



Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

Tel. (36 1) 457 3860 | Fax. (36 1) 367 2800 | E-mail: info@bif.hu

---

## **8. sz. melléklet**

**a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.**

**2016. április 1-jén tartandó évi rendes Közgyűlésének előterjesztéséhez**

**Javaslat a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.  
középtávú stratégiájára**

## Javaslat a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. középtávú stratégiájára

A Társaság Igazgatótanácsa, figyelemmel a javuló ingatlanpiaci helyzetből adódó lehetőségekre, a Társaság eddigi működésére, az elmúlt években folytatott, a társaság közép és hosszú távú működését befolyásoló stratégiai vizsgálatokra, az alábbi középtávú (2-4 év) stratégiát terjeszti a Társaság Közgyűlése elé.

### **Ingatlanpiaci helyzetelemzés:**

2015-ben a budapesti ingatlanpiac további javulást mutatott a BIF számára fontos iroda és lakás piacon, valamint az építési telkek piacán is. Az iroda piacon tovább csökkent a kihasználatlanság, és folytatódott a bérleti díjak emelkedése is, bár az effektív bérleti díjak szintje nehezen meghatározható. A lakás és telekpiac javuló számai tovább erősödtek az elmúlt időszakban bevezetett lakásépítést támogató kormányzati intézkedéseknek köszönhetően, így alapvetően elmondható, hogy a következő 3-18 hónapban (amennyiben az ország és a világgazdaság szintjén nem történik kedvezőtlen fordulat) az ingatlanpiac további erősödése várható. Megjegyzendő ugyanakkor a korábbi gazdasági és ingatlanpiaci válság tapasztalatai alapján, hogy fennáll a veszélye annak, hogy a piacokon tapasztalható pénzbőség, és felfokozott befektetési kedv ingatlanpiaci buborék kialakulásához vezet, amely kedvezőtlen változások esetén kipukkanáshoz vezethet. Az iparági konjunktúra ciklikusságát figyelembe véve, lokális iparági csúcsához közelíthetünk.

### **BIF helyzetértékelés:**

A 2008 – 2009-ben kezdődő globális pénzügyi majd gazdasági válság az ingatlanpiacokat is súlyosan megtépázta, s ez a folyamat a magyar gazdaságon, ezen belül a magyar ingatlanpiacon is lezajlott, s azt alaposan megviselte. Az ezen a piacon –alaptervekenységének köszönhetően- aktív BIF a válságot az adaptív középtávú stratégiájának és az erős kontroll alatt zajló válságmenedzselési lépéseinek köszönhetően sikeresen átvészelte. Ennek sikerét segítette a transzparens működése, az ingatlanállomány minőségének fejlesztése, a megfelelő szintű tőke/hitel arányának folyamatos javulása, a felkészült szakmai stáb – beleértve a menedzsmentet, az igazgatótanácsot és munkavállalói oldalt is – példamutató hozzáállását.

A válság enyhülését követően a Társaság eredményessége - az Igazgatótanács és a Menedzsment lépéseinek, erőfeszítéseinek köszönhetően - javult, köszönhetően elsősorban az értékesítési árbevétel emelkedésének (Harsánylejtő Kertváros, Castrum Ház), az irodaházak kihasználtság növekedésének, illetve egy-egy jövedelemtermelő és fejlesztési ingatlan értékesítésének, (Teréz Krt, Király utca) melyek bevételeit a Társaság jelentős részben tudta fennálló hiteleinek előtörlesztésére fordítani.

