



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

**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.**  
**Konszolidált Éves Jelentés 2022**  
**Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámoló**

**Tartalomjegyzék**

- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2022. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai
- Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2022. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásaihoz

**A jelen „Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámoló 2022” a Budapesti Ingatlan Nyrt. által a 2019/815/EU Bizottsági rendelet szerint készített, XBRL címkékkel ellátott, XHTML formátumú, a Társaság hivatalos, könyvvizsgált 2022. évi Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámolója tartalmával teljes mértékben megegyező tartalmú.**



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

**Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS)  
szerint készített,  
auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai  
2022. december 31.**

## Tartalomjegyzék

|                                                                                                                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Konszolidált Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás.....</b>                                                                                                       | <b>4</b>  |
| <b>Konszolidált Éves Átfogó Jövedelemkimutatás.....</b>                                                                                                        | <b>5</b>  |
| <b>Konszolidált Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás.....</b>                                                                                      | <b>6</b>  |
| <b>Konszolidált Éves Cash Flow Kimutatás .....</b>                                                                                                             | <b>7</b>  |
| <b>Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk .....</b> | <b>8</b>  |
| <b>I. Általános társasági információk.....</b>                                                                                                                 | <b>8</b>  |
| 1. A vállalkozás bemutatása.....                                                                                                                               | 8         |
| 2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra.....                                                                                                                 | 9         |
| 2.1. Tisztségviselők 2022-ben.....                                                                                                                             | 9         |
| 2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2022-ben .....                                                                      | 10        |
| 2.3. Vezető tisztségviselők díjazása a 2022-ben .....                                                                                                          | 10        |
| 2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek.....                                                                                                 | 10        |
| 2.5. Tulajdonosi struktúra.....                                                                                                                                | 10        |
| <b>II. A számviteli politika meghatározó elemei.....</b>                                                                                                       | <b>11</b> |
| 1. A számviteli politika lényeges elemei.....                                                                                                                  | 11        |
| 1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....                                                                                                            | 11        |
| 1.2. Árbevétel .....                                                                                                                                           | 11        |
| 1.3. Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése .....                                                                                                      | 12        |
| 1.4. Immateriális javak .....                                                                                                                                  | 14        |
| 1.5. Goodwill.....                                                                                                                                             | 14        |
| 1.6. Készletek .....                                                                                                                                           | 14        |
| 1.7. Követelések .....                                                                                                                                         | 14        |
| 1.8. Pénzügyi eszközök .....                                                                                                                                   | 15        |
| 1.9. Pénzügyi kötelezettségek .....                                                                                                                            | 15        |
| 1.10. Céltartalékok .....                                                                                                                                      | 16        |
| 1.11. Társasági adó.....                                                                                                                                       | 16        |
| 1.12. Lízing .....                                                                                                                                             | 17        |
| 1.13. Egy részvénnyre jutó eredmény (EPS).....                                                                                                                 | 17        |
| 1.14. Mérlegen kívüli tételek.....                                                                                                                             | 17        |
| 1.15. Visszavásárolt saját részvénnyek .....                                                                                                                   | 17        |
| 1.16. Osztalék.....                                                                                                                                            | 18        |
| 1.17. Pénzügyi műveletek eredménye.....                                                                                                                        | 18        |
| 1.18. Állami támogatások.....                                                                                                                                  | 19        |
| 1.19. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek.....                                                                                                          | 19        |
| 1.20. Fordulónap utáni események.....                                                                                                                          | 19        |
| 2. A számviteli politika változásai .....                                                                                                                      | 19        |
| 3. Bizonytalansági tényezők .....                                                                                                                              | 20        |
| 3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés.....                                                                                         | 20        |
| 3.2. Valós érték meghatározása.....                                                                                                                            | 21        |
| 4. A beszámoló készítés alapja .....                                                                                                                           | 21        |
| 4.1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről.....                                                          | 21        |
| 4.2. A beszámoló készítésének alapja .....                                                                                                                     | 21        |
| 4.3. Az értékelés alapja .....                                                                                                                                 | 21        |
| 5. Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások .....                                                                             | 22        |
| <b>III. Kiegészítő magyarázatok.....</b>                                                                                                                       | <b>22</b> |
| 1. Befektetési célú ingatlanok .....                                                                                                                           | 22        |
| 2. Immateriális javak és tárgyi eszközök .....                                                                                                                 | 24        |
| 3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban .....                                                                                                                  | 24        |
| 4. Halasztott adókövetelés.....                                                                                                                                | 24        |
| 5. Készletek.....                                                                                                                                              | 25        |

|            |                                                                                                                                 |           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.         | Vevőkövetelések .....                                                                                                           | 26        |
| 7.         | Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások.....                                                            | 26        |
| 8.         | Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....                                                                                 | 27        |
| 9.         | Jegyzett tőke és tőketartalék .....                                                                                             | 27        |
| 10.        | Értékelési tartalék.....                                                                                                        | 27        |
| 11.        | Visszavásárolt saját részvények .....                                                                                           | 28        |
| 12.        | Eredménytartalék és tárgyévi eredmény .....                                                                                     | 28        |
| 13.        | Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....                                                                                   | 29        |
| 14.        | Céltartalék .....                                                                                                               | 30        |
| 15.        | Halasztott adó kötelezettségek .....                                                                                            | 30        |
| 16.        | Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....                                                                                      | 30        |
| 17.        | Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....                                                                                    | 30        |
| 18.        | Szállítói kötelezettségek.....                                                                                                  | 30        |
| 19.        | Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások .....                                                                    | 31        |
| 20.        | Árbevétel.....                                                                                                                  | 31        |
| 21.        | Egyéb működési bevétel .....                                                                                                    | 32        |
| 22.        | Aktívált saját teljesítmények értéke .....                                                                                      | 33        |
| 23.        | Anyagjellegű ráfordítás.....                                                                                                    | 33        |
| 24.        | Személyi jellegű ráfordítások.....                                                                                              | 33        |
| 25.        | Értékcsökkenés és értékvesztés.....                                                                                             | 34        |
| 26.        | Egyéb működési ráfordítások.....                                                                                                | 35        |
| 27.        | Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai .....                                                                              | 35        |
| 28.        | Tényleges adórátfordítás .....                                                                                                  | 36        |
| 29.        | Halasztott adórátfordítás .....                                                                                                 | 36        |
| 30.        | Egyéb átfogó jövedelem.....                                                                                                     | 36        |
| 31.        | Egy részvényre jutó eredmény .....                                                                                              | 37        |
| 32.        | Szegmensinformációk .....                                                                                                       | 37        |
| 33.        | Kockázatkezelés.....                                                                                                            | 38        |
| 33.1.      | Tőkemenedzsment.....                                                                                                            | 38        |
| 33.2.      | Hitelezési kockázat.....                                                                                                        | 39        |
| 33.3.      | Likviditási kockázat .....                                                                                                      | 39        |
| 33.4.      | Piaci kockázat.....                                                                                                             | 40        |
| 34.        | Érzékenységi elemzés .....                                                                                                      | 40        |
| 35.        | Pénzügyi instrumentumok.....                                                                                                    | 40        |
| 36.        | Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....                                                                       | 41        |
| 37.        | Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása .....                                                                 | 41        |
| 38.        | Kivételes nagyságú és előfordulású tételek.....                                                                                 | 41        |
| 39.        | Kapcsolt felek bemutatása .....                                                                                                 | 42        |
| 39.1       | Leányvállalat .....                                                                                                             | 42        |
| 39.2       | Más kapcsolt fél .....                                                                                                          | 42        |
| <b>IV.</b> | <b>Egyéb kiegészítő információk.....</b>                                                                                        | <b>43</b> |
| 1.         | Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások.....                                                                 | 43        |
| 1.1.       | Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek.....                                    | 43        |
| 1.2.       | Peres ügyek, egyéb jogi eljárások .....                                                                                         | 45        |
| 2.         | A mérleg fordulónapját követő lényeges események.....                                                                           | 45        |
| 3.         | Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2022-ben és a Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások aláírásának időpontjáig..... | 45        |
| 4.         | A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése .....                                                                         | 46        |
|            | <b>Felelősségvállalási Nyilatkozat.....</b>                                                                                     | <b>46</b> |

**Konszolidált Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás**

adatok ezer forintban

Magyarázatok \*

2022.12.31

2021.12.31

**ESZKÖZÖK**
**Éven túli eszközök**

|                                                     |   |                   |                   |
|-----------------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Befektetési célú ingatlanok                         | 1 | 71 881 004        | 63 763 004        |
| Immateriális javak                                  | 2 | 4 228             | 7 024             |
| Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok | 2 | 86 133            | 88 160            |
| Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések        | 2 | 143 745           | 129 068           |
| Beruházások, felújítások                            | 2 | 341 288           | 284 031           |
| Befektetések kapcsolt vállalkozásban                | 3 | 0                 | 0                 |
| Halasztott adókövetelések                           | 4 | 0                 | 0                 |
| <b>Éven túli eszközök összesen</b>                  |   | <b>72 456 398</b> | <b>64 271 287</b> |

**Forgóeszközök**

|                                                                 |   |                  |                   |
|-----------------------------------------------------------------|---|------------------|-------------------|
| Készletek                                                       | 5 | 101 847          | 381 563           |
| Vevőkövetelések                                                 | 6 | 328 023          | 132 109           |
| Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások | 7 | 667 434          | 470 889           |
| Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek                       | 8 | 8 130 618        | 9 548 215         |
| <b>Forgóeszközök összesen</b>                                   |   | <b>9 227 922</b> | <b>10 532 776</b> |

**Eszközök összesen**
**81 684 320**
**74 804 063**
**FORRÁSOK**
**Saját tőke**

|                                                 |    |                   |                   |
|-------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Jegyzett tőke                                   | 9  | 2 870 244         | 2 870 244         |
| Tőketartalék                                    | 9  | 6 048 215         | 6 048 215         |
| Értékelési tartalék                             | 10 | 731 904           | 731 904           |
| Visszavásárolt saját részvények                 | 11 | -3 048 120        | -3 048 120        |
| Eredménytartalék                                | 12 | 38 879 594        | 35 644 099        |
| Tárgyévi eredmény                               | 12 | 10 033 555        | 8 269 184         |
| <b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</b> |    | <b>55 515 392</b> | <b>50 515 526</b> |

**Hosszú lejáratú kötelezettségek**

|                                                 |    |                   |                   |
|-------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pénzügyi kötelezettségek                        | 13 | 20 075 461        | 19 213 740        |
| Céltartalékok várható kötelezettségekre         | 14 | 13 168            | 12 622            |
| Halasztott adó kötelezettségek                  | 15 | 0                 | 0                 |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek           | 16 | 0                 | 0                 |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b> |    | <b>20 088 629</b> | <b>19 226 362</b> |

**Rövid lejáratú kötelezettségek**

|                                                        |    |                  |                  |
|--------------------------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Pénzügyi kötelezettségek                               | 17 | 1 446 747        | 1 270 565        |
| Szállítói kötelezettségek                              | 18 | 906 902          | 1 667 183        |
| Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások | 19 | 3 726 650        | 2 124 427        |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>         |    | <b>6 080 299</b> | <b>5 062 175</b> |

**Kötelezettségek és saját tőke összesen**
**81 684 320**
**74 804 063**

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

**Konszolidált Éves Átfogó Jövedelemkimutatás**

adatok ezer forintban

Magyarázatok \*

2022

2021

|                                                       |    |                   |                  |
|-------------------------------------------------------|----|-------------------|------------------|
| Értékesítés nettó árbevétele                          | 20 | 10 293 076        | 4 916 389        |
| Egyéb működési bevétel                                | 21 | 2 883 212         | 6 201 800        |
| Saját termelésű készletek állományváltozása           | 22 | -123 863          | -286 807         |
| Saját előállítású eszközök aktivált értéke            | 22 | 0                 | -142 048         |
| Anyagjellegű ráfordítások                             | 23 | -2 068 658        | -1 190 595       |
| Személyi jellegű ráfordítások                         | 24 | -678 665          | -575 034         |
| Értékcsökkenés és értékvesztés                        | 25 | -87 428           | -174 111         |
| Egyéb működési ráfordítások                           | 26 | -471 290          | -395 436         |
| <b>Működési eredmény</b>                              |    | <b>9 746 384</b>  | <b>8 354 158</b> |
| Pénzügyi bevételek                                    | 27 | 651 165           | 164 774          |
| Pénzügyi ráfordítások                                 | 27 | -335 871          | -231 055         |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                         |    | <b>10 061 678</b> | <b>8 287 877</b> |
| Tényleges adórátfordítás                              | 28 | -28 123           | -18 693          |
| Halasztott adó                                        | 29 | 0                 | 0                |
| <b>Adózott eredmény</b>                               |    | <b>10 033 555</b> | <b>8 269 184</b> |
| <b>Ebből:</b>                                         |    |                   |                  |
| Anyavállalatra jutó rész                              |    | 10 033 555        | 8 269 184        |
| Külső tulajdonosra jutó rész                          |    | 0                 | 0                |
| <b>Egyéb átfogó jövedelem</b>                         |    | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül |    | 0                 | 0                |
| Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása    |    | 0                 | 0                |
| <b>Teljes átfogó jövedelem</b>                        |    | <b>10 033 555</b> | <b>8 269 184</b> |
| <b>Ebből:</b>                                         |    |                   |                  |
| Anyavállalatra jutó rész                              |    | 10 033 555        | 8 269 184        |
| Külső tulajdonosra jutó rész                          |    |                   |                  |
| <b>Törzsrészcények súlyozott átlaga (db)</b>          |    | 251 684 440       | 251 684 440      |
| <b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>              |    |                   |                  |
| Alap                                                  | 31 | 39,87             | 32,86            |
| Hígított                                              | 31 | 39,87             | 32,86            |

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

## Konszolidált Éves 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 |
| adatok ezer forintban           |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| <b>2020.12.31</b>               | <b>2 870 244</b> | <b>-3 048 120</b>             | <b>6 048 215</b> | <b>731 904</b>      | <b>30 687 500</b> | <b>4 956 599</b>  | <b>42 246 342</b>                       | <b>42 246 342</b>                    |
| Előző évi eredmény átsorolása   |                  |                               |                  |                     | 4 956 599         | -4 956 599        |                                         |                                      |
| Saját részvény vásárlás         |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| Saját részvény kibocsájtás      |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| Saját részvény értékesítés      |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| Osztalék                        |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| Konszolidációs körből kikerülés |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| korrekció                       |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| Verseg eladás miatti ET         |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| növekedés                       |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| Teljes átfogó jövedelem         |                  |                               |                  |                     |                   | 8 269 184         | 8 269 184                               | 8 269 184                            |
| <b>2021.12.31</b>               | <b>2 870 244</b> | <b>-3 048 120</b>             | <b>6 048 215</b> | <b>731 904</b>      | <b>35 644 099</b> | <b>8 269 184</b>  | <b>50 515 526</b>                       | <b>50 515 526</b>                    |
| Előző évi eredmény átsorolása   |                  |                               |                  |                     | 8 269 184         | -8 269 184        |                                         |                                      |
| Saját részvény vásárlás         |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| Saját részvény kibocsájtás      |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| Saját részvény értékesítés      |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| Osztalék                        |                  |                               |                  |                     | -5 033 689        |                   | -5 033 689                              | -5 033 689                           |
| Konszolidációs körből kikerülés |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| korrekció                       |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| Verseg eladás miatti ET         |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| növekedés                       |                  |                               |                  |                     |                   |                   |                                         |                                      |
| Teljes átfogó jövedelem         |                  |                               |                  |                     |                   | 10 033 555        | 10 033 555                              | 10 033 555                           |
| <b>2022.12.31</b>               | <b>2 870 244</b> | <b>-3 048 120</b>             | <b>6 048 215</b> | <b>731 904</b>      | <b>38 879 594</b> | <b>10 033 555</b> | <b>55 515 392</b>                       | <b>55 515 392</b>                    |

