



1. számú melléklet
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
közgyűlése részére készült előterjesztéshez

Az Igazgatótanács jelentése
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
2022. évi üzleti tevékenységéről

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.; cégjegyzékszám: 01-10-042813; weboldal: www.bif.hu; a továbbiakban: „Társaság” és vagy „BIF”) a jelen tájékoztatójával az alábbiakban kívánja tájékoztatni a Tisztelt részvényeseit, üzleti partnereit, befektetőit a Társaság ügyvezetéséről, 2022. évi üzleti tevékenységéről és vagyoni helyzetéről.

I. A Társaság ügyvezetése:

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 2022-ben. Az Igazgatótanács tagjainak többsége független.

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

Az Igazgatótanács 2022-ben 3 ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton további 10 alkalommal döntött 2022-ben.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2022. december 31.)

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

II. A Társaság üzletpolitikája, üzleti tevékenysége a 2022. évben

A Társaság 2022. évi üzleti tevékenysége az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

- A Társaság meglévő jövedelemtermelő ingatlan-portfóliójába illeszkedő iroda és egyéb épületek felkutatása és akvizíciók lebonyolítása.
- Meglévő ingatlan-portfólióban rejlő maximális jövedelemtermelési potenciál kihasználása, valamint az irodaházak működésének optimalizálása.
- A Társaság tulajdonában lévő Budapest, III. kerületi, Harsánylejtő fejlesztési terület optimális hasznosítása.

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

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

- Irodaházak
- Parkolóházak
- Építési telkek
- Lakóingatlanok
- Szállodák

Irodaházak

2022-ben Budapesten összesen 267 ezer m² új irodaterületet adtak át, ami az előző évhez képest jelentős emelkedést jelent, annak köszönhetően, hogy a 2021. év végére tervezett irodaátadások egy része átcúszott 2022-re. 2022-ben továbbra is a Váci úti irodafolyosó volt a beruházások fő célterülete, második helyen pedig a Dél-Buda alpiac végzett. A teljes modern irodapiaci állomány 2022. év végére elérte a 4.25 millió m²-t. 2022 második felében több nagyobb irodaház is átadásra került, a saját-tulajdonú beruházások pedig egyedülálló módon 39%-os részesedéssel voltak jelen a piacon. 2023-ban a beruházások várhatóan a déli városrészre fognak koncentrálni; a Váci úti irodafolyosón, Budapest legnagyobb alpiacán csupán egy irodapark bővítésére fog sor kerülni.

A nagy számú bővülés negatív hatása, hogy az üresedési ráta 2021-hez képest tovább emelkedett, 2022. év végén 11,3%-on állt; a legtelítettebb alpiac Észak-Buda volt, 4,1%-os rátával. Az ingatlanforgalmazók az üresedési ráta további emelkedésére számítanak 2023-ban, amíg az új fejlesztések „le nem csengenek” az év második felére. Az irodák iránti kereslet 2022-ben tovább emelkedett, 391 ezer m², ami egy mérsékelt (7%-os) növekedést mutat az előző évhez képest. (Forrás: CBRE, BRF)

2022-ben kevesebb új beruházás indult el, ezért 2023-ra csupán 180 ezer m² körüli befejezéssel lehet számolni.

Az üzemeltetési díj alakulása a bérbeadások esetében 2022-ben egyre fontosabb szerepet játszott, mivel egyre nagyobb részaránya van a teljes használatbavételi költségben. A különféle műszaki (energiahatékonyság) és pénzügyi tényezők miatt az üzemeltetési díj jelenleg szélesebb skálán mozog (akár 13 euró/m² is lehet), mint korábban. Az átlagos üzemeltetési díjak 2023. év elején 5,5 euró körül mozogtak a legtöbb „A” kategóriás épületben, ennek oka lehet a jelentősen megemelkedett energiaárak mellett, a megnövekedett takarítási, fertőtlenítési igény és a modernebb gépészeti eszközök alkalmazása is. (Forrás: CBRE, Portfolio)

2022. december 31-én Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű hat „B” kategóriájú és három „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt. A korábban „B” kategóriájú Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „**Major Udvar** (Városmajor u. 12)”) „A” kategóriájú revitalizációja befejeződött, a fejlesztés átadása 2022 októberében megtörtént.

