



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

**Féléves Jelentése
(2017. év 1. félév)**

Budapest, 2017. szeptember 13.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by a horizontal stroke.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A'.

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. a Budapesti Értéktőzsde szabályzata, illetve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény alapján elkészítette 2017. 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:	info@bif.hu
Honlapja:	www.bif.hu
Társaság alapító okiratának kelte:	1995. 01.31.
Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994. 05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
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

1.2. A Társaság egységes irányítási rendszerben működik, Igazgatótanácsának tagjai:

dr. Ungár Anna, az Igazgatótanács elnöke
Berecz Kristóf, az Igazgatótanács alelnöke
Tzvetkov Julian
dr. Hárshegyi Frigyes
Bajnok Judit (2017.08.15-ig)
Horváth László (2017.08.15-től)

1.3. A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

Tzvetkov Julián
dr. Hárshegyi Frigyes
Bajnok Judit (2017.08.15-ig)
Horváth László (2017.08.15-től)

1.4. A Társaság Könyvvizsgálója:

INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft.
(székhely: 1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/A.
II. em., a könyvvizsgálatért felelős személy Móri
Ferencné) 2017.01.01-től 2017.05.15-ig

AJKA Könyvvizsgáló, Tanácsadó és Szolgáltató Kft.
(székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 78. fszt. 1.,
könyvvizsgálatért felelős személy Budai Katalin) 2017.
május 16-tól 2017. augusztus 15-ig



INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft.
(székhely: 1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/A.
II. em.), a könyvvizsgálatért felelős személy Freiszberger
Zsuzsanna megválasztva 2017. augusztus 15-től 2018.
május 15-ig.

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

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

PIÓ-21 Kft.	45,26 %
BFIN ASSET MANAGEMENT AG	26,29 %
Horváth László	16,85 %
Saját részvény	6,97 %

Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok személyében és tulajdoni hányadában a 2017. május 12-én közzétett éves jelentésben közöltekhez képest változás történt, a PIÓ-21 Kft. közvetlen részesedése 45,26%-ra nőtt, (a közvetett részesedése 71,55%, mivel a PIÓ-21 Kft. a BFIN ASSET MANAGEMENT AG 100%-os tulajdonosa) a BFIN ASSET MANAGEMENT AG részesedése 0%-ról 32,88 %-ra nőtt, majd 26,29 %-ra csökkent, a DonaDöme Kft. részesedése 24,18 %-ról 0 %-ra csökkent, az FHB Kereskedelmi Bank Zrt. részesedése 10 %-ról 0 %-ra csökkent, Horváth László részesedése 16,94 %-ról 16,85 %-ra csökkent, a Társaság saját részvényeinek aránya 0,39 %-ról 6,97%-ra nőtt.

1.7. Vállalatvezetés:

Sajgál Gábor, vezérigazgató
Farkas Zoltán, pénzügyi és számviteli osztályvezető

A vállalatvezetésben a 2016. december 31-i állapothoz képest változás nem történt.

1.8. 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. Az időszak fordulónapja és a beszámoló készítése között a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2017. augusztus 15-én a Harsánylejtő Kft.-t és a BPR BÉTA Kft.-t üzletrész adásvételi szerződéssel értékesítette a PIÓ-21 Kft. részére.

I.10. Az időszokban közzétett tájékoztatások:

2017.01.02.: Szavazati jogok száma és az alaptőke havi bejelentése
2017.01.06.: Tájékoztató törvényességi felügyeleti eljárás kezdeményezéséről
2017.01.13.: A Budapesti Ingatlan Nyrt. hatályos Alapszabálya
2017.01.17.: Tájékoztató a Társaság ellen indított peres eljáráshoz kapcsolódóan
2017.01.24.: Tájékoztató bérleti szerződés aláírásáról
2017.01.31.: Szavazati jogok száma és az alaptőke havi bejelentése
2017.02.28.: Szavazati jogok száma és az alaptőke havi bejelentése
2017.02.28.: Tájékoztató törvényességi felügyeleti eljárás kezdeményezéséről
2017.03.21.: Tájékoztató választott bírósági eljárás megszüntetéséről
2017.03.28.: A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési meghívója
2017.03.31.: Szavazati jogok száma és az alaptőke havi bejelentése
2017.04.07.: Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok



2017.04.28.: Rendkívüli közzététel a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2017. április 28. napján 09:00 órára összehívott éves rendes közgyűléséről.

