



Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

2019. Féléves Jelentés

Tartalomjegyzék

- Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2019. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásaihoz
- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2019. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai – 2019. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások
- Felelősségvállalási Nyilatkozat



Konzolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés

**a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS)
szerint készített, 2019. június 30-ával végződő időszakra
vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi
Kimutatásaihoz**

Tartalomjegyzék

I.	A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása a 2019. év első félévében.....	2
II.	2019. évi féléves eredmények és 2019. évi kilátások, kihívások.....	4
1.	2019. első féléves eredmények.....	4
2.	Kilátások, kihívások 2019. második félévére.....	7
III.	A Társaságnál a 2019. első félévében lezajlott lényegesebb események	8
1.	Közgyűlés.....	8
2.	Ingatlan akvizíció lezárása	10
3.	Személyi változások.....	10
4.	Törzsrészcserék átalakítása	10
IV.	A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők.....	10
V.	2019. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események	11
VI.	Általános társasági információk.....	12
VII.	Az alkalmazottak számának és bérének alakulása, foglalkoztatáspolitiká.....	16
VIII.	Kutatás és kísérleti fejlesztés	16
IX.	A Társaság konszolidációs körének bemutatása	16
X.	Környezetvédelem	17
XI.	Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat.....	17
	Felelősségvállaló nyilatkozat	17

I. A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása a 2019. év első félévében

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.; a továbbiakban: „Társaság” vagy „BIF”) 2019. első félévi üzleti tevékenysége a közgyűlés által is korábban elfogadott, az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

- Meglévő ingatlan-portfólióban rejlő maximális jövedelemtermelési potenciál kihasználása, a fejlesztési lehetőségek teljeskörű megvizsgálása és kidolgozása, valamint a jövedelemtermelő ingatlanok működésének optimalizálása.
- A Társaság meglévő jövedelemtermelő ingatlan-portfóliójába illeszkedő irodaépületek felkutatása és az akvizíció lebonyolítása.
- A Társaság tulajdonában lévő Budapest, III. kerületi, 39 hektáros Harsánylejtő fejlesztési terület teljes kidolgozott koncepciójának megvalósítása.

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító céggént elsősorban a saját tulajdonú ingatlanjainak (irodaház, parkolóház és hotelként kialakításra került épület) bérbe adás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek és a lakóingatlanfejlesztéshez kapcsolódó társasházi lakások értékesítésével foglalkozik. A lakóingatlan fejlesztést jelenleg a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”) végzi.

A Társaság 2017. október 20-tól kezdődően – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal nyilvántartásba vétele óta – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: „SZIT törvény”) előírásai szerint szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként (a továbbiakban: „SZIE”) tevékenykedett, 2018. december 31-től pedig szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (a továbbiakban: „SZIT”) tevékenykedik.

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

- Irodapiac
- Parkolóházak piaca
- Építési telkek és lakóingatlanok piaca
- Szálloda piac

Irodapiaci szegmens

2019. június 30-án Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű öt "B" kategóriájú és két „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt. Ingatlanjaink hasznosításánál fő szempont az ingatlan megfelelő jövedelemtermelő képessége, az ingatlan várható értéknövekedése valamint továbbfejlesztési potenciálja.

A keresleti oldalon jelentkező minőségi igényekkel lépést tartva, az irodák magas színvonalúak, kategóriájuknak és napjaink követelményeinek megfelelő műszaki állapotúak. A szolgáltatási szint folyamatos emelésével, az ingatlanok megfelelő fejlesztésével és karbantartásával sikerült Társaságunknak a bérlőket megnyerni és a bérleti szerződések többségét hosszútávra meghosszabbítani és ezzel piaci pozícióját tovább erősíteni. A kítűnő adottságoknak, folyamatosan kontrollált és fejlesztett műszaki állapotnak, az elvárt szolgáltatási szintnek és az aktív értékesítési tevékenységnek köszönhetően a jövedelemtermelő irodaházaink átlagosan 97%-os kihasználtsággal működtek a 2019. első félévében.

A belváros szívében elhelyezkedő Vigadó Palota elnevezésű irodaház egy 2017. december elején lezárult tranzakció eredményeként került a Társaság tulajdonába. Részleges felújítást követően 2018. szeptember 14-én került aláírásra a teljes, 15.000 m²-t meghaladó területének bérbeadására vonatkozó hosszú távú bérleti szerződés.

A maximális jövedelemtermelési potenciál kihasználása érdekében folyamatosan vizsgáljuk az ingatlanokban rejlő fejlesztési lehetőségeket. Ennek eredményeként a budai oldal egyik legdinamikusabban fejlődő részén található Városmajor Irodaház, továbbá a Central Business District-ben, a Nyugati Pályaudvar vonzáskörzetében található Bajcsy Irodaház átalakítását és fejlesztési koncepcióról való döntést elősegítő tanulmányokat előkészítettük. Az épületek újra pozicionálásával és az új fejlesztésekkel a Társaság a piaci pozícióját kívánja tovább erősíteni.

Parkolójázak piaca szegmens

2019. első félévében a Társaságunk két parkolójázat üzemeltetett. A belváros szívében található Budapest, V. ker. Aranykéz utca 4-6. szám alatti **Aranykéz Parkolójáz** kihasználtsága – az épület színvonala és központi elhelyezkedése miatt – további élénkülést mutatott 2019-ben, szerződéses állományunk és az óradíjas parkolások száma is tovább nőtt.

A Budapest III. ker., Polgár utca 8-10. szám alatti a **Flórián Udvar** Irodaház részét képező **parkolójáz**, amely az Irodaház bérlőin túl egyéb bérlők számára is igénybe vehető.

Mindkét parkolójázunk a legújabb, magyar fejlesztésű parkolási rendszeren túl mobil applikációval is igénybe vehető, mellyel további növeltük ügyfeleink elégedettségét és növeltük a parkolójázak kihasználtságát és ezáltal a bevételeket. A parkolójázaink használatához lehetőség van nappali és éjjeli bérlet váltására, valamint óradíjas parkolásra is. Mindezeket figyelembe véve az **Aranykéz Parkolójáz** tulajdonképpen teljes kihasználtsággal működött, míg a **Flórián Udvar parkolójáz** 90%-os kihasználtságú volt 2019. első félévében.

Építési telkek és lakóingatlanok piaca szegmens

Társaságunk Óbuda zöldövezeti részén, a Testvérhegy oldalában Harsánylejtő Kertváros néven mintegy 39 hektár területen fejlesztési projektet (a továbbiakban: „Harsánylejtő Projekt”) indított el az elmúlt években, több ütemben.

A 88 telekingatlanból álló I. építéstelek-fejlesztési ütem kivitelezése és értékesítése sikeresen lezárult, a 65 telekingatlanból álló II. ütem kivitelezése sikeresen megtörtént, az értékesítés pedig 2019. június 30-án elérte a 97%-ot (az I.-II. ütem teljes területe meghaladja a 25 hektárt). Az említett telekfejlesztési ütemek mellett további összesen mintegy 3 hektár nagyságú 30-50 lakásos társasházak építésére alkalmas telkek kerültek kialakításra, amelyek további fejlesztési lehetőséget nyújtanak a Társaság számára.

Szintén a Harsánylejtő Projekt keretén belül a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Kft. (további információkat lásd még a IX. fejezetben), mint beruházó 8 telekingatlanon, mindösszesen 40 lakásból álló lakóingatlan-fejlesztés megvalósítását folytatja. A lakóingatlan-fejlesztés I. ütemében épülő 20 lakás értékesítése 2019. június 30-ra elérte a 80%-ot; a lakóingatlan-fejlesztés II. üteme során megvalósuló további 20 lakás átadása 2020. I. negyedévében várható, az értékesítettség 2019. félév végével 60%-ot tett ki. A lakóingatlan-fejlesztés I.-IV. ütemének összes területe meghaladja a 2 hektárt.

A Harsánylejtő Kertváros részeként egy 6.000 m²-es telekingatlanon kialakításra került a lakók- és gyermekek szabadidős igényeit kiszolgáló játszótér, melynek átadása 2019. júliusában megtörtént.

A Társaság exkluzív lakóingatlan-fejlesztési céllal vásárolta meg a 1012 Budapest, Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlant a Budapesti Elektromos Művek Nyrt.-től, mely korábban trafóházként működött. Az épületben több mint 6.000 m²-en valósul meg a fejlesztés, exkluzív szolgáltatásokkal (wellness, parkológép, tetőterasz, vendéglátás stb.). A fejlesztés befejezése a tervek szerint 2020. év végére várható.

Hotel szegmens

3 db, a Társaság tulajdonában lévő ingatlan (Budapest, VII. ker. Madách tér 3-4. alatti ingatlan: **4 csillagos szálloda** 115 szobával; 2174 Verseg-Fenyőharaszt – Fenyőharaszt Kastélyszálló: **4 csillagos szálloda** 26 szobával + 4 apartmannel; Budapest, X. ker. Üllői út 114-118. alatti ingatlankomplexum „C” Épület: **3 csillagos szálloda** 81 szobával + 1 apartmannel) szállodaként üzemel, ezen ingatlanokat a társaság szálloda üzemeltetőknek adja bérbe.

A portfólióink egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület, Andrássy út 80 és 82. szám alatt található. A két egymás melletti, mindösszesen 1.442 m² alapterületű telekingatlanon egy Boutique Hotel koncepció kidolgozása van folyamatban.

II. 2019. évi féléves eredmények és 2019. évi kilátások, kihívások

1. 2019. első féléves eredmények

A Társaság konszolidált szinten 2019. első félévében mintegy **1.127 millió forint adózás előtti eredményt** ért el, amely mintegy 260 millió forinttal (+30%) haladja meg a 2018. első félévében produkált eredményt, ami jelentős mértékben a Vigadó Palota Irodaház bérbeadásának köszönhető, de kisebb javulás látható a Vigadó Palotán kívüli iroda-ingatlanportfólió vonatkozásában is.

