéb bevételeken belül a tárgyévben a társaság 21 millió forint értékben kapott kártérítést és kártalanítást, míg a bázisévben a legjelentősebb tétel egy 140 millió forint összegű kapott kötbér volt.

23. Aktivált saját teljesítmények értéke

adatok ezer forintban	2024	2023
Saját termelésű készletek állományváltozása	-15 141	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Aktivált saját teljesítmények összesen	-15 141	0

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. Az aktivált saját teljesítmények értéke a tárgyévben realizálódott telekértékesítés miatt, a kivezetett készletértékkel változott, míg a bázisévben nem történt ilyen változás (sem költségelszámolás, sem értékesítés).

24. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2024	2023
Anyagköltségek	346 739	289 474
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 165 616	909 759
Egyéb szolgáltatások értéke	43 611	44 074
Eladott áruk beszerzési értéke	15 764	115
Eladott (közvetített) szolgáltatás értéke	2 014 338	744 688
Összesen	3 586 068	1 988 110

Az Anyagjellegű ráfordítások összességében mintegy 1.598 millió forinttal (80%) nőttek a tárgyidőszakban a bázisadathoz képest. A változás elsősorban az Eladott (közvetített) szolgáltatások értékének (1.270 millió forint) és az Igénybe vett szolgáltatások értékének (256 millió forint), továbbá az Anyagköltségek (57 millió forint) növekedésének volt az eredménye. Az Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke a bérleti kiépítésekhez igénybe vett, jelentős volumenű alvállalkozói szolgáltatások bekerülési értéke miatt nőtt, az Igénybe vett szolgáltatások értéke jelentős növekedésében pedig főként az őrzésvédelmi, takarítási, karbantartási költségek emelkedése játszott szerepet.

Az eladott telek áruk között nyilvántartott, kivezetett értéke az ELÁBÉ soron jelenik meg.

25. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2024	2023
Bérek	825 780	753 986
Egyéb személyi jellegű juttatások	43 930	51 665
Járulékok	114 340	105 002
Összesen	984 050	910 653

A Személyi jellegű ráfordítások tárgyévben mintegy 8%-kal nőttek a megelőző évhez képest, mely növekedést a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezet- és bérfejlesztés, 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 2024-ben 65 fő volt (2023-ban 62 fő volt), míg a 2024. december 31-i állományi létszám 66 fő volt.

26. Értékcsökkenés és értékvesztés

adatok ezer forintban	2024	2023
Értékcsökkenés és értékvesztés	63 599	59 392
Értékcsökkenés	63 599	59 392
Készlet értékvesztés	0	0
Pénzügyi eszközök értékvesztése	1 202	194 222
Pótbefizetés értékvesztése	0	0
Követelés értékvesztés	1 202	194 222
Hitelezési veszteség	0	0
Összesen	64 801	253 614

A Társaság a nem befektetési célú tárgyi eszközei után tárgyévben 63.599 ezer forint értékcsökkenést számolt el.

A pótbefizetésre tárgyévben nem került sor, míg a kétes vevőkövetelésekre 1.202 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 korábbi 792.500 ezer forint összegű pótbefizetésből származó követelésen felül, a tárgyévben további pótbefizetésre nem volt szükség, mivel a leányvállalat működése a tárgyévben és a bázisévben is pozitív eredménnyel zárult;
 - adott kölcsönök: a Társaság ezen pénzügyi instrumentumait alacsony hitelkockázatúnak tekintettük, a tárgyévben a Harsánylejtő Kft. részére 2.242 millió forint értékű hosszú lejáratú kölcsönt folyósított a Társaság, de ennek maradéktalan visszafizetésére számítottunk;
- vevőkövetelések: tárgyévben egyedi értékelés alapján mindössze 1.202 ezer forint, míg a bázisévben jelentős, 194.222 ezer forint összegű, 100%-os értékvesztés került elszámolásra (bérleti szerződések felmondása miatt)
- 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	2024	2023
Valós értékelés hatása készletekre	10 893	0
Valós értékelés	0	602 495
Ingatlan és ingóság értékesítés	0	0
Selejtezés	842	14 521
Térítés nélküli átadás	0	0
Adók	307 803	222 224
Egyéb ráfordítások	10 877	21 050
Összesen	330 415	860 290

Az Egyéb működési ráfordítások értéke a tárgyidőszakban 530 millió forinttal (62%-kal) csökkent a bázisévhez képest, amely az alábbi tételek együttes hatásának volt az eredménye:

- az értékesített telek készletértékének kivezetésével a korábban IAS2 alapján elszámolt értékkülönböt is kivezetésre került 11 millió forint értékben (lásd még: 5. sz. pontban leírtak)
- bázisévben ezen a soron jelent meg a befektetési célú ingatlanok valós értékelése negatív eredményhatása, a tárgyévben nem merült fel ilyen eredményhatás (lásd még: 22. sz. pont);
- az Ingatlan és ingóság értékesítés soron nem jelenik meg érték, mivel az eladott irodai és egyéb berendezések, továbbá személygépkocsi kivezetett könyv szerinti értékei a bevételekkel összevezetésre kerültek, így azok nettó eredményében kerültek kimutatásra (lásd még: 22. sz. pont);
- az év végén megtartott tárgyi eszköz leltár eredményeként az elhasználódott berendezési- és felszerelési tárgyak selejtezésre kerültek, melyek könyv szerinti értéke mindössze 842 ezer forint volt, míg a bázis évben olyan, korábban a beruházások között elszámolt tételek, tervek kerültek selejtezésre, amelyek megvalósítására nem fog sor kerülni;
- térítés nélküli átadás tárgyévben nem történt;

- az önkormányzatokkal elszámolt adók (építményadó, telekadó), valamint a központi költségvetéssel elszámolt adók és illetékek tárgyévi értéke mintegy 86 millió forinttal haladja meg a bázisévi adatot, amely részben az adótételek növekedéséből, részben az ingatlan-portfólió bővüléséből ered;
- az Egyéb ráfordítások soron jelenik meg többek között a Magyar Ökumenikus Segélyszervezet részére fizetett 8 millió forint összegű támogatás is.

28. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevételei adatok ezer forintban	2024	2023
Kapott kamatok	687 809	648 492
Árfolyamnyereség	84 033	42 731
Egyéb	0	0
Bevételek összesen	771 842	691 223

Pénzügyi műveletek ráfordításai adatok ezer forintban	2024	2023
Fizetett kamatok	426 652	434 636
Árfolyamveszteség	27 151	50 167
Egyéb	0	0
Ráfordítások összesen	453 803	484 803

A Kapott kamatok növekedése a szabad pénzeszközök hatékony menedzselésének az eredménye, míg a kamatráfordítások csökkenése a hitelállomány (1.352 millió forintos) csökkenésével van összefüggésben (lásd még: 14. és 18. pontok).

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

29. Tényleges adóráfordítás

adatok ezer forintban	2024	2023
Társasági adó	20 537	923
Iparüzési adó	0	0
Innovációs járulék	28 602	21 175
Egyéb	0	0
Tényleges adó összesen	49 139	22 098

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 20.537 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb), továbbá 28.602 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál 2024-ben.

adatok ezer forintban	2024
IFRS adózás előtti eredmény	10 285 363
Adó korrekció (innovációs járulék)	28 602
IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)	10 256 761
IFRS korrekciós tételek	-585 856
Társasági adó előtti korrigált eredmény	9 670 905
Növelő tételek	2 043 545
Csökkentő tételek	-1 606 532
Társasági adó alap 2024-ben	10 107 918
Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény	0%
Kapcsolt bevétel aránya a teljes bevételhez (2 tizedesjegyre kerekítve)	2,26%
Társasági adó alap (kapcsolt felektől származó bevételarányos) 2024-ben	228 187
Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó	20 537
2024. évi társasági adó kötelezettség	20 537

30. Halasztott adórátfordítás

adatok ezer forintban	2024	2023
Halasztott adó	0	0
Összesen	0	0

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 2024-ben, mind 2023-ban.

32. Egy részvényre jutó eredmény

adatok ezer forintban	2024	2023
Adózott eredmény (ezer forint)	10 236 224	10 544 829
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)	267 942 096	252 316 945
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forint) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészesvények súlyozott átlaga" hányadosa)	38,20	41,79

A Társaság alaptőkéje 287.024.440 darab egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészesvényből áll, amelyből 11.778.639 darab a Társaság tulajdonában lévő saját részesvény és 267.942.096 darab a törzsrészesvények súlyozott átlaga. A Társaságunknál nincsen olyan tényező, amely hígítaná az egy részesvényre jutó eredményt.

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

33.1. Vagyoni helyzet mutatószámai

Megnevezés	2024	2023
Éven túli eszközök aránya az Eszközökön belül	85,94%	92,08%
Forgóeszközök aránya az Eszközökön belül	14,06%	7,92%
Saját tőke aránya a Kötelezettségek és a Saját tőke összesen belül	76,47%	72,17%
Eladósodottság (Hosszúlejáratú kötelezettségek aránya a Saját tőke és a Hosszú lejáratú kötelezettség összegéhez)	19,18%	24,57%
Idegen és Saját tőke aránya	23,74%	32,57%
Forgóeszközök (ezer forintban)	14 243 418	6 833 316
Forgóeszközök aránya a saját tőkéhez viszonyítva	18,38%	10,98%
Éven túli eszközök fedezettsége	88,98%	78,37%
Éven túli eszközök fedezettsége, Idegen tőkét is figyelembe véve	110,10%	103,90%

33.2. Pénzügyi helyzet mutatószámai

Megnevezés	2024	2023
Likviditási mutató I.	261,50%	183,01%
Likviditási gyorsráta	244,98%	168,87%

33.3. Jövedelmezőség alakulása mutatószámai

Megnevezés	2024	2023
Árbevétel arányos nyereség	83,68%	128,03%
Saját tőke arányos nyereség	12,86%	16,65%



34. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi használatba vett jövedelemtermelő ingatlana Budapesten található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt. Tekintettel arra, hogy a Társaság ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik, a szegmensek kialakítására a tárgyévben és a bázisévben is ennek megfelelően került sor. A „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmensben a Társaság által tulajdonolt befektetési célú ingatlanokhoz közvetlenül köthető eredményeket mutatjuk ki. 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. Ezen kívül külön kerül kimutatásra a Társaság működéséből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható „Működési” eredmény.

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

2024 (adatok ezer forintban)	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Harsánylejtő projekt	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	10 740 160	1 169 134	1 691	11 910 985
Egyéb működési bevétel	3 031 350	0	5 464	3 036 814
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-15 141	0	-15 141
Anyagjellegű ráfordítások	-3 364 334	-18 165	-203 569	-3 586 068
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-984 050	-984 050
Értékcsökkenés és értékvesztés	-27 300	-2 027	-35 474	-64 801
Egyéb működési ráfordítások	-300 108	-15 911	-14 396	-330 415
Pénzügyi műveletek bevételei	7 678	0	764 164	771 842
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-398 824	0	-54 979	-453 803
Adózás előtti eredmény	9 688 622	1 117 890	-521 149	10 285 363

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

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

A 2024. üzleti évben a Társaság kettő, a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmenshez tartozó vevője esetében, az ezen vevőkkel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétel (vevő1: 2.547.889.206 forint és vevő2: 2.655.338.110 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 tőkemenedzsmentjét. Az Igazgatótanács általános felelősséget visel a Társaság felügyelete és kockázatkezelése terén.

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

35.1. Tőkemenedzsment

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a Társaság fejlődését. 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	2024.12.31.	2023.12.31.
Hitelek, kölcsönök	18 980 700	20 332 948
Pénzeszközök	13 343 582	6 305 607
Nettó adósságállomány	5 637 118	14 027 341
Saját tőke	77 480 051	62 243 827

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 kitettséget mutatja. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettséget mutatja 2024. december 31-én és 2023. december 31-én.

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Vevő követelés	273 738	70 152
Pénzeszközök	13 343 582	6 305 607
Összesen	13 617 320	6 375 759

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 1.202 ezer forint, bázisévben 194.222 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 717.081 ezer forint értékű szállítói tartozások lejáratát többnyire éven belüli, kivéve az ingatlanfejlesztések kapcsán igénybe vett generálkivitelezőkkel szemben nyilvántartott garanciális visszatartások 102.347 ezer forint értékű állományát. Bázisévben a szállítói állomány 249.265 ezer forint volt, ebből 22.757 ezer forint volt a garanciális visszatartások összege.

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

adatok ezer forintban	2024.12.31-én	1 éven belül esedékes*	2-5 éven belül esedékes*	5 éven túl esedékes*	Összesen
Pénzügyi kötelezettségek	18 980 700	1 500 898	8 782 780	8 697 022	18 980 700

*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	20 332 948	1 446 747	5 786 987	13 099 214	20 332 948

*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 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 89%-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.

2024. december 31.	adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök			
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>			
Vevőkövetelések		486 267	273 738
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek		13 343 582	13 343 582
Pénzügyi kötelezettségek			
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>			
Pénzügyi kötelezettségek		18 980 700	18 980 700
Szállítói kötelezettségek		717 081	717 081

2023. december 31.	adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök			
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>			
Vevőkövetelések		293 710	70 152
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek		6 305 607	6 305 607
Pénzügyi kötelezettségek			
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>			
Pénzügyi kötelezettségek		20 332 948	20 332 948
Szállítói kötelezettségek		249 265	249 265

38. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai a 2024-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2024-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat. A Társaságnál és a konszolidációs körbe vont leányvállalatnál Felügyelőbizottság nem működik.

39. Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása

adatok ezer forintban	2024	2023
Bruttó bér	310 787	239 324
Járadékok	40 402	31 112
Összesen	351 189	270 436

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 2024. évben egyetlen, a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmenshez tartozó vevője esetében, az ezen vevővel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétele sem haladta meg a Társaság összes éves árbevételének a 25%-át, és kivételes nagyságú vagy előfordulású költsége sem volt.

41. Kapcsolt felek bemutatása

41.1. Leányvállalat

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2024.12.31.	2023.12.31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

2024. december 31-én a Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai ezer forintban:

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Saját tőke	602 598	29 677
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	-765 823	-788 731
Lekötött tartalék	792 500	792 500
Adózott eredmény	572 921	22 908

A Harsánylejtő Kft. 2024. évi éves beszámolójában szereplő saját tőke értéke jóval meghaladja a bázisévi értéket, mivel a leányvállalat tárgyévben indított tevékenységei jelentős pozitív eredményhez vezettek, 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 Harsánylejtő Kft.-vel folytatott ügyletek az alábbiak:

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
BIF által adott kölcsön	2 242 000	68 000
BIF Bevétel	166 354	1 175
BIF Ráfordítás	14 241	0
Bér + járulék követelés	25 089	2 163

41.2. „Unoka” vállalat

„Unoka” vállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány*	
		2024.12.31.	2023.12.31.
Marischka Kft.	1012 Budapest Logodi u. 42.	100,00%	0,00%

**közvetett részesedés a Leányvállalaton keresztül*

Marischka Kft. 100%-os üzletrészesének a Harsánylejtő Kft. által 2024. május 9-én történő megvásárlásával ez a társaság is bekerült a konszolidációs körbe. Az akvizícióra a Marischka Kft. tevékenységéből, a Társaság által várt szinergia lehetőségek kiaknázása – az adott ingatlan bérleti minél teljesebb körű és minél magasabb színvonalú kiszolgálása – céljából került sor, figyelemmel arra, hogy a célvállalat a BIF által tulajdonolt ingatlanokban található éttermeket üzemelteti. A Marischka Kft., az Attila úti ingatlan (Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található lakóingatlan funkciójú ingatlan) földszintjén 2021. augusztus 1. napjától Marischka néven, valamint a Major Udvar (Városmajor u. 12) (Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház) földszintjén 2022. október 17. napjától Babutzi Breakfast, Brunch& Lunch néven éttermeket üzemeltet. Továbbá a Flórián Udvar Irodaházban (Budapest, III. Polgár u. 8-10. szám alatti ingatlan) található éttermet is a Marischka Kft. üzemelteti 2024. augusztus 1-jét követően és a BIF Tower-ben található kávézót is a Marischka Kft. üzemelteti 2025. január 1-jét követően.



Marischka Kft. saját tőke adatai (2024. december 31.) ezer forintban:

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Saját tőke	-25 065	-15 620
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	-70 620	-52 028
Lekötött tartalék	71 000	52 000
Adózott eredmény	-28 445	-18 592

A Harsánylejtő Kft. 2025. február 13-án – alapítói határozattal elrendelt – 35 millió forint összegű pótbefizetés megfizetésével rendezte a Marischka Kft. saját tőke helyzetét.

