

Éves Jelentés 2025

Éves Pénzügyi Beszámolók 2025

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



Tartalomjegyzék

- Éves Jelentés 2025 – Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2025
- Konszolidált Éves Jelentés 2025 – Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámoló 2025



Éves Jelentés 2025

Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2025

Budapesti Ingatlan Hasznosítási
és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság



Tartalomjegyzék

- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2025. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai
- Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2025. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásaihoz

A jelen „Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2025” a Budapesti Ingatlan Nyrt. által a 2019/815/EU Bizottsági rendelet szerint készített, XHTML formátumú, a Társaság hivatalos, könyvvizsgált 2025. évi Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámolója tartalmával teljes mértékben megegyező tartalmú.



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

**az Európai Unió által befogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint készített
auditált Egyedi Éves Pénzügyi
Kimutatásai
2025. december 31.**



Tartalomjegyzék

Egyedi Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás	3
Egyedi Éves Átfogó Jövedelemkimutatás	4
Egyedi Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás	5
Egyedi Éves Cash Flow Kimutatás	6
Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk	7
I. Általános társasági információk	7
1. A vállalkozás bemutatása	7
2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra	8
2.1. Tisztségviselők 2025-ben	8
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2025-ben	9
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2025-ben	9
2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek	9
2.5. Tulajdonosi struktúra	9
II. A számviteli politika meghatározó elemei	10
1. A számviteli politika lényeges elemei	10
1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	10
1.2. Árbevétel	10
1.3. Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése	11
1.4. Immateriális javak	13
1.5. Goodwill	13
1.6. Készletek	13
1.7. Követelések	13
1.8. Pénzügyi eszközök	13
1.9. Pénzügyi kötelezettségek	14
1.10. Céltartalékok	14
1.11. Társasági adó	15
1.12. Lízing	15
1.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	16
1.14. Mérlegen kívüli tételek	16
1.15. Visszavásárolt saját részvények	16
1.16. Osztalék	16
1.17. Pénzügyi műveletek eredménye	17
1.18. Állami támogatások	17
1.19. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek	17
1.20. Fordulónap utáni események	17
2. A számviteli politika változásai	18
3. Bizonytalansági tényezők	18
3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	18
3.2. Valós érték meghatározása	19
4. A beszámoló készítés alapja	19
4.1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésegről	19
4.2. A beszámoló készítésének alapja	19
4.3. Az értékelés alapja	19
III. Kiegészítő magyarázatok	20
1. Befektetési célú ingatlanok	20
2. Immateriális javak és tárgyi eszközök	21
3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban	21
4. Halasztott adókövetelés	22
5. Készletek	22
6. Vevőkövetelések	23
7. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	23
8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	23
9. Jegyzett tőke és tőketartalék	24
10. Értékelési tartalék	24
11. Visszavásárolt saját részvények	24
12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény	25
13. Saját tőke megfeleltetési tábla	26

14.	Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....	28
15.	Céltartalék.....	28
16.	Halasztott adó kötelezettségek.....	28
17.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	28
18.	Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....	28
19.	Szállítói kötelezettségek.....	29
20.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások.....	29
21.	Árbevétel.....	29
22.	Egyéb működési bevétel.....	30
23.	Aktivált saját teljesítmények értéke.....	30
24.	Anyagjellegű ráfordítás.....	31
25.	Személyi jellegű ráfordítások.....	31
26.	Értékcsökkenés és értékvesztés.....	31
27.	Egyéb működési ráfordítások.....	32
28.	Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai.....	33
29.	Tényleges adóráfördítés.....	33
30.	Halasztott adóráfördítés.....	34
31.	Egyéb átfogó jövedelem.....	34
32.	Egy részvényre jutó eredmény.....	34
33.	A vagyoni, pénzügyi helyzet, illetve a jövedelmezőség vizsgálata.....	34
33.1.	Vagyoni helyzet mutatószámjai.....	34
33.2.	Pénzügyi helyzet mutatószámjai.....	35
33.3.	Jövedelmezőség alakulása mutatószámjai.....	35
34.	Szegmensinformációk.....	35
35.	Kockázatkezelés.....	36
35.1.	Tőkekendzsmment.....	36
35.2.	Hitelezési kockázat.....	37
35.3.	Likviditási kockázat.....	37
35.4.	Piaci kockázat.....	38
36.	Érzékenységvizsgálat.....	38
37.	Pénzügyi instrumentumok.....	41
38.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	41
39.	Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása.....	41
40.	Kivételes nagyságú és előfordulású tételek.....	41
41.	Kapcsolt felek bemutatása.....	42
41.1.	Leányvállalat.....	42
41.2.	„Unokavállalat”.....	42
41.3.	Más kapcsolt fél.....	43
IV.	Egyéb kiegészítő információk.....	44
1.	Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások.....	44
1.1.	Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek.....	44
1.2.	Peres ügyek, egyéb jogi eljárások.....	46
2.	A mérleg fordulónapját követő lényeges események.....	46
3.	Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2025-ben és az Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások készítésének időpontjáig.....	46
4.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	47
	Felelősségvállalási Nyilatkozat.....	47

Egyedi Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás

adatok ezer forintban

ESZKÖZÖK**Éven túli eszközök**

	Magyarázatok *	2025.12.31.	2024.12.31.
Befektetési célú ingatlanok	1	88 928 925	84 300 782
Immateriális javak	2	2 885	3 415
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	80 052	82 079
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	145 672	184 469
Beruházások, felújítások	2	196 046	262 500
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	0	0
Egyéb befektetett eszközök	3	2 190 000	2 242 000
Halasztott adókövetelések	4	0	0

Éven túli eszközök összesen**91 543 580** **87 075 245****Forgóeszközök**

Készletek	5	61 241	59 684
Vevőkövetelések	6	323 038	273 738
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	7	757 066	566 414
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8	15 168 811	13 343 582

Forgóeszközök összesen**16 310 156** **14 243 418****Eszközök összesen****107 853 736** **101 318 663****FORRÁSOK****Saját tőke**

Jegyzett tőke	9	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	9	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	10	731 904	731 904
Visszavásárolt saját részvény	11	-1 681 561	-1 681 561
Eredménytartalék	12	66 758 791	59 275 025
Tárgyévi eredmény	12	10 492 184	10 236 224

Saját tőke összesen**85 219 777** **77 480 051****Hosszú lejáratú kötelezettségek**

Pénzügyi kötelezettségek	14	15 978 904	17 479 802
Céltartalékok várható kötelezettségekre	15	12 695	13 351
Halasztott adó kötelezettségek	16	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	17	2 372 534	898 676

Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen**18 364 133** **18 391 829****Rövid lejáratú kötelezettségek**

Pénzügyi kötelezettségek	18	1 500 898	1 500 898
Szállítói kötelezettségek	19	658 279	717 081
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	20	2 110 649	3 228 804

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen**4 269 826** **5 446 783****Kötelezettségek és saját tőke összesen****107 853 736** **101 318 663**

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Egyedi Éves Átfogó Jövedelemkimutatás

adatok ezer forintban	Magyarázatok *	2025	2024
Értékesítés nettó árbevétele	21	11 456 078	11 910 985
Egyéb működési bevétel	22	3 491 028	3 036 814
Saját termelésű készletek állományváltozása	23	1 699	-15 141
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	23	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	24	-2 955 338	-3 586 068
Személyi jellegű ráfordítások	25	-1 116 118	-984 050
Értékcsökkenés és értékvesztés	26	-74 004	-64 801
Egyéb működési ráfordítások	27	-880 599	-330 415
Működési eredmény		9 922 746	9 967 324
Pénzügyi bevételek	28	1 064 835	771 842
Pénzügyi ráfordítások	28	-447 994	-453 803
Adózás előtti eredmény		10 539 587	10 285 363
Tényleges adóráfördítés	29	-47 403	-49 139
Halasztott adó	30	0	0
Adózott eredmény		10 492 184	10 236 224
Egyéb átfogó jövedelem	31	0	0
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		0	0
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		0	0
Teljes átfogó jövedelem		10 492 184	10 236 224
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		275 245 801	267 942 096
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	32	38,12	38,20
Hígított	32	38,12	38,20

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma



Egyedi Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás

Magyarázatok*	9	11	9	10	12	12	
adatok ezer forintban	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredménytartalék	Tárgyévi eredmény	Saját tőke összesen
2023.12.31.	2 870 244	-2 304 224	6 048 215	731 904	44 352 859	10 544 829	62 243 827
Előző évi eredmény átsorolása					10 544 829	-10 544 829	
Saját részvény vásárlás							
Saját részvény kibocsátás							
Saját részvény értékesítés		622 663			4 377 337		5 000 000
Osztalék					0		0
Verseg eladás miatti ET növekedés							
Teljes átfogó jövedelem						10 236 224	10 236 224
2024.12.31.	2 870 244	-1 681 561	6 048 215	731 904	59 275 025	10 236 224	77 480 051
Előző évi eredmény átsorolása					10 236 224	-10 236 224	
Saját részvény vásárlás							
Saját részvény kibocsátás							
Saját részvény értékesítés		0			0		0
Osztalék					-2 752 458		-2 752 458
Verseg eladás miatti ET növekedés							
Teljes átfogó jövedelem						10 492 184	10 492 184
2025.12.31.	2 870 244	-1 681 561	6 048 215	731 904	66 758 791	10 492 184	85 219 777

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Egyedi Éves Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban	Magyarázatok*	2025	2024
Adózás előtti eredmény		10 539 587	10 285 363
Korrekciók az adózás előtti eredményben		12 363	-6 437
Korrigált adózás előtti eredmény		10 551 950	10 278 926
Nettó kamatráfordítás		-642 712	-261 157
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értékcsökkenés	26	64 719	63 599
Értékvesztés (pótbefizetés)	26	0	0
Értékvesztés (vevő)	26	9 285	1 202
Hitelezési veszteség (vevő)	26	0	0
Készlet valós értékelés miatti korrekció	27	1 699	10 893
Valós értékelésből származó eredmény	22, 27	-2 899 092	-3 001 338
Céltartalék kötelezettségekre		-656	2 509
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytételek		0	0
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény		188	-12 154
Térítés nélküli átadás, selejtezés		0	0
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása		-58 586	-204 788
Egyéb forgóeszközök változása		-193 908	-179 437
Szállítói tartozások változása	19	-58 802	467 816
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	20	355 703	713 058
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek változása		0	0
Kifizetett kamat	28	-396 214	-426 652
Kapott kamat	28	1 038 926	687 809
Kifizetett nyereségadó	29	-47 403	-49 139
Működési tevékenységből származó cash flow		7 725 097	8 091 147
Tárgyi eszközök beszerzése		-1 709 749	-2 545 516
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		23 600	12 154
Részesedés értékvesztése	3	0	0
Kapcsolt feleknek adott kölcsön	3	52 000	-2 174 000
Befektetési tevékenység pénzfelhasználása		-1 634 149	-4 707 362
Tőkekibocsátásból bevétel		0	0
Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)		0	5 000 000
Osztalék	12	-2 752 458	0
Pótbefizetés		0	0
Hitelfelvétel		0	94 500
Hitelvisszafizetés		-1 500 898	-1 446 747
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		-4 253 356	3 647 753
Pénzeszközök változása		1 837 592	7 031 538
Devizás pénzeszközök átértékelése		-12 363	6 437
Pénzeszközök mérleg szerinti változása		1 825 229	7 037 975
Pénzeszközegyenértékesek növekedése	8	1 825 229	7 037 975
Nyitó pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	8	13 343 582	6 305 607
Záró pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	8	15 168 811	13 343 582

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

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

I. Általános társasági információk

1. A vállalkozás bemutatása

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

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

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító 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 ingatlan-fejlesztésekkel, valamint az elkészült ingatlanok hasznosításával és értékesítésével foglalkozik.

A Társaság operatív irányítását az Igazgatótanács végzi.

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

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

A Társaság cégadatai*

A Társaság cégneve:

Rövidített cégnév:

Székhelye:

Postai címe (a központi ügyintézés helye):

Központi elektronikus elérhetősége:

Honlapja:

A Társaság alapító okiratának kelte:

A Társaság működése megkezdésének időpontja:

Bejegyző bíróság:

Cégjegyzékszám:

Társaság statisztikai számjele:

Adóigazgatási azonosító száma:

Közösségi adószám:

Társaság jegyzett tőkéje 2025. december 31-én

Társaság működésének időtartama:

A Társaság üzleti éve:

A Társaság fő tevékenysége (TEÁOR):

A Társaság egyéb tevékenységi köre (TEÁOR):

Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság

Budapesti Ingatlan Nyrt.

Magyarország, 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.

Magyarország, 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.

info@bif.hu

www.bif.hu

1995.01.31.

1994.05.01.

Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság

Cg. 01-10-042813

12041781-6820-114-01

12041781-2-42

HU12041781

2.870.244.400 forint

határozatlan

megegyezik a naptári évvel

6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

6421'25 Vagyonkezelés (holding)

6811'25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

6812'25 Ingatlanfejlesztés

6832'25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás

8110'25 Építményüzemeltetés

*A Társaság székhelyében, tevékenységi körében és adószámában történt 2025-ben változás az előző üzleti évhez képest.

A 2025. évi IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások készítéséért felelős mérlegképes IFRS könyvelő: dr. Horváthné Kalácska Katalin (1082 Budapest, Hock János u. 4-6.; IFRS mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 123362).

A Társaság könyvvizsgálója

A Társaság közgyűlése 2025. április 30-án megválasztotta a Quercus Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft-t (székhely: 8200 Veszprém, Radnóti tér 2/C, cégjegyzékszám: 19 09 512226, adószám: 11679204-2-19, könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási szám: 002651; a könyvvizsgálatért felelős személy: Tölgyes András József) a Társaság könyvvizsgálójának a 2024. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatások elfogadásának napjától a Társaság 2025. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatásai elfogadásának napjáig, de legkésőbb 2026. május 15. napjáig terjedő időszakra.

A Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített egyedi és konszolidált 2025. évi éves pénzügyi kimutatásai könyvvizsgálatának a díja 11.700.000 forint + áfa.

2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra

2.1. Tisztségviselők 2025-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 (2025. december 31.)

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke és 2022. május 4-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2025-ben

Igazgatótanács, Audit Bizottság

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2025-ben változás nem történt.

A Vállalatvezetésben történt változások 2025-ben

A vállalatvezetésben nem történt változás 2025-ben.

2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2025-ben

Az Igazgatótanács tagjai a 2025. üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2025. üzleti évben tagonként havonta bruttó 400.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat.

2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek

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

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

A képviseletre feljogosított munkavállalók személyéről az Igazgatótanács jogosult dönteni.

2.5. Tulajdonosi struktúra

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

Részvényes	2024. december 31.		2025. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.*	214 889 885	74,87**	214 889 885	74,87**
Saját részvény	***		***	
Káldi Mónika bizalmi vagyonkezelő által kezelt vagyon	16 101 240	5,61	15 731 240	5,48
Egyéb részvényesek	56 033 315	19,52	56 403 315	19,65
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

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

**Amelyből 2025. december 31-én 0,57%-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

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

II. A számviteli politika meghatározó elemei

1. A számviteli politika lényeges elemei

1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérlegfordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva. A keletkező 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 árfolyamhasználatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettségeket a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyam-különbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyam-különbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

1.2. Árbevétel

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

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

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

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

A szolgáltatások értékesítéséből származó árbevétel a Társaság időarányosan számolja el (amennyiben ezt a szerződés lehetővé teszi, vagy a megrendelő a teljesítést leigazolja) az adott időtartam alatt, kivéve, ha a vonatkozó szerződések és megállapodások 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 ingatlanokként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem későbbi értékesítés vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás. A befektetési célú ingatlanokat minden esetben bérbeadási céllal tartjuk.

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

A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi, a vonatkozó értékbecsléseket 2025-ben a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette. Minden év december 31-ére vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének éves aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik.

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

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

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

1.3.2. Egyéb ingatlanok

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

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

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

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

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

1.3.3. Egyéb tárgyi eszközök

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Immateriális javak

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

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

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

Vagyon értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek

3-6 év

1.5. Goodwill

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

1.6. Készletek

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

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

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

1.7. Követelések

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

1.8. Pénzügyi eszközök

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

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

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

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

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

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

1.9. Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Társaság kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti 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 kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

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

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

1.11. Társasági adó

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

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

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

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

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

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

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

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

1.12. Lízing

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

Pénzügyi lízing estén a Társaság által lízingelt eszközök a Társaság eszközeinek minősülnek és 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 2025. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

1.14. Mérlegen kívüli tételek

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

1.15. Visszavásárolt saját részvények

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

1.16. Osztalék

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

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

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

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

1.17. Pénzügyi műveletek eredménye

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

1.18. Állami támogatások

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

1.19. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

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

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

1.20. Fordulónap utáni események

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

2. A számviteli politika változásai

A Társaság a 2025. 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.

2025-ben a Társaság alkalmazza az összes, 2025. 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 2025-ben (az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, hatályos új és módosított standardok és értelmezések)

- Az IAS 21 standard módosítása (kibocsátva 2024. november 13-án, 2025. január 01-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) – A devizaárfolyam-változások hatásai: Az átválthatóság hiánya

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

Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, 2026-tól hatályos standardok és értelmezések

- IFRS 7 és IFRS 9 standard módosítása (kibocsátva 2025. május 28-án, 2026. január 01-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) – A pénzügyi instrumentumok besorolásának és értékelésének módosításai
- IFRS 7 és IFRS 9 standard módosítása (kibocsátva 2025. július 01-én, 2026. január 01-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) – Villamosenergiára vonatkozó szerződések kezelése

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

Az EU által még be nem fogadott módosítások

- IFRS 18 Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban (2027. január 1-től vagy azután kezdődő üzleti évekre hatályos)
- IFRS 19 Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek (2027. január 1-től vagy azután kezdődő üzleti évekre hatályos)
- IAS 21 Az átváltási árfolyamok változásainak hatásai módosításai (hiperinflációs környezet) (2027. január 1-től vagy azután kezdődő üzleti évekre hatályos)

3. Bizonytalansági tényezők

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

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

3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

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

3.2. Valós érték meghatározása

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

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

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

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

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

A Társaság pénzügyi (üzleti) éve megegyezik a naptári évvel. A 2025. üzleti év mérlegfordulónapja 2025. december 31.

4.2. A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések (ahogyan azokat az Európai Unió befogadta, a továbbiakban: „IFRS”) szerint készültek. A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható.

4.3. Az értékelés alapja

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

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

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

III. Kiegészítő magyarázatok

1. Befektetési célú ingatlanok

(az adatok ezer forintban)

2024. december 31-én	84 300 782
Valós érték változás	2 899 092
Befejezetlen beruházás változás	1 062 082
Ráaktiválás	666 969
Értékesítés	0
2025. december 31-én	88 928 925
2024. december 31-én	84 300 782
2025. december 31-én	88 928 925*

*Ezen belül a Horvátország, 320170 Volosko, 132/9 hrsz. alatti ingatlan (Volosko) értéke 1.611.021 ezer forint.

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

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

- piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
- hozamszámításra alapuló módszerrel, vagy
- költség-megközelítésre alapuló módszerrel

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

A Befektetési célú ingatlanok piaci értéke összességében mintegy 4,6 milliárd forinttal nőtt az előző évhez képest, ez a növekedés magában foglalja az értéknövelő beruházások és ráaktiválások értékét is a valós értéknövekedésen túl.

A Befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2025-ben az alábbi tételekből adódott:

- a Befektetési célú ingatlanok valós értékének a változása, mely értéknövekedést főként a bérbeadással hasznosított irodaházak esetében a megkötött bérleti szerződések (bérleti- és üzemeltetési díjak indexálása, magasabb kihasználtság) indokolták. (lásd még a 22., 27. pontok).
- a Befejezetlen beruházások változása: új akvizíció nem történt, viszont a növekedés 90%-a a Madách téri ingatlan (Budapest, VII. kerület Madách Imre tér 3.) folyamatban lévő fejlesztéséből ered;
- ráaktiválás: a meglévő egyéb befektetési célú ingatlanokon eszközölt évközi beruházások, illetve a folyamatban lévő fejlesztések befejezése;
- értékesítés a tárgyévben nem történt.

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

A Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2025	2024
Értékesítés nettó árbevétele	11 437 536	10 740 160
Egyéb működési bevétel	3 478 061	3 031 350
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-2 738 889	-3 364 334
Személyi jellegű ráfordítások	-70	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	-32 655	-27 300
Egyéb működési ráfordítások	-844 706	-300 108
Pénzügyi műveletek bevételei	5 428	7 678
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-370 562	-398 824
Adózás előtti eredmény	10 934 143	9 688 622

A Befektetési célú ingatlanok Értékesítés nettó árbevételének bázisidőszakhoz viszonyított mintegy 6%-os növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének volt köszönhető.

Az Egyéb működési bevételek soron nagyrészt a befektetési célú ingatlanok valós értékelése pozitív eredményhatása (+3.398.671 ezer forint) jelenik meg.

Az Anyagjellegű ráfordítások 19%-kal csökkentek az előző évihez képest, itt az ingatlanok működtetéséhez szükséges őrzésvédelmi, takarítási, karbantartási költségek jelennek meg (lásd még: 24. pont).

Az Egyéb működési ráfordítás soron kerülnek kimutatásra a különböző önkormányzatokkal elszámolt építményadók, továbbá a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének negatív eredményhatása (499.579 ezer forint) (lásd még a 27. pont).

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

2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

adatok ezer forintban	Immateriális javak	Egyéb ingatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
Bruttó könyv szerinti érték					
2024. december 31.	15 188	101 342	421 093	262 500	800 123
Növekedés és átsorolás	2 138	0	45 014		47 152
Csökkenés és átsorolás	0		-51 564	-66 454	-118 018
2025. december 31.	17 326	101 342	414 543	196 046	729 257
Értékcsökkenés					
2024. december 31.	11 773	19 263	236 624	0	267 660
Éves leírás	2 668	2 027	60 024		64 719
Csökkenés és átsorolás	0		-27 777		-27 777
2025. december 31.	14 441	21 290	268 871	0	304 602
Nettó könyv szerinti érték					
2024. december 31.	3 415	82 079	184 469	262 500	532 463
2025. december 31.	2 885	80 052	145 672	196 046	424 655

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

3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

adatok ezer forintban	Harsánylejtő
2019. december 31.	3 000
Növekedés és átsorolás	0
Eladás	0
Értékvesztés	-3 000
2019. december 31.	0
2020. december 31.	0
2021. december 31.	0
2022. december 31.	0
2023. december 31.	0
2024. december 31.	0
2025. december 31.	0

A Társaság, a tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”) jegyzett tőkéjének megfelelő értékű, 3 millió forint befektetést tart nyilván a könyveiben (amely befektetést bekerülési értéken értékel a Társaság), de a Harsánylejtő Kft. korábbi veszteséges működése miatt már 2019. évben erre a befektetésre 100% értékvesztést számolt el, ugyanúgy, mint a leányvállalatának adott pótbefizetések összegére is, amit az egyéb befektetett eszközök soron tart nyilván 792,5 millió forint értékben, viszont 2024. januárjában a Társaság egy 52 millió forint értékű, majd 2024. májusban egy 2.190 millió forint értékű hosszú lejáratú kölcsönt nyújtott a Harsánylejtő Kft-nek, a leányvállalat által végrehajtott tárgyi eszköz vásárlásához kapcsolódóan, ami ezen mérleg sor tárgyévi egyenlegével egyezik, mivel az 52 millió forint értékű kölcsönt a leányvállalat az első évforduló alkalmával visszatörlesztette.

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Egyéb befektetett eszközök	2 190 000	2 242 000
Összesen	2 190 000	2 242 000

4. Halasztott adókövetelés

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

5. Készletek

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Alapanyag	0	0
Befejezetlen termelés	28 075	26 376
Késztermék	0	0
Áru	33 166	33 308
Készletekre adott előleg	0	0
Összesen	61 241	59 684

A Készletek állományának döntő részét (mintegy 90%-át) a Társaság építési telkeinek bekerülési értéke és ezen telkekre könyvelt ingatlanfejlesztések értéke adja.

A készletek állománya minimálisan változott (3%-kal nőtt), mivel a tárgyévben telekértékesítés nem történt.

A Befejezetlen termelés állományában 2025-ben bekövetkezett változás annak volt köszönhető, hogy a Társaság kereskedelmi egység fejlesztésére alkalmas telekingatlanon régészeti feltárások és ahhoz kapcsolódó földmunkák folytak.

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

- A Harsánylejtő telkek a Társaság egyik leányvállalatának (Katlan) beolvadásával kerültek át a Társaság könyveibe 2014-ben. Az IFRS konszolidáció miatt a korábban a leányvállalatban befektetési célú ingatlanként besorolt, majd IAS2 készletek elszámolás alá átkerülő készletek bekerülési értéke a Társaságunknál az IFRS standardok alapján korábban kimutatott valós érték lett mind a konszolidált, mind az egyedi IFRS kimutatásunkban. Az így kimutatott magasabb bekerülési értéket minden periódus végén megvizsgáljuk és a telek eladásokra jutó valós értékkel korrigáljuk, megkapva a készletek IFRS szerinti piaci értékét.
- A Társaság megbízásából a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft., mint független értékbecslő megvizsgálta a készleten lévő telkek piaci értékét; a szakértői vélemény igazolta, hogy a telkek piaci értéke jóval meghaladja azok bekerülési értéken nyilvántartott értékét, így értékvesztés elszámolására nem volt szükség.

A Készletek minimális része (10%) a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlan („Attila99Lof”, „Attila úti ingatlan”) működéséhez szükséges készletekből adódott.



6. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2025.12.31	2024.12.31
Vevőkövetelések	-95 407	-166 505
Értékvesztés	-198 745	-195 884
Hitelezési veszteség	-16 645	-16 645
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	633 835	652 772
Összesen	323 038	273 738

A Vevőkövetelések állománya a 2024. év végihez képest 18%-os (49,3 millió forintos) növekedést mutat, amely főként két ellentétes irányú változás eredményeként alakult ki: (i) a Vevőkövetelések soron látható növekedés és a (ii) a bérlők által előre megfizetett, de csak a tárgyévet követő évre vonatkozó bérleti- és üzemeltetési díjak állományának a csökkenése (Követel egyenlegű vevők miatti korrekció soron). Az elszámolt értékvesztések 1%-kal nőttek, míg az IFRS 9 standardnak megfelelően elszámolt hitelezési veszteség állománya nem változott 2025-ben.

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

adatok ezer forintban	nyitó	növekedés	csökkenés	záró
Hitelezési veszteség:				
vevők	16 645	0	0	16 645
egyéb követelések	0	0	0	0
Értékvesztés:				
vevők	195 884	9 285	6 424	198 745
egyéb követelések	0	0	0	0
Hitelezési veszteség és értékvesztés	212 529	9 285	6 424	215 390

7. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Adott kölcsön (Harsánylejtő Kft.)	0	0
Egyéb követelések	531 731	456 040
Elhatárolás	224 454	107 352
Tartozik egyenlegű szállítók és adók	881	3 022
Összesen	757 066	566 414

A tárgyidőszaki változás okai:

- Egyéb követelések soron 76 millió forintos növekedés látható, ahol a bérlőktől kapott előlegek áfáját, a 2026. évet érintő bérleti- és üzemeltetési díj kiszámlázások 2025. évet érintő áfájának előírását, valamint a következő időszaki áfabevallásban szerepeltethető számlák levonható áfatartalmát mutatjuk ki.
- Az aktív időbeli elhatárolások értéke 117 millió forinttal nőtt, az év végi állomány nagyrészt az üzemeltetési díjkülönbözetek utólagos éves elszámolásával kapcsolatos bevétel elhatárolásból (154 millió forint) áll, további jelentős részt képez a lekötött betétek elhatárolt időarányos kamata (30 millió forint), valamint a Leányvállalatnak nyújtott kölcsön elhatárolt időarányos kamata is (35 millió forint).

8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Pénztár	1 694	1 967
Bank	15 167 117	13 341 615
Összesen	15 168 811	13 343 582

A pénzeszközállomány 1.825 millió forinttal növekedett, mely teljes egészében a bankszámlapénz növekedéséből ered.

9. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400 forint, amely 2025. december 31-én 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészevényből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Nyitó	2 870 244	2 870 244
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	2 870 244	2 870 244

Tőketartalék

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Nyitó	6 048 215	6 048 215
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	6 048 215	6 048 215

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

10. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Nyitó	731 904	731 904
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	731 904	731 904

Értékelési tartalékon a Társaság a 2024. évi és a 2025. évi mérlegében is az Aranykéz utcai Parkolóházának (Budapest, V. kerület Aranykéz u. 4-6. szám alatti ingatlan) korábbi, IAS16 szerinti valós érték modellben elszámolt (halasztott adóval korrigált) felértékelését mutatja ki.

11. Visszavásárolt saját részvények

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

A tárgyidőszakban a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma továbbra is 11.778.639 darab, mivel 2025 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 ez a sor tartalmazza, az nem a jegyzett tőkéből kerül levonásra).

adatok ezer forintban	2025.12.31	2024.12.31
Nyitó	-1 681 561	-2 304 224
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	622 663
Záró	-1 681 561	-1 681 561

12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Eredménytartalék		
Nyitó	69 511 249	54 897 688
Növekedés	0	4 377 337
Csökkenés	-2 752 458	
Záró	66 758 791	59 275 025
Tárgyévi eredmény	10 492 184	10 236 224
Záró	77 250 975	69 511 249

Az Eredménytartalék tárgyidőszaki változásának oka:

- Az Eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2024. évi 10.236.224 ezer forint eredmény átvezetése jelent meg.
- Évközi állománynövekedés nem volt.
- A tárgyidőszaki csökkenést pedig a közgyűlés által megszavazott és a 2024. üzleti évi eredmény után kifizetésre kerülő osztalék összege eredményezte, az osztalékfizetés kezdőnapja 2025. június 6. volt.

Az Igazgatótanács, a SZIT törvény irányadó rendelkezéseire is figyelemmel, a Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2025. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján az osztalékként kifizethető tárgyévi szabad eredmény terhére 5.176.041 ezer forint – a SZIT törvény szerinti elvárt osztaléknak megfelelő – összegű osztalék kifizetésére tesz javaslatot.

Amennyiben a közgyűlés nem szavazza meg a fenti osztalékfizetési javaslatot, az Igazgatótanács a Társaság folyamatban lévő és tervezett fejlesztéseire is figyelemmel, a Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2025. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján osztalékként kifizethető tárgyévi szabad eredmény terhére 2.752.458.010 forint összegű, részvényenként 10 forint osztalék kifizetését javasolja. A fenti osztalékkalkuláció során a Társaság már részvényeik névértéke arányában felosztotta a saját részvényekre eső osztalékot az osztalékra jogosult részvényesek között.



13. Saját tőke megfeleltetési tábla

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

<i>IFRS-ek szerinti Saját tőke</i>		
adatok ezer forintban	2025	2024
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	731 904	731 904
Visszavásárolt saját részvények	-1 681 561	-1 681 561
Eredménytartalék	66 758 791	59 275 025
Tárgyévi eredmény	10 492 184	10 236 224
IFRS-ek szerinti Saját tőke összesen	85 219 777	77 480 051

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

adatok ezer forintban	2025	2024
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) a) szerinti saját tőke		
IFRS-ek szerinti Saját tőke	85 219 777	77 480 051
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) a) szerinti saját tőke	85 219 777	77 480 051
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke		
a létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőkeinstrumentumnak minősül	2 870 244	2 870 244
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) c) szerinti jegyzett, de be nem fizetett tőke		
az IFRS-ek szerinti jegyzett tőkéből a gazdálkodó rendelkezésére még nem bocsátott összeg	0	0
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) c) szerinti jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) d) szerinti tőketartalék		
a saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, az adózott eredmény vagy a lekötött tartalék fogalmának	4 366 654	4 366 654
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) d) szerinti tőketartalék	4 366 654	4 366 654
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) e) szerinti eredménytartalék		
az IFRS-ek szerinti éves beszámolóban kimutatott, korábbi évek halmozott – és a tulajdonosok részére még ki nem osztott – adózott eredmény	66 758 791	59 275 025
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) e) szerinti eredménytartalék	66 758 791	59 275 025
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) f) szerinti értékelési tartalék		
átfogó jövedelem kimutatásban szereplő egyéb átfogó jövedelem halmozott összege	731 904	731 904

2000. évi C. törvény 114/B. § (4) f) szerinti értékelési tartalék	731 904	731 904
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) g) szerinti adózott eredmény		
átfogó jövedelemkimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló eredménykimutatásban szereplő, a folytatódó tevékenységekre bemutatott adózás utáni nettó eredmény összege	10 492 184	10 236 224
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) g) szerinti adózott eredmény	10 492 184	10 236 224
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) h) szerinti lekötött tartalék		
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) h) szerinti lekötött tartalék	0	0
2000. évi C. törvény 114/B. § (5) a) szerint a cégbíróságon bejegyzett tőke összegének és az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összegének egyeztetése		
a cégbíróságon bejegyzett tőke összege	2 870 244	2 870 244
az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összege	2 870 244	2 870 244
2000. évi C. törvény 114/B. § (5) b) szerinti osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék		
az utolsó beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi adózott eredményét is magában foglaló eredménytartalék összege	77 250 975	69 511 249
az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok című standard szerinti befektetési célú ingatlanok valós érték növekedése miatti elszámolt – halmozott – nem realizált nyereség összege	-56 872 758	-52 133 430
a kapcsolódó IAS 12 Nyereségadó című standard alapján elszámolt nyereségadó halmozott összege	0	0
2000. évi C. törvény 114/B. § (5) b) szerinti osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék	20 378 217	17 377 819

adatok ezer forintban

	2025	2024
Osztalékként kifizethető tárgyévi szabad eredmény 90%-a	5 176 041	4 735 924

14. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Hosszú lejáratú hitelek	15 978 904	17 479 802
Összesen	15 978 904	17 479 802

A Hosszú lejáratú hitelek teljes egészében a banki hitelek hosszú lejáratú részét tartalmazzák. A hosszú lejáratú hitelállomány a 2026. évben esedékes törlesztőrészletek átsorolása miatt 1.500,9 millió forinttal csökkent.

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

Ezen banki hitelek 2026. évben esedékessé váló törlesztőrészletei a rövidlejáratú hitelek között található (lásd: 18. pont).

15. Céltartalék

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Céltartalék a várható kötelezettségekre	12 695	13 351
Összesen	12 695	13 351

A Társaság a 2025. évben ki nem vett szabadságok miatt, a jövőben várható fizetési kötelezettségre képzett céltartalékot. A ki nem vett szabadságokra jutó bér- és járulékteremtés az előző évihez képest 5%-os, 656 ezer forint csökkenést mutat.

16. 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.

17. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 372 534	898 676
Összesen	2 372 534	898 676

Az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány a hosszú lejáratú (a beszámolási időszak végét követő 12 hónapon túl lejáró) bérleti szerződésekhez kapcsolódó óvadékok állományának átvezetéséből ered, tárgyevi értéke 2.373 millió forint, ami 1.474 millió forinttal több az előző évinél. A nagymértékű növekedés magyarázata abban rejlik, hogy a Vigadó Palota Irodaház korábbi bérleti szerződése 2025. évben lejárt, azonban a lejáratot követően új, 3 éves bérleti szerződés került megkötésre, így az ehhez kapcsolódó óvadék összege is átsorolásra került a rövid lejáratú kötelezettségből a hosszú lejáratú kötelezettségek közé.

18. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Hitelek rövid lejáratú része	1 500 898	1 500 898
Összesen	1 500 898	1 500 898

A Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek soron a banki hitelek rövid lejáratú részének az átsorolása (lásd még a fenti 14-es pontban) szerepel. Mivel a 2026-ban törlesztendő részletek összege megegyezik a 2025. évvel, így változás nem történt.

19. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Szállítói kötelezettségek	658 279	717 081
Összesen	658 279	717 081

A szállítói állomány az előző év végihez képest 59 millió forinttal (mindössze 8%-kal) csökkent, bár a Társaság ingatlanjaiban továbbra is jelentős fejlesztések vannak folyamatban, melyek egyrészt a bérlők igényeit szolgáló átalakításokat, kiépítéseket, másrészt az energiahatékonyság növelését célzó korszerűsítéseket foglalják magukban, de az év végi szállítói állomány ennek ellenére nem növekedett az előző évihez képest.

20. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Előlegek + óvadék + áfa korrekció	675 128	1 149 555
Bér + adók + járulékok	469 807	403 866
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	256 599	947 331
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	633 835	652 772
Egyéb	0	0
Összesen	2 110 649	3 228 804

Az Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állománya összességében 1.118 millió forinttal (35%-kal) csökkent, de ezen belül a vevői előlegek és bérlői óvadékok állománya 474 millió forinttal (41%-kal) csökkent (az óvadékok rövid-hosszú átsorolása miatt).

A „Bér + adók + járulékok” soron a Társaság adó- és járulékfizetési kötelezettsége jelenik meg, ami mintegy 66 millió forinttal (16%-kal) haladja meg az előző évit, s amelynek jelentős részét (86%) az áfafizetési kötelezettség teszi ki.

Az Elhatárolások állománya mintegy 691 millió forinttal (73%-kal) csökkent, mely csökkenés nagyrészt az egyik ingatlan bérlői kiépítésével kapcsolatosan a bázis évben kiszámlázott, de csak a tárgyévben realizálódott bevétele korábbi elhatárolásának feloldásából származik. A passzív időbeli elhatárolások többi része költségelhatárolás, ami részben közüzemi költségek, igénybe vett szolgáltatások (pl.: könyvvizsgálói, tanácsadói díjak) elhatárolt költségeit, továbbá a tárgyévre időarányosan számított hitelkamatok értékeit tartalmazza.

Az átsorolt vevői túlfizetések állománya 19 millió forinttal (3%-kal) csökkent.

21. Árbevétel

adatok ezer forintban	2025	2024
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	9 103 169	7 846 715
Parkolási díjbevételek	804 896	780 657
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	1 504 256	2 024 183
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	0	1 168 920
Egyéb árbevételek	43 757	90 510
Összesen	11 456 078	11 910 985

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

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

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

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

A Parkolási díjbevételek tartalmazzák egyrészt a bérleti szerződésekhez kapcsolódó folyamatosan elszámolt bevételeket, másrészt az időszaki parkolási szolgáltatást nyújtó parkolóházakban realizálódó, a szabad parkolóhelyek hasznosítása során keletkező egyszeri ilyen jellegű bevételeket. A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek 16%-os növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének volt köszönhető.

A Parkolási díjbevételek mintegy 3%-kal nőttek a tárgyévben.

adatok ezer forintban	2025	2024
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó parkolási bevételek	687 973	659 970
Időszakos parkolási bevételek	116 923	120 687
Összesen	804 896	780 657

A Közvetített szolgáltatásokból származó bevételek döntő hányada (55%) tárgyévben a bérlők felé tovább hárított irodakialakítási, átépítési vagy helyreállítási költségekből származik, ezen felül jelentős bevétel (42%) képződött a bérbeadott ingatlanokhoz kapcsolódóan továbbszámlázott közüzemi- és egyéb szolgáltatási díjakból is.

Az ingatlan/telekértékesítésből a tárgyévben nem képződött bevétel.

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

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

22. Egyéb működési bevétel

adatok ezer forintban	2025	2024
Valós értékelés	3 398 671	3 001 338
Ingatlan és ingóság értékesítés	0	12 154
Egyéb bevétel	92 357	23 322
Összesen	3 491 028	3 036 814

Az Egyéb működési bevételekben 2025-ben bekövetkezett változás 87%-ban a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó pozitív eredményhatásnak volt köszönhető. A Valós értékelés tárgyévi eredményhatásában meghatározó szerepük volt az új fejlesztéseknek, az egyes ingatlanportfólió-elemek esetében javuló üzleti feltételeknek. A tárgyévben az Egyéb bevételek meghatározó részét a 81 millió forint összegben kapott kártérítés és kártalanítás tette ki.

23. Aktivált saját teljesítmények értéke

adatok ezer forintban	2025	2024
Saját termelésű készletek állományváltozása	1 699	-15 141
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Aktivált saját teljesítmények összesen	1 699	-15 141

A Társaság a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő telkeken végzett munka költségének aktiválását és az eladott saját telkek ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki.

Az aktivált saját teljesítmények értéke a tárgyévben a kereskedelmi egység fejlesztésére alkalmas telekingatlanon történt régészeti feltárások és földmunkák költségelszámolása miatt változott, telekértékesítés viszont nem volt.

24. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2025	2024
Anyagköltségek	295 580	346 739
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 177 838	1 165 616
Egyéb szolgáltatások értéke	44 724	43 611
Eladott áruk beszerzési értéke	419	15 764
Eladott (közvetített) szolgáltatás értéke	1 436 777	2 014 338
Összesen	2 955 338	3 586 068

Az Anyagjellegű ráfordítások összességében mintegy 631 millió forinttal (18%) csökkentek a tárgyidőszakban a bázisadathoz képest. A változás elsősorban az Eladott (közvetített) szolgáltatások értékének (578 millió forint) és az Anyagköltségek (51 millió forint) csökkenésének volt az eredménye. Az Eladott (közvetített) szolgáltatások értékén belül a bérleti kiépítésekhez igénybe vett, alvállalkozói szolgáltatások bekerülési értéke a BIF Tower Irodaház (Budapest, X. kerület Üllői út 114-116. sz. alatti ingatlanban található toronyépület) átalakítása miatt jóval jelentősebb volumenű volt a bázis évben, mint a tárgyévben. Az anyagköltségeken belül pedig az áramdíjak és az ingatlanok működéséhez használt anyagköltségek csökkentek jelentősen. Az igénybe vett szolgáltatások és az Egyéb szolgáltatások értéke minimálisan változott. Az ELÁBÉ soron a tárgyévben mindössze némi higiéniai árueladás jelenik meg, mivel telekértékesítés csak a bázis évben volt.

25. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2025	2024
Béreköltség	938 626	825 780
Egyéb személyi jellegű juttatások	48 653	43 930
Járadékok	128 839	114 340
Összesen	1 116 118	984 050

A Személyi jellegű ráfordítások tárgyévben mintegy 13%-kal nőttek a megelőző évhez képest, mely növekedést a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezet- és bérefejlesztés, valamint a statisztikai átlaglétszám magasabb szintje okozta.

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

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2025-ben 69 fő volt (2024-ben 65 fő volt), és a 2025. december 31-i állományi létszám is 69 fő volt.

26. Értékcsökkenés és értékvesztés

adatok ezer forintban	2025	2024
Értékcsökkenés és értékvesztés	64 719	63 599
Értékcsökkenés	64 719	63 599
Készlet értékvesztés	0	0
Pénzügyi eszközök értékvesztése	9 285	1 202
Pótbefizetés értékvesztése	0	0
Követelés értékvesztés	9 285	1 202
Hitelezési veszteség	0	0
Összesen	74 004	64 801

A Társaság a nem befektetési célú tárgyi eszközei után tárgyévben 64.719 ezer forint értékcsökkenést számolt el.

A pótbefizetésre tárgyévben nem került sor, míg a kétes vevőkövetelésekre 9.285 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság.

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

- vevőkövetelések: az egyszerűsített modellt alkalmazza a Társaság (élettartam alatti módszer);

- adott kölcsönök: felmérésünk szerint a hitelezési kockázat nem nőtt meg jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, így a 12 havi várható hitelezési veszteséggel számoltunk;
- pótbefizetések: értékvesztett eszközként kezeljük.

A Hitelezési veszteség értékelésekor figyelembe vett tényezők a következők voltak:

- A pénzügyi instrumentumok hitelkockázata nőtt-e jelentősen a kezdeti megjelenítés óta/ értékvesztett pénzügyi eszközök:
 - pótbefizetés a Harsánylejtő Kft. részére: a korábbi 792.500 ezer forint összegű pótbefizetésből származó követelésen felül, a tárgyévben további pótbefizetésre nem volt szükség, mivel a leányvállalat működése a tárgyévben és a bázisévben is pozitív eredménnyel zárult;
 - adott kölcsönök: a Társaság ezen pénzügyi instrumentumait alacsony hitelkockázatúnak tekintettük, a bázisévben a Harsánylejtő Kft. részére 2.242 millió forint értékű hosszú lejáratú kölcsönt folyósított a Társaság, melyből 52 millió forintot tárgyévben (az első évforduló napján) törlesztett is a Leányvállalat és a fennmaradó 2.190 millió forint összegű kölcsön maradéktalan visszafizetésére is számítunk.
- Vevőkövetelések: a tárgyévben egyedi értékelés alapján 9.285 ezer forint, míg a bázisévben mindössze 1.202 ezer forint összegű, 100%-os értékvesztés került elszámolásra (bérleti szerződések felmondása miatt).
- A vevőkövetelések hitelezési vesztesége becslésekor előre tekintő információkat is figyelembe vettünk.
- A vevőkövetelések kapcsán a Társaság az IFRS 9 standard előírásainak megfelelően ismét megvizsgálta, hogy mekkora lenne a hitelezési veszteség az év végi vevőállomány alapján, melynek eredményeként tárgyévben további hitelezési veszteséget nem számolt el a már korábbi 16.645 ezer forint értéken felül (lásd még a 6. pont részletező tábla releváns adatait).

27. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	2025	2024
Valós értékelés hatása készletekre	1 699	10 893
Valós értékelés	499 579	0
Ingatlan és ingóság értékesítés	188	0
Selejtezés	47 610	842
Térítés nélküli átadás	0	0
Adók	312 000	307 803
Egyéb ráfordítások	19 523	10 877
Összesen	880 599	330 415

Az Egyéb működési ráfordítások értéke a tárgyidőszakban 550 millió forinttal (167%-kal) nőtt a bázisévhez képest, amely az alábbi tételek együttes hatásának volt az eredménye:

- a Valós értékelés soron jelenik meg azon befektetési célú ingatlanok valós értékelésének a negatív eredményhatása 499,6 millió forint értékben, ahol az időközi aktiválások és beruházások értéke nem tükröződik a piaci értékelésben, míg a bázis évben ilyen negatív hatás nem volt (lásd még: 22. pont);
- tárgyévben több olyan, korábban a beruházások között nyilvántartott tervek kerültek selejtezésre 47,6 millió forint értékben, amelyek megvalósítására koncepció váltás miatt biztosan nem fog sor kerülni; míg a bázis évben leltár alapján csak az elhasználódott berendezési- és felszerelési tárgyak selejtezése történt meg;
- az Egyéb ráfordítások soron jelenik meg többek között a Magyar Ökumenikus Segélyszervezet részére fizetett 10 millió forint és a Tábita Gyermekhospice Házintézménynek fizetett 8 millió forint összegű támogatás is.
- az önkormányzatokkal elszámolt adók (épitményadó, telekadó), valamint a központi költségvetéssel elszámolt adók és illetékek tárgyévi értéke mindössze 4 millió forinttal haladja meg a bázisévi adatot;
- tárgyévben telekértékesítés nem történt, így a valós értékelés készletekre gyakorolt hatása mindössze csak az egyik telken elvégzett feltárási munkák értékét tükrözi a korábban az IAS2 alapján elszámolt értékkülönbözeten átvezetett értékváltozások miatt (lásd még: 5. pontban leírtak)

28. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevételei adatok ezer forintban	2025	2024
Kapott kamatok	1 038 926	687 809
Árfolyamnyereség	25 909	84 033
Egyéb	0	0
Bevételek összesen	1 064 835	771 842

Pénzügyi műveletek ráfordításai adatok ezer forintban	2025	2024
Fizetett kamatok	396 214	426 652
Árfolyamveszteség	51 780	27 151
Egyéb	0	0
Ráfordítások összesen	447 994	453 803

A pénzügyi bevételek növekedése a nagyobb átlagos állományú szabad pénzeszközök hatékony likviditás menedzsmentjének volt köszönhető. A pénzügyi ráfordítások bázisidőszakhoz viszonyított csökkenése, főként a szerződéses tőketörlesztések eredményeként alacsonyabb hitelállomány hatására következett be.

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

29. Tényleges adóráfordítás

adatok ezer forintban	2025	2024
Társasági adó	18 183	20 537
Iparüzési adó	0	0
Innovációs járulék	29 220	28 602
Egyéb	0	0
Tényleges adó összesen	47 403	49 139

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 18.183 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb), továbbá 29.220 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál 2025-ben.

adatok ezer forintban	2025
IFRS adózás előtti eredmény	10 539 587
Adó korrekció (innovációs járulék)	29 220
IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)	10 510 367
IFRS korrekciós tételek	-4 739 328
Társasági adó előtti korrigált eredmény	5 771 039
Növelő tételek	1 987 808
Csökkentő tételek	-1 697 689
Társasági adó alap 2025-ben	6 061 158
Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény	0%
Kapcsolt bevétel aránya a teljes bevételhez (2 tizedesjegyre kerekítve)	3,33%
Társasági adó alap (kapcsolt felektől származó bevételarányos) 2025-ben	202 028
Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó	18 183
2025. évi társasági adó kötelezettség	18 183

30. Halasztott adóráfordítás

adatok ezer forintban	2025	2024
Halasztott adó	0	0
Összesen	0	0

Halasztott adóráfordítás sem 2024-ben, sem 2025-ben nem keletkezett.

31. Egyéb átfogó jövedelem

Sem a tárgyévben, sem a bázisévben az egyéb átfogó jövedelmet érintő jellegű tranzakció nem történt. Az egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása 0 ezer forint volt mind 2025-ben, mind 2024-ben.

32. Egy részvényre jutó eredmény

adatok ezer forintban	2025	2024
Adózott eredmény (ezer forint)	10 492 184	10 236 224
Törzsrészvények súlyozott átlaga (darab)	275 245 801	267 942 096
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forint) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészvények súlyozott átlaga" hányadosa)	38,12	38,20

A Társaság alaptőkéje 287.024.440 darab egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből áll, amelyből 11.778.639 darab a Társaság tulajdonában lévő saját részvény és 275.245.801 darab a törzsrészvények számított súlyozott átlaga. A Társaságunknál nincsen olyan tényező, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

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

33.1. Vagyoni helyzet mutatószámai

Megnevezés	2025	2024
Éven túli eszközök aránya az Eszközökön belül	84,88%	85,94%
Forgóeszközök aránya az Eszközökön belül	15,12%	14,06%
Saját tőke aránya a Kötelezettségek és a Saját tőke összesen belül	79,01%	76,47%
Eladósodottság (Hosszúlejáratú kötelezettségek aránya a Saját tőke és a Hosszú lejáratú kötelezettség összegéhez)	17,73%	19,18%
Idegen és Saját tőke aránya	21,55%	23,74%
Forgóeszközök (ezer forintban)	16 310 156	14 243 418
Forgóeszközök aránya a saját tőkéhez viszonyítva	19,14%	18,38%
Éven túli eszközök fedezettsége	93,09%	88,98%
Éven túli eszközök fedezettsége, Idegen tőkét is figyelembe véve	113,15%	110,10%

33.2. Pénzügyi helyzet mutatószámai

Megnevezés	2025	2024
Likviditási mutató I.	381,99%	261,50%
Likviditási gyorsráta	355,26%	244,98%

33.3. Jövedelmezőség alakulása mutatószámai

Megnevezés	2025	2024
Árbevétel arányos nyereség	86,62%	83,68%
Saját tőke arányos nyereség	11,64%	12,86%

34. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi használatba vett jövedelemtermelő ingatlana Budapesten található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt. Tekintettel arra, hogy a Társaság ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik, a szegmensek kialakítására a tárgyévben és a bázisévben is ennek megfelelően került sor.

