

Nem-pénzügyi jelentés

Egyszerűsített ESG Jelentés 2024

Budapesti Ingatlan Hasznosítási
és Fejlesztési Nyrt.



Tartalomjegyzék

Vezetői köszöntő	2
I. A Társaság bemutatása	3
1. Ingatlan-portfólió	4
2. Tulajdonosi háttér	9
3. Szervezeti struktúra	9
4. Igazgatótanács	10
5. Vezérigazgatók	11
6. Munkavállalók	11
II. Érintettek	11
III. Vállalati értékek	12
IV. Átlátható működést biztosító politikák	12
V. Legfőbb kockázatok és kezelésük	13
VI. Környezetvédelmi témák	13
1. Vállalati ESG kompetencia fejlesztése	13
2. Fenntartható ingatlanok	13
3. Fenntartható mobilitás támogatása	14
VII. Szociális és foglalkoztatási kérdések	14
1. Szociális, karitatív tevékenység	14
2. Ügyfél-elégedettség	15
3. Munkavállalói elégedettség	15
4. Munkavállalói programok	15
5. Ingyenes parkolás biztosítása	15
VIII. Jövőbeli tervek	15
1. Átlátható kommunikáció	15
2. Energetikai fejlesztések	16
3. ESG stratégia	16
IX. Díjak és elismerések	16
Melléklet	17



Vezetői köszöntő

Tisztelt Olvasó!

Az elmúlt években egyre több szó esik egy újabb mozaiksőről, az Environmental (környezeti), Social (társadalmi) és Governance (irányítási) angol szavak első betűiből összeállt ESG-ről.

Az ESG szemlélet megjelenése és a mindennapi közbeszédbe való integrálódása annak az egyre erősebbé váló igénynek a megnyilvánulása, hogy a vállalatok tevékenységükben ne csak a pénzügyi-, hanem a természeti és társadalmi, azaz a fenntarthatósági szempontokat is egyre hangsúlyosabban vegyék figyelembe, mind a mindennapi működésük, mind a jövőbeli terveik meghatározása során.

Bár az ESG kifejezés széleskörű elterjedését csak egy 2004-es ENSZ tanulmánytól származtatják, a Budapesti Ingatlan Nyrt.-nél (BIF) felelős vállalatként már az 1995-ös megalakulás óta kiemelt figyelmet fordítunk a fenntarthatóságra és tulajdonképpen már azóta az ESG keretrendszer által is meghatározott alapelvek (E, mint környezetvédelem, S, mint társadalmi felelősségvállalás, G, mint felelős vállalatirányítás) mentén működünk.



Környezetvédelem

- ✓ A BIF 3 évtizedes fennállása alatt ingatlanfejlesztéseinknél és meglévő ingatlanjaink üzemeltetése során is végig szem előtt tartottuk a fenntarthatóság minden aspektusát és folyamatosan arra törekszünk, hogy minden megoldásunkkal modern, hosszútávon fenntartható, hatékony és környezetbarát technikai megoldásokat alkalmazzunk ingatlanjainkban.

Társadalmi felelősségvállalás

- ✓ A BIF évek óta tart fenn kapcsolatot az Ökumenikus Segélyszervezettel és támogatunk a szervezet által működtetett intézményeket és programokat, melyek hátrányos és halmozottan hátrányos helyzetű családoknak nyújtanak segítséget. 2023-ban új támogatott partnerként köszönhetjük a Baptista Szeretetszolgálat egyik intézményét a Tábitha Gyermekhospice Házat.

Felelős vállalatirányítás

- ✓ A szabályozók és befektetők által támasztott követelményeknek való megfelelés, a transzparens vállalatirányítás szintén végigkísérte a BIF 3 évtizedes működését, hiszen Társaságunk már 27 éve jelen van a Budapesti Értéktőzsdén, és a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság (SZIT) státuszt is az elsők között szerezte meg Magyarországon.

Kérem, ismerje meg a fenntartható fejlődés és működés érdekében végzett tevékenységeink részleteit a Budapesti Ingatlan Nyrt. Nem-pénzügyi jelentésében – Egyszerűsített ESG Jelentésében!

Budapest, 2025. december 16.



Dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke, vezérigazgató

I. A Társaság bemutatása

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (továbbiakban: „Budapesti Ingatlan Nyrt”, „BIF”, „Társaság”) már 1995 óta meghatározó szereplő a budapesti ingatlanpiacon. Működése során elsők között szerezte meg a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság (SZIT) státuszt. A Társaság **ingatlanfejlesztő és hasznosító céggént** 1998 óta jelen van a Budapesti Értéktőzsdén részvényeivel, melyekkel 2018 októbere óta prémium kategóriában kereskednek.

Társaságunk, a saját tulajdonú ingatlanjai bérbeadásával, fejlesztésével, építési területeinek értékesítésével, hasznosításával foglalkozik. A BIF ingatlan-portfóliója az elmúlt 30 évben nagy diverzitást mutatott. Fejlesztéseinkkel különleges, stratégiai szempontú, Budapest látképét meghatározó ingatlanállományt alakítottunk ki, melyet stabilan működtetünk és üzemeltetünk. A fejlesztések során kiemelt figyelmet kap az épületek területi elhelyezkedése, a megfelelő lokáció, ezáltal épületeink a főváros legkiemelkedőbb csomópontjaiban találhatóak. Főként irodaházak, parkolóházak, emlékmű jellegű épület, exkluzív lakófunkciójú ingatlan, hotel színesítik a Társaság portfólióját.

A BIF stratégiája a meglévő ingatlan-portfólióban rejlő maximális potenciál kihasználása, az épületek leghatékonyabb üzemeltetése, valamint olyan akvizíciós lehetőségek felkutatása, melyekkel piaci pozícióját tovább erősítheti. A Társaság kiemelten figyel az értékállóságra fejlesztései során, amely előnyt jelent a hasznosításukkor is. A kiemelkedő minőség szem előtt tartásával a BIF törekszik üzleti partnerei, bérlői, nem utolsósorban pedig részvényesei igényeinek, érdekeinek maximális kielégítésére. Ennek érdekében a bérbeadási, üzemeltetési, sales tevékenység közvetlenül a Társaságon belül történik, így biztosított a rálátás az összes folyamatra, melyeknek folyamatos fejlesztése, tökéletesítése elengedhetetlen feladat.

Fejlesztési stratégia és célok

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

A Társaságnak jelenleg egy 100%-ban tulajdonolt leányvállalata van, a Harsánylejtő Kft. Tekintettel arra, hogy a leányvállalat esetében üzletfejlesztési, stratégiai kérdésekben a BIF, mint anyavállalat dönt, a Harsánylejtő Kft. működésével kapcsolatos adminisztratív, jogi és ügyviteli feladatokat, mérnöki tevékenységet és műszaki tanácsadást, kettős foglalkoztatás keretében a BIF szakterületei látják el; a jelentésnek nem képezi tárgyát.

A jelentésben szereplő pénzügyi adatok a fentiek alapján a BIF anyavállalati teljesítményét mutatják. Az értékesítés nettó árbevétele 2024-ben mintegy 11.911 millió forintot tett ki (+47%) a 2023. évi közel 8.093 millió forintos értékhez képest. Az árbevétel növekedésében meghatározó szerepe volt a Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek és a közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek jelentős bővülésének, valamint a 2024-es árbevétel növelte egy telekértékesítés tárgyidőszakban történő számviteli realizálása is (2023-ban telekértékesítés nem történt). 2024-ben az adózott eredmény mintegy 309 millió forinttal 10.236 millió forintra csökkent a bázishoz képest, ugyanakkor a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált adózás előtti eredmény több mint 43%-kal 7.235 millió forintra nőtt 2024-ben a 2023. évi 5.048 millió forintos értékről.

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

(auditált IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások adatai alapján)

	2024	2023	2022
ezer forint	11 910 985	8 092 506	10 289 516

Az adózott eredmény alakulása

(auditált IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások adatai alapján)

	2024	2023	2022
ezer forint	10 236 224	10 544 829	10 012 333

1. Ingatlan-portfólió

A Budapesti Ingatlan Nyrt. sokszínű ingatlan-portfólióval rendelkezik, amelyek Budapest szerte elégitenek ki bérlői igényeket, legyen szó irodabérlésről, parkolóhely biztosításáról vagy lakóingatlanokról. 2024. év végén a BIF összesen 307 bérlővel rendelkezett.