2020 első félévében Társaságunk tulajdonába került a Budapest, X. kerület Üllői út 114-116. sz. alatti volt Posta szálló, a környék ikonikus 13 emeletes toronyépülete, amelyet a 2021. évben elindított fejlesztéssel „A” kategóriás irodaépületnek (a továbbiakban: „**BIF Tower**”) építettünk át. A kivitelezés 2023 januárjában került átadásra. A mellétele elhelyezkedő háromszintes, korábban oktatási központként működő épület (a továbbiakban: „Üllői úti Oktatási Központ”) esetében a piaci igénynek megfelelően az irodai, vagy oktatási centrumként történő hasznosítás a célunk. A két épület több mint 10 ezer m² irodaállomány bővülést jelent.

Irodaházaink esetében legfőbb célunk a bérlők elégedettségének fenntartása és ezáltal a bérleti szerződések meghosszabbítása, amelyet új szolgáltatások bevezetésével, folyamatos üzemeltetői jelenléttel és karbantartással érünk el. „A” kategóriás irodaházaink esetében kiemelt figyelmet fordítunk a közösségi terek modernizálására és a felszabaduló irodaterületek felújítására, korszerűsítésére.

Parkolóházak

Társaságunk tulajdonába 2 parkolóház tartozik, a Vigadó Palota Irodaház (Budapest V. kerület Apáczai Csere János utca 9.) („Vigadó Palota Irodaház”) mellett található **Aranykéz Parkolóház** (Budapest V. kerület Aranykéz utca 4-6.) és a **Flórián Udvar Irodaház** (Budapest III. kerület Polgár utca 8-10.) részét képező **parkolóház**. A Flórián Udvar Irodaházban lévő parkolóház elsődlegesen az irodaház bérlőit hivatott kiszolgálni. Mindkét parkolóházunk a legújabb, magyar fejlesztésű, mobil-applikációs parkolási rendszerrel és korszerű fizetési lehetőségekkel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani. Az év közbeni közterületi parkolás díjainak változásaival összhangban módosultak szolgáltatásai díjaink is 2022-ben. A bérletek száma nem csökkent 2022-ben, vagyis az adott évben nem volt érezhető a közműdíjak emelkedésének közvetett hatása. A rövidebb bérletek (pl.: rendezvények) továbbra is elősegítik a kihasználtság növelését.

Építési telkek és lakóingatlanok

2022 első felében még nagy lendület jellemezte a hazai ingatlanpiacot: az első negyedévben éves összevetésben nominálisan 26,8 százalékkal, reálértéken – a magas infláció miatt – 14,6 százalékkal emelkedtek az árak. A lakáspiacon az évek óta tartó felívelés kezdete, 2014 óta több mint három és félszeresükre emelkedtek az árak nominálisan.

Az előző év első hónapjaiban az ország összes régiójában drágábbak lettek az ingatlanok. A legnagyobb, több mint 20%-os növekedést a Dél-Alföldön és a Közép-Dunántúlon jegyezték fel a fajlagos árakban 2021-hez képest, de nem sokkal maradt el ettől az észak-magyarországi régió sem. A legkisebb, de így is csaknem 16%-os áremelkedést Közép-Magyarországon mérték.

Leginkább – szintén több mint 20%-kal – a megyeszékhelyeken drágultak az ingatlanok, de hasonló mértékű, 19%-os emelkedés ment végbe a városokban is. Budapesten több mint 15, a községekben 12%-kal emelkedtek az árak.