A „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmensben a Társaság által tulajdonolt befektetési célú ingatlanokhoz közvetlenül köthető eredményeket mutatjuk ki. A „Harsánylejtő Projekt” szegmens a Harsánylejtő Projekt keretében (i) megvalósult lakóingatlan-fejlesztéssel kapcsolatos tevékenység eredményét, valamint (ii) a telekértékesítések és az azokhoz kapcsolódó tevékenységek eredményét összesíti. Ezen kívül külön kerül kimutatásra a Társaság működéséből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható „Működési” eredmény.

A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2025. és 2024. évi alakulását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

2025 (adatok ezer forintban)	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Harsánylejtő projekt	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	11 437 536	0	18 542	11 456 078
Egyéb működési bevétel	3 478 061	0	12 967	3 491 028
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	1 699	0	1 699
Anyagjellegű ráfordítások	-2 738 889	-4 995	-211 454	-2 955 338
Személyi jellegű ráfordítások	-70	0	-1 116 048	-1 116 118
Értékcsökkenés és értékvesztés	-32 655	-2 027	-39 322	-74 004
Egyéb működési ráfordítások	-844 706	-10 121	-25 772	-880 599
Pénzügyi műveletek bevételei	5 428	0	1 059 407	1 064 835
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-370 562	0	-77 432	-447 994
Adózás előtti eredmény	10 934 143	-15 444	-379 112	10 539 587

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

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

A 2025. üzleti évben a Társaság egy, a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmenshez tartozó vevője esetében, az ezen vevővel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétel (3.947.738.745 forint) haladta meg a Társaság összes éves árbevételének a 10%-át.

35. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelezési kockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

35.1. Tőkemenedzsment

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

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll.

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	2025.12.31.	2024.12.31.
Hitelek, kölcsönök	17 479 802	18 980 700
Pénzeszközök	15 168 811	13 343 582
Nettó adósságállomány	2 310 991	5 637 118
Saját tőke	85 219 777	77 480 051

35.2. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Társaság számára. A pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések. A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitétséget mutatja. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2025. december 31-én és 2024. december 31-én.

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Egyéb befektetett eszközök	2 190 000	2 242 000
Vevő követelés	323 038	273 738
Pénzeszközök	15 168 811	13 343 582
Összesen	17 681 849	15 859 320

Az Egyéb befektetett eszközök soron a Társaság által a leányvállalatának nyújtott hosszú lejáratú fix kamatozású forint kölcsön szerepel, ezen pénzügyi instrumentumot alacsony hitelkockázatúnak tekintettük (lásd még a 26. pontot).

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 9 285 ezer forint, bázisévben 1.202 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság. A le nem járt és a lejárt vevői követeléseinken a behajtási kockázat arányaiban nem jelentős.

35.3. Likviditási kockázat

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

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

A tárgyév végén a Társaság könyveiben szereplő 658.279 ezer forint értékű szállítói tartozások lejáratára többnyire éven belüli, kivéve az ingatlanfejlesztések kapcsán igénybe vett generálkivitelezőkkel szemben nyilvántartott garanciális visszatartások 180.410 ezer forint értékű állományát. Bázisévben a szállítói állomány 717.081 ezer forint volt, ebből 102.347 ezer forint volt a garanciális visszatartások összege.

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

adatok ezer forintban	2025.12.31-én	1 éven belül esedékes*	2-5 éven belül esedékes*	5 éven túl esedékes*	Összesen
Pénzügyi kötelezettségek	17 479 802	1 500 898	8 277 474	7 701 430	17 479 802

*esedékes tőketörlesztések

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

*esedékes tőketörlesztések

35.4. Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak változásai miatt a pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak. A piaci kockázat a kockázatok három típusát tartalmazza: devizakockázat, kamatláb kockázat és egyéb árkockázat.

A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

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

Árfolyamfedezeti ügyleteket a Társaság nem köt.

36. Érzékenységvizsgálat

Kamatláb kockázat – hitelezési kamatkockázat

A kamatláb kockázat annak kockázata, hogy a piaci kamatlábak változásai miatt egy pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak.

A Társaság, figyelemmel arra, hogy a tárgyévben a fenti 35.4. pontban foglalt refinanszírozási ügylettel a korábbi években még fennálló hitelezési kamatkockázatát megszüntette, – a Társaság kizárólag forintban denominált hosszú távú fix kamatozású hitelekkel rendelkezik a piaci kamatlábak változása nem befolyásolja a hitelkamatozatot –, ezért külön érzékenységvizsgálatot nem végzett ezen piaci kockázatra vonatkozóan.

Devizakockázat

A devizakockázat annak kockázata, hogy a devizaárfolyamok változásai miatt egy pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak.

A Társaság devizaárfolyam-változások kockázatának való kitettsége elsősorban a Társaság működési tevékenységéhez kapcsolódik (amikor a bevétel és kiadás külföldi pénznemben van meghatározva).

A Társaság árbevételének mintegy 88%-a forintban realizálódott 2025-ben.

A devizabevételek (amelyek 100%-ban EUR-ban denomináltak) bőven fedezték a devizában felmerülő kiadásokat (közel 100%-ban EUR-ban denomináltak), ennek megfelelően a Társaság természetes devizafedezettel rendelkezett a tárgyidőszakban.

A Társaság elvégezte ezen piaci kockázatnak, mint azon piaci kockázatnak, amelynek a Társaság a beszámolási időszak végén ki volt téve, az érzékenységvizsgálatát.

Érzékenységvizsgálat 2025 – devizaárfolyam-kockázat**Kiindulási adatok**

ezer HUF/EUR-ban	HUF	EUR	EUR/HUF*
EUR bevételek összesen (aktuális adatok)	1 367 245	3 409	401,06
EUR kiadások összesen (aktuális adatok)	-45 399	-115	393,19
EUR Devizaegyenleg	1 321 846	3 294	

*Visszaszámított EUR/HUF árfolyam

ezer HUF-ban	2025
Adózás előtti eredmény (AEE) 2025	10 539 587
Saját tőke (ST) 2025	85 219 777

Érzékenységvizsgálat – számított értékek

Visszaszámított devizaárfolyam %-os változása (feltételezés)	HUF erősödés			EUR/HUF	HUF gyengülés		
	-5%	-3%	-1%		1%	3%	5%
Visszaszámított EUR/HUF árfolyam (bevételek) alakulása	381,01	389,03	397,05	401,06	405,07	413,09	421,11
Visszaszámított EUR/HUF árfolyam (kiadások) alakulása	373,53	381,39	389,26	393,19	397,12	404,98	412,85
EUR bevételek összesen alakulása (ezer HUF)	1 298 883	1 326 228	1 353 573	1 367 245	1 380 918	1 408 263	1 435 608
EUR kiadások összesen alakulása (ezer HUF)	-43 129	-44 037	-44 945	-45 399	-45 853	-46 761	-47 669
EUR Devizaegyenleg alakulása (ezer HUF)	1 255 754	1 282 191	1 308 627	1 321 846	1 335 064	1 361 501	1 387 938
EUR Devizaegyenleg változása az aktuális adathoz képest, közvetlen eredményhatás* (ezer HUF)	-66 092	-39 655	-13 218	0	13 218	39 655	66 092
"EUR Devizaegyenleg változása"/AEE	-0,63%	-0,38%	-0,13%		0,13%	0,38%	0,63%
"EUR Devizaegyenleg változása"/ST	-0,08%	-0,05%	-0,02%		0,02%	0,05%	0,08%

*minden egyéb változatlansága mellett, nem árfolyameredmény

A fenti számítás szerint a Társaság számára a legkedvezőtlenebb kimenetet a „Visszaszámított EUR/HUF árfolyam” -5%-os változása szcenárió eredményezné, ugyanakkor ezen forgatókönyv esetén is a számított „EUR devizaegyenleg változása” mindössze a tárgyévi Adózás előtti eredmény 0,63%-át, míg a Saját tőke 0,08%-át tenné ki.

Érzékenységvizsgálat 2024 – devizaárfolyam-kockázat

Kiindulási adatok

ezer HUF/EUR-ban	HUF	EUR	EUR/HUF*
EUR bevételek összesen (aktuális adatok)	1 293 823	3 297	392,46
EUR kiadások összesen (aktuális adatok)	-43 850	-110	396,98
EUR Devizaegyenleg	1 249 973	3 186	

*Visszaszámított EUR/HUF árfolyam

ezer HUF-ban	2024
Adózás előtti eredmény (AEE) (ezer HUF) 2024	10 285 363
Saját tőke (ST) (ezer HUF) 2024	77 480 051

Érzékenységvizsgálat – számított értékek

Visszaszámított devizaárfolyam %-os változása (feltételezés)	HUF erősödés			EUR/HUF	HUF gyengülés		
	-5%	-3%	-1%		1%	3%	5%
Visszaszámított EUR/HUF árfolyam (bevételek) alakulása	372,83	380,68	388,53	392,46	396,38	404,23	412,08
Visszaszámított EUR/HUF árfolyam (kiadások) alakulása	377,13	385,07	393,01	396,98	400,95	408,89	416,83
EUR bevételek összesen alakulása (ezer HUF)	1 229 132	1 255 008	1 280 885	1 293 823	1 306 761	1 332 638	1 358 514
EUR kiadások összesen alakulása (ezer HUF)	-41 658	-42 535	-43 412	-43 850	-44 289	-45 166	-46 043
EUR Devizaegyenleg alakulása (ezer HUF)	1 187 474	1 212 474	1 237 473	1 249 973	1 262 473	1 287 472	1 312 472
EUR Devizaegyenleg változása az aktuális adathoz képest, közvetlen eredményhatás* (ezer HUF)	-62 499	-37 499	-12 500	0	12 500	37 499	62 499
"EUR Devizaegyenleg változása"/AEE	-0,61%	-0,36%	-0,12%		0,12%	0,36%	0,61%
"EUR Devizaegyenleg változása"/ST	-0,08%	-0,05%	-0,02%		0,02%	0,05%	0,08%

*minden egyéb változatlansága mellett, nem árfolyameredmény

37. Pénzügyi instrumentumok

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

2025. december 31.	adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök			
	Egyéb befektetett eszközök	2 190 000	2 190 000
	Vevőkövetelések	538 428	323 038
	Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	15 168 811	15 168 811
Pénzügyi kötelezettségek			
	Pénzügyi kötelezettségek	17 479 802	17 479 802
	Szállítói kötelezettségek	658 279	658 279

2024. december 31.	adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök			
	Egyéb befektetett eszközök	2 242 000	2 242 000
	Vevőkövetelések	486 267	273 738
	Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	13 343 582	13 343 582
Pénzügyi kötelezettségek			
	Pénzügyi kötelezettségek	18 980 700	18 980 700
	Szállítói kötelezettségek	717 081	717 081

38. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai a 2025-ös üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2025-ös üzleti évben tagonként havonta bruttó 400.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat. A Társaságnál és a konszolidációs körbe vont leányvállalatnál Felügyelőbizottság nem működik.

39. Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása

adatok ezer forintban	2025	2024
Bruttó bér	323 377	310 787
Járulékok	42 039	40 402
Összesen	365 416	351 189

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

40. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

A Társaságnak 2025. évben egyetlen, a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmenshez tartozó egy vevője esetében, az ezen vevővel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétele meghaladta a Társaság összes éves árbevételének a 25%-át, de kivételes nagyságú vagy előfordulású költsége nem volt.

41. Kapcsolt felek bemutatása

41.1. Leányvállalat

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2025.12.31.	2024.12.31.
Harsánylejtő Kft.	1065 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 57.	100,00%	100,00%

2025. december 31-én a Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai ezer forintban:

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Saját tőke	971 890	602 598
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	-288 902	-765 823
Lekötött tartalék	792 500	792 500
Adózott eredmény	465 292	572 921

A Harsánylejtő Kft. 2025. évi éves beszámolójában szereplő saját tőke értéke jóval meghaladja a bázisvízi értéket, mivel a leányvállalat bázis évben indított és tárgyévben tovább bővített tevékenységei jelentős pozitív eredményhez vezettek, ellentétben a korábbi évekkkel, ahol negatív volt a saját tőke, emiatt a Társaság alapítói határozattal több alkalommal, összesen 792,5 millió forint összegű pótbefizetés megfizetésével rendezte a Harsánylejtő Kft. saját tőke helyzetét.

A Harsánylejtő Kft-vel folytatott ügyletek az alábbiak:

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
BIF által adott kölcsön	2 190 000	2 242 000
BIF Bevétel	231 484	166 354
BIF Ráfordítás	19 414	14 241
Bér+járadék követelés	29 547	25 089
BIF Szállítói kötelezettség	3 067	18 086
BIF Vevőkövetelés	0	90

41.2. „Unokavállalat”

„Unokavállalat”	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány*	
		2025.12.31.	2024.12.31.
Marischka Kft.	1012 Budapest Logodi u. 42.	100,00%	100,00%

*közvetett részesedés a Leányvállalaton keresztül

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

A Marischka Kft., az Attila úti ingatlan (Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található lakóingatlan funkciójú ingatlan) földszintjén 2021. augusztus 1. napjától Marischka néven, valamint a Major Udvar (Városmajor u. 12) (Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház) földszintjén 2022. október 17. napjától Babutzi Breakfast, Brunch& Lunch néven éttermeket üzemeltet.

Továbbá a Flórián Udvar Irodaházban (Budapest, III. Polgár u. 8-10. szám alatti ingatlan) található éttermet is a Marischka Kft. üzemelteti 2024. augusztus 1-jét követően és a BIF Tower-ben található kávézót is a Marischka Kft. üzemeltette 2025. január 1. és április 10. között.

Marischka Kft. saját tőke adatai (2025. december 31.) ezer forintban:

adatok ezer forintban	2025.12.31	2024.12.31
Saját tőke	-33 953	-25 065
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	-99 065	-70 620
Lekötött tartalék	167 000	71 000
Adózott eredmény	-104 888	-28 445

A Harsánylejtő Kft. 2025. február 13-án – alapítói határozattal elrendelt – 35 millió forint összegű, 2025. augusztus 14-én egy újabb – alapítói határozattal elrendelt – 61 millió forint összegű pótbefizetés megfizetésével rendezte a Marischka Kft. saját tőke helyzetét. Tekintettel a Marischka Kft. 2025. év végi negatív saját tőkéjére a tulajdonos Harsánylejtő Kft. 2026. március 19-én – alapítói határozattal elrendelt – 40 millió forint összegű pótbefizetés megfizetésével rendezte a Marischka Kft. saját tőke helyzetét.

A Marischka Kft-vel folytatott ügyletek az alábbiak:

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
BIF Bevétel	166 991	97 701
BIF Egyéb követelés	6 977	4 082
BIF Vevőkövetelés	6 464	8 648

41.3. Más kapcsolt fél

2025-ben a Harsánylejtő Kft-n és a Marischka Kft-n túl, a PIÓ-21 Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft-vel, mint kapcsolt féllel állt üzleti kapcsolatban a Társaság, akivel szemben 22.732 ezer forint bevételt realizált ingatlan bérbeadás és közvetített szolgáltatás jogcímen. Továbbá a Kastélyszálló Kft. és a Pióka Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. is kapcsolt félnek minősül, amely társaságokkal szemben a tárgyévben sem bevételt, sem költséget nem számolt el a Társaság.



IV. Egyéb kiegészítő információk

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

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

2025. december 31-én a Társaság vagyonát alkotó egyes dolgokon az alábbi zálogjogok álltak fenn:

Hitel1

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

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

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

A biztosított követelést tartalmazó szerződés adatai:

Kölcsönszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

Ingatlan jelzálogszerződés – több követelés biztosítására

Dátuma: 2019. szeptember 3.

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege

20.000.000.000 forint tőketartozás és járuléka

Hitel2-4

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

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

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

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

A biztosított követelést tartalmazó szerződés adataiKölcsönszerződések (3 darab)

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Jelzálogszerződés ingatlanra – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésén:

Dátuma: 2020. augusztus 31.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege

14.700.000.000 forint keretösszeg

Hitel5

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

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

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

A biztosított követelést tartalmazó szerződés adataiKölcsönszerződés

Dátuma: 2021. június 28.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2021. június 28.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására

Dátuma: 2021. június 28.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésén:

Dátuma: 2021. június 28.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege

2.500.000.000 forint és járulékai

Hitel6

A Társaság és az MBH Bank Nyrt. között 2023. július 25-én létrejött kölcsönszerződés alapján az MBH Bank Nyrt. összesen 351.986.659 forint összegű, ingatlanfelújítási, beruházási célú, 8 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére, amelyből az első folyósításra 9.220.101 forint összegben 2023. október 3-án, a második folyósításra 41.183.112 forint összegben 2023. október 6-án, a harmadik folyósításra 52.216.131 forint összegben 2023. november 3-án, a negyedik folyósításra 154.867.235 forint összegben 2023. november 28-án, az ötödik egyben utolsó folyósításra 94.500.080 forint összegben 2024. április 16-án került sor.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

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

A biztosított követelést tartalmazó szerződés adataiKölcsönszerződés

Dátuma: 2023. július 25.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2023. július 25.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására

Dátuma: 2023. július 25.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege

681.580.000 forint tőke és járulékai

Készfizető kezességvállalás

A Harsánylejtő Kft. és az MBH Bank Nyrt. között 2025. június 5-én megbízási keretszerződés jött létre bankgarancia kibocsátása tárgyában, mely alapján az MBH Bank Nyrt. 2.000.000.000 forint összegű bankgarancia keretet tart a Harsánylejtő Kft. rendelkezésére 2030. december 10. napjáig. A kedvezményezett az Utolsó Napok Szentjeinek Jézus Krisztus Egyháza.

A bankgarancia típusa: teljesítési/szavatossági bankgarancia.

Ezen ügylet biztosítékául a Társaság készfizető kezességet vállalt, valamint ingatlant terhelő jelzálogjogot biztosított a tulajdonában lévő, az alábbiakban megjelölt ingatlanokon:

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:Megebízási Keretszerződés Bankgarancia kibocsátására

Dátuma: 2025. június 5.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2025. június 5.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

2.000.000.000 forint tőke és járulékai

1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2025. december 31-én nem szerepelt folyamatban lévő peres eljárásban alperesként.

2. A mérleg fordulónapját követő lényeges események

A mérleg fordulónapját követő lényeges esemény nem történt.

3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2025-ben és az Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások készítésének időpontjáig

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2026. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2026. március 27.	Közgyűlési meghívó
2026. március 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2026. február 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. december 31.	Kiegészítő tájékoztatás a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2024. üzleti évhez kapcsolódó osztalékfizetési hirdetményéhez
2025. december 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

2025. december 19.	Társasági eseménynaptár 2026
2025. december 1.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. október 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. szeptember 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. szeptember 29.	Rendkívüli tájékoztatás
2025. szeptember 8.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. augusztus 29.	BIF 2025 Féléves jelentés
2025. július 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. június 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. június 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. május 14.	Osztalékfizetés
2025. április 30.	BIF Alapszabály
2025. április 30.	BIF Javadalmazási Jelentés 2024
2025. április 30.	Felelős Társaságirányítási Jelentés 2024
2025. április 30.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2025. évi éves rendes közgyűlésének jegyzőkönyve az elfogadott határozatokkal
2025. április 30.	BIF Éves Jelentés 2024
2025. április 30.	Szavazati jogok, alaptőke havi bejelentése
2025. április 10.	Tájékoztatás a Harsánylejtő Kft. székhelyének és tevékenységi körének módosításáról
2025. április 9.	Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok
2025. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. március 28.	Közgyűlési meghívó
2025. február 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A 2025. évi auditált IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2026. április 9-én meghozott határozatával jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2025. évi auditált IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások a Társaság legjobb tudása szerint, az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, és nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2026. április 9.



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



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

**Üzleti (vezetőségi) Jelentés
az Európai Unió által befogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint készített 2025.
évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi
Kimutatásokhoz**

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



Tartalomjegyzék

I.	A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása.....	2
II.	2025. évi eredmények és 2026. évi kilátások, kihívások.....	5
	1. 2025. évi eredmények	5
	2. Kilátások, kihívások a 2026. üzleti évre	8
III.	A Társaságnál a 2025-ben lezajlott lényegesebb események.....	8
	1. Közgyűlés	8
	2. Személyi változások	8
	3. Jelentős perek	8
IV.	A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők	9
V.	A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események	9
VI.	Általános társasági információk	10
VII.	Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká	14
VIII.	Kutatás és kísérleti fejlesztés	14
IX.	Személyi változások 2025-ben	14
X.	Környezetvédelem	14
XI.	Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat.....	14
	Felelősségvállalási Nyilatkozat.....	15



I. A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.) (a továbbiakban: „Társaság” és/vagy „BIF”) 2025. évi üzleti tevékenysége az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

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

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

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

- Irodaházak
- Parkolóházak
- Építési telkek
- Lakóingatlanok
- Szállodák

Irodaházak

2025 negyedik negyedében a budapesti modern irodaállomány két új irodaházzal bővült, melyek mérete összesen 50.380 m². A teljes irodaállomány 2025. év végére 4.461.680 m²-t tett ki, melyen belül 3.518.820 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 942.860 m² saját tulajdonú irodaház található. Az átadásokon túl 17.500 m² spekulatív irodaterület került ki az állományból átalakítás, illetve a tulajdonosi struktúra megváltozása miatt. A teljes bruttó kereslet 2025-ben 190.960 m²-t, míg a nettó kereslet ugyanezen időszakban 56.105 m²-t tett ki. A bruttó kereslet 12%-os növekedést, a nettó kereslet pedig 39%-os növekedést mutatott a 2024-es évhez viszonyítva. Az üresedési ráta 2025 negyedik negyedében 12,5%-on állt, ami 0,9 százalékpontos csökkenést jelent az előző negyedévhez, és 1,6 százalékpontos csökkenést az előző év azonos időszakához képest. 2025 negyedik negyedében a legalacsonyabb üresedési rátát Buda Központ alpiacra regisztrálták (6,4%), míg a legmagasabb érték, változatlanul az Agglomerációban volt mérhető (20,7%). A nettó abszorpció a negyedik negyedév során pozitív tartományba fordult 84.015 négyzetméterrel.

2025 negyedik negyedében a bérlői aktivitás szempontjából a legnépszerűbb alpiac Budapesten ismét a Váci úti irodafolyosó volt, amely a kereslet 32%-át vonzotta, megegyező arányban a Pest Központ részpiaccal. Ezeket követően a legélénkebb bérlői aktivitást Dél-Buda részpiacra regisztrálták, mely alpiac 14%-os részesedést ért el a negyedéves bérbeadási volumenből. (Forrás: BRF 2025 Q4 és irodakereso.hu)

A teljes kereslet 2025 negyedik negyedében 190.960 m² volt, ami az előző év azonos időszakához képest 12%-os növekedést jelentett, amelyhez számottevően hozzájárultak az állami szektorhoz köthető bérleti ügyletek. A teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások 43%-os részesedéssel bírtak. A tulajdonosi használatú tranzakciók részesedése 28% volt, míg az új szerződések a bérbeadások 24%-át tették ki. Az előbérleti megállapodások 3%-át, a bővülések pedig mindössze 2%-át adták a teljes keresletnek a 2025 negyedik negyedében. Összesen 176 bérleti szerződést regisztráltak 2025 negyedik negyedében 1.085 m²-es átlagos mérettel, ami az előző év azonos időszakához képest a tranzakciók számának 23%-os növekedését mutatja. (Forrás: BRF 2025 Q4, officerentinfo.hu, irodakereso.hu)

2025. december 31-én Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű hat „B” kategóriájú és négy „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt. A korábban „B” kategóriájú Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „**Major Udvar** (Városmajor u. 12)”) „A” kategóriájú sikeres revitalizációját követően 2023 júliusa óta gyakorlatilag 100%-ban bérbeadott.

A Budapest, III. Polgár u. 8-10. szám alatti irodaházunk esetében (a továbbiakban: „**Flórián Udvar Irodaház**”) az irodaterületek kihasználtsága 2025 elején elérte a 100%-ot köszönhetően egy új, nagyobb bérlő év eleji beköltözésének. A kihasználtság az év során is csak néhány százalékkal esett vissza, mivel a meglévő bérlőink esetében csak kisebb mértékű terület visszaadások történtek.

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

Irodaházaink esetében legfőbb célunk a bérlők elégedettségének fenntartása, a bérlők hosszú távú megtartása, a bérleti szerződések meghosszabbítása. Minden irodaházunknál folyamatos üzemeltetői jelenlétet és karbantartási szolgáltatást biztosítunk a bérlőink részére. „A” kategóriás irodaházaink esetében kiemelt figyelmet fordítunk a közösségi terek modernizálására, az épületek hatékony üzemeltetésére, környezetbarát megoldások alkalmazására és az egyedi bérlői igények megvalósítására.

Parkolójázak

Budapesten a fizetős közterületi parkolás zónarendszerének kitolódása 2025-ben tovább folytatódott, mely hatással lehet nem csak a tömegközlekedés használatának fellendülésére, hanem a városban elérhető parkolójázak, mélygarázsok kihasználatlan kapacitásának javulására is. A Fővárosi Közgyűlés 2024. novemberében elfogadott rendelete értelmében Budapesten fokozatosan tervezik kivezetni a parkolójázakat és 2 éven belül már csak applikációval lesz lehetséges az utcai parkolás fizetése, továbbá a zöld rendszámú autók ingyenes parkolása is megszűnik. Ugyanakkor kezdeményezték azt is, hogy 2026-tól a közösségi közlekedési bérlettel rendelkezők jelentős parkolási díjkedvezményben részesüljenek a közterületi parkolásoknál, ezzel is ösztönözve a tömegközlekedési eszközök használatát. (Forrás: www.vg.hu, 2024.11.27.) 2025-ben a hétvégi napokon, néhány kiemelt helyszíntől eltekintve, még ingyenesen lehetett parkolni minden budapesti parkolási zónában, 2026-tól viszont szigorítás várható, a négy budapesti övezetből kettőben fizetni kell majd a parkolásért hétfévente is. (www.penzcentrum.hu, 2025.05.24.). További szigorításként 2025. júniusától tíz P+R parkoló esetében emelkedtek a nappali várakozási díjak, valamint a havi bérletek díjai is. (www.hvg.hu, 2025.05.14.)