2017.05.02.: Szavazati jogok száma és az alaptőke havi bejelentése

2017.05.03.: Rendkívüli tájékoztatás, tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele.

2017.05.03.: Rendkívüli tájékoztatás, a PIÓ-21 Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. kötelező nyilvános vételi ajánlata a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. valamennyi részvényére

2017.05.04.: Rendkívüli tájékoztatás, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele.

2017.05.05.: Tájékoztatás a Magyar Nemzeti Bank, mint felügyeleti hatóság határozatáról, BIF részvények Budapesti Értéktőzsdén történő kereskedésének felfüggesztéséről

2017.05.12.: A Budapesti Ingatlan Nyrt. megismételt éves rendes közgyűlésének határozatai

2017.05.12.: A Budapesti Ingatlan Nyrt. éves jelentése

2017.05.12.: Felelős társaságirányítási jelentés

2017.05.12.: Tájékoztatás könyvvizsgáló személyének módosulásáról

2017.05.15.: Kiegészítő nyilatkozat a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2017. május 12-én közzétett, a 2016. pénzügyi évről készített éves jelentéséhez kapcsolódóan.

2017.05.16.: A PIÓ-21 Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. nyilvános vételi ajánlatának önkéntes módosítása

2017.05.17.: Tájékoztatás a Magyar Nemzeti Bank, mint felügyeleti hatóság határozatáról, BIF részvények Budapesti Értéktőzsdén történő kereskedésének visszaállításáról

2017.05.23.: Tájékoztatás generálkivitelezői szerződések aláírásáról

2017.05.26.: A PIÓ-21 Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. nyilvános vételi ajánlatának Magyar Nemzeti Bank általi jóváhagyása

2017.05.31.: Szavazati jogok száma és az alaptőke havi bejelentése

2017.06.29.: Tulajdonosi bejelentés, a PIÓ-21 Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. nyilvános vételi ajánlattételi eljárásának lezárása

2017.06.30.: Szavazati jogok száma és az alaptőke havi bejelentése

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

2017.07.04.: Rendkívüli tájékoztatás, tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele.

2017.07.04.: Rendkívüli tájékoztatás, tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele.

2017.07.05.: Saját részvény tranzakció

2017.07.07.: Rendkívüli tájékoztatás, tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele.

2017.07.13.: A Budapesti Ingatlan Nyrt. rendkívüli közgyűlésének meghívója

2017.07.25.: Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok

2017.07.31.: Szavazati jogok száma és az alaptőke havi bejelentése

2017.08.15.: A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2017. augusztus 15-én megtartott rendkívüli közgyűlésén született határozatok.

2017.08.15.: Tájékoztatás könyvvizsgáló személyének módosulásáról

2017.08.15.: Vezető tisztségviselők visszahívása, új vezető tisztségviselők megválasztása

2017.08.15.: A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési jegyzőkönyve

2017.08.22.: A Budapesti Ingatlan Nyrt. hatályos Alapszabálya

2017.08.31.: Szavazati jogok száma és az alaptőke havi bejelentése



II. A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2017. első féléves beszámolója

II.1. Konszolidált mérleg

(adatok ezer forintban)

