



AZ IGAZGATÓTANÁCS JELENTÉSE  
A BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.  
2017. ÉVI ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

BUDAPEST, 2018. ÁPRILIS 26.

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.; cégjegyzékszáma: 01-10-042813; weboldal: [www.bif.hu](http://www.bif.hu); a továbbiakban: Társaság) a jelen 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 részvényesek a 2016. december 23-ai rendkívüli 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. év üzleti tevékenysége már ezen új fejlesztési stratégia megvalósítása mentén zajlott. A Budapesti Ingatlan Nyrt. Szabályozott Ingatlanbefektetési Előttársaság (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.

2017-ben kimagaslóan eredményes évet zárt a Társaság, az IFRS szerinti egyedi adózás előtti eredmény 13.138 M Ft-ra nőtt. Az adózás előtti eredmény soron jelentkező nagyságrendi (11.661 M Ft) eredménynövekedéshez, mintegy 2.132 M Ft-tal az értékesítési árbevétel növekedése, 3.917 M Ft-tal a csak a 2016-os évben egyedileg felmerülő egyéb működési ráfordítások és a befektetési ingatlanok valós piaci értékében bekövetkezett jelentős változás együttes hatása járult hozzá. A Társaság 2017. október 20-i hatállyal szabályozott ingatlanfejlesztési előttársasággá alakult, a 2017-es évben eddig az időpontig állt fenn társasági és iparüzési 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 kialakításra került 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 értékesítésre szánt építési telkek értékesítése a 2017. évben megkezdődött.

A saját tulajdonú fejlesztési telkeken egy exkluzív kialakítású 16 önálló telken kialakított, telkenként 5 lakásos társasházakból álló lakópark első és második ütemének kivitelezése és értékesítése kezdődött meg.

A Társaság jövedelemtermelő ingatlan-portfóliójának bevétel növekedését jelentősen támogatta az egyre pozitív vá 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 rendelkezéseire is figyelemmel 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 a Társaság 100%-os tulajdonában álló Harsánylejtő Kft. végzi, ezért az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos ráfordítások (igazodva más hasonló tevékenységet végző vállalkozások gyakorlatához) a konszolidált beszámolóknak is aktiválásra kerülnek.

## 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.

A Társaság meglévő jövedelemtermelő ingatlan-portfóliójába illeszkedő irodaépületek felkutatása és az akvizíció lebonyolítása.

2.

Meglévő ingatlan-portfólióban 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.

## 1. AKVIZÍCIÓK LEHETŐSÉGEK FELKUTATÁSA ÉS LEBONYOLÍTÁSA

---

### **Vigadó Palota, Budapest, V. ker. Türr István utca 6.**

Társaságunk 2017. év végén értékteremtés céljából vásárolta meg a korábban ikonikus bankszékházként működő, 15.000 m<sup>2</sup> 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 szinte korlátlan számú parkolási lehetőséggel.

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





## 2. A TÁRSASÁG JÖVEDELEMTERMELŐ INGATLANJAINAK MŰKÖDÉSI OPTIMALIZÁLÁSA

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

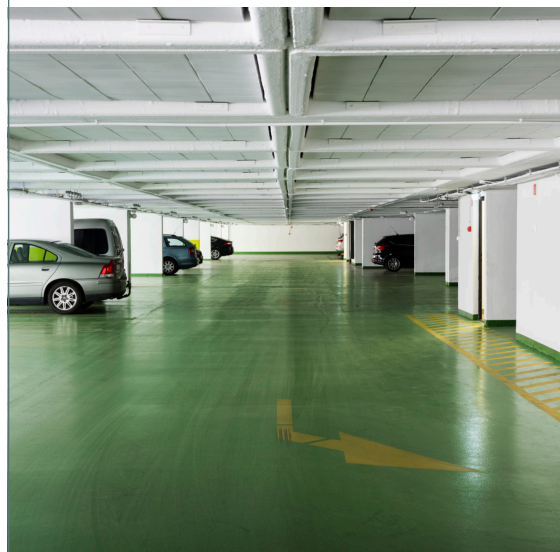
A Világörökség részét képező Andrásy úton található, korábban kihasználatlan ingatlan hasznosításáról a 2017. évben döntés született. A határozat értelmében megkezdődött a telekingatlanon álló épület üzembehelyezésének előkészítése és teljes körű rekonstrukciójának tervezése. A meglévő épület felújítást követően 3 szinten 750 m<sup>2</sup>-en, a régi korok hangulatát idéző patinás, „A” kategóriás irodák kerülnek kialakításra, exkluzív belső udvari parkolási lehetőséggel. A meglévő épület felújítása mellett az ingatlan belső udvarán – az elkészített építési engedélyek alapján – további fejlesztés megvalósítása lehetséges, melynek eredményeként további 2.250 m<sup>2</sup> nettó bérbe adható irodaterület építhető.