A Marischka Kft.-vel folytatott ügyletek az alábbiak:

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
BIF Bevétel	97 701	0
BIF Egyéb követelés	4 082	0

41.3. Más kapcsolt fél

2024-ben a Harsánylejtő Kft.-n és a Marischka Kft.-n túl, a PIÓ-21 Vagyongazdálkodó és Szolgáltató Kft.-vel, mint kapcsolt féllel állt üzleti kapcsolatban a Társaság, akivel szemben 23.061 ezer forint bevételt realizált ingatlan bérbeadás jogcímen. Továbbá 2022. február 23-ától a Kastélyszálló Kft. is kapcsolt félnek minősül, akivel szemben a tárgyévben bevételt nem, viszont 2.749 ezer forint bérleti díjat költségként számolt el a Társaság, továbbá vásárolt egy személygépkocsit 5.000 ezer forint és kültéri lámpákat 1.442 ezer forint értékben.

IV. Egyéb kiegészítő információk

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

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

2024. 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 járulékai

Hitel2-4

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

- a Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés és a 2020. február 6. napján létrejött egy darab kölcsönszerződés szerinti teljes tartozás kiváltása céljára 9.707.551.770 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor;
- ingatlanvásárlás részbeni utófinanszírozására, valamint ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozására összesen 2.606.021.058 forint összegű kölcsön, amelyből az első folyósításra 1.124.100.000 összegben 2020. szeptember 1-jén, a második folyósításra 143.750.000 forint összegben 2020. november 13-án 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 351.986.659 forint összegű, ingatlanfelújítási, beruházási célú, 8 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott 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, az ötödik egyben utolsó folyósításra 94.500.080 forint összegben 2024. április 16-án került sor.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

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

A biztosított követelést tartalmazó szerződés adatai:Kölcsönszerződés

Dátuma: 2023. július 25.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2023. július 25.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására

Dátuma: 2023. július 25.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

681.580.000 forint tőke és járulékai

1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2024. december 31-én nem szerepelt folyamatban lévő peres eljárásban alperesként.

2. A mérleg fordulónapját követő lényeges események

A mérleg fordulónapját követő lényeges esemény nem történt.

3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2024-ben és az Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások készítésének időpontjáig

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2025. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. március 28.	Közzététel tárgya
2025. február 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

2024. december 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. december 20.	Társasági eseménynaptár 2025
2024. december 2.	Szavazati jogok és alaptőkehavi bejelentése
2024. október 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. szeptember 30.	Szavazati jogok és alaptőkehavi bejelentése
2024. szeptember 6.	Saját részvény értékesítése
2024. szeptember 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. augusztus 30.	BIF 2024 Féléves jelentés
2024. július 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. július 4.	Vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciója
2024. július 4.	Tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele
2024. július 3.	Tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele
2024. július 1.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. május 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. május 9.	Tájékoztatás üzletrész adásvételi szerződés megkötéséről
2024. április 30.	BIF Nem-pénzügyi jelentés – Egyszerűsített ESG jelentés 2023
2024. április 30.	BIF Javadalmazási Jelentés 2023
2024. április 30.	Felelős Társaságirányítási Jelentés 2023
2024. április 30.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2024. évi éves rendes közgyűlésének jegyzőkönyve az elfogadott határozatokkal
2024. április 30.	BIF Éves Jelentés 2023
2024. április 30.	Szavazati jogok, alaptőke havi bejelentése
2024. április 9.	Közzétételi előterjesztés és határozati javaslatok
2024. április 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. március 26.	Közzétételi meghívó
2024. február 29.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. február 7.	Tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés megkötéséről
2024. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. január 8.	Kiegészítő tájékoztatás 2022. évi osztalékfizetési hirdetményhez
2024. január 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A 2024. évi auditált IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2025. április 9-én meghozott határozatával jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2024. évi auditált IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások a Társaság legjobb tudása szerint, az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, és nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2025. 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
az Európai Unió által befogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint készített 2024.
évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi
Kimutatásokhoz**

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



Tartalomjegyzék

I.	A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása	2
II.	2024. évi eredmények és 2025. évi kilátások, kihívások	5
1.	2024. évi eredmények	5
2.	Kilátások, kihívások a 2025. üzleti évre	8
III.	A Társaságnál a 2024-ben lezajlott lényegesebb események.....	8
1.	Köszgyűlés	8
2.	Személyi változások	8
3.	Jelentős perek	8
IV.	A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők	9
V.	A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események	9
VI.	Általános társasági információk	10
VII.	Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká	14
VIII.	Kutatás és kísérleti fejlesztés	14
IX.	Személyi változások 2024-ben	14
X.	Környezetvédelem	14
XI.	Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat	14
	Felelősségvállalási Nyilatkozat.....	15



I. A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.) (a továbbiakban: „Társaság” és/vagy „BIF”) 2024. 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

2024 negyedik negyedévében a budapesti modern irodaállomány egy új irodaházzal bővült, melynek mérete 2,150 m². A teljes irodaállomány 2024. év végére 4.455.615 m²-t tett ki, melyen belül 3.604.010 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 851.605 m² saját tulajdonú irodaház található. A teljes bruttó kereslet 2024-ban 502.151 m²-t, míg a nettó kereslet ugyanezen időszakban 170.630 m²-t tett ki. A bruttó kereslet 8%-os növekedést, a nettó kereslet pedig 20%-os csökkenést mutatott a 2023-es évhez viszonyítva. Az üresedési ráta az előző év végén elérte a 14,1%-ot.

A kihasználatlansági ráta az előző negyedévhez képest 0,1 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 0,8 százalékponttal emelkedett 2024 negyedik negyedévében.

2024 negyedik negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát Észak-Buda alpiacra regisztrálták (8%), míg a legmagasabb érték az Agglomerációban volt mérhető (28,6%). A nettó abszorpció a negyedik negyedév során negatív tartományba fordult -2.880 négyzetméterrel. Az éves eredmények azonban továbbra is pozitív értéket mutatnak, összesen 47.665 négyzetmétert tettek ki 2024-ben.

2024 negyedik negyedévében a bérlői aktivitás szempontjából a legnépszerűbb alpiac Budapesten ismét a Váci úti irodafolyosó volt, amely a kereslet 37%-át vonzotta. Ezt követően a második legnagyobb aktivitást a Dél-Buda alpiacra regisztrálták, mely alpiac 22%-os részesedést ért el a negyedéves bérbeadási volumenből. (Forrás: BRF 2024 Q4 és Colliers Market Snapshot, CBRE Budapest Office Figures)

A teljes keresleten belül a szerződeshosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt 76%-kal. Az új szerződések pedig a bérbeadások 18%-át tették ki, a bővülések részaránya 4%, míg az előbérleti szerződéseké 2% volt. Összesen 143 bérleti szerződést regisztráltak 2024 negyedik negyedévében, átlagos méretük 1.195 m² volt. (Forrás: BRF 2024 Q4)

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

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 Irodaház**”) 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 irodái, vagy oktatási centrumként történő hasznosítás a célunk. A két épület több mint 10 ezer m² 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 2024-ban tovább folytatódott főként a XI. és XIV. kerület egyes részeinek vonatkozásában, mely hatással lehet nem csak a tömegközlekedés használatának fellendülésére, hanem a városban elérhető parkolóházak, mélygarázsok kihasználatlan kapacitásának javulására is. A Fővárosi Közgyűlés 2024. novemberében elfogadott rendelete értelmében Budapesten fokozatosan tervezik kivezetni a parkolóautomatákat és 2 éven belül már csak applikációval lesz lehetséges az utcai parkolás fizetése, továbbá a zöld rendszámú autók ingyenes parkolása is megszűnik. Ugyanakkor kezdeményezték azt is, hogy 2026-tól a közösségi közlekedési bérlettel rendelkezők jelentős parkolási díjkedvezményben részesüljenek a közterületi parkolásoknál, ezzel is ösztönözve a tömegközlekedési eszközök használatát. (Forrás: www.vg.hu, 2024.11.27.)

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** 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 a 2024-ben bevezetett elektromos autótöltési szolgáltatásunk egyre nagyobb népszerűségnek örvend.

Építési telkek és lakóingatlanok

2024-ben 13.295 új lakás épült országos szinten, 29%-kal kevesebb az egy évvel korábbinál. Budapesten 28%-kal csökkent a használatba vett lakások száma az előző évhez képest. A fővárosban az új lakások fele két (a XI. és XIII.) kerületben épült fel. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 20.494 volt, 4,7%-kal kevesebb mint 2023-ban. (Forrás: KSH, Lakásépítések, építési engedélyek, 2024. I-IV. negyedév)

A lakáspiaci forgalom tekintetében a 2023-as év visszaesése után 2024 I-III. negyedévében az eladott használt és új lakások száma egyaránt emelkedett. A teljes lakáspiaci forgalom a III. negyedévben 14%-kal haladta meg az előző évi értéket. Ugyanakkor az új lakások aránya az első három negyedévben alacsonynak mondható, csak 3,9%-ot tett ki. (Forrás: KSH, Lakáspiaci árak, lakásárindex 2024. III. negyedév)

Az árak tekintetében 2024 I. negyedévében 8,5%-kal, a II. negyedévben 1,8%-kal nőttek az árak. A III. negyedévben a használt lakások ára gyakorlatilag stagnált, míg az újaké kis mértékben, 2,2%-kal csökkent. Összeségében az év eleji gyors emelkedésnek köszönhetően az összevont lakáspiacon a lakásárak szintje nominálisan 12%-kal, reálértéken 8,5%-kal haladta meg az előző évit. (Forrás: KSH, Lakáspiaci árak, lakásárindex 2024. III. negyedév)

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

- **Telekfejlesztés** I-II. ütem keretén belül mindösszesen 153 telekingatlan került kiszabályozásra, kivitelezésre és értékesítésre. A projekt fejlesztési és értékesítési szempontból is sikeresen lezárult (a fenti I-II. ütem teljes területe meghaladja a 25 hektárt).
- **Lakóingatlan-fejlesztés**
 - A lakóingatlan-fejlesztés I-II. ütemében, mintegy 1 hektáros területen összesen 40 darab 55-99 m² közötti lakás került felépítésre. A lakóingatlan-fejlesztés I. üteme 2019-ben, a II. üteme 2021 első félévében sikeresen lezárult. A projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. volt (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”).
 - A lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas telekingatlanokból kettő esetében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással 2021 IV. negyedévében, ezek közül az egyik birtokbaadása még 2022-ben megtörtént, míg a másik teleké 2024-ben a teljes vételár megfizetését követően történt meg.
- **Kereskedelmi egység** fejlesztésére alkalmas telekingatlan, ami egy megközelítőleg egyezer m²-es kiskereskedelmi egység, és további 1,5 ezer m² iroda, vagy egyéb szolgáltató funkció építésére alkalmas, mintegy 0,4 hektáros területen.
- **Egyéb funkciójú épület fejlesztésére** alkalmas több mint 2,4 hektáros telekingatlan esetében adásvételi szerződés került aláírásra 2022 IV. negyedévében, amely esetében a tulajdonjog átruházása is megtörtént.

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

A Harsánylejtő Projektben megvalósult lakóingatlan-fejlesztésen túl a Társaság egy, a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található lakóingatlan funkciójú ingatlant (a továbbiakban: „**Attila99Loft**”, „Attila úti ingatlan”) tulajdonolt 2024. 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 biztosítják. A kialakított lakásokat az 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 m² alapterületű telekingatlanon, figyelemmel a változó piaci igényekre és a kerületi szabályozási feltételekre is, a Társaság lakófunkció befogadására alkalmas fejlesztés lehetőségét preferálja, felső kategóriás lakások és szolgáltatások kialakításával. A fejlesztés vázlattervezése befejeződött, az építési engedélyezési eljárás lezárult 2024 első negyedévében, az építési engedélyt megkaptuk.

Szállodák

2024 decemberében a turisztikai (kereskedelmi, magán- és egyéb) szálláshelyeken közel 1,3 millió vendég 2,9 millió vendégéjszakát töltött el. A vendégek száma 11%-kal, a vendégéjszakáké 8,4%-kal meghaladta az egy évvel korábbi. A belföldi vendégek által eltöltött éjszakák száma 0,6%-kal, a külföldi vendég-éjszakáké 15%-kal múlta felül a 2023. decemberit. 2024-ben a turisztikai szálláshelyeken 5,8%-kal több volt a vendégéjszakák száma, mint az előző évben. A turisztikai szálláshelyeken az összes bruttó árbevétel közel 90 milliárd forint volt, folyó áron 22%-kal nagyobb az egy évvel korábbinál.

2024-ben minden korábbinál több, 18 millió turistát fogadtak a magyarországi szálláshelyek, ez 11 százalékos növekedés 2023-hoz képest. A kiemelkedő eredmények okai közé sorolható az adatvezérelt turisztikai döntéshozatal, az influenzaszer-kampányok, és a budapesti repülőtér magyar tulajdonba kerülése. A Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér tavaly mintegy 17 millió utas fordult meg az előzetes adatok alapján, ami több mint 17 százalékos növekedést jelent.

(Forrás: KSH Monitor, üzletem.hu)

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. Az épület felújítására és belső átalakítására vonatkozó építési engedélyt az örökségvédelmi hatóságtól 2025. januárjában megkaptuk. A felújításhoz kapcsolódó bontási munkák elindultak. A teljes felújítás várhatóan 2026. év végére fejeződik be.

A Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér vonzáskörzetében, a reptéri folyosón elhelyezkedő **Üllői úti ingatlankomplexum** (Budapest, X. kerület Üllői út 114-116.) „C” **Épületét** (a továbbiakban: „BIF HOSTEL”) a Társaság, – az épület kedvező adottságait kihasználva – 2 csillagos szálloda céljára történő bérbeadással hasznosítja 2024 szeptemberétől (korábban ebben az épületben egy diákszálló működött).

II. 2024. évi eredmények és 2025. évi kilátások, kihívások

1. 2024. évi eredmények

Kihívásokkal teli, eredményes évet zárt a Társaság 2024-ben. A BIF IFRS szerint készített, auditált eredménykimutatása alapján **2024-ben 10.285 millió forint adózás előtti eredményt** ért el a 2023-as évben produkált 10.567 millió forint adózás előtti eredménnyel szemben, ugyanakkor a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával **korrigált adózás előtti eredmény közel 44%-kal 7.284 millió forint**ra nőtt 2024-ben a 2023. évi **5.070 millió forint**os értékről.

- Az **értékesítés nettó árbevétele** 2024-ben mintegy **11.911 millió forintot** tett ki a 2023. évi közel 8.093 millió forintos értékhez képest. Jelentős mértékben, mintegy 1.296 millió forinttal (+20%) nőttek 2024-ben a Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek a bázisértékhez képest, mely az év elején megvalósított áremeléseken és indexálásokon túlmenően a BIF Tower Irodaház bérbeadásának tudható be. A közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek is jelentősen, 771 millió forintról 2.024 millió forintra nőttek, melyben meghatározó szerepe volt a bérlemény kialakításával, helyreállításával, átalakításával kapcsolatos továbbszámításoknak (főként a BIF Tower Irodaház esetében realizált ezen bevételeknek köszönhetően), ezen a soron jelennek meg a továbbszámított közművek, szolgáltatási díjak is. A bevételek növekedésében meghatározó szerepet játszott továbbá, egy még 2021 utolsó negyedévében megkötött telekértékesítési szerződés tárgyidőszakban történt számviteli realizálása (1.169 millió forint) is.

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2023	2024
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	6 550 655	7 846 715
Parkolási díjbevételek	739 627	780 657
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	770 946	2 024 183
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	0	1 168 920
Egyéb árbevételek	31 278	90 510
Összesen	8 092 506	11 910 985

- Az **egyéb működési bevételek** 2024-ben 3.037 millió forintot tettek ki, mely főként a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó pozitív eredményhatásnak volt köszönhető. Az egyéb működési bevételeket növelték 2024-ban egy személygépkocsi, valamint egyéb eszközök értékesítéséből, illetve kártérítésekből származó bevételek is. A bázisidőszaki bevételek között egy 140 millió forint összegű kötbér jelent meg extra bevételként.
- Az **anyagjellegű ráfordítások** értéke mintegy 1.598 millió forinttal emelkedett 2024-ben a 2023-ban kimutatott 1.988 millió forinthez képest. A növekedésben legnagyobb szerepet az eladott, közvetített szolgáltatások értékének változása (+1.270 millió forint) játszott, itt a bérleti kiépítésekhez igénybe vett alvállalkozói szolgáltatások összege volt meghatározó. Az igénybe vett szolgáltatások 256 millió forintos növekedésének oka az őrzésvédelmi, takarítási és karbantartási költségek emelkedése volt a tárgyidőszakban. Az anyagköltségek 57 millió forinttal haladták meg a bázisidőszaki értéket.