	2017.06.30	2016.12.31
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Befektetési célú ingatlanok	13 207 000	13 212 074
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	118 962	120 191
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	90 436	79 940
Immateriális javak	291	-
Beruházások, felújítások	687 051	30 692
Befektetések társult vállalkozásban	-	-
Halasztott adókövetelések	4 185	2 829
Éven túli eszközök összesen	14 107 926	13 445 727
Forgóeszközök		
Készletek	1 831 086	1 927 133
Vevőkövetelések	94 593	81 075
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	24 106	147 538
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	4 152 307	3 760 163
Forgóeszközök összesen	6 102 091	5 915 909
Eszközök összesen	20 210 017	19 361 636
FORRÁSOK		
Saját tőke		
Jegyzett tőke	2 583 220	2 583 220
Tőketartalék	594 752	594 752
Értékelési tartalék	982 873	982 873
Visszavásárolt saját tőke	- 49 000	- 49 000
Eredménytartalék	11 388 276	9 993 219
Tárgyévi eredmény	325 033	1 395 057
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:	15 825 154	15 500 121
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Pénzügyi kötelezettségek	-	2 003 639
Céltartalékok várható kötelezettségekre	9 386	9 386
Halasztott adó kötelezettségek	618 151	527 571
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	627 537	2 540 596
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Pénzügyi kötelezettségek	2 270 455	565 240
Szállítói kötelezettségek	267 648	117 658
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	1 219 223	638 021
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	3 757 325	1 320 919
Kötelezettségek és saját tőke összesen	20 210 017	19 361 636

A konszolidált mérleg elemzése: 2017. június 30-ai és a 2016. december 31-i mérlegadatok összehasonlítása

Az **eszközök** 69,81%-a **éven túli eszköz**. A befektetett eszközök között a legnagyobb részarányt az befektetési célú ingatlanok képviselik, az éven túli eszközök 93,61%-át jelentik.

A befektetési célú ingatlanok állományában változást jelent az az 5,1 M Ft értékű csökkenés, ami azért következett be, mert a Castrum Ház irodaház iroda- és parkoló helyiségeiből fennmaradt tételek a készletek közé kerültek átsorolásra.

Az ingatlanok piaci értéke 2017. június 30-ra vonatkozóan nem került értékebecsléssel aktualizálásra, az ingatlanok mind a bázis, mind a tárgyfélvben a vonatkozó félév aktiválásaival növelt és kivezetéseivel csökkentett időszak eleji (2017. január) piaci értéken kerültek kimutatásra.

Az **egyéb ingatlanok, műszaki és egyéb berendezések, beruházások** állománya 2017. I. félév végén közel azonos szinten van, mint 2016. év végén. A kismértékű csökkenés az időszaki értékcsökkenésből adódik.

A **beruházások** értékének növekedése a Harsánylejtőn végzett közüzemi beruházások összegének köszönhető.

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

A **forgóeszközök** között a **készletek** értéke 96 M Ft-tal csökkent, tekintve, hogy az első félévben 2 db Harsány lejtő telek került értékesítésre és birtokba adásra. A követelések közül a **vevőkövetelések** állományában 16,67%-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.

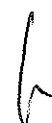
A **pénzeszközök** állományában több mint 10,43%-os növekedés következett be, melynek legfőbb oka az előző év folyamán és az I. félév során értékesítésre szerződött Harsánylejtő telek vételár részleteinek beérkezése.

A **forrás oldalon** a **saját tőke** képviseli a források 78,30 %-át.

A **hosszú lejáratú kötelezettségek** állományán belül a **hosszú lejáratú hitelek** összege az előző évhez képest nullára csökkent, mert a fennálló hitelállomány végtörlesztése 1 éven belül várható, így az a rövid lejáratú kötelezettségek között kerül kimutatásra.

A **halasztott adó kötelezettségek** az ingatlanok piaci értéken való kimutatásához kapcsolódnak.

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 mérlegsor értéke 1 705 M Ft-tal magasabb, mint 2016. év végén, mely abból adódik, hogy a fennálló hitelállomány végtörlesztése egy éven belül, 2018. márciusában esedékes. A Társaság teljes hitelállománya előző év végéhez képest 298 M Ft-tal, több mint 13%-kal csökkent a rendszeres tőketörlesztéseknek köszönhetően.



A **szállítói kötelezettségek** állománya jellemzően még le nem járt szállítói számlákból és garanciális visszatartásokból áll. A szállítói kötelezettségek összege 2017. 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 származó vevői előlegek, a Társaság részvényeinek dematerializációjával összefüggő, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség és adófizetési kötelezettség jelenti a főbb tételeket.

II.2. Konzolidált eredmény kimutatás

	(adatok ezer forintban)	
	2017.06.30	2016.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	980 841	1 306 491
Egyéb működési bevétel	146 361	1 474
Anyagjellegű ráfordítások	- 464 188	- 538 684
Személyi jellegű ráfordítások	- 116 228	- 141 221
Értékcsökkenés és értékvesztés	- 13 056	- 13 276
Egyéb működési ráfordítások	- 86 293	- 483 613
Működési eredmény	447 437	131 170
Pénzügyi bevételek	16 654	4 090
Pénzügyi ráfordítások	- 39 981	- 77 980
Adózás előtti eredmény	424 110	57 280
Tényleges adóráfordingítás	- 9 852	- 19 324
Halasztott adó	- 89 225	31 757
Adózott eredmény	325 033	69 713
Ebből:		
Anyavállalatra jutó rész	325 033	69 713
Külső tulajdonosra jutó rész	0	0
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)		
Alap	12,63	2,70
Hígított	12,63	2,70

A konszolidált eredmény elemzése: 2017. I. félévi eredmény és a 2016. 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 2017. év I. félévében elért értékesítési árbevétel jelentős részét az ingatlanok bérbeadásából származó bérleti, parkolási és üzemeltetési díj bevétel, valamint kisebb részben a

Harsánylejtő építési telkek értékesítéséből származó bevétel teszi ki. Az első hat hónap nettó árbevétele összességében 980,8 M Ft, ami 33 %-kal (325,6 M Ft) alacsonyabb a megelőző év azonos időszakai árbevételénél.

A csökkenés legfőbb oka az előző év azonos időszakához képest az értékesítésből származó bevételek csökkenése, ugyanis a Harsánylejtő telkek eladásának árbevételei a tárgyév 2. félévében realizálódnak, szemben az előző év azonos időszakával. Ezzel szemben az ingatlanhasznosításból származó bevételek az általános magasabb bére adottságnak köszönhetően, valamint a Kastélyszálló vendéglátási bevételei némileg nőttek a megelőző évhez képest.

Az **egyéb működési bevételek** tekintetében 144,9 M Ft mértékű növekedés történt. Ennek legfőbb oka az ingatlanok átsorolásából a piaci értékelés növelő hatása 144,5 M Ft értékben. Az egyéb működési bevételben ezen kívül 1,1 M Ft értékben szerepel megnyert perekhez kapcsolódó kártérítés, kötbér, perköltség és egyéb tételek, amely az előző év 1-6. hónapjában ennél némileg kisebb értékben jelentkeztek.

Az **összes működési bevétel** így 2017. I. félévben 180,8 M Ft-tal alacsonyabb a 2016. I. féléves összes működési bevételénél és 1 127 M Ft értékben realizálódott.

Az **anyagjellegű ráfordítások** 2017. I. félévi összege 74,5 M Ft-tal, 14%-kal csökkent a 2016. I. félévben kimutatott összeghez képest. A csökkenés legfőbb oka, hogy a Harsánylejtő telkek és a megmaradt Castrum-házasság területek I. féléves, az előző év azonos időszakához kisebb mértékű értékesítése miatt jelentősen alacsonyabb volt az ELÁBÉ értéke (107,6 M Ft), valamint a II. ütem telkeinek értékesítéséhez ingatlanügynöki szolgáltatást sem vesz a társaság igénybe, szemben az I. ütemmel, mely szintén jelentős, 20 M Ft értékű csökkenést eredményezett. Emellett a bére adott ingatlanok növekvő feltöltöttsége miatt a Társaságot terhelő közüzemi díjak is csökkentek 18,3 M Ft értékben. A csökkenéssel szemben a Harsánylejtő Társasházak tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos díjak 60,7 M Ft-os összege áll.

A **személyi jellegű ráfordítások** értéke 2017. I. félévében 18%-kal alacsonyabb a megelőző év azonos időszakai adatával összehasonlítva. A csökkenést a csökkenő létszám és a dolgozói struktúra átalakulása okozza.

Az **értékcsökkenés** a 2017. I. félévi összege nem változott jelentősen az előző év azonos időszakához képest.

Az **egyéb működési ráfordítások** 2017. I. féléves összege 86,3 M Ft, mely túlnyomó részben önkormányzati adókat, valamint az ingatlanokhoz kapcsolódó építmény- és telekadók összegét tartalmazza. Az előző évhez képest jelentős változás az előző év azonos időszakához képest jóval kisebb mértékű Harsánylejtő telkek értékesítéshez tartozó, és azzal együtt csökkenő költségeknek köszönhető.

Az **összes működési költség** mindösszesen 497 M Ft-tal, 42%-kal lett alacsonyabb a tavalyi adathoz képest.

A fent leírtaknak köszönhetően a **működési eredmény 447,44 M Ft lett**, ami 316,3 M Ft-tal magasabb az előző évihez képest.

Az év I. felében a **pénzügyi műveletek bevétele** 16,7 M Ft volt, a banktól kapott kamatbevételeket, a hiteltörlesztéshez kapcsolódó realizált árfolyamnyereségeket és a fordulónapi nem realizált átértékelések összegét tartalmazza. Ez az összeg 12,6 M Ft-tal magasabb az előző évinél, mely legfőképpen az árfolyamváltozás hatásának köszönhető.



A **pénzügyi műveletek ráfordítása** 2017. első hat hónapjában 40 M Ft lett, míg 2016. I. félévben 78 M Ft volt, mely 38 M Ft-tal alacsonyabb ráfordítást jelent. A kamatráfordítás 36 M Ft volt az első félév során, szemben a 2016. év első hat hónapjában fizetett 48 M Ft-tal, mely az ütemezett- és az előtörlesztések által eredményezett jelentős hitelállomány csökkenés hatása. Emellett szemben a fordulónapi árfolyamveszteség 26 M Ft-tal csökkent az előző év azonos időszakához képest az árfolyam változása miatt.

Fentiek alapján az **adózás előtti eredmény** 424,1 M Ft, az **adózott eredmény** 325 M Ft értékben alakult, mely az előző évhez képest magasabb (366,8 M Ft-tal, illetve 255,3 M Ft-tal), mely növekedés a fent leírtaknak köszönhető.



III. A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2017. első féléves vezetői 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
- c.) lakóingatlan és telekfejlesztés

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 áll. 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 egy „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 kítűnő 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 470 férőhelyes Aranykéz utcai parkolóház műszaki és esztétikai felújítása a 2017. év elején megtörtént, mellyel egy modernebb, a mai kor elvárásaihoz illeszkedő megjelenést valósítottunk meg. Az épület felújításán túl bővült a szolgáltatások köre, rendszámfelismerő rendszer és új fizető automaták kerültek elhelyezésre. A Szervita téri parkolóház és a közelben zajló lakó – és iroda fejlesztéseknek köszönhetően a parkolóház kihasználtsága a 2016-os évhez képes emelkedett. A kihasználtság további növekedést a környező irodaházak tulajdonosaival történt hosszú távú együttműködések és az új bérleti szerződések garantálják.

A Társaság tulajdonában van emellett a Budapest III. ker. Polgár utca 8-10. szám alatti parkolóház, amely a Flórián Udvar Irodaház részét képezi, ám a nyilvánosság számára is igénybe vehető parkolási szolgáltatást nyújt. A 2008 óta folyamatosan fenntartott 90% közeli kihasználtságot tovább növelte a 3. kerületben 2016. évben bevezetett fizetős köztéri parkolás, mely további szerződések megkötését eredményezte mind a környező lakók valamint az irodabérlők részéről.

c) Lakóingatlan és telekfejlesztés

Az ingatlanpiacra jellemző pozitív beruházói és vásárlói magatartás arra ösztönözte Társaságunkat, hogy a tulajdonában lévő lakóingatlan fejlesztésre alkalmas III. kerületi ingatlanjain elindítsa saját beruházását. Ennek megfelelően 2017. év elején elkezdődött a Harsánylejtő Kertváros Társasházi



fejlesztése, melynek keretén belül 2018. év végéig 16 épületben 80 lakóingatlan kerül megépítésre és átadásra. Az fejlesztés első ütemében megvalósuló 20 db lakás előértékesítése jelenleg 40%-os.

A Harsánylejtő Kertváros II. telekfejlesztési ütemének keretén belül 65 db 4-6 lakásos társasház építésre alkalmas önálló helyrajzi számon nyilvántartott telek került kiszabályozásra. Az építési telekként értékesített ingatlanokon – a fejlesztés I. üteméhez hasonlóan – iker- és családi házak, valamint modern stílusú kisebb társasházak kerülnek majd felépítésre az ingatlanokat megvásárló fejlesztők és magánszemélyek által.

d) Kockázati tényezők

Az ingatlanhasznosítási tevékenységét a Társaság relatíve alacsony kockázat mellett végzi, a megkötött bérleti szerződések jellemzően határozott időtartamúak 2-5 év közöttiek, de speciális esetekben akár 10-12 évesek. A bérlők számossága jelentős, a bérlői mix pedig meglehetősen heterogén, ennek köszönhetően nincs különösebb iparági kockázat a tevékenységben. Az előzetes bérlői kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszer alkalmazásának köszönhetően mind a kintlévőség nagysága, mind a nemfizetés jelentős mértékben csökkent az előző évhez képest.

Az ingatlanfejlesztési tevékenység gerincét a telekértékesítés jelentette az első félévben, az üzleti tervek szerint a 2. félévben ehhez zárkózik a lakások értékesítése is. Jelenleg az új lakás piac meglehetősen dinamikus fejlődik, de egy esetleg lakáspiaci gyengülés hatással lehet az üzleti tervekben meghatározott értékesítés ütemére. A kockázatokat azonban némiképp csökkentti, hogy a fejlesztés alatt lévő házak és lakások a prémium kategóriát képviselik, ahol a piac esetleges recesszív hatása kevésbé érvényesül.

III.2. 2017. első félévi ingatlanhasznosítási eredmények

A társaság fő tevékenységi körébe tartozó ingatlan bérbeadás területén kirívó esemény a Madách téri irodaház szállodai funkciónak történő hosszútávú bérbeadása valamint az Andrássy úti épület hasznosítása volt. A portfólió feltöltöttsége 2017. június végéig jelentősen nem változott a működő, bérbeadásra szánt ingatlanok kihasználtsága 91-92%- körül alakult.

A portfólió másik értékesítési terméke a Harsánylejtő Kertváros projekt, ahol két ütemben összközműves családi-, iker-, és 4 lakásos társasházépítésre alkalmas telkek értékesítését folytatja a Társaság, továbbá a fentiekben részletezettek szerint megkezdte a lakóingatlan fejlesztését. Az értékesítési adatok messzemenőig megerősítik a lakó szegmens piaci felívelését, melynek köszönhetően a projekt első ütemében kialakított 88 telek értékesítése sikeresen lezárult, a második ütem értékesítettsége 72%, a lekött lakások aránya 40%.

IV. A Társaságnál zajlott lényeges események 2017. január 1. és a Jelentés fordulónapja közti időszakban

IV.1. A Társaság 2017. május 12-én megtartotta a megismételt éves rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:

A közgyűlés elfogadta az eredmény felosztásra vonatkozó javaslatot (mely szerint a Társaság 2016. évre nem fizet osztalékot). A közgyűlés tudomásul vette az Igazgatótanács és az Audit bizottság beszámolóját, továbbá a Könyvvizsgáló jelentését. A közgyűlés elfogadta a Társaság 2016. évi éves beszámolóját. A közgyűlés tudomásul vette az Audit bizottság jelentését és a Könyvvizsgáló jelentését a konszolidált éves beszámolóról. A közgyűlés elfogadta a Társaság 2016. évi konszolidált éves beszámolóját. A közgyűlés a 2016-os üzleti év utolsó napján, 2016. december 31-én a Társaságban



igazgatótanácsi tisztséget betöltő Igazgatótanácsi tagok számára a felmentvényt megadta a 2016-os üzleti évre.

A közgyűlés megválasztotta a Társaság könyvvizsgálóját 2017. május 16. – 2018. május 15. közti időszakra (AJKA Könyvvizsgáló, Tanácsadó és Szolgáltató Kft. a könyvvizsgálatért felelős személy Budai Katalin) 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. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 100,-Ft névértékű „A” sorozatú névre szóló törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. 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 átlagfolyamának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2018. október 27. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25 %-áig terjedhet, vagyis az alapján a Társaság - figyelemmel a jelenleg a tulajdonában álló 100.000 db saját részvényre, - legfeljebb összesen 6.358.050 darab részvényt vásárolhat.

IV.2. Társasági események kapcsán a Társaság ellen indított eljárások:

IV.2.1. Törvényességi felügyeleti intézkedés iránti kérelem

A Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége, a Társaság részvényese a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága előtt a 2016. december 15-én kelt beadványával törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezett a Társaság ellen, kérelmében törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását és a Társaság kötelezését kérve egyes igazgatótanácsi ülések napirendi pontjaira vonatkozó tájékoztatás megadása, igazgatótanácsi határozatok ismertetése és igazgatótanácsi ülések jegyzőkönyveibe történő iratbetekintés biztosítása tárgyában. A Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége kérelmét a Cégbíróság - a jelentés készítésekor még nem jogerős - végzésével elutasította.

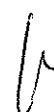
IV.2.2. Törvényességi felügyeleti intézkedés iránti kérelem

A Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága előtt a 2017. február 10-én kelt beadványával törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezett a Társaság ellen, kérelmében törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását és a Társaság kötelezését kérve egyes igazgatótanácsi ülések irataiba, valamint egyes társasági iratokba történő iratbetekintés biztosítására kötelezés tárgyában.

IV.3. Nyilvános vételi ajánlat:

A PIÓ-21 Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. a Társasághoz 2017. május 3-án érkezett bejelentésében bejelentette, hogy a Társaság által kibocsátott bármely és valamennyi, névre szóló, szavazati jogot megtestesítő, BÉT-re bevezetett, 100,-Ft névértékű dematerializált törzsrészvényei megvásárlása céljából a Tpt. 68.§ (3) bekezdése szerinti kötelező nyilvános vételi ajánlatot terjesztett be 2017. május 3. napján jóváhagyás végett a Magyar Nemzeti Bank részére. A Magyar Nemzeti Bank által jóváhagyott és az Ajánlattevő 2017. május 26-án közzétett nyilvános vételi ajánlata eredményeképpen az ajánlati időtartamon belül az elfogadó részvényesek összesen 3.990.949 darab, a Társaság által kibocsátott törzsrészvényre vonatkozóan fogadták el érvényesen az Ajánlattevő ajánlatát.

IV.4. Hitelek: A Társaság 908 688 EUR (282 315 731Ft) összeget a CIB Bank Zrt.-vel fennálló hitelszerződés rendelkezései szerint a CIB Banknak törlesztett. Előtörlesztésre az időszakban nem került sor.



V. 2017.06.30. és a Féléves jelentés készítése közti időszak lényeges eseményei a cégcsoportnál

V.1. A Társaság 2017. augusztus 15-én rendkívüli közgyűlést tartott. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:

A közgyűlés jóváhagyta, hogy a Társaság indítsa meg a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vételi eljárást és elfogadta az ehhez kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített alapszabály módosításokat változatlan tartalommal.

A közgyűlés a Társaság igazgatótanácsi tagi tisztségéből Berecz Kristófot, Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyeszt, Bajnok Juditot és dr. Ungár Annát, illetve a Társaság Audit bizottsági tisztségéből Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyeszt és Bajnok Juditot visszahívta és az Igazgatótanács tagjává megválasztotta a 2017. augusztus 15. és 2022. augusztus 15. közti időszakra Berecz Kristófot, Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyeszt, dr. Ungár Annát és Horváth Lászlót, illetve a Társaság Audit bizottsági tagjává választotta Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyeszt és Horváth Lászlót a 2017. augusztus 15. és 2022. augusztus 15. közti időszakra.

A közgyűlés a Társaság állandó könyvvizsgálójának az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft.-t, a könyvvizsgálatért felelős személy Freiszberger Zsuzsanna megválasztotta a 2017. augusztus 15.-2018. május 15. közti időszakra. A közgyűlés elfogadta a könyvvizsgáló díjazásáról szóló javaslatot.

A közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 100,-Ft névértékű „A” sorozatú névre szóló törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1,-Ft, azaz egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 3 hónap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárfolyamának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2019. február 14. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25 %-áig terjedhet.

A közgyűlés elfogadta az Igazgatótanács Ptk. 3:223. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tájékoztatását a Társaság 2017. július 4. napján megkötött saját részvény tranzakciójával kapcsolatban.

A közgyűlés elfogadta az Igazgatótanács előterjesztése szerinti Vezetői Részvényprogramot.

A közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozói részvények kibocsátása által a vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel és elfogadta az Alapszabály ehhez kapcsolódó kiegészítését a közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan tartalommal.

A közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatelsőbbbségi részvények kibocsátása által a vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel

A közgyűlés elutasította a Net-Invest Zrt. részvényesi azon módosító indítványát, mely szerint a Társaság közgyűlését székhelyétől eltérő budapesti helyszínen is tarthatja. A közgyűlés elfogadta az Alapszabály 9.21. ponttal történő kiegészítését, mely szerint a Társaság közgyűlését székhelyétől eltérő magyarországi helyszínen is tarthatja.



V.2. A Társaság 2017. július 4-én 1 700 000 darab saját részvényt vásárolt a BFIN Asset Management AG-tól, 600 Ft/db áron. A tranzakciónak köszönhetően a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma 100 000 db-ról 1 800 000 db-ra változott.

VI. Kibocsátói nyilatkozatok


A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033 Budapest, Polgár utca 8-10.) ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2017. évi I. féléves konszolidált beszámolóját független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

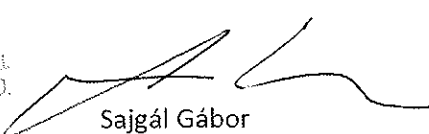
A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033 Budapest, Polgár utca 8-10.) ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2017. évi I. féléves jelentése a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tény, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel 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 pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

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

Budapest, 2017. szeptember 13.


Bérecz Kristóf
az Igazgatótanács alelnöke


Sajgál Gábor
vezérigazgató

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

Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