Az elmúlt években (2013-2015) a BIF több ízben alaposan megvizsgálta a társaság stratégiai lehetőségeit, mely során elemzésre, megvizsgálásra került tőkepiaci forrás bevonása, új/attraktív jövedelemtermelő ingatlanok akvizíciójának lehetősége és a portfólió egyben történő értékesítésének lehetősége is. Az Igazgatótanács 2016.03.10.-i ülésén további stratégiai irányokat vizsgált meg, melyek az alábbiak voltak:

1. **Értékesítés:** minden, a portfólióban levő ingatlan értékesítése, a Harsánylejtő Kertváros esetében fejlesztést követően, a többi ingatlannál ütemezetten, 1-3 év alatt.  
célja: kedvező piaci környezet kihasználása, részvényesi érték maximalizálása 1-3 éven belül
2. **Átalakulás:** fejlesztési ingatlanok értékesítése, jövedelemtermelő ingatlanok hosszú távú bérbeadása, hasznosítása.  
célja: kedvező piaci környezet kihasználása, részvényesek számára stabil osztalékjövdelem biztosítása, hiszen 2007. óta a Társaság nem fizetett osztalékot.
3. **Változtatlanság:** a jelenlegi működés fenntartása, mely során egyedi értékesítési, fejlesztési döntések határozzák meg az egyes ingatlanok további hasznosítását, azzal az opcióval kiegészítve, hogy – amennyiben a Társaság pénzügyi pozíciói lehetővé teszik – akvizíciós lehetőségeket is mérlegel.  
célja: ingatlan portfólió változatlanul tartása

## Az Igazgatóság által a Közgyűlésnek elfogadásra javasolt stratégia:

A fenti stratégiai lehetőségek közül a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Igazgatótanácsa az 1. számú, a portfólió teljes értékesítését célzó stratégia elfogadására tesz javaslatot a Közgyűlésnek az alábbiak szerint:

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok többsége a jelenlegi ingatlan-piacon jó értékesítési lehetőségekkel rendelkezik, valós stratégiai lehetőség a portfólió előre elhatározott ütemterv szerinti értékesítése, az értékesítésből befolyó árbevételből a hiteltörlesztést követően a részvényesek részére történő osztalékfizetés, majd ezt követően a társaság működésének megszüntetése. A teljes értékesítési folyamat becsült futamideje 3 év, a Harsánylejtő Kertváros projekt figyelembevételével 2 év.

A jelenlegi piaci viszonyok alapján kijelenthető, hogy a következő 6-18 hónap tűnik a legalkalmasabbnak a portfólió ingatlanjainak egyenként, illetve egyes esetekben, csomagokban történő értékesítésére. A magyar és nemzetközi ingatlanfejlesztő társaságok keresik a jó akvizíciós lehetőségeket, a piacokon jelenleg még meglévő pénzbőség és az ország várható hitelfelminősítése a következő időszakban új pénzügyi befektetői érdeklődést vonzhat Magyarországra.

Annak érdekében, hogy a fentiek szerint várhatóan 2 éves időtávra elhúzódó értékesítés alatt a Társaság működőképessége folyamatosan fennmaradjon, javasolt a portfólió ingatlanjainak piacra vitelével egy előre elhatározott ütemezés szerint eljárni. Első körben azon ingatlanok értékesítése javasolt, amelyek nem, vagy csak kis mértékben járulnak hozzá a működési bevételekhez, (fejlesztési ingatlanok, egyéb ingatlanok) illetve javasolt még azon ingatlanok mielőbbi piacra vitele, amelyek nehezen értékesíthetőek (Fenyőharaszt Kastélyszálló). A portfólió értékesítésének javasolt ütemterve az alábbiak szerint alakulhat:

Ingatlan	Piacra vitel	Várható értékesítés	Megjegyzés
Sas utca 24. Királyhágó tér 6.	2016 Q1	2016 Q2	IT döntés értelmében nyílt licit keretében az értékesítés meghirdetésre került.
Bajcsy Zs út 57.	2016 Q2	2016 Q3	IT döntés értelmében nyílt licit keretében az értékesítés Q2-ben meghirdetésre kerül.
Andrássy út 82. Andrássy út 80. lakás	2016 Q2	2016 Q3	
Rákóczi úti templom Fenyőharaszt Kastélyszálló	2016 Q2	2016 Q4	
Madách tér	2016 Q3	2016 Q4	
Városmajor utca	2016 Q3	2016 Q4	
Aranykéz utca	2017 Q1	2017 Q2	
Flórián Udvar	2017 Q1	2017 Q3	
Ceglédi úti irodaház Victor Hugo utcai Irodaház	2017 Q1	2017 Q3	piacra lépés előtt az ingatlanok tulajdoni helyzetét rendezni kell.
Harsánylejtő Kertváros II.	folyamatosan	2018 Q1-Q2	