- A **személyi jellegű ráfordítások** 2024-ben mintegy 8%-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 860 millió forintos értékével szemben a tárgyidőszaki ráfordítás 330 millió forintra (-62%) mérséklődött 2024-ben. Az előző időszaki mintegy 530 millió forinttal kedvezőbb érték főként annak tudható be, hogy tárgyidőszakban a befektetési célú ingatlanok valós értékelése során nem merült negatív eredményhatás.
- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron mintegy 189 millió forintos csökkenés volt tapasztalható 2024-ben a bázisidőszakhoz képest, amelynek oka az alacsonyabb értékvesztésképzésnek (-193 millió forinttal) köszönhető. A nem befektetési célú tárgyi eszközök után elszámolt magasabb értékcsökkenés kis mértékű (+4 millió forint) emelkedést mutatott.
- A fentiek eredményeként a tárgyidőszaki **működési eredmény** 10.361 millió forintról 9.967 millió forintra mérséklődött, míg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált **működési eredmény** a bázisidőszaki **4.864 millió forintról** mintegy **6.966 millió forintra** **nőtt (+43%)** 2024-ben.
- A **pénzügyi műveletek eredménye** 2024-ban mintegy 318 millió forintot tett ki a bázisidőszaki 206 millió forint összeggel szemben. A bevételek közel 81 millió forinttal emelkedtek, míg a ráfordítások 31 millió forinttal csökkentek a vizsgált időszak alatt. A pénzügyi bevételek növekedése a szabad pénzeszközök hatékony likviditás menedzsmentjének volt köszönhető. A pénzügyi ráfordítások bázisidőszakhoz viszonyított csökkenése főként az alacsonyabb hitelállománynak köszönhető.
- A SZIT törvény előírásai alapján a BIF csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. A Társaság, mint SZIT ugyanakkor köteles a társasági adóalapját megállapítani, de az így kapott adóalap után társasági **adófizetési kötelezettség** csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után). A fentiek figyelembevételével a BIF mintegy 49,1 millió forint tárgyévi tényleges adóráfördítéséből 20,5 millió forint volt a számított társasági adó, közel 28,6 millió forintot tett ki az innovációs járulék összege.

Eredménykimutatás (IFRS, auditált)

adatok ezer forintban	2023	2024
Értékesítés nettó árbevétele	8 092 506	11 910 985
Egyéb működési bevétel	6 280 668	3 036 814
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-15 141
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-1 988 110	-3 586 068
Személyi jellegű ráfordítások	-910 653	-984 050
Egyéb működési ráfordítások	-860 290	-330 415
EBITDA	10 614 121	10 032 125
Értékcsökkenés és értékvesztés	-253 614	-64 801
Működési eredmény	10 360 507	9 967 324
Pénzügyi bevételek	691 223	771 842
Pénzügyi ráfordítások	-484 803	-453 803
Adózás előtti eredmény	10 566 927	10 285 363
Tényleges adóráfördítés	-22 098	-49 139
Halasztott adó	0	0
Adózott eredmény	10 544 829	10 236 224

- A **befektetési célú ingatlanok állománya** 2024. év végén 5,7 milliárd forintos növekedést mutatott a 2023. december 31-i állapothoz képest. Az állományváltozást a portfólióban levő ingatlanokon végzett beruházások, aktiválások, az ingatlanok piaci értékének változása és egy horvátországi ingatlanvásárlás (Volosko) együttes hatása okozta. 2024-ben ingatlanértékesítés nem történt. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellét választotta az IAS40 standardnak megfelelően, azzal, hogy a Volosko ingatlant az IAS40 standard 53. pontja alapján bekerülési értéken értékeli. A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok piaci értékének meghatározását, összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értébecslő végzi (az értébecsléseket a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette 2024-ben és 2023-ban is).

- A Társaság **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) mintegy 8,4 milliárd forinttal 5,6 milliárd forintra mérséklődött 2024. év végére a 2023. év végi 14 milliárd forinthez képest. A csökkenést főként a tárgyidőszaki nagyobb pénzeszközállomány indokolja, amely a 2024 szeptemberében megvalósult saját részvény értékesítésnek és annak az eredménye, hogy a tárgyévben nem történt osztalékfizetés.

Kiemelt mérlegtételek (IFRS, auditált)

az adatok ezer forintban	2023.12.31	2024.12.31
Befektetési célú ingatlanok	78 581 204	84 300 782
<u>Éven túli eszközök összesen</u>	<u>79 417 988</u>	<u>87 075 245</u>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6 305 607	13 343 582
<u>Forgóeszközök összesen</u>	<u>6 833 316</u>	<u>14 243 418</u>
<u>Eszközök összesen</u>	<u>86 251 304</u>	<u>101 318 663</u>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<u>Saját tőke összesen</u>	<u>62 243 827</u>	<u>77 480 051</u>
Pénzügyi kötelezettségek (hosszú)	18 886 201	17 479 802
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>20 273 570</u>	<u>18 391 829</u>
Pénzügyi kötelezettségek (rövid)	1 446 747	1 500 898
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>3 733 907</u>	<u>5 446 783</u>
<u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u>	<u>86 251 304</u>	<u>101 318 663</u>

A vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségre vonatkozó kiemelt mutatók

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	92,08%	85,94%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és a Saját tőke összesen” hányadosa)	24,57%	19,18%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és a „Saját tőke összesen” hányadosa)	32,57%	23,74%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	168,87%	244,98%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	128,03%	83,68%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és a „Saját tőke összesen” hányadosa)	16,65%	12,86%

2. Kilátások, kihívások a 2025. üzleti évre

A 2025-ben a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

- A 2020. év elején sikeres akvizíció eredményeként megvásárolt **Major Park** (Városmajor u. 35.) revitalizációja, elsődlegesen a külső homlokzat felújítása, továbbá a piaci körülmények változásának figyelembevételével a lehetséges fejlesztési funkciók vizsgálata és a fejlesztési tervek elkészítése.
- **Harsánylejtő Projekt**
 - A Harsánylejtő Projektben található azon telekingatlanok esetében, ahol még nem született eddig döntés a fejlesztés megindításáról, az aktuális piaci trendek alapján a lehetőségek vizsgálata az egyes fejlesztések elindításáról és/vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.
- A **Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház** (Budapest, VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. szám alatti ingatlan) fejlesztési koncepciójának kidolgozása, az átmeneti időszakban az ingatlan jelenlegi állapotában történő kihasználtságának maximalizálása.
- Az **Andrássy úti ingatlan** esetében a piaci körülmények változásának függvényében, az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- Az **Aranykéz Parkolóház** kihasználtságának maximalizálása, új szolgáltatások bevezetésének vizsgálata.
- Az **Üllői úti Oktatási Központ** hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- A sikeres horvátországi akvizíció eredményeként 2024 év elején az ingatlan-portfólióba került ingatlan – **Volosko** – esetében a régi épület bontása, új épület tervezése és a kivitelezés megkezdése.
- A kiemelkedő adottságokkal rendelkező **Madách téri ingatlan** felújításához kapcsolódó bontási munkák elindultak, a már megszerzett építési engedély alapján végzett építési munkákkal párhuzamosan potenciális bérlő keresése.
- A meglévő ingatlanokban rejlő fejlesztési és hatékonyságjavítási lehetőségek kiaknázása (**portfólió „review”**).
- A Társaság stratégiájába illeszkedő **akvizíciós lehetőségek** felkutatása, az akvizíciók lebonyolítása és az adott ingatlan beillesztése a jövedelemtermelő portfólióba.

III. A Társaságnál a 2024-ben lezajlott lényegesebb események

1. Közgyűlés

A Társaság Közgyűlése a 2024. március 26-án közzétett közgyűlési meghívó napirendjében szereplő valamennyi kérdésben döntést hozott, és azok 2024. április 30-án közzétételre kerültek a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban. A határozatok a következő linken tekinthetők meg:

<https://www.bif.hu/befektetoknek/publikaciok/tozsdei-kozlemenyek/budapesti-ingatlan-nyrt-2024-evi-eves-rendes-kozgyules-jegyzokonyve-az-elfogadott-hatarozatokkal>

2. Személyi változások

Igazgatótanács, Audit Bizottság

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében 2024-ben változás nem történt.

A Vállalatvezetésben történt változások 2024-ben

Az Igazgatótanács 1/2024. (02.29.) számú Igazgatótanácsai határozattal módosította a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatát. A módosítástól kezdődően létrejött az Ingatlanfejlesztési igazgatóság, mely alá bekerült az Ingatlanfejlesztési és Kivitelezési Osztály, továbbá ezen igazgatóság alá került a CAPEX és Fit-out Osztály 2024. március 1-jei hatállyal.

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 lejárát 2-3 év között van, de speciális esetekben akár 5 vagy 10 évesek. Határozatlan idejű bérleti szerződéseink jellemzően több éves időtartam óta fennállnak.

Az előzetes bérleti kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően a kintlévőség nagysága és a nemfizetés az előző évhez hasonlóan továbbra is elhanyagolható mértékű volt 2024-ben.

A Társaság 2018 márciusát követően, egy refinanszírozási ügyletnek köszönhetően, csak forint alapú hosszú lejáratú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság csoportszintű bevételeinek mintegy 89%-a forintban realizálódik és a devizabevételek bőven fedezik a devizában felmerülő kiadásokat, így ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

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

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2024. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai Kiegészítő megjegyzések fejezete III. Kiegészítő magyarázatok 37. Pénzügyi instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrészcégek (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 kitettség (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 mérleg fordulónapját követő lényeges esemény nem történt.



VI. Általános társasági információk

1. A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	Magyarország, 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	Magyarország, 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	info@bif.hu
Honlapja:	www.bif.hu
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság jegyzett tőkéje 2024. 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

Közgylés

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 2024-ben. 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 2024-ben hat személyes ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton 12 alkalommal döntött 2024-ben.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2024. 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, 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 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 2024-ben egy személyes ülést tartott és egy alkalommal döntött elektronikus úton. Az üléseken tárgyalt fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó társaság éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslattevél a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására.

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

3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2024. évben:

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

4. Közzétételek

A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

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

5. Részvényinformációk

2024. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészből állt, melyből 11.778.639 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. 2018. október 1-jétől a részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „Prémium” kategóriájában kereskednek és a teljes jegyzett tőkét megtestesítik, nincs egyéb kibocsátott részesedés a Társaságnál.

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

A Társaság részvénykönyvét a KELER Zrt. vezeti.

Különleges irányítási jogok jelenleg nincsenek kikötve.

A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatszövegszerű részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács 2024-ben 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 2024-ben nem élt.

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

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

A Társaság Közgyűlése a 2024. április 30. napján hozott határozatával felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2025. október 30. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.

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

Részvényes	2023. december 31.		2024. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.*	194 389 885	67,73**	214 889 885	74,87**
Takarékbank Zrt. / MBH Bank Nyrt.	28 702 440	9,99		
Saját részvény	22 514 206	7,84	***	
Káldi Mónika bizalmi vagyonkezelő által kezelt vagyon			16 101 240	5,61
Egyéb részvényesek	41 417 909	14,44	56 033 315	19,52
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

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

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

***A Társaság tulajdonában lévő BIF törzsrészvények száma nem haladja meg az 5%-ot, a Társaság a tulajdonában lévő BIF törzsrészvénnyel részvényesi jogokat nem gyakorolhat

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada
(2024. 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	74,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
ITT	dr. Hárshegyi Frigyes	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató-helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit Bizottság

***munkaviszony jellege

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada
(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

VII. Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2024. évben 65 fő volt (2023-ban 62 fő volt), míg a 2024. december 31-i állományi létszám 66 fő volt.

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés

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

IX. Személyi változások 2024-ben

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

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

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

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság ezúton nyilatkozik arról, hogy a jelen Üzleti (vezetőségi) Jelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan tény, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2025. április 9.



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



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



Konszolidált Éves Jelentés 2024

Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámoló 2024

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



Tartalomjegyzék

- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2024. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai
- Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2024. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásaihoz

A jelen „Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámoló 2024” a Budapesti Ingatlan Nyrt. által a 2019/815/EU Bizottsági rendelet szerint készített, XBRL címkékkel ellátott, XHTML formátumú, a Társaság hivatalos, könyvvizsgált 2024. évi Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámolója tartalmával teljes mértékben megegyező tartalmú.



**A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési
nyilvánosan működő Részvénytársaságnak**

**az Európai Unió által befogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint készített,
auditált Konszolidált Éves Pénzügyi
Kimutatásai
2024. december 31.**



Tartalomjegyzék

Konszolidált Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás	3
Konszolidált Éves Átfogó Jövedelemkimutatás	4
Konszolidált Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás	5
Konszolidált Éves Cash Flow Kimutatás	6
Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk	7
I. Általános társasági információk	7
1. A vállalkozás bemutatása	7
2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra	8
2.1. Tisztségviselők 2024-ben	8
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2024-ben	9
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2024-ben	9
2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek	9
2.5. Tulajdonosi struktúra	9
II. A számviteli politika meghatározó elemei	10
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 bevont vállalkozások	20
III. Kiegészítő magyarázatok	21
1. Befektetési célú ingatlanok	21
2. Immateriális javak és tárgyi eszközök	22
3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban	23
4. Pénzügyi eszközök	23
5. Halasztott adókövetelés	23
6. Készletek	23
7. Vevőkövetelések	24
8. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	25
9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	25
10. Jegyzett tőke és tőketartalék	25

11.	Értékelési tartalék.....	26
12.	Visszavásárolt saját részvények	26
13.	Eredménytartalék és tárgyévi eredmény	26
14.	Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....	27
15.	Céltartalék	27
16.	Halasztott adó kötelezettségek	28
17.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	28
18.	Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....	28
19.	Szállítói kötelezettségek.....	28
20.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	29
21.	Árbevétel	29
22.	Egyéb működési bevétel	30
23.	Aktívált saját teljesítmények értéke.....	31
24.	Anyagjellegű ráfordítás	31
25.	Személyi jellegű ráfordítások	31
26.	Értékcsökkenés és értékvesztés.....	32
27.	Egyéb működési ráfordítások.....	32
28.	Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai.....	33
29.	Tényleges adóráfördítés	33
30.	Halasztott adóráfördítés	34
31.	Egyéb átfogó jövedelem.....	34
32.	Egy részvényre jutó eredmény.....	34
33.	Szegmensinformációk	35
34.	Kockázatkezelés	36
34.1.	Tőkeменедzsment	36
34.2.	Hitelezési kockázat.....	36
34.3.	Likviditási kockázat.....	37
34.4.	Piaci kockázat.....	37
35.	Érzékenységi elemzés	38
36.	Pénzügyi instrumentumok.....	38
37.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása	38
38.	Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása	39
39.	Kivételes nagyságú és előfordulású tételek	39
40.	Kapcsolt felek bemutatása	39
40.1.	Leányvállalat.....	39
40.2.	„Unoka” vállalat.....	39
40.3.	Más kapcsolt fél.....	40
IV.	Egyéb kiegészítő információk.....	40
1.	Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások	40
1.1.	Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek	40
1.2.	Peres ügyek, egyéb jogi eljárások.....	43
2.	A mérleg fordulónapját követő lényeges események	43
3.	Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2024-ben és a Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások készítésének időpontjáig.....	43
4.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	44
	Felelősségvállalási Nyilatkozat.....	44

Konszolidált Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás

adatok ezer forintban

Magyarázatok *

2024.12.31.**2023.12.31.****ESZKÖZÖK****Éven túli eszközök**

Befektetési célú ingatlanok	1	84 300 782	78 581 204
Immateriális javak	2	4 060	3 215
Goodwill	2	0	0
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	82 079	84 106
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	2 632 574	116 368
Beruházások, felújítások	2	265 089	764 224
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	0	0
Pénzügyi eszközök	4	927 339	0
Halasztott adókövetelések	5	0	0
Éven túli eszközök összesen		88 211 923	79 549 117

Forgóeszközök

Készletek	6	79 245	100 600
Vevőkövetelések	7	345 331	84 603
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	8	1 348 712	369 787
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9	13 943 645	6 336 433

Forgóeszközök összesen**15 716 933****Eszközök összesen****103 928 856****FORRÁSOK****Saját tőke**

Jegyzett tőke	10	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	10	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	11	731 904	731 904
Visszavásárolt saját részvény	12	-1 681 561	-2 304 224
Eredménytartalék	13	59 305 371	44 360 298
Tárgyévi eredmény	13	10 802 473	10 567 736

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

Pénzügyi kötelezettségek	14	17 895 603	18 886 201
Céltartalékok várható kötelezettségekre	15	26 733	19 760
Halasztott adó kötelezettségek	16	14 157	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	17	1 863 721	1 376 527

Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen**19 800 214****Rövid lejáratú kötelezettségek**

Pénzügyi kötelezettségek	18	1 775 556	1 446 747
Szállítói kötelezettségek	19	846 381	313 890
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	20	3 430 059	2 123 242

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen**6 051 996****Kötelezettségek és saját tőke összesen****103 928 856**

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Konszolidált Éves Átfogó Jövedelemkimutatás

