



**A BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI
NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**Féléves Jelentése
(2015. év 1. félév)**

Budapest, 2015. augusztus 24.

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. a Budapesti Értéktőzsde szabályzata, illetve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény alapján elkészítette 2015. évi I. féléves jelentését. A jelentés tartalmazza a Társaság IFRS szabályok szerint készült, tárgyidőszakra és bázisidőszakra vonatkozó konszolidált mérlegét, illetve eredménykimutatását, az ezekhez fűzött értékelést és a cég működésével kapcsolatos fontosabb információkat. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a jelentésben szereplő adatokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

I. Általános adatok

I.1. A Társaság cégadatai:

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	info@bif.hu
Honlapja:	www.bif.hu
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995. 01.31.
A Társaság (jogelőd) működése megkezdésének időpontja:	1994. 05.01.
Nyilvántartó bíróság:	Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám:	01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje:	2.583.220.000,-Ft
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

I.2. A Társaság egységes irányítási rendszerben működik, Igazgatótanácsának tagjai:

dr. Nobilis Kristóf, az Igazgatótanács elnöke
dr. Spéder Zoltán, az Igazgatótanács alelnöke
dr. Ungár Anna
Oláh Márton
Mártonné Uhrin Enikő

I.3. A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

dr. Spéder Zoltán, az Audit Bizottság elnöke
dr. Nobilis Kristóf
Oláh Márton

I.4. A Társaság Könyvvizsgálója:

INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/A. II. em.), a könyvvizsgálatért felelős személy Tóth Julianna.

I.5. A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

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

I.6. A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai:

DonaDöme Kft.	24,48 %
PIÓ 21 Kft.	24,62 %
Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkez. Zrt.	14,99 %
FHB Kereskedelmi Bank Zrt.	10,01 %
Halmi út 46. Kft.	9,99 %
Magyar Nemzeti Eszközgazdálkodási Zrt.	5,18%

Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok személyében és tulajdoni hányadában az Éves jelentésben közöltekhez képest változás nem történt.

I.7. Vállalatvezetés:

Angel Gábor, vezérigazgató
Mártonné Uhrin Enikő, gazdasági vezérigazgató-helyettes
Sajgál Gábor, ingatlanhasznosítási üzletág igazgató
dr. Kiss Péter Pál, jogi igazgató
Czifra Krisztina, pénzügyi és számviteli igazgató
2015. május 31-ig
Farkas Zoltán, pénzügyi és számviteli igazgató 2015. június 1-től
Németh-Szabó Tímea, controlling igazgató

A vállalatvezetésben a 2014. december 31-i állapothoz képest változás: Czifra Krisztina helyett a pénzügyi és számviteli igazgatói feladatokat Farkas Zoltán látja el 2015. június 1-től.

I.8. A konszolidációs körbe vont vállalatok az időszakban:

Budapesti Ingatlan Nyrt.
BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó Kft.
Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft.
Katlanka B Befektetési Kft.
Katlan Befektetési Zrt.
BIF Jókai 34. Kft.
BPR GAMMA Zrt.
BPR DELTA Kft.
BPR Rákóczi 57. Kft.
Harsánylejtő Kft.
BPR Béta Kft.

A konszolidációs körbe vont vállalatoknál az időszakban történt személyi változás: Tóth Gábor a BPR GAMMA Zrt. igazgatóságából és a BUMA Ingatlan Kft. ügyvezetéséből visszahívásra került 2015. január hónapban. Ezzel egyidőben a BPR GAMMA Zrt. igazgatóságába Mártonné Uhrin Enikő került megválasztásra, a BUMA Ingatlan Kft. ügyvezetőjévé pedig Angel Gábor került megválasztásra.

I.9. Az időszakban közzétett tájékoztatások:

Szavazati jogok száma 2014.12.31-én (Egyéb tájékoztatás, 2015.01.05.)
Szavazati jogok száma 2015.01.31-én (Egyéb tájékoztatás, 2015.02.02.)
Tájékoztatás cégstruktúra optimalizálásról (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.02.26.)
Szavazati jogok száma 2015.02.28-án (Egyéb tájékoztatás, 2015.03.02.)
Közgyűlési meghívó (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.03.13.)
Közgyűlési előterjesztés (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.03.20.)
Szavazati jogok száma 2015.03.31-én (Egyéb tájékoztatás, 2015.04.01.)
Tájékoztatás hiteltörlesztésről (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.04.01.)
Közgyűlési határozatok közzététele (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.04.13.)
Közgyűlési jegyzőkönyv közzététele (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.04.13.)
Éves Jelentés (Rendes tájékoztatás 2015.04.13.)
Felelős Társaságirányítási Jelentés (Rendes tájékoztatás 2015.04.13.)
Közgyűlési meghívó (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.04.13.)
Közgyűlési előterjesztés (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.04.15.)
Szavazati jogok száma 2015.04.30-án (Egyéb tájékoztatás, 2015.04.30.)
Közgyűlési határozatok közzététele (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.05.15.)
Közgyűlési jegyzőkönyv közzététele (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.05.15.)
Tájékoztatás ingatlan adás-vételi szerződés aláírásáról (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.05.22.)
Szavazati jogok száma 2015.05.31-én (Egyéb tájékoztatás, 2015.06.01.)
Összefoglaló jelentés (Egyéb tájékoztatás, 2015.06.01.)
Időközi vezetőségi beszámoló (2015.06.01.)
A pénzügyi és számviteli igazgató személyének megváltozása (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.06.04.)
Szavazati jogok száma 2015.06.30-án (Egyéb tájékoztatás, 2015.06.30.)
Tájékoztatás a Társaság leányvállalatainak Társaságba való beolvadásának cégbírósági bejegyzéséről (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.06.30.)
Alapszabály közzététele (2015.06.30.)

1.10. Az időszak fordulónapja és a beszámoló készítése között közzétett tájékoztatások:

Tájékoztatás ingatlan adás-vételi szerződés felbontásáról és új szerződés aláírásáról (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.07.15.)
Szavazati jogok száma 2014.07.31-én (Egyéb tájékoztatás, 2015.07.31.)
Tájékoztatás ingatlan adás-vételi szerződés aláírásáról (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.08.04.)

II. A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2015. első féléves beszámolója

II.1. Konszolidált mérleg

	2015.06.30.	2014.12.31.
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Befektetési célú ingatlanok	14.049.198	14.189.295
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	808.218	817.115
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	51.336	51.719
Beruházások, felújítások	352.535	359.700
Befektetések társult vállalkozásban	0	0
Halasztott adókövetelések	134.805	122.054
Éven túli eszközök összesen	15.396.092	15 539 883
 Forgóeszközök		
Készletek	3.369.188	3.505.229
Vevőkövetelések	348.872	270.979
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	24.160	145.837
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	998.755	3.654.981
Forgóeszközök összesen	4.740.975	7.577.026
 Eszközök összesen	20.137.067	23.116.909
 FORRÁSOK		
Saját tőke		
Jegyzett tőke	2.583.220	2.583.220
Tőketartalék	594.752	594.752
Értékelési tartalék	972.196	972.196
Eredménytartalék	9.934.024	10.264.557
Tárgyévi eredmény	26.553	(330.533)
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:	14.110.745	14.084.192
 Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Pénzügyi kötelezettségek	4.134.355	5.630.096
Halasztott adó kötelezettségek	689.732	679.182
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	894	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	4.824.981	6.309.278
 Rövid lejáratú kötelezettségek		
Pénzügyi kötelezettségek	274.571	2.179.826
Szállítói kötelezettségek	59.155	31.193
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	867.615	512.420
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1.201.341	2.723.439
 Kötelezettségek és saját tőke összesen	20.137.067	23.116.909

A konszolidált mérleg elemzése: 2015. június 30-ai és a 2014. december 31-i mérlegadatok összehasonlítása

Az **eszközök** 76,4%-a **éven túli eszköz**. A befektetett eszközök között a legnagyobb részarányt az befektetési célú ingatlanok képviselik, az éven túli eszközök 91%-át jelentik.

A befektetési célú ingatlanok állományában változást jelent az a 140 M Ft értékű csökkenés, ami azért következett be, mert a Castrum Ház irodaház iroda- és parkoló helyiségeinek értékesítése keretében 3 iroda és 4 parkoló került értékesítésre.

Az ingatlanok piaci értéke 2015. június 30-ra vonatkozóan nem került értékbecsléssel aktualizálásra, az ingatlanok mind a bázis, mind a tárgyfélvben a vonatkozó félv aktiválásaival növelt és kivezetéseivel csökkentett időszak eleji (2015. január) piaci értéken kerültek kimutatásra.

Az **egyéb ingatlanok, műszaki és egyéb berendezések, beruházások** állománya 2015. I félv végén közel azonos szinten van, mint 2014. év végén. A kismértékű csökkenés az időszaki értékcsökkenésből adódik.

A **halasztott adó követelések** elhatárolt veszteséghez kapcsolódó halasztott adót tartalmaznak.

A **forgóeszközök** között a **készletek** értéke 136 M Ft-tal csökkent, tekintve, hogy az első félvben 5 db Harsány lejtő telek került értékesítésre és birtokba adásra. A követelések közül a **vevőkövetelések** állományában 28%-os növekedés volt tapasztalható, mely növekedés legnagyobb részben a Castrum Ház irodáinak értékesítéséhez kapcsolódik.