1.1. Irodaházak

Major Udvar (1122 Budapest, Városmajor utca 12-14.)

A XII. kerület legdinamikusabban fejlődő részén, a Déli pályaudvar közelében fekvő irodaépület újrapozicionálásának eredményeként 8.630 m² „A” kategóriás irodafejlesztés valósult meg. A 2022. harmadik negyedében átadott, központi lokációval rendelkező irodaház fejlesztése során exkluzív, zöld minősítéssel rendelkező irodaterületek kerültek kialakításra, 81 darab parkolóhellyel, parkosított belső udvarral és minőségi ételeket kínáló étteremmel együtt. Az egybefüggő három épületszárnyat a Városmajor utca felől egy reprezentatív előcsarnokból lehet megközelíteni.

Major Park (1122 Budapest, Városmajor utca 35.)

A Széll Kálmán tértől néhány perc sétatávolságra elhelyezkedő irodaépület jelenleg mintegy 15.000 m²-en kínál felújított irodákat, ügyfélszolgálati- és logisztikai területeket meglévő bérlői részére. A közeljövőben tervezett fejlesztés során az ingatlanon álló két épület teljes megújulásra esik át. Első körben az épületek homlokzata újul meg. Az épületegyüttes „A” épületének 5.433 m²-én tartjuk csak meg az irodafunkciót, a „B” épületben az irodafunkció helyett 17 luxus színvonalú, extravagáns loftlakást alakítunk ki. A felújítás, belső átalakítás során az épület energetikai rendszere korszerűsítésre kerül, a teljes elektromos hálózatának, gépészeti rendszerének felújításával a meglévő épületek a mai kor elvárásainak megfelelő épületté válnak. Az ingatlanon a meglévő „A” és „B” épület felújításán és átalakításán kívül épül egy új épület, melyben 56 lakás kerül kialakításra, jelenlegi terveink szerint bérbeadási céllal.

Flórián Udvar (1033 Budapest, Polgár utca 8-10.)

A Flórián Udvar iroda- és parkolóház 11.300 m² „A” kategóriás irodaház 233 férőhelyes parkolóházzal, kerti teraszos belső étteremmel és kávézóval, valamint egy közel 2.000 m²-es parkosított belső udvarral került kialakításra. Kiemelt figyelmet fordítunk az irodaház folyamatos modernizálására és szolgáltatásainak fejlesztésére. 2024-ben befejeződött az irodaház éttermének teljeskörű átalakítása és modernizálása, valamint átadtuk az irodaház bérlői által ingyenesen használható funkcionális In-house Fitness-t is. Az új szolgáltatások nagy népszerűségnek örvendenek az irodaház bérlői körében.

BIF LOFT Irodaház (1101 Budapest, Üllői út 114-116.)

Az épület teljeskörű felújításának és modernizálásának eredményeként – több mint 2.500 m² alapterületen – loft-jellegű irodák és ipari hangulatú open office területek kerültek kialakításra.

Bajcsy Irodaház (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.)

Nagy belmagasságú, 40-1.500 m²-es irodaterületekkel és 24 órás recepcióval rendelkező „B” kategóriás irodaház a belváros szívében. A ház bérlőinek 53 parkolóhely biztosítja a kényelmes parkolás lehetőségét. A jelenleg tapasztalható irodapiaci helyzet, a lakáspiacon jelenlévő lakások ára és a lakáspiacon a jó minőségű lakások teljes hiánya alapján elkezdtük vizsgálni ezen ingatlanon a lakóépület fejlesztés lehetőségét. A lakások építésével a Társaságnak lehetősége nyílik, hogy tovább diverzifikálja az ingatlan-portfólióját.

Bihari Irodaház (1101 Budapest, Üllői út 114-116.)

Az épület 6 emeletén, szintenként 400 m² alapterülettel kínál „B” kategóriás, 20-180 m²-es irodahelyiségeket, felszíni parkolási lehetőséggel.

Vigadó Palota (1052 Budapest, Apáczai Csere János utca 9.)

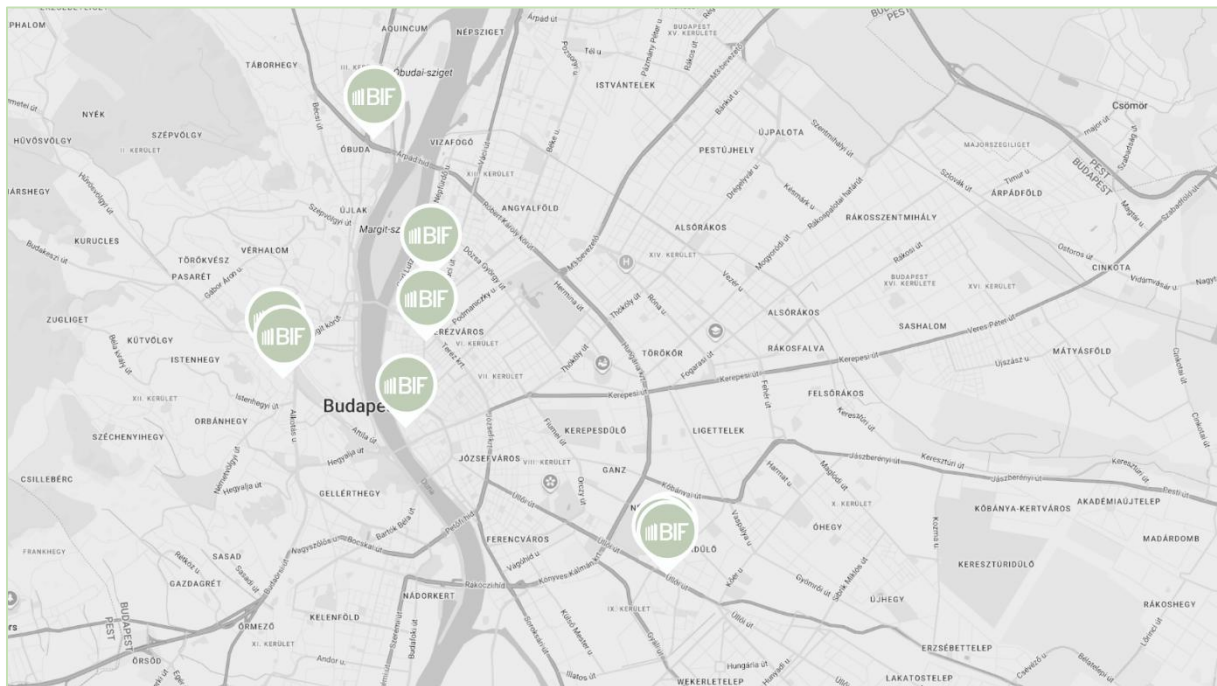
Prémium lokációban, mintegy 13.000 m²-en irodahelyiségeket kínáló teljes körű felújításon és modernizáláson átesett épület, amelyhez a néhány lépés távolságra eső Aranykéz Parkolóház kiváló szinergialehetőséget biztosít az irodaházi bérlők parkolási igényei kielégítésére vonatkozóan.

Victor Hugo Irodaház (1136 Budapest, Victor Hugo utca 18-22.)

A hagyományos elrendezésű, középfolysós, lifttel ellátott, "B" kategóriás irodaházban jellemzően 20-100 m² alapterületű, utcára néző irodák bérelhetőek. Az irodaházban 24 órás porta és recepció működik, a ház biztonságát pedig kamerarendszer támogatja. Az irodákhoz 62 darab felszíni parkolóhely bérelhető. Az épület kiemelkedő vonzereje, hogy itt működik a BIX – Budapest Internet Exchange –, Magyarország legnagyobb internet-cserélő központja, amely garantáltan kimagasló adatkapcsolati infrastruktúrát biztosít a bérlők számára.

BIF Tower (1101 Budapest, Üllői út 114-116.)