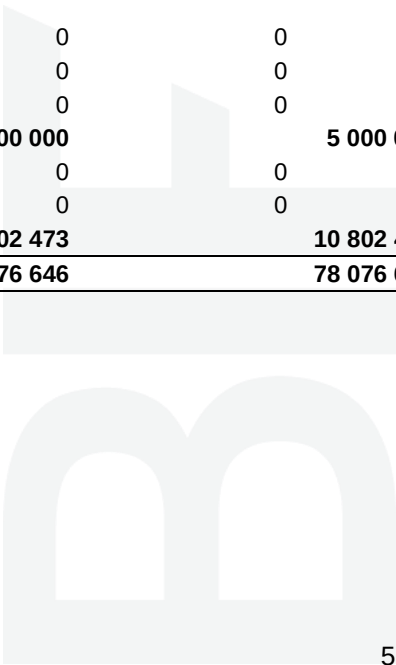
adatok ezer forintban	Magyarázatok *	2024	2023
Értékesítés nettó árbevétele	21	13 387 786	8 188 976
Egyéb működési bevétel	22	3 168 820	6 286 138
Saját termelésű készletek állományváltozása	23	-15 141	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	23	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	24	-4 068 887	-2 059 744
Személyi jellegű ráfordítások	25	-1 291 985	-914 678
Értékcsökkenés és értékvesztés	26	-168 051	-253 629
Egyéb működési ráfordítások	27	-354 047	-871 916
Működési eredmény		10 658 495	10 375 147
Pénzügyi bevételek	28	740 266	703 846
Pénzügyi ráfordítások	28	-486 144	-487 136
Adózás előtti eredmény		10 912 617	10 591 857
Tényleges adórátfordítás	29	-95 987	-24 121
Halasztott adó	30	-14 157	0
Adózott eredmény		10 802 473	10 567 736
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		10 802 473	10 567 736
Külső tulajdonosra jutó rész		0	0
Egyéb átfogó jövedelem	31	0	0
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		0	0
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		0	0
Teljes átfogó jövedelem		10 802 473	10 567 736
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		10 802 473	10 567 736
Külső tulajdonosra jutó rész		0	0
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		267 942 096	252 316 945
Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	32	40,32	41,88
Hígított	32	40,32	41,88

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Konszolidált Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás

Magyarázatok*	10	12	10	11	13	13			
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
2022.12.31.	2 870 244	-3 048 120	6 048 215	731 904	38 879 594	10 033 555	55 515 392		55 515 392
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			4 256 104		5 000 000		5 000 000
Osztalék	0	0	0	0	-8 808 955		-8 808 955		-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		10 567 736
2023.12.31.	2 870 244	-2 304 224	6 048 215	731 904	44 360 298	10 567 736	62 274 173		62 274 173
Előző évi eredmény átsorolása	0	0	0	0	10 567 736	-10 567 736	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	622 663			4 377 337		5 000 000		5 000 000
Osztalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verseg eladás miatti ET növekedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	10 802 473	10 802 473		10 802 473
2024.12.31.	2 870 244	-1 681 561	6 048 215	731 904	59 305 371	10 802 473	78 076 646		78 076 646

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma



Konszolidált Éves Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban

	Magyarázatok*	2024	2023
Adózás előtti eredmény		10 912 617	10 591 857
Korrekciók az adózás előtti eredményben		-42 836	4 349
Korrigált adózás előtti eredmény		10 869 781	10 596 206
Nettó kamatráfordítás	28	-134 993	-224 510
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értékcsökkenés	26	98 941	59 407
Értékvesztés (vevő)	26	1 202	194 222
Goodwill értékvesztés	26	67 908	0
Hitelezési veszteség (vevő)	26	0	0
Nem realizált árfolyam különbözet		0	0
Készlet valós értékelés miatti korrekció	27	10 893	0
Valós értékelésből származó eredmény	22, 27	-3 001 338	-5 496 725
Céltartalék kötelezettségekre		6 974	6 593
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők			
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény		-12 154	-886
Térítés nélküli átadás, selejtezés		0	0
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása	7	-261 930	49 197
Egyéb forgóeszközök változása		-215 858	298 895
Szállítói tartozások változása	19	532 491	-593 012
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása		1 306 818	-226 881
Egyéb pénzügyi kötelezettségek változása		487 194	0
Véglegesen átadott támogatás		0	0
Kifizetett kamat	28	-445 175	-434 636
Kapott kamat	28	580 168	659 146
Kifizetett nyereségadó	29	-95 987	-24 121
Fizetett kártérítés		0	0
Működési tevékenységből származó cash flow		9 794 935	4 862 895
Tárgyi eszközök beszerzése		-4 900 978	-1 655 402
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		12 154	886
Konszolidációs körből kikerülés		0	0
Lízingkövetelés növekedése		-2 128 589	0
Lízingkövetelés csökkenése		448 643	0
Befektetési tevékenység pénzfelhasználása		-6 568 770	-1 654 516
Tőke kibocsátásból bevétel		0	0
Osztalék	13	0	-8 808 955
Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)		5 000 000	5 000 000
Kifizetett kamat		0	0
Hitelfelvétel		94 500	257 487
Hitelviszafizetés		-1 446 747	-1 446 747
Lízingkötelezettség növekedése		858 167	0
Lízingkötelezettség csökkenése		-167 709	0
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		4 338 211	-4 998 215
Pénzeszközök változása		7 564 376	-1 789 836
Devizás pénzeszközök átvértékelése		42 836	-4 349
Pénzeszközök mérleg szerinti változása		7 607 212	-1 794 185
Pénzeszközegyenértékesek növekedése	9	7 607 212	-1 794 185
Nyitó pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	9	6 336 433	8 130 618
Záró pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	9	13 943 645	6 336 433

*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 nyilvánosan működő Részvénytársaság** (a továbbiakban: „Társaság” és vagy „BIF”) 1995. január 31-én átalakulással jött létre. Jogelődje a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft., amelyet 1994. január 1-jén 1.000.000 forint törzstőkével alapított az Állami Vagyonügynökség.

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

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító 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) honlap, az MNB honlap (www.kozzetetelek.mnb.hu) és a Társaság saját honlapja (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):	info@bif.hu
Központi elektronikus elérhetősége:	www.bif.hu
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 jegyzett tőkéje 2024. 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 2024-ben nem történt változás az előző üzleti évhez képest.

A 2024. 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 2024. április 30-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 könyvvizsgálatért felelős személy: Tölgyes András József) a Társaság könyvvizsgálójának a 2023. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatások elfogadásának napjától a Társaság 2024. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatásai elfogadásának napjáig, de legkésőbb 2025. május 15. napjáig terjedő időszakra.

2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra

2.1. Tisztségviselők 2024-ben

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. Hárshegyi 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. Hárshegyi 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 (2024. 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	74,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	dr. Hárshegyi 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 2024-ben

Igazgatótanács, Audit Bizottság

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2024-ben változás nem történt.

A Vállalatvezetésben történt változások 2024-ben

Az Igazgatótanács 1/2024. (02.29.) számú Igazgatótanácsi határozattal módosította a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatát. A módosítástól kezdődően létrejött az Ingatlanfejlesztési igazgatóság, mely alá bekerült az Ingatlanfejlesztési és Kivitelezési Osztály, továbbá ezen igazgatóság alá került a CAPEX és Fit-out Osztály 2024. március 1-jei hatállyal.

2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2024-ben

Az Igazgatótanács tagjai a 2024-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2024-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett 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	2023. december 31.		2024. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.*	194 389 885	67,73**	214 889 885	74,87**
MBH Bank Nyrt.	28 702 440	9,99		
Saját részvény	22 514 206	7,84	***	
Káldi Mónika bizalmi vagyonkezelő által kezelt vagyon			16 101 240	5,61
Egyéb részvényesek	41 417 909	14,44	56 033 315	19,52
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

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

**Amelyből 2024. december 31-én 0,57%-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

***A Társaság a tulajdonában lévő BIF törzsrészvénnyel részvényesi jogokat nem gyakorolhat. A Társaság tulajdonában lévő BIF törzsrészvények száma nem haladja meg az 5%-ot

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 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 kell osztani. Amikor az ellenérték változik, a minimum értéket akkor lehet elszámolni, amikor a visszatérítés valószínűsége nem tartalmaz jelentős kockázatot. A vevősz szerződés 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 2024-ben 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 közműveléstechnológiák tartoznak ebbe a csoportba.

Az egyéb ingatlanok megjelenítésére – kivéve a fejlesztett közműveléstechnológiákat – 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 ingatlannal nem rendelkezik a Társaság.

A közműveléstechnológiákat 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 közműveléstechnológiáknál 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 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 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 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 köteleket jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, 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 megszerzési, 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 megszerzési 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 2024. 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 hasznok 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 elvart mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, azzal, hogy abban az esetben, ha a Társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvart osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni. A részvényes a Társaságtól az osztaléktól az osztalékfizetés kezdő napjától számított öt éven belül követelheti. Ezen időszak eltelte jogvesztőnek minősül. A fel nem vett osztalék a Társaság alaptőkéen 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 2024. 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.

2024-ben a Társaság alkalmazza az összes, 2024. 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 2024-ben (az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, hatályos új és módosított standardok és értelmezések)

- Az IAS 7 standard módosítása (kibocsátva 2023. május 25-én, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) - Közzétételek: Szállítói finanszírozási megállapodások. További közzétételi követelményeket fogalmaz meg kvalitatív és kvantitatív információk bemutatásáról a szállítói finanszírozási megállapodások vonatkozásában.
- Az IAS 1 standard módosítása (kibocsátva 2020. január 23-án, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) - A kötelezettségek besorolása rövid távú vagy hosszú távú.

Az IAS 1 standard módosítása (kibocsátva 2022. október 31-én, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) - Hosszú távú kötelezettségek szerződéses kikötésekkel

Pontosításokat tartalmaz, hogy milyen feltételeknek kell megfelelni a fordulónapot követő 12 hónapon belül hosszú távú kötelezettségek szerződéses kikötések esetében.

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.

- Az IFRS 16 standard módosítása (kibocsátva 2022. szeptember 22-én, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) – Lízing kötelezettség visszlízing esetében.

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 csak az eladó-lízingbe vevő olyan visszlízing ügylet elszámolását érintik, amely megfelel az IFRS 15 standardban foglalt azon követelményeknek, hogy eladásként kell elszámolni.

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

Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, 2025-től hatályos standardok és értelmezések

- Az IAS 21 standard módosítása (kibocsátva 2023. augusztus 15-én, 2025. január 01-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) – A devizaárfolyam-változások hatásai: Az átválthatóság hiánya.

Pontosítás, hogy mikor váltható egy valuta más valutára, és mikor nem. Meghatározza, hogyan kell egy entitásnak árfolyamot választani, amikor egy valuta nem váltható. További közzétételi követelményeket ír elő.

A fenti módosítások kapcsán nem várható jelentős hatás a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

Az EU által még be nem fogadott módosítások

- Az IFRS 7 és az IFRS 9 standardok módosítása (kibocsátva 2024. december 18-án, 2026. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos) – Szerződések, amelyek természetfüggő villamos energiára vonatkoznak.
- Az IFRS 7 és az IFRS 9 standardok módosítása (kibocsátva 2024. május 30-án, 2026. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos) – Módosítások a pénzügyi eszközök besorolásában és mérésében.
- IFRS 18 Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban (2027. január 1-től vagy azután kezdődő üzleti évekre hatályos).
- IFRS 19 Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek (2027. január 1-től vagy azután kezdődő üzleti évekre hatályos).

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 információon 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 mérséklék 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 megfeleléséről

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 forintba kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

A vállalatcsoport pénzügyi (üzleti) éve megegyezik a naptári évvel. A 2024. üzleti év mérlegfordulónapja 2024. december 31.

4.2. A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2024. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések (ahogyan azokat az Európai Unió befogadta, a továbbiakban: „IFRS”) 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 tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyvv 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 bevont vállalkozások

Leányvállalat

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

Székhely

1033 Budapest Polgár u. 8-10.

Szavazati arány

2024.12.31. 2023.12.31.

100,00% 100,00%

„Unoka” vállalat

„Unoka” vállalat

Marischka Kft.

Székhely

1012 Budapest Logodi u. 42.

Szavazati és tulajdoni arány*

2024.12.31. 2023.12.31.

100,00% 0,00%

*közvetett részesedés a Leányvállalaton keresztül

III. Kiegészítő magyarázatok

1. Befektetési célú ingatlanok

(az adatok ezer forintban)	
2023. december 31-én	78 581 204
Valós érték változás	3 001 338
Befejezetlen beruházás változás	2 079 874
Ráaktiválás	638 366
Értékesítés	0
2024. december 31-én	84 300 782*
2023. december 31-én	78 581 204
2024. december 31-én	84 300 782

*Ezen belül a Horvátország, 320170 Volosko, 132/9 hrsz. alatti ingatlan (Volosko) értéke 1.606.278 ezer forint.

A Befektetési célú ingatlanokat független értékbecsítő az alábbi szempontok alapján értékeli:

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

- piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
- hozamszámításra alapuló módszerrel, vagy
- 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 piaci értéke összességében mintegy 5,7 milliárd forinttal nőtt az előző évhez képest, ez a növekedés magában foglalja az értéknövelő beruházások és ráaktiválások értékét is a valós értéknövekedésen túl.

A Befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2024-ben az alábbi tételekből adódott:

- a Befektetési célú ingatlanok valós értékének a változása, mely értéknövekedést főként a bérbeadással hasznosított irodaházak esetében a megkötött bérleti szerződések (bérleti- és üzemeltetési díjak indexálása, magasabb kihasználtság) indokolták. (lásd még a 22., 27. pontok).
- a Befejezetlen beruházások változása; a növekedés 77%-a, a fejlesztési célú Volosko ingatlan 2024. elején megvalósult sikeres akvizíciójának volt köszönhető, a fennmaradó 23% meglévő ingatlanok folyamatban lévő fejlesztéseiből ered;
- a meglévő ingatlanokon eszközölt évközi beruházások, illetve a folyamatban lévő fejlesztések befejezése (ráaktiválás);
- értékesítés a tárgyévben nem történt.

A Volosko ingatlant az IAS40 standard 53. pontja alapján – tekintettel arra, hogy az ingatlan valós értéke nem mérhető megbízhatóan, az összehasonlítható ingatlanok piaca inaktív és a valós érték alternatív megbízható mérései nem állnak rendelkezésre – a Társaság bekerülési értéken értékeli.

A Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2024	2023
Értékesítés nettó árbevétele	11 164 331	8 083 191
Egyéb működési bevétel	3 031 348	6 250 310
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-3 508 617	-1 792 648
Személyi jellegű ráfordítások	0	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	-28 586	-219 402
Egyéb működési ráfordítások	-300 774	-832 205
Pénzügyi műveletek bevételei	50 108	371
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-417 796	-403 701
Adózás előtti eredmény	9 990 014	11 085 916

A Befektetési célú ingatlanok Értékesítés nettó árbevételeinek bázisidőszakhoz viszonyított mintegy 38%-os növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének, valamint a BIF Tower (a Budapest, X. kerület Üllői út 114-116. sz. alatti ingatlan 13 emeletes „A” kategóriás irodaépülete) bérbeadásához kapcsolódó bevételeknek, továbbá a Leányvállalat által bérelt és tovább bérbe adott ingatlanból származó bevételeknek volt köszönhető.

Az Egyéb működési bevételek soron nagyrészt a befektetési célú ingatlanok valós értékelése pozitív eredményhatása (+3.001.338 ezer forint) jelenik meg.

Az Anyagjellegű ráfordítások 96%-os növekedése elsősorban a bérleti kiépítésekhez igénybe vett, jelentős volumenű alvállalkozói szolgáltatások miatt, továbbá az ingatlanok működtetéséhez szükséges őrzésvédelmi, takarítási, karbantartási költségek emelkedése miatt következett be (lásd még: 24. pont).

Az Egyéb működési ráfordítás soron kerülnek kimutatásra a különböző önkormányzatokkal elszámolt építményadók, tárgyévben a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének negatív eredményhatása nem volt (lásd még a 27. pont).

A Pénzügyi műveletek ráfordításai soron találhatóak az ingatlan fejlesztések érdekében felvett kölcsönök időarányos kamatai.

2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

adatok ezer forintban	Immateriális javak	Egyéb ingatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
Bruttó könyv szerinti érték					
2023. december 31.	32 982	101 342	376 600	764 224	1 275 148
Növekedés és átsorolás	7 047	0	2 625 629	0	2 632 676
Csökkenés és átsorolás	-21 507		-84 397	-499 135	-605 039
2024. december 31.	18 522	101 342	2 917 832	265 089	3 302 785
Értékcsökkenés					
2023. december 31.	29 767	17 236	260 232	0	307 235
Éves leírás	6 202	2 027	106 631	0	114 860
Csökkenés és átsorolás	-21 507		-81 605		-103 112
2024. december 31.	14 462	19 263	285 258	0	318 983
Nettó könyv szerinti érték					
2023. december 31.	3 215	84 106	116 368	764 224	967 913
2024. december 31.	4 060	82 079	2 632 574	265 089	2 983 802

Az Immateriális javak növekedése különböző szoftverek beszerzéséből eredt. Egyéb ingatlan kategóriában nem történt változás 2024-ben.