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

A Társaságunk egyik legkiemelkedőbb, mintegy 25.000 m<sup>2</sup> „A+” kategóriás irodafejlesztési potenciállal rendelkező ingatlana a belváros központjában, a Nyugati-tér vonzáskörzetében található. A fejlesztési célú ingatlanon jelenleg „B” kategóriás irodaház működik, melynek kihasználtságát határozatlan idejű bérleti szerződésekkel 86%-ra növeltük, fenntartva ezzel a fejlesztés megkezdéséig az épület jövedelemtermelő jellegét. A bérleti 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 régi betonburkolatára korszerű, csúszásmentes műgyanta padlóburkolat és forgalomirányító felfestés került. A falak fényvisszaverő festékréteggel kerültek kezelésre. Az épület jelenlegi 54%-os 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 m<sup>2</sup> „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. Az épület magas kihasználtságára valamint annak kiváló megközelíthetőségére tekintettel Társaságunk elkezdte vizsgálni az épületben rejlő fejlesztési potenciál felkutatását, melynek eredményeként további 1.200 m<sup>2</sup> hasznos terület kialakítása és bérbeadása valósulhat meg.



#### **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 szerverhelységeket 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 sáv szélességet és az adatforgalom korlátlan cseréjének biztosítását – távközlési és szerver hosting szolgáltatást nyújtó cégek.

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 3.750 m<sup>2</sup> alapterületű „B” kategóriás épület évek óta 100%-os kihasználtsággal működik. A bérleti szerződések restrukturálásának 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 m<sup>2</sup>-es épület 2021. november 30-ig tartó határozott idejű szerződéssel 3 csillagos szállodaként üzemel, ennek keretében annak bérleti díj-bevétele 2017. év során ~250%-kal emelkedett.

Az előzőhöz közvetlenül kötődő második, szintén 3.000 m<sup>2</sup> alapterületű épület 2015. év eleje óta irodaházként működik, melynek kihasználtságát 78%-ra növeltük, bérletiállománya stabil.

A harmadik, 3.600 m<sup>2</sup> alapterületű 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

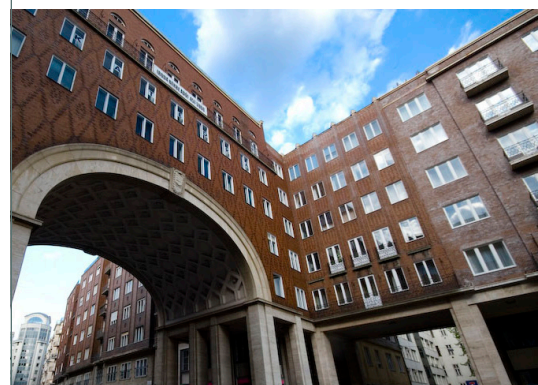
A portfóliónk egyik legkülönlegesebb ingatlana a Luther-házként ismert épület, mely a főváros egyik legforgalmasabb részén, a Rákóczi út 57. szám alatt található. Az ingatlan belső udvarában található az egykor templomként működő, 2.250 m<sup>2</sup> alapterületű műemlék épület. Az ingatlan jelenleg 100%-ban – 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 ingatlan jövedelmezősége az elmúlt évben 30%-kal növekedett, köszönhetően a 12 évre szóló, 100%-os kihasználtságot biztosító bérleti szerződés megkötésének, melynek eredményeként 4 csillagos szálloda üzemel az ingatlanban 600 M Ft-os bérlői beruházás beépítése mellett.