A dél-pesti régió egyik ikonikus épülete 13 emeletes és több, mint 80 darab parkolóhellyel rendelkezik. A már messziről jól látható, impozáns ingatlan teljes megújuláson és funkcióváltáson esett át. A 21. század követelményeihez igazodva egy modern, "A" kategóriás irodaépületként éled újjá izgalmas belsőépítészeti megoldások alkalmazásával, kihasználva az épület egyedi adottságait.



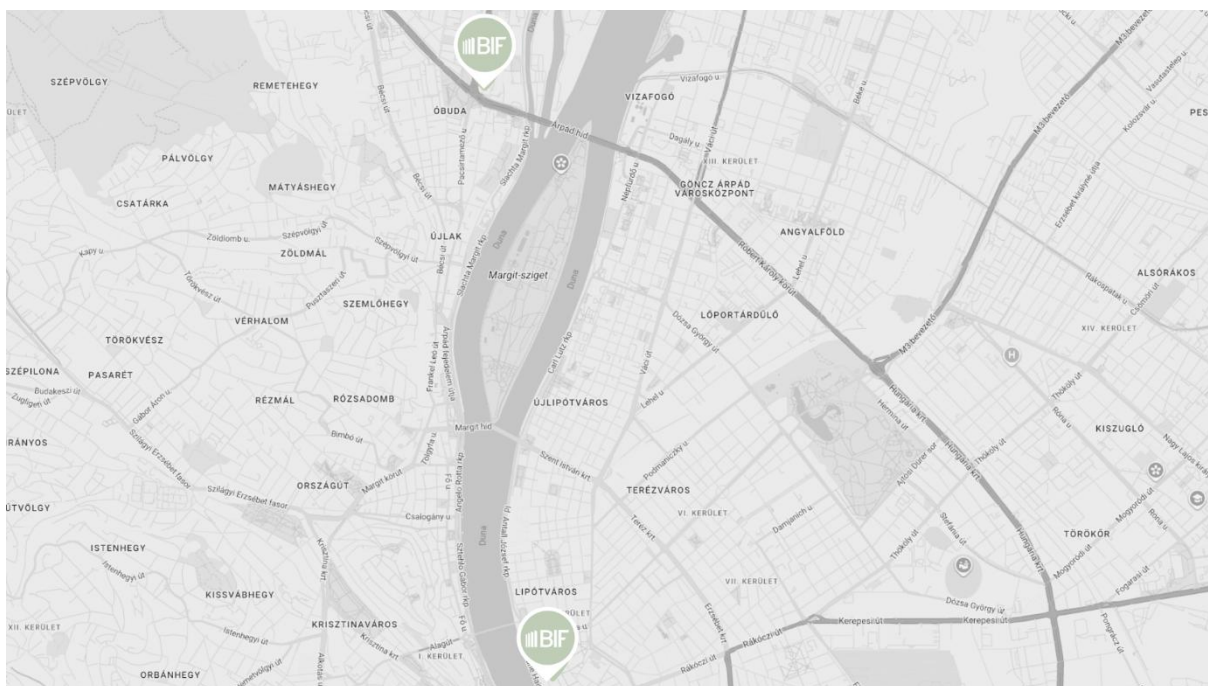
1.2. Parkolójázak

Aranykéz Parkolójáz (1052 Budapest, Aranykéz utca 4-6.)

A 470 gépkocsi befogadására alkalmas épület 5 szinten várja a belváros szívébe érkező vendégeit a nap 24 órájában óradíjas, rövid és hosszú távú bérleti konstrukciókkal, elektromos autótöltési lehetőséggel és éttermi szolgáltatásokkal.

Flórián Udvar Parkolójáz (1033 Budapest, Polgár utca 8-10.)

A modern beléptetőrendszerrel felszerelt 5 szintes parkolójáz 24 órában 233 parkolójhelyet kínál mind az irodaház bérlői és vendégeik, mind a környéken lakók részére Óbuda központjában, a Flórián tér szomszédságában.



1.3. Építési telkek és lakóingatlanok

Harsánylejtő Projekt

A Társaság fejlesztésében megvalósuló Harsánylejtő Kertváros (Budapest III. kerület) projekt keretében a Társaság mintegy 39 hektár területen fejlesztési projektet indított el az elmúlt években, több ütemben. A projekt részeként telekfejlesztés, lakóingatlan-fejlesztés történt és kereskedelmi egységek építésére, valamint egyéb funkciójú fejlesztésre alkalmas telekingatlanok kerültek kialakításra, illetve részben értékesítésre.

Attila99loft (1012 Budapest, Attila út 99.)

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.

Andrássy 80+82 (1062 Budapest, Andrássy út 80-82.)

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület Andrássy út 80-82. szám alatt található. 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.



1.4. Szálloda, Hostel

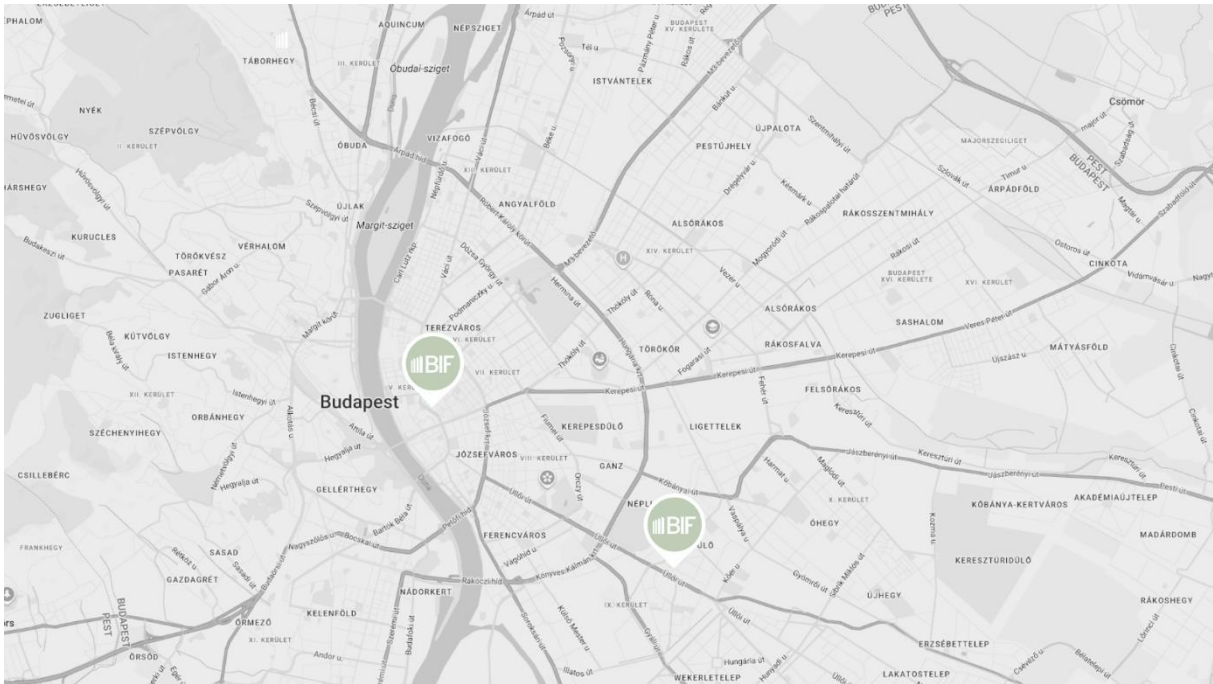
Madách Hotel (1075 Budapest, Madách Imre tér 3.)

A turisztikai szempontból az egyik legkiemelkedőbb belvárosi lokációval rendelkező Madách téri ingatlanban egy 4 csillagos szálloda, valamint az ingatlan utcai frontján két önálló étterem üzemelt. A szállodaként funkcionáló rész 2023 október végével visszavételre került az üzemeltetőtől. A Társaság jelenleg egy olyan fejlesztést készít elő, amely mind a szálloda történelmi múltját, mind napjaink szállodaüzemeltetéshez kapcsolódó magas szintű elvárásait is figyelembe veszi. A Hotel bérlői igényeket is figyelembe vevő felújítási és átalakítási munkái jelenleg zajlanak, mely munkák előre láthatóan 2026 őszén fejeződnek be.