A Műszaki gépek, berendezések bruttó értékének növekedése többnyire a Harsánylejtő Kft. által végrehajtott tárgyi eszköz beszerzésből, továbbá a csoport által beszerzett személygépkocsik, számítástechnikai eszközök és irodai-igazgatási berendezések, beszerzéséből adódott.

A Befejezetlen beruházások állományának jelentős csökkenése a befejezett beruházások aktiválásának köszönhető.

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

adatok ezer forintban	Goodwill			
Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Goodwill	0	67 908		67 908
Goodwill értékvesztés	0		-67 908	-67 908
Összesen	0	67 908	-67 908	0

3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

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

4. Pénzügyi eszközök

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

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Pénzügyi eszközök	927 339	0
Összesen	927 339	0

5. Halasztott adókövetelés

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

6. Készletek

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Alapanyag	18 892	0
Befejezetlen termelés	26 376	26 376
Késztermék	0	15 141
Áru	33 977	59 083
Készletekre adott előleg	0	0
Összesen	79 245	100 600

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

A Készletek állományának döntő részét (76%) a Társaság építési telkeinek bekerülési értéke és ezen telkekre könyvelt ingatlanfejlesztések értéke adja. A Késztermék és az Árukészletek állományának csökkenése egy, a tárgyidőszakban realizálódott telekértékesítésnek köszönhető, a Befejezetlen termelés állományában tárgyévben változás nem történt.

A Marischka Kft. akvizíciójával a készletállományban új elemként jelentek meg az Alapanyagok (éttermi), melyek a teljes készlet 24%-át teszik ki.

Az Áru 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
Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Összesen	112 078	22 512	43 867	90 723	11 478	0	0	11 478	79 245

7. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Vevőkövetelések	-61 941	55 756
Értékvesztés	-202 030	-213 059
Hitelezési veszteség	-16 645	-16 645
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	625 947	258 551
Összesen	345 331	84 603

A Vevőkövetelések állománya a 2023. év végihez képest jelentős, mintegy 261 millió forintos növekedést mutat, amely főként két ellentétes irányú változás eredményeként alakult ki: (i) a Vevőkövetelések soron látható csökkenés és a (ii) a bérlok által előre megfizetett, de csak a tárgyévét követő évre vonatkozó bérleti és üzemeltetési díjak állományának a növekedése (Követel egyenlegű vevők miatti korrekció soron). Az IFRS 9 standardnak megfelelően elszámolt hitelezési veszteség állománya nem változott 2024-ben.

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

adatok ezer forintban	nyitó	növekedés	csökkenés	záró
Hitelezési veszteség:				
vevők	16 645	0	0	16 645
egyéb követelések	0	0	0	0
Értékvesztés:				
vevők	213 059	1 202	12 231	202 030
egyéb követelések	0	0	0	0
Hitelezési veszteség és értékvesztés	229 704	1 202	12 231	218 675

8. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Lízingkövetelés	752 607	0
Egyéb követelések	483 072	280 153
Elhatárolás	109 204	50 625
Tartozik egyenlegű szállítók és adók	3 829	39 009
Összesen	1 348 712	369 787

A tárgyidőszaki változás okai:

- Az Egyéb rövid lejáratú követelések között új elemként jelent meg a Lízingkövetelés, ami egy, a Harsánylejtő Kft. által hosszú távon bérelt és hosszú távon tovább bérbe is adott ingatlannal kapcsolatosan, az IFRS standardok előírásainak megfelelően, hosszú lejáratú lízingként kezelt követelés éven belül esedékes része.
- Egyéb követelések soron 203 millió forintos növekedés látható, ahol a bérlőktől kapott előlegek áfáját, a 2025. évet érintő bérleti- és üzemeltetési díj kiszámlázások 2024. évet érintő áfájának előírását, valamint a következő időszak áfabevallásban szerepeltethető számlák levonható áfatartalmát mutatjuk ki.
- Az aktív időbeli elhatárolások értéke 59 millió forinttal nőtt, az év végi állomány részben az üzemeltetési díjkülönbözetek utólagos éves elszámolásával kapcsolatos bevétel elhatárolásból, további, még ki nem számlázott közmű elhatárolásból áll. Jelentős részt képez a lekötött betétek elhatárolt időarányos kamata. Az előre számlázott, de csak a következő évet terhelő közmű költségek értéke minimális.

9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Pénztár	6 848	1 516
Bank	13 936 797	6 334 917
Összesen	13 943 645	6 336 433

A pénzeszközállomány 7.607 millió forintos növekedésében jelentős szerepet játszott a 2024. év szeptemberében megvalósult saját részvény értékesítés; továbbá az is, hogy a tárgyévben osztalékfizetés nem történt.

A mérlegben szereplő pénzeszközállomány 96%-a, a Társaság, 4%-a, a Harsánylejtő Kft. könyveiből származik.

10. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400 forint, amely 2024. december 31-én 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Nyitó	2 870 244	2 870 244
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	2 870 244	2 870 244

Tőketartalék

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Nyitó	6 048 215	6 048 215
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	6 048 215	6 048 215

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

11. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Nyitó	731 904	731 904
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	731 904	731 904

Értékelési tartalékon a Társaság a 2023. évi és a 2024. 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.

12. Visszavásárolt saját részvények

A Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma 22.514.206 darab volt a bázisév végén, a tárgyév végére viszont ez 11.778.639 darabra csökkent, mivel 2024. év szeptemberében 10.735.567 darab saját részvény került értékesítésre, melyek kivezetett nyilvántartási értéke 622.663 ezer forint volt.

A 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	2024.12.31.	2023.12.31.
Nyitó	-2 304 224	-3 048 120
Növekedés	0	0
Csökkenés	622 663	743 896
Záró	-1 681 561	-2 304 224

13. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Eredménytartalék		
Nyitó	54 928 034	48 913 149
Növekedés	4 377 337	4 256 104
Csökkenés	0	-8 808 955
Záró	59 305 371	44 360 298
Tárgyévi eredmény	10 802 473	10 567 736
Záró	70 107 844	54 928 034

Az Eredménytartalék tárgyidőszaki változásának oka:

- Az Eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2023. évi 10.567.736 ezer forint eredmény átvezetése jelent meg.
- Az évközi állománynövekedés a saját részvény értékesítésből származó eredményből adódik.
- Csökkentő tétel nem volt, mivel 2024. évben osztalékfizetés nem történt.

Az Igazgatótanács, a SZIT törvény irányadó rendelkezéseire is figyelemmel, a Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2024. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján az osztalékként kifizethető tárgyévi szabad eredmény és a tárgyévben képződött eredménytartalék terhére 5.974.072 ezer forint – a SZIT törvény szerinti elvárt osztaléknak megfelelő – összegű osztalék kifizetésére tesz javaslatot.

Amennyiben a közgyűlés nem szavazza meg a fenti osztalékfizetési javaslatot, az Igazgatótanács a Társaság folyamatban lévő és tervezett fejlesztéseire is figyelemmel, a Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2024. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján osztalékként kifizethető tárgyévi szabad eredmény és a tárgyévben képződött eredménytartalék terhére 2.752.458.010 forint összegű, részvényenként 10 forint osztalék kifizetését javasolja. A fenti osztalékkalkuláció során a Társaság már részvényeik névértéke arányában felosztotta a saját részvényekre eső osztalékot az osztalékra jogosult részvényesek között.

14. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Lízingkötelezettség	415 801	0
Hosszú lejáratú hitelek	17 479 802	18 886 201
Összesen	17 895 603	18 886 201

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

A Hosszú lejáratú hitelek teljes egészében a Társaság banki hiteleinek hosszú lejáratú részét tartalmazzák. A hosszú lejáratú hitelállomány a 2024. évi hitelfolyósítás eredményeként 94,5 millió forinttal nőtt, azonban a 2024. évközi törlesztések és a 2025. évben esedékes törlesztőrészeklepek átsorolása miatt 1.500,9 millió forinttal csökkent, így a nettó állományváltozás 1.406,4 millió forint.

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

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

15. Céltartalék

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Céltartalék a várható kötelezettségekre	26 733	19 760
Összesen	26 733	19 760

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 kötelezettségeknak megfelelően pedig új képzésekre is sor kerül.

A tárgyévben a fenti összeg 50%-a, a Társaság, 50%-a pedig a Harsánylejtő Kft. könyveiben található. A Társaság a 2024. 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 23%-os, 2.509 ezer forint növekedést mutat.

A Leányvállalat által a várható kötelezettségekre elszámolt céltartalék pedig 50%-kal, 4.464 ezer forinttal nőtt.

16. Halasztott adó kötelezettségek

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Halasztott adó kötelezettség	14 157	0
Összesen	14 157	0

A SZIE átalakulás miatt a Társaság a korábban kimutatott halasztott adó kötelezettséget kivezette, mivel a jövőben adófizetési kötelezettsége normál üzletmenet során várhatóan nem keletkezik. Azonban a Leányvállalat által a tárgyévben vásárolt nagyértékű tárgyi eszköz HAS és IFRS szerinti eltérő bekerülési értéke, továbbá a számviteli- és a társasági adótörvény által elismert értékcsökkenések különbözősége miatt a Leányvállalatnak 14 millió forint összegű halasztott adó kötelezettsége keletkezett.

17. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	898 676	1 376 527
Lízing miatti kötelezettség	965 045	0
Összesen	1 863 721	1 376 527

Az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány 52%-a, a Harsánylejtő Kft. által hosszú távon bérelt és hosszú távon tovább bérbe is adott ingatlannal kapcsolatosan, az IFRS előírások miatt Lízingkötelezettségként és -követelésként is kezelt tételek jelenértékei közötti különbség éven túli része, a 48%-a, a Társaság hosszú lejáratú (a beszámolási időszak végét követő 12 hónapon túl lejáró) bérleti szerződéséhez kapcsolódó óvadékok állományának átvezetéséből ered, ami 35%-kal kevesebb az előző évinél.

18. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Hitelek rövid lejáratú része	1 500 899	1 446 747
Lízingkötelezettség	274 657	0
Összesen	1 775 556	1 446 747

A Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek 85%-a, a Társaság hosszú lejáratú banki hiteleiből az egy éven belül törlesztendő részleteinek az összege (lásd még a fenti 13-as pontban), 15%-a pedig a Harsánylejtő Kft. IFRS szerinti lízingkötelezettségének éven belüli része.

19. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Szállítói kötelezettségek	846 381	313 890
Összesen	846 381	313 890

A szállítói állomány az előző év végihez képest 532 millió forinttal (170%-kal) nőtt, mivel a Társaság ingatlanjaiban jelentősebb fejlesztések vannak folyamatban, melyek egyrészt a bérlők igényeit szolgáló átalakításokat, kiépítéseket, másrészt az energiahatékonyság növelését célzó korszerűsítéseket foglalják magukba, ami az ezen munkálatokhoz igénybe vett tervezői, kivitelezői szállítói állomány növekedését eredményezi.

Az év végi szállítóállomány 83%-a, a Társaság, 14%-a, a Leányvállalat és 3%-a az unoka vállalat könyveiből származik.

20. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Előlegek + óvadék + áfa korrekció	1 154 821	1 463 796
Bér + adók + járulékok	501 177	90 460
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	1 045 714	159 530
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	653 067	258 551
Egyéb	0	75 625
Összesen	3 430 059	2 123 242

Az Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állománya összességében 1.307 millió forinttal nőtt, de ezen belül a vevői előlegek és bérleti óvadékok állománya 309 millió forinttal csökkent (részben a tárgyévben realizálódott telekértékesítés miatt, részben az óvadékok rövid-hosszú átsorolása miatt).

A „Bér + adók + járulékok” soron a Csoport adó- és járulékfizetési kötelezettsége jelenik meg, ami mintegy 411 millió forinttal haladja meg az előző évit, amelynek jelentős részét az áfafizetési kötelezettség teszi ki.

Az Elhatárolások állománya mintegy 886 millió forinttal (mintegy 6,5-szeresére) nőtt, mely növekedés nagyrészt az egyik ingatlan bérleti kiépítésével kapcsolatosan kiszámlázott, de csak a következő évet érintő bevételek elhatárolásából származik. A passzív időbeli elhatárolások többi része költségelhatárolás, ami részben közüzemi költségek, igénybe vett szolgáltatások (pl.: könyvvizsgálói, tanácsadói díjak) elhatárolt költségeit, továbbá a tárgyévre időarányosan számított hitelkamatok értékeit tartalmazza.

Az átsorolt vevői túlfizetések állománya 395 millió forinttal (153%-kal) nőtt.

Az Egyéb soron a bázis évben egy olyan „egyéb kapcsolt” kötelezettség szerepelt, amely a Harsánylejtő Kft. és egy, a fölérendelt anyavállalat egyéb leányvállalata között állt fenn, de tárgyévben rendezésre került.

21. Árbevétel

adatok ezer forintban	2024	2023
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	7 909 545	6 550 655
Parkolási díjbevételek	780 657	739 627
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	2 422 711	770 696
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	1 168 920	0
Egyéb árbevételek	1 105 953	127 998
Összesen	13 387 786	8 188 976

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

A bérleti díjakat az adott bérleti szerződés ideje alatt folyamatosan, az ingatlan/telekértékesítést adott időpontban számolja el árbevételként a Társaság/leányvállalat¹.

Az ingatlan/telek 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 díjbevételek 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.

¹Kivételt képez a Harsánylejtő Kft. által hosszú távon bérelt és hosszú távon tovább bérbe is adott ingatlanal kapcsolatos bérleti (lízing) szerződés, amelyet az IFRS 16 standard alapján allízingként kezelünk.

A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek 21%-os növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének és a BIF Tower bérbeadásának volt köszönhető. A bevételek 98%-a az anyavállalatnál képződött.

A parkolási díjbevételek mintegy 6%-kal nőttek a tárgyévben.

adatok ezer forintban	2024	2023
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó parkolási bevételek	659 971	592 544
Időszakos parkolási bevételek	120 686	147 083
Összesen	780 657	739 627

A közvetített szolgáltatásokból származó bevételek több, mint a háromszorosukra nőttek az előző időszakhoz képest, mely növekedés döntő hányada a bérlok felé tovább hárított irodakialakítási, -átépítési vagy helyreállítási költségekből származott, ezen felül jelentős bevétel képződött a bérbeadott ingatlanokhoz kapcsolódóan továbbszámlázott közüzemi- és egyéb szolgáltatási díjakból is, melyhez a Leányvállalat által a tárgyévben indított ingatlan bérbeadási tevékenység és az ahhoz kapcsolódó üzemeltetési és közmű szolgáltatások is jelentősen hozzájárultak. A közvetített szolgáltatásokból származó bevételek 83%-a az anyavállalatnál, 17%-a, a Leányvállalatnál képződött.

Az ingatlan/telekértékesítésből a tárgyévben jelentős bevétel képződött a Társaságnál, mivel a (5. pontban) már említett, építési telekingatlanra vonatkozóan már 2021. IV. negyedévében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással. Tekintettel arra, hogy a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartás megszűnése 2024. első félévére esett, a bevételek is 2024. év első félévében realizálódtak (a korábbi években erre csak előlegek érkeztek).

Az Egyéb árbevételek 49%-a, a Marischka Kft. éttermi-vendéglátó szolgáltatásaiból, 43%-a, a Harsánylejtő Kft. által nyújtott tanácsadói-szakértői szolgáltatásokból származott, és mindössze 8%-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 bérbe.

22. Egyéb működési bevétel

adatok ezer forintban	2024	2023
Valós értékelés	3 001 339	6 099 220
Ingatlan és ingóság értékesítés	12 154	886
Pótbefizetés	71 000	0
Egyéb bevétel	84 327	186 032
Összesen	3 168 820	6 286 138

Az Egyéb működési bevételek 95%-a, a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó pozitív eredményhatásnak volt köszönhető. A Valós értékelés tárgyévi eredményhatásában meghatározó szerepük volt az új fejlesztéseknek, az egyes ingatlanportfólió-elemek esetében javuló üzleti feltételeknek.

Az Ingatlan és ingóság értékesítés soron a társaság számára feleslegessé vált irodai és egyéb berendezések, továbbá egy személygépkocsi értékesítésének eredménye került kimutatásra.

Az Egyéb működési bevételeken belül a Pótbefizetés soron látható értéket a Marischka Kft. megvásárlásához kapcsolódóan elszámolt, a korábbi tulajdonos által teljesített 71 millió forint összegű pótbefizetés értékének az adósságkonszolidáció során kiszűrt értéke adja.

Az Egyéb bevételeken belül a tárgyévben a csoport 81 millió forint értékben kapott kártérítést és kártalanítást, míg a bázis évben a legjelentősebb tétel egy 140 millió forint összegű kapott kötbér volt.

23. Aktivált saját teljesítmények értéke

adatok ezer forintban	2024	2023
Saját termelésű készletek állományváltozása	-15 141	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Aktivált saját teljesítmények összesen	-15 141	0

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. Az Aktivált saját teljesítmények értéke a tárgyévben realizálódott telekértékesítés miatt, a kivezetett készletértékkel változott, míg a bázisévben nem történt ilyen változás (sem költségelszámolás, sem értékesítés).

24. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2024	2023
Anyagköltségek	514 580	289 474
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 307 189	980 066
Egyéb szolgáltatások értéke	69 902	45 401
Eladott áruk beszerzési értéke	15 764	115
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 161 452	744 688
Összesen	4 068 887	2 059 744

Az Anyagjellegű ráfordítások összességében mintegy 2.009 millió forinttal (98%-kal) nőttek a tárgyidőszakban a bázisadathoz képest. A változás elsősorban az Eladott (közvetített) szolgáltatások értékének (1.417 millió forint) és az Igénybe vett szolgáltatások értékének (327 millió forint), továbbá az Anyagköltségek (225 millió forint) növekedésének volt az eredménye. Az Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke a bérleti kiépítésekhez igénybe vett, jelentős volumenű alvállalkozói szolgáltatások bekerülési értéke miatt nőtt, az Igénybe vett szolgáltatások jelentős növekedésében pedig főként az őrzésvédelmi, takarítási, karbantartási költségek emelkedése játszott szerepet.

Az Egyéb szolgáltatások 24,5 millió forinttal (54%)-kal nőttek, mely változás szinte teljes egészében a Leányvállalat tevékenységeihez kapcsolódóan felmerült költségekből (biztosítási díjak, bankköltségek, hatósági díjak) származik.

Az eladott telek áruk között nyilvántartott, kivezetett értéke az ELÁBÉ soron jelenik meg.

25. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2024	2023
Béreköltség	1 040 698	757 442
Egyéb személyi jellegű juttatások	107 547	51 771
Járulékok	143 740	105 465
Összesen	1 291 985	914 678

A Személyi jellegű ráfordítások tárgyévben mintegy 41%-kal nőttek a megelőző évhez képest, mely növekedést részben a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezet- és bérfejlesztés, valamint a statisztikai átlaglétszám magasabb szintje okozta, másrészt ez a növekedés a Marischka Kft. csoportba történt bekerülésével, az éttermi-vendéglátó tevékenység magas alkalmazotti létszámgigényével van összefüggésben.

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

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2024-ben 65 fő volt (2023-ban 62 fő volt), míg a 2024. december 31-i állományi létszám 66 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. A Marischka Kft-nél az átlagos statisztikai állományi létszám 2024. évben 35 fő volt (a 2023-ban 29 fő volt); míg a 2024. december 31-i állományi létszám 43 fő volt.

26. Értékcsökkenés és értékvesztés

adatok ezer forintban	2024	2023
Értékcsökkenés és értékvesztés	166 849	59 407
Értékcsökkenés	98 941	59 407
Készlet értékvesztés	0	0
Goodwill értékvesztés	67 908	0
Pénzügyi eszközök értékvesztése	1 202	194 222
Pótbefizetés értékvesztése	0	0
Követelés értékvesztés	1 202	194 222
Hitelezési veszteség	0	0
Összesen	168 051	253 629

A Társaság csoportszinten, a nem befektetési célú tárgyi eszközei után a tárgyévben 98.941 ezer forint értékcsökkenést számolt el, melynek 64%-a, a Társaságnál, 32%-a, a leányvállalatnál és 4%-a, az unoka vállalatnál merült fel.

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

Kétes vevőkövetelésekre mindössze 1.202 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság 2024-ben.

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 vőkövetelések 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 tárgyévben egyedi értékelés alapján mindössze 1.202 ezer forint, míg a bázisévben jelentős 194.222 ezer forint összegű, 100%-os mértékű értékvesztés került elszámolásra (bérleti szerződések felmondása miatt) (lásd még az 7. 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 7. pont részletező tábla releváns adatait).

27. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	2024	2023
Valós értékelés hatása készletekre	10 893	0
Valós értékelés	0	602 495
Ingatlan és ingóság értékesítés	0	0
Selejtezés	842	14 521
Térítés nélküli átadás	0	0
Adók	326 884	224 983
Egyéb ráfordítások	15 428	29 917
Összesen	354 047	871 916

Az Egyéb működési ráfordítások értéke a tárgyidőszakban 518 millió forinttal (59%-kal) csökkent a bázisévhez képest, amely az alábbi tételek együttes hatásának volt az eredménye:

- az értékesített telek készletértékének kivezetésével a korábban IAS2 alapján elszámolt értékkülönbözet is kivezetésre került 11 millió forint értékben (lásd még: 6. sz. pontban leírtak)

- bázis évben ezen a soron jelent meg a befektetési célú ingatlanok valós értékelése negatív eredményhatása, a tárgyévben nem merült fel ilyen eredményhatás (lásd még: 22. sz. pont);
- az Ingatlan és ingóság értékesítés soron nem jelenik meg érték, mivel az eladott irodai és egyéb berendezések, továbbá személygépkocsi kivezetett könyv szerinti értékei a bevételekkel összevezetésre kerültek, így azok nettó eredményében kerültek kimutatásra (lásd még: 22. sz. pont);
- az év végén megtartott tárgyi eszköz leltár eredményeként az elhasználódott berendezési- és felszerelési tárgyak selejtezésre kerültek, melyek könyv szerinti értéke mindössze 842 ezer forint volt, míg a bázis évben olyan, korábban a beruházások között elszámolt tételek, tervek kerültek selejtezésre, amelyek megvalósítására nem fog sor kerülni;
- térítés nélküli átadás tárgyévben nem történt;
- az önkormányzatokkal elszámolt adók (építményadó, telekadó) valamint a központi költségvetéssel elszámolt adók és illetékek tárgyévi értéke mintegy 102 millió forinttal haladja meg a bázisévi adatot, ami részben az adótételek növekedéséből, részben az ingatlanportfólió bővüléséből ered; Az adók 94,16%-a, az anyavállalatnál, 5,67%-a, az unoka- és 0,17% a leányvállalatnál merült fel.
- az Egyéb ráfordítások soron jelenik meg többek között a Társaság által a Magyar Ökumenikus Segélyszervezet részére fizetett 8 millió forint összegű támogatás, ezen felül a Leányvállalat számolt el 4,5 millió forint értékben céltartalék képzést jövőben várható kötelezettségek miatt.

28. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevételei adatok ezer forintban	2024	2023
Kapott kamatok	580 168	659 146
Árfolyamnyereség	160 098	44 700
Egyéb	0	0
Bevételek összesen	740 266	703 846

Pénzügyi műveletek ráfordításai adatok ezer forintban	2024	2023
Fizetett kamatok	445 175	434 636
Árfolyamveszteség	40 969	52 500
Egyéb	0	0
Ráfordítások összesen	486 144	487 136

Csoportszinten a pénzügyi műveletek eredménye 17%-kal nőtt, ezen belül a kapott kamatok 12%-kal csökkentek, míg a fizetett kamatok 2%-kal nőttek.

A tárgyidőszakban elszámolt árfolyamnyereség 258%-kal nőtt, az árfolyamveszteség pedig 22%-kal csökkent, ami a forintárfolyam évközi ingadozásának volt az eredménye.

29. Tényleges adórátfordítás

adatok ezer forintban	2024	2023
Társasági adó	40 669	2 293
Iparűzési adó	24 014	568
Innovációs járulék	31 304	21 260
Egyéb	0	0
Tényleges adó összesen	95 987	24 121

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 20.537 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb), továbbá 28.602 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál 2024-ben.

A Harsánylejtő Kft-nél 20.132 ezer forint TAO-t, 18.010 ezer forint iparűzési adót és 2.702 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget számítottunk a tárgyévben.

A Marischka Kft-nél 6.004 ezer forint iparűzési adófizetési kötelezettség merült fel a tárgyévben.

A Társaság társasági adó kötelezettség számítása

adatok ezer forintban	2024
IFRS adózás előtti eredmény	10 285 363
Adó korrekció (innovációs járulék)	28 602
IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)	10 256 761
IFRS korrekciós tételek	-585 856
Társasági adó előtti korrigált eredmény	9 670 905
Növelő tételek	2 043 545
Csökkentő tételek	-1 606 532
Társasági adó alap 2024-ben	10 107 918
Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény	0%
Kapcsolt bevétel aránya a teljes bevételhez (2 tizedesjegyre kerekítve)	2,26%
Társasági adó alap (kapcsolt felektől származó bevételarányos) 2024-ben	228 187
Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó	20 537
2024. évi társasági adó kötelezettség	20 537

30. Halasztott adórátfordítás

adatok ezer forintban	2024	2023
Halasztott adó	14 157	0
Összesen	14 157	0

A Társaság halasztott adófizetési kötelezettséggel nem számolt, azonban a Leányvállalat által a tárgyévben vásárolt nagyértékű tárgyi eszköz HAS és IFRS szerinti eltérő bekerülési értéke, továbbá a számviteli- és a társasági adótörvény által elismert értékcsökkenések különbözősége miatt a Leányvállalatnak 14 millió forint összegű halasztott adókötelezettsége keletkezett.

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 2024-ben, mind 2023-ban.

32. Egy részvényre jutó eredmény

adatok ezer forintban	2024	2023
Adózott eredmény (ezer forint)	10 802 473	10 567 736
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)	267 942 096	252 316 945
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forint) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészesvények súlyozott átlaga" hányadosa)	40,32	41,88

A Társaság alaptőkéje 287.024.440 darab egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészesvényből áll, amelyből 11.778.639 darab a Társaság tulajdonában lévő saját részesvény és 267.942.096 darab a törzsrészesvények súlyozott átlaga.

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

33. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi használatba vett jövedelemtermelő ingatlana Budapesten található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt. Tekintettel arra, hogy a Társaság ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik, a szegmensek kialakítására a tárgyévben és a bázisévben is ennek megfelelően került sor. (1) A „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmensben a Társaság által tulajdonolt befektetési célú ingatlanokhoz, valamint a Harsánylejtő Kft. által bérbeadás céljából bérbe vett, bérbeadott és üzemeltetett ingatlanhoz közvetlenül köthető eredményeket mutatjuk ki.

(2) A „Harsánylejtő Projekt” szegmens: a Harsánylejtő Projekt keretében (i) megvalósult lakóingatlan-fejlesztéssel kapcsolatos tevékenység eredményét, valamint (ii) a telekértékesítések és az azokhoz kapcsolódó tevékenységek – ideértve a már értékesített és így harmadik fél által birtokolt, de a BIF Csoport közreműködésével fejlesztett telkeken végzett tanácsadói tevékenységeket is – eredményét összesíti. (3) „Marischka Kft. (vendéglátás)” szegmens: a Marischka Kft, mint új csoporttag éttermeket működtető, üzemeltető tevékenységéből származó eredményét bemutató szegmens. (4) „Működési” szegmensben kerül kimutatásra a Társaság működéséből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható „Működési” eredmény.

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

2024 (adatok ezer forintban)	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Harsánylejtő Projekt	Marischka Kft. (vendéglátás)	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	11 164 331	1 665 615	525 396	32 444	13 387 786
Egyéb működési bevétel	3 031 348	60 000	1 006	76 466	3 168 820
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-15 141	0	0	-15 141
Anyagjellegű ráfordítások	-3 508 617	-65 985	-206 419	-287 866	-4 068 887
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-233 548	-1 058 437	-1 291 985
Értékcsökkenés és értékvesztés	-28 586	-2 027	-3 699	-133 739	-168 051
Egyéb működési ráfordítások	-300 774	-20 376	-17 937	-14 960	-354 047
Pénzügyi műveletek bevételei	50 108	0	5	690 153	740 266
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-417 796	0	-23	-68 325	-486 144
Adózás előtti eredmény	9 990 014	1 622 086	64 781	-764 264	10 912 617

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

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

A 2024. üzleti évben a Társaság kettő, a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmenshez tartozó vevője esetében, az ezen vevőkkel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétel (vevő1: 2.547.889.206 forint és vevő2: 2.655.338.110 forint) haladta meg a Társaság összes éves árbevételének a 10%-át.

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

34.1. Tőkemenedzsment

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a Társaság fejlődését. 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 csoportszintű nettó adósságállomány és a saját tőke a beszámolási időszak végén az alábbiak szerint alakult:

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Pénzügyi kötelezettségek	19 671 159	20 332 947
Pénzeszközök	13 943 645	6 336 433
Nettó adósságállomány	5 727 514	13 996 514
Saját tőke	78 076 646	62 274 173

34.2. 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 2024. december 31-én és 2023. december 31-én.

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Lízingkövetelés	1 679 946	0
Vevő követelés	345 331	84 603
Pénzeszközök	13 943 645	6 336 433
Összesen	15 968 922	6 421 036

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 1.202 ezer forint, bázisévben 194.222 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság csoportszinten. A le nem járt és a lejárt vevői követeléseinken a behajtási kockázat arányaiban nem jelentős.

34.3. 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 846.381 ezer forint értékű szállítói tartozások lejáratát többnyire éven belüli, kivéve az ingatlanfejlesztések kapcsán igénybe vett generálkivitelezőkkel szemben nyilvántartott garanciális visszatartásokat, ami a Társaságnál 102.347 ezer forint és a Harsánylejtő Kft-nél 56.274 ezer forint értékű állományt jelent. Bázisévben a szállítói állomány 313.890 ezer forint volt, és ebből Társaságnál 22.757 ezer forint, a Harsánylejtő Kft-nél 63.453 ezer forint értékű volt a garanciális visszatartások összege.

A pénzügyi kötelezettségek lejárat szerkezetét mutatják be az alábbi táblázatok:

adatok ezer forintban	2024.12.31-én	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi kötelezettségek	19 671 159	1 775 556	9 198 581	8 697 022	19 671 159

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

34.4. 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 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 88%-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.

35. Érzékenységi elemzés

A Társaság, figyelemmel arra, hogy a tárgyévben a fenti 34.4. pontban foglalt refinanszírozási ügylettel a korábbi években még fennálló hitelezési kamatkockázatát megszüntette, külön érzékenységvizsgálatot nem végzett.

36. Pénzügyi instrumentumok

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

2024. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Lízingkövetelés	1 679 946	1 679 946
Vevőkövetelések	564 006	345 331
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	13 943 645	13 943 645
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	19 671 159	19 671 159
Szállítói kötelezettségek	846 381	846 381
2023. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	314 307	84 603
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 336 433	6 336 433
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	20 332 948	20 332 948
Szállítói kötelezettségek	313 890	313 890

37. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai a 2024-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2024-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat.

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

38. Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása

adatok ezer forintban	2024	2023
Bruttó bér	310 787	239 324
Járulékok	40 402	31 112
Összesen	351 189	270 436

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

39. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

A Társaságnak 2024. évben egyetlen, a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmenshez tartozó vevője esetében, az ezen vevővel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétele sem haladta meg a Társaság összes éves árbevételének a 25%-át, és kivételes nagyságú vagy előfordulású költsége sem volt.

40. Kapcsolt felek bemutatása

40.1. Leányvállalat

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2024.12.31.	2023.12.31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

2024. december 31-én a Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai ezer forintban:

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Saját tőke	602 598	29 677
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	-765 823	-788 731
Lekötött tartalék	792 500	792 500
Adózott eredmény	572 921	22 908

A Harsánylejtő Kft. 2024. évi éves beszámolójában szereplő saját tőke értéke jóval meghaladja a bázisévi értéket, mivel a leányvállalat tárgyévben indított tevékenységei jelentős pozitív eredményhez vezettek, 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 Harsánylejtő Kft-vel folytatott ügyletek az alábbiak:

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
BIF által adott kölcsön	2 242 000	68 000
BIF Bevétel	166 354	1 175
BIF Ráfordítás	14 241	0
Bér + járulék követelés	25 089	2 163

40.2. „Unoka” vállalat

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

*közvetett részesedés a Leányvállalaton keresztül

A Marischka Kft. 100%-os üzletrészesének a Harsánylejtő Kft. által 2024. május 9-én történő megvásárlásával ez a társaság is bekerült a konszolidációs körbe. Az akvizícióra, a Marischka Kft. tevékenységéből, a Társaság által várt szinergia lehetőségek kiaknázása – az adott ingatlan bérleti minél teljesebb körű és minél magasabb színvonalú kiszolgálása – céljából került sor, figyelemmel arra, hogy a célvállalat a BIF által tulajdonolt ingatlanokban található éttermeket üzemelteti.

A Marischka Kft., az Attila úti ingatlan (Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található lakóingatlan funkciójú ingatlan) földszintjén 2021. augusztus 1. napjától Marischka néven, valamint a Major Udvar (Városmajor u. 12) (Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház) földszintjén 2022. október 17. napjától Babutzi Breakfast, Brunch& Lunch néven éttermeket üzemeltet. Továbbá a Flórián Udvar Irodaházban (Budapest, III. Polgár u. 8-10. szám alatti ingatlan) található éttermet is a Marischka Kft. üzemelteti 2024. augusztus 1-jét követően és a BIF Tower-ben található kávézót is a Marischka Kft. üzemelteti 2025. január 1-jét követően.