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

## Konszolidált Éves Cash Flow Kimutatás

| adatok ezer forintban                                   | Magyarázatok* | 2022              | 2021              |
|---------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                           |               | <b>10 061 678</b> | <b>8 287 877</b>  |
| <b>Korrekciók az adózás előtti eredményben</b>          |               | 4 859             | -6 994            |
| <b>Korrigált adózás előtti eredmény</b>                 |               | <b>10 066 537</b> | <b>8 280 883</b>  |
| Nettó kamatráfordítás                                   | 27            | -277 255          | 76 735            |
| Nem pénzmozgást jelentő tételek                         |               |                   |                   |
| Értécsökkenés                                           | 25            | 61 533            | 38 143            |
| Értékvesztés (vevő és készlet)                          | 25            | 10 697            | 135 968           |
| Hitelezési veszteség (vevő)                             | 25            | 15 198            | 0                 |
| Nem realizált árfolyam különbözet                       |               | 0                 | 0                 |
| Készlet valós értékelés miatti korrekció                | 26            | 72 457            | 9 451             |
| Valós értékelésből származó eredmény                    | 21, 26        | -1 986 965        | -5 861 851        |
| Céltartalék kötelezettségekre                           |               | 546               | -6 464            |
| Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők  |               | 0                 | 0                 |
| Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény              |               | 1 418             | -3 850            |
| Térítés nélküli átadás, selejtezés                      |               | 57 353            | 10 890            |
| Nettó forgótőke mozgása                                 |               |                   |                   |
| Vevői követelések változása                             |               | -221 809          | 136 587           |
| Egyéb forgóeszközök változása                           |               | 10 717            | 340 965           |
| Szállítói tartozások változása                          | 18            | -760 281          | -314 872          |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása          |               | 1 602 220         | 612 436           |
| Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek változása       |               | 0                 | 0                 |
| Kifizetett kamat                                        | 27            | -321 538          | -226 171          |
| Kapott kamat                                            | 27            | 598 793           | 149 436           |
| Kifizetett nyereségadó                                  | 28            | -28 123           | -18 693           |
| <b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>       |               | <b>8 901 498</b>  | <b>3 359 593</b>  |
| Tárgyi eszközök beszerzése                              |               | -6 323 899        | -5 826 167        |
| Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel      |               | 5 450             | 576 100           |
| Konszolidációs körből kikerülés                         |               | 0                 | 0                 |
| <b>Befektetési tevékenység pénzfelhasználása</b>        |               | <b>-6 318 449</b> | <b>-5 250 067</b> |
| Tőkekibocsátásból bevétel                               |               | 0                 | 0                 |
| Osztalék                                                | 12            | -5 033 689        | 0                 |
| Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)                  |               | 0                 | 0                 |
| Hitelfelvétel                                           |               | 2 386 193         | 1 451 978         |
| Hitelvisszafizetés                                      |               | -1 348 291        | -909 006          |
| <b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b> |               | <b>-3 995 787</b> | <b>542 972</b>    |
| <b>Pénzeszközök változása</b>                           |               | <b>-1 412 738</b> | <b>-1 347 502</b> |
| <b>Devizás pénzeszközök ártértékelése</b>               |               | -4 859            | 6 994             |
| <b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása</b>           |               | <b>-1 417 597</b> | <b>-1 340 508</b> |
| Pénzeszközegyenértékesek növekedése                     | 8             | -1 417 597        | -1 340 508        |
| Nyitó pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek          | 8             | 9 548 215         | 10 888 723        |
| Záró pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek           | 8             | 8 130 618         | 9 548 215         |

\*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

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

### I. Általános társasági információk

#### 1. A vállalkozás bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (a továbbiakban: „Társaság”) 1995. január 31-én átalakulással jött létre. Jogelődje a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft., amelyet 1994. január 1-jén 1.000.000 forint törzstőkével alapított az Állami Vagyongyűnökség.

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

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

A Társaság operatív irányítását az Igazgatótanács végzi.

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

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

#### A Társaság cégadatai

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A Társaság cégneve:                          | Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság                                                                                                                                                                                       |
| 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:          | <a href="mailto:info@bif.hu">info@bif.hu</a>                                                                                                                                                                                                                             |
| Honlapja:                                    | <a href="http://www.bif.hu">www.bif.hu</a>                                                                                                                                                                                                                               |
| A Társaság alapító okiratának kelte:         | 1995.01.31.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| A Társaság működése megkezdésének időpontja: | 1994.05.01.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bejegyző bíróság:                            | Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság                                                                                                                                                                                                                                    |
| Cégjegyzékszám:                              | Cg. 01-10-042813                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Társaság statisztikai számjele:              | 12041781-6820-114-01                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Adóigazgatási azonosító száma:               | 12041781-2-41                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Közösségi adószám:                           | HU12041781                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Társaság törzstőkéje 2022. december 31-én    | 2.870.244.400 forint                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Társaság működésének időtartama:             | határozatlan                                                                                                                                                                                                                                                             |
| A Társaság üzleti éve:                       | megegyezik a naptári évvel                                                                                                                                                                                                                                               |
| A Társaság fő tevékenysége (TEÁOR):          | 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése                                                                                                                                                                                                        |
| A Társaság egyéb tevékenységi köre (TEÁOR):  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– 4110'08 Épületépítési projekt szervezése</li> <li>– 6420'08 Vagyongkezelés (holding)</li> <li>– 8110'08 Építményüzemeltetés</li> <li>– 6832'08 Ingatlankezelés</li> <li>– 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétel</li> </ul> |

A 2022. évi IFRS Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások készítéséért felelős mérlegképes IFRS könyvelő: dr. Horváthné Kalácska Katalin (1082 Budapest, Hock János u. 4-6.; IFRS mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 123362).

### A Társaság könyvvizsgálója

A Társaság közgyűlése 2022. április 29-én megválasztotta a QUERCUS Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft-t (székhely: 8200 Veszprém, Radnóti tér 2/C, cégjegyzékszám: 19 09 512226, adószám: 11679204-2-19, könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási szám: 002651) a Társaság könyvvizsgálójának a 2021. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatások elfogadásának napjától a Társaság 2022. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatásai elfogadásának napjáig, de legkésőbb 2023. május 15. napjáig terjedő időszakra.

## 2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra

### 2.1. Tisztségviselők 2022-ben

#### A Társaság Igazgatótanácsának tagjai

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

#### A Társaság Audit Bizottságának tagjai

| Név                  | Pozíció | Megbízás kezdete | Megbízás vége |
|----------------------|---------|------------------|---------------|
| Tzvetkov Julian      | tag     | 2022.04.30.      | 2027.04.30.   |
| dr. Hárshgyi Frigyes | tag     | 2022.04.30.      | 2027.04.30.   |
| Vaszily Miklós       | tag     | 2022.04.30.      | 2027.04.30.   |

#### Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada (2022. december 31.)

| Jelleg | Név                  | Beosztás                                             | Megbízás kezdete | Megbízás vége   | Közvetlen részvénytulajdon (db) | Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya |
|--------|----------------------|------------------------------------------------------|------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| ITT    | Dr. Ungár Anna       | IT* elnöke és 2022. május 4-től vezérigazgató is     | 2022.04.30.      | 2027.04.30.     | 0                               | 66,62%                                                          |
| ITT    | Berecz Kristóf       | IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is | 2022.04.30.      | 2027.04.30.     | 0                               | 66,62%                                                          |
| ITT    | Tzvetkov Julian      | IT, AB** tagja                                       | 2022.04.30.      | 2027.04.30.     | 0                               | 0                                                               |
| ITT    | dr. Hárshgyi Frigyes | IT, AB tagja                                         | 2022.04.30.      | 2027.04.30.     | 0                               | 0                                                               |
| ITT    | Vaszily Miklós       | IT, AB tagja                                         | 2022.04.30.      | 2027.04.30.     | 0                               | 0                                                               |
| SP     | Hrabovszki Róbert    | Gazdasági Vezérigazgató helyettes                    | 2018.03.19.      | Határozatlan*** | 0                               | 0                                                               |

\*Igazgatótanács

\*\*Audit bizottság

\*\*\*munkaviszony jellege

## 2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2022-ben

### Igazgatótanács, Audit Bizottság

A Közgyűlés a 2022. április 29-én meghozott határozataival (19-31/2022.04.29. Közgyűlési határozatok) visszahívta az Igazgatótanács tagjait és újabb 5 évi időtartamra – 2022. április 30. napjától 2027. április 30 napjáig – újraválasztotta az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjait, melyre tekintettel az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2022-ben változás nem történt.

### A Vállalatvezetésben történt változások 2022-ben

- Az Igazgatótanács 3/2022. (05.04.) számú Igazgatótanácsi határozattal kinevezte dr. Ungár Annát a Társaság vezérigazgatójává Berecz Kristóf vezérigazgató mellett.
- 2022. március 26. napján Diószegi Balázs fejlesztési osztályvezető munkaviszonya megszűnt.
- 2022. április 29. napjától Seres Attila tölti be az ingatlanfejlesztési és kivitelezési osztályvezetői pozíciót.
- 2022. május 9. napjától Mészáros László tölti be az üzemeltetési osztályvezetői pozíciót.

## 2.3. Vezető tisztségviselők díjazása a 2022-ben

Az Igazgatótanács tagjai a 2022-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2022-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat.

## 2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek

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

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

A képviseletre feljogosított munkavállalók személyéről az Igazgatótanács jogosult dönteni.

## 2.5. Tulajdonosi struktúra

**A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2021. december 31-i és 2022. december 31-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján**

| Részvényes         | 2021. december 31.    |                | 2022. december 31.    |                |
|--------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                    | Részvények száma (db) | Részesedés (%) | Részvények száma (db) | Részesedés (%) |
| PIÓ-21 Kft.        | 184 847 220           | 64,40*         | 191 218 481           | 66,62          |
| Takarékbank Zrt.   | 28 702 440            | 9,99           | 28 702 440            | 9,99           |
| Saját részvény**   | 35 340 000            | 12,31          | 35 340 000            | 12,31          |
| Egyéb részvényesek | 38 134 780            | 13,3           | 31 763 519            | 11,08          |
| <b>Összesen</b>    | <b>287 024 440</b>    | <b>100,00</b>  | <b>287 024 440</b>    | <b>100,00</b>  |

\*Amelyből 2021. december 31-én 1.090.260 darab 10 forint névértékű BIF törzsrészvény 0,38%-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

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

## II. A számviteli politika meghatározó elemei

### 1. A számviteli politika lényeges elemei

#### 1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

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

#### 1.2. Árbevétel

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

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

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

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

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

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

A halasztott bevételeknél az árbevétel diszkontálással kerül elszámolásra.

### 1.3. Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése

#### 1.3.1. Befektetési célú ingatlanok

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

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

A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi, a vonatkozó értékbecsléseket 2022-ben a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette. Minden év december 31-ére vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének éves aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik.

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

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

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

#### 1.3.2. Egyéb ingatlanok

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

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

Jelenleg a közmuléteken kívül más egyéb ingatlannal nem rendelkezik a Társaság.

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

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

### 1.3.3. Egyéb tárgyi eszközök

Az ingatlanokon kívüli tárgyi eszközöket bekerülési értékük halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt terven felüli értékcsökkenés elszámolt költségeit.

Az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értéke az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege.

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

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

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

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

A tárgyi eszközök értékcsökkenése lineáris módszer szerint kerül elszámolásra. Az eszközök beszerzési értékét a használatbavétel időpontjától kezdődően az eszközök hasznos élettartama alatt kerülnek leírásra.

A vállalatcsoport a hasznos élettartamokat és maradványértékeket folyamatosan felülvizsgálja.

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

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

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

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

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

#### 1.4. Immateriális javak

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

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

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

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek

3-6 év

#### 1.5. Goodwill

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

#### 1.6. Készletek

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

A készlet bekerülési értéke a beszerzés költségeit, a konverzió költségeit és azokat a költségeket foglalja magában, amelyek a készletek jelenlegi helyükre és állapotukba kerüléséhez szükségesek.

A bekerülési érték nem tartalmazhatja a nem szokásos mértékű anyag, munka és egyéb termelési költség veszteségeket, raktározási költségeket, kivéve, ha az a termelési folyamat része, az adminisztratív igazgatási költségeket, amelyek nem a készletek jelenlegi állapotba és helyre hozásához merültek fel, valamint az értékesítési költségeket.

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

#### 1.7. Követelések

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

### 1.8. Pénzügyi eszközök

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

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

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

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

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

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

### 1.9. Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

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

#### 1.10. Céltartalékok

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

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

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

#### 1.11. Társasági adó

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.12. Lízing

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

Pénzügyi lízing estén a Társaság által lízingelt eszközök a Társaság eszközeinek minősülnek és megszerzésükori, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban. Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzésükori piaci értékének különbözetéből adódnak, vagy a releváns lízing futamidején túl – annak érdekében, hogy a fennmaradó kötelezettség egyenlegében bekövetkezett változás időről időre nyomon követhető legyen –, vagy az egyes beszámolási időszakokban kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

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

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

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a korábbi, sem pedig a 2021. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

#### 1.14. Mérlegen kívüli tételek

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

#### 1.15. Visszavásárolt saját részvények

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

#### 1.16. Osztalék

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

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

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

Alapszabály 16.3. pontja: „*Osztalékra az a részvényes jogosult, aki a közgyűlési határozaton alapuló és az osztalékfizetéssel összefüggésben közzétett hirdetményben megjelölt fordulónapon a részvénykönyvben szerepel. Az osztalékfizetéssel összefüggésben közzétett hirdetményben az Igazgatótanács által meghatározott, az osztalékfizetésre való jogosultság szempontjából releváns időpont az osztalékfizetésről döntő közgyűlés időpontjától eltérhet. Az osztalékfizetés kezdőnapja legkésőbb a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30. (a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben meghatározott) kereskedési napon lehet. Az osztalékfizetésről szóló közleményt a hirdetmények közzétételére vonatkozó szabályok szerint az osztalékról döntő közgyűlés napját követő 15 napon belül teszi közzé az Igazgatótanács. A Társaság által fizetendő osztalék tekintetében a Társaság Igazgatótanácsa a vonatkozó előterjesztésében az éves rendes közgyűlésre legalább a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény által definiált elvárt mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, azzal, hogy abban az esetben, ha a Társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni.*

*A részvényes a Társaságtól az osztalékot az osztalékfizetés kezdő napjától számított öt éven belül követelheti. Ezen időszak eltelté jogvesztőnek minősül. A fel nem vett osztalék a Társaság alaptőkének felüli vagyonába kerül. A részvényes a jóhiszeműen felvett osztalék visszafizetésére nem kötelezhető. Jóhiszeműen felvett osztaléknak kizárólag a közgyűlés által elfogadott mérleg alapján megállapított osztalékalapból a részvényes részvényeire jutó osztalék felvétele minősül, feltéve, hogy nem áll fenn a részvény megszerzésére vonatkozó kizáró feltétel a részvényessel szemben, illetőleg a kifizetés törvényi feltételei fennállásának hiányáról a részvényes nem tudott, vagy nem kellett volna tudnia.*”

#### 1.17. Pénzügyi műveletek eredménye

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

#### 1.18. Állami támogatások

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

#### 1.19. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

Kivételes nagyságú bevétel az egy gazdasági eseményből vagy egy szerződésből eredő bevétel, amely eléri vagy meghaladja az adott gazdasági év számvitel szerinti összes bevételének 25%-át.