Társaságunk tulajdonába 2 parkolójáz tartozik, a Vigadó Palota Irodaház (Budapest, V. kerület Apáczai Csere János utca 9.) mellett található **Aranykéz Parkolójáz** (Budapest, V. kerület Aranykéz utca 4-6.) és a **Flórián Udvar Irodaház** részét képező **parkolójáz**. A Flórián Udvar Irodaházban lévő parkolójáz elsődlegesen az irodaház bérlőit hivatott kiszolgálni. Mindkét parkolójázunk a legújabb, magyar fejlesztésű, mobil-applikációs parkolási rendszerrel és korszerű fizetési lehetőségekkel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani. A belvárosi lokációval rendelkező Aranykéz Parkolójázunkban a bérletes és óradíjas szolgáltatások mellett a környékbeli rendezvények, konferenciák esetében a rövidtávú bérletek is népszerűek, ezen túlmenően a 2024-ben bevezetett elektromos autótöltési szolgáltatásunkat is egyre több ügyfelünk veszi igénybe.

Építési telkek és lakóingatlanok

2025-ben 12.062 új lakás épült országos szinten, 9,3%-kal kevesebb az egy évvel korábbinál. Budapesten 14%-kal csökkent az átadott lakások száma az előző évhez képest. A fővárosban az új lakások 62%-a négy kerületben épült fel: a VIII., IX., XI., és XIII. kerületben. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 28.081 volt, ami 37%-kal több, mint 2024-ben. (Forrás: KSH, Lakásépítések, építési engedélyek, 2025. I-IV. negyedév)

A lakáspiaci árak tekintetében a 2025. I. negyedévben tapasztalt kiugró áremelkedés után a II-III. negyedévben ez mérsékelődött, így az I. negyedévben 9,4%-os, míg a II. és III. negyedévben 3, illetve 3,4%-os nominális áremelkedés történt. A III. negyedévben ennek következtében nominálisan 21, míg reálértelemben 16%-kal voltak drágábbak a lakások az előző év azonos időszakához viszonyítva. A lakáspiaci forgalom tekintetében a 2025. I. negyedévre rendelkezésre álló adatok szerint a lakás piac 2024-ben tapasztalt bővülése megtorpant, a vizsgált időszakban tizedével kevesebb tranzakció történt, mint egy évvel korábban. (Forrás: KSH, Lakáspiaci árak, lakásárindex 2025. I és III. negyedév)

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

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

A fentiekben 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 ingatlan (a továbbiakban: „**Attila99Loft**”, „Attila úti ingatlan”) tulajdonolt 2024. december 31-én. Az Attila99Loft a **Real Estate Awards „Az Év Lakóingatlan Fejlesztése 2021” díj győztese** lett. Az ingatlanban 16 exkluzív lakás, egy 22 férőhelyes robotizált parkolórendszer, egy étterem és egy pékség található. A „New York”-i mintára megálmodott épület különlegességét a Várnegyedben való elhelyezkedésén és a lakások egyedi stílusán túl az épületen belül igénybe vehető exkluzív szolgáltatások biztosítják. A kialakított lakásokat és üzlethelyiségeket a Társaság bérbeadás útján hasznosítja.

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület Andrassy út 80-82. szám alatt található (a továbbiakban: „**Andrassy úti ingatlan**”). A több mint 1,4 ezer m² alapterületű telekingatlanon, figyelemmel a változó piaci igényekre és a kerületi szabályozási feltételekre is, a Társaság lakófunkció befogadására alkalmas fejlesztés lehetőségét preferálja, felső kategóriás lakások és szolgáltatások kialakításával. A fejlesztés vázlattervezése befejeződött, az építési engedélyezési eljárás lezárult 2024 első negyedévében, az építési engedélyt megkaptuk.

Szállodák

2025 decemberében a turisztikai (kereskedelmi, magán- és egyéb) szálláshelyeken közel 1,4 millió vendég 3,2 millió vendégéjszakát töltött el. A vendégek száma 12%-kal, a vendégéjszakáké 9,2%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. A belföldi vendégek által eltöltött éjszakák száma 6,6%-kal, a külföldi vendég-éjszakáké 11%-kal múlta felül a 2024. decemberit. 2025-ben a turisztikai szálláshelyeken 7,3%-kal több volt a vendégéjszakák száma, mint az előző évben. A turisztikai szálláshelyeken az összes bruttó árbevétel 103,9 milliárd forint volt, folyó áron 14%-kal több az egy évvel korábbinál.

A belföldi vendégek száma 3,2, a külföldieké 12%-kal több (közel 9,7, illetve mintegy 9,9 millió) volt a turisztikai szálláshelyeken.
(Forrás: KSH Monitor)

A Társaság tulajdonában 2025. december 31-én két olyan ingatlan volt található, amelyet az azt bérbevevő vállalkozás szállodaként üzemeltet/üzemeltetett (a Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérbe). A turisztikai szempontból az egyik legkiemelkedőbb belvárosi lokációval rendelkező **Madách téri ingatlanban** (Budapest, VII. kerület Madách Imre tér 3.) egy 4 csillagos szálloda, valamint az ingatlan utcai frontján két önálló étterem üzemelt. A szállodaként funkcionáló rész 2023 október végével visszavételre került az üzemeltetőtől. Az épület felújítására és belső átalakítására vonatkozó építési engedélyt az örökségvédelmi hatóságtól 2025. januárjában megkaptuk. A felújításhoz kapcsolódó bontási és építési munkák elindultak. A teljes felújítás várhatóan 2026. év végére fejeződik be.

A Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér vonzáskörzetében, a reptéri folyosón elhelyezkedő **Üllői úti ingatlankomplexum** (Budapest, X. kerület Üllői út 114-116.) „C” **Épületét** (a továbbiakban: „**BIF HOSTEL**”) a Társaság, – az épület kedvező adottságait kihasználva – 2 csillagos szálloda céljára történő bérbeadásal hasznosította a tárgyidőszakban.

II. 2025. évi eredmények és 2026. évi kilátások, kihívások

1. 2025. évi eredmények

A BIF IFRS szerint készített, auditált eredménykimutatása alapján **2025-ben 10.540 millió forint adózás előtti eredményt** ért el a 2024-es évben produkált 10.285 millió forint adózás előtti eredménnyel szemben, míg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének és egy bázisidőszaki eredményt növelő telekeladás eredményhatásával **korrigált adózás előtti eredmény 24%-kal, 7.640 millió forintra** nőtt 2025-ben a 2024. évi **6.146 millió forintos** értékről.

- Az **értékesítés nettó árbevétele** 2025-ben mintegy **11.456 millió forintot** tett ki a 2024. évi közel 11.911 millió forintos értékhez képest. Jelentős mértékben, mintegy 1.256 millió forinttal (+16%) nőttek 2025-ben a Bérbeadásból származó és üzemeltetési díjbevételek a bázisértékhez képest, mely főként az év elején megvalósított indexálásoknak tudható be, de néhány ingatlan esetében az inflációt meghaladó mértékű díjemelés valósult meg. A közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek 26%-kal, 2.024 millió forintról 1.504 millió forintra mérséklődtek, melyben meghatározó szerepe volt a BIF Tower Irodaház bázisévben megvalósított bérlemény kialakításával, átalakításával kapcsolatosan realizált bevételeinek. Ezen a soron jelennek meg a továbbszámolt közelművek, szolgáltatási díjak is. A bázisév nettó árbevételét növelte továbbá egy, még 2021 utolsó negyedévében megkötött telekértékesítési szerződés bázisévben történt számviteli realizálása (1.169 millió forint) is.

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2024	2025
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	7 846 715	9 103 169
Parkolási díjbevételek	780 657	804 896
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	2 024 183	1 504 256
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	1 168 920	0
Egyéb árbevételek	90 510	43 757
Összesen	11 910 985	11 456 078

- Az **egyéb működési bevételek** 15%-kal nőttek a tárgyidőszakban és így 2025-ben 3.491 millió forintot tettek ki; a változás főként a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó pozitív eredményhatás változásának volt köszönhető. Az egyéb működési bevételeket növelték 2025-ben az egyéb eszközök értékesítéséből, kártérítésekből, késedelmi kamatból származó bevételek is.
- Az **anyagjellegű ráfordítások** értéke mintegy 631 millió forinttal mérséklődött 2025-ben a 2024-ben kimutatott 3.586 millió forinthez képest. A csökkenésben legnagyobb szerepet az eladott, közvetített szolgáltatások értékének változása (-578 millió forint) játszott, melynek legfőbb oka a bérlői kiépítésekhez igénybe vett alvállalkozói szolgáltatások alacsonyabb szintjében keresendő (bázisidőszakban a BIF Tower Irodaház kialakítási munkálatai jelentősebb mértékűek voltak).

Az igénybe vett szolgáltatások 2025-ben közelítőleg a bázisévi szinten alakultak. Az anyagköltségek 51 millió forinttal maradtak el a bázisidőszaki értéktől, melyből a legjelentősebb változás a BIF Tower Irodaházát érintette, mely esetben a közműköltségek a bázisidőszakkal ellentétben 2025-ben már a bérlőt terheltek.

- A **személyi jellegű ráfordítások** 2025-ben mintegy 13,4%-kal nőttek a megelőző évhez képest, mely növekedést főként a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezet- és bérfejlesztés, valamint a statisztikai átlaglétszám magasabb szintje okozta.
- Az **egyéb működési ráfordítások** bázisidőszaki 330 millió forintos értékével szemben a tárgyidőszaki ráfordítás 881 millió forintra nőtt 2025-ben. Az előző időszaki mintegy 550 millió forinttal kedvezőtlenebb értéket főként a tárgyidőszakban a befektetési célú ingatlanok valós értékelése során felmerült negatív eredményhatás okozta. Ezen túlmenően itt kerültek elszámolásra segéyszervezetek számára nyújtott támogatások, helyi önkormányzati és központi költségvetéssel szembeni adók és selejtezésre kerültek korábbi évek beruházási tervei is.
- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron mintegy 9 millió forintos növekedés volt tapasztalható 2025-ben a bázisidőszakhoz képest, melyből 8 millió forint az értékvesztés soron keletkezett. A nem befektetési célú tárgyi eszközök után elszámolt magasabb értékcsökkenés kis mértékű emelkedést mutatott.
- A fentiek eredményeként a tárgyidőszaki **működési eredmény** 9.967 millió forintról 9.923 millió forintra mérséklődött, míg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének és a bázisidőszaki telekeladás eredményhatásával korrigált **működési eredmény** a bázisidőszaki **5.828 millió forintról** mintegy **7.024 millió forintra nőtt (+21%)** 2025-ben.
- A **pénzügyi műveletek eredménye** 2025-ben mintegy 617 millió forintot tett ki a bázisidőszaki 318 millió forint összeggel szemben. A bevételek közel 293 millió forinttal emelkedtek, míg a ráfordítások 6 millió forinttal csökkentek a tárgyidőszakban. A pénzügyi bevételek növekedése a nagyobb átlagos állományú szabad pénzeszközök hatékony likviditás menedzsmentjének volt köszönhető. A pénzügyi ráfordítások bázisidőszakhoz viszonyított csökkenése, főként a szerződéses tőketörlesztések eredményeként alacsonyabb hitelállomány hatására következett be.
- A SZIT törvény előírásai alapján a BIF csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. A Társaság, mint SZIT ugyanakkor köteles a társasági adóalapját megállapítani, de az így kapott adóalap után társasági **adófizetési kötelezettség** csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után). A fentiek figyelembevételével a BIF mintegy 47,4 millió forint tárgyévi tényleges adóráfördítéséből 18,2 millió forint volt a számított társasági adó, közel 29,2 millió forintot tett ki az innovációs járulék összege.

Eredménykimutatás (IFRS, auditált)

adatok ezer forintban	2024	2025
Értékesítés nettó árbevétele	11 910 985	11 456 078
Egyéb működési bevétel	3 036 814	3 491 028
Saját termelésű készletek állományváltozása	-15 141	1 699
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-3 586 068	-2 955 338
Személyi jellegű ráfordítások	-984 050	-1 116 118
Egyéb működési ráfordítások	-330 415	-880 599
EBITDA	10 032 125	9 996 750
Értékcsökkenés és értékvesztés	-64 801	-74 004
Működési eredmény	9 967 324	9 922 746
Pénzügyi bevételek	771 842	1 064 835
Pénzügyi ráfordítások	-453 803	-447 994
Adózás előtti eredmény	10 285 363	10 539 587
Tényleges adóráfördítés	-49 139	-47 403
Halasztott adó	0	0
Adózott eredmény	10 236 224	10 492 184

- A befektetési célú ingatlanok állománya 2025. év végén 4,6 milliárd forintos növekedést mutatott a 2024. december 31-i állapothoz képest. Az állományváltozást a portfólióban levő ingatlanokon végzett beruházások, aktiválások és az ingatlanok piaci értékének változása együttes hatása okozta. 2025-ben ingatlanértékesítés nem történt. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS40 standardnak megfelelően, azzal, hogy a Volosko ingatlant¹ az IAS40 standard 53. pontja alapján bekerülési értéken értékeli. A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok piaci értékének meghatározását, összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi (az értékbecsléseket a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette 2025-ben és 2024-ben is).
- A Társaság nettó adósságállománya (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) mintegy 3,3 milliárd forinttal 2,3 milliárd forintra mérséklődött 2025. év végére a 2024. év végi 5,6 milliárd forinthez képest, mely csökkenés a tárgyidőszaki nagyobb pénzeszközállomány és az alacsonyabb pénzügyi kötelezettségállomány együttes hatásának volt köszönhető.

Kiemelt mérlegtételek (IFRS, auditált)

az adatok ezer forintban	2024.12.31.	2025.12.31.
Befektetési célú ingatlanok	84 300 782	88 928 925
<i>Éven túli eszközök összesen</i>	<i>87 075 245</i>	<i>91 543 580</i>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	13 343 582	15 168 811
<i>Forgóeszközök összesen</i>	<i>14 243 418</i>	<i>16 310 156</i>
<u>Eszközök összesen</u>	<u>101 318 663</u>	<u>107 853 736</u>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<i>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</i>	<i>77 480 051</i>	<i>85 219 777</i>
Pénzügyi kötelezettségek (hosszú)	17 479 802	15 978 904
<i>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>18 391 829</i>	<i>18 364 133</i>
Pénzügyi kötelezettségek (rövid)	1 500 898	1 500 898
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>5 446 783</i>	<i>4 269 826</i>
<u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u>	<u>101 318 663</u>	<u>107 853 736</u>

A vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségre vonatkozó kiemelt mutatók

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	85,94%	84,88%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	19,18%	17,73%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	23,74%	21,55%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	244,98%	355,26%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	83,68%	86,62%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	12,86%	11,64%

¹ Horvátország, 320170 Volosko, 132/9 hrsz. alatti ingatlan (Volosko)

2. Kilátások, kihívások a 2026. üzleti évre

A 2026-ban a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

- A 2020. év elején sikeres akvizíció eredményeként megvásárolt **Major Park** (Városmajor u. 35.) revitalizációja, elsődlegesen a külső homlokzat felújítása, továbbá a piaci körülmények változásának figyelembevételével a lehetséges fejlesztési funkciók vizsgálata és a fejlesztési tervek elkészítése, valamint a kivitelezés megkezdése a tervezett új épületrészénél.
- **Harsánylejtő Projekt**
 - A Harsánylejtő Projektben található azon telekingatlanok esetében, ahol még nem született eddig döntés a fejlesztés megindításáról, az aktuális piaci trendek alapján a lehetőségek vizsgálata az egyes fejlesztések elindításáról és/vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.
- A **Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház** (Budapest, VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. szám alatti ingatlan) fejlesztési koncepciójának kidolgozása, az átmeneti időszakban az ingatlan jelenlegi állapotában történő kihasználtságának maximalizálása.
- Az **Andrássy úti ingatlan** esetében a piaci körülmények változásának függvényében, az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- Az **Aranykéz Parkolóház** kihasználtságának maximalizálása.
- Az **Üllői úti Oktatási Központ** hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- A sikeres horvátországi akvizíció eredményeként 2024 év elején az ingatlan-portfólióba került ingatlan – **Volosko** – esetében a régi épület bontása, új épület tervezése és a kivitelezés megkezdése.
- A kiemelkedő adottságokkal rendelkező **Madách téri ingatlan** felújítása, a már megszerzett építési engedély alapján végzett építési munkákkal párhuzamosan mind a hotel, mind az étterem vonatkozásában a potenciális bérlőkkel történő tárgyalások sikeres lezárása, hosszú távú 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.

III. A Társaságnál a 2025-ben lezajlott lényegesebb események

1. Közgyűlés

A Társaság Közgyűlése a 2025. március 28-án közzétett közgyűlési meghívó napirendjében szereplő valamennyi kérdésben döntést hozott, és azok 2025. április 30-án közzétételre kerültek a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban. A határozatok a következő linken tekinthetők meg: [Budapesti Ingatlan Nyrt. 2025. évi éves rendes közgyűlés jegyzőkönyve az elfogadott határozatokkal](#)

2. Személyi változások

Igazgatótanács, Audit Bizottság

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében 2025-ben változás nem történt.

A Vállalatvezetésben történt változások 2025-ben

A vállalatvezetésben nem történt változás 2025-ben.

3. Jelentős perek

A Társaságnál rendkívüli tájékoztatással érintett jelentős perek nem voltak folyamatban.

IV. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

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

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

Az előzetes bérlői kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően a kintlévőségek nagysága és a nemfizetés az előző évhez hasonlóan továbbra is elhanyagolható mértékű volt 2025-ben.

A Társaság árbevételeinek mintegy 88%-a forintban realizálódott 2025-ben.

A devizabevételek (amelyek 100%-ban EUR-ban denomináltak) bőven fedezték a devizában felmerülő kiadásokat (közel 100%-ban EUR-ban denomináltak), ennek megfelelően a Társaság természetes devizafedezettel rendelkezett a tárgyidőszakban. A devizaárfolyam-kockázatra vonatkozó érzékenységvizsgálatot a Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2025. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai Kiegészítő megjegyzések fejezete III. Kiegészítő magyarázatok 36. pontja tartalmazza.

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

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2025. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai Kiegészítő megjegyzések fejezete III. Kiegészítő magyarázatok 37. Pénzügyi instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrészcsevényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

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

V. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

A mérleg fordulónapját követő lényeges esemény nem történt.



VI. Általános társasági információk

1. A Társaság cégadatai

<p>A Társaság cégneve:</p> <p>Rövidített cégnév:</p> <p>Székhelye:</p> <p>Postai címe (a központi ügyintézés helye):</p> <p>Központi elektronikus elérhetősége:</p> <p>Honlapja:</p> <p>A Társaság alapító okiratának kelte:</p> <p>A Társaság működése megkezdésének időpontja:</p> <p>Bejegyző bíróság:</p> <p>Cégjegyzékszám:</p> <p>Társaság statisztikai számjele:</p> <p>Adóigazgatási azonosító száma:</p> <p>Közösségi adószám:</p> <p>Társaság jegyzett tőkéje 2025. december 31-én</p> <p>Társaság működésének időtartama:</p> <p>A Társaság üzleti éve:</p> <p>A Társaság fő tevékenysége:</p>	<p>Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság</p> <p>Budapesti Ingatlan Nyrt.</p> <p>Magyarország, 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.</p> <p>Magyarország, 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.</p> <p>info@bif.hu</p> <p>www.bif.hu</p> <p>1995.01.31.</p> <p>1994.05.01.</p> <p>Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság</p> <p>Cg. 01-10-042813</p> <p>12041781-6820-114-01</p> <p>12041781-2-42</p> <p>HU12041781</p> <p>2.870.244.400 forint</p> <p>határozatlan</p> <p>megegyezik a naptári évvel</p> <p>6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése</p>
---	--

2. Társaságirányítás

Közgyűlés

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

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

- Amennyiben az Alapszabály módosítás csak a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit érinti, a Közgyűlés egyszerű többséggel határoz, melynek erejénél fogva az Alapszabály felhatalmazza a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit saját hatáskörében igazgatótanácsi határozattal módosítsa.
- A Közgyűlés határozatával felhatalmazhatja az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére. Az erre vonatkozó közgyűlési határozatban meg kell határozni azt a legmagasabb összeget (jóváhagyott alaptőke), amelyre az Igazgatótanács a Társaság alaptőkéjét felemelheti. A közgyűlési felhatalmazás bármely típusú, és bármely módon történő alaptőke-emelésre vonatkozhat. A közgyűlési felhatalmazás legfeljebb öt évre szólhat. Az igazgatótanácsi hatáskörben történő alaptőke-emelés esetében az Alapszabály módosítására az Igazgatótanács köteles és jogosult.



Igazgatótanács

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik.

Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. Az Igazgatótanács megállapította működésének szabályait és az elfogadott Ügyrendje szerint működött 2025-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 2025-ben három személyes ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton 11 alkalommal döntött 2025-ben.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2025. december 31.)

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

Audit Bizottság

Az Alapszabály szerint az Audit Bizottság hatáskörébe tartozik:

- a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatának nyomon követése;
- javaslattevés az állandó könyvvizsgálóra és díjazására;
- az állandó könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;
- az állandó könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények, összeférhetetlenségi és függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, az állandó könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, az állandó könyvvizsgáló által a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatán kívül a Társaság részére nyújtott egyéb szolgáltatások figyelemmel kísérése, valamint – szükség esetén – az Igazgatótanács számára intézkedések megtételére való javaslattevés;
- a pénzügyi 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, valamint,
- a jogszabályokban (különösen a Ptk.-ban, a Tpt.-ben, az 537/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletben és az Európai Unió más közvetlenül alkalmazandó jogi aktsaiban) meghatározott valamennyi feladat.

Az Audit Bizottság az igazgatótanácsai üléseken túl 2025-ben egy személyes ülést tartott és három alkalommal döntött elektronikus úton. Az üléseken tárgyalt fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó társaság éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslattevés a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2025. december 31.)

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

Tisztségviselők (Igazgatótanács, Audit Bizottság tagjai) díjazása

A Társaság Közgyűlése a 2025. április 30. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2025. üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2025. üzleti évben tagonként havonta bruttó 400.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2025. évben:

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

4. Közzétételek

A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

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

5. Részvényinformációk

2025. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből állt, melyből 11.778.639 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. 2018. október 1-jétől a részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „Prémium” kategóriájában kereskednek és a teljes jegyzett tőkét megtestesítik, nincs egyéb kibocsátott részesedés a Társaságnál.

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

A Társaság részvénykönyvét a KELER Zrt. vezeti.

Különleges irányítási jogok jelenleg nincsenek kikötve.

A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatszövegszerű részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács 2025-ben nem élt.

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

Munkavállalói részvényesi rendszer jelenleg nem működik a Társaságnál. A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozói részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács 2025-ben nem élt.

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

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

A Társaság Közgyűlése a 2025. április 30. napján hozott határozatával felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2026. október 30. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.

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

Részvényes	2024. december 31.		2025. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.*	214 889 885	74,87**	214 889 885	74,87**
Saját részvény	***		***	
Káldi Mónika bizalmi vagyonkezelő által kezelt vagyon	16 101 240	5,61	15 731 240	5,48
Egyéb részvényesek	56 033 315	19,52	56 403 315	19,65
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

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

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

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

Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada (2025. december 31.)

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	dr. Ungár Anna	IT* elnöke és 2022. május 4-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató-helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit Bizottság

***munkaviszony jellege

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada
(2024. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	dr. Ungár Anna	IT* elnöke és 2022. május 4-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató-helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit Bizottság

***munkaviszony jellege

VII. Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2025. évben 69 fő volt (2024-ben 65 fő volt), míg a 2025. december 31-i állományi létszám 69 fő volt.

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés

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

IX. Személyi változások 2025-ben

A III. fejezet 2. pontjában kerültek ismertetésre.

X. Környezetvédelem

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

XI. Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat

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

A Társaság Közgyűlése a 2025. április 30. napjára összehívott éves rendes közgyűlésén hozott határozatával jóváhagyta a Társaság 2024. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését, mely a Társaság közzétételi helyein 2025. április 30-án közzétételre került.

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

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

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

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

Budapest, 2026. április 9.



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



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



Konszolidált Éves Jelentés 2025

Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámoló 2025

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



Tartalomjegyzék

- A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2025. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai
- Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2025. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásaihoz

A jelen „Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámoló 2025” a Budapesti Ingatlan Nyrt. által a 2019/815/EU Bizottsági rendelet szerint készített, XBRL címkéssel ellátott, XHTML formátumú, a Társaság hivatalos, könyvvizsgált 2025. évi Konszolidált Éves Pénzügyi Beszámolója tartalmával teljes mértékben megegyező tartalmú.



