

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

IDŐKÖZI VEZETŐSÉGI BESZÁMOLÓJA
2015.07.01. és 2015.11.19. közti időszakra vonatkozóan



Alapadatok

A Társaság cégadatai:

Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Rövidített cégnev:	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 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
Oláh Márton
Mártonné Uhrin Enikő

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



A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai:

DonaDöme Kft.	24,48 %
PIÓ 21 Kft. (2015.10.19-ig 24,62%)	29,81%
Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt.	14,99 %
FHB Kereskedelmi Bank Zrt.	10,01 %
Halmi út 46. Kft.	9,99 %

Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok személyében és tulajdoni hányadában a Féléves jelentésben közöltekhez képest változás történt, a Pió 21 Kft. megvásárolta a Magyar Nemzeti Eszközgazdálkodási Zrt. 5,18%-os részvénycsomagját.

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
Németh-Szabó Tímea, kontrolling igazgató

A vállalatvezetésben a 2015. június 30-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.

A Társaság bemutatása

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (a továbbiakban úgy is, mint BIF vagy Társaság) jogelődje, a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft. 1994. január 1-jén kezdte meg működését. Az alapító 1994. és 1995. folyamán több lépésben összesen 13 ingatlant apportált a Társaságba, majd ezt követően döntött a cég részvénytársasággá történő átalakításáról, melyre 1995. január 31-vel került sor. A Társaság 2015. június 30-án magába olvasztotta 7 korábbi leányvállalatát.

A Társaság ingatlanportfóliójába jelenleg 15 ingatlan tartozik, amelyek egy kivételével (Fenyőharaszt Kastélyszálló) Budapesten találhatóak, jelentős részük a belvárosban, illetve a tágabb értelemben vett irodanegyedekben. A kedvező adottságokkal rendelkező ingatlanok hasznosításukat tekintve főként irodaházak, de található közöttük parkolóház, vegyes funkciójú (iroda és lakó) épület, lakó célú telekparcellázás és kastélyszálló is.

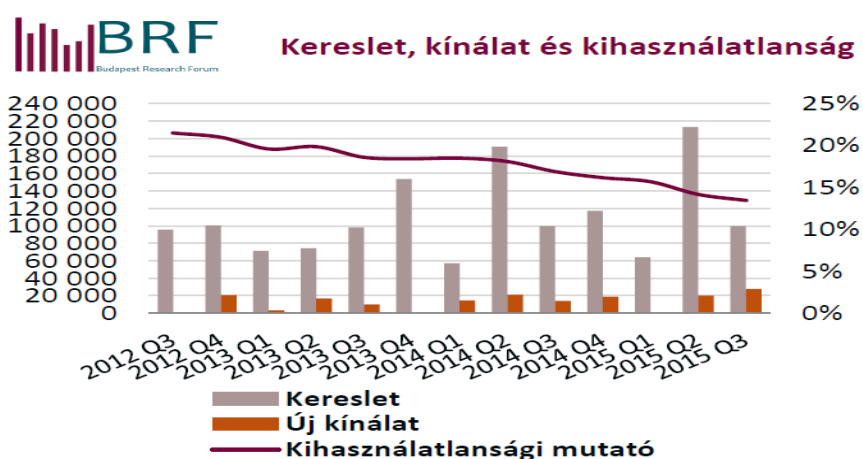
A Társaság jegyzett tőkéje 2.583.220.000 Ft, melyet 25.832.200 db, egyenként 100 Ft névértékű névre szóló törzsrészvény testesít meg, mely nyilvános forgalomban, a Budapesti Értéktőzsdén „Standard” kategóriában szerepel.



A Társaság fő tevékenysége a tulajdonába tartozó ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítása és az ingatlanok fejlesztése. A BIF a portfólió épületeinek üzemeltetését és értékesítését, csakúgy, mint az ehhez szükséges támogató feladatok (számvitel, kontrolling, jog) ellátását saját állománnyal, maga végzi. Ebből adódóan a Társaság és annak menedzsmentje folyamatos és naprakész információkkal rendelkezik a piaci eseményekről, változásokról, és a Bérelőkkal tartott közvetlen kapcsolatnak köszönhetően hatékonyan képes a portfólió feltöltöttségét magas szinten tartani.

Piaci kitekintő

2015. első félévében a budapesti ingatlanpiacon a kereslet meghaladta az egy évvel korábbi, egyébként szintén kiugróan magas értékeket. A korábbi piaci trendekhez hasonlóan a 2. negyedév meghaladta az első negyedév bérbeadási adatait. A bérbeadás legnagyobb része a korábbi évhez hasonlóan (54 %-a) továbbra is szerződés-hosszabbítás volt. A kereslet 31 %-a új szerződés, a bővülések és előbérletek szerződéstípusonként 15 %-os részarányt képviseltek. A 3. negyedévben viszont a korábbi évek trendjével szemben – melynek során a 3. negyedév jelentősen túlszárnyalta az előző negyed-, sőt félévet – a teljes bérleti kereslet alacsonyabb volt a 2014-es év hasonló adatánál,



A legalacsonyabb kihasználtság továbbra is a dél-budai piacon van, de a Társaság számára meghatározó pest központi alpiacon is csökkent. Az átlagos üresedési ráta az elmúlt 7 év legalacsonyabb értékére, 13,5 % csökkent. Az átlagos szerződés nagyság 553 nm és a szerződések 80 %-át ennél kisebb területekre kötik.

Fontosabb események, hírek, amik befolyásolták a Társaság eredményességét

Korábbi határozat alapján a következő cégek 2015. június 30-i bejegyzési dátummal beolvadtak a Budapesti Ingatlan Nyrt-be: BIF Jókai 34 Kft., BPR Delta Kft., BPR Gamma Zrt., BPR Rákóczi Kft., Katlan Zrt., BU-MA Ingatlan Kft., Katlanka B Kft.

A beolvadó társaságok tevékenységet lezáró beszámolóit és a beolvadó, valamint a beolvadással létrejövő társaságok vagyonmérlege és vagyonleltárait elkészültek és a megfelelő helyeken közzétételre kerültek. A beolvadó cégek eszközei és forrásai a Budapesti Ingatlan Nyrt-nél bekerültek a könyvekbe és nyilvántartásokba.



A bérbe adható területek – és ezáltal a bérbeadásból származó árbevétel – a Teréz körüti ingatlan tavaly év végi, valamint a Castrum-Ház és a Király utcai ingatlan idei értékesítésével csökkentek, de összességében a bérbeadás tevékenysége kedvező tendenciát mutat:

A Városmajor utcai irodaház időközben folytatott értékesítési tevékenységnek köszönhetően 2015. 3. negyedév végére az épület feltöltöttsége az év eleji 84%-ról 87%-ra emelkedett.

A Flórián Udvar Irodaházban az év folyamán lejáró szerződések meghosszabbításra kerültek, valamint több mint 700 m² területre érkezett új bérlő, melynek révén az épület feltöltöttsége az év eleji 67%-ról 75%-ra emelkedett.

A többi bérleményben a bérlői telítettség nem változott lényegesen.

A Társaság ingatlanértékesítés tekintetében kiemelkedő időszakot produkált 2015. I-III. negyedévében:

A Társaság 2015. július 14-én értékesítette a Király u. 46. szám alatt található ingatlanját, a piaci árhoz képest több mint 25%-kal magasabb áron. Az értékesítés árbevételéből a Társaság 137,8 M Ft-ot a fennálló CIB hitel törlesztésére fordított.

A 2013 év végén bevezetett új irodapiaci termék, a Castrum-Ház jogilag társasházként működő vegyes funkciójú (lakó és iroda) épület iroda albetéteinek értékesítése a várakozásokat felülmúlóan sikeresnek bizonyult. A Társaság 2015. év folyamán értékesített a tulajdonában lévő 13 db irodát és 13 db parkolót, ezzel a Társaság alig több mint másfél év alatt sikeresen eladta a Castrum-Házban található ingatlanokat. Az ehhez kapcsolódóan beérkező összegekből a Társaság 223 millió Ft összeget hitel előtörlesztésre fordított.



Tovább élénkült az érdeklődés a Harsánylejtő Kertváros építési telkei iránt is, ami jól mutatkozik a megkötött adásvételi szerződések számában is. Az értékesített telkek aránya november 19-ig tekintve 69%-ra emelkedett.

Pénzügyi adatok

A Társaság I-III. negyedéves pénzügyi helyzetének összefoglalása:

A cégcsoport által 2015. év I-III. negyedévében elért értékesítés nettó árbevételének jelentős részét az ingatlanok bérbeadásából származó bérleti, üzemeltetési és parkolási díj bevétel teszi ki, amely a tavalyi év azonos időszaki adataihoz képest 23%-os csökkenést mutat. A bérleti és üzemeltetési díjbevételek csökkenésének fő oka a Teréz krt.-i irodaház, valamint a Király utcai ingatlan értékesítése miatt kieső bevétel, amit némileg ellensúlyozni tudott a Madách téri és Városmajor u.-i irodaházak tavalyi év három negyedévéhez képesti magasabb díjbevétele. A



parkolási díjbevétele megelőző év azonos időszakához viszonyított 11%-os visszaesésének oka, hogy 2014. első negyedévében az Aranykéz utcai parkolóháznak volt egy kiemelt, de csak időszakos bérlője, ami annak az időszaknak a bevételeit megnövelte.

A cégcsoport 2015. I-III. negyedévében mintegy 720 millió Ft értékben realizált ingatlan értékesítésből származó bevételt, mely az előző időszak hasonló időszaki adatához képest 18%-os emelkedést jelent. Ebből 250 millió forint a Castrum-Ház irodáinak eladásából, 470 millió forint pedig a Harsánylejtő telkek eladásából származik. Ezen kívül november folyamán sikeresen lezárult a Castrum-Ház még a Társaság birtokában lévő iroda-, parkoló- és tároló helyiségeinek értékesítése, mely további 380 millió forint értékesítési árbevételt jelent a 4. negyedévben, november folyamán. Továbbá a 4. negyedévben is nagy sikerrel folytatódik a Harsánylejtős telkek értékesítése. November 19-ig 26 db telek adásvételi szerződése került összesen aláírásra, melyből 19 árbevétele még az év végéig, 7 db telek árbevétele pedig jövő év folyamán realizálódik.

A nyilvántartott kintlévőségi szint nagyságrendileg megegyezik a korábbi időszakok jellemző adataival.

A Társaság 2015. januárban 1,4 milliárd Ft összegben törlesztette elő a CIB Banktól felvett hitelét, mely előtörlesztés a Teréz krt.-i ingatlan értékesítéséhez kapcsolódott. Szintén 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. Mindezek hatására a cégcsoport hitelállománya 53%-kal csökkent a tavalyi év végéhez képest. A Társaság és leányvállalatai által felvett bankhitelek kamatterheinek forintban kifejezett I-III. negyedéves összege nagyságrendileg a megelőző év hasonló időszaki adatához viszonyítva több mint 50%-kal csökkent.

A pénzügyi műveletek bevételeinek legnagyobb százalékát az I-III. negyedévekben a devizahitelek ártértékeléséből adódó, realizált és nem realizált árfolyamnyereség, továbbá a leányvállalatokkal szembeni, beolvadás előtti hitelkövetelésekre eső kamatbevétel teszi ki.

A beruházások értékét 2015-ben főként az Andrassy úti ingatlan üzlethelyiségének bérbeadása miatt szükségessé váló gáz- és elektromos rendszer fejlesztési munkálatok költségei teszik ki.

Jövőre vonatkozó kitekintés, tervek

Köszönhetően a javuló gazdasági és ingatlan piaci helyzetnek a jelenleg és az elmúlt időszakban is sikeres ingatlan bérbeadás, üzemeltetés és értékesítés mellett a társaság vizsgálja több fejlesztési ingatlanjának a fejlesztési lehetőségeit. A Harsánylejtő Kertváros projekt keretein belül megkezdődött 4 db 5 lakásos társasház tervezési munkája, amely fejlesztés elindításához szükséges végső döntés az engedélyezési és kiviteli tervek elkészítését követően kerül sor. Köszönhetően a 2015-ös jelentős telekértékesítési adatainak a Harsánylejtő Kertvárosban szintén megkezdődtek az előkészületek a projekt II. ütemének a fejlesztésére is, amely során további Kb. 75-80 telek kialakítása és közművesítése történne meg.

Az időszakban közzétett tájékoztatások

Tájékoztatás ingatlan adás-vételi szerződés felbontásáról és új szerződés aláírásáról (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.07.15.)

Szavazati jogok száma 2015.07.31-én (Egyéb tájékoztatás, 2015.07.31.)

Tájékoztatás ingatlan adás-vételi szerződés aláírásáról (Rendkívüli tájékoztatás, 2015.08.04.)

Féléves Jelentés (Rendes tájékoztatás 2015.08.24.)

Szavazati jogok száma 2015.08.31-én (Egyéb tájékoztatás, 2015.08.31.)



Szavazati jogok száma 2015.09.30-án (Egyéb tájékoztatás, 2015.09.30.)

Rendkívüli tájékoztatás, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele, bennfentes személy bejelentése
(Rendkívüli tájékoztatás, 2015.10.20.)

Szavazati jogok száma 2015.10.31-én (Egyéb tájékoztatás, 2015.11.02.)

Felelősségvállaló nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy az Időközi vezetőségi beszámolója a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan ténytet, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Az Időközi vezetőségi beszámoló megbízható képet ad a Társaság (és a konszolidációba bevont vállalkozások) helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. a rendszeres és a rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért felel.

Budapest, 2015. november 19.



Mártonné Uhrin Enikő, az Igazgatótanács tagja



Angel Gábor, vezérigazgató

Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

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