Kivételes előfordulású bevétel minden olyan bevétel, amely nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban a társaság üzletszerű működésével, rendszeres üzletmenetén kívül esik, előfordulása eseti jellegű.

Kivételes nagyságú költség az egy gazdasági eseményből vagy egy szerződésből eredő költség, amely eléri vagy meghaladja az adott gazdasági év összes költségeinek és ráfordításainak 25%-át.

Kivételes előfordulású költség minden olyan költség vagy ráfordítás, amely nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban a társaság üzletszerű működésével, rendszeres üzletmenetén kívül esik, előfordulása eseti jellegű.

#### 1.20. Fordulónap utáni események

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

### 2. A számviteli politika változásai

A Társaság a 2022. január 1-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája 2017. január 1-jétől megváltozott az IFRS standardok alkalmazásával. 2022-ben a Társaság alkalmazza az összes, 2022. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

**A következő standardok és értelmezések (beleértve azok módosításait is) léptek hatályba 2022-ben (az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, hatályos új és módosított standardok és értelmezések)**

- Az IAS 16 standard módosítása (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos): a kívánt használat megkezdése előtt keletkező hozamok kezelése (a berendezés használatra kész állapotba kerülése előtt realizált bevételeket és a kapcsolódó költségeket az eredménykimutatásban kell megjeleníteni).
- Az IAS 37 standard módosításai (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos) Hátrányos szerződések: a szerződés teljesítésének költségei.
- IFRS 3 Üzleti kombinációk módosítása (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti évekre hatályos): új kivétel beemelése a kötelezettségek tekintetében (IFRIC 21 és IAS37 alkalmazása) és annak megerősítése, hogy az üzleti kombináció során feltételes eszköz nem számolható el.

- IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések miatti módosítás (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos): veszteséges szerződések költségeinek számbavétele során nem kizárólag az inkrementális (járulékos) költségeket kell figyelembe venni, hanem közvetlenül a szerződés teljesítéséhez kapcsolódó allokkált költségeket is.
- IFRS 9 Pénzügyi kötelezettségek (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos) 10% limit számításakor figyelembe veendő költségek pontosítása.

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

#### **Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, 2023-tól hatályos standardok és értelmezések**

- IFRS 17 Biztosítási szerződések (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos): új egységes alapokra helyezi a biztosítási szerződések elszámolását – nem releváns a társaságra.
- IAS 8 „Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standard módosításai: Számviteli becslések definíciója; IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai és IFRS Practice Statement 2 – Számviteli politikák közzététele (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

A számviteli politikára vonatkozó közzétételek javítása, azok jobban testesztelése (Significant vs material), illetve az általános számviteli politikára vonatkozó közzétételek csökkentése; a számviteli becslések változásának megkülönböztetése a számviteli politika változtatásoktól.

- IAS 12 „Nyerésadók” standard módosítása: „Egyszerű tranzakciókból” (Single transaction) származó halasztott adó eszközök és kötelezettségek (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban). Nem alkalmazható a „kezdeti megjelenítés kivétel” abban az esetben, amennyiben a tranzakció ugyanakkora összegben keletkeztet levonható és adóköteles átmeneti különbözeteket is.

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

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

- Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai (2014. szeptember 11-én került kiadásra, és az IASB által meghatározandó időpontban vagy azután kezdődő üzleti időszakokban lép hatályba): Befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozások közötti eszközértékesítés.
- IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú vagy rövid lejáratú kötelezettségek besorolása miatti módosítás (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos).

### **3. Bizonytalansági tényezők**

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

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

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

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

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

### 3.2. Valós érték meghatározása

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

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

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

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

## 4. A beszámoló készítés alapja

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

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

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

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

A vállalatcsoport pénzügyi (üzleti) éve megegyezik a naptári évvel. A 2022. üzleti év mérleg fordulónapja 2022. december 31.

### 4.2. A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2022. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

### 4.3. Az értékelés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alap az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra: származékos pénzügyi instrumentumok, az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok és befektetési célú ingatlanok.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb 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.

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

#### Leányvállalatként

|                                                                                        | Székhely                      | Szavazati arány |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------|
|                                                                                        |                               | 2022.12.31.     | 2021.12.31. |
| Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft.<br>(a továbbiakban: Harsánylejtő Kft.) | 1033 Budapest Polgár u. 8-10. | 100,00%         | 100,00%     |

### III. Kiegészítő magyarázatok

#### 1. Befektetési célú ingatlanok

| (az adatok ezer forintban)      |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| <b>2021. december 31-én</b>     | <b>63 763 004</b> |
| Valós érték változás            | 1 986 965         |
| Befejezetlen beruházás változás | -510 864          |
| Ráaktiválás                     | 6 641 899         |
| Értékesítés                     | 0                 |
| <b>2022. december 31-én</b>     | <b>71 881 004</b> |
| <b>2021. december 31-én</b>     | <b>63 763 004</b> |
| <b>2022. december 31-én</b>     | <b>71 881 004</b> |

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

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

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

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

A befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2022-ben az alábbi tételekből adódott:

- A befektetési célú ingatlanok portfóliójából értékesítés nem történt, új ingatlan nem került be az állományba, azonban párhuzamosan 2 ingatlan fejlesztése is folyamatban volt, amelyből egy (a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „Major Udvar (Városmajor u. 12)”) esetében a kivitelezés 2022. októberében befejeződött.
- A befektetési célú ingatlanok piaci értéke összességében 8.118 millió forinttal nőtt az előző évhez képest, ez a növekedés magában foglalja az értéknövelő beruházások és ráaktiválások értékét is a valós értéknövekedésen túl.
- A valós értéknövekedést főként a bérbeadással hasznosított irodaházak esetében a megkötött bérleti szerződések (bérleti- és üzemeltetési díjak indexálása, magasabb feltöltöttség, szerződések lejáratí ideje) indokolták.

A Budapest. X. kerület, Üllői út 114-116. sz. ingatlan 13 emeletes toronyépülete (a továbbiakban: „BIF Tower”) teljeskörű felújítása, „A” kategóriájú revitalizációja 2021-ben indult el, 2022-ben folyamatban volt, így az továbbra is indokolt, hogy ezen ingatlan esetében a piaci összehasonlításra alapuló módszer helyett a költségszámításra alapuló módszert alkalmazta a független értékbecslő a 2022. év végi érték megállapítása esetén.

A befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye

| adatok ezer forintban                       | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Értékesítés nettó árbevétele                | 7 054 542        | 4 512 249        |
| Egyéb működési bevétel                      | 2 311 861        | 6 028 156        |
| Saját előállítású eszközök aktivált értéke  | 0                | 0                |
| Saját termelésű készletek állományváltozása | 0                | 0                |
| Anyagjellegű ráfordítások                   | -1 829 902       | -1 000 359       |
| Személyi jellegű ráfordítások               | -5               | 0                |
| Értékcsökkenés és értékvesztés              | -31 274          | -120 687         |
| Egyéb működési ráfordítások                 | -378 688         | -325 483         |
| Pénzügyi műveletek bevételei                | 110              | 0                |
| Pénzügyi műveletek ráfordításai             | -288 962         | -201 823         |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>               | <b>6 837 682</b> | <b>8 892 053</b> |

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételeinek bázisidőszakhoz képesti növekedése (2.542.293 ezer forint) részben a bérbeadható ingatlanok állományának bővülése (az Attila99Loft már a teljes évben üzemelt és a Major Udvar (Városmajor u. 12) irodaház is elkészült) miatt következett be, de számottevő hatása volt a bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének és a megnövekedett kihasználtságnak is. Az egyéb működési bevételek soron nagyrészt az ingatlanok piaci felértékelésének hatása (2.183.075 ezer forint) jelenik meg. Az egyéb működési ráfordítás soron kerül elszámolásra a piaci leértékelés hatása (196.110 ezer forint értékben). A pénzügyi műveletek ráfordításai soron a nem az ingatlan fejlesztések érdekében felvett, és így az ingatlanokra nem ráaktivált kölcsönök kamatai találhatók.

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

## 2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

| adatok ezer forintban                  | Immateriális<br>javak | Egyéb<br>ingatlanok | Műszaki gépek<br>és berendezések | Befejezetlen<br>beruházások<br>és előlegek | Összesen       |
|----------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|----------------|
| <b>Bruttó könyv szerinti<br/>érték</b> |                       |                     |                                  |                                            |                |
| <b>2021. december 31.</b>              | <b>30 549</b>         | <b>101 342</b>      | <b>282 489</b>                   | <b>284 031</b>                             | <b>698 411</b> |
| Növekedés és átsorolás                 | 224                   | 0                   | 78 031                           | 57 257                                     | 135 512        |
| Csökkenés és átsorolás                 |                       | 0                   | -10 701                          | 0                                          | -10 701        |
| <b>2022. december 31.</b>              | <b>30 773</b>         | <b>101 342</b>      | <b>349 819</b>                   | <b>341 288</b>                             | <b>823 222</b> |
| <b>Értécsökkenés</b>                   |                       |                     |                                  |                                            |                |
| <b>2021. december 31.</b>              | <b>23 525</b>         | <b>13 182</b>       | <b>153 422</b>                   | <b>0</b>                                   | <b>190 129</b> |
| Éves leírás                            | 3 020                 | 2 027               | 56 486                           | 0                                          | 61 533         |
| Csökkenés és átsorolás                 |                       | 0                   | -3 834                           | 0                                          | -3 834         |
| <b>2022. december 31.</b>              | <b>26 545</b>         | <b>15 209</b>       | <b>206 074</b>                   | <b>0</b>                                   | <b>247 828</b> |
| <b>Nettó könyv szerinti érték</b>      |                       |                     |                                  |                                            |                |
| <b>2021. december 31.</b>              | <b>7 024</b>          | <b>88 160</b>       | <b>129 068</b>                   | <b>284 031</b>                             | <b>508 283</b> |
| <b>2022. december 31.</b>              | <b>4 228</b>          | <b>86 133</b>       | <b>143 745</b>                   | <b>341 288</b>                             | <b>575 394</b> |

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

## 3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

A Befektetések kapcsolt vállalkozásban soron 2022-ben – a 2021. évhez hasonlóan – nem szerepel összeg, tekintve, hogy a Társaság 2022-ben leányvállalatát a Harsánylejtő Kft-t teljeskörűen bevonja a konszolidációba.

## 4. Halasztott adókövetelés

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

## 5. Készletek

| adatok ezer forintban    | 2022.12.31.    | 2021.12.31.    |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Alapanyag                | 0              | 0              |
| Befejezetlen termelés    | 26 376         | 93 485         |
| Késztermék               | 15 141         | 71 895         |
| Áru                      | 60 330         | 216 183        |
| Készletekre adott előleg | 0              | 0              |
| <b>Összesen</b>          | <b>101 847</b> | <b>381 563</b> |

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

2022. év folyamán jelentős csökkenés történt a Készlet soron, mivel két telekingatlan esetében már 2021. IV. negyedévében adásvételi szerződés került aláírásra tulajdonjog-fenntartással, ennek következtében a teljes vételár megfizetéséhez kötött tulajdonjog-fenntartások miatt csak az egyik telek került ki az állományból 2022. IV. negyedévében, míg a másik telek vételárának teljes megfizetése várhatóan 2024. I. félévére esik, így ezen telek csak 2024. évben fog kikerülni a készletek állományából. Tárgyév utolsó negyedévében azonban újabb adásvételi szerződés kötött további öt telekingatlanra vonatkozóan, amelyek vételára 100%-ban kiegyenlítésre is került az év végéig, így ennek köszönhetően már jelentős az állománycsökkenés.

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

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

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

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

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

| adatok ezer forintban | Készlet        |            |                |                | Készlet értékvesztés |           |           |               | Záró érték     |
|-----------------------|----------------|------------|----------------|----------------|----------------------|-----------|-----------|---------------|----------------|
|                       | Nyitó          | Növekedés  | Csökkenés      | Záró           | Nyitó                | Növekedés | Csökkenés | Záró          |                |
| Megnevezés            |                |            |                |                |                      |           |           |               |                |
| <b>Összesen</b>       | <b>393 041</b> | <b>230</b> | <b>279 946</b> | <b>113 325</b> | <b>11 478</b>        | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>11 478</b> | <b>101 847</b> |

## 6. Vevőkövetelések

| adatok ezer forintban                    | 2022.12.31.    | 2021.12.31.    |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Vevőkövetelések                          | 109 463        | 149 367        |
| Értékvesztés                             | -19 201        | -129 191       |
| Hitelezési veszteség                     | -16 645        | -1 447         |
| Követel egyenlegű vevők miatti korrekció | 254 406        | 113 380        |
| <b>Összesen</b>                          | <b>328 023</b> | <b>132 109</b> |

A vevőkövetelések állománya a 2021. év végihez képest jelentős, mintegy 196 millió forintos növekedést mutat nagyrészt egy, a Major Udvar (Városmajor u. 12) irodaház egyik nagy bérlője felé kiszámlázott, de részletekben megtérítendő kiépítési költség miatt, ugyanakkor az elszámolt értékvesztés állománya jelentősen, mintegy 110 millió forinttal lecsökkent egy, a bázisévben még 100%-osan értékvesztett, de a tárgyidőszakban befolyt mintegy 120,7 millió forint összegű követelésnek köszönhetően, a tárgyidőszakban pedig 10,7 millió forint értékvesztést, továbbá 15,2 millió forint hitelezési veszteséget számoltunk el az IFRS 9 standardnak megfelelően.

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

| adatok ezer forintban                       | nyitó          | növekedés     | csökkenés      | záró          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| <b>Hitelezési veszteség:</b>                |                |               |                |               |
| vevők                                       | 1 447          | 15 198        | 0              | 16 645        |
| egyéb követelések                           | 0              | 0             | 0              | 0             |
| <b>Értékvesztés:</b>                        |                |               |                |               |
| vevők                                       | 129 191        | 10 697        | 120 687        | 19 201        |
| egyéb követelések                           | 0              | 0             | 0              | 0             |
| <b>Hitelezési veszteség és értékvesztés</b> | <b>130 638</b> | <b>25 895</b> | <b>120 687</b> | <b>35 846</b> |

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

| adatok ezer forintban                | 2022.12.31.    | 2021.12.31.    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Egyéb követelések                    | 419 578        | 435 924        |
| Elhatárolás                          | 232 430        | 12 941         |
| Tartozik egyenlegű szállítók és adók | 15 426         | 22 024         |
| <b>Összesen</b>                      | <b>667 434</b> | <b>470 889</b> |

A tárgyidőszaki változás okai:

- Egyéb követelések soron minimális (4%-os) csökkenés mutatkozik, ahol a bérlőktől kapott előlegek áfáját, a 2023. évet érintő bérleti- és üzemeltetési díjkiszámlázások 2022. évet érintő áfájának előírását, valamint a következő időszaki áfabevallásban szerepeltethető számlák levonható áfatartalmát mutatjuk ki.
- Elhatárolás soron viszont jelentős 219,5 millió forintos növekedés történt, ami nagyrészt abból ered, hogy az energiaszolgáltatók a kialakult energiaválság miatt már 2022. év november-december folyamán előre kiszámlázták a 2023. január-február havi feltételezett áramfogyasztások díjait, amelyek kiadásként a tárgyévben, de költségként majd csak az azt követő évben kell, hogy megjelenjenek.