Az **egyéb követelések** állományának jelentős részét a különféle adónemeken keletkezett előleg túlfizetések teszik ki. Az egyéb követelések állománya azért volt magasabb az év végén, mert az év végi értékek tartalmazzák az év végi elhatárolások összegét is.

Az **értékpapírok** állománya nem változott, továbbra is 0.

A **pénzeszközök** állományában több mint 70%-os csökkenés következett be, melynek oka, hogy I. félv során a 2014. utolsó negyedévben értékesítésre került Teréz Krt.-i ingatlan eladásából befolyó szabad pénzeszközökből mintegy 3 milliárd Ft értékben történt hiteltörlesztés.

A **forrás oldalon** a **saját tőke** képviseli a források 70 %-át.

A **hosszú lejáratú kötelezettségek** állományán belül **hosszú lejáratú hitelekkel** rendelkezik a vállalatcsoport, melynek összegében jelentős csökkenés történt annak köszönhetően, hogy a Katlan Zrt. Raiffeisen Banknál fennálló és 2015.03.31-én lejárt hitele teljes egészében törlesztésre került. Tekintve, hogy a 2014. évi éves beszámoló készítésekor még a hitel meghosszabbításával számoltunk, ezért akkor nem került a rövidlejáratú kötelezettségek közé átsorolásra a teljes hitelösszeg.

A **halasztott adó kötelezettségek** az ingatlanok piaci értéken való kimutatásához kapcsolódnak. Ez a mérleg sor az előző évhez képest közel azonos értéket mutat.

A **rövid lejáratú kötelezettségek** között a **rövid lejáratú hitelek és kölcsönök** soron a hosszúlejáratú devizahitelek elkövetkezendő egy évben esedékes, forintban kifejezett törlesztő részletei kerültek kimutatásra. A mérleg sor értéke 1,9 milliárd Ft-tal alacsonyabb, mint 2014. év végén, mely abból adódik, hogy az év végi adat tartalmazta a 2015. januári egyösszegű, jelentős előtörlesztést, ami a Teréz Krt.-i ingatlan értékesítéséhez kapcsolódott. Kiemeljük, hogy a Társaság teljes hitelállománya előző év végéhez képest 3,4 milliárd Ft-tal, több mint 40%-kal csökkent az egyösszegű nagy előtörlesztéseknek és a rendszeres tőketörlesztéseknek köszönhetően.

A **szállítói kötelezettségek** állománya jellemzően még le nem járt szállítói számlákból és garanciális visszatartásokból áll. A szállítói kötelezettségek összege 2015. évi első félévi egyenlege legnagyobb részét az ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatos le nem járt szállítói tartozások teszik ki.

Az **egyéb rövid lejáratú kötelezettségek** között a tárgyidőszakban vevői előlegek, a Társaság részvényeinek dematerializációjával összefüggő, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség és adófizetési kötelezettség jelenti a főbb tételeket.

II.2. Konszolidált eredménykimutatás

	2015.06.30.	2014.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	882 452	1 031 546
Egyéb működési bevétel	15 840	38 497
Anyagjellegű ráfordítások	(537 766)	(494 641)
Személyi jellegű ráfordítások	(161 977)	(144 959)
Értécsökkenés és értékvesztés	(27 698)	(29 636)
Egyéb működési ráfordítások	(92 571)	(119 003)
Működési eredmény	78 279	281 804
Pénzügyi bevételek	61 675	3 406
Pénzügyi ráfordítások	(112 763)	(551 580)
Adózás előtti eredmény	27 191	(266 370)
Tényleges adóráfordítás	(2 839)	(7 445)
Halasztott adó	2 201	8 084
Adózott eredmény	26 553	(265 731)
Ebből:		
Anyavállalatra jutó rész	26 553	(265 731)
Külső tulajdonosra jutó rész	0	0
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)		
Alap	1,03	-10,29
Hígitott	1,03	-10,29

A konszolidált eredmény elemzése: 2015. I. félévi eredmény és a 2014. I. félévi eredmény összehasonlítása

Az értékesítés nettó árbevételének döntő része ingatlan, illetve parkoló bérbeadásból, és értékesítésből származó bevétel. Ezen kívül közvetített szolgáltatásokhoz (bérleőknek továbbszámlázott közüzemi- és telefondíjakhoz) kapcsolódó bevételek, szállodai szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek jelentik a Társaság szokásos árbevétel forrásait.

A cégcsoport által 2015. év I. félévében elért értékesítési árbevétel jelentős részét az ingatlanok bérbeadásából származó bérleti, parkolási és üzemeltetési díj bevétel, valamint a Harsánylejtő építési telkek értékesítéséből származó bevétel teszi ki. Az első hat hónap nettó árbevétele összességében 882 M Ft, ami 14,5 %-kal (149 M Ft) alacsonyabb a megelőző év azonos időszaki árbevételénél.

A csökkenés az előző év azonos időszakához képest az ingatlanhasznosításból származó bevételek esetében több mint 210 M Ft, tekintettel a Teréz Krt.-i ingatlan értékesítése miatt

kieső bérleti és üzemeltetési árbevételek elmaradására. Az értékesítésből származó bevételek esetén ugyanakkor 46 M Ft-tal magasabb értéket sikerült elérni, miután 2014. év első hat hónapjában 85 M Ft-ot realizáltunk 3 telek eladásából, idén ugyanakkor 131 M Ft-ot számoltunk el bevételként, ami 5 szerződésből adódott. Az ingatlanhasznosítási tevékenység tekintetében a Teréz Krt-i ingatlant nem számítva kis mértékben emelkedett a bérleti és az üzemeltetési díjak összege, amit több tényező együttes hatása eredményezett. Néhány ingatlan esetében az előző évhez képest növekedést sikerült elérni a magasabb feltöltöttségnek köszönhetően (pl. Madách tér, Bajcsy-Zs. utca, Városmajor utca), ugyanakkor volt olyan ingatlan, ahol az alacsonyabb díjakon megkötött hosszabbítások miatt csökkentek a bevételek (pl. Flórián Udvar). A parkolási bevételek ugyanakkor 15 M Ft-tal visszaestek előző év első hat hónapjához képest, amit elsősorban az Aranykéz u.-i parkolóház kieső árbevétele indokolt.

Az **egyéb működési bevételek** tekintetében 22,6 M Ft mértékű csökkenés történt, ami a Castrum Ház irodaház iroda- és üzlethelyiségeinek értékesítéséből adódik. Az értékesítés eredménye, vagyis az eladási ár és a piaci érték különbözete ezen a soron jelenik meg és 12,5 M Ft-ban realizálódott a félév során, míg előző év azonos időszakában 23 M Ft volt. Az egyéb működési bevételben ezen kívül 3,3 M Ft értékben szerepel megnyert perekhez kapcsolódó kártérítés, kötbér, perköltség, amely az előző év 1-6. hónapjában ennél nagyobb értékben jelentkezett.

Az **összes működési bevétel** így 2015. I. félévben 171,7 M Ft-tal, alacsonyabb a 2014. I. féléves összes működési bevételnél és 898,2 M Ft értékben realizálódott.

Az **anyagjellegű ráfordítások** 2015. I. félévi összege 43 M Ft-tal, 8,7 %-kal haladja meg a 2014. I. félévben kimutatott összeget. A növekedés egyrészt a Harsánylejtő építési telkek értékesítése kapcsán elszámolt ELÁBÉ (104,5 M Ft) miatt adódik, mely 2014-ben 86,5 M Ft összegű volt. Emellett az anyagköltségek és az igénybevett szolgáltatások értékének a megelőző év azonos időszakában elszámolthoz képesti kismértékű növekedése okozza az eltérést.

A **személyi jellegű ráfordítások** értéke 2015. I. félévében 11%-kal magasabb a megelőző év azonos időszaki adatával összehasonlítva. Az emelkedést egyrészt létszámleépítés kapcsán kifizetett végkielégítés, az Audit Bizottsági tagok tiszteletdíja, illetve a Castrum Ház értékesítéséhez kapcsolódó prémium kifizetés okozta.

Az **értékcsökkenés** a 2015. I. félévi összege 2 M Ft-tal alacsonyabb a megelőző évinél, melyet az okoz, hogy egyes eszközök értéke időközben 0-ra íródott.

Az **egyéb működési ráfordítások** 2015. I. féléves összege 92,5 M Ft, mely túlnyomó részben az ingatlanokhoz kapcsolódó építmény- és telekadók összegét tartalmazza.

Az **összes működési költség** mindösszesen 31,8 M Ft-tal, 4%-kal lett magasabb a tavalyi adathoz képest, melynek eredményeként a **működési eredmény 78,3 M Ft lett**, ami 203,5 M Ft-tal alacsonyabb az előző évihez képest.

Az év I. felében a **pénzügyi műveletek bevétele** 61,6 M Ft volt, mely egyrészt a hiteltörlesztésekhez kapcsolódó realizált árfolyamnyereséget tartalmaz 53,4 M Ft értékben, és kapott kamatbevételeket 8,3 M Ft értékben. Ez utóbbi az előző év időszakához képest (ami 3,4 M Ft volt) jelentősen magasabb, köszönhetően az idei év során rendelkezésre álló nagy összegű szabad pénzeszközöknek.