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

**az Európai Unió által befogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint készített
auditált Konszolidált Éves Pénzügyi
Kimutatásai
2025. december 31.**



Tartalomjegyzék

Konszolidált Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás	3
Konszolidált Éves Átfogó Jövedelemkimutatás	4
Konszolidált Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás	5
Konszolidált Éves Cash Flow Kimutatás	6
Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk	7
I. Általános társasági információk	7
1. A vállalkozás bemutatása	7
2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra	8
2.1. Tisztségviselők 2025-ben	8
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2025-ben	9
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2025-ben	9
2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek	9
2.5. Tulajdonosi struktúra	10
II. A számviteli politika meghatározó elemei	10
1. A számviteli politika lényeges elemei	10
1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	10
1.2. Árbevétel	10
1.3. Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése	11
1.4. Immateriális javak	13
1.5. Goodwill	13
1.6. Készletek	14
1.7. Követelések	14
1.8. Pénzügyi eszközök	14
1.9. Pénzügyi kötelezettségek	15
1.10. Céltartalékok	15
1.11. Társasági adó	15
1.12. Lízing	16
1.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	16
1.14. Mérlegen kívüli tételek	17
1.15. Visszavásárolt saját részvények	17
1.16. Osztalék	17
1.17. Pénzügyi műveletek eredménye	18
1.18. Állami támogatások	18
1.19. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek	18
1.20. Fordulónap utáni események	18
2. A számviteli politika változásai	18
3. Bizonytalansági tényezők	19
3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	19
3.2. Valós érték meghatározása	20
4. A beszámoló készítés alapja	20
4.1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről	20
4.2. A beszámoló készítésének alapja	20
4.3. Az értékelés alapja	20
5. Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe bevont vállalkozások	21
III. Kiegészítő magyarázatok	21
1. Befektetési célú ingatlanok	21
2. Immateriális javak és tárgyi eszközök	22
3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban	23
4. Pénzügyi eszközök	23
5. Halasztott adókövetelés	23
6. Készletek	23
7. Vevőkövetelések	24
8. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	24
9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	25
10. Jegyzett tőke és tőketartalék	25

11.	Értékelési tartalék.....	26
12.	Visszavásárolt saját részvények	26
13.	Eredménytartalék és tárgyévi eredmény	26
14.	Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....	27
15.	Céltartalék	27
16.	Halasztott adó kötelezettségek	27
17.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	28
18.	Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....	28
19.	Szállítói kötelezettségek.....	28
20.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások.....	28
21.	Árbevétel	29
22.	Egyéb működési bevétel	30
23.	Aktívált saját teljesítmények értéke.....	30
24.	Anyagjellegű ráfordítás	30
25.	Személyi jellegű ráfordítások	31
26.	Értékcsökkenés és értékvesztés.....	31
27.	Egyéb működési ráfordítások.....	32
28.	Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai.....	33
29.	Tényleges adóráfördítés	33
30.	Halasztott adóráfördítés	34
31.	Egyéb átfogó jövedelem.....	34
32.	Egy részvényre jutó eredmény.....	34
33.	Szegmensinformációk.....	34
34.	Kockázatkezelés	36
34.1.	Tőkemenedzsment	36
34.2.	Hitelezési kockázat	36
34.3.	Likviditási kockázat.....	37
34.4.	Piaci kockázat.....	37
35.	Érzékenységvizsgálat	38
36.	Pénzügyi instrumentumok.....	41
37.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása	41
38.	Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása	41
39.	Kivételes nagyságú és előfordulású tételek.....	41
40.	Kapcsolt felek bemutatása	42
40.1.	Leányvállalat.....	42
40.2.	Unokavállalat	42
40.3.	Más kapcsolt fél.....	43
IV.	Egyéb kiegészítő információk.....	43
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.....	46
2.	A mérleg fordulónapját követő lényeges események	46
3.	Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2025-ben és a Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások készítésének időpontjáig.....	46
4.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	47
	Felelősségvállalási Nyilatkozat.....	47

Konszolidált Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás

adatok ezer forintban

Magyarázatok *

2025.12.31.

2024.12.31.

ESZKÖZÖK

Éven túli eszközök

Befektetési célú ingatlanok	1	88 928 925	84 300 782
Immateriális javak	2	3 111	4 060
Goodwill	2	0	0
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	80 052	82 079
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	2 573 924	2 632 574
Beruházások, felújítások	2	200 831	265 089
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	0	0
Pénzügyi eszközök	4	115 937	927 339
Halasztott adókövetelések	5	0	0
Éven túli eszközök összesen		91 902 780	88 211 923

Forgóeszközök

Készletek	6	77 073	79 245
Vevőkövetelések	7	766 142	345 331
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	8	1 551 601	1 348 712
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9	16 384 424	13 943 645

Forgóeszközök összesen

18 779 240

15 716 933

Eszközök összesen

110 682 020

103 928 856

FORRÁSOK

Saját tőke

Jegyzett tőke	10	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	10	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	11	731 904	731 904
Visszavásárolt saját részvény	12	-1 681 561	-1 681 561
Eredménytartalék	13	67 355 386	59 305 371
Tárgyévi eredmény	13	10 817 213	10 802 473

Anyavállalatra jutó saját tőke összesen

86 141 401

78 076 646

Hosszú lejáratú kötelezettségek

Pénzügyi kötelezettségek	14	16 094 841	17 895 603
Céltartalékok várható kötelezettségekre	15	12 695	26 733
Halasztott adó kötelezettségek	16	40 904	14 157
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	17	2 826 005	1 863 721

Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen

18 974 445

19 800 214

Rövid lejáratú kötelezettségek

Pénzügyi kötelezettségek	18	1 770 586	1 775 556
Szállítói kötelezettségek	19	1 265 130	846 381
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	20	2 530 458	3 430 059

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen

5 566 174

6 051 996

Kötelezettségek és saját tőke összesen

110 682 020

103 928 856

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Konszolidált Éves Átfogó Jövedelemkimutatás

adatok ezer forintban	Magyarázatok *	2025	2024
Értékesítés nettó árbevétele	21	14 902 313	13 387 786
Egyéb működési bevétel	22	3 610 633	3 168 820
Saját termelésű készletek állományváltozása	23	1 699	-15 141
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	23	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	24	-5 207 623	-4 068 887
Személyi jellegű ráfordítások	25	-1 688 437	-1 291 985
Értékcsökkenés és értékvesztés	26	-150 399	-168 051
Egyéb működési ráfordítások	27	-942 611	-354 047
Működési eredmény		10 525 575	10 658 495
Pénzügyi bevételek	28	944 049	740 266
Pénzügyi ráfordítások	28	-534 408	-486 144
Adózás előtti eredmény		10 935 216	10 912 617
Tényleges adórátfordítás	29	-91 256	-95 987
Halasztott adó	30	-26 747	-14 157
Adózott eredmény		10 817 213	10 802 473
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		10 817 213	10 802 473
Külső tulajdonosra jutó rész		0	0
Egyéb átfogó jövedelem	31	0	0
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		0	0
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		0	0
Teljes átfogó jövedelem		10 817 213	10 802 473
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		10 817 213	10 802 473
Külső tulajdonosra jutó rész		0	0
Törzsrészcégek súlyozott átlaga (db)		275 245 801	267 942 096
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	32	39,30	40,32
Hígtott	32	39,30	40,32

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma



Konszolidált Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás

Magyarázatok*	10	12	10	11	13	13		Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
adatok ezer Ft	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredménytartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		
2023.12.31.	2 870 244	-2 304 224	6 048 215	731 904	44 360 298	10 567 736	62 274 173		62 274 173
Előző évi eredmény átsorolása	0	0	0	0	10 567 736	-10 567 736	0	0	0
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját részvény kibocsájtás	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját részvény értékesítés	0	622 663	0	0	4 377 337	0	5 000 000	0	5 000 000
Osztalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verseg eladás miatti ET növekedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	10 802 473	10 802 473	0	10 802 473
2024.12.31.	2 870 244	-1 681 561	6 048 215	731 904	59 305 371	10 802 473	78 076 646	0	78 076 646
Előző évi eredmény átsorolása	0	0	0	0	10 802 473	-10 802 473	0	0	0
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját részvény kibocsájtás	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osztalék	0	0	0	0	-2 752 458	0	-2 752 458	0	-2 752 458
Verseg eladás miatti ET növekedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	10 817 213	10 817 213	0	10 817 213
2025.12.31.	2 870 244	-1 681 561	6 048 215	731 904	67 355 386	10 817 213	86 141 401	0	86 141 401

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Konszolidált Éves Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban

	Magyarázatok*	2025	2024
Adózás előtti eredmény		10 935 216	10 912 617
Korrekciók az adózás előtti eredményben		13 284	-42 836
Korrigált adózás előtti eredmény		10 948 500	10 869 781
Nettó kamatráfordítás	28	-451 556	-134 993
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értékcsökkenés	26	141 114	98 941
Értékvesztés (vevő)	26	9 285	1 202
Goodwill értékvesztés	26	0	67 908
Hitelezési veszteség (vevő)	26	0	0
Nem realizált árfolyam különbözet		0	0
Készlet valós értékelés miatti korrekció	27	1 699	10 893
Valós értékelésből származó eredmény	22, 27	-2 899 092	-3 001 338
Céltartalék kötelezettségekre		-14 038	6 974
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők			
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény		188	-12 154
Térítés nélküli átadás, selejtezés		0	0
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása	7	-430 096	-261 930
Egyéb forgóeszközök változása		-202 418	-215 858
Szállítói tartozások változása	19	418 749	532 491
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása		-899 601	1 306 818
Egyéb pénzügyi kötelezettségek változása		962 285	487 194
Véglegesen átadott támogatás		0	0
Kifizetett kamat	28	-417 544	-445 175
Kapott kamat	28	869 100	580 168
Kifizetett nyereségadó	29	-91 256	-95 987
Fizetett kártérítés		0	0
Működési tevékenységből származó cash flow		7 945 319	9 794 935
Tárgyi eszközök beszerzése		-1 768 068	-4 900 978
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		23 600	12 154
Konszolidációs körből kikerülés		0	0
Lízingkövetelés növekedése		0	-2 128 589
Lízingkövetelés csökkenése		811 401	448 643
Befektetési tevékenység pénzfelhasználása		-933 067	-6 568 770
Tőke kibocsátásból bevétel		0	0
Osztalék	13	-2 752 458	0
Saját részvény vásárlása (-) / eladás(+)		0	5 000 000
Kifizetett kamat		0	0
Hitelfelvétel		0	94 500
Hitelvisszafizetés		-1 500 898	-1 446 747
Lízingkötelezettség növekedése		0	858 167
Lízingkötelezettség csökkenése		-304 833	-167 709
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		-4 558 189	4 338 211
Pénzeszközök változása		2 454 063	7 564 376
Devizás pénzeszközök átvértékelése		-13 284	42 836
Pénzeszközök mérleg szerinti változása		2 440 779	7 607 212
Pénzeszközgyenértékesek növekedése	9	2 440 779	7 607 212
Nyitó pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	9	13 943 645	6 336 433
Záró pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	9	16 384 424	13 943 645

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

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

I. Általános társasági információk

1. A vállalkozás bemutatása

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

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

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

A Társaság operatív irányítását az Igazgatótanács végzi.

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

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

A Társaság cégadatai*

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	Magyarország, 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	Magyarország, 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.
Központi elektronikus elérhetősége:	info@bif.hu
Honlapja:	www.bif.hu
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-42
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság jegyzett tőkéje 2025. 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):	6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
A Társaság egyéb tevékenységi köre (TEÁOR):	6421'25 Vagyonkezelés (holding) 6811'25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele 6812'25 Ingatlanfejlesztés 6832'25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás 8110'25 Építményüzemeltetés

*A Társaság székhelyében, tevékenységi körében és adószámában történt 2025-ben változás az előző üzleti évhez képest.

A 2025. 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 2025. április 30-án megválasztotta a Quercus Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft-t (székhely: 8200 Veszprém, Radnóti tér 2/C, cégjegyzékszám: 19 09 512226, adószám: 11679204-2-19, könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási szám: 002651; a könyvvizsgálatért felelős személy: Tölgyes András József) a Társaság könyvvizsgálójának a 2024. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatások elfogadásának napjától a Társaság 2025. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatásai elfogadásának napjáig, de legkésőbb 2026. május 15. napjáig terjedő időszakra.

A Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített egyedi és konszolidált 2025. évi éves pénzügyi kimutatásai könyvvizsgálatának a díja 11.700.000 forint + áfa. A Társaság leányvállalata és unokavállalata esetében a 2025. üzleti évre vonatkozó könyvvizsgálati díj összesen 2.300.000 forint + áfa.

2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra

2.1. Tisztségviselők 2025-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
(2025. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke és 2022. május 4-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2025-ben

Igazgatótanács, Audit Bizottság

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében a 2025-ben változás nem történt.

A Vállalatvezetésben történt változások 2025-ben

A vállalatvezetésben nem történt változás 2025-ben.

2.3. Vezető tisztségviselők díjazása 2025-ben

Az Igazgatótanács tagjai a 2025. üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2025. üzleti évben tagonként havonta bruttó 400.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat.

2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek

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

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

A képviseletre feljogosított munkavállalók személyéről az Igazgatótanács jogosult dönteni.

2.5. Tulajdonosi struktúra

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

Részvényes	2024. december 31.		2025. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.*	214 889 885	74,87**	214 889 885	74,87**
Saját részvény	***		***	
Káldi Mónika bizalmi vagyonkezelő által kezelt vagyon	16 101 240	5,61	15 731 240	5,48
Egyéb részvényesek	56 033 315	19,52	56 403 315	19,65
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

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

**Amelyből 2025. december 31-én 0,57%-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

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

II. A számviteli politika meghatározó elemei

1. A számviteli politika lényeges elemei

1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

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

1.2. Árbevétel

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

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

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

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

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

A Társaság 100%-os leányvállalata a Harsánylejtő Kft. által végzett generálkivitelezési tevékenységhez kapcsolódó kivitelezési szerződés szerinti éves, időarányos vállalkozói díjat a Társaság, a konszolidált éves pénzügyi kimutatásaiban a kivitelezési projekt időarányos költségvetése függvényében értékeli és számolja el (input módszer). A Társaság, figyelemmel a szerződéses feltételekre és a rendelkezésére álló vonatkozó információkra, az éves időarányos vállalkozói díj értékelésére és elszámolására legalkalmasabb módszernek az input módszert választotta.

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 2025-ben a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette. Minden év december 31-ére vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének éves aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik.

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

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

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

1.3.2. Egyéb ingatlanok

Egyéb ingatlanok minősül a Társaságnál az az ingatlan, melyet áruk értékesítésével, vagy szolgáltatások előállításával, nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartanak, valamint a fejlesztett 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 közmulétesítményeknél a bekerülési érték. Az értékcsökkenési leírás elszámolása lineáris kulcsokkal történik, a leírási kulcs 2%.

1.3.3. Egyéb tárgyi eszközök

Az ingatlanokon kívüli tárgyi eszközök bekerülési értékük halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt terven felüli értékcsökkenés elszámolt költségeit. Az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítás) 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 kizsújíják az eszköz felhasználhatósági körét a vállalatcsoport aktiválja. A karbantartási és javítási költségek felmerülésükkor költségként kerülnek elszámolásra.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig.

Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke. A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés az eredménykimutatásban jelenik meg.

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

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

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

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

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

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

1.4. Immateriális javak

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

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

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

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

A védjegyek, 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 kintlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

1.8. Pénzügyi eszközök

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

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

1.10. Céltartalékok

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

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

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

1.11. Társasági adó

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

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

A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

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

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

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

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

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

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

1.12. Lízing

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

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

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

1.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a korábbi, sem pedig a 2025. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

1.14. Mérlegen kívüli tételek

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

1.15. Visszavásárolt saját részvények

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

1.16. Osztalék

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

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

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

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



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

1.17. Pénzügyi műveletek eredménye

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

1.18. Állami támogatások

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

1.19. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

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

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

1.20. Fordulónap utáni események

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

2. A számviteli politika változásai

A Társaság a 2025. 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.

2025-ben a Társaság alkalmazza az összes, 2025. 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 2025-ben (az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, hatályos új és módosított standardok és értelmezések)

- Az IAS 21 standard módosítása (kibocsátva 2024. november 13-án, 2025. január 01-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) – A devizaárfolyam-változások hatásai: Az átválthatóság hiánya

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

Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, 2026-tól hatályos standardok és értelmezések

- IFRS 7 és IFRS 9 standard módosítása (kibocsátva 2025. május 28-án, 2026. január 01-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat – A pénzügyi instrumentumok besorolásának és értékelésének módosításai
- IFRS 7 és IFRS 9 standard módosítása (kibocsátva 2025. július 01-én, 2026. január 01-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat – Villamosenergiára vonatkozó szerződések kezelése

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

Az EU által még be nem fogadott módosítások

- IFRS 18 Bemutató és közzététel a pénzügyi kimutatásokban (2027. január 1-től vagy azután kezdődő üzleti évekre hatályos)
- IFRS 19 Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek (2027. január 1-től vagy azután kezdődő üzleti évekre hatályos)
- IAS 21 Az átváltási árfolyamok változásainak hatásai módosításai (hiperinflációs környezet) (2027. január 1-től vagy azután kezdődő üzleti évekre hatályos)

3. Bizonytalansági tényezők

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

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

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

3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

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

3.2. Valós érték meghatározása

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

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

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

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

4. A beszámoló készítés alapja

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

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 2025. üzleti év mérlegfordulónapja 2025. december 31.

4.2. A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések (ahogyan azokat az Európai Unió befogadta, a továbbiakban: „IFRS”) szerint készültek. A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható.

4.3. Az értékelés alapja

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

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

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

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

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

Leányvállalat

	Székhely	Szavazati arány	
		2025.12.31.	2024.12.31.
Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: Harsánylejtő Kft.)	1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.	100,00%	100,00%

„Unokavállalat”

	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány*	
		2025.12.31.	2024.12.31.
Marischka Kft. *közvetett részesedés a Leányvállalaton keresztül	1012 Budapest Logodi u. 42.	100,00%	100,00%

III. Kiegészítő magyarázatok

1. Befektetési célú ingatlanok

(az adatok ezer forintban)

2024. december 31-én	84 300 782
Valós érték változás	2 899 092
Befejezetlen beruházás változás	1 062 082
Ráaktiválás	666 969
Értékesítés	0
2025. december 31-én	88 928 925
2024. december 31-én	84 300 782
2025. december 31-én	88 928 925*

* Ezen belül a Horvátország, 320170 Volosko, 132/9 hrsz. alatti ingatlan (Volosko) értéke 1.611.021 ezer forint.

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

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

- piaci 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 piaci értéke összességében mintegy 4,6 milliárd forinttal nőtt az előző évhez képest, ez a növekedés magában foglalja az értéknövelő beruházások és ráaktiválások értékét is a valós értéknövekedésen túl.

A Befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2025-ben az alábbi tételekből adódott:

- a Befektetési célú ingatlanok valós értékének a változása, mely értéknövekedést főként a bérbeadással hasznosított irodaházak esetében a megkötött bérleti szerződések (bérleti- és üzemeltetési díjak indexálása, magasabb kihasználtság) indokolták. (lásd még a 22., 27. pontok).
- a Befejezetlen beruházások változása: új akvizíció nem történt, viszont a növekedés 90%-a a Madách téri ingatlan (Budapest, VII. kerület Madách Imre tér 3.) folyamatban lévő fejlesztéséből ered;
- ráaktiválás: a meglévő egyéb befektetési célú ingatlanokon eszközölt évközi beruházások, illetve a folyamatban lévő fejlesztések befejezése;
- értékesítés a tárgyévben nem történt.

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

A Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2025	2024
Értékesítés nettó árbevétele	12 132 436	11 164 331
Egyéb működési bevétel	3 478 061	3 031 348
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-3 016 525	-3 508 617
Személyi jellegű ráfordítások	-2 499	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	-36 279	-28 586
Egyéb működési ráfordítások	-844 706	-300 774
Pénzügyi műveletek bevételei	94 133	50 108
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-425 609	-417 796
Adózás előtti eredmény	11 379 012	9 990 014

A Befektetési célú ingatlanok Értékesítés nettó árbevételeinek bázisidőszakhoz viszonyított mintegy 9%-os növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének, valamint a Leányvállalat által bérelt és tovább bérebe adott ingatlanból származó bevételeknek volt köszönhető.

Az Egyéb működési bevételek soron nagyrészt a befektetési célú ingatlanok valós értékelése pozitív eredményhatása (+3.398.671 ezer forint) jelenik meg.

Az Anyagjellegű ráfordítások 14%-kal csökkentek az előző évihez képest, itt az ingatlanok működtetéséhez szükséges őrzésvédelmi, takarítási, karbantartási költségek jelennek meg (lásd még: 24. pont).

Az Egyéb működési ráfordítás soron kerülnek kimutatásra a különböző önkormányzatokkal elszámolt építményadók, továbbá a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének negatív eredményhatása (499.579 ezer forint) (lásd még a 27. pont).

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

2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

adatok ezer forintban	Immateriális javak	Egyéb ingatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
Bruttó könyv szerinti érték					
2024. december 31.	18 522	101 342	2 917 832	265 089	3 302 785
Növekedés és átsorolás	2 139	0	101 137		103 276
Csökkenés és átsorolás	0		-51 564	-64 258	-115 822
2025. december 31.	20 661	101 342	2 967 405	200 831	3 290 239
Értékcsökkenés					
2024. december 31.	14 462	19 263	285 258	0	318 983
Éves leírás	3 088	2 027	135 999		141 114
Csökkenés és átsorolás	0		-27 776		-27 776
2025. december 31.	17 550	21 290	393 481	0	432 321
Nettó könyv szerinti érték					
2024. december 31.	4 060	82 079	2 632 574	265 089	2 983 802
2025. december 31.	3 111	80 052	2 573 924	200 831	2 857 918

Az Immateriális javak növekedése különböző szoftverek beszerzéséből eredt. Egyéb ingatlan kategóriában nem történt változás 2025-ben.

A Műszaki gépek, berendezések bruttó értékének növekedése a csoport által beszerzett személygépkocsik, számítástechnikai eszközök és irodai-igazgatási berendezések, beszerzéséből adódott.

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

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

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

3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

A Befektetések kapcsolt vállalkozásokban soron a mérlegben 2025-ben – a 2024-es évhez hasonlóan – nem szerepel összeg, mivel a Társaság a Harsánylejtő Kft-t és a Marsichka Kft-t is teljeskörűen bevonja a konszolidációba, így a befektetések értéke a konszolidáció során kiszűrésre kerül.

4. Pénzügyi eszközök

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

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Pénzügyi eszközök	115 937	927 339
Összesen	115 937	927 339

5. Halasztott adókövetelés

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

6. Készletek

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Alapanyag	15 163	18 892
Befejezetlen termelés	28 075	26 376
Késztermék	0	0
Áru	33 835	33 977
Készletekre adott előleg	0	0
Összesen	77 073	79 245

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

A Készletek állományának döntő részét (80%) a Társaság építési telkeinek bekerülési értéke és ezen telkekre könyvelt ingatlanfejlesztések értéke adja.

A Marischka Kft. 2024. májusi akvizíciójával a készletállományban új elemként jelentek meg az Alapanyagok (éttermi), melyek a teljes készlet 20%-át teszik ki.

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

- A Harsánylejtő telkek a Társaság egyik leányvállalatának (Katlan) beolvadásával kerültek át a Társaság könyveibe 2014-ben. Az IFRS konszolidáció miatt a korábban a leányvállalatban befektetési célú ingatlanként besorolt, majd IAS2 készletek elszámolás alá átkerülő készletek bekerülési értéke a Társaságunknál az IFRS standardok alapján korábban kimutatott valós érték lett mind a konszolidált, mind az egyedi IFRS kimutatásunkban. Az így kimutatott magasabb bekerülési értéket minden periódus végén megvizsgáljuk és a telkek eladásokra jutó valós értékkel korrigáljuk, megkapva a készletek IFRS szerinti piaci értékét.
- A Társaság megbízásából a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft., mint független értékbecslő megvizsgálta a készleten lévő telkek piaci értékét; a szakértői vélemény igazolta, hogy a telkek piaci értéke jóval meghaladja azok bekerülési értéken nyilvántartott értékét, így értékvesztés elszámolására nem volt szükség.

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

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

adatok ezer forintban	Készlet				Készlet értékvesztés				Záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Összesen	90 723	8 336	10 508	88 551	11 478	0	0	11 478	77 073

7. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Vevőkövetelések	356 008	-61 941
Értékvesztés	-204 892	-202 030
Hitelezési veszteség	-16 645	-16 645
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	631 671	625 947
Összesen	766 142	345 331

A Vevőkövetelések állománya a 2024. év végihez képest jelentős, mintegy 421 millió forintos növekedést mutat, amely főként (i) a Vevőkövetelések soron látható növekedésből és a (ii) a bérlők által előre megfizetett, de csak a tárgyévet követő évre vonatkozó bérlési és üzemeltetési díjak állományának a növekedéséből (Követel egyenlegű vevők miatti korrekció soron) ered. Az IFRS 9 standardnak megfelelően elszámolt hitelezési veszteség állománya nem változott 2025-ben. Az elszámolt hitelezési veszteségek és értékvesztések tárgyévi mozgásait az alábbi táblázat tartalmazza:

adatok ezer forintban	nyitó	növekedés	csökkenés	záró
Hitelezési veszteség:				
vevők	16 645	0	0	16 645
egyéb követelések	0	0	0	0
Értékvesztés:				
vevők	202 030	9 285	6 423	204 892
egyéb követelések	0	0	0	0
Hitelezési veszteség és értékvesztés	218 675	9 285	6 423	221 537

8. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Lízingkövetelés	739 166	752 607
Egyéb követelések	594 779	483 072
Elhatárolás	189 508	109 204
Tartozik egyenlegű szállítók és adók	28 148	3 829
Összesen	1 551 601	1 348 712

A tárgyidőszaki változás okai:

- Az Egyéb rövid lejáratú követelések között 2024-ben új elemként jelent meg a Lízingkövetelés, ami egy, a Harsánylejtő Kft. által hosszú távon bérelt és hosszú távon tovább bérebe is adott ingatlan kapcsolatosan, az IFRS standardok előírásainak megfelelően, hosszú lejáratú lízingként kezelt követelés éven belül esedékes része.
- Egyéb követelések soron 112 millió forintos növekedés látható, ahol a bérlőktől kapott előlegek áfáját, a 2026. évet érintő bérleti- és üzemeltetési díj kiszámlázások 2025. évet érintő áfájának előírását, valamint a következő időszaki áfabevallásban szerepeltethető számlák levonható áfatartalmát mutatjuk ki.
- Az aktív időbeli elhatárolások értéke 80 millió forinttal nőtt, az év végi állomány részben az üzemeltetési díjkülönbözetek utólagos éves elszámolásával kapcsolatos bevétel elhatárolásból, további, még ki nem számlázott közmű elhatárolásból áll. Jelentős részt képez a lekötött betétek elhatárolt időarányos kamata.