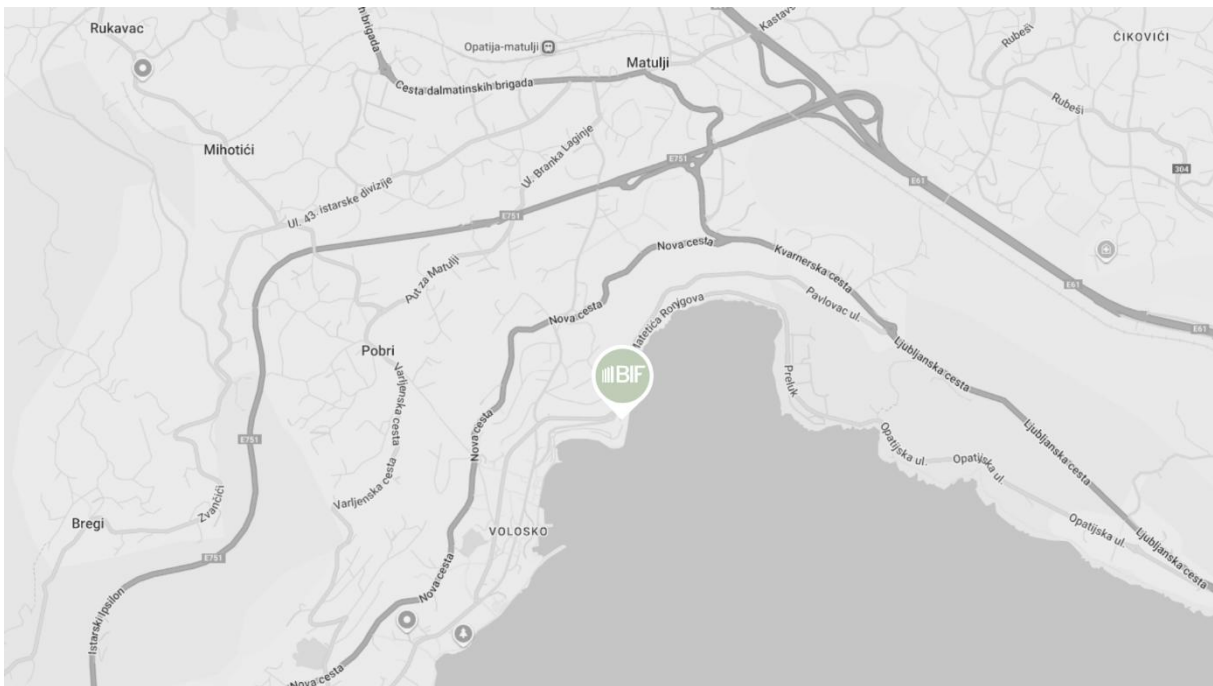
BIF Hostel (1101 Budapest, Üllői út 114-116.)

A 6 emeletes BIF HOSTEL 2024 óta hotelként üzemel. 82 szobával rendelkezik, a földszinten recepció, társalgó, étkező és büfé található, az emeleti szinteken pedig 2-3 ágyas szobák kerültek kialakításra. Az épület bérleti szerződéssel kerül hasznosításra az üzemeltető számára.





„Volosko” (Horvátország 320170 Volosko, (hrsz.: 410), 51410 Opatija, Ul. Ivana Matetica Ronjgova 6.) Sikeres horvátországi akvizíció eredményeként 2024. év elején a BIF ingatlan-portfóliójába került egy exkluzív elhelyezkedéssel bíró horvát tengerparti, fejlesztési célú ingatlan. Az ingatlanon található régi épület bontásához és az új épület fejlesztéséhez kapcsolódóan az építési engedély megszerzése folyamatban van.

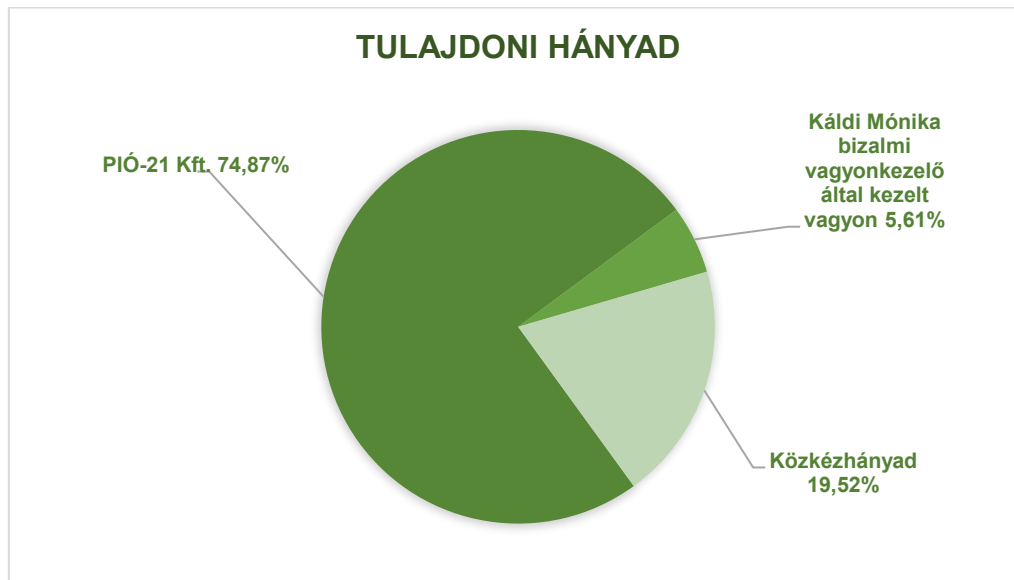


2. Tulajdonosi háttér

A Társaságnak két 5%-ot meghaladó tulajdoni hányaddal rendelkező részvénytulajdonosa volt 2024. december 31-én. A legnagyobb tulajdonos a PIÓ-21 Kft., a közkezhányad 19,52%-os mértékű volt.

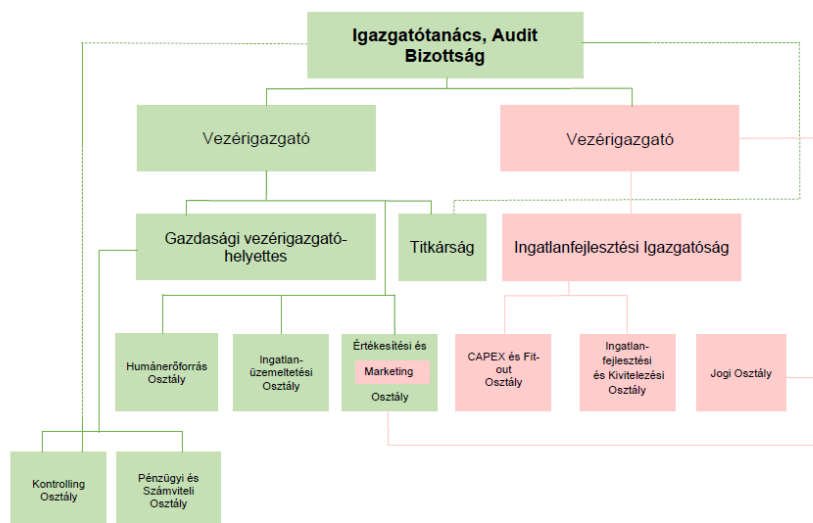
Név	Tulajdoni hányad (%)	Részvények darabszáma
PIÓ-21 Kft.	74,87*	214 889 885
Káldi Mónika bizalmi vagyonkezelő által kezelt vagyon	5,61	16 101 240

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

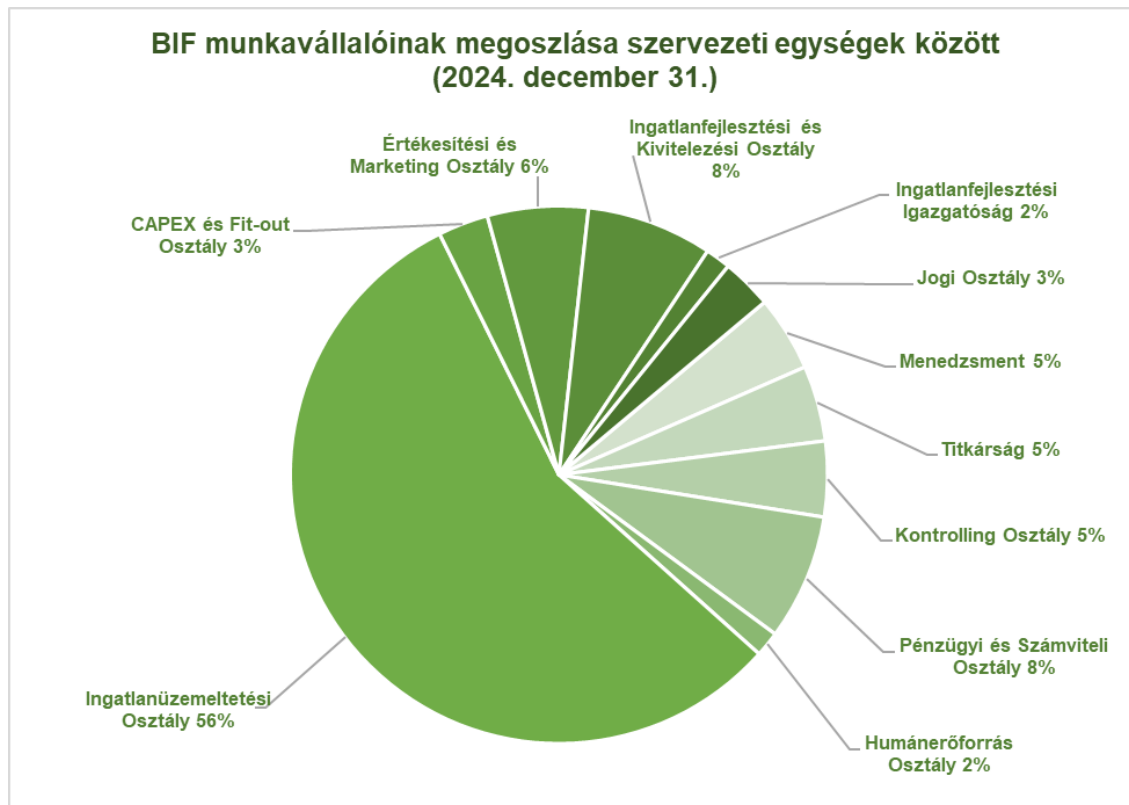


3. Szervezeti struktúra

A Budapesti Ingatlan Nyrt. az alábbi ábrán szemléltetett szervezeti struktúrára alapozva működött 2024-ben, menedzsmenti feladatokat ellátó szinttel és nyolc, különböző funkciókat betöltő osztállyal. A szervezet közép- és felsővezetői szintű tisztségeit betöltők között a női személyek százalékos aránya 44%.



A Budapesti Ingatlan Nyrt. munkavállalóinak megoszlását az alábbi diagramm szemlélteti. A Társaság munkavállalóinak túlnyomó része – megközelítőleg 56%-a – az Ingatlanüzemeltetési Osztályon dolgozott.



4. Igazgatótanács

A Budapesti Ingatlan Nyrt. igazgatótanácsa öt tagból áll. Az igazgatótanács elnöki pozícióját Dr. Ungár Anna látja el 2017 augusztusától.

- Dr. Ungár Anna
az igazgatótanács elnöke, vezérigazgató
- Berecz Kristóf
az igazgatótanács alelnöke, vezérigazgató
- Tzvetkov Julian
igazgatótanácsi és audit bizottsági tag
- Dr. Hárshgyi Frigyes
igazgatótanácsi és audit bizottsági tag
- Vaszily Miklós
igazgatótanácsi és audit bizottsági tag

Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben.

Az Igazgatótanács munkáját az Audit Bizottság segíti a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében.

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság feladatait, hatáskörét az Alapszabály tartalmazza.

5. Vezérigazgatók

A Társaságnak két vezérigazgatója van. A Vezérigazgatók hatásköre az egyes szervezeti egységekhez kapcsolódóan funkcionalitás szerint oszlik meg: az egyik Vezérigazgató hatáskörébe az ingatlanfejlesztési és -kivitelezési, a CAPEX és Fit-out, a marketing, illetve a jogi terület tartozik, a másik vezérigazgató hatáskörébe a gazdasági területek (a pénzügyi és számviteli osztály, valamint a kontrolling osztály), a humánerőforrás, az értékesítés, az ingatlanüzemeltetés, valamint a titkárság területek tartoztak 2024-ben.

6. Munkavállalók

A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2024. decemberi 31-i állományi létszáma 66 fő – 25 nő és 41 férfi – munkavállaló volt.

A munkavállalók közül mindössze 4 fő dolgozott részmunkaidőben, 1 alkalmi munkavállalóként, míg a



többiek teljes munkaidejükben támogatták a BIF működését. A Társaságnál a munkavállalói fluktuáció 2024-ban 27%-os volt.

Az alábbi táblázat a fenti információkat támasztja alá és ismerteti.

Alkalmazottak nemek szerinti megoszlása (2024-es évre vonatkozóan)					
	Nő	Férfi	Egyéb	Nem közzétett	Összesen
Munkavállalók száma	25	41	0	0	66
Állandó munkavállalók száma	25	41	0	0	66
Alkalmi munkavállalók száma	1	0	0	0	1
Nulla órás munkaszerződésű munkavállaló száma	0	0	0	0	0
Teljes munkaidős munkavállaló száma	22	40	0	0	62
Részmunkaidős munkavállaló száma	3	1	0	0	4

II. Érintettek

A Budapesti Ingatlan Nyrt. működése során érintetti csoportok széles és változatos körével találkozik. Ahhoz, hogy megfelelően tudja értékelni a Társaság a velük való interakciót, felmérni a rájuk gyakorolt hatást és az érintettek befolyását a cég működésére, első lépésként feltérképezte az érintettek azon körét, akik relevánsak lehetnek.

A BIF a jövőben szeretne a feltárt érintettekkel konzultációt folytatni a Társaság ESG-hez kapcsolódó hatásainak mélyebb megértéséhez. A vizsgálat során az alábbi érintetti kört azonosította a szervezet:

- Tulajdonosok
- Ügyfelek:
 - Irodahelyiség bérlők
 - Parkolóházakat igénybe vevők
 - Lakófunkciójú ingatlanok bérlői
 - Hotelüzemeltetést végző szervezet
- Közmű üzemeltetők
- Pénzügyi partnerek
- Ingatlanok körül élők, dolgozók
- Üzemeltetést támogató szervezetek:
 - Takarítók
 - Karbantartók

- Biztonsági felügyelet
 - Munkavállalók
 - Beszállítók
 - Hatóságok, törvényhozó szervek
 - Kivitelezést végző vállalatok
 - Tervező vállalatok

III. Vállalati értékek

A Budapesti Ingatlan Nyrt. befektetéseiben a **hosszútávú lehetőségeket** keresi, emiatt fontos, hogy minden végrehajtott fejlesztés képes legyen kiállni az idő próbáját. A **kiemelkedő minőség** elérése elengedhetetlen ennek a megvalósításához, a Társaság portfóliójába csak olyan ingatlanok kerülhetnek, amelyek az új fejlesztések vagy felújítások után hosszútávon tudnak kiváló színvonalú környezetet nyújtani a bérlők számára.

A BIF ingatlanjai így hosszútávon is meghatározó szerepet kapnak a **városkép alakításában**. A környezet revitalizálása, kialakítása során emiatt lényeges elem az esztétikus, ikonikus megoldások választása. A felújítások során a kiemelt ingatlanok korábbi történelmi jelentőségének, karakterének a megőrzése Budapest értékes építészeti múltjának a megóvását is jelenti.

A Budapesti Ingatlan Nyrt. fejlesztései során nemcsak az ingatlan közvetlen felhasználói számára képes értéket teremteni. A homlokzati felújítások, kivitelezések az ingatlan környékén élők számára is friss esztétikai megújulást jelentenek. Az épített környezet fejlesztése azonban nemcsak a látvány szintjén hoz **életminőségjavulást** az ingatlan környékét használók számára. A korábbi használaton kívüli vagy építési területek zöldítése, parkosítása számos pozitív hatást generál, míg például az elhelyezett padok és szemetesek az ingatlan környezetének **felhasználási funkcióit** bővítik. Az ingatlanok arculati megújulása és környékének felrészítése tovagyűrűző városfejlesztési potenciált is teremthet.

A BIF kiemelt szlogenje a „**lokáció**”, amely többek között az egyik fundamentális értéke a Társaságnak. Az ingatlanok fejlesztése során az egyedülálló helyszínek keresése lényeges. Fontos, hogy mindenki számára egyenlő hozzáférési lehetőséget biztosítsanak irodáik létrehozása során. Emiatt kiemelt szerepű a **tömegközlekedés** elérhetőségének a garantálása az épületet használók számára.

A BIF annak érdekében, hogy a fejlesztések megvalósítására kijelölt iránymutatásokat, értékeket követni tudja, folyamatosan figyelemmel kíséri a **legújabb fejlesztéseket**. Tevékenysége során a feltérképezett lehetőségekből kiválasztja a leghatékonyabb, legalkalmazhatóbb technológiákat, amelyeknek használhatóságát aztán saját környezetében is teszteli a teljes bevezetést megelőzően, legyen szó akár épületüzemeltetési vagy munkaerőmenedzsmenti megoldásokról.

IV. Átlátható működést biztosító politikák

A BIF **Szervezeti és Működési Szabályzata** rendelkezik a BIF Csoport vezető-, és ellenőrző szerveire, valamint alkalmazottjaira vonatkozó működési szabályokról. Ezt támogatja továbbá a BIF **Alapszabálya** is.

A BIF 2024-es működését tekintve a környezeti és társadalmi fenntarthatóságra vonatkozó politikákkal, belső szabályzatokkal kezdeti szinten rendelkezett.

Javadalmazási politika

A Javadalmazási Politika célja – a hosszú távú részvényesi szerepvállalás ösztönzéséről és egyes törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2019. évi LXVII. törvényi előírásoknak való megfelelést biztosítva –, hogy egységes szerkezetben kezelje az igazgatói pozíciót betöltő személyek javadalmazásának rendszerét, feltételeit és gyakorlatát, illetve, hogy megfelelően ösztönözze a felsővezetés tagjait a Társaság stratégiájának megvalósítására a Társaság kockázattűrő képességének figyelembevételével, jutalmazva a stratégiai célok elérését rövid és hosszú távú ösztönzők alkalmazásával. A Javadalmazási Politika alapján készített 2024. üzleti évre vonatkozó felsővezetői Bónuszkirások tartalmaztak ESG-vel kapcsolatos egyéni célfeladatot és elvárást is.

Felelős beszerzési iránymutatás

A Budapesti Ingatlan Nyrt. szabályzataiban külön figyelmet fordít a felelős beszerzésre vonatkozó elvárásokra. Ez alapján bármely beszerzés szabályszerűségéért az adott beszerzést végző szervezeti egység vezetője a felelős. A beszerzések során a Társaságnak kifejezetten figyelnie kell az összeférhetetlenség megakadályozására, melyről minden beszerzés során nyilatkozni szükséges. Bár a BIF jelenleg nem rendelkezik korrupcióellenes politikával, szabályozóinak köre alapszinten tartalmazza a felelős gyakorlatot, a Társaság visszaélésbejelentő rendszerrel rendelkezik.

V. Legfőbb kockázatok és kezelésük

A Budapesti Ingatlan Nyrt. jelenleg nem rendelkezik írott kockázatkezelési politikával, azonban a klímaváltozásból fakadó környezeti kockázatok értékelése folyamatosan része a Társaság működésének. Ez elengedhetetlen az üzemeltetés zökkenőmentes biztosítása miatt.

A Társaság felkészült az akut és a krónikus veszélyek kezelésére, amelyek a jégeső, viharhullám és az emelkedő átlaghőmérsékletből fakadnak. A Budapesti Ingatlan Nyrt. a kockázatok csökkentése érdekében akciótervvel rendelkezik, amellyel csökkenteni tudja a bekövetkező esemény esetén, az okozott károk mértékét.

VI. Környezetvédelmi témák

1. Vállalati ESG kompetencia fejlesztése

A Budapesti Ingatlan Nyrt. folyamatosan képezni kívánja magát a fenntarthatósághoz kapcsolódó legújabb információk naprakész nyomon követésével. 2023-ban a Társaság sikeresen részt vett a BÉT által meghirdetett hazai ESG Pilot projektben, amely KKV-k számára nyújtott ESG fejlődési lehetőséget.

2. Fenntartható ingatlanok

A BIF elkötelezett a fenntartható fejlődés, energiahatékonyság és környezettudatos működés mellett. Ingatlan-portfólióink jelentős növekedése ellenére folyamatosan javítjuk környezeti teljesítményünket, proaktívan törekszünk a nemzetközi ESG normák betartására, és aktívan építjük be a legkorszerűbb innovatív megoldásokat mind fejlesztéseinkbe, mind üzemeltetési gyakorlatunkba. Portfólióink bővülése természetesen magával hozza a fogyasztási adatok növekedését, de az energiafelhasználás hatékonyságának optimalizálására, valamint alacsony karbonlábnyomú épületek fejlesztésére kiemelt figyelmet fordítunk. Ingatlanjaink energiafogyasztásának nagy része bérlői használathoz kapcsolódik, amelyre közvetlen ráhatásunk korlátozott, de egyre szélesebb körben igyekszünk felhasználni zöld energia alternatívákat bérlőink számára is, így támogatva a saját törekvéseiket. Elkötelezetten dolgozunk azon, hogy villamosenergia-beszerzésünkben folyamatosan növeljük a zöld, megújuló forrásból származó energia arányát, és ezzel példát mutassunk partnereinknek is a fenntartható működés terén.

Ezen irányvonal mentén 2024-ben a BIF számos energiahatékonyságot és bérlői elégedettséget célzó beruházást valósított meg. Ezek közül a következőkben röviden bemutatásra kerülnek a legjelentősebbek.

A Flórián Udvarban az elmúlt évek fejlesztéseit folytatva 2024-es évben is további energiahatékonyságot és bérlői elégedettséget célzó beruházás valósult meg. A korábbi években beépítésre került hőszivattyús berendezések építésiirányítási rendszerbe integrálása megtörtént, mely az épület hűtés-fűtési rendszer működésének további optimalizálását szolgálja. Továbbá a bérlői fogyasztások pontosabb mérését szolgáló fűtés-hűtési hőmennyiségmérők és vízmérők cseréje szintén megvalósult.

A BIFLoft irodaházban befejeződött a 3. és 2. emeleti homlokzati nyílászárók cseréje, melynek során a legmodernebb műanyag nyílászárók kerültek beépítésre, emellett elkészült az irodaház földszinti tereinek világításkorszerűsítése is.

A Vigadó Palotában a világítás modernizációját célzó beruházás utolsó, ötödik üteme került kivitelezésre 2024-ben, mely során az előző négy ütemből kimaradt közlekedő és kiszolgáló terekben korszerű, energiatakarékos világítótestek lettek telepítve. Az elégtelen fűtési hatékonyságú földszinti helyiségekben hatékonyabb fűtés-hűtési funkciójú, kiegészítő rendszer tervezése és telepítése valósult meg. Szintén hatékonyságnövelési céllal a meglévő pincei hőszivattyú átalakítása is szükségessé vált. Mindezek mellett az üzembiztonságot célzó, elavult szintű elosztó berendezések tervezett, ütemezett cseréjének első üteme a három földszinti berendezés cseréjével megtörtént.

3. Fenntartható mobilitás támogatása

Az ingatlan-portfólió fejlesztése, kialakítása során fontos szempont, hogy az épületek tömegközlekedési csomópontok, elérhetőségek közvetlen közelében helyezkedjenek el, ezzel is ösztönözve a BIF bérlőit az utazással kapcsolatos ökológiai lábnyom csökkentésére.

Fontos számunkra a kerékpáros és elektromos közlekedés támogatása is, ezért irodaházainkban kerékpártárolókat, 6 létesítményünkben – a Major Udvarban, a BIF Towerben, a Flórián Udvar Parkolóházban, a Bajcsy Irodaházban, az Attila99loft-ban és az Aranykéz Parkolóházban – pedig elektromos autó töltési lehetőséget alakítottunk ki.

Annak érdekében, hogy a munkavállalók részére a Társaság megkönnyítse az ingatlanokhoz való kiutazásokat, az ingatlanok közötti mozgást segítve a BIF elektromos rollert vásárolt 2023-ban, így alacsonyabb kibocsátással lehet a különböző végpontok között közlekedni.

2024-ben beszerzésre került 3 darab elektromos gépjármű, melyek nagymértékben hozzájárulnak a gépjárművek Co2 kibocsátásának a csökkentéséhez.

VII. Szociális és foglalkoztatási kérdések

1. Szociális, karitatív tevékenység

A Társaság fontos küldetésének tartja, hogy az üzleti tevékenységen túlmenően társadalmi felelősségvállalás keretében segítséget nyújtson a hátrányos helyzetben élők számára. Ennek keretében az elmúlt években az Ökumenikus Segélyszervezettel együttműködésben a Társaság karitatív tevékenységet végzett. 2023-ban új támogatott partnerként köszönhetjük a Baptista Szeretetszolgálat egyik intézményét a Tábiha Gyermekhospice Házat is.

Ökumenikus Segélyszervezet

2024 decemberében az Ökumenikus Segélyszervezet részére 8 millió forint pénzbeli támogatást nyújtott a szervezet boldogkőújfalui Csöpke Biztos Kezdet Gyerekház támogatására, mely támogatás a szervezet tájékoztatása szerint 2025 első három negyedévében (2025. január 1. és 2025. szeptember 15. között) került felhasználásra.

A Biztos Kezdet Gyerekház tevékenységének célja a hátrányos helyzetű családokban élő, 0-3 éves gyermekek korai fejlesztése, valamint szüleik támogatása a gyermeknevelésben, háztartásvezetésben, munkakeresésben és a családi problémák kezelésében. A családok életének minőségi javulását célzó segítő munka szakemberek bevonásával történik. 2025. január 1-től 2025. szeptember 15-ig 25 fő gyermek állt a Csöpke Biztos Kezdet Gyerekház gondozásában. 5 új gyermek lépett be újonnan és 6 fő gyermek lépett ki, ők óvodába vagy bölcsődébe mentek. A rendszeresen járó gyermekek száma 8 és 15 fő között mozog. A gyermekek a családjaikkal heti szinten 5 napot töltöttek a Gyerekházban, részükre 20 közösségi rendezvény került megtartásra.

2. Ügyfél-elégedettség

2024-ben az ügyfél elégedettséget szem előtt tartó fejlesztések fókuszja továbbra is a létesítmények energiahatékonyságának fejlesztése volt, de ezzel párhuzamosan a szolgáltatásaink fejlesztésén is dolgoztunk. Átadtuk a Flórián Udvarban az In-house Fitness elnevezésű funkcionális edzőtermet, melyet az irodaház bérlői térítésmentesen használhatnak. Felújítottuk és átadtuk a Flórián Udvar új éttermét, a Babutzit, melynek kialakításánál figyelembe vettük az előző évi, kifejezetten az étteremre vonatkozó felmérés eredményeit. 2024 novemberében a bérlőink körében ismét elvégeztünk egy elégedettségi felmérést. Két típusú kérdőívet küldtünk ki, mellyel mind az irodaházainkban irodát bérlőket, mind az Aranykéz Parkolóházban parkolási szolgáltatást igénybe vevő partnereinket megcéloltuk. A kérdőívek segítségével térképeztük fel bérlőink elégedettségét, valamint elvárásait a szolgáltatásainkkal kapcsolatban. Az eredményeket az érintett osztályokkal közösen kiértékeljük és a tervezett fejlesztéseinknél figyelembe vesszük.

Parkolóházainkat igénybe vevő ügyfeleink elégedettsége érdekében a parkolási szolgáltatásunkat is tovább fejlesztettük. A BIF tisztában van vele, hogy Budapest belső kerületeinek parkolóhelyeinek száma kihívás elé állítja az autóval közlekedőket. Annak érdekében, hogy elősegítse parkolóházainak minél jobb elérhetőségét szerződést kötött a PARKL parkolási rendszert üzemeltetővel. Az applikáció segít a parkolóhelyek kihasználásának optimalizálásában.

3. Munkavállalói elégedettség

A Budapesti Ingatlan Nyrt. az elmúlt években dinamikus növekedésen ment keresztül, amely a munkavállalói létszámnövekedésben is megmutatkozott. A jövőben a Társaság tervei alapján törekedni fog az értékelés strukturáltabbá tételére formális értékelési rendszer kialakításával, amely elősegítheti a munkavállalók menedzsmentjét.

4. Munkavállalói programok

A Budapesti Ingatlan Nyrt. évente több alkalommal törekszik vállalati szintű csapatépítő szervezésére. Az elvonulás során fontos értéként jelenik meg a kötetlen, fesztelen hangulat megteremtése, amely elősegíti a munkavállalók közötti kapcsolat megteremtését. A nagyobb sikeres fejlesztések végén az egész cég számára nyitott ünnepléseket szervez a BIF, amellyel honorálja az alkalmazottak odaadását a projektek megvalósulásáért.

5. Ingyenes parkolás biztosítása

A BIF-es munkavállalók számára, bármely Budapesti Ingatlan Nyrt. által birtokolt ingatlannál lehetőség van ingyenes parkolásra a szabad férőhelyek függvényében, továbbá a központban dolgozó munkavállalók ingyenesen használhatták a Flórián Udvarban megtalálható parkolóházat.

VIII. Jövőbeli tervek

A Budapesti Ingatlan Nyrt. mint szabályozott ingatlanbefektetési társaság, mindent megtesz annak érdekében, hogy a társasági tervek hosszútávon, minőségi munka keretében valósuljanak meg. A BIF hosszútávú céljai között szerepel a már meglévő ingatlan-portfólió jövőben is folytatódó megbízható üzemeltetése. Az új projektek tekintetében pedig a budapesti város- és látképet meghatározó, ikonikus épületek létrehozása, fenntartása.

1. Átlátható kommunikáció

A BIF elkötelezett az ügyfelei magas szintű kiszolgálásában, melynek része az ügyfelek megfelelő tájékoztatása és az ügyfelekkel folytatott partneri kommunikáció is. Az eddigi személyes kommunikációt preferáló gyakorlatunkat kiegészítettük egy két oldali kommunikációt szem előtt tartó írott digitális kommunikációs rendszerrel, mely segítségével növelni tudjuk a kommunikáció gyakoriságát és a kommunikációban érintettek körét. Ennek keretén belül a Flórián Udvarban már működő elektronikus hibabejelentő rendszer további fejlesztését tervezzük, továbbá hasonló rendszert tervezünk bevezetni két prémium ingatlanunk, a BIF Tower és a Vigadó Palota esetében is.

A hibabejelentő rendszer használatával bérlőinknek lehetősége van a felmerülő problémák azonnali jelzésére, majd ezt követően naprakészen nyomon követhetik a hiba kijavításával kapcsolatban megtett lépéseket egészen azok lezárásáig.

2. Energetikai fejlesztések

A 2025-ös évben a Flórián Udvarban folytatódik a bérlői fogyasztást mérő órák cserje a villamosenergia almérők cseréjével, mely feltétele a tervbe vett központi és automatikus leolvasást végző integrált közműleolvasó rendszer megvalósításának.

A BIFloft irodaházban befejező üteméhez ér a homlokzati nyílászárók cseréje, mely során a meglévő 1. emeleti és földszinti ablakok helyett energiatakarékos műanyag ablakrendszer kerül tervezetten beépítésre.

2025-ben a Vigadó Palotában bérlői elégedettséget célzó beruházás keretében 7.-4. emeleti irodákban a hűtés-fűtést és frisslevegő-ellátást biztosító rendszerének felülvizsgálata és átalakítása válik szükségessé. Üzembiztonság és energiahatékonyság növelése érdekében szintén tervezett a 25 éves keringető szivattyú cseréje a kapcsolódó gépészeti elemek modernizálásával. Továbbá folytatódik a szinti elosztó berendezések ütemezett cseréje is. A 2024-ben megvalósult földszinti fűtés-hűtés korszerűsítése során telepített rendszer integrálása az épületfelügyeleti rendszerbe szintén szerepel a tervek között.

3. ESG stratégia

2023-ban a Társaság sikeresen részt vett a BÉT által meghirdetett hazai ESG Pilot projektben, amely KKV-k számára nyújtott ESG fejlődési lehetőséget. Ezen pályázat keretén belül a BIF meghatározta ESG tématerületekre fókuszáló stratégiai célkitűzéseit, amelyeket a tervek szerint évente felülvizsgál.

IX. Díjak és elismerések

- A Budapesti Ingatlan Nyrt. számára tiszta az irány: fenntartható módon fejleszteni, fenntartani és szolgáltatót.
- Az első minősítésünket 2022-ben a Major Udvar 8.630 m² „A” kategóriás irodafejlesztése kapta. Az épület parkosított belső udvarral rendelkezik, amelynek öntözése részben az összegyűjtött és tárolt csapadékvízzel történik, valamint hővisszanyerő rendszerek segítik az energiahatékonyságot és elektromos töltőoszloppal felszerelt parkolók is elérhetőek. Az ingatlan BREEAM 'Very Good' minősítést nyert el.



SD123 Cert. No. BREEAM-0096-1862

- Elkötelezettségünket mutatja, hogy a már meglévő irodaházainkra is tervezzük a BREEAM In-Use minősítés megszerzését és a Major Park „A” épület (amely az ingatlan fejlesztését követően is irodaházként üzemel majd a tervek szerint) korszerűsítését követően arra az épületünkre is tervezzük a megfelelő BREEAM minősítés megszerzését.

Melléklet

Indikátortábla

A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2023-ban sikeresen pályázott a KMR-1.1.7-17-BÉT-6 kódszámú Pilot ESG Tanácsadási Címzetti felhívására, amely során a felhívásban szereplő valamennyi tevékenységre támogatói együttműködést kötött a BÉT-tel. A tevékenység keretében felmérésre és átvilágításra került többek között a BÉT ESG módszertan szerinti indikátorlista, illetve a lista azon elemei, melyek szükségesek voltak a pályázati tevékenységben megjelölt értékelési szint eléréséhez.

A KMR-1.1.7-17-BÉT-6-008 kódszámú pályázati tevékenység során a Budapesti Ingatlan Nyrt. elvégezte a felhívásban szereplő, a BÉT módszertanának megfelelő indikátorok átfogó vizsgálatát és a 2022. évi mérési eredményeit. A Társaság, a kalkuláció során a környezeti indikátorok esetében a saját felhasználású közös területek arányának (7%) felhasználásával számította ki a saját felhasználását a teljes fogyasztási adatokból levezetve.

A pályázati felhívásban a Budapesti Ingatlan Nyrt. a BÉT ESG átvilágítási módszertan szerinti középszintet célozta meg, melyhez az alábbi 15 darab, kötelező, valamint szabadon választott indikátorokat vizsgálta:

Környezeti (E)

- Teljes energiafogyasztás
- Teljes megújuló energiafogyasztás
- ÜHG-kibocsátás (Scope1)
- ÜHG-kibocsátás (Scope2)
- *Teljes vízfogyasztás – szabadon választott*

Társadalmi (S)

- Fluktuáció
- Női menedzserek aránya
- Képzési órák átlagos száma
- *Javadalmazási politika – szabadon választott*
- *Ügyfél-elégedettség – szabadon választott*

Vállalatirányítási (G)

- Korrupcióellenes politika
- Felelős beszerzési politika
- Visszaélést bejelentők védelme
- *ESG szervezeti felelős – szabadon választott*
- *ESG kompetencia fejlesztése – szabadon választott*

A Társaság a fentiek alapján meghatározta a 2024. évi adatokat és információkat is, amelyeket a 2023. évi adatokkal együtt tartalmaz az alábbi táblázat.



Indikátor	Definíció	2023	2024
Teljes energiafogyasztás (Joule)	A szervezeten belüli teljes (vásárolt és/vagy saját termelésű) energiafogyasztás joule-ban vagy annak többszörösében kifejezve, mely jellemzően a tüzelőanyagok (megújuló és nem megújuló) felhasználása és a villamos-, fűtési-, hűtési- és gőzenergia (vásárolt és saját termelésű) kategóriák összegzésével és az eladott villamos-, fűtési-, hűtési- és gőzenergia kategóriák kivonásával áll elő.	2 563 311 481 500	2 853 672 059 700
Teljes megújuló energiafogyasztás (Joule)	A szervezeten belüli teljes (vásárolt és/vagy saját termelésű) megújuló energiafogyasztás joule-ban vagy annak többszörösében kifejezve, mely jellemzően a megújuló tüzelőanyagok felhasználása és a megújuló villamos-, fűtési-, hűtési- és gőzenergia (vásárolt és saját termelésű) kategóriák összegzésével és az eladott megújuló villamos-, fűtési-, hűtési- és gőzenergia kategóriák kivonásával áll elő.		594 103 885 200
Scope 1 (tCO ₂ e)	A szervezet Scope 1 kategóriájú üvegházhatású gáz kibocsátása tonna szén-dioxid-egyenértékben (tCO ₂ e) megadva, minden releváns szervezeti- és működési egységre kiszámolva.	54,46	70,74
Scope 2 (tCO ₂ e)	A szervezet Scope 2 kategóriájú üvegházhatású gáz kibocsátása tonna szén-dioxid-egyenértékben (tCO ₂ e) megadva, minden releváns szervezeti- és működési egységre kiszámolva.	51,07	291,76
Fluktuáció	A munkavállalók fluktuációjának mértéke, ahol a fluktuáció a jelentéstételi időszakban kilépő munkavállalók számának és a jelentéstételi időszak végén fennálló teljes munkavállalói létszámnak a hányadosa.	30%	27%
Női menedzserek aránya	A szervezetben közép- és felsővezetői szintű tisztséget betöltő személyek százalékos aránya nem szerint, a női személyek százalékában megadva.	38%	44%
Képzési órák átlagos száma	Képzési órák átlagos száma, amelyeken a szervezet munkavállalói részt vettek a jelentési időszakban. Az indikátor a munkavállalóknak nyújtott képzési órák számának és a munkavállalók számának hányadosaként áll elő. Megadható nem-vagy szervezeti egység szerinti bontás.	0,65	0,73
Korrupcióellenes politika	A szervezet rendelkezik korrupcióellenes politikával.	nem	nem
Felelős beszerzési politika	A szervezet rendelkezik felelős beszerzési politikával.	igen	igen
Visszaélést bejelentők védelme	A szervezetnek létezik politikája és folyamata a munkakörnyezetben tudomásra jutott visszaélések (jogellenes tevékenységek, joggal való visszaélések, etikai vétségek) bejelentésére és a bejelentő személy védelmére.	igen	igen
Teljes vízhasználat (liter)	A teljes vízkivétel és teljes vízkibocsátás különbsége alapján áll elő.	1 777 580	1 920 800
Javadalmazási politika	A szervezet javadalmazási politikával rendelkezik, amely a szervezet ESG célkitűzéseit is támogatja.	igen	igen
Ügyfél-elégedettség	A szervezet legalább éves szinten rendelkezik ügyfél-elégedettséget mérő folyamattal.	nem	nem
ESG szervezeti felelős	A szervezet rendelkezik olyan munkavállalóval és/vagy szervezeti egységgel, amely felelős a szervezet ESG hatásának felügyeletéért, kezeléséért, és ezzel kapcsolatos döntéshozataláért.	igen	igen
ESG kompetencia fejlesztése	A szervezet intézkedéseket tett a közép- és felsővezetői szintű tisztséget betöltő személyek ESG-vel kapcsolatos tudásának, készségeinek és tapasztalatának fejlesztése érdekében.	igen	igen