## 8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

| adatok ezer forintban | 2022.12.31.      | 2021.12.31.      |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Pénztár               | 1 733            | 1 784            |
| Bank                  | 8 128 885        | 9 546 431        |
| <b>Összesen</b>       | <b>8 130 618</b> | <b>9 548 215</b> |

A pénzeszközök 2022. évi 1.418 millió forintos csökkenése az alábbi főbb ellentétes irányú hatások eredőjeként alakult ki: a június hónapban megvalósult (mintegy 5.034 millió forint) osztalékfizetés, a folyamatban lévő ingatlanfejlesztések miatt megnövekedett finanszírozási igény, a nettó hitelállomány növekedése (1.038 millió forinttal (lásd még: 13. és 17. pontok)), és a IV. negyedévi építéssitelek-értékesítésekből befolyt bevételek (nettó 3.219 millió forint + áfa).

A mérlegben szereplő pénzeszközállomány 98,7%-a Társaság, 1,3%-a a Harsánylejtő Kft. könyveiből származik.

## 9. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400 forint, amely 2022. december 31-én 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészcvényből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

### Jegyzett tőke

| adatok ezer forintban | 2022.12.31.      | 2021.12.31.      |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Nyitó                 | 2 870 244        | 2 870 244        |
| Növekedés             | 0                | 0                |
| Csökkenés             | 0                | 0                |
| <b>Záró</b>           | <b>2 870 244</b> | <b>2 870 244</b> |

### Tőketartalék

| adatok ezer forintban | 2022.12.31.      | 2021.12.31.      |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Nyitó                 | 6 048 215        | 6 048 215        |
| Növekedés             | 0                | 0                |
| Csökkenés             | 0                | 0                |
| <b>Záró</b>           | <b>6 048 215</b> | <b>6 048 215</b> |

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

## 10. Értékelési tartalék

| adatok ezer forintban | 2022.12.31.    | 2021.12.31.    |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Nyitó                 | 731 904        | 731 904        |
| Növekedés             | 0              | 0              |
| Csökkenés             | 0              | 0              |
| <b>Záró</b>           | <b>731 904</b> | <b>731 904</b> |

Értékelési tartalékon a Társaság a 2021. évi és a 2022. évi mérlegében is az Aranykéz utcai Parkolóházának (Budapest, V. kerület Aranykéz u. 4-6. szám alatti ingatlan) korábbi, IAS16 szerinti valós érték modellben elszámolt (halasztott adóval korrigált) felértékelését mutatja ki.

## 11. Visszavásárolt saját részvények

A Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma 35.340.000 darab mind a bázis évben, mind a tárgyévben, mivel 2022. évben saját részvényeket érintő tranzakció nem történt.

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

| adatok ezer forintban | 2022.12.31.       | 2021.12.31.       |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Nyitó                 | -3 048 120        | -3 048 120        |
| Növekedés             | 0                 | 0                 |
| Csökkenés             | 0                 | 0                 |
| <b>Záró</b>           | <b>-3 048 120</b> | <b>-3 048 120</b> |

## 12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

| adatok ezer forintban | 2022.12.31.       | 2021.12.31.       |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Eredménytartalék      |                   |                   |
| Nyitó                 | 43 913 283        | 35 644 099        |
| Növekedés             | 0                 | 0                 |
| Csökkenés             | -5 033 689        | 0                 |
| <b>Záró</b>           | <b>38 879 594</b> | <b>35 644 099</b> |
| Tárgyévi eredmény     | 10 033 555        | 8 269 184         |
| <b>Záró</b>           | <b>48 913 149</b> | <b>43 913 283</b> |

Az eredménytartalék tárgyidőszaki változásának oka:

- Az eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2021. évi 8.269.184 ezer forint eredmény átvezetése jelent meg.
- Csökkentő tétel volt a 2021. üzleti évi eredmény után kifizetésre kerülő osztalék, mivel a Társaság a 2022. április 29-én megtartott éves rendes közgyűlésének 11/2022.04.29. számú közgyűlési határozata szerint a Közgyűlés a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2021. évi éves egyedi pénzügyi kimutatásai alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 5.033.688.800 forint összegű osztalék kifizetéséről döntött. A saját részvényekre eső osztalékot a Társaság az osztalékra jogosult részvényeseknek fizeti ki részvényeik névértéke arányában az Alapszabály 16.2. pontja szerint. A törzsrészvényekre járó osztalékfizetés kezdőnapja 2022. június 10. volt.

*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.*

## 13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

| adatok ezer forintban   | 2022.12.31.       | 2021.12.31.       |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Hosszú lejáratú hitelek | 20 075 461        | 19 213 740        |
| <b>Összesen</b>         | <b>20 075 461</b> | <b>19 213 740</b> |

A hosszú lejáratú hitelek teljes egészében a banki hitelek hosszú lejáratú részét tartalmazzák. A hosszú lejáratú hitelállomány a 2022. évi lehívások eredményeként 2.386.193 ezer forinttal nőtt, azonban a 2022. évközi és a 2023. évben esedékes törlesztőrészek átsorolása miatt 1.524.472 ezer forinttal csökkent, így a nettó állományváltozás 861.721 ezer forint.

## Banki hitelek:

- A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (a továbbiakban: „MFB”) között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés (a továbbiakban: „Hitelkeret-szerződés”) alapján a Társaság és az MFB között a 2019. szeptember 3-án létrejött kölcsönszerződés szerint az MFB 7.579.600.000 forint összegű 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére.
- A Társaság és a Takarékbank Zrt. (a továbbiakban: „Takarékbank”) között 2020. augusztus 31-én létrejött három darab kölcsönszerződés alapján a Takarékbank az alábbi 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönöket nyújtotta a Társaság részére:
  - a Társaság és az MFB között 2018. november 7. napján létrejött Hitelkeret-szerződés alapján a 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés és a 2020. február 6. napján létrejött egy darab kölcsönszerződés szerinti teljes tartozás kiváltása céljára 9.707.551.770 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor;
  - ingatlanvásárlás részbeni utófinanszírozására, valamint ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozására összesen 2.606.021.058 forint összegű kölcsön, amelyből az első folyósításra 1.124.100.000 összegben 2020. szeptember 1-jén, a második folyósításra 143.750.000 forint összegben 2020. november 13-án került, a harmadik folyósításra 211.525.013 forint összegben 2021. december 15-én, a negyedik folyósításra 500.001.885 forint összegben 2022. május 18-án, az ötödik folyósításra 614.433.303 forint összegben 2022. július 14-én és a hatodik egyben utolsó folyósításra 12.210.857 forint összegben 2022. szeptember 22-én került sor.
  - a Társaság és a Takarékbank között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás kiváltása céljára 1.661.513.172 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor.
- A Társaság és a Takarékbank között 2021. június 28-án létrejött kölcsönszerződés alapján a Takarékbank összesen 2.500.000.000 forint összegű, ingatlanfelújítási, beruházási célú, 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére, melyből az első folyósításra 524.141.008 forint összegben 2021. szeptember 16-án, a második folyósításra 716.312.052 forint összegben 2021. december 15-én és a harmadik egyben utolsó folyósításra 1.259.546.940 forint összegben 2022. március 17-én került sor.

Ezen kölcsönök és hitelek 2023. évben esedékessé váló törlesztőrészei a rövidlejáratú hitelek között találhatók (lásd: 17. pont).

## 14. Céltartalék

| adatok ezer forintban                   | 2022.12.31.   | 2021.12.31.   |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Céltartalék a várható kötelezettségekre | 13 168        | 12 622        |
| <b>Összesen</b>                         | <b>13 168</b> | <b>12 622</b> |

A Társaság a jövőben várható fizetési kötelezettségekre képzett céltartalék állományt minden évben felülvizsgálja, a korábbi években képzettek a kötelezettségek elévülésének arányában évente feloldásra kerülnek, a tárgyévben felmerült, várható fizetési kötelezettségeknek megfelelően pedig új képzésekre is sor kerül. A tárgyévben a fenti összegből mintegy 7,03 millió forint a Társaság, mintegy 6,14 millió forint pedig a Harsánylejtő Kft. könyveiben található. Az anyavállalat esetében a 2022. évben ki nem vett szabadságokra jutó bér- és járuléktömeg az előző évihez képest minimális, 546 ezer forint növekedést mutat.

## 15. Halasztott adó kötelezettségek

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

## 16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 0 ezer forint.

## 17. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

| adatok ezer forintban        | 2022.12.31.      | 2021.12.31.      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Hitelek rövid lejáratú része | 1 446 747        | 1 270 565        |
| <b>Összesen</b>              | <b>1 446 747</b> | <b>1 270 565</b> |

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

## 18. Szállítói kötelezettségek

| adatok ezer forintban     | 2022.12.31.    | 2021.12.31.      |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Szállítói kötelezettségek | 906 902        | 1 667 183        |
| <b>Összesen</b>           | <b>906 902</b> | <b>1 667 183</b> |

A Csoport szállítói állománya az előző évihez hasonlóan, részben az ingatlanokhoz kapcsolódó közüzemi, telefon- és egyéb igénybe vett szolgáltatási kötelezettségeket tartalmazza, azonban a tárgyévi állomány jelentős (46%-os) csökkenésének oka abban rejlik, hogy a Major Udvar (Városmajor u. 12) irodaház fejlesztése 2022. októberében befejeződött, így az ezzel kapcsolatos jóteljesítési garanciális visszatartás kiengedésre került, bár a Társaság másik szintén folyamatban lévő ingatlanfejlesztése, a „BIF Tower” miatt még így is magas a generálkivitelezői számlaállomány és a garanciális visszatartások állománya is. Tárgyévben a Leánytársaságnál is kifizetésre került egy 37 millió forint összegű garanciális visszatartás, amit még a Harsánylejtő Társasházak kivitelezése kapcsán tartottunk vissza. Az év végi szállítóállomány 88,7%-a a Társaság könyveiből, további 11,3%-a pedig a Harsánylejtő Kft-nél a generálkivitelezői díjakból visszatartott szavatossági garanciákból származik.

## 19. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

| adatok ezer forintban                                               | 2022.12.31.      | 2021.12.31.      |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Előlegek + óvadék +áfa korrekció                                    | 2 335 497        | 1 638 882        |
| Bér+adók+járulékok                                                  | 941 895          | 211 515          |
| Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség | 75 280           | 75 280           |
| Elhatárolások                                                       | 119 572          | 85 370           |
| Követel egyenlegű vevők miatti korrekció                            | 254 406          | 113 380          |
| Egyéb                                                               | 0                | 0                |
| <b>Összesen</b>                                                     | <b>3 726 650</b> | <b>2 124 427</b> |

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek és óvadékok, a dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség, valamint az elhatárolt közüzemi és egyéb költségek határozzák meg.

A növekedést jelentős részben a bérlőktől kapott óvadékok összegének emelkedése és a fenti 5. pontban említett építési telekre befolyt előlegek összegének növekedése eredményezte. További jelentős növekedést eredményezett a 2022. december havi (2023. január 20-án esedékes) áfa is.

A költségelhatárolások év végi állománya jelentős részét a javadalmazási politika alapján számított bónusz és annak járulékai teszik ki, továbbá ezen a soron kerülnek elszámolásra az egyes igénybe vett szolgáltatások (pl.: tervezési-, ügyvédi-, könyvvizsgálói, tanácsadói díjak) elhatárolt költségei, továbbá a tárgyévre időarányosan számított hitelkamatok.

Az átsorolt vevői túlfizetések állománya a bérlők javuló fizetési hajandóságának köszönhetően nőtt.

## 20. Árbevétel

| adatok ezer forintban                               | 2022              | 2021             |
|-----------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek | 5 370 668         | 3 665 808        |
| Parkolási díjbevételek                              | 669 044           | 459 941          |
| Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek  | 964 686           | 389 039          |
| Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek              | 0                 | 0                |
| Ingatlan/telek értékesítés árbevétele               | 3 218 869         | 393 322          |
| Egyéb árbevételek                                   | 69 809            | 8 279            |
| <b>Összesen</b>                                     | <b>10 293 076</b> | <b>4 916 389</b> |

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

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

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

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

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

A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek növekedése (+46,5%) főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének és új, jobb feltételű szerződések kötésének volt köszönhető.

A parkolási díjbevételek 45,5%-kal nőttek a tárgyévben.

| adatok ezer forintban                                 | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Bérleti szerződésekhez kapcsolódó parkolási bevételek | 526 701        | 370 787        |
| Időszakos parkolási bevételek                         | 142 343        | 89 154         |
| <b>Összesen</b>                                       | <b>669 044</b> | <b>459 941</b> |

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

A Harsánylejtő Kft-nél mintegy 3,4 millió forint a közvetített szolgáltatásból származó bevétel.

Az ingatlan/telekértékesítésből a Társaságnál a tárgyévben jelentős bevétel képződött, mivel a (5. pontban) már említett, hat építési telek értékesítésével kapcsolatosan a bevételek 2022. IV. negyedévében realizálódtak. Ezzel szemben a bázisévben nem keletkezett ilyen jellegű bevétel a Társaságnál, mert akkor csak foglalók és előlegek érkeztek.

A Harsánylejtő Kft. viszont az általa fejlesztett ingatlanok (lakás-, parkoló- és tároló) értékesítéséből származó árbevételt a bázisidőszakban realizált mintegy 393 millió forint értékben, ami a tárgyidőszakban nullára csökkent, mivel az ingatlanok értékesítése 2021 első felében sikeresen befejeződött.

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

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

## 21. Egyéb működési bevétel

| adatok ezer forintban           | 2022             | 2021             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Valós értékelés                 | 2 183 075        | 6 007 456        |
| Ingatlan és ingóság értékesítés | 0                | 3 850            |
| Egyéb bevétel                   | 700 137          | 190 494          |
| <b>Összesen</b>                 | <b>2 883 212</b> | <b>6 201 800</b> |

Az Egyéb működési bevételek között a Valós értékelés soron a Társaság befektetési célú ingatlanjai valós értékének növekedése jelenik meg, ami az előző évihez képest jelentős csökkenést mutat. Az Ingatlan és ingóság értékesítés soron a bázisévben értékesített személygépkocsik értékesítésének eredménye került kimutatásra, tárgyévben is volt ilyen jellegű tranzakció, de az nem járt nyereséggel.

Az Egyéb bevételek utólag kapott, pénzügyileg rendezett engedményből, kapott kártalanításból/kártérítésből és előző évben elszámolt, de tárgyévben visszaírt értékvesztésből, továbbá kapott késedelmi kamatokból erednek.

## 22. Aktivált saját teljesítmények értéke

| adatok ezer forintban                         | 2022            | 2021            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Saját termelésű készletek állományváltozása   | -123 863        | -286 807        |
| Saját előállítású eszközök aktivált értéke    | 0               | -142 048        |
| <b>Aktivált saját teljesítmények összesen</b> | <b>-123 863</b> | <b>-428 855</b> |

A Társaság a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az eladott saját telkek ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki. A bázisévben mindössze egy ilyen költségelszámolás történt a telkeken, ugyanakkor értékesítés nem volt, míg a tárgyévi adat a 2022. IV. negyedévében értékesített 6 darab építési telek kivezetett készletértékét tartalmazza.