9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Pénztár	9 756	6 848
Bank	16 374 668	13 936 797
Összesen	16 384 424	13 943 645

A pénzeszközállomány 2.441 millió forintos növekedése szinte teljes egészében a bankszámlapénz növekedéséből származik.

A mérlegben szereplő pénzeszközállomány 93%-a, a Társaság, 7%-a, a Harsánylejtő Kft. könyveiből származik.

10. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400 forint, amely 2025. december 31-én 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészcsevényből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Nyitó	2 870 244	2 870 244
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	2 870 244	2 870 244

Tőketartalék

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Nyitó	6 048 215	6 048 215
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	6 048 215	6 048 215

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

11. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Nyitó	731 904	731 904
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	731 904	731 904

Értékelési tartalékon a Társaság a 2024. évi és a 2025. évi mérlegében is az Aranykéz utcai Parkolóházának (Budapest, V. kerület Aranykéz u. 4-6. szám alatti ingatlan) korábbi, IAS16 szerinti valós érték modellben elszámolt (halasztott adóval korrigált) felértékelését mutatja ki.

12. Visszavásárolt saját részvények

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

A tárgyidőszakban a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma továbbra is 11.778.639 darab, mivel 2025 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 ez a sor tartalmazza, az nem a jegyzett tőkéből kerül levonásra).

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Nyitó	-1 681 561	-2 304 224
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	622 663
Záró	-1 681 561	-1 681 561

13. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Eredménytartalék		
Nyitó	70 107 844	54 928 034
Növekedés	0	4 377 337
Csökkenés	-2 752 458	0
Záró	67 355 386	59 305 371
Tárgyévi eredmény	10 817 213	10 802 473
Záró	78 172 599	70 107 844

Az Eredménytartalék tárgyidőszaki változásának oka:

- Az Eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2024. évi 10.802.473 ezer forint eredmény átvezetése jelent meg.
- Az évközi állománynövekedés tárgyévben nem volt, míg a bázisévben ez a saját részvény értékesítésből származó eredményből adódott.
- A csökkenést a 2024. üzleti évi eredmény után kifizetésre kerülő osztalék összege eredményezte, az osztalékfizetés kezdőnapja 2025. június 6. volt.

Az Igazgatótanács, a SZIT törvény irányadó rendelkezéseire is figyelemmel, a Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2025. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján az osztalékként kifizethető tárgyévi szabad eredmény terhére 5.176.041 ezer forint – a SZIT törvény szerinti elvárt osztaléknak megfelelő – összegű osztalék kifizetésére tesz javaslatot.

Amennyiben a közgyűlés nem szavazza meg a fenti osztalékfizetési javaslatot, az Igazgatótanács a Társaság folyamatban lévő és tervezett fejlesztéseire is figyelemmel, a Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2025. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján osztalékként kifizethető tárgyévi szabad eredmény terhére 2.752.458.010 forint összegű, részvényenként 10 forint osztalék kifizetését javasolja. A fenti osztalékkalkuláció során a Társaság már részvényeik névértéke arányában felosztotta a saját részvényekre eső osztalékot az osztalékra jogosult részvényesek között.

14. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Lízingkötelezettség	115 937	415 801
Hosszú lejáratú hitelek	15 978 904	17 479 802
Összesen	16 094 841	17 895 603

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

A Hosszú lejáratú hitelek teljes egészében a Társaság banki hiteleinek hosszú lejáratú részét tartalmazzák. A hosszú lejáratú hitelállomány a 2025. évközi törlesztések és a 2026. évben esedékes törlesztőrészek átsorolása miatt 1.500,9 millió forinttal csökkent, így az állományváltozás 1.500,9 millió forint.

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

Ezen banki hitelek 2026. évben esedékessé váló törlesztőrészei a rövidlejáratú hitelek között találhatóak (lásd: 17. pont).

15. Céltartalék

adatok ezer forintban	2025.12.31	2024.12.31
Céltartalék a várható kötelezettségekre	12 695	26 733
Összesen	12 695	26 733

A Társaság a jövőben várható fizetési kötelezettségekre képzett céltartalék állományt minden évben felülvizsgálja, a korábbi években képzettek a kötelezettségek elévülésének arányában évente feloldásra kerülnek, a tárgyévben felmerült, várható fizetési kötelezettségeknél megfelelően pedig új képzésekre is sor kerül.

A tárgyévben a fenti összeg 100%-a, a Társaság könyveiben található. A Társaság a 2025. évben ki nem vett szabadságok miatt, a jövőben várható fizetési kötelezettségekre képzett céltartalékot. A Társaság ki nem vett szabadságokra jutó bér- és járulékteremtés az előző évihez képest 5%-os, 656 ezer forint csökkenést mutat.

A Leányvállalat által a várható kötelezettségekre korábbi években elszámolt céltartalék (13.382 ezer forint) teljes egészében felhasználásra került, új céltartalék képzése pedig nem volt indokolt.

16. Halasztott adó kötelezettségek

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Halasztott adó kötelezettség	40 904	14 157
Összesen	40 904	14 157

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

Azonban a Leányvállalat által a bázisévben vásárolt nagyértékű tárgyi eszköz HAS és IFRS szerinti eltérő bekerülési értéke, továbbá a számviteli- és a társasági adótörvény által elismert értékcsökkenések különbözősége miatt a Leányvállalatnak bázisévben mintegy 14 millió forint, míg tárgyévben további mintegy 27 millió forint összegű halasztott adó kötelezettsége keletkezett.

17. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 372 534	898 676
Lízing miatti kötelezettség	453 471	965 045
Összesen	2 826 005	1 863 721

Az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány 16%-a, a Harsánylejtő Kft. által hosszú távon bérelt és hosszú távon tovább bérbe is adott ingatlanl kapcsolatosan, az IFRS előírások miatt Lízingkötelezettségként és -követeléseként is kezelt tételek jelenértékei közötti különbség éven túli része, a 84%-a a Társaság hosszú lejáratú (a beszámolási időszak végét követő 12 hónapon túl lejáró) bérleti szerződéséhez kapcsolódó óvadékok állományának átvezetéséből ered, amelynek az értéke 1.474 millió forinttal haladja meg az előző évit.

18. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Hitelek rövid lejáratú része	1 500 898	1 500 899
Lízingkötelezettség	269 688	274 657
Összesen	1 770 586	1 775 556

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

19. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Szállítói kötelezettségek	1 265 130	846 381
Összesen	1 265 130	846 381

A szállítói állomány az előző év végéhez képest 419 millió forinttal (49%-kal) nőtt, mivel a Leányvállalat által tárgyévben megkezdett generálkivitelezési tevékenységhez jóval több alvállalkozóra és szolgáltatóra van szükség, továbbá a Társaság ingatlanjaiban továbbra is jelentős fejlesztések vannak folyamatban, melyek egyrészt a bérlők igényeit szolgáló átalakításokat, kiépítéseket, másrészt az energiahatékonyság növelését célzó korszerűsítéseket foglalják magukba, melyekhez szintén jelentős kivitelezői szállító állomány társul.

Az év végi szállítóállomány 51,8%-a, a Társaság, 47,6%-a, a Leányvállalat és 0,6%-a az unoka vállalat könyveiből származik.

20. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Előlegek + óvadék + áfa korrekció	676 747	1 154 821
Bér + adók + járulékok	604 277	501 177
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	529 315	1 045 714
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	644 839	653 067
Összesen	2 530 458	3 430 059

Az Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állománya összességében 900 millió forinttal (26%-kal) csökkent, és ezen belül a vevői előlegek és bérlői óvadékok állománya 478 millió forinttal (41%-kal) csökkent (többnyire az óvadékok rövid-hosszú átsorolása miatt).

A „Bér + adók + járulékok” soron a Csoport adó- és járulékfizetési kötelezettsége jelenik meg, ami mintegy 103 millió forinttal (21%) haladja meg az előző évit, amelynek jelentős részét az áfafizetési kötelezettség teszi ki.

Az Elhatárolások állománya mintegy 516 millió forinttal (49%-kal) csökkent, mely csökkenés nagyrészt az egyik ingatlan bérlői kiépítésével kapcsolatosan a bázis évben kiszámlázott, de csak a tárgyévben realizálódott bevétele korábbi elhatárolásának feloldásából származik. A passzív időbeli elhatárolások többi része költségelhatárolás, ami részben közüzemi költségek, igénybe vett szolgáltatások (pl.: könyvvizsgálói, tanácsadói díjak) elhatárolt költségeit, továbbá a tárgyévre időarányosan számított hitelkamatok értékeit tartalmazza.

Az átsorolt vevői túlfizetések állománya 8 millió forinttal (1%-kal) csökkent.

21. Árbevétel

adatok ezer forintban	2025	2024
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	9 215 065	7 909 545
Parkolási díjbevételek	804 896	780 657
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	2 090 537	2 422 711
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	0	1 168 920
Épületkivitelezési projekt árbevétele	1 806 704	
Egyéb árbevételek	985 111	1 105 953
Összesen	14 902 313	13 387 786

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

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

Az ingatlan/telek értékesítésénél az árbevételbe való bekerülés időpontját meghatározó tényezők a következők:

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

A parkolási díjbevételek tartalmazzák egyrészt a bérleti szerződésekhez kapcsolódó folyamatosan elszámolt bevételeket, másrészt az időszakos parkolási szolgáltatást nyújtó parkolóházakban realizálódó, a szabad parkolóhelyek hasznosítása során keletkező egyszeri ilyen jellegű bevételeket. A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek 17%-os növekedése főképpen a bérleti szerződésekben rögzített bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének volt köszönhető. A bevételek 97%-a az anyavállalatnál képződött.

A parkolási díjbevételek mintegy 3%-kal nőttek a tárgyévben.

adatok ezer forintban	2025	2024
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó parkolási bevételek	687 973	659 971
Időszakos parkolási bevételek	116 923	120 686
Összesen	804 896	780 657

A közvetített szolgáltatásokból származó bevételek 332 millió forinttal (14%) csökkentek az előző időszakhoz képest, melyben a bérlők felé tovább hárított irodakialakítási, -átépítési vagy helyreállítási költségek, valamint a bérbeadott ingatlanokhoz kapcsolódóan továbbszámlázott közüzemi- és egyéb szolgáltatási díjak jelennek meg. A közvetített szolgáltatásokból származó bevételek 71%-a az anyavállalatnál, 29%-a, a Leányvállalatnál képződött.

Az ingatlan/telekértékesítésből a tárgyévben nem képződött bevétel.

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

Az árbevételek között új bevételi elemként jelent meg a Leányvállalat által a tárgyévben megkezdett generálkivitelezési tevékenység, melyből a csoport árbevételének a 12%-a származott. A generálkivitelezési tevékenységhez kapcsolódó kivitelezési szerződés szerinti éves, időarányos vállalkozói díj értékelésére és elszámolására, tekintettel a tevékenység tárgyévi megkezdésére, a Társaság 2025-ben alkalmazta először a konszolidált éves pénzügyi kimutatásaiban az input módszert. A Társaság a tárgyévben a fentiekhez kapcsolódóan mintegy 156.843 ezer forint összegű szerződéses kötelezettséget számolt el.

Az Egyéb árbevételek 87%-a, a Marischka Kft. éttermi-vendéglátó szolgáltatásaiból, 9%-a, a Harsánylejtő Kft. által nyújtott tanácsadói-szakértői szolgáltatásokból származott, és mindössze 4%-a realizálódott a Társaságnál olyan bevételekből (pl.: szerződéskötési díjak, bérlemény helyreállítási díjak stb.), amelyek az előző csoportokba nem sorolhatók a tárgyévben.

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

22. Egyéb működési bevétel

adatok ezer forintban	2025	2024
Valós értékelés	3 398 671	3 001 339
Ingtatlan és ingóság értékesítés	0	12 154
Pótbefizetés	0	71 000
Egyéb bevétel	211 962	84 327
Összesen	3 610 633	3 168 820

Az Egyéb működési bevételek 94%-a, a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó pozitív eredményhatásnak volt köszönhető. A Valós értékelés tárgyévi eredményhatásában meghatározó szerepük volt az új fejlesztéseknek, az egyes ingatlanportfólió-elemek esetében javuló üzleti feltételeknek.

Az Egyéb működési bevételek 6%-át képező Egyéb bevételeken belül a tárgyévben a csoport 184 millió forint értékben kapott kártérítést és kártalanítást, míg a bázis évben ugyanez 81 millió forintot tett ki. A fennmaradó összegek késedelmi kamatbevételből, behajtási költségátalányból, céltartalék feloldásból, elévült kötelezettségek kivezetéséből és költségvetési támogatásból származtak.

23. Aktivált saját teljesítmények értéke

adatok ezer forintban	2025	2024
Saját termelésű készletek állományváltozása	1 699	-15 141
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Aktivált saját teljesítmények összesen	1 699	-15 141

A Társaság a Saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az eladott saját telkek ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki. Az Aktivált saját teljesítmények értéke a tárgyévben a megmaradt fejlesztési telken történt régészeti feltárások és földmunkák költségelszámolása miatt változott, telekértékesítés viszont nem volt.

24. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2025	2024
Anyagköltségek	568 166	514 580
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 893 100	1 307 189
Egyéb szolgáltatások értéke	128 519	69 902
Eladott áruk beszerzési értéke	419	15 764
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 617 419	2 161 452
Összesen	5 207 623	4 068 887

Az Anyagjellegű ráfordítások összességében mintegy 1.139 millió forinttal (28%-kal) nőttek a tárgyidőszakban a bázisadathoz képest. A változás elsősorban az Igénybe vett szolgáltatások értékének 1.586 millió forintos (121%-os), az Egyéb szolgáltatások értékének 59 millió forintos (84%-os), továbbá az Anyagköltségek értékének 54 millió forintos (10%-os) növekedésének volt az eredménye.

Az Igénybe vett szolgáltatások jelentős növekedésében a Leányvállalat által a tárgyévben kezdett generálkivitelezési tevékenységhez, valamint a bázis évben indított ingatlanbérbeadási tevékenység folytatásához szükséges szolgáltatások játszottak szerepet, továbbá ugyanezen tevékenységek az egyéb szolgáltatások (biztosítási díjak, bankköltségek, hatósági díjak) és az anyagköltségek növekedését is eredményezték.

Fentiekkel ellentétesen, az Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke 544 millió forinttal (25%-kal) csökkent, ami annak volt köszönhető, hogy a tárgyévben megvalósult bérlői kiépítésekhez igénybe vett alvállalkozói szolgáltatások volumene elmaradt az előző évitől, továbbá az ELABÉ (az eladott telek árak között nyilvántartott, kivezetett értéke) is 15 millió forinttal (97%) csökkent, mivel telekértékesítésre nem került sor.

25. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2025	2024
Béreköltség	1 328 808	1 040 698
Egyéb személyi jellegű juttatások	174 270	107 547
Járulékok	185 359	143 740
Összesen	1 688 437	1 291 985

A Személyi jellegű ráfordítások tárgyévben mintegy 31%-kal nőttek a megelőző évhez képest, mely növekedést részben a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezet- és bérfejlesztés, valamint a statisztikai átlaglétszám magasabb szintje okozta.

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

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2025-ben 69 fő volt (2024-ben 65 fő volt), és a 2025. december 31-i állományi létszám is 69 fő volt.

A Harsánylejtő Kft. működésével kapcsolatos adminisztratív, jogi és ügyviteli feladatokat, mérnöki tevékenységet és műszaki tanácsadást, kettős foglalkoztatás keretében a BIF szakterületei látják el. A Marischka Kft-nél az átlagos statisztikai állományi létszám 2025. évben 42 fő volt (a 2024. évben 35 fő volt); és a 2025. december 31-i állományi létszám is 42 fő volt.

26. Értékcsökkenés és értékvesztés

adatok ezer forintban	2025	2024
Értékcsökkenés és értékvesztés	141 114	166 849
Értékcsökkenés	141 114	98 941
Készlet értékvesztés	0	0
Goodwill értékvesztés	0	67 908
Pénzügyi eszközök értékvesztése	9 285	1 202
Pótbefizetés értékvesztése	0	0
Követelés értékvesztés	9 285	1 202
Hitelezési veszteség	0	0
Összesen	150 399	168 051

A Társaság csoportszinten, a nem befektetési célú tárgyi eszközei után a tárgyévben 141.114 ezer forint értékcsökkenést számolt el, melynek 46%-a, a Társaságnál, 52%-a, a leányvállalatnál és 2%-a az unokavállalatnál merült fel.

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

Kétes vevőkövetelésekre mindössze 9.285 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság 2025-ben.

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

A Hitelezési veszteség értékelésekor figyelembe vett tényezők a következők voltak:

- A pénzügyi instrumentumok hitelkockázata nőtt-e jelentősen a kezdeti megjelenítés óta/ értékvesztett pénzügyi eszközök:
 - A vevőköveteléseknél csoportszinten a tárgyévben egyedi értékelés alapján mindössze 9.285 ezer forint, míg a bázisévben 1.202 ezer forint összegű, 100%-os mértékű értékvesztés került elszámolásra (bérleti szerződések felmondása miatt) (lásd még az 7. pont második részletező tábla releváns adatait).
- A vevőkövetelések hitelezési vesztesége becslésekor előre tekintő információkat is figyelembe vettünk.
- A vevőkövetelések kapcsán a Társaság az IFRS 9 standard előírásainak megfelelően ismét megvizsgálta, hogy mekkora lenne a hitelezési veszteség az év végi vevőállomány alapján, melynek eredményeként tárgyévben további hitelezési veszteséget nem számolt el a már korábbi 16.645 ezer forint értéken felül (lásd még a 7. pont részletező tábla releváns adatait).

27. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	2025	2024
Valós értékelés hatása készletekre	1 699	10 893
Valós értékelés	499 579	0
Ingatlan és ingóság értékesítés	188	0
Selejtezés	47 610	842
Térítés nélküli átadás	0	0
Adók	341 033	326 884
Egyéb ráfordítások	52 502	15 428
Összesen	942 611	354 047

Az Egyéb működési ráfordítások értéke a tárgyidőszakban 589 millió forinttal (166%-kal) nőtt a bázisévhez képest, amely az alábbi tételek együttes hatásának volt az eredménye:

- tárgyévben telekértékesítés nem történt, így a valós értékelés készletekre gyakorolt hatása mindössze csak az egyik telken elvégzett feltárási munkák értékét tükrözi a korábban az IAS2 alapján elszámolt értékkülönbözeten átvezetett értékváltozások miatt (lásd még: 6. pontban leírtak)
- a Valós értékelés soron jelenik meg azon befektetési célú ingatlanok valós értékelésének a negatív eredményhatása 499,6 millió forint értékben, ahol az időközi aktiválások és beruházások értéke nem tükröződik a piaci értékelésben, míg a bázis évben ilyen negatív hatás nem volt (lásd még: 22. pont);
- az Ingatlan és ingóság értékesítés soron az eladott eszközök kivezetett könyv szerinti értékei a bevételekkel összevezetésre kerültek, így azok nettó eredménye került kimutatásra (lásd még: 22. pont);
- tárgyévben több olyan, korábban a beruházások között nyilvántartott tervek kerültek selejtezésre 47,6 millió forint értékben, amelyek megvalósítására koncepció váltás miatt biztosan nem fog sor kerülni; míg a bázis évben leltár alapján csak az elhasználódott berendezési- és felszerelési tárgyak selejtezése történt meg;
- térítés nélküli átadás nem történt;
- az önkormányzatokkal elszámolt adók (építményadó, telekadó), valamint a központi költségvetéssel elszámolt adók és illetékek tárgyévi értéke mindössze 14 millió forinttal haladja meg a bázisévi adatot. Az adók 91,5%-a, az anyavállalatnál, 8,1%-a, az unoka- és 0,4% a leányvállalatnál merült fel.
- az Egyéb ráfordítások soron jelenik meg többek között a Magyar Ökumenikus Segélyszervezet részére fizetett 10 millió forint és a Tábita Gyermekhospice Ház intézménynek fizetett 8 millió forint összegű támogatás is.

28. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevételei adatok ezer forintban	2025	2024
Kapott kamatok	869 100	580 168
Árfolyamnyereség	74 949	160 097
Egyéb	0	0
Bevételek összesen	944 049	740 266

Pénzügyi műveletek ráfordításai adatok ezer forintban	2025	2024
Fizetett kamatok	417 544	445 175
Árfolyamveszteség	116 864	40 969
Egyéb	0	0
Ráfordítások összesen	534 408	486 144

Csoportszinten a pénzügyi műveletek eredménye 61%-kal nőtt, ezen belül a kapott kamatok 50%-kal nőttek, míg a fizetett kamatok 6%-kal csökkentek.

A tárgyidőszakban elszámolt árfolyamnyereség 53%-kal csökkent, az árfolyamveszteség pedig 185%-kal nőtt, ami a forintárfolyam évközi ingadozásának volt az eredménye.

29. Tényleges adórátfordítás

adatok ezer forintban	2025	2024
Társasági adó	25 313	40 669
Iparüzési adó	33 175	24 014
Innovációs járulék	32 768	31 304
Egyéb	0	0
Tényleges adó összesen	91 256	95 987

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 tárgyévire 18.183 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb), továbbá 29.220 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál 2025-ben.

A Harsánylejtő Kft-nél 7.130 ezer forint TAO-t, 23.654 ezer forint iparüzési adót és 3.548 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget számítottunk a tárgyévben.

A Marischka Kft-nél 9.521 ezer forint iparüzési adófizetési kötelezettség merült fel a tárgyévben.

A Társaság társasági adó kötelezettség számítása

adatok ezer forintban	2025
IFRS adózás előtti eredmény	10 539 587
Adó korrekció (innovációs járulék)	29 220
IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)	10 510 367
IFRS korrekciós tételek	-4 739 328
Társasági adó előtti korrigált eredmény	5 771 039
Növelő tételek	1 987 808
Csökkentő tételek	-1 697 689
Társasági adó alap 2025-ben	6 061 158
Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény	0%
Kapcsolt bevétel aránya a teljes bevételhez (2 tizedesjegyre kerekítve)	3,33%
Társasági adó alap (kapcsolt felektől származó bevételarányos) 2025-ben	202 028
Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó	18 183
2025. évi társasági adó kötelezettség	18 183

30. Halasztott adóráfördítés

adatok ezer forintban	2025	2024
Halasztott adó	26 747	14 157
Összesen	26 747	14 157

A Társaság halasztott adófizetési kötelezettséggel nem számolt, azonban a Leányvállalat által a bázisévben vásárolt nagyértékű tárgyeszköz HAS és IFRS szerinti eltérő bekerülési értéke, továbbá a számviteli- és a társasági adótörvény által elismert értékcsökkenések különbözősége miatt a Leányvállalatnak 26,7 millió forint összegű halasztott adókötelezettsége keletkezett.

31. Egyéb átfogó jövedelem

Sem a tárgyévben, sem a bázisévben az egyéb átfogó jövedelmet érintő jellegű tranzakció nem történt. Az egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása 0 ezer forint volt mind 2025-ben, mind 2024-ban.

32. Egy részvényre jutó eredmény

adatok ezer forintban	2025	2024
Adózott eredmény (ezer forint)	10 817 213	10 802 473
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)	275 245 801	267 942 096
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forint) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészesvények súlyozott átlaga" hányadosa)	39,30	40,32

A Társaság alaptőkéje 287.024.440 darab egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészesvényből áll, amelyből 11.778.639 darab a Társaság tulajdonában lévő saját részesvény és 275.245.801 darab a törzsrészesvények súlyozott átlaga. A Társaságunknál nincsen olyan tényező, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

33. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi használatba vett jövedelemtermelő ingatlana Budapesten található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt. Tekintettel arra, hogy a Társaság ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik, a szegmensek kialakítására a tárgyévben és a bázisévben is ennek megfelelően került sor. (1) A „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmensben a Társaság által tulajdonolt befektetési célú ingatlanokhoz, valamint a Harsánylejtő Kft. által bérbeadás céljából bérebe vett, bérbeadott és üzemeltetett ingatlanhoz közvetlenül köthető eredményeket mutatjuk ki. (2) A „Harsánylejtő Projekt” szegmens: a Harsánylejtő Projekt keretében (i) megvalósult lakóingatlan-fejlesztéssel kapcsolatos tevékenység eredményét, valamint (ii) a telekértékesítések és az azokhoz kapcsolódó tevékenységek – ideértve a már értékesített és így harmadik fél által birtokolt, de a BIF Csoport közreműködésével fejlesztett telkeken végzett tanácsadói és generálkivitelezői tevékenységeket is – eredményét összesíti. (3) „Marischka Kft. (vendéglátás)” szegmens: a Marischka Kft, mint új csoporttag éttermetet működtető, üzemeltető tevékenységéből származó eredményét bemutató szegmens. (4) „Működési” szegmensben kerül kimutatásra a Társaság működéséből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható „Működési” eredmény.