## 2.10. Fenyőharaszt Kastélyszálló, 2174 Verseg-Fenyőharaszt

Az ingatlan az Északi-középhegységben, a Cserhát lábánál található, alig 58 km-re a fővárostól Verseg-Fenyőharasztban. A jelenleg 4 csillagos 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 2016-2017 évben, közel 20 hektáros területen infrastruktúra fejlesztés valósult meg a Harsánylejtő Kertváros néven ismert projektben saját finanszírozásban. A fejlesztés eredményekén 65 db 1.000-2.500 m<sup>2</sup> méretű, 4-6 lakásos társasház építésére alkalmas építési telek, valamint 3 db 4.000-8.000 m<sup>2</sup> nagyságú 30-50 lakásos társasház építésére alkalmas telek került kialakításra, lakóutcák építésével és a teljes közműhálózat megvalósításával. A közműfejlesztés teljes kivitelezése saját szervezésben valósult meg generálkivitelezővel kötött szerződés alapján, valamint az érintett közműszolgáltatók (gáz, villamos energia, távközlés) bevonásával. A közel 1 éves fejlesztés műszaki átadása 2017. szeptember 15-én kezdődött meg.

#### 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 m<sup>2</sup> közötti alapterületű, 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 m<sup>2</sup>, 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 projektekkal 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 m<sup>2</sup>-es szolgáltató épület (üzlet) és közcélú intézmény (óvoda), illetve 4.000 m<sup>2</sup>-es irodaépület megvalósítására.

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

### 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 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 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 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.

## **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 100.000 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 vagyont, 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 túteljesítettek, infláció feletti hozamokat értek el, mérsékelt kockázattal. A SZIT-ek előnye a magas hozam, a magas transzparencia (átláthatóság), a likviditás (tőzsdéi 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 illeték kedvezményben 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 élvezzi 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, ingatlanhoz kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/ bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyongazdálkodás),
- (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 törzsrészcsejnyet és dolgozói részvcjnyet bocsáthat ki,
- (h) legalább 25%-ot tesz ki azon részvcjnyek 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 fentiekén 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 Harsánylejtőn 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 székházként szolgáló emblemikus, 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 bérebe 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. KIEMELT PÉNZÜGYI ADATOK

A Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2017. évi Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai kiemelt pénzügyi adatai

#### Eredménykimutatás

az adatok ezer forintban	2016	2017
Értékesítés nettó árbevétele	2 754 918	3 805 550
Egyéb működési bevétel	4 953 000	10 607 646
Saját termelésű készletek állományváltozása	48 022	-64 150
Anyagjellegű ráfordítások	-1 120 255	-1 131 316
Személyi jellegű ráfordítások	-358 453	-210 030
Egyéb működési ráfordítások	-4 704 362	-287 436
<u>EBITDA</u>	<u>1 572 870</u>	<u>12 720 264</u>
Értécsökkenés és értékvesztés	-32 280	-24 663
<u>Működési eredmény</u>	<u>1 540 590</u>	<u>12 695 600</u>
Pénzügyi bevételek	25 358	40 018
Pénzügyi ráfordítások	-92 870	-143 066
<u>Adózás előtti eredmény</u>	<u>1 473 078</u>	<u>12 592 551</u>
Tényleges adóráfordítás	-112 404	-97 631
Halasztott adó	34 383	431 548
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 395 057</b>	<b>12 926 468</b>

#### Kiemelt mérlegtételek

az adatok ezer forintban	2016	2017
Befektetési célú ingatlanok	13 212 074	31 417 004
<u>Éven túli eszközök összesen</u>	<u>13 445 727</u>	<u>32 395 516</u>
<u>Forgóeszközök összesen</u>	<u>5 915 909</u>	<u>3 861 485</u>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>19 361 636</b>	<b>36 257 001</b>
Jegyzett tőke	2 583 220	2 583 220
<u>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</u>	<u>15 500 121</u>	<u>25 775 098</u>
Pénzügyi kötelezettségek	2 003 639	9 265 607
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>2 540 596</u>	<u>9 275 414</u>
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>1 320 919</u>	<u>1 206 489</u>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>19 361 636</b>	<b>36 257 001</b>



Mellékletek

- Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2017. évi Anyavállalati Éves Jelentés
- Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2017. évi Konszolidált Éves Jelentés

Budapest, 2018. április 26.



dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke