

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

**Féléves Jelentése**

**(2016. év 1. félév)**

**Budapest, 2016. augusztus 4.**

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:

Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	<a href="mailto:info@bif.hu">info@bif.hu</a>
Honlapja:	<a href="http://www.bif.hu">www.bif.hu</a>
Társaság alapító okiratának kelte:	1995. 01.31.
Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994. 05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 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
Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
Társaság fő tevékenysége:	6820'08 Saját tulajdonú,bérelt ingatlan bérbeadása,üzemeltetése

### A Társaság egységes irányítási rendszerben működik, Igazgatótanácsának tagjai:

dr. Nobilis Kristóf, az Igazgatótanács elnöke  
dr. Spéder Zoltán, az Igazgatótanács alelnöke  
dr. Ungár Anna (2016.04.01-ig)  
Oláh Márton  
Mártonné Uhrin Enikő  
Angel Gábor (2016.04.01-től)  
Dr. Incze András (2016.05.10.-től)  
Dr. Sessler István (2016.05.10-től)  
Makra Sándor (2016.05.10-től)

### A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

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

### 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.



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

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai:

DonaDöme Kft.	24,48 %
PIÓ 21 Kft.	29,81 %
Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt.	19,84 %
FHB Kereskedelmi Bank Zrt.	10,00 %

Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok személyében és tulajdoni hányadában az Éves jelentésben közöltekhez képest változás történt, a Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt részesedése 19,84 %-ra nőtt, a Halmi út 46 Kft. tulajdonrészre 5 % alá csökkent.

**Vállalatvezetés:**

Angel Gábor, vezérigazgató  
Mártonné Uhrin Enikő, gazdasági vezérigazgató-helyettes  
Farkas Zoltán, pénzügyi és számviteli igazgató  
dr. Kiss Péter Pál, jogi igazgató  
Sajgál Gábor, ingatlanhasznosítási üzletág igazgató

A vállalatvezetésben a 2015. december 31-i állapothoz képest változás nem történt.

**A konszolidációs körbe vont vállalatok:** Budapesti Ingatlan Nyrt.  
Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft.  
Harsánylejtő Kft.  
BPR Béta Kft.

A konszolidációs körbe vont vállalatoknál az időszakban nem történtek személyi változások.

### **I.9. Az időszakban közzétett tájékoztatások:**

2016. jún. 30. Egyéb tájékoztatás, szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése  
2016. jún. 28. Rendkívüli tájékoztatás: Tájékoztatás ingatlan-adás-vételi szerződés megkötéséről  
2016. jún. 24. Rendkívüli tájékoztatás: Tájékoztatás ingatlanértékesítési hirdetményről  
2016. jún. 23. Rendkívüli tájékoztatás: Tájékoztatás a Társaság ellen indított peres eljárásról  
2016. jún. 9. Rendkívüli tájékoztatás: Tájékoztatás ingatlanértékesítési tranzakciókról  
2016. máj. 31. Egyéb tájékoztatás, szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése  
2016. május 30. Rendkívüli tájékoztatás: A Budapesti Ingatlan Nyrt. ártárgyalási hirdetményéhez kapcsolódó közlemény  
2016. máj. 19. Időközi vezetőségi beszámoló  
2016. máj. 13. Rendkívüli tájékoztatás, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele, bennfentes személy bejelentése  
2016. máj. 12. Saját részvény tranzakció  
2016. máj. 12. A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési jegyzőkönyve  
2016. máj. 11. Rendkívüli tájékoztatás: Vezető tisztségviselők megválasztása  
2016. máj. 10. A Budapesti Ingatlan Nyrt. rendkívüli közgyűlésén született lényeges határozatok  
2016. máj. 06. Rendkívüli tájékoztatás: Tájékoztatás törvényességi felügyeleti eljárás megszüntetéséről  
2016. máj. 03. Saját részvény tranzakció  
2016. máj. 03. Rendkívüli tájékoztatás, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele, bennfentes személy bejelentése



2016. máj. 02. Egyéb tájékoztatás, szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése  
2016. ápr. 18. Közgyűlési előterjesztések és határozati javaslatok  
2016. ápr. 15. Rendkívüli tájékoztatás: Közgyűlési napirend kiegészítése részvényesi javaslatra, előterjesztés és határozati javaslatok  
2016. ápr. 15. Rendkívüli tájékoztatás: Tájékoztatás cégbírósági változásbejegyzési eljárás felfüggesztéséről  
2016. ápr. 13. Rendkívüli tájékoztatás: Tájékoztatás törvényességi felügyeleti eljárás kezdeményezéséről  
2016. április 7. Közgyűlési meghívó  
2016. ápr. 07. Rendkívüli tájékoztatás: A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2016.03.01-jén közzétett ártárgyalási hirdetményének módosulása  
2016. ápr. 06. Rendkívüli tájékoztatás: Tájékoztatás a Társaság ellen indított peres eljárásról  
2016. ápr. 06. A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési jegyzőkönyve  
2016. ápr. 04. Felelős Társaságirányítási Jelentés  
2016. ápr. 04. Éves Jelentés  
2016. ápr. 04. Rendkívüli tájékoztatás: Vezető tisztségviselő visszahívása, új vezető tisztségviselő megválasztása  
2016. ápr. 01. Egyéb tájékoztatás, szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése  
2016. ápr. 01. Közgyűlési határozatok  
2016. márc. 10. Közgyűlési előterjesztések és határozati javaslatok  
2016. március 10. Rendkívüli tájékoztatás: Közgyűlési napirend kiegészítése részvényesi javaslatra  
2016. márc. 01. Rendkívüli tájékoztatás: A Budapesti Ingatlan Nyrt. tájékoztatása két fejlesztési telkének nyilvános ártárgyalás keretében történő értékesítési szándékáról  
2016. febr. 29. Közgyűlési meghívó  
2016. febr. 29. Egyéb tájékoztatás, szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése  
2016. febr. 02. Egyéb tájékoztatás, szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése  
2016. jan. 04. Rendkívüli tájékoztatás A Budapesti Ingatlan Nyrt. a CIB Bank Zrt-vel fennálló kölcsönszerződése kapcsán rendkívüli előtörlesztést eszközölt.  
2016. jan. 04. Egyéb tájékoztatás, szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

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

2016. júl. 18. Közgyűlési meghívó  
2016. júl. 21. Rendkívüli tájékoztatás: Közgyűlési napirend kiegészítése részvényesi javaslatra  
2016. júl. 22. Rendkívüli tájékoztatás: Tájékoztatás törvényességi felügyeleti eljárás kezdeményezéséről



## II. A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2016. első féléves beszámolója

### II.1. Konszolidált mérleg

	2016.06.30.	2015.12.31.
<b>ESZKÖZÖK</b>		
<b>Éven túli eszközök</b>		
Befektetési célú ingatlanok	13 811 074	13 830 848
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	121 437	122 670
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	84 833	77 306
Beruházások, felújítások	361 947	357 082
Befektetések társult vállalkozásban	-	-
Halasztott adókövetelések	2 804	2 804
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>14 382 095</b>	<b>14 390 711</b>
<b>Forgóeszközök</b>		
Készletek	2 460 654	2 901 799
Vevőkövetelések	150 575	202 515
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	87 876	109 938
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1 871 808	968 885
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>4 570 913</b>	<b>4 183 136</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>18 953 008</b>	<b>18 573 847</b>
<b>FORRÁSOK</b>		
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	2 583 220	2 583 220
Tőketartalék	594 752	594 752
Értékelési tartalék	972 196	972 196
Visszavásárolt saját tőke	- 49 000	-
Eredménytartalék	9 993 219	9 934 024
Tárgyévi eredmény	69 713	59 195
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</b>	<b>14 164 100</b>	<b>14 143 387</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		
Pénzügyi kötelezettségek	2 324 042	2 977 798
Halasztott adó kötelezettségek	16 238	16 238
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	540 850	572 606
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		
Pénzügyi kötelezettségek	430 229	279 984
Szállítói kötelezettségek	87 618	38 933
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	1 389 932	544 902
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>1 907 779</b>	<b>863 819</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>18 953 008</b>	<b>18 573 847</b>



## A konszolidált mérleg elemzése: 2016. június 30-ai és a 2015. december 31-i mérlegadatok összehasonlítása

Az **eszközök** 75,88%-a **éven túli eszköz**. A befektetett eszközök között a legnagyobb részarányt az befektetési célú ingatlanok képviselik, az éven túli eszközök 96,03%-át jelentik.

A befektetési célú ingatlanok állományában változást jelent az a 19,7 M Ft értékű csökkenés, ami azért következett be, mert a Castrum Ház irodaház iroda- és parkoló helyiségeinek értékesítése keretében 8 parkoló és 7 tároló helyiség került értékesítésre.

Az ingatlanok piaci értéke 2016. június 30-ra vonatkozóan nem került értébecsléssel aktualizálásra, az ingatlanok mind a bázis, mind a tárgyfélvben a vonatkozó félv aktiválásaival növelt és kivezetéseivel csökkentett időszak eleji (2016. január) piaci értéken kerültek kimutatásra.

Az **egyéb ingatlanok, műszaki és egyéb berendezések, beruházások** állománya 2016. I félv végén közel azonos szinten van, mint 2015. 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 441 M Ft-tal csökkent, tekintve, hogy az első félvben 14 db Harsány lejtő telek került értékesítésre és birtokba adásra. A követelések közül a **vevőkövetelések** állományában 25,65%-os növekedés volt tapasztalható.

Az **egyéb követelések** állományát jórészt az elhatárolt árbevételek, továbbá a tartozik egyenlegű vevők és az üzemeltetésre kiadott előlegek tartalmazzák. Az év végi állományhoz képest bekövetkezett csökkenést jórészt az elhatárolt bevételek csökkenése okozta.

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

A **pénzeszközök** állományában több mint 93%-os növekedés következett be, melynek oka az előző év folyamán és az I. félv során nagy számban eladott Harsánylejtő telkek vételárai befolytak.

A **forrás oldalon** a **saját tőke** képviseli a források 74,73 %-át. A Társaság a tárgyévben 49 M Ft értékben vásárolt saját részvényeket, melyek értéke a saját tőke összegét csökkenti.

A **hosszú lejáratú kötelezettségek** állományán belül **hosszú lejáratú hitelekkel** rendelkezik a vállalatcsoport, melynek összegében jelentős csökkenés történt annak köszönhetően, hogy az ütemezett törlesztések mellett a Királyhágói telek eladásához kapcsolódóan (mely tranzakció július folyamán az átadással lezárult) 376,7 M Ft értékű előtörlesztés történt.

A **halasztott adó kötelezettségek** az ingatlanok piaci értéken való kimutatásához kapcsolódnak. Ez a mérleg sor az előző évhez képest némileg kisebb 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 150 M Ft-tal magasabb, mint 2015. év végén, mely abból adódik, hogy 2017-től kezdve a hitelszerződés szerint a törlesztő részletek jelentősen emelkednek. A Társaság teljes hitelállománya előző év végéhez képest 503,5 M Ft-tal, több mint 15%-kal csökkent a korábban említett 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 2016. 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 bérbeadásból, Harsánylejtő telkek eladásából, valamint a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlan értékesítéséből származó vevői előlegek, a Társaság részvényeinek dematerializációjával összefüggő, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség és adófizetési kötelezettség jelenti a főbb tételeket.



## II.2. Konszolidált eredménykimutatás

	2016.06.30.	2015.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	1 306 491	882 452
Egyéb működési bevétel	1 474	15 840
Anyagjellegű ráfordítások	- 538 684	- 537 766
Személyi jellegű ráfordítások	- 141 221	- 161 977
Értékcsökkenés és értékvesztés	- 13 276	- 27 698
Egyéb működési ráfordítások	- 483 613	- 92 571
<b>Működési eredmény</b>	<b>131 170</b>	<b>78 279</b>
Pénzügyi bevételek	4 090	61 675
Pénzügyi ráfordítások	- 77 980	- 112 763
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>57 280</b>	<b>27 191</b>
Tényleges adóráfördítés	- 19 324	- 2 839
Halasztott adó	31 757	2 201
<b>Adózott eredmény</b>	<b>69 713</b>	<b>26 553</b>
<b>Ebből:</b>		
Anyavállalatra jutó rész	69 713	26 553
Külső tulajdonosra jutó rész	0	0
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>		
Alap	2,70	1,03
Hígitott	2,70	1,03

### A konszolidált eredmény elemzése: 2016. I. félévi eredmény és a 2015. I. félévi eredmény összehasonlítása

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

A cégcsoport által 2016. 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 1 306,5 M Ft, ami 48 %-kal (424 M Ft) magasabb a megelőző év azonos időszaki árbevételénél.

A növekedés legfőbb oka az előző év azonos időszakához képest az értékesítésből származó bevételek növekedése a Harsánylejtő telkek kiemelkedő eladásának, az





ingatlanhasznosításból származó bevételek esetében pedig az általános magasabb bérbé adottságnak köszönhető, mindemellett pedig a Kastélyszálló vendéglátási bevételei jelentősen nőttek a megelőző évhez képest.

Az **egyéb működési bevételek** tekintetében 14,4 M Ft mértékű csökkenés történt, ami a Castrum Ház irodaház iroda- és üzlethelyiségeinek értékesítéséből, illetve azok hiányából adódik. Az értékesítés eredménye, vagyis az eladási ár és a piaci érték különbözete ezen a soron jelent meg, mely az előző év azonos időszakában 12,5 M Ft volt, de az idei évben ilyen tétel nem merült fel. Az egyéb működési bevételben ezen kívül 2,2 M Ft értékben szerepel megnyert perekhez kapcsolódó kártérítés, kötbér, perköltség és egyéb tételek, amely az előző év 1-6. hónapjában ennél nagyobb értékben jelentkezett.

Az **összes működési bevétel** így 2016. I. félévben 409,7 M Ft-tal magasabb a 2015. I. féléves összes működési bevételnél és 1 308 M Ft értékben realizálódott.

Az **anyagjellegű ráfordítások** 2016. I. félévi összege 918 Ft-tal, 0,1 %-kal haladja meg a 2015. I. félévben kimutatott összeget, mely növekedés nem jelentős.

A **személyi jellegű ráfordítások** értéke 2016. I. félévében 12,8%-kal alacsonyabb a megelőző év azonos időszaki adatával összehasonlítva. A csökkenést egyrészt a csökkenő létszám és a dolgozói struktúra átalakulásából okozza, továbbá az előző évvel ellentétben az első félévben nem történt jelentős prémium kifizetés.

Az **értékcsökkenés** a 2016. I. félévi összege 14,4 M Ft-tal alacsonyabb a megelőző évinél, melynek legfőbb oka, hogy tárgyévben a saját tulajdonú gépjárműveknek köszönhetően nem merült fel 8,3 M forint, a bérelt gépjárművek pénzügyi lízingjéből fakadó összeg. Emellett egyes eszközök értéke időközben 0-ra íródott.

Az **egyéb működési ráfordítások** 2016. I. féléves összege 483,6 M Ft, mely túlnyomó részben és értékesített Harsánylejtő telkek értékének kivezetését, valamint az ingatlanokhoz kapcsolódó építmény- és telekadók összegét tartalmazza.

Az **összes működési költség** mindösszesen 356,7 M Ft-tal, 44%-kal lett magasabb a tavalyi adathoz képest.

A fent leírtaknak köszönhetően a **működési eredmény 131,17 M Ft lett**, ami 52,9 M Ft-tal magasabb az előző évihez képest.

Az év I. felében a **pénzügyi műveletek bevétele** 4,1 M Ft volt, a banktól kapott kamatbevételeket, a hiteltörlesztéshez kapcsolódó realizált árfolyamnyereségeket és a fordulónapi nem realizált átértékelések összegét tartalmazza. Ez az összeg 57,6 M Ft-tal kevesebb az előző évinél, mely legfőképpen az árfolyamváltozás hatásának köszönhető.

A **pénzügyi műveletek ráfordítása** 2016. első hat hónapjában 78 M Ft lett, míg 2015. I. félévben 112,8 M Ft volt, mely 34,8 M Ft-tal alacsonyabb ráfordítást jelent. A kamatráfordítás 48 M Ft volt az első félév során, szemben a 2015. év első hat hónapjában fizetett 109 M Ft-tal, mely csökkenés oka az ütemezett- és az előtörlesztések által



eredményezett jelentős hitelállomány csökkenés. Ezzel szemben a fordulónapi árfolyamveszteség 24,7 M Ft-tal nőtt az árfolyam változása miatt.

Fentiek alapján az **adózás előtti eredmény** 57,3 M Ft, az **adózott eredmény** 69,7 M Ft értékben alakult, mely az előző évhez képest magasabb (30,1 M Ft-tal, illetve 43,2 M Ft-tal), mely növekedés a fent leírtaknak köszönhető.



### III. A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2015. első féléves vezetőszégi 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. 2016. első félévi ingatlanhasznosítási eredmények**

A társaság fő tevékenységi körébe tartozó ingatlan bérbeadás területén kirívó esemény nem volt tapasztalható. A portfólió feltöltöttsége 2016. június végéig jelentősen nem változott a működő, bérbeadásra szánt ingatlanok kihasználtsága 91-92%- 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 az elmúlt 2-2,5 évben várakozások feletti értékesítési eredményeket produkált és az értékesítési projekt 2015 év végére gyakorlatilag le is zárult, néhány kisebb egység értékesítésének zárása csúszott át 2016 év elejére.

A portfólió másik értékesítési terméke a Harsánylejtő Kertváros projekt, ahol összközműves családi-, iker-, és 4 lakásos társasházépítésre alkalmas telkek értékesítését folytatta a Társaság. A 2015 és 2016 első féléves értékesítési adatok messzemenőig megerősítik a lakó szegmens piaci felívelését, a projekt életében eddig még nem tapasztalt ütemben sikerült adásvételi szerződéseket kötni, melynek köszönhetően a projekt első ütemében kialakított 88 telekből 85 db június 30.-ig értékesítésre került. A felfokozott lakáspiacnak köszönhetően a Társaság megkezdte a projekt második ütemének előkészítését (tervezés, engedélyeztetés, kivitelezői tender) amely során 65 db építési telek kialakítása fog megvalósulni, közműhálózattal utépítéssel. A telkek elő értékesítése (regisztráció) 2016 május hónapban megkezdődött, az első félév végéig a telkek 43 %-át foglalták le az érdeklődők.

2016. április 1.-i közgyűlésen a Társaság közgyűlése elfogadta a Társaság középtávú stratégiáját, amelyben célként fogalmazta meg egyrészt a Harsánylejtő kertváros fejlesztésének megvalósítását és értékesítését, másrészt pedig a Társaság további ingatlanjainak az értékesítését 2017 év végéig. Ezen stratégia mentén először a portfólió fejlesztési ingatlanjainak értékesítése kezdődött meg, melyek közül a Sas utcai ingatlanra és a Királyhágó téri ingatlanra nyílt értékesítési pályázatot hirdetett meg a Társaság. A pályázatot követően mindkét ingatlan adás-vételi szerződése megkötésre került az első félévben.

### **IV. A Társaságnál zajlott lényeges események 2016. január 1. és a Jelentés fordulónapja közti időszakban**

**IV.1. A Társaság 2016. április 1-jén megtartotta évi rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:**

A közgyűlés elfogadta az eredmény felosztásra vonatkozó javaslatot (mely szerint a Társaság 2015. évre nem fizet osztalékot). A közgyűlés tudomásul vette az Igazgatótanács és az Audit bizottság beszámolóját, továbbá a Könyvvizsgáló jelentését. A közgyűlés elfogadta a Társaság 2015. évi éves beszámolóját.

A közgyűlés tudomásul vette az Audit bizottság jelentését és a Könyvvizsgáló jelentését a konszolidált éves beszámolóról. A közgyűlés elfogadta a Társaság 2015. évi konszolidált éves beszámolóját.

A közgyűlés az Igazgatótanácsi tagok számára a felmentvényt megadta a 2015-ös üzleti évre.



A közgyűlés megválasztotta a Társaság könyvvizsgálóját 2016. május 16. – 2017. május 15. közti időszakra (INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft., a könyvvizsgálatért felelős személy Tóth Julianna.

A közgyűlés elfogadta az Igazgatótanácsi tagok, az audit bizottsági tagok és a könyvvizsgáló díjazásáról szóló javaslatot.

A közgyűlés jóváhagyta a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentést.

A közgyűlés felhatalmazta a Társaság Igazgatótanácsát saját részvény vásárlására. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1,- Ft, azaz egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 12 hónap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárfolyamának 125%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2017. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25 %-áig terjedhet.

A közgyűlés jóváhagyta a Társaság középtávú stratégiájára tett javaslatot és felkérte a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a végrehajtás érdekében készítsen intézkedési tervet és azt hajtassa végre a menedzsmenttel.

A közgyűlés elvetette dr. Nobilis Kristóf, dr. Spéder Zoltán, Oláh Márton és Mártonné Uhrin Enikő Igazgatótanácsi tagságról való visszahívására irányuló javaslatokat. A közgyűlés 2016. április 1-jei hatállyal visszahívta az Igazgatótanácsból dr. Ungár Annát. A közgyűlés megválasztotta az Igazgatótanács tagjának 2016. április 1. és 2017. április 25. közötti időszakra Angel Gábort.

#### **IV.2. A Társaság 2016. május 10-én rendkívüli közgyűlést tartott. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:**

A közgyűlés elfogadta a Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6. sz. alatti ingatlan nyílt aukción történő értékesítésére vonatkozó javaslatot.

A közgyűlés elfogadta a Budapest, V. ker. Sas u. 24. sz. alatti ingatlan nyílt aukción történő értékesítésére vonatkozó javaslatot.

