

**A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és
Fejlesztési Nyrt.
2025. üzleti évre vonatkozó Javadalmazási
Jelentése**



A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2025. üzleti évre vonatkozó Javadalmazási Jelentése¹

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (a továbbiakban: „Társaság”, „BIF”) a hosszú távú részvényesi szerepvállalás ösztönzéséről és egyes törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2019. évi LXVII. törvény („Törvény”) rendelkezései, valamint a Társaság közgyűlése által vélemény nyilvánító jelleggel jóváhagyott javadalmazási politikája² (a továbbiakban: „Javadalmazási Politika”) alapján elkészítette a Társaság 2025. üzleti évre vonatkozó jelen javadalmási jelentését³ (a továbbiakban: „Jelentés”).

A Jelentés célja, hogy átfogó áttekintést adjon a legutóbbi üzleti évben megítélt vagy annak eredményei alapján járó, a Javadalmazási Politikának megfelelően az egyes igazgatók részére megállapított összes javadalmazásról, ideértve az üzleti évben újonnan alkalmazott igazgatókat is.

A Társaság Igazgatói a 2025. üzleti évben

Név	Tisztség/Pozíció
dr. Ungár Anna	Igazgatótanács elnöke, vezérigazgató
Berecz Kristóf	Igazgatótanács alelnöke, vezérigazgató
dr. Hárshegyi Frigyes	Igazgatótanács tagja, Audit Bizottság elnöke
Tzvetkov Julian	Igazgatótanács és Audit Bizottság tagja
Vaszily Miklós	Igazgatótanács és Audit Bizottság tagja
Hrabovszki Róbert	Gazdasági vezérigazgató-helyettes

1. Az Igazgatótanács és Audit Bizottság tagjai javadalmazása 2025-ben

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjai javadalmazása 2025-ben a Javadalmazási Politika II. 1. pontjában foglaltaknak megfelelően történt.

A 2025-ös üzleti évben az Igazgatótanács tagjai e minőségükben díjazás nélkül, míg az Audit Bizottság tagjai tagonként havonta bruttó 400.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat a 2025-ös üzleti évben.

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjai e minőségükben 2025-ben teljesítmény alapú javadalmazásban nem részesültek.

A 2025. üzleti évre vonatkozó kifizetések/javadalmazás

Név	Fix javadalmazás (éves tiszteletdíj, bruttó, forint) (1)	Béren kívüli juttatás – cafetéria (éves, forint) (2)	Változó (teljesítmény alapú) javadalmazás (éves, bruttó, forint) (3)	Teljes javadalmazás* (éves, bruttó, forint) (4) = (1)+(2)+(3)	Fix javadalmazás aránya (%) ((1)+(2))/(4)	Változó javadalmazás aránya (%) (3)/(4)
dr. Ungár Anna	0	0	0	0	-	-
Berecz Kristóf	0	0	0	0	-	-
dr. Hárshegyi Frigyes	4 800 000	0	0	4 800 000	100%	0%
Tzvetkov Julian	4 800 000	0	0	4 800 000	100%	0%
Vaszily Miklós	4 800 000	0	0	4 800 000	100%	0%

*A Teljes javadalmazás megegyezik a BIF Csoporthoz tartozó társaságoktól kapott minden javadalmazással.

2. A Felsővezetők javadalmazása 2025-ben

A Felsővezetők javadalmazása a 2025. üzleti év vonatkozásában a Javadalmazási Politika II. 2. pontjában foglaltaknak megfelelően, összhangban a Társaság stratégiai céljaival, támogatva azok elérését a Társaság kockázattűrő képességének figyelembevételével, a részvényesi érdekekkel való összhang minél teljesebb megvalósításának érdekében történt.

¹ A jelen javadalmazási jelentésben külön nem definiált, nagy betűvel jelölt fogalmak megegyeznek a Javadalmazási Politikában definiált fogalmakkal.

² A Társaság 33/2022.04.29. sz. közgyűlési határozattal véleménynyilvánító jelleggel jóváhagyott javadalmazási politikája.

³ A Társaság évente javadalmazási jelentést készít első alkalommal 2022-ben a 2021. üzleti évre vonatkozóan.

2.1. Éves alapbér és kapcsolódó juttatások

Az éves alapbér és a kapcsolódó juttatások 2025-ös üzleti évre vonatkozóan a Javadalmazási Politika II. 2.1. pontjában foglaltaknak megfelelően alakultak.

2.2. Rövid távú ösztönző (bónusz)

A Rövid távú ösztönző rendszer célja, hogy a Társaság stratégiai céljait támogató éven belül megvalósítható társasági és egyéni célkitűzések elérésére törekedjenek az érintett vezetők.