**Értékesítési ár:** A stratégia készítése és a különböző kalkulációk kidolgozása során az ingatlanok független értékbecslő által meghatározott értékeit vettük figyelembe. Számítani kell ugyanakkor arra, hogy egyrészt a különleges ingatlanok esetében (Templom, Kastélyszálló) másrészt egyes, kevésbé attraktív/egyedi ingatlanoknál, az értékesítési ár nem biztos, hogy eléri az értékbecslésekben meghatározott értékeket. Más ingatlanok esetében ugyanakkor az értékbecslések feletti szinten valószínűsíthető az értékesítés.

**Értékesítési eljárás:** A fejlesztési ingatlanok esetében, ahol az értékesítési dokumentáció, és a létrehozandó - minden releváns információt tartalmazó - adatszoba kényes üzleti titkokat nem tartalmaz, lehetőség van nyílt aukció során történő értékesítésre. (folyamat: licit meghirdetése, adatszoba létrehozása, vevői vizsgálatok lefolytatása, ajánlattevők minden információ birtokában tudnak az ingatlanokra licitálni.) A jövedelemtermelő ingatlanoknál ez a folyamat nem végrehajtható, ebben az esetben nyílt tender kiírása történik meg, melyben a BIF foglalja össze az összes relevánsnak tartott információt, melyet követően érkeznek be eladóhoz az ajánlatok. Ezt követően a legjobb, vagy néhány legjobb ajánlattevő hozzáférést kap az adatszobában elhelyezett összes dokumentumhoz, ami alapján megbizonyosodhat az ingatlan értékesítési dokumentációban szerepeltetett adottságairól. Ezt követi az adás-vételi szerződés megkötése, vagy a végső ártárgyalás megtartása.

Az értékesítés fent javasolt ütemezéséből adódóan a Társaság működési eredménye várhatóan a teljes időszak alatt pozitív marad, vagyis a működési költségekre fedezetet nyújtanak a hasznosítási bevételek.

A BIF portfólió (Harsánylejtő Kertváros Projektén elérhető bevételt is figyelembe véve a felső határnál) ingatlanjainak értékesítéséből várható bevétel az értékbecslés szerinti értéküket figyelembe véve **13,0-18,0 mrd Ft**.

Ezzel együtt, a Harsánylejtő Kertvárost portfólió és stratégia szinten is külön érdemes kezelni, tekintettel arra, hogy értéke, volumene, és a felfokozódó piaci környezet miatt véleményünk szerint egyetlen ésszerű továbblépési lehetőség, a projekt II. ütemének fejlesztése és értékesítése. A projekt becsült futamideje 3 év.

A Harsánylejtő Kertváros projekt II. Ütem (1) (tervezett beruházási ktg.: 1,0-1,5 mrd Ft), a már megkezdett (tervezés alatt álló) társasházi projekt (2) (tervezett beruházási ktg.: 2,5 mrd Ft) megvalósításának, valamint az I. ütem még meglévő telkeinek értékesítéséből (3) összeálló projektek (1.-2.-3.) összesített eredménye a következő 3 év során nagyságrendileg **3-3,5 mrd. Ft**.

**A Társaság teljes hitelállományának előtörlesztését követően osztalékfizetésre alkalmas eredmény a következő 3 év során várhatóan összesen 12,0-16,0 mrd Ft.**