A közgyűlés az Igazgatótanács tagjává választotta dr. Incze András, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort 2016. május 10. és 2017. április 25. közti időszakra.

A közgyűlés elvetette dr. Nobilis Kristóf, dr. Spéder Zoltán és Oláh Márton Igazgatótanácsi és Audit bizottsági tagságról való visszahívására irányuló javaslatokat.

A közgyűlés elvetette Mártonné Uhrin Enikő, dr. Incze András, dr. Sessler István, Makra Sándor és Angel Gábor Igazgatótanácsi tagságról való visszahívására irányuló javaslatokat.

A közgyűlés elvetette Berecz Kristóf, Tzvetkov Julián, dr. Hárshgyi Frigyes, Bajnok Judit és dr. Ungár Anna Igazgatótanácsi tagságra való megválasztására irányuló javaslatokat.

A közgyűlés elvetette Tzvetkov Julián, dr. Hárshgyi Frigyes és Bajnok Judit Audit bizottsági tagságra való megválasztására irányuló javaslatokat.

#### **IV.3. Társasági események kapcsán a Társaság ellen indított eljárások:**

##### **IV.3.1. Választottbírósi eljárás:**

Ungár Péter, a Társaság részvényese a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Választottbírósi eljárás előtt 2016. március 24-én peres eljárást kezdeményezett a Társaság ellen, a keresetindítást megelőző 30 napos időszakban hozott igazgatótanácsi



határozatok végrehajtásának felfüggesztése és hatályon kívül helyezése iránt. Ungár Péter ezen peres eljárásban a kereseti kérelmét kiegészítette a Társaság 2016. május 10-i közgyűlési határozatainak megtámadásával.

#### **IV.3.2. Törvényességi felügyeleti intézkedés iránti kérelem**

A Pió 21 Kft., a Társaság részvényese a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága előtt 2016. április 1-jén törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezett a Társaság ellen, kereseti kérelmében a törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását és a Társaság rendkívüli közgyűlésének összehívását kérve. Ezen eljárást a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2016. május 4-i végzésével megszüntette.

A PIÓ-21 Kft., a Társaság részvényese a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága előtt a 2016. július 12-én kelt beadványával törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezett a Társaság ellen, kérelmében törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását kérve a Társaság 2016. április 1-jén megtartott közgyűlésén hozott egyes közgyűlési határozatokkal összefüggésben.

**IV.4. Ingatlan-értékesítés:** Az OTP Ingatlan Zrt. részére 2016. június 9-én adás-vételi szerződéssel értékesítésre került a Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlan 1.300.000.000,-Ft+ÁFA vételáron.

Az LGT IMMO Kft. részére 2016. június 27-én adás-vételi szerződéssel értékesítésre került a Budapest, V. ker. Sas u. 24. sz. alatti ingatlan 1.080.000.000,-Ft+ÁFA vételáron.

**IV.5. Hitelek:** A Társaság a közte, mint Eladó és az OTP Ingatlan Zrt. mint Vevő között 2016. június 9-én a Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlan tárgyában létrejött adás-vételi szerződésből befolyt vételárból 1.196.334 EUR (376.653.797 Ft) összeget a CIB Bank Zrt-vel fennálló hitelszerződés rendelkezései szerint a CIB Banknak előtörlesztett.

## **V. 2016.06.30. és a Féléves jelentés készítése közti időszak lényeges eseményei a cégcsoportnál**

**V.1. Ingatlan-értékesítés:** Az OTP Ingatlan Zrt. részére 2016. június 9-én adás-vételi szerződéssel értékesítésre került, Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlan birokba adása a Vevő részére július 20-án megtörtént.

Az LGT IMMO Kft. részére 2016. június 27-én adás-vételi szerződéssel értékesítésre került, Budapest, V. ker. Sas u. 24. sz. alatti ingatlan birokba adása a Vevő részére július 20-án megtörtént.



## VI. Kibocsátói nyilatkozatok

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.) ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2016. 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 2016. évi I. féléves jelentése a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

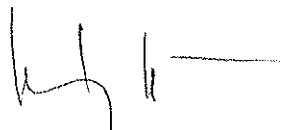
Az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített pénzügyi kimutatások valós és megbízható képet adnak a Társaság (és a konszolidációba bevont vállalkozások) eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a féléves 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, 2016. augusztus 4.



Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke



Mártonné Uhrin Enikő  
az Igazgatótanács tagja