- A cégcsoport által 2019. első félévében elért **értékesítés nettó árbevétel** nagy részét az ingatlanok bérbeadásából származó bérleti, parkolási és üzemeltetési díjbevételek (együttesen a bevételek közel 70%-át) adták, de jelentős, mintegy 30%-os arányt képviselt a tárgyidőszaki árbevételen belül a Harsánylejtő építési telkek és társasházi lakások értékesítéséből származó bevételek is. 2019. első hat hónapjának értékesítés nettó árbevétele összesen mintegy 2.662 millió forintot tett ki, ami közel 76%-os növekedést mutat az előző év első félévi árbevétel adatához képest. Az ingatlanhasznosításból származó bevételek a magasabb kihasználtságnak és az érvényesített díjemeléseknek köszönhetően emelkedtek. Az előző év azonos időszakához viszonyítva az építési telkek és lakások értékesítéséből származó bevétel jelentősen (+308 millió forint) nőtt, főként a tárgyidőszakban realizálódott Harsánylejtő társasházi lakásértékesítéseknek köszönhetően.

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2018. június 30.	2019. június 30.
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	720 910	1 493 393
Parkolási díj bevételek	161 177	228 730
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	136 521	135 110
Szolgáltatásokhoz kapcs. bevételek	0	0
Ingatlan/ telek értékesítés árbevétele	489 487	797 458
Egyéb árbevételek	7 746	7 630
Összesen	1 515 841	2 662 320

- Az 2019. első félévében az **egyéb működési bevételek** soron a befektetési célú ingatlanok valós értékének növekedése, valamint a Harsánylejtő Kft. által kapott késedelmi kötbér és kártérítés összege jelenik meg.

- Az **anyagjellegű ráfordítások** 2019. első félévi összege mintegy 418 millió forinttal, mintegy 60%-kal nőtt a 2018. első félévében kimutatott értékhez képest. A jelentős növekedést főként a Harsánylejtő Kft.-ben a társasházi építkezések elszámolása, a Vigadó Palota bérlői kialakításának befejezése és bérbeadása, valamint a megvásárolt Attila úti ingatlanon elkezdett munkálatok elszámolása okozták.
- A **személyi jellegű ráfordítások** 2019. I. félévében közel 242 millió forintra (+56%) nőttek a megelőző év azonos időszakához képest. A személyi jellegű ráfordítások növekedésének oka a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés volt. A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2019. június 30-án 43 fő volt (2018. június 30-án 29 fő, december 31-én 32 fő volt).
- A Társaság **nem befektetési célú tárgyi eszközei után elszámolt értékcsökkenés** a tárgyidőszakban mintegy 4 millió forinttal közel 21 millió forintra nőtt a bázisidőszak megfelelő adatához viszonyítva.
- Az **egyéb működési ráfordítások** 2019. első féléves összege mintegy 162 millió forintot tett ki. A mintegy 50 millió forintos növekedés, főként a térítés nélkül átadott eszközök és ezen felül a fizetett kártérítés és kötbérrel magyarázható.
- A fentieknek köszönhetően a 2019. első féléves **működési eredmény** 1.222,5 millió forintra nőtt, amely mintegy 246 millió forinttal magasabb az előző év hasonló időszaki értékéhez képest. A tárgyidőszaki árbevétel arányos működési eredmény mintegy 46%-os mértékű volt, jelezve a Társaság működési hatékonyságát.
- A **pénzügyi műveletek eredménye** az év első felében mintegy -96 millió forintra változott a bázisidőszaki mintegy -109 millió forintról, amely eredményjavulás a szabad pénzeszközök lekötésének eredményének volt betudható.
- Az irányadó jogszabályok szerint a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. Mint SZIE, illetve 2018. december 31-től mint SZIT, a Társaság a társasági adóalapját köteles megállapítani a SZIT törvény előírásai alapján, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pld. a kapcsolt felektől származó árbevétel arányos adóalap után). A fentiek figyelembevételével a tárgyévi tényleges adóráfordingból konszolidált szinten mintegy 8 millió forintot a társasági adó, mintegy 2,3 millió forintot az iparüzési adó és mintegy 5,4 millió forintot tett ki az innovációs járulék összege.
- A fentiek eredményeként a tárgyidőszaki **adózott eredmény** 28%-kal mintegy 1.110 millió forintra nőtt a bázisidőszaki mintegy 867 millió forintos értékről.

Eredménykimutatás (IFRS konszolidált, nem auditált)

az adatok ezer forintban	2018. június 30.	2019. június 30.
Értékesítés nettó árbevétele	1 515 841	2 662 320
Egyéb működési bevétel	279 318	139 673
Saját termelésű készletek állományváltozása	163 149	-18 938
Aktivált saját teljesítmények	0	-19 803
Anyagjellegű ráfordítások	-697 678	-1 115 783
Személyi jellegű ráfordítások	-155 478	-241 824
Egyéb működési ráfordítások	-112 391	-162 455
EBITDA	992 761	1 243 190
Értékcsökkenés és értékvesztés	-16 279	-20 715
Működési eredmény	976 482	1 222 475
Pénzügyi bevételek	1 675	4 806
Pénzügyi ráfordítások	-111 117	-100 666
Adózás előtti eredmény	867 040	1 126 615
Tényleges adóráfording	0	-15 746
Halasztott adó	192	-860

Adózott eredmény
867 232
1 110 009
Kiemelt mérlegtételek (IFRS konszolidált, nem auditált)

az adatok ezer forintban	2018. december 31.	2019. június 30.
Befektetési célú ingatlanok	39 799 004	39 949 004
<u>Éven túli eszközök összesen</u>	<u>40 798 251</u>	<u>40 961 146</u>
Pénzeszközök	9 850 843	6 948 709
<u>Forgóeszközök összesen</u>	<u>12 610 378</u>	<u>10 552 750</u>
<u>Eszközök összesen</u>	<u>53 408 629</u>	<u>51 513 896</u>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<u>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</u>	<u>41 451 550</u>	<u>39 992 715</u>
Pénzügyi kötelezettségek	9 153 569	8 798 827
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>9 166 183</u>	<u>8 813 967</u>
Pénzügyi kötelezettségek	769 541	769 541
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>2 790 896</u>	<u>2 707 214</u>
<u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u>	<u>53 408 629</u>	<u>51 513 896</u>

- A befektetési célú ingatlanok állománya 150 millió forinttal 39.949 millió forintra nőtt 2018. december 31-i állapothoz képest. A növekedés a portfólióban levő ingatlanok valós értékében történő emelkedésnek (+60 millió forint) és a meglévő ingatlanokon eszközölt beruházásoknak (+90 millió forint) az eredménye.

A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS 40 standardnak megfelelően. A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását, összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő, az Euro-Immo Expert Kft. végzi.

A Társaság **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) több mint 2.547 millió forinttal közel **2.620 millió forintra** emelkedett 2019. június 30-ra a 2018. év végi állapothoz képest, mindez továbbra is erős finanszírozhatósági bázist jelent a Társaság stratégiai céljainak a megvalósításához. A fenti változást főként az Attila úti ingatlan vételárának a kifizetése és a 2019. év májusában kifizetett osztalék hatására a pénzeszközállományban bekövetkezett csökkenés magyarázza.

A vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségre vonatkozó kiemelt mutatók (IFRS konszolidált, nem auditált)

Megnevezés	2018. június 30.	2019. június 30.
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	93,20%	79,51%
Eladósodottság („Hosszúlejáratú kötelezettségek összesen” és a „Kötelezettségek és saját tőke összesen” hányadosa)	27,25%	17,11%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszúlejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	39,02%	22,04%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	69,89%	256,67%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	64,42%	45,92%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	3,85%	3,06%

2. Kilátások, kihívások 2019. második félévére

A 2019. második félévében a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

➤ **Harsánylejtő Projekt**

- A Harsánylejtő Kertváros II. telekfejlesztési ütemében a még elérhető építési telkek értékesítése, valamint a fejlesztéshez kapcsolódóan megvalósított út- és közmű hálózatok szolgáltatói és önkormányzati tulajdonba történő átadása.
- A Harsánylejtő Kertváros lakóingatlan-fejlesztés I. ütemének átadása a vevők részére, továbbá a II. ütemben épülő 4 lakóház értékesítése és átadása (2019. I. félévig az értékesítettség 60%-os). A lakóingatlan fejlesztés III. és IV. ütem értékesítését és kivitelezését a Társaság idén nem kívánja megindítani.
- Az alábbi fejlesztési koncepciók kidolgozása az összesen több mint 4 hektáros területen (a m² adatok az egyes fejlesztési koncepciók bruttó épített alapterületére vonatkoznak):
 - 2.000 m² irodakomplexum projekt
 - bruttó 900 m² alapterületű szupermarket építése
 - 17.000 m² lakóingatlan potenciál, amire a Társaság a tervek szerint 1 db 50 és 2 db 33 lakásos társasház építését tervezi.

➤ **Attila út 99**

- A Társaság tulajdonát képező, a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1012 Budapest, Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlanon a több mint 6.000 m²-en exkluzív szolgáltatásokkal (wellness, parkológép, tetőterasz, vendéglátás stb.) megvalósuló lakóingatlan-fejlesztés/kivitelezés, valamint az értékesítési tevékenység elindítása.

➤ **Városmajor Irodaház**

- A Budapest, XII. kerület, Városmajor utca 12-14. sz. alatt található Városmajor Irodaház fejlesztési koncepciójának kidolgozása, a tervezési folyamatok befejezése és a vonatkozó építési engedély megszerzése továbbá a területek előértékesítési folyamatainak a megindítása.
- A jelenlegi iroda-épületegyüttes teljes felújítása mellett egy további új szárny megépítése is történik a tervezett fejlesztési projekt keretében, több mint 6.000 m²-rel növelve ezzel az épület jelenlegi kiadható területét.

➤ **Bajcsy Irodaház**

- A Budapest, VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. sz. alatt található Bajcsy Irodaház fejlesztési koncepciójának kidolgozása

➤ **Andrássy út**

- A Világörökség részét képező, a Társaság a tulajdonát képező 1062 Budapest, Andrássy út 80. és 82. szám alatt található ingatlanokon fejleszteni kívánt Boutique Hotel koncepciójának kidolgozása.

➤ **Akvizíciós tevékenység**

- A Társaság stratégiájába illeszkedő akvizíciós lehetőségek felkutatása, az akvizíciók lebonyolítása és az adott ingatlan beillesztése a jövedelemtermelő portfólióba.

III. A Társaságnál a 2019. első félévében lezajlott lényegesebb események

1. Közgyűlés

A Társaság 2019. április 29-én megtartotta az éves rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:

- a) A közgyűlés a Könyvvizsgálónak a Társaság IFRS szerint készített 2018. évi egyedi éves pénzügyi kimutatásairól és az egyedi üzleti (vezetőségi) jelentésről szóló jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- b) A közgyűlés a Könyvvizsgálónak a Társaság IFRS szerint készített a 2018. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásairól és a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentésről szóló jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- c) A közgyűlés az Audit Bizottságnak a Társaság IFRS szerint készített 2018. évi egyedi éves pénzügyi kimutatásairól, az egyedi üzleti (vezetőségi) jelentésről és az igazgatótanácsi jelentésről szóló jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- d) A közgyűlés az Audit Bizottságnak a Társaság IFRS szerint készített 2018. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásairól és a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentésről szóló jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- e) A közgyűlés az Igazgatótanács jelentését a 2018. évi üzleti évről tudomásul vette és jóváhagyta.
- f) A közgyűlés tudomásul vette és jóváhagyta a Társaság IFRS szerint készített 2018. évi egyedi éves pénzügyi kimutatásait és az egyedi üzleti (vezetőségi) jelentést az előterjesztés szerinti 53.316.232 E Ft mérlegfőösszeggel és 42.040.020 E Ft saját tőke összeggel.
- g) A közgyűlés tudomásul vette és jóváhagyta a Társaság IFRS szerint készített 2018. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásait és a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentést az előterjesztés szerinti 53.408.629 E Ft mérlegfőösszeggel és 41.451.550 E Ft saját tőke összeggel.
- h) A közgyűlés a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2018. évi egyedi éves pénzügyi kimutatásai alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 2.568.844.400 forint összegű osztalék megállapítását és kifizetését jóváhagyta.
- i) A közgyűlés úgy határozott, hogy a Társaságban igazgatótanácsi tisztséget betöltő Igazgatótanácsi tagok számára a 2018. évi tevékenységükkel kapcsolatban a felmentvényt megadja.
- j) A közgyűlés megválasztotta a Társaság állandó könyvvizsgálójának az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft.-t (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-063211; adószám: 10272172- 2-42; kamarai nyilvántartási száma: 000171; kibocsájtói minősítés száma: K000107, a könyvvizsgálatért felelős személy Freiszberger Zsuzsanna, születési neve: Freiszberger Zsuzsanna; anyja neve: Böczkös Rózsa Mária, lakcíme: 2440 Százhalombatta, Rózsa u. 7.; születési helye/ideje: Barcs, 1977.07.27. könyvvizsgálói eng. száma: 007229; kibocsájtói minősítés száma: K000103) a 2019. május 16.-2020. május 15. közti időszakra.
- k) A közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2019-as üzleti évben díjazás nélkül látják el feladataikat.
- l) A közgyűlés úgy döntött, hogy az Audit Bizottság tagjai a 2019-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látják el feladataikat.
- m) A közgyűlés úgy döntött, hogy Társaság állandó könyvvizsgálóját a Társaság Nemzetközi Számviteli Szabályok szerint készített egyedi éves és konszolidált éves pénzügyi kimutatásai könyvvizsgálatáért a 2019-es év vonatkozásában 6.000.000 forint + ÁFA díjazás illeti meg.
- n) A közgyűlés jóváhagyta a Társaság 2018. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését.

- o) A közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 100,-Ft névértékű, törzsrészvény Társaság általi megvásárlásáról. A felhatalmazás kiterjed arra az esetre is, amennyiben a Társaság 2019. évi éves rendes közgyűlése elhatározza, hogy a Társaság 2019. évi rendes közgyűlése időpontjában forgalomban lévő 28.702.444 darab, egyenként 100 forint névértékű HU0000088760 ISIN azonosítójú törzsrészvényei (a névérték tizedelésével) 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű törzsrészvénné átalakításra kerüljenek. Utóbbi esetben az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 10,-Ft névértékű törzsrészvények Társaság általi megvásárlásáról is. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1,-Ft, azaz egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2020. október 29. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.
- p) A közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére törzsrészvények, dolgozói részvények és szavazatsöbbségi részvények kibocsátása által az alábbi feltételekkel:
- Az Igazgatótanács a felhatalmazás alapján a Társaság alaptőkéjét törzsrészvény, szavazatsöbbségi részvény és dolgozói részvény kibocsátása útján felemelheti.
 - A felhatalmazás alapján kibocsátásra kerülő szavazatsöbbségi részvények a részvényekhez kapcsolódó jogosultságok mellett tízszeres szavazati jogot biztosítanak és a törzsrészvény által biztosított osztalék egytizedének megfelelő mértékű osztalékra jogosítanak.
 - A felhatalmazás a Ptk. által nevesített valamennyi alaptőke-emelési módra vonatkozik.
 - A felhatalmazás a jelen határozat keltétől számított öt évig terjedő határozott időtartamra szól.
 - A felhatalmazás a törzsrészvények, szavazatsöbbségi részvények és dolgozói részvények új részvények zártkörű forgalomba hozatala esetén az Alapszabály 14.4 pontja alapján a jegyzési elsőbbségi jogot kizárja.
 - A felhatalmazás erejénél fogva az Igazgatótanács dönt az alaptőke felemelésével kapcsolatos, a Ptk. vagy az Alapszabály szerint egyébként a közgyűlés hatáskörébe tartozó kérdésekről is.
 - A felhatalmazás alapján végrehajtott alaptőke-emelés esetében az Alapszabály módosítására az Igazgatótanács köteles és jogosult.
 - A határozatban nem szabályozott kérdésekben a Társaság Alapszabálya, a Ptk. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezési az irányadóak.
 - A határozat meghozatalával a Társaság 2014. április 22-i közgyűlésén hozott, 17/2014 sz. közgyűlési határozata szerinti, valamint a 2017. augusztus 15-i közgyűlésén hozott 27/2017.08.15 sz. közgyűlési határozat és a 29/2017.08.15 sz. közgyűlési határozat szerinti, az Igazgatótanácsnak a Társaság alaptőkéjének felemelésére vonatkozó felhatalmazás hatályát veszti.
 - A fentiek alapján 3.587.805.500 forint az a legmagasabb összeg, amelyre az Igazgatótanács a Társaság alaptőkéjét felemelheti.
- q) A közgyűlés elhatározta, hogy a Társaság 28.702.444 darab, egyenként 100 forint névértékű HU0000088760 ISIN azonosítójú törzsrészvényét átalakítja akként, hogy a részvények névértéke és darabszáma módosításra kerül, de az alaptőke mértéke változatlan marad és a részvényekhez fűződő jogok azonosak maradnak. Ennek megfelelően a Társaság a jelenleg forgalomban lévő 28.702.444 darab, egyenként 100 forint névértékű HU0000088760 ISIN azonosítójú törzsrészvényt (a névérték tizedelésével) 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű törzsrészvénné alakítja át. A részvény átalakítást követően a Társaság alaptőkéje 287.024.440 db, azaz kétszáznyolcvanhétmillióhuszonnégyezer-négyszáznegyven darab, egyenként 10,-Ft, azaz tíz forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből áll.

- r) A közgyűlés jóváhagyta a Társaság alapszabályának a „Részvény Split”-tel kapcsolatos módosítását a 2019. április 8-án közzétételre került, 8. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan tartalommal.
- s) A közgyűlés jóváhagyta a Társaság alapszabályának a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 2018. évben történt egyes változásaihoz kapcsolódóan a 2019. április 8-án közzétételre került, 9. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben ismertetett módosítását az előterjesztésben rögzített változatlan tartalommal.
- t) A közgyűlés jóváhagyta a Társaságnak a 10. számú napirendi ponthoz kapcsolódó közgyűlési előterjesztésben ismertetett cégképviselési jog változását és cégjegyzési szabályok módosításához kapcsolódóan a Társaság Alapszabályának a 2019. április 8-án közzétételre került, 10. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben ismertetett módosítását az előterjesztésben rögzített változatlan tartalommal.

2. Ingatlan akvizíció lezárása

A Társaság 2018. december 18. napján ingatlan adásvételi szerződést kötött a Budapesti Elektromos Művek Nyrt.-vel az ELMŰ 1/1 arányú tulajdonát képező, a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1012 Budapest, Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlan tárgyában. A Társaság az Ingatlan vételárát megfizette, az Ingatlan birtokba adására és így a tranzakció lezárására 2019 januárjában került sor. Az Ingatlant a Társaság exkluzív lakóingatlan-fejlesztési céllal vásárolta meg.

3. Személyi változások

Igazgatótanács, Audit bizottság

A 2019. január 1. és a 2019. június 30 közötti időszakban az Igazgatótanács és az Audit bizottság összetételében változás nem történt.

Menedzsment

2019. május 31. napjával megszűnt Sajgál Gábor üzletfejlesztési osztályvezető munkaviszonya.

4. Törzsrészvények átalakítása

A Társaság közgyűlése 2019. április 29-én, 19/2019.04.29 számú határozatával döntött a Társaság törzsrészvényei névértékének 100 forintról 10 forintra történő átalakításáról részvényfelosztás formájában, a részvényfelosztás 2019. június 13-i értéknappal megtörtént.

IV. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

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

Az ingatlanhasznosítási tevékenységét a Társaság relatív alacsony kockázat mellett végzi, a megkötött bérleti szerződések jelentős részben határozott időtartamúak, 2-3 év közöttiek, de speciális esetekben akár 5+5 vagy 10 évesek. Határozatlan idejű bérleti szerződéseink jellemzően több éves időtartam óta fennállnak. Az előzetes bérlői kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően a kintlévőség nagysága és a nemfizetés az előző évhez hasonlóan továbbra is elhanyagolható mértékű.