A **pénzügyi műveletek ráfordítása** 2015. első hat hónapjában 112,7 M Ft lett, míg 2014. I. félévben 551,6 M Ft volt, mely jelentősen alacsonyabb ráfordítást jelent. Ennek oka, hogy a 2014. évi összeg 345 M Ft értékben nem realizált árfolyamveszteséget is tartalmazott, mely az időszak végi átértékelés miatt került elszámolásra. 2015. I. félévben az árfolyamveszteség mindössze 3,5 M Ft volt, tekintve, hogy az EUR árfolyam az időszakban és a fordulónapon sem tért el jelentősen az év végétől. A kamatráfordítás 109 M Ft volt az első félév során, szemben a 2014. év első hat hónapjában fizetett 185 M Ft-tal, mely csökkenés oka az előtörlesztések által eredményezett jelentős hitelállomány csökkenés.

Fentiek alapján az **adózás előtti eredmény** 27,2 M Ft, az **adózott eredmény** 26,5 M Ft értékben alakult, mely az előző évhez képest jelentősen magasabb (293,5 M Ft-tal, illetve 292,3 M Ft-tal), ugyanakkor a fent leírtak alapján elmondható, hogy a növekedés oka egyértelműen a fentiekben részletezett devizahitel átértékelésben érhető tetten.

III. A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2015. első féléves vezetőségi jelentése

III.1. A Társaság piaci környezetének és piaci pozíciójának bemutatása

A Társaság a birtokolt ingatlan típusoknak megfelelően az alábbi ingatlanpiaci szegmensek területén tevékenykedik:

- a.) irodapiac,
- b.) parkolóházak piaca.

a.) Irodapiac

Irodaportfoliónk meghatározó része jó minőségű, vezető magyarországi és multinacionális bérlőknek határozott időtávra bérbe adott, infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű, elsősorban „B” kategóriás, másodrészt „A” kategóriás épületekből, valamint irodafejlesztésre vásárolt kitűnő elhelyezkedésű, belvárosi lokációjú, irodafejlesztésre alkalmas telkekből tevődik össze. Ingatlanjaink hasznosításánál fő szempont az ingatlan megfelelő jövedelemtermelő képessége, az adott területen belüli elhelyezkedése, ezenkívül az ingatlan várható értéknövekedése, továbbfejlesztési potenciálja. A Társaság számára az irodapiac stratégiai üzletág, a város tömegközlekedéssel – elsősorban kötöttpályás eszközökkel - nagyon jól megközelíthető csomópontjain öt "B" kategóriájú és két „A” kategóriájú irodaépülettel rendelkezik. A keresleti oldalon jelentkező minőségi igényekkel lépést tartva, az irodák magas, kategóriájuknak és napjaink követelményeinek megfelelő műszaki állapotúak. A bérlők elvárásaival összhangban, a szolgáltatási szint emelésével, megfelelő fejlesztésekkel, továbbá a bérlőkkel való személyesebb kontaktus kialakításával sikerül Társaságunknak a bérlőket megnyerni és ezzel piaci pozícióját tovább erősíteni. A kitűnő adottságoknak, folyamatosan kontrollált és fejlesztett műszaki állapotnak, továbbá az elvárt szolgáltatási szintnek köszönhetően belvárosi irodaházaink közel 100%-os, a piaci átlagot jóval meghaladó kihasználtsággal működnek.

b.) Parkolóházak piaca

A Társaság tulajdonában lévő Aranykéz utcai parkolóház a korábbi években a tartós parkoló bérleti szerződéseknek, illetve a belvárosi elhelyezkedésnek köszönhetően magas kihasználtsággal működött. Az elmúlt két évben a környező irodaépületek kiürülését követően a korábbi évekhez képest a kihasználtság csökkent. A Társaság tulajdonában van emellett a Budapest III., Polgár utca 8-10. szám alatti parkolóház, amely a Flórián Udvar Irodaház részét képezi, ám a nyilvánosság számára is igénybe vehető parkolási szolgáltatást nyújt 2008 nyara óta és 90% feletti kihasználtsággal üzemel. A 3. kerületben bejelentett fizetős köztéri parkolás bevezetése további kihasználtság növekedési potenciált jelent. Mindkét parkolóház a legújabb, magyar fejlesztésű parkolási rendszerrel igyekszik maximális szolgáltatási szintet biztosítani a felhasználóinak.

III.2. 2015. első félévi ingatlanhasznosítási eredmények

A társaság fő tevékenységi körébe tartozó ingatlan bérbeadás területén kirívó esemény nem volt tapasztalható. A portfólió feltöltöttsége 2015. június végéig jelentősen nem változott a működő, bérbeadásra szánt ingatlanok kihasználtsága 90%- körül alakult.