(Forrás: Portfolio Ingatlan)

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

- **Telekfejlesztés** I.-II. ütem keretén belül mindösszesen 153 telekingatlan került kiszabályozásra, kivitelezésre és értékesítésre. A projekt fejlesztési és értékesítési szempontból is sikeresen lezárult (a fenti I.-II. ütem teljes területe meghaladja a 25 hektárt).
- **Lakóingatlan-fejlesztés**
 - A lakóingatlan-fejlesztés I.-II. ütemében, mintegy 1 hektáros területen összesen 40 darab 55-99 m² közötti lakás került felépítésre. A lakóingatlan-fejlesztés I. ütemében felépített 20 lakás értékesítése 2019-ben, a lakóingatlan-fejlesztés II. üteme során kivitelezésre került további 20 lakás értékesítése 2021 első félévében sikeresen lezárult. A projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”).
 - A lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas telekingatlanokból kettő esetében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással 2021. IV. negyedévében, ezek közül az egyik birtokbaadása 2022-ben megtörtént (a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartások megszűnése 2022. IV. negyedévére esett, illetve várhatóan 2024. I. félévére esik).
- **Kereskedelmi egység** fejlesztésére alkalmas telekingatlan, ami egy megközelítőleg egyezer m²-es kiskereskedelmi egység, és további 1,5 ezer m² iroda, vagy egyéb szolgáltató funkció építésére alkalmas, mintegy 0,4 hektáros területen.
- **Egyéb funkciójú épület** fejlesztésére alkalmas több mint 2,4 hektáros telekingatlan esetében adásvételi szerződés került aláírásra 2022. IV. negyedévében, amely esetében a tulajdonjog átruházása is megtörtént.

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

A Harsánylejtő Projektben megvalósult lakóingatlan-fejlesztésen túl a Társaság egy a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található lakóingatlan funkciójú ingatlant (a továbbiakban: „**Attila99Loft**”, „Attila úti ingatlan”) tulajdonolt 2022. december 31-én. Az Attila99Loft a **Real Estate Awards „Az Év Lakóingatlan Fejlesztése 2021” díj győztese** lett. Az ingatlanban 16 exkluzív lakás, egy 22 férőhelyes robotizált parkolórendszer, egy étterem és egy pékség található. A „New York”-i mintára megálmodott épület különlegességét a Várnegyedben való elhelyezkedésén és a lakások egyedi stílusán túl, az épületen belül igénybe vehető exkluzív szolgáltatások biztosítják. A kialakított lakásokat és üzlethelyiségeket a Társaság bérbeadás útján hasznosítja.

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület Andrássy út 80-82. szám alatt található (a továbbiakban: „**Andrássy úti ingatlan**”). A több mint 1,4 ezer m² alapterületű telekingatlanon, figyelemmel a változó piaci igényekre és a kerületi szabályozási feltételekre is, a Társaság lakófunkció befogadására alkalmas fejlesztés lehetőségét preferálja, felső kategóriás lakások és szolgáltatások kialakításával.

Szállodák

2022-ben éves szinten a szállodai vendégéjszakák száma 2021-hez képest országos szinten 65%-kal nőtt, de 2019-hez hasonlítva 15,8%-kal kevesebb lett. 2022-ben a hazai szállodák országos szinten összesen 488 milliárd forint árbevételt értek el. Ez 75,6%-kal több volt, mint 2021-ben, de 1,5%-kal elmaradt a 2019 évitől. A budapesti szállodák árbevétele 2022-ben 191,1 milliárd forint volt, ami 123%-kal nagyobb 2021. évi adatnál, de 20,9%-kal kisebb a 2019. évinél. A fővároson kívüli szállodák összes árbevétele 2022-ben 296,9 milliárd forintot tett ki. Ez 54,4%-kal felülmúlta a korábbi évet, de 10,6%-kal kisebb a 2019. évben elértnél.

(A koronavírus miatti korlátozások okán a 2020-as év nem képezte a viszonyítási alap részét.)

(Forrás: Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége)

A Társaság tulajdonában jelenleg 1 olyan ingatlan található, amelyet az azt bérbevevő vállalkozás szállodaként üzemeltet (a Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérbe). A turisztikai szempontból az egyik legkiemelkedőbb belvárosi lokációval rendelkező **Madách téri ingatlanban** (Budapest, V. kerület Madách Imre tér 3.) egy 4 csillagos szálloda üzemel 115 szobával.

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

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

III. Kiemelt pénzügyi adatok

A Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2022. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai kiemelt pénzügyi adatai

Eredménykimutatás (IFRS, auditált)		
adatok ezer forintban	2021	2022
Értékesítés nettó árbevétele	4 916 389	10 293 076
Egyéb működési bevétel	6 201 800	2 883 212
Saját termelésű készletek állományváltozása	-286 807	-123 863
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-142 048	0
Anyagjellegű ráfordítások	-1 190 595	-2 068 658
Személyi jellegű ráfordítások	-575 034	-678 665
Egyéb működési ráfordítások	-395 436	-471 290
<u>EBITDA</u>	<u>8 528 269</u>	<u>9 833 812</u>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-174 111	-87 428
<u>Működési eredmény</u>	<u>8 354 158</u>	<u>9 746 384</u>
Pénzügyi bevételek	164 774	651 165
Pénzügyi ráfordítások	-231 055	-335 871
<u>Adózás előtti eredmény</u>	<u>8 287 877</u>	<u>10 061 678</u>
Tényleges adórátfordítás	-18 693	-28 123
<u>Adózott eredmény</u>	<u>8 269 184</u>	<u>10 033 555</u>

Kiemelt mérlegtételek (IFRS, auditált)		
adatok ezer forintban	2021.12.31.	2022.12.31.
Befektetési célú ingatlanok	63 763 004	71 881 004
<u>Éven túli eszközök összesen</u>	<u>64 271 287</u>	<u>72 456 398</u>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9 548 215	8 130 618
<u>Forgóeszközök összesen</u>	<u>10 532 776</u>	<u>9 227 922</u>
<u>Eszközök összesen</u>	<u>74 804 063</u>	<u>81 684 320</u>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<u>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</u>	<u>50 515 526</u>	<u>55 515 392</u>
Pénzügyi kötelezettségek	19 213 740	20 075 461
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>19 226 362</u>	<u>20 088 629</u>
Pénzügyi kötelezettségek	1 270 565	1 446 747
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>5 062 175</u>	<u>6 080 299</u>
<u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u>	<u>74 804 063</u>	<u>81 684 320</u>

IV. Összegzés, az Igazgatótanács előterjesztései, javaslatjai

Az Igazgatótanács közgyűlési elfogadásra javasolja a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2022. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásait az alábbi főbb számokkal:

Mérleg főösszeg:	81 565 886 E Ft
Saját tőke:	55 507 953 E Ft
Árbevétel:	10 289 516 E Ft
Adózás előtti eredmény:	10 040 210 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	10 012 333 E Ft

Az Igazgatótanács az alapszabály és a SZIT törvény irányadó rendelkezéseire, valamint a 2022. évi eredményre is figyelemmel, a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2022. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 8.808.955.400 forint összegű, részvényenként 35 forint osztalék kifizetését javasolja. A fenti osztalékkalkuláció során a Társaság már részvényeik névértéke arányában felosztotta a saját részvényekre eső osztalékot az osztalékra jogosult részvényesek között.

Az Igazgatótanács közgyűlési elfogadásra javasolja a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2022. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásait az alábbi főbb számokkal:

Mérleg főösszeg:	81 684 320 E Ft
Saját tőke:	55 515 392 E Ft
Árbevétel:	10 293 076 E Ft
Adózás előtti eredmény:	10 061 678 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	10 033 555 E Ft

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Igazgatótanácsa ezúton nyilatkozik arról, hogy a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2022. évi auditált Egyedi és Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai, valamint Üzleti (vezetőségi) Jelentései a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, nem hallgatnak el olyan tényt, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2023. április 6.

dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke

Mellékletek

- Éves Jelentés 2022 – Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2022 (a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2022. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai és Üzleti (vezetőségi) Jelentés)
- Konszolidált Éves Jelentés 2022 – Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámoló 2022 (a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2022. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai és Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés)