



A BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓJA A TÁRSASÁG 2017. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL,
TÖRTÉNESEIRŐL ÉS EREDMÉNYEIRŐL



Tisztelt Részvényeseink, Befektetőink, Üzleti Partnereink!

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.; cégjegyzékszáma: 01-10-042813; weboldal: www.bif.hu; a továbbiakban: Társaság) a jelen önkéntes tájékoztatójával az alábbiakban kívánja tájékoztatni a Tisztelt részvényeseit, üzleti partnereit, befektetőit a Társaság 2017. évi tevékenységéről és elért eredményeiről.

A 2017. év rendkívül mozgalmas, ugyanakkor eredményes éve volt a Társaságnak. A tulajdonosok a 2016. december 23-ai közgyűlésen egy a korábbi, a meglévő ingatlanvagyon értékesítését célként kitűzött stratégiával szakítva egy teljesen új, az ingatlanvagyon intenzív fejlesztését és ezáltal a Társaság jövedelmezőségét javító fejlődési pálya megvalósításának kidolgozására kérték fel az Igazgatótanácsot.

A Management által kidolgozott új üzleti stratégia a Társaság Igazgatótanácsa által 2017. januárjában elfogadásra került, a 2017. évi üzleti tevékenysége már ezen új fejlesztési stratégia megvalósítása mentén zajlott. A Budapesti Ingatlan Nyrt. Szabályozott Ingatlanbefektetési Előtársaság (SZIE) státusza 2017. október 20-ai hatállyal bejegyzésre került. Ettől a dátumtól kezdődően működését a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (SZIT törvény) előírásainak megfelelően végzi.

Az üzemi tevékenységet figyelembe véve a 2017. évben az egy évvel korábbit 82%-kal meghaladó értékesítési árbevétel értünk el a működési költségek mintegy 32%-os csökkenése mellett. Az EBITDA értéke így 0,9 Mrd Ft-tal, azaz 53 %-kal magasabb a 2016. évi értéknél és 2,6 Mrd Ft-ra növekedett. Az üzemi eredmény az előző évivel nagyjából megegyező mértékű értékcsökkenési értéket figyelembe véve szintén 0,9 Mrd Ft-tal emelkedett 2,26 Mrd Ft-ra. A Társaság 2017. október 20-i hatállyal szabályozott ingatlanfejlesztési előtársasággá alakult, a 2017-es évben eddig az időpontig állt fenn társasági és iparűzési adó fizetési kötelezettség.

A Harsánylejtő fejlesztési területen az I. ütem fejlesztésének befejezését követően a II. ütem 20 hektáros területének fejlesztése, közművesítése történt meg, melynek során kialakult közel 9 hektár területen 65 db, 1.000-2.500 nm nagyságú, családi ház és társasház építésére alkalmas értékesítésre szánt építési telek, illetve kialakításra került további 20 db 5-55 lakásos társasház, szolgáltató és irodaházak fejlesztésére alkalmas társaságunk tulajdonában maradó fejlesztési telek. Az építési telek értékesítése a 2017. évben megkezdődött.

A saját tulajdonú fejlesztési telkeken egy exkluzív kialakítású 16 önálló telken kialakított társasházból álló lakópark első és második ütemének kivitelezése és értékesítése kezdődött.

A Társaság jövedelemtermelő ingatlan portfóliójának bevétel növekedését jelentősen támogatta az egyre pozitívvá váló ingatlanpiaci környezet, így a működő irodakapacitásokban sikerült jelentős kihasználtság és hatékonyságnövekedést elérni, melynek eredményeképpen az irodaterületek és parkolóházak bérbeadásából származó jövedelem 17%-kal emelkedett.

A tőzsdei társaságok a 2017-es évtől kezdődően az egyedi és konszolidált beszámolót az IFRS standardjainak megfelelően készítik el. Ennek előírásai szerint - a korábbi gyakorlattól eltérően - nem az ingatlanok értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéke alapján mutatjuk be az IFRS szerinti konszolidált mérleg- és eredménykimutatásainkat, hanem független értékbecslő által megállapított aktualizált valós érték alapján.

A SZIT törvény szabályai alapján készített konszolidált beszámoló mellett továbbra is közzétesszük majd a korábbi gyakorlat szerint készült pénzügyi kimutatásainkat is, mely beszámolók eredménye jól közelíti az osztalék alapjául szolgáló BIF Nyrt. egyedi beszámolójának eredményét.

2017. október 20-tól a Társaság ingatlanfejlesztési tevékenységét az erre a célra létrehozott Harsánylejtő Kft. végzi, ezért az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos ráfordítások (igazodva más hasonló tevékenységet végző vállalkozások gyakorlatához) a konszolidált beszámolóinkban is aktiválásra kerülnek.



Dr. Ungár Anna az Igazgatótanács elnöke



Sajgál Gábor vezérigazgató

Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

I. A TÁRSASÁG EGYES JÖVEDELEMTERMELŐ INGATLANJAI EREDMÉNYÉNEK ÉS AZ AZOKBAN A 2017. ÉVBEN VÉGZETT FEJLESZTÉSEK BEMUTATÁSA:

A Társaság 2017. évi tevékenységét a 2017. január 5-én elfogadott üzleti stratégia szerint három területre fókuszálta:

1.

Társaság meglévő jövedelemtermelő ingatlan portfoliójába illeszkedő irodaépületek felkutatása
és az akvizíció lebonyolítása

2.


Meglévő ingatlan portfolióban rejlő maximális potenciál kihasználása, valamint az irodaházak
működésének optimalizálása

3.

A Társaság tulajdonában lévő Budapest, III. kerületi, 39 ha-os Harsánylejtő fejlesztési terület
teljes kidolgozott koncepciójának megvalósítása

 **Harsánylejtő Kertváros**


 **Flórián Udvar**
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

 **Victor Hugo irodaház**
1132 Budapest, Victor Hugó utca 18-22.


 **Városmajor Irodaház**
1122 Bp, Városmajor utca 12.


 **Andrássy 82**
1062 Budapest, Andrássy út 82.

 **Bajcsy Irodaház**, 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57.

 **Vigadó Palota**
1052 Budapest, Türr István utca 6.

 **Rákóczi úti templom**
1081 Budapest, Rákóczi út 57.

 **Aranykéz Parkolóház**
1052 Budapest, Aranykéz utca 4-6.

 **Madách téri irodaház/hotel**
1074 Budapest, Madách tér 4.

 **Bihari Irodaház**
1101 Budapest, Zágrábi u. 1.

 **BIFLOFT**
1101 Budapest, Üllői út 114.

1. AKVIZÍCIÓS LEHETŐSÉGEK FELKUTATÁSA ÉS LEBONYOLÍTÁSA

1.1. Vigadó Palota, Budapest, V. ker. Türr István utca 6.

Társaságunk 2017. év végén értékteremtés céljából vásárolta meg a korábban ikonikus bankszékházként működő, 15.000 m² alapterületű épületet, mely a jövőben Vigadó Palota elnevezéssel irodaházként kerül hasznosításra. Az ingatlan kitűnő megközelíthetősége és központi lokációja miatt maximálisan illeszkedik a Társaság portfóliójába, valamint szinergiát teremt az épület szomszédságában található Aranykéz Parkolóházzal. Az épület felújítása és üzembe helyezése a 2017. év végén megkezdődött, a kivitelezési munkálatok eredményeképpen az épület teljes belső tere megújul 2018. első negyedévének végére. A Vigadó Palota irodaház akvizíciójának előkészítésével párhuzamosan megtörtént az Aranykéz utcai parkolóház belső felújítása is. Fentieknek köszönhetően Társaságunk egyedülként tud a belvárosban multinacionális cégek számára is alkalmas, nagy alapterületű iroda épületet kínálni korlátlan számú parkolási lehetőséggel.

A 2017-es évben számos egyéb akvizíció célpont megvásárlására vonatkozó tárgyalás kezdődött meg, melyek zárására előreláthatólag 2018 évben kerül sor.



2. A TÁRSASÁG JÖVEDELEMTERMELŐ INGATLANJAINAK MŰKÖDÉSI OPTIMALIZÁLÁSA

2.1 Andrásy úti irodaház, Budapest, VI. ker. Andrásy út 82.

A Világörökség részét képező Andrásy úton található, korábban kihasználatlan ingatlan hasznosításáról a 2017. évben döntés született. A határozat értelmében megkezdődött az épület üzembehelyezésének előkészítése és teljes körű rekonstrukciójának tervezése. A felújítást követően 3 szinten 750 m²-en, a régi korok hangulatát idéző patinás, „A” kategóriás irodák kerülnek kialakításra, exkluzív belső udvari parkolási lehetőséggel.

A meglévő épület átalakítása mellett az ingatlan további fejlesztési lehetőségeket hordoz magában. A 718 m²-es telekingatlanra készített építési engedély alapján további 2.250 m² nettó bérbe adható irodaterület építhető.

2.2. Bajcsy Irodaház, Budapest, VI. ker. Bajcsy-Zsilinszky út 57.

A Társaságunk egyik legkiemelkedőbb, mintegy 25.000 m² „A+” kategóriás irodafejlesztési potenciállal rendelkező ingatlana a belváros központjában, a Nyugati-tér vonzaskörzetében található. A fejlesztési célú, jelenleg „B” kategóriás irodaházként működő épület kihasználtságát határozatlan idejű bérleti szerződésekkel 86%-ra növeltük, fenntartva ezzel a fejlesztés megkezdéséig az épület jövedelemtermelő jellegét. A bérlői megelégedettség érdekében korszerűsítésre került az épület belső udvarának homlokzata.

2.3. Budapest, V. ker. Aranykéz utcai Parkolóház

A 490 férőhelyes parkolóház a belváros szívében, a Vörösmarty tértől pár perc távolságra található. 2017. évben az épület teljes műszaki és esztétikai felújításon esett át, valamint bővült az elérhető szolgáltatások köre, biztonsági kamerarendszer, rendszámfelismerő rendszer és új fizető automaták kerültek elhelyezésre. Az épület kihasználtságát új bérlőkkel, valamint a Vigadó Palota Irodaház bérbeadásával kívánjuk növelni.





2.4. Flórián Udvar, Budapest, III. ker. Polgár utca 8-10.

Az Árpád-híd budai hídfőjénél található Flórián Udvar iroda- és parkolóház 12.000 m² „A” kategóriás, exkluzív hagyományos és „loft” stílusú irodaterületeket kínál. A 100%-os kihasználtsággal működő épületben tulajdonosi igények mentén a bérleti szerződések re-strukturálásra kerültek, melynek köszönhetően az épület jövedelemtermelő képessége 2017. évben mintegy 35%-kal nőtt. Az iroda épülethez tartozó parkolóház közel 100%-os kihasználtságát tovább növelte a területben bevezetésre kerülő fizetős parkolási rendszer. Társaságunk elkezdte vizsgálni az épületben rejlő további hasznos irodaterületek kialakításának lehetőségét. Az előzetes felmérések alapján további 1200 m² hasznos irodaterület kialakítása és bérbeadása valósulhat meg 2018. év végével.



2.5. Victor Hugo Irodaház, Budapest, XIII. ker. Victor Hugo u. 18-22.

Budapest legnagyobb internet cserélő központjának, a BIX-nek (Budapest Internet Exchange) otthont adó épület B kategóriás irodaterületeket és szerverhelyiségeket kínál a Váci úti irodafolyosó belvárosához közeli szakaszán. Az épület kihasználtsága a 2017. évben 94%-os volt. Bérelőink többsége – kihasználva a BIX által biztosított nagy sávszélességet és az adatforgalom korlátlan cseréjének biztosítását - távközlési és szerver hosting szolgáltatást nyújtó cég.

Az épület egyediségében rejlő potenciál kihasználására, valamint az ingatlanban fellelhető további lehetőségek megvalósításának előkészítésére fejlesztési projektet indítottunk, mely várhatóan 2018. évben realizálódik.



2.6. Városmajor Irodaház, Budapest, XII. ker. Városmajor utca 12-14.

A Városmajor Irodaház Dél-Buda dinamikusan fejlődő részén, a Déli pályaudvar szomszédságában található. A 3750 m² alapterületű „B” kategóriás épület évek óta 100%-os kihasználtsággal működik. A bérleti szerződések re-strukturálásának és prolongálásának eredményeként az épület jövedelem termelő képessége mintegy 15 %-kal növekedett. Társaságunk jelenleg vizsgálja az épületben rejlő további fejlesztési lehetőségeket.

2.7. Üllői úti épületegyüttes, Budapest, X. ker. Üllői út 114-118.

Az épületegyüttes alig 15 perc távolságra a nemzetközi Liszt Ferenc Repülőtértől, tömegközlekedési csomópontban az Üllői út - Ecséri út találkozásánál található. Az épületegyüttes 3 épületrészből áll, az első, mintegy 3.000 nm-es épület 2021. november 30-ig tartó határozott idejű szerződéssel szállodaként üzemel, ennek keretében annak bérleti díjbevétele 2017. év során ~250%-kal emelkedett. Az előzőhöz közvetlenül kötődő második, szintén 3.000 nm méretű épület 2015. év eleje óta irodaházként működik, melynek kihasználtságát 78%-ra növeltük, bérlőállománya stabil.

A harmadik, előző kettőtől független, önálló épületrész hasznosításáról 2017. októberében született döntés, melynek értelmében - a mai trendek figyelembevételével - az épületrész modern loft irodaházzá alakul át, melyben a fiatalos „open office” területek és a tetszés szerint alakítható belső terek érvényesülnek.

2.8 Budapest, VIII. ker. Rákóczi út 57. szám alatti templomépület

A portfóliónk egyik legkülönlegesebb ingatlana a Luther-házként ismert épület, mely a főváros egyik legforgalmasabb részén, a Rákóczi út 57. szám alatt található. Az ingatlan belső udvarában található az egykor templomként működő, 2250 m² alapterületű műemlék épület.

Az ingatlan jelenleg 100%-ban - 2021. december 31-ig tartó bérleti szerződéssel - sportközpontként hasznosított.

2.9. Madách téri épület, Budapest, VII. ker. Madách tér 3-4.

A korábban irodaházként működő épület a Deák tér és a Király utca vonzáskörzetében a Madách téren található. Boltíves szerkezete különleges megjelenést kölcsönöz a műemlékvédelem alatt álló épületnek. Az immáron 4 csillagos szállodaként üzemelő ingatlanban a 2017. évben 600 MFt-os bérlői beruházás került beépítésre az ingatlanba, ami így átalakításra került hotel funkcióra. Az ingatlan jövedelmezősége az elmúlt évben 30%-kal növekedett, köszönhetően a 12 évre szóló, 100%-os kihasználtságot biztosító bérleti szerződés megkötésének.

2.10. Fenyőharaszt Kastélyszálló, 2174 Verseg-Fenyőharaszt

Az ingatlan az Északi-középhegységben, a Cserhát lábánál található, alig 58 km-re a fővárostól Verseg-Fenyőharaszton. A jelenleg 4 négycsillagos szállodaként működő épület a romantikus kastélyok hangulatát idézi, korhű bútorokkal felszerelt 26 db kétszemélyes szobával és 4 db 3 fős apartmannal várja vendégeit az év 365 napján. A vendégek megelégedettségét a 2017 évben megújult elegáns közösségi terek, a nagy létszámot befogadó konferenciatermek valamint a kastély különleges parkja biztosítja.



3. A TÁRSASÁG TULAJDONÁBAN LÉVŐ III. KERÜLETI, 39 HA-OS HARSÁNYLEJTŐ FEJLESZTÉSI TERÜLET TELJES KIDOLGOZOTT KONCEPCIÓJÁNAK MEGVALÓSÍTÁSA

3.1. Közműfejlesztés:

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. a Budapest III. kerület, Harsánylejtő kertváros fejlesztését végezte el a 2016-2017. években. A közel 20 ha-os területen infrastruktúra fejlesztés valósult meg, 65 db 1000-2500 m² méretű, 4-6 lakásos társasház építésére alkalmas építési telek, valamint 3 db 4000 - 8000 m² nagyságú 30-50 lakásos társasház építésére alkalmas telek kialakításával, lakóutcák építésével és a teljes közműhálózat megvalósításával Társaságunk saját tulajdonú ingatlanjain saját finanszírozásában. Az alábbi munkarészek kivitelezése saját szervezésben történt a generálkivitelezővel kötött szerződés alapján: útépítés és forgalomtechnika, ivóvízvezeték hálózat, csapadék csatorna (elválasztott rendszer), szennyvízcsatorna, szivárgók. A további közművek a Társaságunk igénybejelentése alapján és költségviselésével az érintett közműszolgáltatók saját szervezésében valósultak meg: gázellátás, villamosenergia-ellátás, távközlési alépítmény, távközlési hálózat.

A kivitelezés kezdete: 2016. október, műszaki átadás megkezdése: 2017. szeptember 15.

3.2 Építési telkek kialakítása értékesítés céljára

A 2016. év végén elkezdett és a 2017. évben befejeződött beruházás során 65 db 1.000-2.500 nm közötti területű, családi ház, ikerház és társasház építésére alkalmas összközműves telket alakított ki a Társaság, melynek értékesítése az év végére elérte a 80 %-os értéket. Az értékesítésre szánt 65 db építési telek összes területe: 87 212 m², az értékesítés tervezett teljes árbevétele 5,23 Mrd Ft.



3.3 Építési telkek kialakítása saját társasházi fejlesztés megvalósítása céljából

A 2017. év során, a fenti projektekkel párhuzamosan kialakításra került 16 db 5 lakásos társasház megvalósítására alkalmas telektest is, amelyen Társaságunk saját beruházásban kezdte meg, majd 2017. őszétől a Társaság 100%-os tulajdonában álló Harsánylejtő Kft. folytatta az exkluzív kialakítású, modern társasházak fejlesztését és értékesítését. A lakások előértékesítése megkezdődött, az első ütem lakásainak átadása 2018 2. negyedévében várható.



3.4 Építési telkek kialakítása nagy volumenű fejlesztés megvalósítása céljából

A telekkialakítások során Társaságunk kialakított nagyobb méretű projektek megvalósítására alkalmas fejlesztési telkeket is, amelyek alkalmasak 30-50 lakásos társasházak, 2.500 nm-es szolgáltató épület (üzlet) és közcélú intézmény (óvoda), illetve 4.000 nm-es irodaépület megvalósítására.



II. A TÁRSASÁGNÁL A 2017. ÉVBEN LEZAJLOTT LÉNYEGESEBB ESEMÉNYEK:

1.1. Közgyűlések:

1.1. 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.

1.2. 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 Frigyest, Bajnok Juditot és dr. Ungár Annát, illetve a Társaság Audit bizottsági tisztségéből Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyest 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 Frigyest, dr. Ungár Annát és Horváth Lászlót, illetve a Társaság Audit bizottsági tagjává választotta Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyest 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 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

1.3. A Társaság 2017. december 22-én rendkívüli közgyűlést tartott.

A közgyűlés az alábbi lényeges határozatot hozta:

A közgyűlés egyhangúlag az Igazgatótanács és az Auditbizottság tagjává választotta Vaszyly Miklóst a 2017. december 22-től a 2022. augusztus 15. napjáig terjedő időtartamra.

2. 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 tőzsrészvényei 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 tőzsrészvényre vonatkozóan fogadták el érvényesen az Ajánlattevő ajánlatát.

3. Tulajdonosi struktúra változása a 2017. évben:

A Társaság 5%-nál nagyobb tulajdonosainak személyében és tulajdoni hányadában a 2017. évben több változás is 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 5% alá csökkent.

4. saját részvény tranzakciók:

A 2017. évben a Társaság két alkalommal, 2017. július 4-én 1.700.000,-db, 2017. október 27-én 3.064.000,-db BIF részvényt vásárolt meg. A tranzakciók eredményeképpen a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma ezzel 1.800.000 darabról 4.864.000 darabra változott és az ügyletek eredményeképpen a Társaság tulajdonában lévő saját részvények aránya 18,83 %-ra növekedett.

5. A szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vételi eljárásnak Társaság általi megindítása:

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságok (angolul REIT, real estate investment trust) az USA-ban már a hatvanas években megjelentek. Két típusa van, az equity és a mortgage. Az equity közvetlenül ingatlanokban tartja a vagyonát, ez hasonlít a hazai társasági formára. A mortgage alapvetően jelzálog-hitelezéssel vagy jelzálog-értékpapírok vásárlásával foglalkozik. Az elmúlt évtizedekben ezek a társaságok Európában is elterjedtek, hasonló paraméterek mentén szabályozzák ugyan őket, de országonként el is térhetnek egymástól. Az elemzések szerint azonban a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok (SZIT)-ek hozama hosszabb távon sok más befektetési formát túlteljesítettek, infláció feletti hozamokat értek el, mérsékelt kockázattal. A SZIT-ek előnye a magas hozam, a magas transzparencia (átláthatóság), a likviditás (tőzsdei eladhatóság), valamint az, hogy diverzifikációs lehetőségként szolgálnak.

A SZIT-ek intézménye 2011 óta található meg a magyar jogban. A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény értelmében, amennyiben egy nyilvánosan működő, tőzsdén jegyzett részvénytársaság megfelel a törvényben foglalt követelményeknek, úgy az adóhatóság általi nyilvántartásba vételt követően több adó és illetékkezdményben részesül.

A 2017. évben a Társaság Igazgatótanácsa részletesen elemezte, hogy a Társaság milyen strukturális átalakítást követően felelhetne meg a jogszabályban foglalt követelményeknek, továbbá számításokat végzett a tekintetben, hogy rövidtávon a nyilvántartásba vétellel mekkora összegű adómegetakarítást tudna a Társaság realizálni. A készített kalkulációk alapján az Igazgatótanács azt javasolta a közgyűlés számára, hogy hagyja jóvá a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vételi eljárás megindítását és az ahhoz kapcsolódó Alapszabály módosításokat.

A Társaság 2017. augusztus 15-én tartott rendkívüli közgyűlésén a részvényesek jóváhagyták, hogy a Társaság indítsa meg a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT) történő nyilvántartásba vételi eljárást.

A közgyűlési határozatnak megfelelően a Társaság a Nemzeti Adó és Vámhivatalnál kezdeményezte a 2011. évi CII. törvény alapján a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként történő nyilvántartásba vételét. A kérelemnek megfelelően a Nemzeti Adó és Vámhivatal a Társaságot szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként a 2017. október 20-án nyilvántartásba vette. A 2011. évi CII. törvény 4. § (3) bekezdése alapján a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásnak (SZIE) 2018. december 31-ig kell megfelelnie a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra vonatkozó valamennyi feltételnek. A SZIE lényegében a SZIT „előszobája”, olyan társaság, amely még nem felel meg a SZIT-re vonatkozó összes feltételnek, de vállalja azok teljesítését és a SZIT státusz megszerzését.

A Társaság a SZIT összes feltételrendszerének teljesítéséig, melynek végső határideje 2018. december 31., SZIT előtársaságként (SZIE) működik, azonban ez alatt az átmeneti, előtársasági időszak alatt is élvezve a SZIT adózás előnyeit. A SZIT-ek a törvényi szabályozás értelmében társasági adó és iparűzési adó mentesen végzik tevékenységüket, ezáltal jövedelmezőségük jelentősen emelkedik és az ingatlanalapokhoz hasonlóan csak két százalékos vagyonszerzési illeték terheli őket. A Budapesti Ingatlan Nyrt. a SZIT státusból adódóan köteles a mindenkori eredményének 90%-át osztalékként kifizetni. A SZIT státusz megszerzésének főbb feltételei a következők (a teljesség igénye nélkül, részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben):

- (a) kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),
- (b) nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
- (c) legalább eredményének 90%-át elérő mértékű osztalékot fizet, vagy ha szabad pénzeszközeinek összege ennél kevesebb, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át, amennyiben a kifizetést pénzügyi intézménnyel kötött hitelszerződés nem korlátozza,
- (d) projektársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,
- (e) a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,
- (f) legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,
- (g) nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészcéget és dolgozói részvényt bocsáthat ki,
- (h) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke, amelyek tulajdonosai egyenként - közvetve vagy közvetlenül - a teljes jegyzett tőke összes névértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A SZIE státusz megszerzésének feltétele a fenti lista szerinti (a)-(e) pontok teljesítése.

A fentiekben túlmenően a szabályozás az eszközportfólióra és a társaság működésére vonatkozóan további követelményeket tartalmaz, amelyek feltételei a SZIT státusz megszerzésének.

A Társaság a 2011. évi CII. törvényben előírt közkézhányad megteremtése kivételével már teljesítette a SZIT-ekkel szemben támasztott valamennyi követelményt, a 2018. évben pedig a törvény által előírt közkézhányadot szeretnénk megteremteni.

6. Társasházi ingatlan fejlesztés megindítása

A Társaság 2017 májusában az A-Híd Zrt.-vel 4 db generálkivitelezői szerződést írt alá a Budapest, III. kerületi Harsány-lejtőn elhelyezkedő négy darab építési telken földszint + 2 szint lakások és 1 terepszint alatti teremgarázst tartalmazó, 5 lakásos lakóépületeknek a kivitelezési, építési, szerelési munkáinak a kulcsrakész állapot erejéig történő elvégzésére vonatkozóan. A fejlesztést 2017. őszétől a Társaság 100%-os tulajdonában álló Harsánylejtő Kft. folytatja.

7. Ingatlan akvizíció:

Társaság 2017 novemberében megvásárolta a Budapest, belterület V. ker. 24408/4 hrsz. alatti, kivett irodaházként nyilvántartott, 1052 Budapest, Türr István utca 6. szám alatt elhelyezkedő ingatlant. A K&H Banknak 2012-ig a székházaként szolgáló emblematikus, közel 15 000 négyzetméteres épület teljes mértékben illeszkedik a Társaság ingatlan portfóliójába, és annak megvásárlását, illetve hasznosításának megkezdését követően a közvetlen szomszédságában lévő és a Társaság tulajdonában álló Budapest, V. ker. Aranykéz utca 4-6. szám alatti Aranykéz Parkolóház feltöltöttségét és így annak forgalmi értékét is várhatóan jelentős mértékben megnöveli. Az ingatlan kiváló lokációval rendelkezik, így annak tervezett részleges felújítását, átalakítását követően az Igazgatótanács várakozásai szerint az könnyen és rövid időn belül magas bérleti díjért bérbe adható lesz.

8. Hitelek:

A Társaság és a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. között 2017. november 24-én létrejött hitelszerződés alapján a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. 8.000.000.000 forint összegű forint alapú beruházási hitelt nyújtott a Társaság részére.

III. PÉNZÜGYI ADATOK

A Társaság 2017. évi pénzügyi helyzetét bemutató alábbi összefoglaló jelentését a Társaság 2017. december 31-ig ületi évről a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerinti állítottuk össze. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a jelentésben szereplő adatokat független könyvvizsgáló még nem vizsgálta.

1. A SZIT törvényben meghatározott működési feltételek szerinti átálláshoz Társaságunk elkészítette a 2017. október 20-ai napra vonatkozó közbenső mérlegét és eredménykimutatását, mely az alábbiak szerint alakul:

Egyedi közbenső IFRS eredménykimutatás

| | adatok eFt | adatok eFt |
|---|------------|-------------|
| | 2017.10.20 | 2016.12.31 |
| Értékesítés nettó árbevétele | 2 039 853 | 2 585 193 |
| Egyéb működési bevétel | 3 260 | 4 501 729 |
| Anyagjellegű ráfordítások | - 817 821 | - 953 330 |
| Személyi jellegű ráfordítások | - 154 883 | - 310 368 |
| Értékcsökkenés és értékvesztés | - 8 988 | - 24 818 |
| Egyéb működési ráfordítások | - 207 484 | - 4 293 170 |
| Működési eredmény | 853 937 | 1 505 236 |
| Pénzügyi bevételek | 22 339 | 5 097 |
| Pénzügyi ráfordítások | - 107 903 | - 92 870 |
| Adózás előtti eredmény | 768 373 | 1 437 463 |
| Tényleges adóráfördítés | - 74 097 | - 73 250 |
| Halasztott adó | | 34 358 |
| Adózott eredmény | 694 276 | 1 398 571 |
| Egyéb átfogó jövedelem | - | 9 670 |
| Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül | | |
| Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása | - | 9 670 |
| Teljes átfogó jövedelem | 694 276 | 1 408 241 |
| Ebből: | | |
| Anyavállalatra jutó rész | 694 276 | 1 408 241 |

2. A magyar egyedi előzetes nem könyvvizsgált eredménykimutatás BIF Nyrt.

MAGYAR EGYEDI ELŐZETES EREDMÉNYKIMUTATÁS

| | adatok MFt | |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| | 2017.12.31 | 2016.12.31 |
| Értékesítés nettó árbevétele | 4 709 | 2 585 |
| Egyéb működési bevétel | 3 | 2 417 |
| Működési költség | - 2 447 | - 3 645 |
| Üzemi eredmény | 2 265 | 1 357 |
| EBITDA | 2 598 | 1 697 |
| Pénzügyi műveletek eredménye | - 71 | - 68 |
| Adózás előtti eredmény | 2 194 | 2 986 |
| Tényleges adóráfordítás | - 45 | - 73 |

Árbevétel: A 2016. évi árbevétel 2.585 millió forint volt, a 2017. évben 1.898 millió forinttal növekedett 4.709 millió forintra. A Társaság a 2017. év során származó többletbevételnek köszönhetően a 2017. évben az egy évvel korábbal több mint 1.898 millió forinttal meghaladó árbevételt ért el a működési költségek mintegy 32%-os csökkentése mellett. Az EBITDA értéke így 901 millió forinttal magasabb az előző évi bázisnál, 2.598 millió forintra emelkedett. A BIF Nyrt. egyedi adózás előtti eredménye közel 2.2 mrd Ft, amiből 694 millió Ft a SZIT adózási rendszert megelőző tevékenységből származik.

Működési költségek: 2016-ban 3.645 millió forint, mely 1.198 millió forinttal csökkent, így 2017-ben 2.447 millió forint lett. A működési költségek változásának jelentős oka 2016-ban eladott nagy értékű telkek könyvszerinti értéke, valamint a meg nem valósult beruházások kivezetése.

Tényleges adóráfordítás: 2016-ban 73 millió forint, ami 28 millió forinttal csökkent, 2017-ben 45 millió forint várható. A társasági adó mérték csökkenésének oka, hogy a Társaságunk 2017. október 20-ával szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként nyilvántartásba vételre került. Ennek nagy előnye, hogy a nyilvántartásba vételt követő időszakban - amennyiben a Társaság teljesíti SZIT-ekkel szemben támasztott valamennyi követelményt - társasági adót és iparűzési adót nem kell számolni és megfizetni.

2017. január 1-ével Társaságunk a törvényi előírásoknak megfelelően IFRS egyedi beszámolót készít. A magyar és IFRS eredmény kimutatás közötti differencia az IFRS sajátosságaiból adódik.

Az IFRS szerinti eredménykimutatásban nem szerepel a Társaság befektetési céllal tartott ingatlanjainak az értékcsökkenése, mert ezen épületeket valós értéken független értékbecslő által készített jelentés alapján tartja nyilván. Eredménykimutatás hatása ezen eszközöknek a tárgyév végi és előző évi értékbecslés közötti különbség. IFRS előzetes nem könyvvizsgált eredménykimutatás:

IFRS egyedi előzetes eredménykimutatás BIF Nyrt.

| | adatok M Ft | adatok M Ft |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2017.12.31</u> | <u>2016.12.31</u> |
| Értékesítés nettó árbevétele | 4 709 | 2 585 |
| Egyéb működési bevétel | 3 | 4 502 |
| Működési költség | - 2 107 | - 5 582 |
| Üzemi eredmény | 2 604 | 1 505 |
| EBITDA | 2 628 | 1 530 |
| Pénzügyi műveletek eredménye | - 24 | - 68 |
| Adózás előtti eredmény | 2 580 | 1 437 |
| Tényleges adóráfordítás | - 75 | - 73 |

A Társaság közgyűlése a 2018. április 26. napján megtartandó közgyűlésén fog dönteni a SZIT törvény által szabott keretek között kifizetendő osztalék mértékéről. A Társaság Menedzsmentje a SZIT törvényben foglalt jogszabályi kötelezettségeken túlmenően arra fog javaslatot tenni, hogy a Társaság a 2017. üzleti évben – és nem kizárólag a SZIE időszak alatt – elért eredményének 90%-át elérő mértékű osztalék kifizetéséről határozzon. A kifizetni javasolt osztalék mértéke az előzetes, nem auditált, mérlegadatok alapján - figyelembe véve a Társaság saját tulajdonában lévő részvényállomány jelenlegi mértékét - várhatóan el fogja érni a 94 Ft/részvény összeget.

A SZIT törvény rendelkezéseire figyelemmel a Társaság ingatlanfejlesztési tevékenységét a jövőben a Társaság 100%-os tulajdonában álló Harsánylejtő Kft. végzi, ezért az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos ráfordítások a Harsánylejtő Kft. pénzügyi beszámolóiban, illetve a Társaság konszolidált üzleti beszámolóiban jelentkezik.

A jelen önkéntes tájékoztató 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.

IV. Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy a jelen önkéntes tájékoztatója a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, az megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Budapest, 2018. március 5.



Dr. Ungár Anna az Igazgatótanács elnöke



Sajgál Gábor vezérigazgató

Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.