A bérbeadás mellett a BIF 2013. év végén új, eddig a magyarországi irodapiacra nem jelenlévő termékkel jelent meg. A Castrum Ház jogilag társasházként működő vegyes funkciójú (lakó és iroda) épület iroda albetéteinek értékesítése 2015. első félévében is várakozások feletti értékesítési eredményeket produkált. A Jelentés készítésének időpontjára az ingatlan összes üzlet és iroda egysége értékesítésre került, a néhány megmaradt parkolóhely értékesítése nagy valószínűséggel pár hónapon belül szintén realizálódik.

A portfólió másik értékesítési terméke a Harsánylejtő Kertváros projekt, ahol összközműves családi-, iker-, és 4 lakásos társasházépítésre alkalmas telkek értékesítését folytatta a Katlan Zrt. A 2015 első féléves értékesítési adatok messzemenőig megerősítik a lakó szegmens piaci felívelését, a projekt életében eddig még nem tapasztalt ütemben sikerült adásvételi szerződéseket kötni.

2015 első félévében kiemelt eseményt jelentett a Király utca 46. szám alatti, jelenleg romkocsmaként működő fejlesztési telek ingatlan értékesítése. Az ingatlan vételára 395 MFt + ÁFA volt, a vevő pedig az alapvetően építőipari kivitelezésben érdekelt Szeivolt Zrt. volt. Ezen szerződést Felek az eredeti állapot helyreállításával 2015. július 14-én felbontották. Ezt követően ugyanezen ingatlan tárgyában 395.000.000,-Ft + ÁFA vételáron 2015. július 14-én a Társaság adás-vételi szerződést kötött az Építő- és Épületkarbantartó Zrt. vevővel.

IV. A Társaságnál zajlott lényeges események 2015. január 1. és a Jelentés fordulónapja közti időszakban

IV.1. Részesedés adás-vételek: 2015. február 23-26. közti időszakban a Budapesti Ingatlan Nyrt. megvásárolta a

- Katlanka B Kft.-től a Katlan Zrt.-ben lévő részesedést (részvényeket) és a BPR Rákóczi 57. Kft.-ben meglévő üzletrészt,
- a BUMA Ingatlan Kft.-től és a Kastélyszálló Kft.-től a Katlanka B Kft.-ben meglévő üzletrészeket,
- a Katlan Zrt.-től a BPR Gamma Zrt.-ben lévő részesedést (részvényeket) és a BPR Delta Kft.-ben meglévő üzletrészt.

IV.2. A Társaság 2015. április 13-án megtartotta évi rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:

A közgyűlés tudomásul vette az Igazgatótanács és az Audit bizottság beszámolóját, a Könyvvizsgáló jelentését, elfogadta az eredmény felosztásra vonatkozó javaslatot (mely szerint a Társaság 2014. évre nem fizet osztalékot), továbbá elfogadta a Társaság 2014. évi éves beszámolóját.

A közgyűlés tudomásul vette az Igazgatótanács és az Audit bizottság beszámolóját, továbbá a Könyvvizsgáló jelentését a konszolidált beszámolóról és elfogadta a Társaság 2014. évi konszolidált éves beszámolóját.

A közgyűlés az Igazgatótanácsi tagok számára a felmentvényt megadta a 2014-es üzleti évre.

A közgyűlés megválasztotta a Társaság könyvvizsgálójának az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft.-t (Székhely: 1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/A. II. em.; Cégjegyzékszám: 01-09-063211; a könyvvizsgálatért felelős személy Tóth Julianna) a 2015. május 16. – 2016. május 15. közti időszakra.

A közgyűlés elfogadta az Igazgatótanácsi tagok díjazásáról szóló javaslatot, mely szerint a tagok a 2015-ös üzleti évben díjazás nélkül látják el feladataikat. A közgyűlés elfogadta az Audit bizottság tagjai díjazásáról szóló javaslatot, mely szerint a tagok a 2015-ös üzleti évben bruttó 300.000,-Ft/tag havi díjazás mellett látják el feladataikat.

A közgyűlés elfogadta a könyvvizsgáló díjazásáról szóló javaslatot. A könyvvizsgáló a 2015-ös üzleti év egyedi és konszolidált beszámolóinak a könyvvizsgálatáért 3,5 millió forint + ÁFA díjazásra jogosult.

A közgyűlés jóváhagyta a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentést.

A Közgyűlés elfogadta az Igazgatótanács javaslatát a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. egyesülésére, akként, hogy a Társaság 100%-os tulajdonában álló egyes leányvállalatai egyesülnek (beolvadnak) a Társaságba. (Átalakulásról szóló első döntés).