Marischka Kft. saját tőke adatai (2024. december 31.) ezer forintban:

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
Saját tőke	-25 065	-15 620
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	-70 620	-52 028
Lekötött tartalék	71 000	52 000
Adózott eredmény	-28 445	-18 592

A Harsánylejtő Kft. 2025. február 13-án – alapítói határozattal elrendelt – 35 millió forint összegű pótbefizetés megfizetésével rendezte a Marischka Kft. saját tőke helyzetét.

A Marischka Kft.-vel folytatott ügyletek az alábbiak:

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2023.12.31.
BIF Bevétel	97 701	0
BIF Egyéb követelés	4 082	0

40.3. Más kapcsolt fél

2024-ben a Harsánylejtő Kft.-n és a Marischka Kft.-n túl, a PIÓ-21 Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft.-vel, mint kapcsolt féllel állt üzleti kapcsolatban a Társaság, akivel szemben 23.061 ezer forint bevételt realizált ingatlan bérbeadás jogcímen. Továbbá 2022. február 23-ától a Kastélyszálló Kft. is kapcsolt félnek minősül, akivel szemben a tárgyévben bevételt nem, viszont 2.749 ezer forint bérleti díjat költségként számolt el a Társaság, továbbá vásárolt egy személygépkocsit 5.000 ezer forint és kültéri lámpákat 1.442 ezer forint értékben.

IV. Egyéb kiegészítő információk

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

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

2024. 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.

Ingtatlan 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 követelésen:

Dátuma: 2021. június 28.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

2.500.000.000 forint és járuléka

Hitel6

A Társaság és az MBH Bank Nyrt. között 2023. július 25-én létrejött kölcsönszerződés alapján az MBH Bank Nyrt. összesen 351.986.659 forint összegű, ingatlanfelújítási, beruházási célú, 8 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott 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, az ötödik egyben utolsó folyósításra 94.500.080 forint összegben 2024. április 16-án került sor.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

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

A biztosított követelést tartalmazó szerződés 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 járuléka

1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2024. december 31-én nem szerepelt folyamatban lévő peres eljárásban alperesként.

2. A mérleg fordulónapját követő lényeges események

A mérleg fordulónapját követő lényeges esemény nem történt.

3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2024-ben és a Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások készítésének időpontjáig

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2025. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. március 28.	Közgyűlési meghívó
2025. február 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. december 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. december 20.	Társasági eseménynaptár 2025
2024. december 2.	Szavazati jogok és alaptőkehavi bejelentése
2024. október 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024.szeptember 30.	Szavazati jogok és alaptőkehavi bejelentése
2024. szeptember 6.	Saját részvény értékesítése
2024. szeptember 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. augusztus 30.	BIF 2024 Féléves jelentés
2024. július 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. július 4.	Vezetői feladatokat ellátó személy tranzakciója
2024. július 4.	Tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele
2024. július 3.	Tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele
2024. július 1.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. május 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. május 9.	Tájékoztatás üzletrész adásvételi szerződés megkötéséről
2024. április 30.	BIF Nem-pénzügyi jelentés – Egyszerűsített ESG jelentés 2023
2024. április 30.	BIF Javadalmazási Jelentés 2023
2024. április 30.	Felelős Társaságirányítási Jelentés 2023
2024. április 30.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2024. évi éves rendes közgyűlésének jegyzőkönyve az elfogadott határozatokkal
2024. április 30.	BIF Éves Jelentés 2023
2024. április 30.	Szavazati jogok, alaptőke havi bejelentése
2024. április 9.	Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok
2024. április 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. március 26.	Közgyűlési meghívó
2024. február 29.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. február 7.	Tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés megkötéséről
2024. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2024. január 8.	Kiegészítő tájékoztatás 2022. évi osztalékfizetési hirdetményhez
2024. január 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

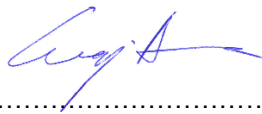
4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A 2024. évi auditált IFRS Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2025. április 9-én meghozott határozatával jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2024. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások a Társaság legjobb tudása szerint, az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről és nem hallgat el olyan tényt, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2025. 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 az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2024. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásokhoz

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



Tartalomjegyzék

I.	A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása	2
II.	2024. évi eredmények és 2025. évi kilátások, kihívások	5
1.	2024. évi eredmények	5
2.	Kilátások, kihívások a 2025. üzleti évre	8
III.	A Társaságnál a 2024-ben lezajlott lényegesebb események.....	9
1.	Közgyűlés	9
2.	Személyi változások	9
3.	Jelentős perek	9
IV.	A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők	9
V.	A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események	10
VI.	Általános társasági információk	10
VII.	Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká	15
VIII.	Kutatás és kísérleti fejlesztés	15
IX.	Személyi változások 2024-ben	15
X.	A Társaság konszolidációs körének bemutatása.....	15
XI.	Környezetvédelem	16
XII.	Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat.....	16
	Felelősségvállalási Nyilatkozat.....	16



I. A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.) (a továbbiakban: „Társaság” és/vagy „BIF”) 2024. 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

2024 negyedik negyedévében a budapesti modern irodaállomány egy új irodaházzal bővült, melynek mérete 2,150 m². A teljes irodaállomány 2024. év végére 4.455.615 m²-t tett ki, melyen belül 3.604.010 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 851.605 m² saját tulajdonú irodaház található. A teljes bruttó kereslet 2024-ban 502.151 m²-t, míg a nettó kereslet ugyanezen időszakban 170.630 m²-t tett ki. A bruttó kereslet 8%-os növekedést, a nettó kereslet pedig 20%-os csökkenést mutatott a 2023-es évhez viszonyítva. Az üresedési ráta az előző év végén elérte a 14,1%-ot.

A kihasználatlansági ráta az előző negyedévhez képest 0,1 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 0,8 százalékponttal emelkedett 2024 negyedik negyedévében.

2024 negyedik negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát Észak-Buda alpiacra regisztrálták (8%), míg a legmagasabb érték az Agglomerációban volt mérhető (28,6%). A nettó abszorpció a negyedik negyedév során negatív tartományba fordult -2.880 négyzetméterrel. Az éves eredmények azonban továbbra is pozitív értéket mutatnak, összesen 47.665 négyzetmétert tettek ki 2024-ben.

2024 negyedik negyedévében a bérlői aktivitás szempontjából a legnépszerűbb alpiac Budapesten ismét a Váci úti irodafolyosó volt, amely a kereslet 37%-át vonzotta. Ezt követően a második legnagyobb aktivitást a Dél-Buda alpiacra regisztrálták, mely alpiac 22%-os részesedést ért el a negyedéves bérbeadási volumenből. (Forrás: BRF 2024 Q4 és Colliers Market Snapshot, CBRE Budapest Office Figures)

A teljes keresleten belül a szerződeshosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt 76%-kal. Az új szerződések pedig a bérbeadások 18%-át tették ki, a bővülések részaránya 4%, míg az előbérleti szerződéseké 2% volt. Összesen 143 bérleti szerződést regisztráltak 2024 negyedik negyedévében, átlagos méretük 1.195 m² volt. (Forrás: BRF 2024 Q4)

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

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 Irodaház**”) 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 irodái, vagy oktatási centrumként történő hasznosítás a célunk. A két épület több mint 10 ezer m² 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 2024-ban tovább folytatódott főként a XI. és XIV. kerület egyes részeinek vonatkozásában, mely hatással lehet nem csak a tömegközlekedés használatának fellendülésére, hanem a városban elérhető parkolóházak, mélygarázsok kihasználatlan kapacitásának javulására is. A Fővárosi Közgyűlés 2024. novemberében elfogadott rendelete értelmében Budapesten fokozatosan tervezik kivezetni a parkolóautomatákat és 2 éven belül már csak applikációval lesz lehetséges az utcai parkolás fizetése, továbbá a zöld rendszámú autók ingyenes parkolása is megszűnik. Ugyanakkor kezdeményezték azt is, hogy 2026-tól a közösségi közlekedési bérlettel rendelkezők jelentős parkolási díjkedvezményben részesüljenek a közterületi parkolásoknál, ezzel is ösztönözve a tömegközlekedési eszközök használatát. (Forrás: www.vg.hu, 2024.11.27.)

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** 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 a 2024-ben bevezetett elektromos autótöltési szolgáltatásunk egyre nagyobb népszerűségnek örvend.

Építési telkek és lakóingatlanok

2024-ben 13.295 új lakás épült országos szinten, 29%-kal kevesebb az egy évvel korábbinál. Budapesten 28%-kal csökkent a használatba vett lakások száma az előző évhez képest. A fővárosban az új lakások fele két (a XI. és XIII.) kerületben épült fel. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 20.494 volt, 4,7%-kal kevesebb mint 2023-ban. (Forrás: KSH, Lakásépítések, építési engedélyek, 2024. I-IV. negyedév)

A lakáspiaci forgalom tekintetében a 2023-as év visszaesése után 2024 I-III. negyedévében az eladott használt és új lakások száma egyaránt emelkedett. A teljes lakáspiaci forgalom a III. negyedévben 14%-kal haladta meg az előző évi értéket. Ugyanakkor az új lakások aránya az első három negyedévben alacsonynak mondható, csak 3,9%-ot tett ki. (Forrás: KSH, Lakáspiaci árak, lakásárindex 2024. III. negyedév)

Az árak tekintetében 2024 I. negyedévében 8,5%-kal, a II. negyedévben 1,8%-kal nőttek az árak. A III. negyedévben a használt lakások ára gyakorlatilag stagnált, míg az újaké kis mértékben, 2,2%-kal csökkent. Összeségében az év eleji gyors emelkedésnek köszönhetően az összevont lakáspiacon a lakásárak szintje nominálisan 12%-kal, reálértéken 8,5%-kal haladta meg az előző évit. (Forrás: KSH, Lakáspiaci árak, lakásárindex 2024. III. negyedév)

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

- **Telekfejlesztés** I-II. ütem keretén belül mindösszesen 153 telekingatlan került kiszabályozásra, kivitelezésre és értékesítésre. A projekt fejlesztési és értékesítési szempontból is sikeresen lezárult (a fenti I-II. ütem teljes területe meghaladja a 25 hektárt).
- **Lakóingatlan-fejlesztés**
 - A lakóingatlan-fejlesztés I-II. ütemében, mintegy 1 hektáros területen összesen 40 darab 55-99 m² közötti lakás került felépítésre. A lakóingatlan-fejlesztés I. üteme 2019-ben, a II. üteme 2021 első félévében sikeresen lezárult. A projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. volt (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”).
 - A lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas telekingatlanokból kettő esetében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással 2021 IV. negyedévében, ezek közül az egyik birtokbaadása még 2022-ben megtörtént, míg a másik teleké 2024-ben a teljes vételár megfizetését követően történt meg.
- **Kereskedelmi egység** fejlesztésére alkalmas telekingatlan, ami egy megközelítőleg egyezer m²-es kiskereskedelmi egység, és további 1,5 ezer m² iroda, vagy egyéb szolgáltató funkció építésére alkalmas, mintegy 0,4 hektáros területen.
- **Egyéb funkciójú épület fejlesztésére** alkalmas több mint 2,4 hektáros telekingatlan esetében adásvételi szerződés került aláírásra 2022 IV. negyedévében, amely esetében a tulajdonjog átruházása is megtörtént.

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

A Harsánylejtő Projektben megvalósult lakóingatlan-fejlesztésen túl a Társaság egy a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található lakóingatlan funkciójú ingatlant (a továbbiakban: „**Attila99Loft**”, „Attila úti ingatlan”) tulajdonolt 2024. 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 biztosítják. A kialakított lakásokat az 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 m² alapterületű telekingatlanon, figyelemmel a változó piaci igényekre és a kerületi szabályozási feltételekre is, a Társaság lakófunkció befogadására alkalmas fejlesztés lehetőségét preferálja, felső kategóriás lakások és szolgáltatások kialakításával. A fejlesztés vázlattervezése befejeződött, az építési engedélyezési eljárás lezárult 2024 első negyedévében, az építési engedélyt megkaptuk.

Szállodák

2024 decemberében a turisztikai (kereskedelmi, magán- és egyéb) szálláshelyeken közel 1,3 millió vendég 2,9 millió vendégéjszakát töltött el. A vendégek száma 11%-kal, a vendégéjszakáké 8,4%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. A belföldi vendégek által eltöltött éjszakák száma 0,6%-kal, a külföldi vendég-éjszakáké 15%-kal múlta felül a 2023. decemberit. 2024-ben a turisztikai szálláshelyeken 5,8%-kal több volt a vendégéjszakák száma, mint az előző évben. A turisztikai szálláshelyeken az összes bruttó árbevétel közel 90 milliárd forint volt, folyó áron 22%-kal nagyobb az egy évvel korábbinál.

2024-ben minden korábbinál több, 18 millió turistát fogadtak a magyarországi szálláshelyek, ez 11 százalékos növekedés 2023-hoz képest. A kiemelkedő eredmények okai közé sorolható az adatvezérelt turisztikai döntéshozatal, az influenzaszer-kampányok, és a budapesti repülőtér magyar tulajdonba kerülése. A Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér tavaly mintegy 17 millió utas fordult meg az előzetes adatok alapján, ami több mint 17 százalékos növekedést jelent.

(Forrás: KSH Monitor, üzletem.hu)

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. Az épület felújítására és belső átalakítására vonatkozó építési engedélyt az örökségvédelmi hatóságtól 2025. januárjában megkaptuk. A felújításhoz kapcsolódó bontási munkák elindultak. A teljes felújítás várhatóan 2026. év végére fejeződik be.

A Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér vonzáskörzetében, a reptéri folyosón elhelyezkedő **Üllői úti ingatlankomplexum** (Budapest, X. kerület Üllői út 114-116.) „C” **Épületét** (a továbbiakban: „BIF HOSTEL”) a Társaság, – az épület kedvező adottságait kihasználva – 2 csillagos szálloda céljára történő bérbeadással hasznosítja 2024 szeptemberétől (korábban ebben az épületben egy diákszálló működött).

II. 2024. évi eredmények és 2025. évi kilátások, kihívások

1. 2024. évi eredmények

A BIF csoport kihívásokkal teli, eredményes évet zárt 2024-ben. A BIF IFRS szerint készített, auditált konszolidált eredménykimutatása alapján **2024-ben 10.913 millió forint adózás előtti eredményt** ért el, amely 321 millió forintos növekedést jelent a 2023-as évben produkált **10.592 millió forint adózás előtti eredmény**hez képest. A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával **korrigált adózás előtti eredmény – jelentősen több mint 55%-kal – 7.911 millió forintra** nőtt 2024-ben a 2023. évi **5.095 millió forintos** értékről.

- Az **értékesítés nettó árbevétele** 2024-ben mintegy 13.388 millió forintot tett ki a 2023. évi 8.189 millió forintos értékhez képest (+63%). Jelentős mértékben, mintegy 1.400 millió forinttal (+21%) nőttek 2024-ben a Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek a bázisértékhez képest, amely az év elején megvalósított áremeléseken és indexálásokon túlmenően a BIF Tower Irodaház bérbeadásának tudható be, illetve a tárgydőszakban a Harsánylejtő Kft. által bérbevett Dévai-Kassák Irodaház (a Budapest, XIII. kerület belterület 28208/2 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest XIII. kerület, Váci út 19. szám alatti ingatlan) bérbeadása is növelte az értékesítés nettó árbevételét. A közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek is jelentősen, 771 millió forintról 2.423 millió forintra nőttek, melyben meghatározó szerepe volt a bérlemény kialakításával, helyreállításával, átalakításával kapcsolatos továbbszámításoknak (főként a BIF Tower Irodaház esetében realizált ezen bevételeknek köszönhetően), de ezen a soron jelennek meg a továbbszámított közművek, szolgáltatási díjak is. A bevételek növekedésében meghatározó szerepet játszott továbbá egy, még 2021 utolsó negyedében megkötött telekértékesítési szerződés tárgydőszakban történt számviteli realizálása (1.169 millió forint) is. Az egyéb árbevételek növekedése főként a Harsánylejtő Kft. által 2024. május 9-én megvásárolt és a konszolidációs körbe bevont Marischka Kft. időszakos árbevételének és a Harsánylejtő Kft. által nyújtott szakértői szolgáltatásból származó 0,5 milliárd forint bevételének volt köszönhető.

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2023	2024
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	6 550 655	7 909 545
Parkolási díjbevételek	739 627	780 657
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	770 696	2 422 711
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	0	1 168 920
Egyéb árbevételek	127 998	1 105 953
Összesen	8 188 976	13 387 786

- Az **egyéb működési bevételek** 2024-ben 3.169 millió forintot tettek ki, mely főként a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó pozitív eredményhatásnak volt köszönhető. Az egyéb működési bevételeket növelte továbbá a Marischka Kft. megvásárlásához kapcsolódóan elszámolt 71 millió forint (a korábbi tulajdonos által teljesített pótbefizetés számviteli elszámolása) egyéb bevétel, de ezen túlmenően egy személygépkocsi, valamint egyéb eszközök értékesítéséből, illetve kártérítésekből is származtak bevételek. Az egyéb működési bevételeket növelte 2023-ban egy jelentősebb, 140 millió forint összegű kötbér.
- A csoportszintű **anyagjellegű ráfordítások** értéke 2024-ben közel kétszeresére nőtt a bázisidőszakhoz képest, 4.069 millió forintot ért el az előző időszaki 2.060 millió forinttal szemben. A növekedésben legnagyobb szerepet az eladott, közvetített szolgáltatások értékének változása (+1.417 millió forint) játszott, itt a bérleti kiépítésekhez igénybe vett alvállalkozói szolgáltatások összege volt meghatározó. Ezen túl az igénybe vett szolgáltatások értéke és az anyagköltségek is jelentős növekedést mutatnak. Az igénybe vett szolgáltatások jelentős növekedése főként az őrzésvédelmi, karbantartási és takarítási költségek emelkedésének a következménye. Az anyagköltségek növekedésének jelentős részét a májusban akvizált Marischka Kft. anyagköltségei tették ki.
- A konszolidált **személyi jellegű ráfordítások** 2024-ben mintegy 41%-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, melyben jelentősebb szerepe volt a Marischka Kft. megvásárlásának eredményeként bővült csoportlétszámnak.
- A csoportszintű **egyéb működési ráfordítások** bázisidőszaki 872 millió forintos értékével szemben a tárgyidőszaki ráfordítás 354 millió forintra csökkent 2024-ben. Az előző időszaki mintegy 518 millió forinttal kedvezőbb érték főként annak tudható be, hogy tárgyidőszakban a befektetési célú ingatlanok valós értékelése során nem merült negatív eredményhatás.
- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron mintegy 86 millió forintos csökkenés volt tapasztalható 2024-ben a bázisidőszakhoz képest, amelynek oka az alacsonyabb értékvesztésképzésnek (-193 millió forinttal) köszönhető. A Marischka Kft. akvizíciója során keletkezett mintegy 68 millió forint goodwill teljes összegére értékvesztés került elszámolásra, tekintettel a cég negatív IFRS saját tőke értékére. A nem befektetési célú tárgyi eszközök után elszámolt értékcsökkenés emelkedést (+40 millió forint) mutatott.
- A fentiek eredményeként a tárgyidőszaki konszolidált **működési eredmény** 10.375 millió forintról 10.658 millió forintra emelkedett, míg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének, eredményhatásával korrigált **működési eredmény** a bázisidőszaki **4.878 millió forintról 7.657 millió forintra nőtt (+57%)** 2024-ben.
- A **pénzügyi műveletek csoportszintű eredménye** 2024-ben mintegy 254 millió forintot tett ki a bázisidőszaki 217 millió forint összeggel szemben. A bevételek 36 millió forinttal emelkedtek, míg a ráfordítások minimálisan, 1 millió forinttal csökkentek a vizsgált időszak alatt.
- 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 96 millió forint tárgyévi tényleges adóráfördítéséből mintegy 40,7 millió forint volt a számított csoportszintű társasági adó, közel 31,3 millió forintot tett ki a csoportszintű innovációs járulék összege, valamint 24 millió forint összegű iparüzési adófizetési kötelezettség merült fel.

Eredménykimutatás (IFRS konszolidált, auditált)

adatok ezer forintban	2023	2024
Értékesítés nettó árbevétele	8 188 976	13 387 786
Egyéb működési bevétel	6 286 138	3 168 820
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-15 141
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-2 059 744	-4 068 887
Személyi jellegű ráfordítások	-914 678	-1 291 985
Egyéb működési ráfordítások	-871 916	-354 047
EBITDA	10 628 776	10 826 546
Értékcsökkenés és értékvesztés	-253 629	-168 051
Működési eredmény	10 375 147	10 658 495
Pénzügyi bevételek	703 846	740 266
Pénzügyi ráfordítások	-487 136	-486 144
Adózás előtti eredmény	10 591 857	10 912 617
Tényleges adórátfordítás	-24 121	-95 987
Halasztott adó	0	-14 157
Adózott eredmény	10 567 736	10 802 473

- A befektetési célú ingatlanok állománya 2024. év végén 5,7 milliárd forintos növekedést mutatott a 2023. december 31-i állapothoz képest. Az állományváltozást a portfólióban levő ingatlanokon végzett beruházások, aktiválások, az ingatlanok piaci értékének változása és egy horvátországi ingatlanvásárlás (Volosko) együttes hatása okozta. 2024-ben ingatlanértékesítés nem történt. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS40 standardnak megfelelően, azzal, hogy a Volosko ingatlant az IAS40 standard 53. pontja alapján bekerülési értéken értékeli. A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok piaci értékének meghatározását, összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi (az értékbecsléseket a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette 2024-ben és 2023-ban is).
- A Társaság **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) mintegy 8,3 milliárd forinttal 5,7 milliárd forintra mérséklődött 2024. év végére a 2023. év végi 14 milliárd forinthez képest. A csökkenést főként a tárgyidőszaki nagyobb pénzeszközállomány indokolja, amely a 2024 szeptemberében megvalósult saját részvény értékesítésnek és annak az eredménye, hogy a tárgyévben nem történt osztalékfizetés.

Kiemelt mérlegtételek (IFRS konszolidált, auditált)

adatok ezer forintban	2023.12.31	2024.12.31
Befektetési célú ingatlanok	78 581 204	84 300 782
<u>Éven túli eszközök összesen</u>	<u>79 549 117</u>	<u>88 211 923</u>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6 336 433	13 943 645
<u>Forgóeszközök összesen</u>	<u>6 891 423</u>	<u>15 716 933</u>
Eszközök összesen	86 440 540	103 928 856
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<u>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</u>	<u>62 274 173</u>	<u>78 076 646</u>
Pénzügyi kötelezettségek (hosszú)	18 886 201	17 895 603
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>20 282 488</u>	<u>19 800 214</u>
Pénzügyi kötelezettségek (rövid)	1 446 747	1 775 556
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>3 883 879</u>	<u>6 051 996</u>
Kötelezettségek és saját tőke összesen	86 440 540	103 928 856

A vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségre vonatkozó kiemelt mutatók

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	92,03%	84,88%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	24,57%	20,23%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	32,57%	25,36%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	163,15%	230,40%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	126,70%	79,61%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	16,66%	13,65%

2. Kilátások, kihívások a 2025. üzleti évre

A 2025-ben a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

- A 2020. év elején sikeres akvizíció eredményeként megvásárolt **Major Park** (Városmajor u. 35.) revitalizációja, elsődlegesen a külső homlokzat felújítása, továbbá a piaci körülmények változásának figyelembevételével a lehetséges fejlesztési funkciók vizsgálata és a fejlesztési tervek elkészítése.
- **Harsánylejtő Projekt**
 - A Harsánylejtő Projektben található azon telekingatlanok esetében, ahol még nem született eddig döntés a fejlesztés megindításáról, az aktuális piaci trendek alapján a lehetőségek vizsgálata az egyes fejlesztések elindításáról és/vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.
- A **Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház** (Budapest, VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. szám alatti ingatlan) fejlesztési koncepciójának kidolgozása, az átmeneti időszakban az ingatlan jelenlegi állapotában történő kihasználtságának maximalizálása.
- Az **Andrássy úti ingatlan** esetében a piaci körülmények változásának függvényében, az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- Az **Aranykéz Parkolóház** kihasználtságának maximalizálása, új szolgáltatások bevezetésének vizsgálata.
- Az **Üllői úti Oktatási Központ** hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- A sikeres horvátországi akvizíció eredményeként 2024 év elején az ingatlan-portfólióba került ingatlan – **Volosko** – esetében a régi épület bontása, új épület tervezése és a kivitelezés megkezdése.
- A kiemelkedő adottságokkal rendelkező **Madách téri ingatlan** felújításához kapcsolódó bontási munkák elindultak, a már megszerzett építési engedély alapján végzett építési munkákkal párhuzamosan potenciális bérlő keresése.
- A meglévő ingatlanokban rejlő fejlesztési és hatékonyságjavítási lehetőségek kiaknázása (**portfólió „review”**).
- A Társaság stratégiájába illeszkedő **akvizíciós lehetőségek** felkutatása, az akvizíciók lebonyolítása és az adott ingatlan beillesztése a jövedelemtermelő portfólióba.

III. A Társaságnál a 2024-ben lezajlott lényegesebb események

1. Közgyűlés

A Társaság Közgyűlése a 2024. március 26-án közzétett közgyűlési meghívó napirendjében szereplő valamennyi kérdésben döntést hozott, és azok 2024. április 30-án közzétételre kerültek a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban. A határozatok a következő linken tekinthetők meg:

<https://www.bif.hu/befektetoknek/publikaciok/tozsdei-kozlemenyek/budapesti-ingatlan-nyrt-2024-evi-eves-rendes-kozgyules-jegyzokonyve-az-elfogadott-hatarozatokkal>

2. Személyi változások

Igazgatótanács, Audit Bizottság

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében 2024-ben változás nem történt.

A Vállalatvezetésben történt változások 2024-ben

Az Igazgatótanács 1/2024. (02.29.) számú Igazgatótanács határozattal módosította a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatát. A módosítástól kezdődően létrejött az Ingatlanfejlesztési igazgatóság, mely alá bekerült az Ingatlanfejlesztési és Kivitelezési Osztály, továbbá ezen igazgatóság alá került a CAPEX és Fit-out Osztály 2024. március 1-jei hatállyal.

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 évek. Határozatlan idejű bérleti szerződéseink jellemzően több éves időtartam óta fennállnak.

Az előzetes bérleői kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően a kintlévőség nagysága és a nemfizetés az előző évhez hasonlóan továbbra is elhanyagolható mértékű volt 2024-ben.

A Társaság 2018 márciusát követően, egy refinanszírozási ügyletnek köszönhetően, csak forint alapú hosszú lejáratú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság csoportszintű bevételeinek mintegy 88%-a forintban realizálódik és a devizabevételek bőven fedezik a devizában felmerülő kiadásokat, így ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

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

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2024. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai Kiegészítő megjegyzések fejezete III. Kiegészítő magyarázatok 36. Pénzügyi instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrészcvényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

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

A konszolidációs körbe bevont társaságokra vonatkozó kockázatok

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

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

V. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

A mérleg fordulónapját követő lényeges esemény nem történt.

VI. Általános társasági információk

1. A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	Magyarország, 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	Magyarország, 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	info@bif.hu
Honlapja:	www.bif.hu
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság jegyzett tőkéje 2024. 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

Közgűlés

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 (jóváhagyott 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 2024-ben. Az Igazgatótanács tagjainak többsége független.

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

Az Igazgatótanács 2024-ben hat személyes ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton 12 alkalommal döntött 2024-ben.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2024. 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;
- javaslattevés az állandó könyvvizsgálóra és díjazására;
- az állandó könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;
- az állandó könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények, összeférhetetlenségi és függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, az állandó könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, az állandó könyvvizsgáló által a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatán kívül a Társaság részére nyújtott egyéb szolgáltatások figyelemmel kísérése, valamint – szükség esetén – az Igazgatótanács számára intézkedések megtételére való javaslattevés;
- a pénzügyi beszámolósi rendszer működésének értékelése és javaslattevés a szükséges intézkedések megtételére;
- az Igazgatótanács munkájának segítése a pénzügyi beszámolósi rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében; valamint
- a belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszer hatékonyságának a figyelemmel kísérése.

Az Audit Bizottság az igazgatótanács üléseken túl 2024-ben egy személyes ülést tartott és egy alkalommal döntött elektronikus úton. Az üléseken tárgyalt fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó társaság éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslattevés a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására.

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

3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2024. évben:

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

4. Közzétételek

A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

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

5. Részvényinformációk

2024. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből állt, melyből 11.778.639 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. 2018. október 1-jétől a részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „Prémium” kategóriájában kereskednek és a teljes jegyzett tőkét megtestesítik, nincs egyéb kibocsátott részesedés a Társaságnál.

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

A Társaság részvénykönyvét a KELER Zrt. vezeti.

Különleges irányítási jogok jelenleg nincsenek kikötve.

A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatszövegszerű részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács 2024-ben 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 dolgozó részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács 2024-ben nem élt.

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

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

A Társaság Közgyűlése a 2024. április 30. napján hozott határozatával felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2025. október 30. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.

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

Részvényes	2023. december 31.		2024. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.*	194 389 885	67,73**	214 889 885	74,87**
Takarékbank Zrt. / MBH Bank Nyrt.	28 702 440	9,99		
Saját részvény	22 514 206	7,84	***	
Káldi Mónika bizalmi vagyonkezelő által kezelt vagyon			16 101 240	5,61
Egyéb részvényesek	41 417 909	14,44	56 033 315	19,52
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

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

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

***A Társaság tulajdonában lévő BIF törzsrészvények száma nem haladja meg az 5%-ot, a Társaság a tulajdonában lévő BIF törzsrészvénnyel részvényesi jogokat nem gyakorolhat

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada
(2024. 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	74,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
ITT	dr. Hárshegyi Frigyes	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató-helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit Bizottság

***munkaviszony jellege

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada
(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

VII. Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitikai

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2024. évben 65 fő volt (2023-ban 62 fő volt), míg a 2024. december 31-i állományi létszám 66 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.

A Marischka Kft-nél az átlagos statisztikai állományi létszám 2024. évben 35 fő volt (2023-ban 29 fő volt); míg a 2024. december 31-i állományi létszám 43 fő volt

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés

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

IX. Személyi változások 2024-ben

A III. fejezet 2. pontjában kerültek ismertetésre.

X. A Társaság konszolidációs körének bemutatása

A Társaság az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készítette 2024. Éves Konszolidált Pénzügyi Kimutatásaiba a Harsánylejtő Kft-t és 2024. május 9-től a Harsánylejtő Kft. 100%-os tulajdonában lévő Marischka Kft-t vonta be.

Harsánylejtő Kft.

A Harsánylejtő Kft-t, 2008. augusztus 25-én, 500.000 forint törzstőkével alapította a Budapesti Ingatlan Nyrt. és azóta is a 100%-os tulajdonosa. A Harsánylejtő Kft. törzstőkéje 2016. március 10-én 3.000.000 forintra emelkedett, fő tevékenységi köre: épületépítési projekt szervezése.

A Harsánylejtő Kft. a Harsánylejtő fejlesztési területen található, társasházak építésére alkalmas 8 darab telekingatlanján két ütemben 5 lakásos és teremgarázzsal rendelkező társasházak fejlesztését végezte. Az I. ütem 4 darab 5 lakásos társasházának kivitelezési munkálatainak befejezése, a lakások, egyéb helyiségek értékesítésének lezárása a 2019. évben megtörtént, a II. ütem 4 darab 5 lakásos társasházának kivitelezési munkálatainak befejezésére, a lakások értékesítésének lezárására a 2021. első félévéig bezárólag került sor.

A Harsánylejtő Kft. az ingatlanfejlesztéshez szükséges építési telkek megvásárlását és a fejlesztések lebonyolítását az anyavállalattól kapott piaci kamatozású kölcsönökből finanszírozta, amelyeket a fejlesztések befejezését követően az általa értékesített lakások vételárából visszafizetett.

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

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

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

Marischka Kft.

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

A Harsánylejtő Kft. 2024. május 9-én megvásárolta a Marischka Kft. (székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 42., adószám: 28833923-2-41, cégjegyzékszám: 01 09 375996) 100%-os üzletrészt. Az akvizícióra a Marischka Kft. tevékenységéből, a Társaság által várt szinergia lehetőségek kiaknázása – az adott ingatlan bérleti minél teljesebb körű és minél magasabb színvonalú kiszolgálása – céljából került sor, figyelemmel arra, hogy a célvállalat a BIF által tulajdonolt ingatlanokban található éttermeket üzemelteti.

A Marischka Kft. az Attila úti ingatlan földszintjén 2021. augusztus 1. napjától Marischka néven, valamint a Major Udvar (Városmajor u. 12) földszintjén 2022. október 17. napjától Babutzi Breakfast, Brunch& Lunch néven éttermeket üzemeltet. Továbbá a Flórián Udvar Irodaházban található éttermet is a Marischka Kft. üzemelteti 2024. augusztus 1-jét követően és a BIF Tower-ben található kávézót is a Marischka Kft. üzemelteti 2025. január 1-jét követően.

XI. Környezetvédelem

A tevékenység jellegéből adódóan a Társaság nem termel és nem tárol veszélyes hulladékot, a kibocsátott égéstermék utáni levegőterhelési díjat a BIF megfizette. Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben jelentős költség nem került elszámolásra.

XII. Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat

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

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

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

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

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság ezúton nyilatkozik arról, hogy a jelen Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2025. április 9.



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



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