A Harsánylejtő Kft.-nél a saját termelésű készletek állományváltozása a tárgyévben nulla volt, mivel újabb fejlesztés már nem történt, a korábban megépített ingatlanok értékesítése viszont a bázisévben meghatározó mértékű állománycsökkenést eredményezett, ami a 2021. évben birtokba adott lakások (mint saját termelésű készletek) kivezetett értékéből adódott. A saját előállítású eszközök aktivált értéke soron pedig az értékesített lakásokhoz tartozó telekhányadok kivezetése miatt visszaírt készlet értékvesztés állományváltozása jelent meg.

## 23. Anyagjellegű ráfordítás

| adatok ezer forintban                       | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Anyagköltségek                              | 281 312          | 208 633          |
| Igénybe vett szolgáltatások értéke          | 738 075          | 639 515          |
| Egyéb szolgáltatások értéke                 | 31 464           | 29 677           |
| Eladott áruk beszerzési értéke              | 81 399           | 14 309           |
| Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 936 408          | 298 461          |
| <b>Összesen</b>                             | <b>2 068 658</b> | <b>1 190 595</b> |

Az anyagjellegű ráfordítások összességében mintegy 878 millió forinttal (+74%) növekedtek az előző évihez képest. A változás főbb okai:

- Az anyagköltségek 35%-os és az igénybe vett szolgáltatások 15%-os növekedését az ingatlan-portfólió bővülése, illetve a piaci áremelkedések miatt megnövekedett közüzemi költségek (áram, gáz) okozták.
- az Eladott (közvetített) szolgáltatások értékében bekövetkezett jelentős növekedés (+638 millió forint) egyrészt a továbbszámolt közüzemi- és egyéb szolgáltatási díjakból, másrészt a bérlők igényeinek megfelelően végzett irodakialakítási, -átépítési vagy helyreállítási költségekből ered.
- A tárgyévi ELÁBÉ 5,7-szerese az előző évinek, mivel az 99%-ban a Társaság által a tárgyévben értékesített építési telkek kivezetett értékéből ered, a bázisévi adat viszont 86%-ban a Harsánylejtő Kft. által a 2021. évben birtokba adott lakásokhoz tartozó telekhányadok kivezetett értékéből származott.

## 24. Személyi jellegű ráfordítások

| adatok ezer forintban             | 2022           | 2021           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Béreköltség                       | 566 813        | 463 641        |
| Egyéb személyi jellegű juttatások | 33 169         | 33 581         |
| Járulékok                         | 78 683         | 77 812         |
| <b>Összesen</b>                   | <b>678 665</b> | <b>575 034</b> |

A személyi jellegű ráfordítások 18%-os növekedésének meghatározó oka a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés, szervezetfejlesztés és bérfejlesztés volt, az adatok tartalmazzák a javadalmazási politika alapján kalkulált bónuszt és járulékait is.

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2022. évben 52 fő volt (2021-ban 48 fő volt), míg a 2022. december 31-i állományi létszám 64 fő volt.

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

## 25. Értékcsökkenés és értékvesztés

| adatok ezer forintban                  | 2022          | 2021           |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Értékcsökkenés és értékvesztés</b>  | <b>61 533</b> | <b>49 621</b>  |
| Értékcsökkenés                         | 61 533        | 38 143         |
| Készlet értékvesztés                   | 0             | 11 478         |
| <b>Pénzügyi eszközök értékvesztése</b> | <b>25 895</b> | <b>124 490</b> |
| Pótbefizetés értékvesztése             | 0             | 0              |
| Követelés értékvesztés                 | 10 697        | 124 490        |
| Hitelezési veszteség                   | 15 198        | 0              |
| <b>Összesen</b>                        | <b>87 428</b> | <b>174 111</b> |

A Társaság a nem befektetési célú tárgyi eszközei után tárgyévben 61.518 ezer forint értékcsökkenést számolt el. Kétes vevőkövetelésekre 8.354 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság.

A Harsánylejtő Kft. a tárgyidőszakban 15 ezer forint értékcsökkenést és 2.343 ezer forint vevőértékvesztést számolt el.

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

A hitelezési veszteség értékelésekor figyelembe vett tényezők a következők voltak:

- A pénzügyi instrumentumok hitelkockázata nőtt-e jelentősen a kezdeti megjelenítés óta/ értékvesztett pénzügyi eszközök:
  - A vevőköveteléseknél csoportszinten a tárgyévben egyedi értékelés alapján mindössze 10.697 ezer forint, míg bázisévben, jelentős összegű (124.490 ezer forint) értékvesztés került elszámolásra, amelyből 120.687 ezer forint egy bérlővel szemben fennálló, többször átütemezett, követeléssel kapcsolatos, ami végül a tárgyévben maradéktalanul kiegyenlítésre került; így a teljes kétes állomány 19.201 ezer forint, melyre 100%-os értékvesztést képeztünk, (lásd még az 6. pont második részletező tábla releváns adatait).
- A vevőkövetelések hitelezési vesztesége becslésekor előre tekintő információkat is figyelembe vettünk.
- A vevőkövetelések kapcsán a Társaság az IFRS 9 standard előírásainak megfelelően ismét megvizsgálta, hogy mekkora lenne a hitelezési veszteség az év végi vevőállomány alapján, melynek eredményeként tárgyévben 15.199 ezer forint hitelezési veszteséget számolt el a már korábban elszámolt értéken 1.447 ezer forint értéken felül (lásd még a 6. pont részletező tábla releváns adatait).

## 26. Egyéb működési ráfordítások

| adatok ezer forintban              | 2022           | 2021           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Valós értékelés hatása készletekre | 72 457         | 9 451          |
| Valós értékelés                    | 196 110        | 145 605        |
| Ingatlan és ingóság értékesítés    | 1 418          | 0              |
| Selejtezés                         | 0              | 10 890         |
| Térítés nélküli átadás             | 57 353         | 0              |
| Adók                               | 126 440        | 210 682        |
| Egyéb ráfordítások                 | 17 512         | 18 808         |
| <b>Összesen</b>                    | <b>471 290</b> | <b>395 436</b> |

Az egyéb működési ráfordítások értéke a tárgyidőszakban 19%-kal nőtt a bázisévhez képest, amely az alábbi tételek együttes hatásának volt az eredménye:

- a készleteket érintő valós értékelés hatása miatti korrekció a tárgyévben közel 8-szorosa az előző évinek, ami a 6 darab értékesített telek kivezetése kapcsán az IAS 2 standard alapján elszámolt korrekcióból ered (lásd még: 5. sz. pontban leírtak),
- a befektetési célú ingatlanok valós értékelése miatt ezen a soron jelenik meg az IAS 40 standard alapján elszámolt piaci érték csökkenése is, ami a bázisévben elszámolt piaci értékcsökkenést 35%-kal haladja meg,
- az Ingatlan és ingóság értékesítés soron két személygépkocsi értékesítésének nettó eredménye jelenik meg,
- a tárgyévben selejtezés nem történt,
- térítés nélküli átadás bázisévben nem történt, a tárgyévi adat viszont jelentős értéket mutat a Budapest Főváros részére történt térítés nélküli közmű átadások (mintegy 57 millió forint) miatt,
- az önkormányzatokkal elszámolt adók (építményadó, telekadó) értékének jelentős csökkenése abból ered, hogy Budapest Főváros III. kerületénél a Társaság kezdeményezte azon telekingatlanok átminősítését, amelyek nem beépíthetők, így kedvezményes tarifával adóztatandók, melynek eredményeként a Társaság több évre visszamenőleg telekadó visszatérítésben részesült,
- az egyéb ráfordítások soron jelenik meg többek között a Magyar Ökumenikus Segélyszervezet részére fizetett támogatás is.

## 27. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

## Pénzügyi műveletek bevételei

| adatok ezer forintban     | 2022           | 2021           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Kapott kamatok            | 598 793        | 149 436        |
| Árfolyamnyereség          | 52 372         | 14 981         |
| Egyéb                     | 0              | 357            |
| <b>Bevételek összesen</b> | <b>651 165</b> | <b>164 774</b> |

## Pénzügyi műveletek ráfordításai

| adatok ezer forintban        | 2022           | 2021           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fizetett kamatok             | 321 538        | 226 171        |
| Árfolyamvesztés              | 14 333         | 4 884          |
| Egyéb                        | 0              | 0              |
| <b>Ráfordítások összesen</b> | <b>335 871</b> | <b>231 055</b> |

A kapott kamatok növekedése a szabad pénzeszközök hatékony menedzselésének az eredménye, míg a kamatráfordítások emelkedésében a hitelállomány növekedése is szerepet játszott.

Ezen a soron csak azon kölcsönök kamatai találhatók, amelyeket a társaság nem számolt el a minősített eszközként kezelt ingatlanok beruházási költségei között (lásd még: 1. pont).

A tárgyidőszakban elszámolt árfolyamnyereség és árfolyamveszteség változása a forintárfolyam jelentős évközi ingadozásának volt köszönhető.

## 28. Tényleges adóráfordítás

| adatok ezer forintban         | 2022          | 2021          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Társasági adó                 | 1 074         | 573           |
| Iparüzési adó                 | 68            | 5 315         |
| Innovációs járulék            | 26 981        | 12 805        |
| Egyéb                         | 0             | 0             |
| <b>Tényleges adó összesen</b> | <b>28 123</b> | <b>18 693</b> |

A SZIE státusz miatt a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. A Társaság, mint SZIT ugyanakkor köteles a társasági adóalapját megállapítani a SZIT törvény előírásaira is tekintettel, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után), aminek figyelembevételével a tárgyévre 906 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb), továbbá 26.971 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál 2022-ben.

A Harsánylejtő Kft-nél 168 ezer forint TAO-t, 68 ezer forint iparüzési adót és 10 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget számítottunk a tárgyévben.

|                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| adatok ezer forintban                                                          |                   |
| <b>IFRS adózás előtti eredmény</b>                                             | <b>10 040 210</b> |
| Adó korrekció (innovációs járulék)                                             | 26 971            |
| <b>IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)</b>          | <b>10 013 239</b> |
| IFRS korrekciós tételek                                                        | -3 045 472        |
| <b>Társasági adó előtti korrigált eredmény</b>                                 | <b>6 967 767</b>  |
| Növelő tételek                                                                 | 1 303 173         |
| Csökkentő tételek                                                              | -1 143 879        |
| <b>Társasági adó alap 2022-ben</b>                                             | <b>7 127 061</b>  |
| Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény                                   | <b>0%</b>         |
| Kapcsolt bevétel aránya a teljes bevételhez (2 tizedesjegyre kerekítve)        | 0,14%             |
| <b>Társasági adó alap (kapcsolt felektől származó bevételarányos) 2022-ben</b> | <b>10 064</b>     |
| Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó                                    | 906               |
| <b>2022. évi társasági adó kötelezettség</b>                                   | <b>906</b>        |

## 29. Halasztott adóráfordítás

| adatok ezer forintban | 2022     | 2021     |
|-----------------------|----------|----------|
| Halasztott adó        | 0        | 0        |
| <b>Összesen</b>       | <b>0</b> | <b>0</b> |

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

## 30. Egyéb átfogó jövedelem

Sem a tárgyévben, sem a bázisévben az egyéb átfogó jövedelmet érintő jellegű tranzakció nem történt.

Az egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása 0 ezer forint volt mind 2022-ben, mind 2021-ben.

## 31. Egy részvényre jutó eredmény

|                                                                                                                               | 2022         | 2021         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Adózott eredmény (ezer forint)                                                                                                | 10 033 555   | 8 269 184    |
| Törzsrészvények súlyozott átlaga (darab)                                                                                      | 251 684 440  | 251 684 440  |
| <b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forint) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészvények súlyozott átlaga" hányadosa)</b> | <b>39,87</b> | <b>32,86</b> |

A Társaság alaptőkéje 287.024.440 darab egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből áll, amelyből 35.340.000 darab a társaság tulajdonában lévő saját részvény és 251.684.440 darab a törzsrészvények súlyozott átlaga.

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

## 32. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi ingatlana Budapesten található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt. Tekintettel arra, hogy a Társaság ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik, a szegmensek kialakítására 2022-ben is ennek megfelelően került sor. A Társaság leányvállalatát, a Harsánylejtő Kft-t külön szegmensenként kezeljük, ahol a Társaság lakóingatlan-fejlesztéssel kapcsolatos tevékenységének eredményét mutatjuk ki („Harsánylejtő Társasházak” szegmens), a „Harsánylejtő telkek” szegmens a Harsánylejtő Projekt keretében eladásra előkészített és még fejlesztés előtt álló telkek eladásából származó bevételeket és kapcsolódó ráfordításokat összesíti, míg a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” összefoglaló néven a Társaság által bérbeadás céljából vásárolt ingatlanokhoz közvetlenül köthető eredményeket mutatjuk ki. Ezen kívül külön kerül kimutatásra a Társaság működésből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható „Működési” eredmény.

A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2022. és 2021. évi alakulását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

| 2022 (adatok ezer forintban)                   | Harsánylejtő<br>Társasházak | Harsánylejtő<br>telkek | Befektetési célú,<br>jövedelemtermelő<br>ingatlanok | Működési        | Összesen          |
|------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Értékesítés nettó árbevétele                   | 3 657                       | 3 234 345              | 7 054 542                                           | 532             | 10 293 076        |
| Egyéb működési bevétel                         | 0                           | 550 607                | 2 311 861                                           | 20 744          | 2 883 212         |
| Saját előállítású eszközök aktivált értéke     | 0                           | 0                      | 0                                                   | 0               | 0                 |
| Saját termelésű készletek<br>állományváltozása | 0                           | -123 863               | 0                                                   | 0               | -123 863          |
| Anyagjellegű ráfordítások                      | -124                        | -98 563                | -1 829 902                                          | -140 069        | -2 068 658        |
| Személyi jellegű ráfordítások                  | 0                           | 0                      | -5                                                  | -678 660        | -678 665          |
| Értékcsökkenés és értékvesztés                 | -2 343                      | -2 027                 | -31 274                                             | -51 784         | -87 428           |
| Egyéb működési ráfordítások                    | 0                           | -72 580                | -378 688                                            | -20 022         | -471 290          |
| Pénzügyi műveletek bevételei                   | 0                           | 0                      | 110                                                 | 651 055         | 651 165           |
| Pénzügyi műveletek ráfordításai                | 0                           | 0                      | -288 962                                            | -46 909         | -335 871          |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                  | <b>1 190</b>                | <b>3 487 919</b>       | <b>6 837 682</b>                                    | <b>-265 113</b> | <b>10 061 678</b> |

| 2021 (adatok ezer forintban)                   | Harsánylejtő<br>Társasházak | Harsánylejtő<br>telkek | Befektetési célú,<br>jövedelemtermelő<br>ingatlanok | Működési        | Összesen          |
|------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Értékesítés nettó árbevétele                   | 403 281                     | 200                    | 4 512 249                                           | 659             | <b>4 916 389</b>  |
| Egyéb működési bevétel                         | 144 442                     | 0                      | 6 028 156                                           | 29 202          | <b>6 201 800</b>  |
| Saját előállítású eszközök aktivált értéke     | -142 048                    | 0                      | 0                                                   | 0               | <b>-142 048</b>   |
| Saját termelésű készletek<br>állományváltozása | -291 618                    | 4 811                  | 0                                                   | 0               | <b>-286 807</b>   |
| Anyagjellegű ráfordítások                      | -53 975                     | -9 175                 | -1 000 359                                          | -127 086        | <b>-1 190 595</b> |
| Személyi jellegű ráfordítások                  | 0                           | 0                      | 0                                                   | -575 034        | <b>-575 034</b>   |
| Értécsökkenés és értékvesztés                  | -15 281                     | -2 027                 | -120 687                                            | -36 116         | <b>-174 111</b>   |
| Egyéb működési ráfordítások                    | -13 897                     | -47 268                | -325 483                                            | -8 788          | <b>-395 436</b>   |
| Pénzügyi műveletek bevételei                   | 357                         | 0                      | 0                                                   | 164 417         | <b>164 774</b>    |
| Pénzügyi műveletek ráfordításai                | 0                           | 0                      | -201 823                                            | -29 232         | <b>-231 055</b>   |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                  | <b>31 261</b>               | <b>-53 459</b>         | <b>8 892 053</b>                                    | <b>-581 978</b> | <b>8 287 877</b>  |

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

A 2022. üzleti évben a Társaság egy a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” és egy a „Harsánylejtő telkek” szegmenshez tartozó vevője esetében, az ezen vevőkkel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétel (1.905.423.974 forint és 2.599.783.957 forint) haladta meg külön-külön a Társaság összes éves árbevételének a 10%-át.

### 33. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

#### 33.1. Tőkemenedzsment

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

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

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

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

| adatok ezer forintban        | 2022.12.31.       | 2021.12.31        |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hitelek, kölcsönök           | 21 522 208        | 20 484 305        |
| Pénzeszközök                 | 8 130 618         | 9 548 215         |
| <b>Nettó adósságállomány</b> | <b>13 391 590</b> | <b>10 936 090</b> |
| Saját tőke                   | 55 515 392        | 50 515 526        |

### 33.2. Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatja. Az alábbi táblázat a Társaság csoportszintű maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2022. december 31-én és 2021. december 31-én.

| adatok ezer forintban | 2022.12.31.      | 2021.12.31.      |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Vevő követelés        | 328 023          | 132 109          |
| Pénzeszközök          | 8 130 618        | 9 548 215        |
| <b>Összesen</b>       | <b>8 458 641</b> | <b>9 680 324</b> |

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

A vevők minősítése folyamatosan történik. Egyedi értékelés alapján vevői követelésekre a tárgyévben 10.697 ezer forint, bázisévben 124.490 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság csoportszinten. A le nem járt és a lejárt vevői követeléseinken a behajtási kockázat arányaiban nem jelentős.

### 33.3. Likviditási kockázat

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

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

A tárgyév végén a csoportszintű 906.902 ezer forint értékű szállítói tartozások lejáratát többnyire éven belüli, kivéve az ingatlanfejlesztések kapcsán igénybe vett generálkivitelezőkkel szemben nyilvántartott garanciális visszatartásokat a Társaság 173.863 ezer forint és a Harsánylejtő Kft. 102.093 ezer forint értékű állományát. Bázisévben a szállítói állomány 1.667.183 ezer forint volt, s ebből 372.694 ezer forint volt a garanciális visszatartások összege.

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

| adatok ezer forintban             | 2022.12.31-én | 1 éven belül<br>esedékes* | 2-5 éven belül<br>esedékes* | 5 éven túl<br>esedékes* | Összesen   |
|-----------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------|
| Pénzügyi<br>kötelezettségek       | 21 522 208    | 1 446 747                 | 5 786 987                   | 14 288 474              | 21 522 208 |
| <i>*esedékes tőketörlesztések</i> |               |                           |                             |                         |            |

| adatok ezer forintban             | 2021.12.31-én | 1 éven belül<br>esedékes* | 2-5 éven belül<br>esedékes* | 5 éven túl<br>esedékes* | Összesen   |
|-----------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------|
| Pénzügyi<br>kötelezettségek       | 20 484 305    | 1 270 565                 | 5 224 025                   | 13 989 715              | 20 484 305 |
| <i>*esedékes tőketörlesztések</i> |               |                           |                             |                         |            |

#### 33.4. Piaci kockázat

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

A Társaság 2018. márciusát követően, az akkori CIB Bank Zrt. felé fennálló EUR hitelének forint hitellel történő refinanszírozását követően csak forint alapú hosszú távú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság csoportszintű bevételeinek mintegy 86%-a forintban realizálódik és a devizabevételek bőven fedezik a devizában felmerülő kiadásokat, ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

A Társaság a III./13. pontban is bemutatott alábbi refinanszírozási ügylet eredményeként 2020. szeptemberében megszüntette a hitelezési kamatkockázatát. A Társaság és a Takarékbank között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes változó kamatozású hosszú távú forint hitelének kiváltása céljára a Takarékbank 1.661.513.172 forint összegű 15 éves futamidejű fix kamatozású forint kölcsönt folyósított 2020. szeptember 15-én.

Árfolyam-fedezeti ügyleteket a Társaság nem köt.

#### 34. Érzékenységi elemzés

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

#### 35. Pénzügyi instrumentumok

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

| 2022. december 31. adatok ezer forintban                                     | Könyv szerinti érték | Valós érték |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>Pénzügyi eszközök</b>                                                     |                      |             |
| <i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i> |                      |             |
| Vevőkövetelések                                                              | 363 869              | 328 023     |
| Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek                                    | 8 130 618            | 8 130 618   |
| <b>Pénzügyi kötelezettségek</b>                                              |                      |             |
| <i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>          |                      |             |
| Pénzügyi kötelezettségek                                                     | 21 522 208           | 21 522 208  |
| Szállítói kötelezettségek                                                    | 906 902              | 906 902     |

| 2021. december 31. adatok ezer forintban                                     | Könyv szerinti érték | Valós érték |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>Pénzügyi eszközök</b>                                                     |                      |             |
| <i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i> |                      |             |
| Vevőkövetelések                                                              | 262 747              | 132 109     |
| Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek                                    | 9 548 215            | 9 548 215   |
| <b>Pénzügyi kötelezettségek</b>                                              |                      |             |
| <i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>          |                      |             |
| Pénzügyi kötelezettségek                                                     | 20 484 305           | 20 484 305  |
| Szállítói kötelezettségek                                                    | 1 667 183            | 1 667 183   |

### 36. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai a 2022-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2022-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat.

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

### 37. Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása

| adatok ezer forintban | 2022           | 2021           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Bruttó bér            | 261 936        | 177 302        |
| Járadékok             | 34 052         | 30 141         |
| <b>Összesen</b>       | <b>295 988</b> | <b>207 443</b> |

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

### 38. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

A Társaságnak 2022. évben egy a „Harsánylejtő telkek” szegmenshez tartozó vevője esetében, az ezen vevővel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétel (2.599.783.957 forint) meghaladta a Társaság összes éves árbevételének a 25%-át (25,27%), viszont kivételes nagyságú vagy előfordulású költsége nem volt.

## 39. Kapcsolt felek bemutatása

## 39.1. Leányvállalat

| Leányvállalat     | Székhely                      | Szavazati és tulajdoni arány |             |
|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------|
|                   |                               | 2022.12.31.                  | 2021.12.31. |
| Harsánylejtő Kft. | 1033 Budapest Polgár u. 8-10. | 100,00%                      | 100,00%     |

2022. december 31-én a Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai ezer forintban:

| adatok ezer forintban | 2022.12.31.  | 2021.12.31.    |
|-----------------------|--------------|----------------|
| <b>Saját tőke</b>     | <b>6 769</b> | <b>-14 452</b> |
| Jegyzett tőke         | 3 000        | 3 000          |
| Tőketartalék          | 0            | 0              |
| Eredménytartalék      | -789 952     | -720 795       |
| Lekötött tartalék     | 792 500      | 772 500        |
| Adózott eredmény      | 1 221        | -69 157        |

A Harsánylejtő Kft. 2022. évi éves beszámolójában szereplő saját tőke értéke már pozitív, ellentétben a bázisévi értékkel, ahol negatív volt a saját tőke, a már értékesítésre került társasházi lakásokkal kapcsolatos garanciális problémák finanszírozása kapcsán felmerült ráfordítások hatására (a Társaság 2022. március 28-án – alapítói határozattal elrendelt – 20 millió forint összegű pótbefizetés megfizetésével rendezte a Harsánylejtő Kft. saját tőke helyzetét).

A kapcsolt felek között folytatott ügyletek:

| adatok ezer forintban   | 2022.12.31. | 2021.12.31. |
|-------------------------|-------------|-------------|
| BIF által adott kölcsön | 0           | 0           |
| BIF Bevétel             | 0           | 9 041       |
| BIF Ráfordítás          | 0           | 0           |
| Bér+járulék követelés   | 551         | 506         |

## 39.2. Más kapcsolt fél

2022-ben a Harsánylejtő Kft-n túl, a PIO-21 Vagyongkezelő és Szolgáltató Kft-vel, mint kapcsolt féllel állt üzleti kapcsolatban a Társaság, akivel szemben 16.430 ezer forint bevételt realizált ingatlan bérbeadás jogcímen. Továbbá 2022. február 23-ától a Kastélyszálló Kft. is kapcsolt félnek minősül, akivel szemben 3.033 ezer forint értékű költséget számolt el a Társaság terembérlet jogcímen.

#### 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

2022. december 31-én a Társaság vagyonát alkotó egyes dolgokon az alábbi zálogjogok álltak fenn:

##### Hitel1

##### **A jogosult neve: MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.**

A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között a 2019. szeptember 3-án létrejött kölcsönszerződés szerint az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. 7.579.600.000 forint összegű kölcsönt nyújtott a Társaság részére.

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

- Budapest, V. kerület, 24408/4 hrsz.-ú ingatlan (1052 Budapest, Apáczai Csere János utca 9.)

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

##### Kölcsönszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

##### Ingatlan jelzálogszerződés – több követelés biztosítására

Dátuma: 2019. szeptember 3.

##### Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

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

20.000.000.000 forint, azaz húszmilliárd forint tőketartozás és járulékai

##### Hitel2-4

##### **A jogosult neve: Takarékbank Zrt.**

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

- a Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés és a 2020. február 6. napján létrejött egy darab kölcsönszerződés szerinti teljes tartozás kiváltása céljára 9.707.551.770 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor;
- ingatlanvásárlás részbeni utófinanszírozására, valamint ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozására összesen 2.606.021.058 forint összegű kölcsön, amelyből az első folyósításra 1.124.100.000 összegben 2020. szeptember 1-jén, a második folyósításra 143.750.000 forint összegben 2020. november 13-án került, a harmadik folyósításra 211.525.013 forint összegben 2021. december 15-én, a negyedik folyósításra 500.001.885 forint összegben 2022. május 18-án, az ötödik folyósításra 614.433.303 forint összegben 2022. július 14-én és a hatodik egyben utolsó folyósításra 12.210.857 forint összegben 2022. szeptember 22-én került sor;
- a Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás kiváltása céljára 1.661.513.172 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor.

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

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

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

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Jelzálogszerződés ingatlanra – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésen:

Dátuma: 2020. augusztus 31.

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

14.700.000.000 forint keretösszeg

**Hitel5**

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

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

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

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

Dátuma: 2021. június 28.

Jelzálogszerződés ingatlanra – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2021. június 28.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2021. június 28.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésen:

Dátuma: 2021. június 28.

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

2.500.000.000. forint és járulékai

## 1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2022. december 31-én az alábbi folyamatban lévő peres eljárásban szerepelt alperesként.

Felperes: dr. Szabó-Páljános Dorottya; alperesek: a Társaság I. r., a Groom Electrician Korlátolt Felelősségű Társaság II.r., a JAZMY Szolgáltató Kft. III. r. és dr. Szabó Zoltán IV.r. alperes.

A per tárgya: annak túrésára kötelezés, hogy a felperes, valamint IV.r. alperes tulajdonjoga 1/2-1/2 arányban kerüljön bejegyzésre adásvétel jogcímén a Társaság jogelődje által 2010-ben értékesítésre került ingatlanokra (lakóingatlan, teremgarázs), egyidejűleg a III.r. alperes tulajdonjoga törlésre kerüljön.

A per kapcsán 2022-ben határozat hozatalára nem került sor. Figyelemmel arra, hogy a felperessel megkötött adásvételi előszerződés lehetőséget biztosított arra, hogy harmadik személyt jelöljön meg a végleges adásvételi szerződés vevőjeként, illetőleg a végleges adásvételi szerződés az előszerződő felperes és a Társaság közötti elszámolást tartalmazta is, így a kereset a Társaság álláspontja szerint alaptalan. Mindazonáltal, mivel felperes eredeti állapot helyreállítást nem kér, és valójában a Társaságra kiható vagyoni igénye nincs, továbbá az adásvétel tárgyát képező ingatlanok mintegy 10 éve kikerültek a Társaság tulajdonából, így még esetleges pervesztesség esetében is a Társaság csupán annak túrésára lehet kötelezett, hogy a felperes, valamint IV. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön a vonatkozó ingatlanokra, mely egyéb, a Társaság vagyonát érintő jogkövetkezményekkel nem jár.

## 2. A mérleg fordulónapját követő lényeges események

A mérleg fordulónapját követően lényeges esemény nem történt.

## 3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2022-ben és a Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások aláírásának időpontjáig

| Közzététel napja     | Közzététel tárgya                                                                                        |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023. március 31.    | Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése                                                             |
| 2023. március 27.    | Közzététel meghívó                                                                                       |
| 2023. február 28.    | Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése                                                             |
| 2023. január 31.     | Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése                                                             |
| 2023. január 2.      | Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése                                                             |
| 2021. december 22.   | Társasági eseménynaptár                                                                                  |
| 2022. november 30.   | Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése                                                             |
| 2022. november 2.    | Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése                                                             |
| 2022. szeptember 30. | Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése                                                             |
| 2022. augusztus 31.  | Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése                                                             |
| 2022. augusztus 1.   | Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése                                                             |
| 2022. június 30.     | Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése                                                             |
| 2022. június 29.     | Tájékoztatás peres eljárás befejezéséről                                                                 |
| 2022. május 31.      | Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése                                                             |
| 2022. május 11.      | Osztalékfizetési hirdetmény pontosítása                                                                  |
| 2022. május 10.      | Osztalékfizetési hirdetmény                                                                              |
| 2022. május 5.       | Személyi hír                                                                                             |
| 2022. május 2.       | Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése                                                             |
| 2022. április 29.    | A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2022. évi éves rendes közgyűlésének jegyzőkönyve az elfogadott határozatokkal |
| 2022. április 29.    | Felelős Társaságirányítási Jelentés                                                                      |
| 2022. április 29.    | Javadalmazási Jelentés                                                                                   |
| 2022. április 29.    | BIF javadalmazási politika 2. számú módosítása                                                           |

|                   |                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022. április 8.  | Közzgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok                                    |
| 2022. április 5.  | Tulajdonosi bejelentés, szavazati jog közvetett mértéke megváltozásának közzététele   |
| 2022. március 31. | Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése                                          |
| 2022. március 29. | Közzgyűlési meghívó                                                                   |
| 2022. február 28. | Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése                                          |
| 2022. január 31   | Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése                                          |
| 2022. január 27.  | Rendkívüli tájékoztatás a Társaság befektetői kapcsolattartó személyének változásáról |

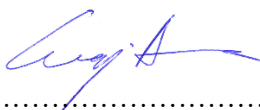
#### 4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A 2022. évi auditált IFRS Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2023. április 6-án meghozott határozatával jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

#### Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2022. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások a Társaság legjobb tudása szerint, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről és nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2023. április 6.



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



.....  
Berecz Kristóf  
alelnök-vezérigazgató  
lakcím: 1121 Budapest, Hegyhát út 23.



**Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés  
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi  
Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített,  
2022. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásaihoz**

**Tartalomjegyzék**

|              |                                                                              |           |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>    | <b>A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása.....</b> | <b>2</b>  |
| <b>II.</b>   | <b>2022. évi eredmények és 2023. évi kilátások, kihívások .....</b>          | <b>6</b>  |
| 1.           | 2022. évi eredmények.....                                                    | 6         |
| 2.           | Kilátások, kihívások a 2023. üzleti évre.....                                | 10        |
| <b>III.</b>  | <b>A Társaságnál a 2022-ben lezajlott lényegesebb események.....</b>         | <b>11</b> |
| 1.           | Közgyűlés .....                                                              | 11        |
| 2.           | Hitelfelvételek .....                                                        | 11        |
| 3.           | Személyi változások a 2022-ben .....                                         | 11        |
| <b>IV.</b>   | <b>A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők.....</b>        | <b>12</b> |
| <b>V.</b>    | <b>A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események .....</b>     | <b>13</b> |
| <b>VI.</b>   | <b>Általános társasági információk .....</b>                                 | <b>13</b> |
| 1.           | A Társaság cégadatai .....                                                   | 13        |
| 2.           | Társaságirányítás .....                                                      | 14        |
| 3.           | Könyvvizsgáló.....                                                           | 15        |
| 4.           | Közzétételek .....                                                           | 16        |
| 5.           | Részvényinformációk .....                                                    | 16        |
| <b>VII.</b>  | <b>Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká .....</b>     | <b>18</b> |
| <b>VIII.</b> | <b>Kutatás és kísérleti fejlesztés .....</b>                                 | <b>18</b> |
| <b>IX.</b>   | <b>Személyi változások 2022-ben.....</b>                                     | <b>18</b> |
| <b>X.</b>    | <b>A Társaság konszolidációs körének bemutatása.....</b>                     | <b>18</b> |
| <b>XI.</b>   | <b>Környezetvédelem.....</b>                                                 | <b>19</b> |
| <b>XII.</b>  | <b>Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat .....</b>              | <b>19</b> |
|              | <b>Felelősségvállalási Nyilatkozat .....</b>                                 | <b>19</b> |

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

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.) (a továbbiakban: „Társaság” és vagy „BIF”) 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 m<sup>2</sup> új irodaterületet adtak át, ami az előző évhez képest jelentős emelkedést jelent, annak köszönhetően, hogy a 2021. év végére tervezett irodaátadások egy része átcsúszott 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 mellette elhelyezkedő háromszintes, korábban oktatási központként működő épület (a továbbiakban: „Üllői úti Oktatási Központ”) esetében a piaci igénynek megfelelően az irodai, vagy oktatási centrumként történő hasznosítás a célunk. A két épület több mint 10 ezer m<sup>2</sup> irodaállomány bővülést jelent.

Irodaházaink esetében legfőbb célunk a bérlők elégedettségének fenntartása 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-es kiskereskedelmi egység, és további 1,5 ezer m<sup>2</sup> iroda, vagy egyéb szolgáltató funkció építésére alkalmas, mintegy 0,4 hektáros területen.
- **Egyéb funkciójú épület** fejlesztésére alkalmas több mint 2,4 hektáros telekingatlan esetében adásvételi szerződés került aláírásra 2022. IV. negyedévében, amely esetében a tulajdonjog átruházása is megtörtént.

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

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

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

### 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).

## II. 2022. évi eredmények és 2023. évi kilátások, kihívások

### 1. 2022. évi eredmények

A Társaság kiemelkedően eredményes, de – hasonlóan a 2021. üzleti évhez – kihívásokkal teli évet zárt 2022-ben. A BIF az IFRS szerint készített auditált konszolidált eredménykimutatása alapján mintegy **10.062 millió forint adózás előtti eredményt** ért el 2022-ben, ami jelentős, mintegy 1,8 milliárd forintos növekedést jelent a 2021-es évhez képest. A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált adózás előtti eredmény a 2021. évi 2.426 millió forintról a tárgyévben 8.075 millió forintra emelkedett (+5.649 millió forint); ezen szignifikáns eredménybővülést a BIF úgy produkálta, hogy a tárgyévben két meghatározó ingatlanfejlesztése is még folyamatban volt (a Major Udvar fejlesztésének átadása 2022 októberében, míg a BIF Tower kivitelezésének átadása 2023 januárjában történt meg). A Társaság – befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált – konszolidált szintű működési eredménye 2.492 millió forintról 7.759 millió forintra nőtt (+5.267 millió forint) 2022-ben.

- A 2022. év **értékesítés nettó árbevétele** összesen 10.293 millió forintot tett ki, ez 109%-os növekedést jelent a bázisévhez viszonyítva. Ennek fő oka, hogy a tárgyévi 3.219 millió forint bevétellel szemben a tavalyi évben 393 millió forint eredményt realizáltunk a Harsánylejtő Projekt előző évben lezárult lakóingatlan-fejlesztései keretében. Két telekingatlan esetében még 2021. IV. negyedévében került aláírásra adásvételi szerződés tulajdonjog-fenntartással, amelyek közül az egyikből származó eredmény számviteli elszámolása már 2022-ben megtörtént, míg a másik telek vételárának teljes megfizetése várhatóan 2024. I. félévében fog realizálódni. A tárgyidőszakban további 5 darab telek értékesítése valósult meg, melyek számviteli elszámolása is megtörtént már 2022-ben. Az ingatlan értékesítés bevételei mellett a bérbeadásból származó és üzemeltetési díjbevételek (+47%) valamint a parkolási díjbevételek (+45%) is jelentős növekedést produkáltak a tárgyévben, elsősorban a magasabb kihasználtságnak, az új fejlesztéseknek (Major Udvar és Attila99Loft), valamint az év elején megvalósított áremeléseknek és indexálásoknak köszönhetően. A Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek közel másfélszeres növekedésének elsődleges oka az elsősorban az orosz-ukrán konfliktus kapcsán kialakult energiapiaci helyzetben megnövekedett közüzemi költségek továbbhárítása volt. A Társaság által 2022-ben elért konszolidált értékesítés nettó árbevételének nagy részét a befektetési célú ingatlanok hasznosításából származó bérleti, parkolási, üzemeltetési és kapcsolódó közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó díjbevételek (együttesen a bevételek közel 70%-át) adták.

#### Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

| adatok ezer forintban                               | 2021             | 2022              |
|-----------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek | 3 665 808        | 5 370 668         |
| Parkolási díjbevételek                              | 459 941          | 669 044           |
| Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek  | 389 039          | 964 686           |
| Ingatlan/ telek értékesítés árbevétele              | 393 322          | 3 218 869         |
| Egyéb árbevételek                                   | 8 279            | 69 809            |
| <b>Összesen</b>                                     | <b>4 916 389</b> | <b>10 293 076</b> |

- Az **egyéb működési bevételek** tárgyidőszaki értéke 2.883 millió forintot tett ki a bázisidőszaki 6.202 millió forinttal szemben, a változás főként a társaság befektetési célú ingatlanjainak valós értékeléséből származó mérsékeltebb eredményhatásának volt köszönhető. További jelentős egyedi tételként szerepelt 2022-ben ezen a soron egy egyszeri, 550 millió forintos kártalanítás is (a Harsánylejtő Projekt területén), illetve egy 121 millió forint összegű, 2021 végén megképzett értékvesztés visszairása is.

- Az **anyagjellegű ráfordítások** 2022. évi összege 878 millió forinttal, mintegy 74%-kal emelkedett a 2021. évben kimutatott értékhez képest. Legjelentősebben (+638 millió forint) az Eladott közvetített szolgáltatások értéke emelkedett, melyet a továbbszámolt közmű és egyéb szolgáltatások, illetve a bérleményeket érintő átalakítási, helyreállítási költségek magasabb szintje okozott. Növekedést mutatott az ELÁBÉ is, melynek oka, hogy a bázisévvel ellentétben 2022-ben építésitelek-eladás is történt. Emelkedett az anyagköltségek és az igénybe vett szolgáltatások értéke is, főként szolgáltatói áremelések és az ingatlan-portfóliónk bővülése miatt.
- A **személyi jellegű ráfordítások** 2022. évben 18%-kal nőttek a megelőző évhez képest. A személyi jellegű ráfordítások növekedése a portfólió bővülésével összefüggő létszámbővülés és bérfejlesztés, valamint a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezetfejlesztés hatásának volt köszönhető.
- Az **értéksökkenés és értékvesztés** tárgyidőszaki összege 87 millió forinttal kedvezőbb a bázisidőszaki értéknél, amely az alacsonyabb értékvesztésképzés (-110 millió forint) és a nem befektetési célú tárgyi eszközök után elszámolt nagyobb értékcsökkenés (+23 millió forint) eredő hatásának az eredménye.
- Az **egyéb működési ráfordítások** 2022. évi összege mintegy 19%-kal volt magasabb az előző évi értéknél. A tárgyidőszaki ráfordításnövekedést főként az alábbi tényezők együttes hatása okozta: az egyes ingatlanoknál az IAS 40 standard alapján elszámolt, a bázisnál nagyobb értékű piaci érték csökkenés; a valós értékelés készletekre gyakorolt hatása miatti korrekció növekedése a Harsánylejtő Projekt keretében értékesített 6 darab telek kivezetése kapcsán; a 2022-ben megvalósult térítés nélküli közmű átadások szintén a Harsánylejtő Projekt keretében (2021-ben nem történt térítés nélküli átadás), valamint az adók összegének – a beépítésre nem alkalmas telkek átminősítése miatt több évre visszamenőleg megítélt telekadó visszatérítés hatására történő – csökkenése.
- A fentiek eredményeként a 2022. évi **működési eredmény** mintegy 9,7 milliárd forintra nőtt, amely mintegy 17%-kal haladja meg a 2021 évi értéket, míg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált működési eredmény 7.759 millió forintra nőtt a 2021. évi 2.492 millió forintos értékről (+5.267 millió forint).
- A **pénzügyi műveletek eredménye** a tárgyidőszakban 382 millió forinttal javult a bázisidőszakhoz képest, elsősorban a kamatbevételek növekedése miatt, amely a hatékony likviditás menedzsmentnek és az emelkedő hozamkörnyezetnek tudható be. A ráfordítás oldalon a kamatráfordítások emelkedését az új fejlesztések miatti magasabb hitelállomány indokolja. A forint volatilitásának következtében az árfolyamnyereség és némileg az árfolyamvesztés is magasabb volt az előző időszaki szintnél.
- A SZIT törvény előírásai alapján a BIF csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles **társasági adót** fizetni. A Társaság köteles a társasági adóalapját megállapítani, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után). A fentiek figyelembevételével a csoportszintű mintegy 28,1 millió forint tárgyévi tényleges adórátfordításból mintegy 1 millió forint volt a kapcsolt felektől származó bevétel utáni társasági adó, mintegy 27 millió forintot tett ki a csoportszintű innovációs járulék összege, valamint 68 ezer forint volt a Harsánylejtő Kft. iparüzési adó fizetési kötelezettsége.

### 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          |
| <b>EBITDA</b>                               | <b>8 528 269</b> | <b>9 833 812</b>  |
| Értékcsökkenés és értékvesztés              | -174 111         | -87 428           |
| <b>Működési eredmény</b>                    | <b>8 354 158</b> | <b>9 746 384</b>  |
| Pénzügyi bevételek                          | 164 774          | 651 165           |
| Pénzügyi ráfordítások                       | -231 055         | -335 871          |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>               | <b>8 287 877</b> | <b>10 061 678</b> |
| Tényleges adórátfordítás                    | -18 693          | -28 123           |
| <b>Adózott eredmény</b>                     | <b>8 269 184</b> | <b>10 033 555</b> |

- A befektetési célú ingatlanok állománya 2022-ben 8,1 milliárd forinttal mintegy 71,9 milliárd forintra nőtt a 2021. év végi állapothoz képest. A valós érték növekedésében a fejlesztések alatt álló ingatlanokon végzett értéknövelő beruházások, aktiválások, illetve a jövedelemtermelő ingatlanok magasabb kihasználtsági szintjei játszottak szerepet. A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását, összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi (2021-ban és 2022-ben is az értékbecsléseket a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette).
- A Társaság **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) mintegy 13,4 milliárd forintra nőtt a 2021. év végi 10,9 milliárd forinthez képest. A pénzügyi kötelezettségek növekedését a 2022. évet érintő hitellehívások indokolták. A pénzeszközök állományának tárgyidőszaki csökkenése az alábbi főbb ellentétes irányú hatások eredőjeként következett be: a mintegy 5.034 millió forint összegű osztalékfizetés; a folyamatban lévő ingatlanfejlesztések miatt megnövekedett finanszírozási igény; a nettó hitelállomány növekedése és a 2022. IV. negyedévi építések-értékesítésekbe befolyt bevételek.

**Kiemelt mérlegkételemek (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>         |
| <b><u>Eszközök összesen</u></b>                      | <b><u>74 804 063</u></b> | <b><u>81 684 320</u></b> |
| 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>         |
| <b><u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u></b> | <b><u>74 804 063</u></b> | <b><u>81 684 320</u></b> |

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

| Megnevezés                                                                                                                                               | 2021.12.31. | 2022.12.31. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)                                        | 85,92%      | 88,70%      |
| Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa) | 27,57%      | 26,57%      |
| Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)                       | 38,06%      | 36,19%      |
| Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)                             | 188,62%     | 133,72%     |
| Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)                                                          | 169,92%     | 94,69%      |
| Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)                                              | 16,54%      | 17,56%      |

## 2. Kilátások, kihívások a 2023. üzleti évre

A 2023-ban a Társaság az alábbi **fejlesztési területekre** fókuszál:

- A 2020. év elején sikeres akvizíció eredményeként megvásárolt **Major Park** (Városmajor u. 35.) „A” kategóriájú irodaházzá történő átépítésének és a kapcsolódó parkolóház, valamint kereskedelmi funkció fejlesztési terveinek elkészítése (a teljes fejlesztési terület mintegy 26 ezer m<sup>2</sup>-t tesz ki).
- Az **Attila99Loft** esetében az épület bérbeadására irányuló értékesítési tevékenység továbbvitele.
- **Harsánylejtő Projekt**
  - A Harsánylejtő Projektben található azon telekingatlanok esetében, ahol még nem született eddig döntés a fejlesztés megindításáról, az aktuális piaci trendek alapján a lehetőségek vizsgálata az egyes fejlesztések elindításáról és/vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.
- A **Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház** (Budapest, VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. szám alatti ingatlan) fejlesztési koncepciójának kidolgozása, az átmeneti időszakban az ingatlan jelenlegi állapotában történő kihasználtságának maximalizálása.
- Az **Andrássy úti ingatlan** esetében a piaci körülmények változásának függvényében a tervezett lakóingatlan koncepció tovább tervezése.
- Az új **BIF Tower** irodaház esetében a bérleti szerződések megkötése és bérleti kiépítések lebonyolítása.
- Az **Üllői úti Oktatási Központ** hasznosítási lehetőségeinek vizsgálata, konkrét bérleti igény esetén az épület részleges felújítása és a bérleti szerződések megkötése.
- A meglévő ingatlanokban rejlő fejlesztési és hatékonyságjavítási lehetőségek kiaknázása (**portfólió „review”**).
- A Társaság stratégiájába illeszkedő **akvizíciós lehetőségek** felkutatása, az akvizíciók lebonyolítása és az adott ingatlan beillesztése a jövedelemtermelő portfólióba.

*A fentiekben túlmenően kihívást jelent a 2022. február 24-én kitört orosz-ukrán háború és a kapcsolódó nemzetközi szankciók következtében megváltozott gazdasági feltételeknek a Társaság tevékenységére vonatkozó rövid, illetve hosszú távú hatásainak a vizsgálata.*

### III. A Társaságnál a 2022-ben lezajlott lényegesebb események

#### 1. Közgyűlés

A Társaság Közgyűlése 2022. április 29-én a 2022. március 29-én közzétett közgyűlési meghívó napirendjében szereplő valamennyi kérdésben döntést hozott, és azok 2022. április 29-én közzétételre kerültek a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban. A határozatok a következő linken tekinthetők meg:

<https://bif.hu/befektetoknek/publikaciok/tozsdei-kozlemenyek/budapesti-ingatlan-nyrt-2022-evi-eves-rendes-kozgyulesenek-jegyzokonyve-az-elfogadott-hatarozatokkal>

#### 2. Hitelfelvételek

- A Társaság és a Takarékbank Zrt. (a továbbiakban: „Takarékbank”) között 2020. augusztus 31-én létrejött kölcsönszerződés alapján a Takarékbank összesen 2.606.021.058 forint összegű ingatlanvásárlás részbeni utófinanszírozására, valamint, ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozására, 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére, amelyből a negyedik folyósításra 500.001.885 forint összegben 2022. május 18-án, az ötödik folyósításra 614.433.303 forint összegben 2022. július 14-én és a hatodik egyben utolsó folyósításra 12.210.857 forint összegben 2022. szeptember 22-én került sor.
- A Társaság és a Takarékbank között 2021. június 28-án létrejött kölcsönszerződés alapján a Takarékbank összesen 2.500.000.000 forint összegű, ingatlanfelújítási, beruházási célú, 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére, amelyből a harmadik egyben utolsó folyósításra 1.259.546.940 forint összegben 2022. március 17-én került sor.

#### 3. Személyi változások a 2022-ben

##### Igazgatótanács, Audit bizottság

A Közgyűlés a 2022. április 29-én meghozott határozataival (19-31/2022.04.29. Közgyűlési határozatok) visszahívta az Igazgatótanács tagjait és újabb 5 évi időtartamra – 2022. április 30. napjától 2027. április 30. napjáig – újraválasztotta az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjait, melyre tekintettel az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2022-ben változás nem történt.

##### A Vállalatvezetésben történt változások 2022-ben

- Az Igazgatótanács 3/2022. (05.04.) számú Igazgatótanácsai határozattal kinevezte dr. Ungár Annát a Társaság vezérigazgatójává Berecz Kristóf vezérigazgató mellett.
- 2022. március 26. napján Diószegi Balázs fejlesztési osztályvezető munkaviszonya megszűnt.
- 2022. április 29. napjától Seres Attila tölti be az ingatlanfejlesztési és kivitelezési osztályvezetői pozíciót.
- 2022. május 9. napjától Mészáros László tölti be az üzemeltetési osztályvezetői pozíciót.

#### IV. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

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

Az ingatlanhasznosítási tevékenységét a Társaság relatív alacsony kockázat mellett végzi, a megkötött bérleti szerződések jelentős részben határozott időtartamúak, az átlagos hátralévő lejárati idő 3-4 év között van, de speciális esetekben akár 5+5 vagy 10 évesek. Határozatlan idejű bérleti szerződéseink jellemzően több éves időtartam óta fennállnak.

Az előzetes bérlo kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően a késedelmes kintlévőség nagysága 2022-ben is az előző évhez hasonló nagyon alacsony szinten tudott maradni az év során jelentkező gazdasági nehézségek (drasztikusan megugró energiaárak, részben ezek hatására dinamikus emelkedő infláció) ellenére is.

A Társaság 2018. márciusát követően, az akkori CIB Bank Zrt. felé fennálló EUR hitelének forint hitellel történő refinanszírozását követően csak forint alapú hosszú távú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság csoportszintű bevételeinek mintegy 86%-a forintban realizálódik és a devizabevételek bőven fedezik a devizában felmerülő kiadásokat, így ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

A Társaság az alábbi refinanszírozási ügylet eredményeként 2020. szeptemberében megszüntette a hitelezési kamatkockázatát. A Társaság és a Takarékbank között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes változó kamatozású hosszú távú forint hitelének kiváltása céljára a Takarékbank 1.661.513.172 forint összegű 15 éves futamidejű fix kamatozású forint kölcsönt folyósított 2020. szeptember 15-én.

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2022. évi auditált Konzolidált Éves Pénzügyi Kimutatások Kiegészítő megjegyzések fejezete III. Kiegészítő magyarázatok 35. Pénzügyi instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrészcvényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

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

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

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

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

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

### **V. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események**

A mérleg fordulónapját követően lényeges esemény nem történt.

### **VI. Általános társasági információk**

#### **1. A Társaság cégadatai**

|                                              |                                                                                    |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| A Társaság cégneve:                          | Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság |
| Rövidített cégnév:                           | Budapesti Ingatlan Nyrt.                                                           |
| Székhelye:                                   | 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.                                                     |
| Postai címe (a központi ügyintézés helye):   | 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.                                                     |
| Központi elektronikus elérhetősége:          | <a href="mailto:info@bif.hu">info@bif.hu</a>                                       |
| Honlapja:                                    | <a href="http://www.bif.hu">www.bif.hu</a>                                         |
| A Társaság alapító okiratának kelte:         | 1995.01.31.                                                                        |
| A Társaság működése megkezdésének időpontja: | 1994.05.01.                                                                        |
| Bejegyző bíróság:                            | Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság                                              |
| Cégbizjegyzékszám:                           | Cg. 01-10-042813                                                                   |
| Társaság statisztikai számjele:              | 12041781-6820-114-01                                                               |
| Adóigazgatási azonosító száma:               | 12041781-2-41                                                                      |
| Közösségi adószám:                           | HU12041781                                                                         |
| Társaság törzstőkéje 2022. december 31-én    | 2.870.244.400 forint                                                               |
| Társaság működésének időtartama:             | határozatlan                                                                       |
| A Társaság üzleti éve:                       | megegyezik a naptári évvel                                                         |
| A Társaság fő tevékenysége (TEÁOR):          | 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése                  |

## 2. Társaságirányítás

### Közgyűlés

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

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

- Amennyiben az Alapszabály módosítás csak a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit érinti, a Közgyűlés egyszerű többséggel határoz, melynek erejénél fogva az Alapszabály felhatalmazza a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit saját hatáskörében igazgatótanácsai határozattal módosítsa.
- A Közgyűlés határozatával felhatalmazhatja az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére. Az erre vonatkozó közgyűlési határozatban meg kell határozni azt a legmagasabb összeget (jóváhagyott alaptőke), amelyre az Igazgatótanács a Társaság alaptőkéjét felemelheti. A közgyűlési felhatalmazás bármely típusú, és bármely módon történő alaptőke-emelésre vonatkozhat. A közgyűlési felhatalmazás legfeljebb öt évre szólhat. Az igazgatótanács 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 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 Igazgatótanácsai és/vagy menedzsment tagot, az Igazgatótanácsai ülésen előterjesztett ügyet megtárgyalja, abban határozatot hoz, és annak végrehajtását ellenőrizteti. Az Igazgatótanács az éves mérlegzáró közgyűlések közötti időtartamra meghatározza rendes üléseinek időpontját és a szükséges mértékben ezek várható napirendjét.

Az Igazgatótanács 2022. évben 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        | Alelnök | 2022.04.30.      | 2027.04.30.   |
| Tzvetkov Julian       | tag     | 2022.04.30.      | 2027.04.30.   |
| dr. Hárshegyi Frigyes | tag     | 2022.04.30.      | 2027.04.30.   |
| Vaszily Miklós        | tag     | 2022.04.30.      | 2027.04.30.   |

### Audit Bizottság

Az Alapszabály szerint az Audit bizottság hatáskörébe tartozik:

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

Az Audit bizottság az Igazgatótanács ülésen túl 2022. évben 4 alkalommal döntött elektronikus úton.

### A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2022. december 31.)

| Név                   | Pozíció | Megbízás kezdete | Megbízás vége |
|-----------------------|---------|------------------|---------------|
| Tzvetkov Julian       | tag     | 2022.04.30.      | 2027.04.30.   |
| dr. Hárshegyi Frigyes | tag     | 2022.04.30.      | 2027.04.30.   |
| Vaszily Miklós        | tag     | 2022.04.30.      | 2027.04.30.   |

### Tisztségviselők (Igazgatótanács, Audit bizottság tagjai) díjazása

A Társaság 2022. évi éves rendes közgyűlésén a közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2022-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2022-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

### 3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2022. üzleti évben:

- A Társaság közgyűlése 2022. április 29-én megválasztotta a QUERCUS Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft-t (székhely: 8200 Veszprém, Radnóti tér 2/C, cégjegyzékszám: 19 09 512226, adószám: 11679204-2-19, könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási szám: 002651) a Társaság könyvvizsgálójának a 2021. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatások elfogadásának napjától a Társaság 2022. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatásai elfogadásának napjáig, de legkésőbb 2023. május 15. napjáig terjedő időszakra.

#### 4. Közzétételek

A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

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

#### 5. Részvényinformációk

2022. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből állt, melyből 35.340.000 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. 2018. október 1-jétől a részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „Prémium” kategóriájában kereskednek és a teljes jegyzett tőkét megtestesítik, nincs egyéb kibocsátott részesedés a Társaságnál.

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

A Társaság részvénykönyvét a KELER Zrt. vezeti.

Különleges irányítási jogok jelenleg nincsenek kikötve.

A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatelsőbbbségi részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2021. évben nem élt.

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

Munkavállalói részvényesi rendszer jelenleg nem működik a Társaságnál. A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozói részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2022. évben 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.

Az Igazgatótanács 2022. április 29-én közgyűlési hatáskörben hozott határozatával felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2023. 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 2021. december 31-i és a 2022. december 31-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján**

| Részvényes         | 2021. december 31.    |                | 2022. december 31.    |                |
|--------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                    | Részvények száma (db) | Részesedés (%) | Részvények száma (db) | Részesedés (%) |
| PIÓ-21 Kft.        | 184 847 220           | 64,40*         | 191 218 481           | 66,62          |
| Takarékbank Zrt.   | 28 702 440            | 9,99           | 28 702 440            | 9,99           |
| Saját részvény**   | 35 340 000            | 12,31          | 35 340 000            | 12,31          |
| Egyéb részvényesek | 38 134 780            | 13,3           | 31 763 519            | 11,08          |
| <b>Összesen</b>    | <b>287 024 440</b>    | <b>100,00</b>  | <b>287 024 440</b>    | <b>100,00</b>  |

\*Amelyből 2021. december 31-én 1.090.260 darab 10 forint névértékű BIF törzsrészvény 0,38%-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

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

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

| Jelleg | Név                   | Beosztás                                             | Megbízás kezdete | Megbízás vége   | Közvetlen részvénytulajdon (db) | Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya |
|--------|-----------------------|------------------------------------------------------|------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| ITT    | Dr. Ungár Anna        | IT* elnöke és 2022. május 4-től vezérigazgató is     | 2022.04.30.      | 2027.04.30.     | 0                               | 66,62%                                                          |
| ITT    | Berecz Kristóf        | IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is | 2022.04.30.      | 2027.04.30.     | 0                               | 66,62%                                                          |
| ITT    | Tzvetkov Julian       | IT, AB** tagja                                       | 2022.04.30.      | 2027.04.30.     | 0                               | 0                                                               |
| ITT    | dr. Hárshegyi Frigyes | IT, AB tagja                                         | 2022.04.30.      | 2027.04.30.     | 0                               | 0                                                               |
| ITT    | Vaszily Miklós        | IT, AB tagja                                         | 2022.04.30.      | 2027.04.30.     | 0                               | 0                                                               |
| SP     | Hrabovszki Róbert     | Gazdasági Vezérigazgató helyettes                    | 2018.03.19.      | Határozatlan*** | 0                               | 0                                                               |

\*Igazgatótanács

\*\*Audit Bizottság

\*\*\*munkaviszony jellege

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada  
(2021. december 31.)**

| Jelleg | Név                  | Beosztás                                             | Megbízás kezdete | Megbízás vége   | Közvetlen részvénytulajdon (db) | Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya |
|--------|----------------------|------------------------------------------------------|------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| ITT    | Dr. Ungár Anna       | IT* elnöke                                           | 2017.08.15.      | 2022.08.15.     | 0                               | 64,40%                                                          |
| ITT    | Berecz Kristóf       | IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is | 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

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

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2022. évben 52 fő volt (2021-ben 48 fő volt), míg a 2022. december 31-i állományi létszám 64 fő volt.

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

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

**VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés**

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

**IX. Személyi változások 2022-ben**

A III. fejezet 3. pontjában kerültek ismertetésre.

**X. A Társaság konszolidációs körének bemutatása**

A Társaság IFRS szerint készített 2021. évi Éves Konszolidált Pénzügyi Kimutatásaiba a Harsánylejtő Kft-t vonta be.

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

A Harsánylejtő Kft. a Harsánylejtő fejlesztési területen található, társasházak építésére alkalmas 8 darab telekingatlanján két ütemben 5 lakásos és teremgarázzsal rendelkező társasházak fejlesztését végezte. 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 Harsánylejtő Kft. az ingatlanfejlesztéshez szükséges építési telkek megvásárlását és a fejlesztések lebonyolítását az anyavállalattól kapott piaci kamatozású kölcsönökből finanszírozta, amelyeket a fejlesztések befejezését követően az általa értékesített lakások vételárából visszafizetett 2021-ben.

A fejlesztéseket illetően az anyavállalat dönt a stratégiai kérdésekben, leányvállalata az operatív feladatokat látja el.

## **XI. Környezetvédelem**

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

## **XII. Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat**

A Társaság rendelkezik felelős társaságirányítási jelentéssel és nyilatkozattal, és minden évben felülvizsgálja vállalatirányítási rendszerét, és ha szükséges, módosítja. Az éves rendes közgyűlésen a részvényesek szavaznak a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentés jóváhagyásáról, és a közgyűlés után a Társaság a Felelős Társaságirányítási Jelentést közzéteszi.

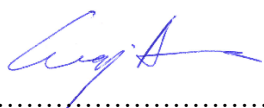
- A Felelős Társaságirányítási Jelentés a [www.bet.hu](http://www.bet.hu), [www.bif.hu](http://www.bif.hu) és [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu) honlapon tekinthető meg.
- A Társaság a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által közzétett Felelős Társaságirányítási Ajánlások alapján készíti el felelős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

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

## **Felelősségvállalási Nyilatkozat**

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

Budapest, 2023. április 6.



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



.....  
Berecz Kristóf  
alelnök-vezérigazgató