IV.3. A Társaság 2015. május 15-én rendkívüli közgyűlést tartott. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:

A közgyűlés véglegesen döntött a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. beolvadással történő egyesülésről a vagyonmérleg tervezetek és vagyonleltár tervezetek alapján, és döntött arról, hogy az egyesüléshez fűződő joghatások a cégbejegyzések napján álljanak be. A beolvadás eredményeképpen a BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft., a BPR DELTA Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft., a BPR GAMMA Ingatlankezelő Zrt., a BPR Rákóczi 57 Ingatlanhasznosító Kft., a KATLAN Befektetési Zrt., a KATLANKA B Befektetési Kft. és a BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. beolvad anyavállalata, a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.-be, mely utóbbi társaság változatlan cégformában működik tovább. A közgyűlés döntött arról, hogy a kilépni szándékozó részvényesek részére részvényenként 244,57 forint kerüljön pénzben megfizetésre átutalással, az átalakulás cégbejegyzését követő 60 napon belül. Kilépési szándékot határidőben nem jelentett be részvényes.

A közgyűlés elfogadta a befogadó és a beolvadással létrejövő Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. vagyonmérleg tervezeteit és vagyonleltár tervezeteit, továbbá az azokról készült könyvvizsgálói jelentéseket, valamint az Egyesülési tervet. A közgyűlés egyenkénti külön szavazással elfogadta az egyesülő (beolvadó) leányvállalatok vagyonmérleg tervezeteit

és vagyonleltár tervezeteit, továbbá az azokról készült könyvvizsgálói jelentéseket. A közgyűlés elfogadta az Egyesülési szerződést, mely mellékletként tartalmazza a fennmaradó (átvevő) társaság alapszabályának módosítását. A közgyűlés elfogadta az egyesülő Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Alapszabály-módosítását és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapszabályát. A közgyűlés megállapította az egyesülést követően fennmaradó társaság főbb adatait.

A közgyűlés a Budapesti Ingatlan Nyrt. Igazgatótanácsát bízta meg az átalakulás cégbírósági bejelentésével és felhatalmazta az Igazgatótanácsot, hogy amennyiben az átalakulás cégbejegyzése során hiánypótlási eljárásra kerül sor, úgy annak az átalakulással kapcsolatos okiratok szükségszerű – az egyesülés főbb adatait nem érintő – módosításaival tegyen eleget.

A közgyűlés felhatalmazta a Társaság Igazgatótanácsát saját részvény vásárlására. A részvényenkénti legmagasabb vételár nem haladhatja meg részvényenkénti 500,-Ft-ot. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2016. november 14. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25 %-áig terjedhet.

IV.4. A beolvadás cégbírósági bejegyzése:2015. június 30. napjával megtörtént.

A beolvadás eredményeképpen a BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft., a BPR DELTA Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft., a BPR GAMMA Ingatlankezelő Zrt., a BPR Rákóczi 57 Ingatlanhasznosító Kft., a KATLAN Befektetési Zrt., a KATLANKA B Befektetési Kft. és a BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. beolvadt anyavállalata, a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.-be.

IV.5. Hitelek: A Társaság a közte, mint Eladó és a Diófa Ingatlan Befektetési Alap, mint Vevő között 2014. október 14-én a Budapest, VI. ker. Teréz krt. 62. sz. alatti irodaház ingatlan tárgyában létrejött adás-vételi szerződésből befolyt vételárból 1,35 milliárd Ft összeget a CIB Bank Zrt-vel fennálló hitelszerződés rendelkezései szerint a CIB Banknak előtörlesztett. Az előtörlesztés alapján a hitel futamidejének hátralevő időszakában a Társaság rendszeres tőketörlesztési kötelezettsége 2015. februártól 25%-kal mérséklődött.

IV.6. Ingatlan-értékesítés: A SZEIVOLT Befektető és Ingatlanforgalmazó Zrt. (székhelye: 1112 Budapest, Németvölgyi út 146.), részére 2015. május 15-én adás-vételi szerződéssel értékesítésre került a Budapest, VI. ker. Király u. 46. sz. alatti ingatlan tárgyában 395.000.000,-Ft+ÁFA vételáron. Ezen szerződést Felek az eredeti állapot helyreállításával 2015. július 14-én felbontották. Ezt követően ugyanezen ingatlan tárgyában 395.000.000,-Ft + ÁFA vételáron 2015. július 14-én a Társaság adás-vételi szerződést kötött az Építő- és épületkarbantartó Zrt. vevővel (székhely: 1112 Budapest, Németvölgyi út 146.).