A Javadalmazási Politikának megfelelően a Felsővezetők 2025. üzleti évre vonatkozó egyéni Bónuszkirásai elfogadásra, azon belül a Javadalmazási Politika II. 2.2.1. pontja szerinti Pénzügyi teljesítménymutatók konkrét célértékei és a Nem pénzügyi teljesítménymutatók (egyéni célfeladatok és elvárások) meghatározásra kerültek.

- A kiértékeléskor alkalmazandó teljesítménysúlyok:
 - a Vezérigazgatók esetében, a Pénzügyi teljesítménymutatók súlya 75%-os, az egyéni célfeladatok és elvárásoké 25%-os;
 - a Gazdasági vezérigazgató-helyettes esetében, a Pénzügyi teljesítménymutatók súlya 60%-os, az egyéni célfeladatok és elvárásoké 40%-os.
- A Bónusz, a Vezérigazgatók esetében az éves alapbérének a 100%-a, míg a Gazdasági vezérigazgató-helyettes esetében az éves alapbérének a 80%-a lehet, amennyiben kiértékeléskor az Audit Bizottság ajánlására az Igazgatótanács Bónusz kifizetéséről dönt. A kifizetésre kerülő Bónusz konkrét mértéke a jogosultak teljesítmény értékelése alapján kerül meghatározásra.

A Javadalmazási Politika II. 2.2.2. pontjában foglaltak alapján az előzetes éves üzleti eredmények függvényében az Igazgatótanács, az Audit Bizottság javaslatára bónuszelőleg kifizetéséről döntött 2026 februárjában.

Az Audit Bizottság az Éves Kiértékelése során a Felsővezetők Bónuszkirásaiban meghatározott pénzügyi és nem-pénzügyi teljesítménymutatók együttese alapján értékeli az érintett vezetők teljesítményét és tesz javaslatot a Felsővezetők esetén alkalmazandó Bónusz kifizetésének mértékéről, amelyet az Igazgatótanács hagy jóvá. Az Éves Kiértékelés és az Igazgatótanács vonatkozó döntése a 2025. üzleti évet lezáró közgyűlést (a továbbiakban: „Közgyűlés”) követő 30 napon belül megtörténik. Az Igazgatótanács jóváhagyása alapján a jóváhagyott bónuszok legkésőbb a Közgyűlést követő 45. napig történő kifizetéséről a Társaság gondoskodik figyelemmel a kifizetett bónuszelőlegekre is.

A Rövid távú ösztönző rendszer olyan módon került kialakításra, hogy a Bónusz „visszakövetelése” a Javadalmazási Politika keretei között nem alkalmazandó.

A 2025. üzleti évre vonatkozó kifizetések/javadalmazás

Név	Fix javadalmazás (éves alapbér, bruttó, forint) (1)	Béren kívüli juttatás – Cafetéria (éves, forint) (2)	Változó (teljesítmény alapú) javadalmazás (bónuszelőleg, bruttó, forint) (3)	Teljes javadalmazás* (éves, bruttó, forint) (4) = (1)+(2)+(3)	Fix javadalmazás aránya (%) ((1)+(2))/(4)	Változó javadalmazás aránya (%) (3)/(4)
Dr. Ungár Anna	64 025 750	0	12 560 300	76 586 050	84%	16%
Berecz Kristóf	30 676 250	0	12 270 500	42 946 750	71%	29%
Hrabovszki Róbert	29 785 575	450 000	9 531 384	39 766 959	76%	24%

*A Teljes javadalmazás megegyezik a BIF Csoporthoz tartozó társaságoktól kapott minden javadalmazással.

2.3. Hosszú távú ösztönző

A Felsővezetők hosszú távú ösztönzése kedvezményes áron történő részvényjuttatási ösztönzőn alapul. Ezen ösztönző célja a hosszú távú részvényárfolyam-növekedésre való törekvés fenntartása a Felsővezetők számára, megvalósítva így a felsővezetői céloknak a hosszú távú részvényesi érdekekkel való összhangját.

2.3.1. Részvényjuttatás feltétele

A Hosszú távú ösztönző rendszer 2025. üzleti évet érintő alkalmazása a Javadalmazási Politika II. 2.3. pontjában meghatározottak szerint, az Árfolyamalakulás értékelése alapján az Éves Kiértékeléshez kapcsolódóan, az Audit Bizottság javaslatára az Igazgatótanács dönt legkésőbb a Közgyűlést követő 30 napon belül. Az Árfolyamalakulás értékelése a Budapesti Értéktőzsde honlapján elérhető nyilvános adatok alapján történik. A kedvezményes áron történő részvényjuttatást a Társaság a mindenkorai saját részvény állománya terhére biztosítja.

2.3.2. A Részvényjuttatás mértéke és az elszámolás egyéb feltételei

- A jóváhagyott Részvényjuttatás során a Vezérigazgató R_V , a Gazdasági vezérigazgató-helyettes R_{GVH} darab Részvény kedvezményes áron, egy adásvételi – tőzsdei vagy OTC – ügylet keretében történő megvásárlását kezdeményezheti a jóváhagyást követő 45 napon belül. A Részvényjuttatással érintett részvénydarabszám (R_V , R_{GVH}) a jogosultak éves bruttó alapbérére 50%-a és a Tranzakció értéknapját megelőző tőzsdei kereskedési nap Részvények tőzsdei záróárfolyamának hányadosaként számítandó, az R_V és R_{GVH} értékének a kiszámításáért a Társaság felel.
- A Kedvezményes Árfolyam a Részvények Tranzakció értéknapját megelőző 180 nap tőzsdei átlagárfolyam 70%-a. Az átlagárfolyam kiszámításáért a Társaság felel.
- A Tranzakció során megszerzett Részvényeket a Felsővezetők a Tranzakció értéknapját követő 3 éven belül nem értékesíthetik, ugyanakkor a Társaság által kifizetett osztalékkal a Tartási Időszak alatt is szabadon rendelkezhetnek. A Tartási Időszak leteltét követően a megszerzett Részvényekkel a Felsővezetők szabadon rendelkezhetnek.
- Amennyiben a Tartási Időszak alatt a Felsővezető munkaviszonya megszűnik (akár a Felsővezető, akár a Társaság kezdeményezésére), a Társaság jogosult a Részvényjuttatással érintett Részvényeket Kedvezményes Árfolyamon visszavásárolni tőzsdei vagy OTC ügylet keretében. Abban az esetben, ha a Társaság él a fentiek szerinti visszavásárlási jogával a Felsővezető számára eladási kötelezettség keletkezik a Részvényjuttatással érintett Részvényekre vonatkozóan.

Az Igazgatótanács a 2024. üzleti év vonatkozásában a Részvényjuttatás alkalmazhatóságáról nem döntött.

3. Javadalmazás éves változása

Üzleti év	Korrigált csoportszintű EBITDA (IFRS auditált konszolidált, ezer forint)*	Korrigált csoportszintű EBITDA (IFRS auditált konszolidált)* változása az előző évhez képest	Felsővezetők éves átlagos teljes javadalmazása (bruttó, ezer forint)**	Felsővezetők: éves átlagos teljes javadalmazás (bruttó)** változása az előző évhez képest	Nem igazgató munkavállalók: éves átlagos javadalmazás (bruttó)*** változása az előző évhez képest
2021	2 666 418	-	40 965	-	-
2022	7 846 847	294,28%	42 646	104,10%	109,28%
2023	5 132 051	65,40%	45 581	106,88%	115,13%
2024	7 825 208	152,48%	49 279	108,11%	111,09%
2025	7 776 881	99,38%	53 100	107,75%	109,92%

* A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált érték; a 2025. évi érték a 2026. évi éves rendes közgyűlés részére előterjesztett konszolidált éves pénzügyi kimutatások alapján számított érték.

**2021-ben 2 fő, 2022. május 4-től 3 fő Felsővezetője volt a Társaságnak. A 2021., a 2022., a 2023. és a 2024. évi adat a jóváhagyott teljes bónuszokat, míg a 2025. évi adat a jóváhagyott bónuszleőleget tartalmazza.

***Az évi átlagos statisztikai állományi létszám (nem igazgatók) 2021-ben 46 fő, 2022-ben 49 fő, 2023-ban 59 fő, 2024-ben 62 fő, míg 2025-ben 66 fő volt volt; Cafetéria figyelembevételével

4. További tájékoztatások

A Javadalmazási Politika végrehajtása a 2025. üzleti évre vonatkozóan a Javadalmazási Politika előírásaival összhangban történt, eltérés nem volt.

A Társaság 2024. üzleti évre készített javadalmazási jelentését a közgyűlés 21/2025.04.30. számú határozattal véleménynyilvánító jelleggel jóváhagyta, a közgyűlés észrevételt nem tett, így az előző üzleti évi javadalmazási jelentésre vonatkozó közgyűlési véleménynyilvánító szavazási határozatot a Társaság nem tudott figyelembe venni a jelen javadalmazási jelentés tekintetében.

Budapest, 2026. április 9.

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