A CIB Bank Zrt-nél fennálló EUR alapú hiteltartozás refinanszírozásra került 2018. március végén, így a Társaság jelenleg csak forintban denominált hittel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság bevételeinek mintegy 93%-a forintban realizálódik, ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

A Társaság hosszútávú forint hitelei változó kamatozásúak (a 3 hónapos BUBOR-hoz kötöttek), így a pénzügyi kamatok esetleges emelkedésével a forint hitelek kamata is emelkedhet (kamatkockázat). A Társaság folyamatosan vizsgálja a nemzetközi és magyarországi pénzügyi folyamatokat, finanszírozási lehetőségeket, ideértve a változó kamatozású hitelek fix kamatozású hitelekkel történő refinanszírozási lehetőségeit is, azok függvényében dönt az esetleges refinanszírozásról. Ehhez a Társaság rendelkezésére áll a 2018. november 7-én kötött, 20 milliárd forint keretösszegű – ingatlanvásárlási, ingatlanfejlesztési és hitelkiváltási célra is felhasználható, 10 éves futamidejű fix kamatozású forint alapú finanszírozást biztosító – hitelkeret-szerződés, melyet az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársasággal, mint finanszírozó bankkal írt alá.

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2019. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált Pénzügyi Kimutatásai III. fejezet 32. Pénzügyi Instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrészvényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

A konszolidációs körbe bevont Harsánylejtő Kft.-re vonatkozó kockázatok

A Harsánylejtő Kft. helyzete jelentősen függ anyavállalatától, az őt ért piaci hatásoktól, illetve döntéseitől. A IX. fejezet szerinti fejlesztések eredményessége, megtérülése szempontjából kockázati tényező lehet egyrészt, a kivitelezőknél a fejlesztés megvalósulása során időnként jelentkező nem szakszerű és utólagos javítást eredményező kivitelezésből, és/vagy kapacitáshiányból eredő, a vállalt átadási határidőben bekövetkező esetleges csúszás, (a kockázat csökkentése érdekében többek között ezen okok miatt került sor 2019. június 30-át követően az építkezést a Harsánylejtő Kft. tulajdonában álló Budapest, III. ker. 20646/74; 20646/75; 20646/76; és 20646/77 helyrajzi számokon nyilvántartott építési telkeken földszint + 2 szint lakások és 1 terepszint alatti teremgarázst tartalmazó, 5 lakásos lakóépületeknek a kivitelezési munkáira vonatkozóan a kivitelező váltásra) másrészt az erősödő versenyhelyzet (Budapesten 2019. első félévében is folytatódtak a 2018-ban számos helyszínen megindult, a fejlesztés konkurenciájának számító egyéb projektek). Az átadási határidő csúszásából származó kockázatokat egyrészt a generálkivitelezőkkel szemben alkalmazható késedelmi kötbér szerződésekbe építésével, másrészt a vevők felé fennálló átadási határidő rugalmas vállalásával tudjuk csökkenteni.

Stratégiai kérdésekben a Harsánylejtő Kft.-nek a Társasággal egyeztetve kell meghoznia döntését. A fejlesztést illetően a Társaság dönt a stratégiai kérdésekben, a Harsánylejtő Kft. az operatív feladatokat látja el.

V. 2019. június 30-át követően bekövetkezett lényeges események

Az irányadó jogszabályoknak megfelelő közzétételi kötelezettséget indokló lényeges esemény 2019. június 30-át követően a jelen Konzolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés Igazgatótanács általi elfogadásáig nem történt.

VI. Általános társasági információk

1. A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	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
Cégbizjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje:	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

2. Társaságirányítás

Közgyűlés

A vezető tisztségviselők kinevezése és elmozdítása a Közgyűlés kizárólagos hatókörébe tartozik. A vezető tisztségviselőkkel és a munkavállalókkal a Társaság nem kötött a végkielégítéssel kapcsolatban külön megállapodást, e tekintetben a Ptk. megfelelő paragrafusai az irányadók.

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 (jövőre hagyott alaptőke), amelyre az Igazgatótanács a Társaság alaptőkéjét felemelheti. A közgyűlési felhatalmazás bármely típusú, és bármely módon történő alaptőke-emelésre vonatkozhat. A közgyűlési felhatalmazás legfeljebb öt évre szólhat. Az igazgatótanácsi hatáskörben történő alaptőke-emelés esetében az Alapszabály módosítására az Igazgatótanács köteles és jogosult.

Igazgatótanács

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik.

Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. Az Igazgatótanács megállapította működésének szabályait és az elfogadott Ügyrendje szerint működött a 2019-es év első félévében.

Az Igazgatótanács tagjainak többsége független.

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

Az Igazgatótanács 2019. első félévében 4 ülést tartott 100 %-os részvételi aránnyal. Az Igazgatótanács elektronikus úton 1 alkalommal döntött a 2019. első félévében.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2019. június 30.)

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
dr. Ungár Anna,	Elnök	2017.08.15	2022.08.15
Berecz Kristóf	Alelnök	2017.08.15	2022.08.15
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshgyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

Audit Bizottság

Az Alapszabály szerint az Audit bizottság hatáskörébe tartozik:

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

Az Audit bizottság az Igazgatótanácsi üléseken túl 2019. első félévében egy ülést tartott, 100%-os részvételi aránnyal. Az ülésen tárgyalta fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó egyes Társaságok éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslatétel a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2019. június 30.)

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshgyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

Tisztségviselők (Igazgatótanács, Audit bizottság tagjai) díjazása

A Társaság 2019. évi éves rendes közgyűlésén a közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2019-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2019-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2019. év első félévében:

- 2018. május 15-től 2019. május 15-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F., a könyvvizsgálatért felelős személy: Freiszberger Zsuzsanna)
- 2019. május 16-tól 2020. május 15-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F., a könyvvizsgálatért felelős személy: Freiszberger Zsuzsanna)

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

2019. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab 10,-Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvényből állt, melyből 30.140.000 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. A részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „Premium” 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 azonban felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatsöbbségi részvények kibocsátása által a 2019. április 8-án közzétételre került, 7. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2019. év első félévében nem élt.

Nincs tudomásunk olyan részvényesi megállapodásról, ami az irányítási jogokkal kapcsolatos.

Munkavállalói részvényesi rendszer jelenleg nem működik a Társaságnál. A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés azonban felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozói részvények kibocsátása által a 2019. április 8-án közzétételre került, 7. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2019. év első félévében nem élt.

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

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

A Társaság 2019. évi éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 10,-Ft névértékű törzsrészvények Társaság általi megvásárlásáról. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1,-Ft, azaz egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2020. október 29. 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 a 2018. december 31-i és 2019. június 30-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2018. december 31.		2019. június 30.	
	Részvények száma (db)*	Részesedés (%)	Részvények száma (db)**	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	18 484 722	64,40***	184 847 220	64,40***
Saját részvény****	3 014 000	10,50	30 140 000	10,50
Egyéb részvényesek	7 203 722	25,10	72 037 220	25,10
Összesen	28 702 444	100,00	287 024 440	100,00

* 100 forint névértékű BIF törzsrészvény

** 10 forint névértékű BIF törzsrészvény

*** Amelyből 4,49% közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

**** A Társaság a tulajdonában lévő BIF részvénnyel részvényesi jogokat nem gyakorolhat

Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada (2019. június 30.)

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke, (vezérigazgató 2018.12.01-től)	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada
(2018. június 30.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	74,61%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	74,61%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshegyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Sajgál Gábor	Vezérigazgató Gazdasági	2016.12.01	Határozatlan***	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Vezérigazgató helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

VII. Az alkalmazottak számának és bérének alakulása, foglalkoztatáspolitikai

A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2019. június 30-án 43 fő volt (2018. június 30-án 29 fő, december 31-én 32 fő volt). A személyi jellegű ráfordítások alakulásáról a II/1 pontban adtunk tájékoztatást.

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés

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

IX. A Társaság konszolidációs körének bemutatása

A Társaság IFRS szerint készített 2019. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásaiba a Harsánylejtő Kft.-t vonta be.

A Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és kezelő Kft.-t (székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.), 2008. augusztus 25-én, 500.000 forint törzstőkével alapította a Budapesti Ingatlan Nyrt és azóta is a 100%-os tulajdonosa. A Társaság törzstőkéje 2016. március 10-én 3 millió forintra emelkedett, fő tevékenységi köre: épületépítési projekt szervezése.

A Harsánylejtő Kft. 2019. június 30-án 8 db, a Harsánylejtő fejlesztési területen található, társasházak építésére alkalmas telek ingatlantulajdonnal rendelkezett, melyeken már részben lezajlott, illetve részben jelenleg is zajlik a társasházak kivitelezése.

A Harsánylejtő Kft. az ingatlanfejlesztéshez szükséges építési telkek megvásárlását és a fejlesztés lebonyolítását a Társaságtól kapott piaci kamatozású kölcsönből finanszírozza, melyet a fejlesztés befejezését követően az általa értékesített lakások vételárából fizet vissza.

A fejlesztést illetően a Társaság dönt a stratégiai kérdésekben, a Harsánylejtő Kft. az operatív feladatokat látja el.

A Társaság 2019. február 28-i hatállyal visszahívta Harsánylejtő Kft. ügyvezetői tisztségéből Sajgál Gábort és ezzel egyidejűleg Berecz Kristófot nevezte ki a Harsánylejtő Kft. ügyvezetőjének határozatlan időre, önálló cégjegyzési joggal.

X. Környezetvédelem

A tevékenység jellegéből adódóan a Budapesti Ingatlan Nyrt. nem termel és nem tárol veszélyes hulladékot, a kibocsátott égéstermék utáni levegőterhelési díjat a Társaság 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, és minden évben felülvizsgálja vállalatirányítási rendszerét, és ha szükséges, módosítja.

A Társaság 2019. április 29-án megtartott éves rendes közgyűlése által jóváhagyott, a Társaság 2018. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését a Társaság közzétételi helyein 2019. április 29-én közzétette. A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

- 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.

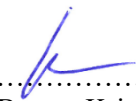
Felelősségvállaló nyilatkozat

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

Budapest, 2019. augusztus 30.