V. A Társaság konszolidációs körébe tartozó vállalatainál történt lényeges események 2015. január 1. és a jelentés fordulónapja közti időszakban

V.1. Beszámolók elfogadása: A leányvállalatok egyedi mérlegei és eredménykimutatásai jóváhagyásra kerültek.

V.2. Részesedés adás-vételek: 2015. február 23-26. közti időszakban a Budapesti Ingatlan Nyrt. megvásárolta a

- Katlanka B Kft.-től a Katlan Zrt.-ben lévő részesedést (részvényeket) és a BPR Rákóczi 57. Kft.-ben meglévő üzletrészt,
- a BUMA Ingatlan Kft.-től és a Kastélyszálló Kft.-től a Katlanka B Kft.-ben meglévő üzletrészeket,
- a Katlan Zrt.-től a BPR Gamma Zrt.-ben lévő részesedést (részvényeket) és a BPR Delta Kft.-ben meglévő üzletrészt.

V.3. Egyesülés az anyavállalattal: A beolvadással érintett leányvállalatok legfőbb szerve (az egyszemélyes tulajdonos, Budapesti Ingatlan Nyrt.) a Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési döntéseivel összhangban meghozta az egyesülési döntéseket. A beolvadás cégbírósági bejegyzése 2015. június 30. napjával megtörtént.

A beolvadás eredményeképpen a BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft., a BPR DELTA Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft., a BPR GAMMA Ingatlankezelő Zrt., a BPR Rákóczi 57 Ingatlanhasznosító Kft., a KATLAN Befektetési Zrt., a KATLANKA B Befektetési Kft. és a BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. beolvadt anyavállalata, a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.-be.

2015. július 1-től a Társaság konszolidációs körébe tartozó vállalatok a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft., a Harsánylejtő Kft. és a BPR Béta Kft.

V.4. Hitelek: A Teréz krt.-i ingatlan értékesítési árbevételből, 2015.03.31-én, lejáratkor teljes egészében visszafizetésre került a Katlan Zrt. Raiffeisen Banktól felvett hitele, mintegy 1,6 milliárd Ft értékben.

A Katlan Zrt. 200 millió Ft-os folyószámlahitelkerete 2015. július 29-én lejárt, meghosszabbításra nem került a jogutód anyavállalat által.

VI. 2015.06.30. és a Féléves jelentés készítése közti időszak lényeges eseményei a cégcsoportnál

VI.1. Ingatlan-értékesítés: A SZEIVOLT Befektető és Ingatlanforgalmazó Zrt.-vel a Budapest, VI. ker. Király u. 46. sz. alatti ingatlan tárgyában 2015. május 15-én megkötött adás-vételi szerződést a felek az eredeti állapot helyreállításával 2015. július 14-én felbontották. Ezt követően ugyanezen ingatlan tárgyában 395.000.000,-Ft + ÁFA vételáron 2015. július 14-én a Társaság adás-vételi szerződést kötött az Építő- és épületkarbantartó Zrt. vevővel (székhely: 1112 Budapest, Németsölgyi út 146.).

A Társaság által a 2013. IV. negyedévében megkezdett, a „Castrum-ház” nevű vegyes rendeltetésű ingatlan (Budapest, IX. ker. Lechner Ödön fasor 3.) iroda és üzlet funkciójú ingatlan egységeinek értékesítésére irányuló folyamat részeként a még szabadon értékesíthető iroda egységek összességére vonatkozóan a Társaság, mint eladó és a Corner Connections Ingatlanhasznosító és Befektetési Kft. (székhelye: 1061 Budapest, Andrassy út 4. fszt. 1.), mint vevő között 2015. július 31-én adás-vételi szerződés jött létre 380.000.000,- Ft+ÁFA vételáron.

VI.2. Egyesüléssel kapcsolatos egyéb kérdések: Az egyes leányvállalatok anyacégbe való beolvadása eredményeképpen a leányvállalatok tulajdonában volt ingatlanok tulajdonjogának anyacég javára történő földhivatali átvezetése folyamatban van, várhatóan 2015. augusztus 31-ig lezárul.

VII. Kibocsátói nyilatkozatok

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.) ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2015. évi I. féléves konszolidált beszámolóját független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.) ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2015. évi I. féléves jelentése a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tényt, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített pénzügyi kimutatások valós és megbízható képet adnak a Társaság (és a konszolidációba bevont vállalkozások) eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a féléves üzleti jelentés megbízható képet ad a Társaság (és a konszolidációba bevont vállalkozások) helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Társaság felel.

Budapest, 2015. augusztus 24.



Mártonné Uhrin Enikő
az Igazgatótanács tagja



Angel Gábor vezérigazgató
képviselőre feljogosított munkavállaló

Budapesti Ingatlan
Hasznosítási és Fejlesztési NyRt.
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
6.