A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2025. és 2024. évi alakulását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

2025 (adatok ezer forintban)	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Harsánylejtő Projekt	Marischka Kft. (vendéglátás)	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	12 132 436	1 806 704	857 115	106 058	14 902 313
Egyéb működési bevétel	3 478 061	110 971	3 077	18 524	3 610 633
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	1 699	0	0	1 699
Anyagjellegű ráfordítások	-3 016 525	-1 499 407	-310 916	-380 775	-5 207 623
Személyi jellegű ráfordítások	-2 499	-480	-410 621	-1 274 837	-1 688 437
Értékcsökkenés és értékvesztés	-36 279	-12 944	-3 462	-97 714	-150 399
Egyéb működési ráfordítások	-844 706	-25 121	-27 639	-45 145	-942 611
Pénzügyi műveletek bevételei	94 133	0	99	849 817	944 049
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-425 609	0	-210	-108 589	-534 408
Adózás előtti eredmény	11 379 012	381 422	107 443	-932 661	10 935 216
2024 (adatok ezer forintban)	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Harsánylejtő Projekt	Marischka Kft. (vendéglátás)	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	11 164 331	1 665 615	525 396	32 444	13 387 786
Egyéb működési bevétel	3 031 348	60 000	1 006	76 466	3 168 820
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-15 141	0	0	-15 141
Anyagjellegű ráfordítások	-3 508 617	-65 985	-206 419	-287 866	-4 068 887
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-233 548	-1 058 437	-1 291 985
Értékcsökkenés és értékvesztés	-28 586	-2 027	-3 699	-133 739	-168 051
Egyéb működési ráfordítások	-300 774	-20 376	-17 937	-14 960	-354 047
Pénzügyi műveletek bevételei	50 108	0	5	690 153	740 266
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-417 796	0	-23	-68 325	-486 144
Adózás előtti eredmény	9 990 014	1 622 086	64 781	-764 264	10 912 617

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

A 2025. üzleti évben a Társaság egy, a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmenshez tartozó vevője esetében, az ezen vevővel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétel (3.947.738.745 forint), valamint a Leányvállalat egy a „Harsánylejtő Projekt” szegmenshez tartozó vevője esetében, az ezen vevővel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétel (1.806.703.958) haladta meg a Csoport konszolidált összes éves árbevételének a 10%-át.

34. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelezési kockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

34.1. Tőkemenedzsment

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

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll.

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

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

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Pénzügyi kötelezettségek	17 865 427	19 671 159
Pénzeszközök	16 384 424	13 943 645
Nettó adósságállomány	1 481 003	5 727 514
Saját tőke	86 141 401	78 076 646

34.2. Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitétséget mutatja. Az alábbi táblázat a Társaság csoportszintű maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2025. december 31-én és 2024. december 31-én.

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Lízingkövetelés	855 103	1 679 946
Vevő követelés	766 142	345 331
Pénzeszközök	16 384 424	13 943 645
Összesen	18 005 669	15 968 922

A Lízingkövetelés soron a Harsánylejtő Kft. által hosszú távon bérelt és hosszú távon tovább bére is adott ingatlannal kapcsolatosan, az IFRS standardok előírásainak megfelelően, lízingként kezelt követelés szerepel (lásd még a 4. és 8. pontot).

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 9 285 ezer forint, bázisévben 1.202 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság csoportszinten. A le nem járt és a lejárt vevői követeléseinken a behajtási kockázat arányaiban nem jelentős.

34.3. Likviditási kockázat

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

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

A tárgyév végén a csoportszintű 1.265.130 ezer forint értékű szállítói tartozások lejáratát többnyire éven belüli, kivéve az ingatlanfejlesztések kapcsán igénybe vett generálkivitelezőkkel szemben nyilvántartott garanciális visszatartásokat, ami a Társaságnál 180.410 ezer forint és a Harsánylejtő Kft-nél 87.689 ezer forint értékű állományt jelent. Bázisévben a szállítói állomány 846.381 ezer forint volt, és ebből Társaságnál 102.347 ezer forint, a Harsánylejtő Kft-nél 56.274 ezer forint értékű volt a garanciális visszatartások összege.

A pénzügyi kötelezettségek lejárat szerkezetét mutatják be az alábbi táblázatok:

adatok ezer forintban	2025.12.31-én	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzügyi kötelezettségek	17 865 427	1 770 586	8 393 411	7 701 430	17 865 427

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

34.4. Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak változásai miatt a pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak. A piaci kockázat a kockázatok három típusát tartalmazza: devizakockázat, kamatláb kockázat és egyéb árkockázat.

A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

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

Árfolyamfedezeti ügyleteket a Társaság nem köt.

35. Érzékenységvizsgálat

Kamatlábkockázat – hitelezési kamatkockázat

A kamatlábkockázat annak kockázata, hogy a piaci kamatlábak változásai miatt egy pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak.

A Társaság, figyelemmel arra, hogy a tárgyévben a fenti 34.4. pontban foglalt refinanszírozási ügylettel a korábbi években még fennálló hitelezési kamatkockázatát megszüntette, – a Társaság kizárólag forintban denominált hosszú távú fix kamatozású hitelekkel rendelkezik a piaci kamatlábak változása nem befolyásolja a hitelkamatokat –, külön érzékenységvizsgálatot nem végzett ezen piaci kockázatra vonatkozóan.

Devizakockázat

A devizakockázat annak kockázata, hogy a devizaárfolyamok változásai miatt egy pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak.

A Társaság csoportszintű devizaárfolyam-változások kockázatának való kitettsége elsősorban a BIF Csoport működési tevékenységéhez kapcsolódik (amikor a bevétel és kiadás külföldi pénznemben van meghatározva).

A Társaság konszolidált árbevételének mintegy 87%-a forintban realizálódott 2025-ben.

A csoportszintű devizabevételek (amelyek 100%-ban EUR-ban denomináltak) bőven fedezték a csoportszintű devizában felmerülő kiadásokat (közel 100%-ban EUR-ban denomináltak), ennek megfelelően a BIF Csoport természetes devizafedezettel rendelkezett a tárgyidőszakban.

A Társaság elvégezte ezen piaci kockázatnak, mint azon piaci kockázatnak, amelynek a Társaság a beszámolási időszak végén ki volt téve, az érzékenységvizsgálatát.



Érzékenységvizsgálat 2025 – devizaárfolyam-kockázat

Kiindulási adatok

<i>konszolidált adatok, ezer HUF/EUR-ban</i>	HUF	EUR	EUR/HUF*
EUR bevételek összesen (aktuális adatok)	2 202 409	5 488	401,30
EUR kiadások összesen (aktuális adatok)	-428 126	-1 076	398,00
EUR Devizaegyenleg	1 774 283	4 413	

*Visszaszámított EUR/HUF árfolyam

<i>konszolidált adatok, ezer HUF-ban</i>	2025
Konszolidált Adózás előtti eredmény (AEE) 2025	10 935 216
Konszolidált Saját tőke (ST) 2025	86 141 401

Érzékenységvizsgálat – számított értékek

Visszaszámított devizaárfolyam %-os változása (feltételezés)	HUF erősödés			EUR/HUF	HUF gyengülés		
	-5%	-3%	-1%		1%	3%	5%
Visszaszámított EUR/HUF árfolyam (bevételek) alakulása	381,23	389,26	397,28	401,30	405,31	413,33	421,36
Visszaszámított EUR/HUF árfolyam (kiadások) alakulása	378,10	386,06	394,02	398,00	401,98	409,94	417,90
EUR bevételek összesen* alakulása (ezer HUF)	2 092 288	2 136 337	2 180 385	2 202 409	2 224 433	2 268 481	2 312 529
EUR kiadások összesen* alakulása (ezer HUF)	-406 720	-415 282	-423 845	-428 126	-432 407	-440 970	-449 532
EUR Devizaegyenleg** alakulása (ezer HUF)	1 685 569	1 721 054	1 756 540	1 774 283	1 792 026	1 827 511	1 862 997
EUR Devizaegyenleg változása az aktuális adathoz képest, közvetlen eredményhatás** (ezer HUF)	-88 714	-53 228	-17 743	0	17 743	53 228	88 714
"EUR Devizaegyenleg változása"/AEE	-0,81%	-0,49%	-0,16%		0,16%	0,49%	0,81%
"EUR Devizaegyenleg változása"/ST	-0,10%	-0,06%	-0,02%		0,02%	0,06%	0,10%

*konszolidált adatok

**minden egyéb változatlanlansága mellett, nem árfolyameredmény

A fenti számítás szerint a BIF Csoport számára a legkedvezőtlenebb kimenetet a „Visszaszámított EUR/HUF árfolyam” -5%-os változása szcenárió eredményezné, ugyanakkor ezen forgatókönyv esetén is a számított „EUR devizaegyenleg változása” mindössze a tárgyévi Adózás előtti eredmény 0,81%-át, míg a Saját tőke 0,10%-át tenné ki.

Érzékenységvizsgálat 2024 – devizaárfolyam-kockázat

Kiindulási adatok

<i>konszolidált adatok, ezer HUF/EUR-ban</i>	HUF	EUR	EUR/HUF*
EUR bevételek összesen (aktuális adatok)	1 780 048	4 527	393,19
EUR kiadások összesen (aktuális adatok)	-292 978	-737	397,76
EUR Devizaegyenleg	1 487 070	3 791	

*Visszaszámított EUR/HUF árfolyam

<i>konszolidált adatok, ezer HUF-ban</i>	2024
Adózás előtti eredmény (AEE) 2024	10 912 617
Saját tőke (ST) 2024	78 076 646

Érzékenységvizsgálat – számított értékek

Visszaszámított devizaárfolyam %-os változása (feltételezés)	HUF erősödés			EUR/HUF	HUF gyengülés		
	-5%	-3%	-1%		1%	3%	5%
Visszaszámított EUR/HUF árfolyam (bevételek) alakulása	373,53	381,39	389,25	393,19	397,12	404,98	412,84
Visszaszámított EUR/HUF árfolyam (kiadások) alakulása	377,87	385,83	393,79	397,76	401,74	409,70	417,65
EUR bevételek összesen* alakulása (ezer HUF)	1 691 045	1 726 646	1 762 247	1 780 048	1 797 848	1 833 449	1 869 050
EUR kiadások összesen* alakulása (ezer HUF)	-278 329	-284 188	-290 048	-292 978	-295 907	-301 767	-307 626
EUR Devizaegyenleg* alakulása (ezer HUF)	1 412 717	1 442 458	1 472 199	1 487 070	1 501 941	1 531 682	1 561 424
EUR Devizaegyenleg változása az aktuális adathoz képest, közvetlen eredményhatás** (ezer HUF)	-74 354	-44 612	-14 871	0	14 871	44 612	74 354
"EUR Devizaegyenleg változása"/"AEE"	-0,68%	-0,41%	-0,14%		0,14%	0,41%	0,68%
"EUR Devizaegyenleg változása"/"ST"	-0,10%	-0,06%	-0,02%		0,02%	0,06%	0,10%

*konszolidált adatok

**minden egyéb változatlansága mellett, nem árfolyameredmény

36. Pénzügyi instrumentumok

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

2025. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
Lízingkövetelés	855 103	855 103
Vevőkövetelések	987 679	766 142
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	16 384 424	16 384 424
Pénzügyi kötelezettségek		
Pénzügyi kötelezettségek	17 865 427	17 865 427
Szállítói kötelezettségek	1 265 130	1 265 130
2024. december 31. adatok ezer forintban		
Pénzügyi eszközök		
Lízingkövetelés	1 679 946	1 679 946
Vevőkövetelések	564 006	345 331
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	13 943 645	13 943 645
Pénzügyi kötelezettségek		
Pénzügyi kötelezettségek	19 671 159	19 671 159
Szállítói kötelezettségek	846 381	846 381

37. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai a 2025-ös üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2025-ös üzleti évben tagonként havonta bruttó 400.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat. A Társaságnál és a konszolidációs körbe vont leányvállalatnál Felügyelőbizottság nem működik.

38. Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása

adatok ezer forintban	2025	2024
Bruttó bér	381 795	338 428
Járulékok	49 633	43 978
Összesen	431 428	382 406

A fenti táblázat tekintetében kulcspozícióban lévő vezetőnek minősülnek a következő személyek: a Társaság esetében a vezérigazgatók, a gazdasági vezérigazgató-helyettes és az osztályvezetők; a Harsánylejtő Kft. esetében az ügyvezető és a Marischka Kft. esetében az ügyvezető és az üzletvezetők.

39. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

A Társaságnak 2025. évben egyetlen, a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” szegmenshez tartozó egy vevője esetében, az ezen vevővel bonyolított ügyletekből származó éves nettó árbevétele meghaladta a Csoport konszolidált összes éves árbevételének a 25%-át, de kivételes nagyságú vagy előfordulású költsége nem volt.

40. Kapcsolt felek bemutatása

40.1. Leányvállalat

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2025.12.31.	2024.12.31.
Harsánylejtő Kft.	1065 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 57.	100,00%	100,00%

2025. december 31-én a Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai ezer forintban:

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
Saját tőke	971 890	602 598
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	-288 902	-765 823
Lekötött tartalék	792 500	792 500
Adózott eredmény	465 292	572 921

A Harsánylejtő Kft. 2025. évi éves beszámolójában szereplő saját tőke értéke jóval meghaladja a bázisévi értéket, mivel a leányvállalat bázis évben indított és tárgyévben tovább bővített tevékenységei jelentős pozitív eredményhez vezettek, ellentétben a korábbi évekkel, ahol negatív volt a saját tőke, emiatt a Társaság alapítói határozattal több alkalommal, összesen 792,5 millió forint összegű pótbefizetés megfizetésével rendezte a Harsánylejtő Kft. saját tőke helyzetét.

A Harsánylejtő Kft-vel folytatott ügyletek az alábbiak:

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
BIF által adott kölcsön	2 190 000	2 242 000
BIF Bevétel	231 484	166 354
BIF Ráfordítás	19 414	14 241
Bér + járulék követelés	29 547	25 089
BIF Szállítói kötelezettség	3 067	18 086
BIF Vevőkövetelés	0	90

40.2. Unokavállalat

„Unokavállalat”	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány*	
		2025. december 31.	2024. december 31.
Marischka Kft.	1012 Budapest Logodi u. 42.	100,00%	100,00%

*közvetett részesedés a Leányvállalaton keresztül

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

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

Marischka Kft. saját tőke adatai (2025. december 31.) ezer forintban:

adatok ezer forintban	2025.12.31	2024.12.31
Saját tőke	-33 953	-25 065
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	-99 065	-70 620
Lekötött tartalék	167 000	71 000
Adózott eredmény	-104 888	-28 445

A Harsánylejtő Kft. 2025. február 13-án – alapítói határozattal elrendelt – 35 millió forint összegű, 2025. augusztus 14-én egy újabb – alapítói határozattal elrendelt – 61 millió forint összegű pótbefizetés megfizetésével rendezte a Marischka Kft. saját tőke helyzetét. Tekintettel a Marischka Kft. 2025. év végi negatív saját tőkéjére a tulajdonos Harsánylejtő Kft. 2026. március 19-én – alapítói határozattal elrendelt – 40 millió forint összegű pótbefizetés megfizetésével rendezte a Marischka Kft. saját tőke helyzetét.

A Marischka Kft-vel folytatott ügyletek az alábbiak:

adatok ezer forintban	2025.12.31.	2024.12.31.
BIF Bevétel	166 991	97 701
BIF Egyéb követelés	6 977	4 082
BIF Vevőkövetelés	6 464	8 648

40.3. Más kapcsolt fél

2025-ben a Harsánylejtő Kft-n és a Marischka Kft-n túl, a PIÓ-21 Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft-vel, mint kapcsolt féllel állt üzleti kapcsolatban a Társaság, akivel szemben 22.732 ezer forint bevételt realizált ingatlan bérbeadás és közvetített szolgáltatás jogcímen. Továbbá a Kastélyszálló Kft. és a Pióka Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. is kapcsolt félnek minősül, amely társaságokkal szemben a tárgyévben sem bevételt, sem költséget nem számolt el a Társaság.

IV. Egyéb kiegészítő információk

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

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

2025. december 31-én a Társaság vagyonát alkotó egyes dolgokon az alábbi zálogjogok álltak fenn:

Hitel1

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

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

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

A biztosított követelést tartalmazó szerződés adatai

Kölcsönszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

Ingatlan jelzálogszerződés – több követelés biztosítására

Dátuma: 2019. szeptember 3.

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege

20.000.000.000 forint tőketartozás és járulékai

Hitel2-4

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

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

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

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

A biztosított követelést tartalmazó szerződés adataiKölcsönszerződések (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 adataiKölcsönszerződés

Dátuma: 2021. június 28.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2021. június 28.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására

Dátuma: 2021. június 28.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésen:

Dátuma: 2021. június 28.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege

2.500.000.000 forint és járulékai

Hitel6

A Társaság és az MBH Bank Nyrt. között 2023. július 25-én létrejött kölcsönszerződés alapján az MBH Bank Nyrt. összesen 351.986.659 forint összegű, ingatlanfelújítási, beruházási célú, 8 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére, amelyből az első folyósításra 9.220.101 forint összegben 2023. október 3-án, a második folyósításra 41.183.112 forint összegben 2023. október 6-án, a harmadik folyósításra 52.216.131 forint összegben 2023. november 3-án, a negyedik folyósításra 154.867.235 forint összegben 2023. november 28-án, az ötödik egyben utolsó folyósításra 94.500.080 forint összegben 2024. április 16-án került sor.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

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

A biztosított követelést tartalmazó szerződés adatai:Kölcsönszerződés

Dátuma: 2023. július 25.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2023. július 25.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására

Dátuma: 2023. július 25.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

681.580.000 forint tőke és járulékai

Készfizető kezességvállalás

A Harsánylejtő Kft. és az MBH Bank Nyrt. között 2025. június 5-én megbízási keretszerződés jött létre bankgarancia kibocsátása tárgyában, mely alapján az MBH Bank Nyrt. 2.000.000.000 forint összegű bankgarancia keretet tart a Harsánylejtő Kft. rendelkezésére 2030. december 10. napjáig. A kedvezményezett az Utolsó Napok Szentjeinek Jézus Krisztus Egyháza.

A bankgarancia típusa: teljesítési/szavatossági bankgarancia.

Ezen ügylet biztosítékául a Társaság készfizető kezességet vállalt, valamint ingatlant terhelő jelzálogjogot biztosított a tulajdonában lévő, az alábbiakban megjelölt ingatlanokon:

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:

Megbízási Keretszerződés Bankgarancia kibocsátására

Dátuma: 2025. június 5.

Jelzálogszerződés ingatlanra

Dátuma: 2025. június 5.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

2.000.000.000 forint tőke és járulékai

1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2025. december 31-én nem szerepelt folyamatban lévő peres eljárásban alperesként.

2. A mérleg fordulónapját követő lényeges események

A mérleg fordulónapját követő lényeges esemény nem történt.

3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2025-ben és a Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások készítésének időpontjáig

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2026. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2026. március 27.	Közgyűlési meghívó
2026. március 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2026. február 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. december 31.	Kiegészítő tájékoztatás a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2024. üzleti évhez kapcsolódó osztalékfizetési hirdményéhez
2025. december 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. december 19.	Társasági eseménynaptár 2026
2025. december 1.	Szavazati jogok és alaptőkehavi bejelentése
2025. október 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. szeptember 30.	Szavazati jogok és alaptőkehavi bejelentése
2025. szeptember 29.	Rendkívüli tájékoztatás
2025. szeptember 8.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. augusztus 29.	BIF 2025 Féléves jelentés
2025. július 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. június 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. június 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. május 14.	Ostyalékfizetés
2025. április 30.	BIF Alapszabály
2025. április 30.	BIF Javadalmazási Jelentés 2024
2025. április 30.	Felelős Társaságirányítási Jelentés 2024
2025. április 30.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2025. évi éves rendes közgyűlésének jegyzőkönyve az elfogadott határozatokkal
2025. április 30.	BIF Éves Jelentés 2024
2025. április 30.	Szavazati jogok, alaptőke havi bejelentése

2025. április 10.	Tájékoztatás a Harsánylejtő Kft. székhelyének és tevékenységi körének módosításáról
2025. április 9.	Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok
2025. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. március 28.	Közgyűlési meghívó
2025. február 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2025. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése


4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A 2025. évi auditált IFRS Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2026. április 9-én meghozott határozatával jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2025. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások a Társaság legjobb tudása szerint, az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről és nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2026. április 9.



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



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



Konzolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2025. évi auditált Konzolidált Éves Pénzügyi Kimutatásokhoz

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



Tartalomjegyzék

I.	A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása.....	2
II.	2025. évi eredmények és 2026. évi kilátások, kihívások.....	5
	1. 2025. évi eredmények	5
	2. Kilátások, kihívások a 2026. üzleti évre	8
III.	A Társaságnál a 2025-ben lezajlott lényegesebb események.....	9
	1. Közgyűlés	9
	2. Személyi változások	9
	3. Jelentős perek	9
IV.	A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők	9
V.	A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események	10
VI.	Általános társasági információk	10
VII.	Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká	15
VIII.	Kutatás és kísérleti fejlesztés.....	15
IX.	Személyi változások 2025-ben	15
X.	A Társaság konszolidációs körének bemutatása.....	15
XI.	Környezetvédelem	16
XII.	Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat.....	16
	Felelősségvállalási Nyilatkozat.....	16



I. A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.) (a továbbiakban: „Társaság” és/vagy „BIF”) 2025. évi üzleti tevékenysége az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

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

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

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

- Irodaházak
- Parkolóházak
- Építési telkek
- Lakóingatlanok
- Szállodák

Irodaházak

2025 negyedik negyedében a budapesti modern irodaállomány két új irodaházzal bővült, melyek mérete összesen 50.380 m². A teljes irodaállomány 2025. év végére 4.461.680 m²-t tett ki, melyen belül 3.518.820 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 942.860 m² saját tulajdonú irodaház található. Az átadásokon túl 17.500 m² spekulatív irodaterület került ki az állományból átalakítás, illetve a tulajdonosi struktúra megváltozása miatt. A teljes bruttó kereslet 2025-ben 190.960 m²-t, míg a nettó kereslet ugyanezen időszakban 56.105 m²-t tett ki. A bruttó kereslet 12%-os növekedést, a nettó kereslet pedig 39%-os növekedést mutatott a 2024-es évhez viszonyítva. Az üresedési ráta 2025 negyedik negyedében 12,5%-on állt, ami 0,9 százalékpontos csökkenést jelent az előző negyedévhez, és 1,6 százalékpontos csökkenést az előző év azonos időszakához képest. 2025 negyedik negyedében a legalacsonyabb üresedési rátát Buda Központ alpiacra regisztrálták (6,4%), míg a legmagasabb érték, változatlanul az Agglomerációban volt mérhető (20,7%). A nettó abszorpció a negyedik negyedév során pozitív tartományba fordult 84.015 négyzetméterrel.

2025 negyedik negyedében a bérlői aktivitás szempontjából a legnépszerűbb alpiac Budapesten ismét a Váci úti irodafolyosó volt, amely a kereslet 32%-át vonzotta, megegyező arányban a Pest Központ részpiaccal. Ezeket követően a legélénkebb bérlői aktivitást Dél-Buda részpiacra regisztrálták, mely alpiac 14%-os részesedést ért el a negyedéves bérbeadási volumenből. (Forrás: BRF 2025 Q4 és irodakereso.hu)

A teljes kereslet 2025 negyedik negyedében 190.960 m² volt, ami az előző év azonos időszakához képest 12%-os növekedést jelentett, amelyhez számottevően hozzájárultak az állami szektorhoz köthető bérleti ügyletek. A teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások 43%-os részesedéssel bírtak. A tulajdonosi használatú tranzakciók részesedése 28% volt, míg az új szerződések a bérbeadások 24%-át tették ki. Az előbérleti megállapodások 3%-át, a bővülések pedig mindössze 2%-át adták a teljes keresletnek a 2025 negyedik negyedében. Összesen 176 bérleti szerződést regisztráltak 2025 negyedik negyedében 1.085 m²-es átlagos mérettel, ami az előző év azonos időszakához képest a tranzakciók számának 23%-os növekedését mutatja. (Forrás: BRF 2025 Q4, officerentinfo.hu, irodakereso.hu)

2025. december 31-én Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű hat „B” kategóriájú és négy „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt. A korábban „B” kategóriájú Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „**Major Udvar** (Városmajor u. 12)”) „A” kategóriájú sikeres revitalizációját követően 2023 júliusa óta gyakorlatilag 100%-ban bérbeadott.

A Budapest, III. Polgár u. 8-10. szám alatti irodaházunk esetében (a továbbiakban: „**Flórián Udvar Irodaház**”) az irodaterületek kihasználtsága 2025 elején elérte a 100%-ot köszönhetően egy új, nagyobb bérlő év eleji beköltözésének. A kihasználtság az év során is csak néhány százalékkal esett vissza, mivel a meglévő bérlőink esetében csak kisebb mértékű terület visszaadások történtek.

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

Irodaházaink esetében legfőbb célunk a bérlők elégedettségének fenntartása, a bérlők hosszú távú megtartása, a bérleti szerződések meghosszabbítása. Minden irodaházunknál folyamatos üzemeltetői jelenlétet és karbantartási szolgáltatást biztosítunk a bérlőink részére. „A” kategóriás irodaházaink esetében kiemelt figyelmet fordítunk a közösségi terek modernizálására, az épületek hatékony üzemeltetésére, környezetbarát megoldások alkalmazására és az egyedi bérlői igények megvalósítására.

Parkolójázak

Budapesten a fizetős közterületi parkolás zónarendszerének kitolódása 2025-ben tovább folytatódott, mely hatással lehet nem csak a tömegközlekedés használatának fellendülésére, hanem a városban elérhető parkolójázak, mélygarázsok kihasználatlan kapacitásának javulására is. A Fővárosi Közgyűlés 2024. novemberében elfogadott rendelete értelmében Budapesten fokozatosan tervezik kivezetni a parkolójáratokat és 2 éven belül már csak applikációval lesz lehetséges az utcai parkolás fizetése, továbbá a zöld rendszámú autók ingyenes parkolása is megszűnik. Ugyanakkor kezdeményezték azt is, hogy 2026-tól a közösségi közlekedési bérlettel rendelkezők jelentős parkolási díjkedvezményben részesüljenek a közterületi parkolásoknál, ezzel is ösztönözve a tömegközlekedési eszközök használatát. (Forrás: www.vg.hu, 2024.11.27.) 2025-ben a hétvégi napokon, néhány kiemelt helyszíntől eltekintve, még ingyenesen lehetett parkolni minden budapesti parkolási zónában, 2026-tól viszont szigorítás várható, a négy budapesti övezetből kettőben fizetni kell majd a parkolásért hétfévente is. (www.penzcentrum.hu, 2025.05.24.). További szigorításként 2025. júniusától tíz P+R parkoló esetében emelkedtek a nappali várakozási díjak, valamint a havi bérletek díjai is. (www.hvg.hu, 2025.05.14.)