.....
dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke



.....
Berecz Kristóf
alelnök-vezérigazgató



A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

**Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
(IFRS) szerint készített,**

**2019. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált,
nem auditált Pénzügyi Kimutatásai –**

2019. I. féléves Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

Tartalomjegyzék

Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzet Kimutatás	4
Évközi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatás	5
Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás	6
Évközi Konszolidált Cash Flow Kimutatás	7
Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk	8
I. Általános Társasági információk	8
1. A vállalkozás bemutatása	8
2. Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok	9
2.1. Tisztségviselők 2019. I. félévében	9
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2019. I. félévében	9
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása a 2019. I. félévében	9
2.4. Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek	10
2.5. Konszolidációs körbe bevont leányvállalat adatai	10
2.6. Tulajdonosi struktúra	10
II. A számviteli politika meghatározó elemei	10
1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről	11
2. A beszámoló készítésének alapja	11
3. Az értékelés alapja	11
4. Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe bevont vállalkozások	11
III. Kiegészítő magyarázatok	12
1. Befektetési célú ingatlanok	12
2. Immateriális javak és tárgyi eszközök	13
3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban	13
4. Halasztott adókövetelés	14
5. Készletek	14
6. Vevőkövetelések	14
7. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	15
8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15
9. Jegyzett tőke és tőketartalék	15
10. Értékelési tartalék	16
11. Visszavásárolt saját részvények	16
12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény	16
13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek	17
14. Céltartalék	17
15. Halasztott adó kötelezettségek	17
16. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	17
17. Szállítói kötelezettségek	17
18. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	18
19. Árbevétel	18
20. Egyéb működési bevétel	18
21. Saját termelésű készletek állomány változása	19
22. Anyagjellegű ráfordítás	19
23. Személyi jellegű ráfordítások	19
24. Értékcsökkenés	20
25. Egyéb működési ráfordítások	20
26. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai	20
27. Tényleges adórátfordítás	20
28. Halasztott adórátfordítás	21

29.	Egy részvényre jutó eredmény	21
30.	Szegmensinformációk	21
31.	Valós értékelésből származó eredmény	22
32.	Pénzügyi instrumentumok.....	23
33.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása	23
IV.	Egyéb kiegészítő információk.....	24
1.	Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások	24
1.1.	Mérlegén kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek.....	24
1.2.	Peres ügyek, egyéb jogi eljárások	25
2.	Lényeges események a közbenső időszak végét (2019. június 30-át) követően	25
3.	Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2019. évben	25
4.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	25
	Felelősségvállalási Nyilatkozat.....	26

Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzet Kimutatás

adatok ezer forintban

	Magyarázatok*	2019.06.30.	2018.12.31.
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Befektetési célú ingatlanok	1	39 949 004	39 799 004
Immateriális javak	2	428	506
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	93 236	94 240
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	128 195	113 166
Beruházások, felújítások	2	790 283	790 475
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	-	-
Halasztott adókövetelések	4	-	860
Éven túli eszközök összesen		40 961 146	40 798 251
Forgóeszközök			
Készletek	5	3 222 159	2 160 522
Vevőkövetelések	6	216 297	509 125
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	7	165 585	89 888
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8	6 948 709	9 850 843
Forgóeszközök összesen		10 552 750	12 610 378
Eszközök összesen		51 513 896	53 408 629
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	9	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	9	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	10	1 078 973	1 078 973
Visszavásárolt saját részvények	11	- 1 748 120	- 1 748 120
Eredménytartalék	12	30 633 394	24 921 662
Tárgyévi eredmény	12	1 110 009	8 280 576
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:		39 992 715	41 451 550
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	13	8 798 827	9 153 569
Céltartalékok várható kötelezettségekre	14	15 140	12 614
Halasztott adó kötelezettségek	15	-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		8 813 967	9 166 183
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	16	769 541	769 541
Szállítói kötelezettségek	17	201 837	380 987
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	18	1 735 836	1 640 368
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		2 707 214	2 790 896
Kötelezettségek és saját tőke összesen		51 513 896	53 408 629

*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

Évközi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatás

adatok ezer forintban

	Magyarázatok*	2019.06.30.	2018.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	19	2 662 320	1 515 841
Egyéb működési bevétel	20	139 673	279 318
Saját termelésű készletek állományváltozása	21	- 18 938	163 149
Aktivált saját teljesítmények	21	- 19 803	-
Anyagjellegű ráfordítások	22	- 1 115 783	- 697 678
Személyi jellegű ráfordítások	23	- 241 824	- 155 478
Értékcsökkenés és értékvesztés	24	- 20 715	- 16 279
Egyéb működési ráfordítások	25	- 162 455	- 112 391
Működési eredmény		1 222 475	976 482
Pénzügyi bevételek	26	4 806	1 675
Pénzügyi ráfordítások	26	- 100 666	- 111 117
Adózás előtti eredmény		1 126 615	867 040
Tényleges adóráfördítés	27	- 15 746	-
Halasztott adó	28	- 860	192
Adózott eredmény		1 110 009	867 232
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		1 110 009	867 232
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		-	-
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		-	-
Teljes átfogó jövedelem		1 110 009	867 232
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		1 110 009	867 232
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Saját részvényeken felüli törzsrészvények súlyozott átlaga (db)	29	256 884 440	211 317 360
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	29	4,32	4,10
Hígitott	29	4,32	4,10

*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás

Magyarázatok*	9	11	9	10	12	12			
	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredmény- tartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
adatok ezer Ft									
2017.12.31.	2 583 220	-2 846 120	594 752	1 078 973	11 437 805	12 926 468	25 775 098	0	25 775 098
Előző évi eredmény átsorolása						12 926 468	0		0
Saját részvény tranzakció		229 000			531 000		760 000		760 000
Osztalék					-2 008 611		-2 008 611		-2 008 611
Teljes átfogó jövedelem						867 232	867 232		867 232
2018.06.30.	2 583 220	-2 617 120	594 752	1 078 973	22 886 662	867 232	25 393 719	0	25 393 719
Saját részvény kibocsájtás	287 024		5 453 463				5 740 487		5 740 487
Saját részvény értékesítés		869 000			2 035 000		2 904 000		2 904 000
Teljes átfogó jövedelem						7 413 344	7 413 344		7 413 344
2018.12.31.	2 870 244	-1 748 120	6 048 215	1 078 973	24 921 662	8 280 576	41 451 550	0	41 451 550
Előző évi eredmény átsorolása						8 280 576	0		0
Osztalék					-2 568 844		-2 568 844		-2 568 844
Teljes átfogó jövedelem						1 110 009	1 110 009		1 110 009
2019.06.30.	2 870 244	-1 748 120	6 048 215	1 078 973	30 633 394	1 110 009	39 992 715	0	39 992 715

*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

Évközi Konszolidált Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban	Magyarázatok*	2019.06.30.	2018.06.30.
Adózás előtti eredmény		1 126 615	867 040
Nettó Kamatráfordítás	26	97 466	103 339
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értécsökkenés	24	20 715	16 279
Értékvesztés		0	0
Nem realizált árfolyamkülönbözet		0	-4 461
Valós értékelésből származó eredmény	31	-388 878	-356 223
Céltartalék kötelezettségekre		2 526	0
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők			
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény		0	0
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása		292 828	61 067
Egyéb forgóeszközök változása		-1 137 335	282 801
Szállítói tartozások változása		-179 150	-39 977
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása		-259 275	-75 287
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása		354 742	0
Kifizetett kamat	26	-100 156	-103 382
Kapott kamat	26	2 690	43
Kifizetett nyereségadó	27	-15 746	0
Működési tevékenységből származó cash flow		-182 958	751 239
Tárgyi eszközök beszerzése		204 410	-401 251
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		0	0
Konzs körből kikerülés		0	0
Befektetési tevékenység pénzfelhasználása		204 410	-401 251
Osztalék	12	-2 568 844	-2 008 611
Saját részvény vásárlása / eladás		0	0
Hítelfelvétel	13	0	2 643 016
Hitelvisszafizetés	13	-354 742	-2 029 488
Tőkekibocsátásból bevétel		0	0
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		-2 923 586	-1 395 083
Pénzeszközgyenértékesek növekedése		-2 902 134	-1 045 095
Nyitó pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	8	9 850 843	1 790 344
Záró pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	8	6 948 709	745 249

*A kiegészítő magyarázatok sorszáma

Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk**I. Általános Társasági információk**

1. A vállalkozás bemutatása

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.), (továbbiakban: „Társaság” vagy „BIF”) 1995. január 31-én átalakulással jött létre. Jogelődje a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft., amelyet 1994. január 1-jén 1.000 e Ft törzstőkével alapított az Állami Vagyonügynökség.

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244 e Ft, amely 287.024.440 db 10 Ft névértékű dematerializált törzsrészből áll.

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító céggént elsősorban a saját tulajdonú ingatlanjainak (irodaház, parkolóház és hotelként kialakításra került épület) bérbe adás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek és a lakóingatlanfejlesztéshez kapcsolódó társasházi lakások értékesítésével foglalkozik. A lakóingatlan fejlesztést jelenleg a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”, vagy „Leányvállalat”) végzi.

A Társaság operatív irányítását az Igazgatótanács végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Audit Bizottság látja el.

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

A Társaság 2017. október 20-tól kezdődően – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (a továbbiakban: „NAV”) nyilvántartásba vétele óta – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: „SZIT törvény”) előírásai szerint szabályozott ingatlanbefektetési elótársaságként (a továbbiakban: „SZIE”) tevékenykedett. A Társaság a NAV-nál 2018. december 20-án kezdeményezett, a SZIT törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vételi kérelmének megfelelően a NAV a Társaságot szabályozott ingatlanbefektetési társaságként 2018. december 31-i hatállyal nyilvántartásba vette.

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

A jelen 2019. I. féléves IFRS Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások készítéséért felelős mérlegképes IFRS könyvelő: dr. Horváthné Kalácska Katalin (1082 Budapest, Hock János u. 4-6.; mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 123362).

A Társaság könyvvizsgálója az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-063211; adószám: 10272172-2-42; kamarai nyilvántartási száma: 000171; kibocsátói minősítés száma: K000107, a könyvvizsgálatért felelős személy Freiszberger Zsuzsanna, születési neve: Freiszberger Zsuzsanna; anyja neve: Böczkös Rózsa Mária, lakcíme: 2440 Százhalombatta, Rózsa u. 7.; születési helye/ideje: Barcs, 1977.07.27. könyvvizsgálói eng. száma: 007229; kibocsátói minősítés száma: K000103).

2. Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok
2.1. Tisztségviselők 2019. I. félévében
A Társaság Igazgatótanácsának tagjai

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
dr. Ungár Anna	Elnök	2017.08.15.	2022.08.15
Berecz Kristóf	Alelnök	2017.08.15	2022.08.15
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshgyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

A Társaság Audit Bizottságának tagjai

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshgyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada (2019. június 30.)

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	64.40%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	gazdasági vezérigazgató-helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2019. I. félévében

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjai tekintetében 2019. első félévében változások nem történtek.

2019. május 31. napjával megszűnt Sajgál Gábor üzletfejlesztési osztályvezető munkaviszonya.

2.3. Vezető tisztségviselők díjazása a 2019. I. félévében

A Társaság 2019. éves rendes közgyűlésén a közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2019-es üzleti évben díjazás nélkül lássák el feladataikat.

2.4. Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek

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

- Az Igazgatótanács elnöke vagy egy másik igazgatótanácsi taggal, vagy egy 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. Konszolidációs körbe bevont leányvállalat adatai

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2019. június 30.	2018. december 31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai (2019. június 30.) ezer forintban:

Saját tőke	70.330
Jegyzett tőke	3 000
Lekötött tartalék	47.500
Eredménytartalék	-44.975
Adózott eredmény	64.805

A Társaság 2019. február 28-i hatállyal visszahívta Harsánylejtő Kft. ügyvezetői tisztségéből Sajgál Gábort és ezzel egyidejűleg Berecz Kristófot nevezte ki a Harsánylejtő Kft. ügyvezetőjének határozatlan időre, önálló cégjegyzési joggal.

2.6. Tulajdonosi struktúra

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2018./2019. június 30-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2018. december 31.		2019. június 30.	
	Részvények száma (db)*	Részesedés (%)	Részvények száma (db)**	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	18 484 722	64,40***	184 847 220	64,40***
Saját részvény****	3 014 000	10,50	30 140 000	10,50
Egyéb részvényesek	7 203 722	25,10	72 037 220	25,10
Összesen	28 702 444	100,00	287 024 440	100,00

* 100 forint névértékű BIF törzsrészvény

** 10 forint névértékű BIF törzsrészvény

*** Amelyből 4,49% közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

**** A Társaság a tulajdonában lévő BIF részvénnyel részvényesi jogokat nem gyakorolhat

II. A számviteli politika meghatározó elemei

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

A Társaságunk működésében nincs ciklikusság és szezonáltság.

A jelen Évközi Pénzügyi Kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről

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

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

2. A beszámoló készítésének alapja

Az Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások a 2019. január 1-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások a bekerülési érték elve alapján kerültek összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható.

3. Az értékelés alapja

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

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

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

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

Leányvállalat

	cím:	Szavazati arány	
		2019. június 30.	2018. december 31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

III. Kiegészítő magyarázatok

1. Befektetési célú ingatlanok

adatok ezer forintban	
2018. december 31.	39 799 004
Valós érték	60 101
Ráaktiválás	89 899
2019. június 30.	39 949 004
2018. december 31.	39 799 004
2019. június 30.	39 949 004

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

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

- a) piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
- b) hozamszámításra alapuló módszerrel, vagy
- c) újraelőállítási költségen alapuló módszerrel

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

A befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2019. I. félévében az alábbi tételekből adódott:

- A befektetési célú ingatlanok értékének növekedése (mintegy 150 millió forint) részben a portfólióban levő ingatlanok valós értékében történő emelkedésére vezethető vissza. A valós értéknövekedés (mintegy 60 millió forint) egyrészt javuló piaci várakozások, másrészt a bérbeadással hasznosított irodaházak esetében a megkötött bérleti szerződések (magasabb feltöltöttség, szerződések lejáratú ideje) indokolják.
- 2019. I. félévében új, befektetési célú ingatlan beszerzése nem történt, viszont a meglévő ingatlanokon eszközölt beruházások (mintegy 90 millió forint) szintén jelentős mértékben hozzájárultak az ingatlanok értékének növekedéséhez.

A befektetési célú ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	1 860 196	1 018 106
Egyéb működési bevétel	60 126	207 075
Saját termelésű készletek állományváltozása		0
Anyagjellegű ráfordítások	-463 667	-299 786
Személyi jellegű ráfordítások	0	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	0	0
Egyéb működési ráfordítások	-64 599	0
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
Eredménye	1 392 056	925 395

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételének bázisidőszakhoz képesti növekedésének főbb okai a lejáratú bérleti szerződések újra tárgyalása, a magasabb egységár alkalmazása, valamint a kihasználtság kis mértékű növekedése voltak.

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					
2018. december 31.	29 143	101 342	307 439	790 475	1 228 399
Növekedés és átsorolás	490		38 990		39 480
Csökkenés és átsorolás	-1 894		-11 563	-192	-13 649
2019. június 30.	27 739	101 342	334 866	790 283	1 254 230
Értékcsökkenés					
2018. december 31.	28 637	7 102	194 273	0	230 012
Éves leírás	124	1 004	19 587		20 715
Csökkenés	-1 450		- 7 189		-8 639
2019. június 30.	27 311	8 106	206 671	0	242 088
Nettó könyv szerinti érték					
2018. december 31.	506	94 240	113 166	790 475	998 387
2019. június 30.	428	93 236	128 195	790 283	1 012 142

A bruttó érték növekedésének jelentős része a műszaki gépek, berendezések kategórián belül 5 db Toyota Yaris és 1 db Skoda Octavia személygépkocsi, valamint számítástechnikai eszközök beszerzéséből adódott.

3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

A Befektetések kapcsolt vállalkozásokban soron 2019-ben – a 2018-es évhez hasonlóan – nem szerepel összeg, tekintve, hogy a Társaság 2018-ban és 2019-ben is a Harsánylejtő Kft-t teljes körűen bevonta/bevonja a konszolidációba.

4. Halasztott adókövetelés

A következő levonható és adóköteles adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor 2019. június 30-án és 2018. december 31-én:

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.12.31.
Vevőkövetelések értékvesztése	0	0
Ingatlanok, gépek, berendezések	0	0
Veszteségelhatárolás	0	860
Céltartalék	0	0
Levonható különbözet összesen	0	860
Halasztott adókövetelés összesen	0	860

A halasztott adókövetelés a Harsánylejtő Kft. elhatárolt veszteségéből adódik, amely a Leányvállalat 2019. I. félévi eredménye alapján számolt társasági adókötelezettségének kalkulációja során (előzetesen) felhasználásra került, így 2019. június 30-ra további elhatárolt veszteség nem maradt a Harsánylejtő Kft-ben, de ez az év végi számok függvényében még változhat.

A Társaság a SZIE, illetve SZIT státusz miatt halasztott adókövetelést nem mutat ki.

5. Készletek

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.12.31.
Alapanyag	-	-
Befejezetlen termelés	1 396 267	1 408 813
Késztermék	89 902	96 718
Áru	1 735 990	654 991
	3 222 159	2 160 522

A készletek legnagyobb részét a továbbértékesítési célból megvalósult és megvalósuló, Harsánylejtővel kapcsolatos ingatlanfejlesztések (társasházépítés, építési telek eladás) teszik ki.

Az árukészletek soron megjelenő, közel 1,1 milliárd forint értékű növekedés a 2019. január 7-én fejlesztési és értékesítési céllal vásárolt, Budapest I. kerület, Attila út 99. szám alatt található ingatlan beszerzési értékéből adódik.

A készletekre egyik évben sem kellett értékvesztést elszámolni.

6. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.12.31.
Vevőkövetelések	189 794	484 816
Értékvesztés	- 1 484	- 1 484
Átsorolás	27 987	25 793
	216 297	509 125

A Társaság hatékonyabb követeléskezelésének eredményeként a vevőkövetelések állománya jelentősen lecsökkent.

7. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.12.31.
Egyéb követelések	147 832	78 327
Elhatárolás	44	6 907
Előleg	15 173	4 390
Átsorolás	2 536	264
	165 585	89 888

Az adó követelések és kötelezettségek adónemenként kerültek értékelésre és előjeltől függően besorolásra az egyéb követelés vagy az egyéb kötelezettség kategóriába.

A tárgyidőszaki növekedés okai:

- Egyéb követelések soron: a Társaság esetében Társasági adó- és SZJA- követelés, a Harsánylejtő Kft. esetében pedig levonható áfa miatti követelés került átsorolásra.
- Előleg soron: a Harsánylejtő Kft. által az egyik társasház építő, generálkivitelező társaság részére fizetett előleg összege jelent meg növekedésként.

8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.12.31.
Pénzeszköz	813	1 781
Bank	6 947 896	9 849 062
	6 948 709	9 850 843

A 2019-es pénzeszközök jelentős mértékű csökkenésének meghatározó oka a 2018. üzleti évre vonatkozó osztalékfizetés volt (részletesebben lásd még a 12. pontban).

9. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244 eFt, a Társaság alaptőkéje 287.024.440 db, egyenként 10 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbiróságon bejelentett alaptőkével.

2019. I. félévében a Társaság jegyzett tőkéjének összege nem változott, de a korábbi, 28.702.444 db, egyenként 100 forint névértékű törzsrészből a Közgyűlés 19/2019.04.29. sz. határozata alapján a névérték tizedelésével 287.024.440 db, egyenként 10 forint névértékű törzsrészből váltotta fel.

Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.12.31.
Nyitó	2 870 244	2 583 220
Növekedés	0	287 024
Csökkenés	0	0
Záró	2 870 244	2 870 244

Tőketartalék

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.12.31.
Nyitó	6 048 215	594 752
Növekedés	0	5 453 463
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, de 2019. I. félévében ilyen jellegű részvénytranzakció nem történt.

10. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.12.31.
Értékelési tartalék	1 078 973	1 078 973
Záró	1 078 973	1 078 973

Értékelési tartalékon a Társaság 2 befektetési célú ingatlanának (Aranykéz utca, Verseg) korábbi, IAS 16 szerinti valós érték modellben elszámolt (halasztott adóval korrigált) felértékelését mutatja ki.

11. Visszavásárolt saját részvények

A Társaság a tulajdonában lévő saját részvényeket a mérleg visszavásárolt saját részvények során bekerülési értéken tartja nyilván, mint Saját tőkét csökkentő tételt.

A Társaság 2019. június 30-án 30.140.000 db saját részvényt rendelkezett, amelyek össznévértékben megegyeznek a 2018. december végi állapottal, mivel 2019. I. félévében saját részvényekkel kapcsolatos tranzakció nem történt.

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.12.31.
Nyitó	-1 748 120	-2 846 120
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	1 098 000
Záró	-1 748 120	-1 748 120

12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.12.31.
Eredménytartalék		
Nyitó	33 202 238	24 364 273
Növekedés		2 566 000
Csökkenés	-2 568 844	-2 008 611
Záró	30 633 394	24 921 662
	0	
Tárgyévi eredmény	1 110 009	8 280 576
Záró	31 743 403	33 202 238

Az eredménytartalék tárgyidőszaki változását két ellentétes irányú hatás befolyásolta:

- Az eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2018. évi eredmény (8.280.576 eFt) átvezetése jelent meg.
- Csökkentő tétel volt a 2018. üzleti évi kifizetésre kerülő osztalék 2.568.844.400 forint. A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén többek között a 2018. üzleti év után törzsrészvényenként 100 forint osztalék kifizetéséről döntött (a Társaság tulajdonában lévő részvények osztalékra nem jogosítanak), az osztalékfizetés kezdőnapja 2019. május 15. volt.

13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.12.31.
HL Hitelek	8 798 827	9 153 569
Összesen	8 798 827	9 153 569

A hosszú lejáratú hitelek teljes egészében a banki hitelek hosszú lejáratú részét tartalmazzák:

- A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt-től 2017. év novemberében és 2018. januárjában akvizíciós célra kapott összesen 8 milliárd forint hitelből (a továbbiakban: „Akvizíciós Hitel”) fennálló 7.112.400 eFt.
- A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt-től a CIB Bank Zrt. által nyújtott EUR hitel kiváltására 2018. márciusában felvett 2.022.766.172 forint refinanszírozási hitelből (a továbbiakban: „Refinanszírozási Hitel”) fennmaradó 1.686.427 eFt.
- Az állománycsökkenés (354.742 eFt) a tárgyi félévben megfizetett részletek értékéből adódik.

14. Céltartalék

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.12.31.
Céltartalék a várható kötelezettségekre	15 140	12 614
Összesen	15 140	12 614

A Társaság 2019. I. félévében csak az alkalmazottak által időarányosan ki nem vett szabadságok miatt képzett céltartalékot, egyéb változás, feloldás nem történt ebben az időszakban.

15. Halasztott adó kötelezettségek

A SZIE/SZIT státusz megszerzése miatt a Társaság a korábban kimutatott halasztott adó kötelezettséget kivezette, mivel a jövőben adófizetési kötelezettsége normal üzletmenet során várhatóan nem keletkezik.

16. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.12.31.
Hitelek rövid lejáratú része	769 541	769 541
Összesen	769 541	769 541

A banki hitelek rövidlejáratú részének átsorolása jelenik meg ezen a soron, amelyből 607.600 eFt az Akvizíciós Hitel és 161.941 eFt a Refinanszírozási Hitel éven belül törlesztendő része.

17. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.12.31.
Szállítói kötelezettségek	201 837	380 987
Összesen	201 837	380 987

A szállítói állomány tárgyevi összege az ingatlanokhoz kapcsolódó közüzemi-, telefon- és egyéb igénybe vett szolgáltatási kötelezettségeket, valamint garanciális visszatartás miatti kötelezettségeket tartalmazza. A szállítói állomány csökkenésének oka, hogy mind a Társaság, mind a Leányvállalat határidőre kiegyenlíti a szállítói számlákat.

18. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.12.31.
Előlegek + áfa korrekció	1 551 258	1 376 542
Bér + adók + járulékok	53 416	113 173
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	15 845	49 580
Átsorolás	27 985	25 793
Egyéb	12 052	0
Összesen	1 735 836	1 640 368

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a telek- és társasházi lakásértékesítésekből származó vevői előlegek növekedése befolyásolta. A „Bér + adók + járulékok” soron szinte csak az anyavállalati áfa fizetési kötelezettség, valamint a munkavállalók felé kifizetendő munkabér és járulékai jelennek meg. A dematerializációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség nem változott. Az elhatárolások állománya az időben beérkezett szállítói számlák miatt jelentősen lecsökkent. Az átsorolt vevői túlfizetések állománya nem változott jelentős mértékben. Az egyéb soron pedig a jóváhagyott, de még ki nem fizetett osztalék összege jelenik meg.

19. Árbevétel

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.06.30.
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díjbevételek	1 493 393	720 910
Parkolási díjbevételek	228 730	161 177
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	135 110	136 521
szolgáltatásokhoz kapcs. bevételek	0	0
Ingatlan értékesítés árbevétele	797 458	489 487
Egyéb árbevételek	7 630	7 746
Összesen	2 662 320	1 515 841

A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek megduplázódása a 2018. év második felében megvásárolt Vigadó Palota nagyértékű felújítását követően megvalósult bérbeadásából származó bérleti- és üzemeltetési díjbevételekből ered. Ezzel együtt javult a bérbeadott parkolók kihasználtsága is, ezáltal nőttek a parkolási díjbevételek is.

Az ingatlan/telek értékesítés árbevétele jelentős növekedésének az oka, hogy 2019. első felében a Harsánylejtő Kft. által Budapest III. kerületében megvalósított társasházi lakásépítési projektjének I. üteme keretében kivitelezett lakások felét birtokba is adta, így az árbevételt realizálta.

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

20. Egyéb működési bevétel

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.06.30.
Valós értékelés	60 101	207 075
Ingatlan értékesítés		
Egyéb bevételek	79 572	72 243
Összesen	139 673	279 318

Az Egyéb működési bevételek között a Valós értékelés soron a Társaság befektetési célú ingatlanjai valós értékének növekedése jelenik meg. Az Egyéb bevételek soron pedig egy személygépkocsi értékesítéséből származó bevétel, továbbá a Leányvállalat által az első félévben kapott késedelmi kötbér és kártérítési összegek kerültek elszámolásra.

21. Saját termelésű készletek állomány változása

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.06.30.
Saját termelésű készletek állományváltozása	-18 938	163 149
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-19 803	0
Összesen	-38 741	163 149

A Társaság a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő telkeken és ingatlanokon végzett értéknövelő munkák költségének aktiválását és az eladott saját termelést, valamint a Harsánylejtő Kft-ben a társasház építés költségeinek aktiválását és a birtokba adott lakások miatt kivezetett készletértéket mutatja ki. 2019. I. félévében az anyavállalati saját termelésű készletérték 70.499 eFt-tal nőtt, azonban a Leányvállalati készletérték 89.437 eFt-tal csökkent, így ezen ellentétes előjelű mozgások eredménye jelenik meg a konszolidált évközi beszámolóban. A Társaság aktivált saját teljesítményeinek csökkenése a korábbi években kötelezettségként vállalt, a Harsánylejtőn megvalósított játszótér és sportpálya létesítmények Önkormányzat részére történt átadása miatt kivezetett beruházások értékét tartalmazza.

22. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.06.30.
Anyagköltségek	57 045	41 455
Igénybe vett szolgáltatások értéke	859 311	419 843
Egyéb szolgáltatások értéke	26 325	12 137
Eladott áruk beszerzési értéke	40 035	33 231
Eladott (közvetített) szolg. értéke	133 067	191 012
Összesen	1 115 783	697 678

Az anyagjellegű ráfordítások növekedésének egyik fő oka a Társaságban és a Harsánylejtő Kft-ben is folyamatban lévő telek- és társasházi fejlesztések költségeinek növekedése, továbbá igénybe vett ingatlanügynöki és szakértői díjak megjelenése, őrzés-védelmi, takarítási, épületgépészeti és karbantartási költségek növekedése.

23. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.06.30.
Béreköltség	180 878	118 660
Egyéb személyi jellegű juttatások	19 894	10 280
Járulékok	41 052	26 538
Összesen	241 824	155 478

A személyi jellegű ráfordítások növekedésének egyik oka a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés volt. A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2019. június 30-án 43 fő volt (2018. június 30-án 29 fő, december 31-én 32 fő volt).

24. Értékcsökkenés

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.06.30.
Értékcsökkenés	20 715	16 279
Összesen	20 715	16 279

A Társaság nem befektetési célú tárgyi eszközei után elszámolt értékcsökkenést szerepeltetjük ezen eredménykimutatási soron. A növekedést az újonnan beszerzett járművek, irodai, igazgatási, számítástechnikai berendezések, felszerelések terv szerinti értékcsökkenése okozza, valamint az időszakban beszerzett kisértékű tárgyi eszközök azonnal elszámolt értékcsökkenéséből adódik.

25. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.06.30.
Valós értékelés hatása a készletekre	38 866	39 145
Egyéb ráfordítások	123 589	73 246
Összesen	162 455	112 391

Az egyéb ráfordítások értékének növekedése a tárgyidőszakban térítés nélkül átadott telkek kivezetett értéke és annak áfa vonzata miatt növekedett meg az előző időszakhoz képest, ezen felül fizetett kártérítés és kötbér tételek is megjelentek, továbbá az önkormányzatokkal elszámolt adók (épitményadó, gépjárműadó) értéke is növekedett.

26. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi bevételek		
adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.06.30.
Kapott kamatok	2 690	43
Árfolyamnyereség	799	1 633
Egyéb	1 317	
Összesen	4 806	1 675

Pénzügyi ráfordítások		
adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.06.30.
Fizetett kamatok	100 156	103 382
Árfolyamveszteség	510	7 735
Egyéb		
Összesen	100 666	111 117

A kapott kamatok növekedése a szabad pénzeszközök lekötésének eredményéből származik, a fizetett kamatok állománya a törlesztések előrehaladtával lassan csökken, a tárgyidőszaki árfolyamnyereség és veszteség pedig jelentéktelen, mert a bevételek nagy része forintban keletkezik.

27. Tényleges adórátfordítás

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.06.30.
Társasági adó	8 049	0
Iparüzési adó	2 345	0
Innovációs járulék	5 352	0
Összesen	15 746	0

Az irányadó jogszabályok szerint a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. Mint SZIE, illetve 2018. december 31-től mint SZIT, a Társaság a társasági adóalapját köteles megállapítani a SZIT törvény előírásai alapján, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli, pl. a kapcsolt felektől származó árbevétel arányos adóalap után, aminek figyelembevételével a tárgyi félévre 552 eFt TAO-t (számítást lásd lentebb) továbbá 5.000 eFt innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál. Fenti tábla ezen felül tartalmaz 7.497 eFt TAO-t, 2.345 eFt iparüzési adót és 352 eFt innovációs járulékot, amit a Leányvállalat első félévi eredménye alapján számítottunk.

adatok ezer forintban	
IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)	915 539
IFRS korrekciós tételek	- 364 329
Társasági adó előtti korrigált eredmény	551 210
	Növelő tételek 349 493
	Csökkentő tételek -307 557
Társasági adóalap 2019. I. félévben	593 146
	Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény 0%
Társasági adó 2019-ben	0
	Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó 552
2019. I. félévi társasági adó kötelezettség	552

28. Halasztott adóráfordítás

adatok ezer forintban	2019.06.30.	2018.06.30.
Halasztott adó	- 860	192
Összesen	- 860	192

A Leányvállalat I. félévi adatai alapján a társasági adó kalkulációja során felhasználtuk a korábbi időszakban képzett, elhatárolt veszteségét, emiatt a halasztott adókövetelése is kivezetésre került; a Társaságnak pedig, annak SZIE, illetve 2018. december 31-től SZIT státusza miatt nincs halasztott adója (ez a státusz 2017. október 20-tól áll fenn).

29. Egy részvényre jutó eredmény

	2019.06.30.	2018.06.30.
Adózott eredmény (eFt)	1 110 009	867 232
Saját részvényeken felüli törzsrészvények súlyozott átlaga (db)	256 884 440	211 317 360*
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft) (az „Adózott eredmény” és a „Saját részvényeken felüli törzsrészvények súlyozott átlaga” hányadosa)	4,32	4,10*

*A bázisidőszaki adat összehasonlíthatósága érdekében a tényleges bázisadatot a részvényfelosztás figyelembevételével korrigáltuk.

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

30. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi ingatlana Budapesten és vonzáskörzetében 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 2019. I. felében is ennek megfelelően került sor. Ezen kívül külön kerül kimutatásra a Társaság működéséből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható „működési” eredmény.

A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2019. I. félévi és 2018. I. félévi alakulását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

2019. június 30. adatok ezer forintban	Harsány- lejtő Kft. (Harsánylejtő társasházak)	Harsány- lejtő telkek	Jövedelem termelő	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	697 986	101 927	1 860 810	1 597	2 662 320
Egyéb működési bevétel	74 459	143	60 136	4 935	139 673
Saját termelésű készletek állományváltozása	-89 437	-13 347	83 846	0	-18 938
Aktivált saját teljesítmények		-19 803	0	0	-19 803
Anyagjellegű ráfordítások	-443 205	-34 860	-554 840	-82 878	-1 115 783
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	0	-241 824	-241 824
Értékcsökkenés és értékvesztés	0	-1 005	0	-19 710	-20 715
Egyéb működési ráfordítások	-1 478	-84 623	-70 099	-6 255	-162 455
Pénzügyi műveletek bevételei	1 317	0	0	3 489	4 806
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	-100 666	-100 666
Adózás előtti eredmény	239 642	-51 568	1 379 853	-441 312	1 126 615

2018. június 30. adatok ezer forintban	Harsány- lejtő Kft. (Harsánylejtő társasházak)	Harsány- lejtő telkek	Jövedelem termelő	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	0	489 536	1 018 106	8 199	1 515 841
Egyéb működési bevétel	0	66 498	207 075	5 745	279 318
Saját termelésű készletek állományváltozása	210 768	-47 619	0	0	163 149
Anyagjellegű ráfordítások	-212 008	-118 538	-299 786	-67 346	-697 678
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	0	-155 478	-155 478
Értékcsökkenés és értékvesztés	0	-1 005	0	-15 274	-16 279
Egyéb működési ráfordítások	-898	-41 346	0	-70 147	-112 391
Pénzügyi műveletek bevételei	5	0	0	1 670	1 675
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	-111 117	-111 117
Adózás előtti eredmény	-2 133	347 526	925 395	-403 748	867 040

31. Valós értékelésből származó eredmény

A Működési tevékenységből származó cash flow-n belül a Valós értékelésből származó 2019. I. félévi eredmény a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének hatását tartalmazza, mivel ez nem pénzmozgást jelentő tétel. A működési cash flow-ban megjelenő, 388.878 eFt valós értékelésből származó eredmény két tételből tevődik össze, amelyből 60.101 eFt a piaci értékelés, és 328.777 eFt a befektetési célú ingatlanok magyar számviteli törvény alapján elszámolt, de az IFRS szerinti valós értékelés miatt visszaírt értékcsökkenés összege.

32. 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.

2019. június 30. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott</i>		
<i>kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	217 781	216 297
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 948 709	6 948 709
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott</i>		
<i>kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	9 568 368	9 568 368
Szállítói kötelezettségek	201 837	201 837
2018. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott</i>		
<i>kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	510 609	509 125
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	9 850 843	9 850 843
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott</i>		
<i>kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	9 923 110	9 923 110
Szállítói kötelezettségek	380 987	380 987

A valós érték meghatározása mindkét évben a 2. szintnek megfelelő valós értéken történt.

33. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

A Társaságnál az Igazgatótanácsi tagok 2019. évben tiszteletdíj nélkül látják el igazgatótanácsi tisztségüket, az Audit bizottsági tagok 2019. évben tagonként 300.000 forint/hó tiszteletdíj mellett látják el tisztségüket. A Társaságnál és a konszolidációs körbe vont Leányvállalatnál Felügyelőbizottság nem működik.

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

2019. június 30-án a cégcsoport vagyonát alkotó egyes dolgokon az alábbi zálogjogok álltak fenn:

Hitel 1

A jogosult neve: Takarékbank Zrt. (jogelődje az ügylet tekintetében a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.)

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése:

Budapest 24393/0/A/1 hrsz.-ú ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)

Budapest 34214/3 hrsz.-ú ingatlan (1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)

Budapest 24408/4 hrsz.-ú ingatlan (1052 Budapest, Türr István utca 6.)

A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai:

Kölcsönszerződés

Dátuma: 2017. november

Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés

Dátuma: 2017. november

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2017. november

Óvadéki szerződés

Dátuma: 2017. november

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

8.000.000.000,- HUF, azaz nyolcmilliárd forint összegű tőketartozás és járulékai

Hitel 2

A jogosult neve: Takarékbank Zrt. (jogelődje az ügylet tekintetében a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.)

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése:

Budapest 18059 hrsz.-ú ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)

A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai:

Kölcsönszerződés

Dátuma: 2018. március

Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés

Dátuma: 2018. március

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2018. március

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

2.100.000.000,-HUF, azaz kettőmilliárd-százmillió forint összegű tőketartozás és járulékai

1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2019. június 30-án az alábbi peres eljárásban szerepel alperesként

Folyamatban lévő peres eljárás

Felperes: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége részvényes; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt. (választottbírósi eljárás)

A per tárgya: Keresetindítás a Társaság egyes 2016. évi közgyűlési és igazgatótanácsi határozatainak hatályon kívül helyezése és végrehajtásának felfüggesztése iránt. A Társaság álláspontja szerint a felperes keresete nem megalapozott, a választottbírósi eljárás reményeink szerint a Társaság pernyertességével fog végződni, e körben azonban kiemelendő, hogy felperes által támadott és évekkorábban született határozatok esetleges hatályon kívül helyezésének sem lenne már hatása a Társaság jelenlegi működésére.

2. Lényeges események a közbenső időszak végét (2019. június 30-át) követően

Az irányadó jogszabályoknak megfelelő közzétételi kötelezettséget indokló lényeges esemény a közbenső időszak végét követően a jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások Igazgatótanács általi elfogadásáig nem történt.

3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek a 2019. évben

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2019. júl. 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. jún. 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. jún. 07.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. tájékoztatása a 100 forint névértékű BIF törzsrészvények névértékének tizedelésével kapcsolatosan
2019. máj. 31.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. hirdetménye a 100 forint névértékű BIF törzsrészvényeknek a névérték tizedelésével történő átalakítása rendjéről
2019. máj. 31.	Személyi hír
2019. máj. 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. máj. 14.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. hatályos Alapszabálya
2019. máj. 09.	Kiegészítő tájékoztatás a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2017. üzleti évhez kapcsolódó osztalékfizetési hirdetményéhez
2019. ápr. 30.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési jegyzőkönyve
2019. ápr. 30.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. osztalékfizetése
2019. ápr. 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. ápr. 29.	Felelős Társaságirányítási Jelentés
2019. ápr. 29.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. éves rendes közgyűlésén született határozatok
2019. ápr. 08.	Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok
2019. ápr. 01.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. márc. 29.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési meghívója
2019. febr. 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. jan. 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A jelen Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2019. augusztus 30-án elfogadta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

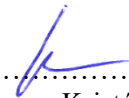
Felelősségvállalási Nyilatkozat

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

Budapest, 2019. augusztus 30.



.....
dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke



.....
Berecz Kristóf
alelnök-vezérigazgató

Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (a továbbiakban: Társaság) ezúton nyilatkozik arról, hogy a Társaság által nyilvánosságra hozott 2019. Féléves Jelentés a Társaság legjobb tudása szerint, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetéről, eszközeiről, kötelezettségeiről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan tény, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2019. augusztus 30.



.....
dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke



.....
Berecz Kristóf
alelnök-vezérigazgató