Társaságunk tulajdonába 2 parkolójáz tartozik, a Vigadó Palota Irodaház (Budapest, V. kerület Apáczai Csere János utca 9.) mellett található **Aranykéz Parkolójáz** (Budapest, V. kerület Aranykéz utca 4-6.) és a **Flórián Udvar Irodaház** részét képező **parkolójáz**. A Flórián Udvar Irodaházban lévő parkolójáz elsődlegesen az irodaház bérlőit hivatott kiszolgálni. Mindkét parkolójázunk a legújabb, magyar fejlesztésű, mobil-applikációs parkolási rendszerrel és korszerű fizetési lehetőségekkel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani. A belvárosi lokációval rendelkező Aranykéz Parkolójázunkban a bérletes és óradíjas szolgáltatások mellett a környékbeli rendezvények, konferenciák esetében a rövidtávú bérletek is népszerűek, ezen túlmenően a 2024-ben bevezetett elektromos autótöltési szolgáltatásunkat is egyre több ügyfelünk veszi igénybe.

Építési telkek és lakóingatlanok

2025-ben 12.062 új lakás épült országos szinten, 9,3%-kal kevesebb az egy évvel korábbinál. Budapesten 14%-kal csökkent az átadott lakások száma az előző évhez képest. A fővárosban az új lakások 62%-a négy kerületben épült fel: a VIII., IX., XI., és XIII. kerületben. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 28.081 volt, ami 37%-kal több, mint 2024-ben. (Forrás: KSH, Lakásépítések, építési engedélyek, 2025. I-IV. negyedév)

A lakáspiaci árak tekintetében a 2025. I. negyedévben tapasztalt kiugró áremelkedés után a II-III. negyedévben ez mérsékelődött, így az I. negyedévben 9,4%-os, míg a II. és III. negyedévben 3, illetve 3,4%-os nominális áremelkedés történt. A III. negyedévben ennek következtében nominálisan 21, míg reálértelemben 16%-kal voltak drágábbak a lakások az előző év azonos időszakához viszonyítva. A lakáspiaci forgalom tekintetében a 2025. I. negyedévre rendelkezésre álló adatok szerint a lakás piac 2024-ben tapasztalt bővülése megtorpant, a vizsgált időszakban tizedével kevesebb tranzakció történt, mint egy évvel korábban. (Forrás: KSH, Lakáspiaci árak, lakásárindex 2025. I és III. negyedév)

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

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

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

A Harsánylejtő Projektben megvalósult lakóingatlan-fejlesztésen túl a Társaság egy, a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található lakóingatlan funkciójú ingatlant (a továbbiakban: „**Attila99Loft**”, „Attila úti ingatlan”) tulajdonolt 2024. december 31-én. Az Attila99Loft a **Real Estate Awards „Az Év Lakóingatlan Fejlesztése 2021” díj győztese** lett. Az ingatlanban 16 exkluzív lakás, egy 22 férőhelyes robotizált parkolórendszer, egy étterem és egy pékség található. A „New York”-i mintára megálmodott épület különlegességét a Várnegyedben való elhelyezkedésén és a lakások egyedi stílusán túl az épületen belül igénybe vehető exkluzív szolgáltatások biztosítják. A kialakított lakásokat és üzlethelyiségeket a Társaság bérbeadás útján hasznosítja.

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület Andrassy út 80-82. szám alatt található (a továbbiakban: „**Andrassy úti ingatlan**”). A több mint 1,4 ezer m² alapterületű telekingatlanon, figyelemmel a változó piaci igényekre és a kerületi szabályozási feltételekre is, a Társaság lakófunkció befogadására alkalmas fejlesztés lehetőségét preferálja, felső kategóriás lakások és szolgáltatások kialakításával. A fejlesztés vázlattervezése befejeződött, az építési engedélyezési eljárás lezárult 2024 első negyedévében, az építési engedélyt megkaptuk.

Szállodák

2025 decemberében a turisztikai (kereskedelmi, magán- és egyéb) szálláshelyeken közel 1,4 millió vendég 3,2 millió vendégéjszakát töltött el. A vendégek száma 12%-kal, a vendégéjszakáké 9,2%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. A belföldi vendégek által eltöltött éjszakák száma 6,6%-kal, a külföldi vendég-éjszakáké 11%-kal múlta felül a 2024. decemberit. 2025-ben a turisztikai szálláshelyeken 7,3%-kal több volt a vendégéjszakák száma, mint az előző évben. A turisztikai szálláshelyeken az összes bruttó árbevétel 103,9 milliárd forint volt, folyó áron 14%-kal több az egy évvel korábbinál.

A belföldi vendégek száma 3,2, a külföldieké 12%-kal több (közel 9,7, illetve mintegy 9,9 millió) volt a turisztikai szálláshelyeken.
(Forrás: KSH Monitor)

A Társaság tulajdonában 2025. december 31-én két olyan ingatlan volt található, amelyet az azt bérbevevő vállalkozás szállodaként üzemeltet/üzemeltetett (a Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérbe). A turisztikai szempontból az egyik legkiemelkedőbb belvárosi lokációval rendelkező **Madách téri ingatlanban** (Budapest, VII. kerület Madách Imre tér 3.) egy 4 csillagos szálloda, valamint az ingatlan utcai frontján két önálló étterem üzemelt. A szállodaként funkcionáló rész 2023 október végével visszavételre került az üzemeltetőtől. Az épület felújítására és belső átalakítására vonatkozó építési engedélyt az örökségvédelmi hatóságtól 2025. januárjában megkaptuk. A felújításhoz kapcsolódó bontási és építési munkák elindultak. A teljes felújítás várhatóan 2026. év végére fejeződik be.

A Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér vonzáskörzetében, a reptéri folyosón elhelyezkedő **Üllői úti ingatlankomplexum** (Budapest, X. kerület Üllői út 114-116.) „C” **Épületét** (a továbbiakban: „**BIF HOSTEL**”) a Társaság, – az épület kedvező adottságait kihasználva – 2 csillagos szálloda céljára történő bérbeadásal hasznosította a tárgyidőszakban.

II. 2025. évi eredmények és 2026. évi kilátások, kihívások

1. 2025. évi eredmények

A BIF IFRS szerint készített, auditált konszolidált eredménykimutatása alapján **2025-ben** a kihívások ellenére is **10.935 millió forint adózás előtti eredményt** ért el, amely 23 millió forintos növekedést jelent a 2024-as évben produkált **10.913 millió forint adózás előtti eredményhez** képest. A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával és egy bázisidőszaki eredményt növelő telekeladás eredményhatásával **korrigált adózás előtti eredmény ugyanakkor jelentősen, 19%-kal nőtt, 6.773 millió forintról 8.036 millió forintra.**

- Az **értékesítés nettó árbevétele** 2025-ben mintegy 14.902 millió forintot tett ki a 2024. évi 13.388 millió forintos értékhez képest (+11%). Jelentős mértékben, mintegy 1.330 millió forinttal (+17%) nőttek 2025-ben a Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek a bázisértékhez képest, mely főként az év elején megvalósított indexálásoknak tudható be, de néhány ingatlan esetében az inflációt meghaladó mértékű díjemelés valósult meg. A közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek 2.423 millió forintról 2.090 millió forintra mérséklődtek. Ennek fő oka, hogy a BIF Tower Irodaháznál a bérlemény kialakításával, átalakításával kapcsolatosan realizált bevételek bázisidőszaki értéke jelentősen meghaladta a tárgyidőszaki értéket. Ezen a soron jelennek meg a továbbszámolt közművek, szolgáltatási díjak is. A bázisév nettó árbevételét növelte továbbá egy, még 2021 utolsó negyedévében megkötött telekértékesítési szerződés bázisévben történt számviteli realizálása (1.169 millió forint) is.

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2024	2025
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	7 909 545	9 215 065
Parkolási díjbevételek	780 657	804 896
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	2 422 711	2 090 537
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	1 168 920	0
Épületkivitelezési projekt árbevétele	0	1 806 704
Egyéb árbevételek	1 105 953	985 111
Összesen	13 387 786	14 902 313

- Az **egyéb működési bevételek** 14%-os növekedést mutattak a tárgyidőszakban és így 2025-ben 3.611 millió forintot tettek ki; a változás főként a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó pozitív eredményhatás változásának volt köszönhető. Az egyéb működési bevételeket növelték a késedelmi kamatokból, elévült kötelezettségből, utólag kapott engedményből, kártérítésekéből származó bevételek (utóbbi 184 millió forintot tett ki), illetve 13 millió forint értékben céltartalék felszabadítás is történt.
- A csoportszintű **anyagjellegű ráfordítások** értéke 2025-ben 28%-kal nőtt a bázisidőszakhoz képest, 5.208 millió forintot ért el az előző időszak 4.069 millió forinttal szemben.

A növekedésben legnagyobb szerepet az igénybe vett szolgáltatások értéke játszott, amely 1.586 millió forinttal változott előző időszakhoz képest. A változás főként az őrzésvédelmi, karbantartási és takarítási költségek emelkedésének a következménye. Az anyagköltségek is 10%-os növekedést mutatnak, mivel a Marischka Kft. anyagköltségei 2024-ben csak május 10-től, míg 2025-ben egész évben merültek fel.

- A konszolidált **személyi jellegű ráfordítások** 2025-ben mintegy 31%-kal nőttek a megelőző évhez képest, mely növekedést főként a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő szervezeti- és bérfejlesztés, valamint a statisztikai átlaglétszám magasabb szintje okozta figyelemmel a Marischka Kft. konszolidációjára is.
- A csoportszintű **egyéb működési ráfordítások** bázisidőszaki 354 millió forintos értékével szemben a tárgyidőszaki ráfordítás 943 millió forintra nőtt 2025-ben. Az előző időszaki mintegy 589 millió forinttal kedvezőtlenebb értéket főként a tárgyidőszakban a befektetési célú ingatlanok valós értékelése során felmerült negatív eredményhatás okozta. Ezen túlmenően itt kerültek elszámolásra segélyszervezetek számára nyújtott támogatások, helyi önkormányzati és központi költségvetéssel szembeni adók és selejtezésre kerültek korábbi évek beruházási tervei is.
- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron mintegy 18 millió forintos csökkenés volt tapasztalható 2025-ben a bázisidőszakhoz képest. Bár a követelésre képzett értékvesztés (+8 millió forint) és a nem befektetési célú tárgyi eszközök után elszámolt értékcsökkenés (+42 millió forint) is növekedést mutatott tárgyévben, ezt ellensúlyozta, hogy a bázisévben a Marischka Kft. akvizíciója során keletkezett mintegy 68 millió forint goodwill teljes összegére értékvesztés került elszámolásra tekintettel a cég negatív IFRS saját tőke értékére.
- A fentiek eredményeként a tárgyidőszaki konszolidált **működési eredmény** 10.658 millió forintról 10.526 millió forintra mérséklődött, míg a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének és a bázisidőszaki telekeladás eredményhatásával korrigált **működési eredmény** a bázisidőszaki **6.519 millió forintról 7.626 millió forintra nőtt (+17%)** 2025-ben.
- A **pénzügyi műveletek csoportszintű eredménye** 2025-ben mintegy 410 millió forintot tett ki a bázisidőszaki 254 millió forint összeggel szemben. A bevételek 204 millió forinttal, míg a ráfordítások 48 millió forinttal nőttek a tárgyidőszakban.
- A SZIT törvény előírásai alapján a BIF csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. A Társaság, mint SZIT ugyanakkor köteles a társasági adóalapját megállapítani, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után). A fentiek figyelembevételével a BIF Csoport mintegy 91,3 millió forint tárgyévi tényleges adóráfördítéséből mintegy 25,3 millió forint volt a számított csoportszintű társasági adó, közel 32,8 millió forintot tett ki a csoportszintű innovációs járulék összege, valamint 33,2 millió forint összegű iparüzési adófizetési kötelezettség merült fel.

Eredménykimutatás (IFRS konszolidált, auditált)

adatok ezer forintban	2024	2025
Értékesítés nettó árbevétele	13 387 786	14 902 313
Egyéb működési bevétel	3 168 820	3 610 633
Saját termelésű készletek állományváltozása	-15 141	1 699
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-4 068 887	-5 207 623
Személyi jellegű ráfordítások	-1 291 985	-1 688 437
Egyéb működési ráfordítások	-354 047	-942 611
EBITDA	10 826 546	10 675 974
Értékcsökkenés és értékvesztés	-168 051	-150 399
Működési eredmény	10 658 495	10 525 575
Pénzügyi bevételek	740 266	944 049
Pénzügyi ráfordítások	-486 144	-534 408
Adózás előtti eredmény	10 912 617	10 935 216
Tényleges adóráfördítés	-95 987	-91 256
Halasztott adó	-14 157	-26 747
Adózott eredmény	10 802 473	10 817 213

- A **befektetési célú ingatlanok állománya** 2025. év végén 4,6 milliárd forintos növekedést mutatott a 2024. december 31-i állapothoz képest. Az állományváltozást a portfólióban levő ingatlanokon végzett beruházások, aktiválások és az ingatlanok piaci értékének változása együttes hatása okozta. 2025-ben ingatlanértékesítés nem történt. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS40 standardnak megfelelően, azzal, hogy a Volosko ingatlant¹ az IAS40 standard 53. pontja alapján bekerülési értéken értékeli. A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok piaci értékének meghatározását, összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi (az értékbecsléseket a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette 2025-ben és 2024-ben is).
- A Társaság csoportszintű **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) mintegy 4,2 milliárd forinttal mintegy 1,5 milliárd forintra mérséklődött 2025. év végére a 2024. év végi 5,7 milliárd forinthez képest, mely csökkenés a tárgyidőszaki nagyobb pénzeszközállomány és az alacsonyabb pénzügyi kötelezettségállomány együttes hatásának volt köszönhető.

Kiemelt mérlegtételek (IFRS konszolidált, auditált)

adatok ezer forintban	2024.12.31.	2025.12.31.
Befektetési célú ingatlanok	84 300 782	88 928 925
<u>Éven túli eszközök összesen</u>	<u>88 211 923</u>	<u>91 902 780</u>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	13 943 645	16 384 424
<u>Forgóeszközök összesen</u>	<u>15 716 933</u>	<u>18 779 240</u>
<u>Eszközök összesen</u>	<u>103 928 856</u>	<u>110 682 020</u>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<u>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</u>	<u>78 076 646</u>	<u>86 141 401</u>
Pénzügyi kötelezettségek (hosszú)	17 895 603	16 094 841
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>19 800 214</u>	<u>18 974 445</u>
Pénzügyi kötelezettségek (rövid)	1 775 556	1 770 586
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>6 051 996</u>	<u>5 566 174</u>
<u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u>	<u>103 928 856</u>	<u>110 682 020</u>

A vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségre vonatkozó kiemelt mutatók

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	84,88%	83,03%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	20,23%	18,05%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	25,36%	22,03%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	230,40%	294,36%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	79,61%	70,63%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	13,65%	12,22%

¹ Horvátország, 320170 Volosko, 132/9 hrsz. alatti ingatlan (Volosko)

2. Kilátások, kihívások a 2026. üzleti évre

A 2026-ban a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

- A 2020. év elején sikeres akvizíció eredményeként megvásárolt **Major Park** (Városmajor u. 35.) revitalizációja, elsődlegesen a külső homlokzat felújítása, továbbá a piaci körülmények változásának figyelembevételével a lehetséges fejlesztési funkciók vizsgálata és a fejlesztési tervek elkészítése, valamint a kivitelezés megkezdése a tervezett új épületszárnyánál.
- **Harsánylejtő Projekt**
 - A Harsánylejtő Projektben található azon telekingatlanok esetében, ahol még nem született eddig döntés a fejlesztés megindításáról, az aktuális piaci trendek alapján a lehetőségek vizsgálata az egyes fejlesztések elindításáról és/vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.
- A **Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház** (Budapest, VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. szám alatti ingatlan) fejlesztési koncepciójának kidolgozása, az átmeneti időszakban az ingatlan jelenlegi állapotában történő kihasználtságának maximalizálása.
- Az **Andrássy úti ingatlan** esetében a piaci körülmények változásának függvényében, az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- Az **Aranykéz Parkolóház** kihasználtságának maximalizálása.
- Az **Üllői úti Oktatási Központ** hasznosítási lehetőségeinek a vizsgálata.
- A sikeres horvátországi akvizíció eredményeként 2024 év elején az ingatlan-portfólióba került ingatlan – **Volosko** – esetében a régi épület bontása, új épület tervezése és a kivitelezés megkezdése.
- A kiemelkedő adottságokkal rendelkező **Madách téri ingatlan** felújítása, a már megszerzett építési engedély alapján végzett építési munkákkal párhuzamosan mind a hotel, mind az étterem vonatkozásában a potenciális bérlőkkel történő tárgyalások sikeres lezárása, hosszú távú 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.



III. A Társaságnál a 2025-ben lezajlott lényegesebb események

1. Közgyűlés

A Társaság Közgyűlése a 2025. március 28-án közzétett közgyűlési meghívó napirendjében szereplő valamennyi kérdésben döntést hozott, és azok 2025. április 30-án közzétételre kerültek a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban. A határozatok a következő linken tekinthetők meg:

[Budapesti Ingatlan Nyrt. 2025. évi éves rendes közgyűlés jegyzőkönyve az elfogadott határozatokkal](#)

2. Személyi változások

Igazgatótanács, Audit Bizottság

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság összetételében 2025-ben változás nem történt.

A Vállalatvezetésben történt változások 2025-ben

A vállalatvezetésben nem történt változás 2025-ben.

3. Jelentős perek

A Társaságnál rendkívüli tájékoztatással érintett jelentős perek nem voltak folyamatban.

IV. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

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

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

Az előzetes bérlői kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően a kintlévőségek nagysága és a nemfizetés az előző évhez hasonlóan továbbra is elhanyagolható mértékű volt 2025-ben.

A Társaság konszolidált árbevételének mintegy 87%-a forintban realizálódott 2025-ben.

A csoportszintű devizabevételek (amelyek 100%-ban EUR-ban denomináltak) bőven fedezték a devizában felmerülő csoportszintű kiadásokat (közel 100%-ban EUR-ban denomináltak), ennek megfelelően a BIF Csoport természetes devizafedezettel rendelkezett a tárgyidőszakban. A devizaárfolyam-kockázatra vonatkozó csoportszintű érzékenységvizsgálatot a Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2025. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai Kiegészítő megjegyzések fejezete III. Kiegészítő magyarázatok 35. pontja tartalmazza.

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

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaságnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2025. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai Kiegészítő megjegyzések fejezete III. Kiegészítő magyarázatok 36. Pénzügyi instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrésztvényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

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

A konszolidációs körbe bevont társaságokra vonatkozó kockázatok

A Harsánylejtő Kft. helyzete jelentősen függ anyavállalatától, az őt ért piaci hatásoktól, illetve döntéseitől. Kockázat lehet, amennyiben a Harsánylejtő Projekt keretében megvalósult lakóingatlan-fejlesztés I-II. ütemében elkészült egyes épületekhez kapcsolódóan eddig felmerült, vagy esetlegesen később felmerülő garanciális kötelezettségek teljesítésétől a generálkivitelezők elzárkóznának, úgy ez esetben előfordulhat, hogy a tulajdonosok a jótállásra köteles generálkivitelezők mellett a velük korábban szerződéses kapcsolatban álló Harsánylejtő Kft-vel szemben is fellépnek. Stratégiai kérdésekben a Harsánylejtő Kft-nek az anyavállalatával egyeztetve kell meghoznia döntését.

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

V. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

A mérleg fordulónapját követő lényeges esemény nem történt.

VI. Általános társasági információk

1. A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	Magyarország, 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	Magyarország, 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.
Központi elektronikus elérhetősége:	info@bif.hu
Honlapja:	www.bif.hu
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégbiztosítási számja:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-42
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság jegyzett tőkéje 2025. december 31-én	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

2. Társaságirányítás

Közgyűlés

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

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

- Amennyiben az Alapszabály módosítás csak a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit érinti, a Közgyűlés egyszerű többséggel határoz, melynek erejénél fogva az Alapszabály felhatalmazza a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit saját hatáskörében igazgatótanácsi határozattal módosítsa.
- A Közgyűlés határozatával felhatalmazhatja az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére. Az erre vonatkozó közgyűlési határozatban meg kell határozni azt a legmagasabb összeget (jávahagyott alaptőke), amelyre az Igazgatótanács a Társaság alaptőkéjét felemelheti. A közgyűlési felhatalmazás bármely típusú, és bármely módon történő alaptőke-emelésre vonatkozhat. A közgyűlési felhatalmazás legfeljebb öt évre szólhat. Az igazgatótanácsi hatáskörben történő alaptőke-emelés esetében az Alapszabály módosítására az Igazgatótanács köteles és jogosult.

Igazgatótanács

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik.

Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. Az Igazgatótanács megállapította működésének szabályait és az elfogadott Ügyrendje szerint működött 2025-ben. Az Igazgatótanács tagjainak többsége független.

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

Az Igazgatótanács 2025-ben három személyes ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton 11 alkalommal döntött 2025-ben.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2025. december 31.)

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

Audit Bizottság

Az Alapszabály szerint az Audit Bizottság hatáskörébe tartozik:

- a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatának nyomon követése;
- javaslatétel az állandó könyvvizsgálóra és díjazására;
- az állandó könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;
- az állandó könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények, összeférhetetlenségi és függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, az állandó könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, az állandó könyvvizsgáló által a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatán kívül a Társaság részére nyújtott egyéb szolgáltatások figyelemmel kísérése, valamint – szükség esetén – az Igazgatótanács számára intézkedések megtételére való javaslatétel;
- a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslatétel a szükséges intézkedések megtételére;
- az Igazgatótanács munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében; valamint
- a belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszer hatékonyságának a figyelemmel kísérése, valamint,
- a jogszabályokban (különösen a Ptk.-ban, a Tpt.-ben, az 537/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletben és az Európai Unió más közvetlenül alkalmazandó jogi aktaiban) meghatározott valamennyi feladat.

Az Audit Bizottság az igazgatótanácsi üléseken túl 2025-ben egy személyes ülést tartott és három alkalommal döntött elektronikus úton. Az üléseken tárgyalt fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó társaság éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslatétel a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2025. december 31.)

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

Tisztségviselők (Igazgatótanács, Audit Bizottság tagjai) díjazása

A Társaság Közgyűlése a 2025. április 30. napján hozott határozatával úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2025. üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2025. üzleti évben tagonként havonta bruttó 400.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2025. évben:

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

4. Közzétételek

A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

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

5. Részvényinformációk

2025. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből állt, melyből 11.778.639 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. 2018. október 1-jétől a részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „Prémium” kategóriájában kereskednek és a teljes jegyzett tőkét megtestesítik, nincs egyéb kibocsátott részesedés a Társaságnál.

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

A Társaság részvénykönyvét a KELER Zrt. vezeti.

Különleges irányítási jogok jelenleg nincsenek kikötve.

A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatelsőbbbségi részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács 2025-ben nem élt.

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

Munkavállalói részvényesi rendszer jelenleg nem működik a Társaságnál. A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozói részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács 2025-ben nem élt.

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

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

A Társaság Közgyűlése a 2025. április 30. napján hozott határozatával felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2026. október 30. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.

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

Részvényes	2024. december 31.		2025. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.*	214 889 885	74,87**	214 889 885	74,87**
Saját részvény	***		***	
Káldi Mónika bizalmi vagyonkezelő által kezelt vagyon	16 101 240	5,61	15 731 240	5,48
Egyéb részvényesek	56 033 315	19,52	56 403 315	19,65
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

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

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

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

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada
(2025. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	dr. Ungár Anna	IT* elnöke és 2022. május 4-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató-helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit Bizottság

***munkaviszony jellege

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada
(2024. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	dr. Ungár Anna	IT* elnöke és 2022. május 4-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2022.04.30.	2027.04.30.	0	74,87%
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB** tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2022.04.30.	2027.04.30.	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató-helyettes	2018.03.19.	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit Bizottság

***munkaviszony jellege

VII. Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitikai

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2025. évben 69 fő volt (2024-ben 65 fő volt), míg a 2025. december 31-i állományi létszám 69 fő volt.

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

A Marischka Kft-nél az átlagos statisztikai állományi létszám 2025. évben 42 fő volt (2024-ben 35 fő volt); míg a 2025. december 31-i állományi létszám 42 fő volt

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés

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

IX. Személyi változások 2025-ben

A III. fejezet 2. pontjában kerültek ismertetésre.

X. A Társaság konszolidációs körének bemutatása

A Társaság az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2025. Éves Konszolidált Pénzügyi Kimutatásaiba a Harsánylejtő Kft-t és 2024. május 9-től a Harsánylejtő Kft. 100%-os tulajdonában lévő Marischka Kft-t vonta be.

Harsánylejtő Kft.

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

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

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

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

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

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

Marischka Kft.

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

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

A Marischka Kft. az Attila úti ingatlan földszintjén 2021. augusztus 1. napjától Marischka néven, valamint a Major Udvar (Városmajor u. 12) földszintjén 2022. október 17. napjától Babutzi Breakfast, Brunch& Lunch néven éttermeket üzemeltet. Továbbá a Flórián Udvar Irodaházban található éttermet is a Marischka Kft. üzemelteti 2024. augusztus 1-jét követően és a BIF Tower-ben található kávézót is a Marischka Kft. üzemeltette 2025. január 1. és április 10. között.

XI. Környezetvédelem

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

XII. Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat

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

A Társaság Közgyűlése a 2025. április 30. napjára összehívott éves rendes közgyűlésén hozott határozatával jóváhagyta a Társaság 2024. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését, mely a Társaság közzétételi helyein 2025. április 30-án közzétételre került.

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

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

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

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

Budapest, 2026. április 9.



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



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

