

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

IDŐKÖZI VEZETŐSÉGI BESZÁMOLÓJA
2016.01.01. és 2016.05.18. 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 (2016.04.01-ig)
Oláh Márton
Mártonné Uhrin Enikő
Angel Gábor (2016.04.01-től)
Dr. Incze András (2016.05.10.-től)
Dr. Sessler István (2016.05.10-től)
Makra Sándor (2016.05.10-től)

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.	29,81%
Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt.	19,84 %
FHB Kereskedelmi Bank Zrt.	10,00 %

Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok személyében és tulajdoni hányadában a Féléves jelentésben közöltekhez képest változás történt, a Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt részesedése 19,84 %-ra nőtt, a Halmi út 46 Kft. tulajdonrészre 5 % alá csökkent.

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

A vállalatvezetésben a 2015. december 31-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.

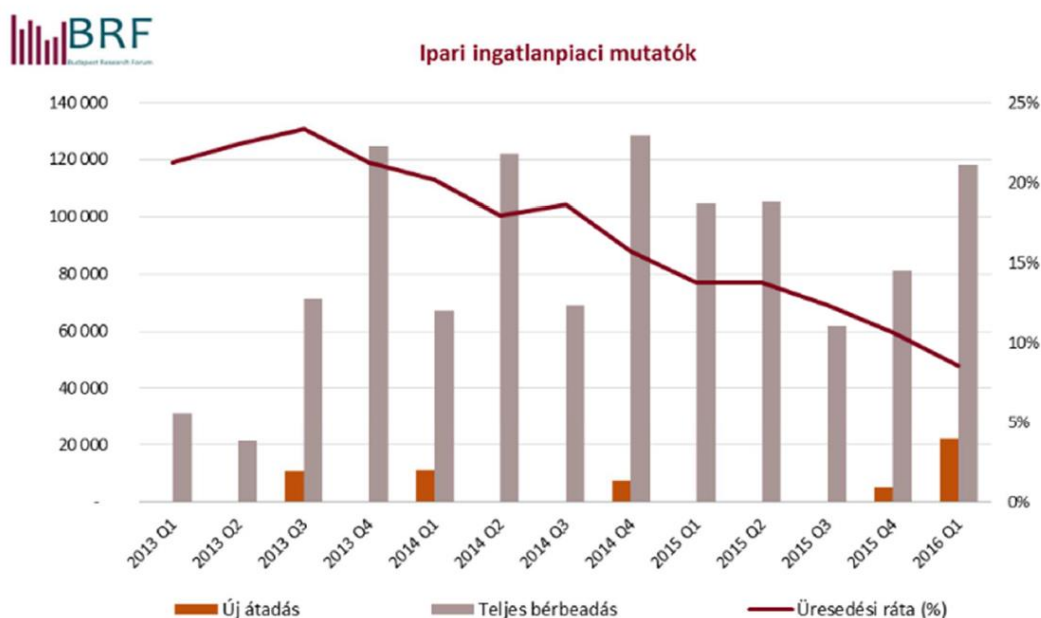
A Társaság jegyzett tőkéje 2.583.220.000 Ft, melyet 25.832.200 db, egyenként 100 Ft névértékű névre szóló törzsrészcsekkre testesít meg, mely nyilvános forgalomban, a Budapesti Értéktőzsdén „Standard” kategóriában szerepel.



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 Bérleőkkel tartott közvetlen kapcsolatnak köszönhetően hatékonyan képes a portfólió feltöltöttségét magas szinten tartani.

Piaci kitekintő

2016. első félévében a budapesti ingatlanpiacon a kereslet meghaladta az egy évvel korábbi, egyébként szintén kiugróan magas értékeket. Az első negyedévben a teljes bérlői kereslet 46 %-al meghaladta a 2015-ös év utolsó negyedévi adatait. A bérbeadás túlnyomó része a korábbi évhez hasonlóan (73 %-a) továbbra is szerződés-hosszabbítás volt. A kereslet mindössze 13 %-a új szerződés, a bővülések és előbérletek szerződéstípusonként 4 %-os részarányt képviseltek. Az üresedési ráta értéke 10% alá csökkent, az első negyedévben elérte a 8,6 %-os értéket. Jelenleg mindössze 3 ingatlanban van 10.000 nm feletti bérbeadható terület.



Forrás: BRF

Fontosabb események, hírek, amik befolyásolták a Társaság eredményességét

A bérbeadás tevékenysége összességében kedvező tendenciát mutat:

A Bajcsy-Zsilinszky utcai ingatlanban egy nagyobb bérlő távozása miatt az épület feltöltöttsége az éve eleji 63%-ról 55%-ra csökkent és csak a 2. félévben kezdődött meg a kihasználtság növekedése egy 500 nm-es bérleti szerződés megkötésével.



A Victor Hugo utcai ingatlan időközben folytatott értékesítési tevékenységnek köszönhetően 2016. 1. negyedév végére az épület feltöltöttsége az év eleji 91%-ról 93%-ra emelkedett.

A Flórián Udvar Irodaházban az 1. félév folyamán folyamatosan érkeztek új bérlők, melynek révén az épület feltöltöttsége az év eleji 81%-ról 90% fölé emelkedett. Jelenleg az épületben mindössze 1 db 350 nm-es bérlemény szabad.

A Bihari út B irodaépületében is folyamatosan történtek az új szerződéskötések, melynek révén a B épület feltöltöttsége az év eleji 19%-ról 60% fölé növekedett.

A többi bérleményben a bérlői telítettség nem változott lényegesen.



ered.

A Társaság ingatlanértékesítési tevékenysége az előző évi kedvező tendenciát folytatja.

Továbbra is élénk az érdeklődés a Harsánylejtő Kertváros építési telkei iránt, ami jól mutatkozik a megkötött adásvételi szerződések számában is. Az I. ütemben értékesített telkek aránya május 6-ig tekintve 94%-ra emelkedett. A tervezett II. ütemre már körülbelül 2 tucat előzetes foglalás történt, melynek fele az I. ütem vállalkozóitól érkezett, a másik fele pedig magánszemélyek érdeklődéséből

Pénzügyi adatok

A Társaság I. negyedéves pénzügyi helyzetének összefoglalása:

A cégcsoport által 2016. év I. negyedévében elért értékesítés nettó árbevételének jelentős részét az ingatlanok bérbeadásából származó bérleti, üzemeltetési és parkolási díj bevétel teszi ki, amely a tavalyi év azonos időszak adatához képest lényegében nem változott, 2016 I. negyedévében is 362 millió Ft összeget tett ki.

A cégcsoport 2016. I. negyedévében mintegy 157 millió Ft értékben realizált ingatlan értékesítésből származó bevételt, mely az előző időszak hasonló időszak adatához képest 65%-os emelkedést jelent. Ebből 20 millió forint a Castrum-Ház irodáinak korábban megkötött, de pénzügyileg csak a jelenlegi időszakban realizálós eladásából, 137 millió forint pedig a Harsánylejtő telkek főleg előző évben szerződött, de pénzügyileg idén realizálós eladásából származik. Május 6-ig további 13 db Harsánylejtő telek adásvételi szerződése került aláírásra, melyekből az árbevétel jórészt 2016 2. felében realizálódik.

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

A Társaság 2016. februárban 68 millió Ft összegben ütemezés szerint törlesztette a CIB Banktól felvett hitelét, A Társaság és leányvállalatai által felvett bankhitel kamatterheinek forintban kifejezett I. negyedéves összege – az előző év folyamán több alkalommal végrehajtott előtörlesztésnek köszönhetően – a megelőző év hasonló időszak adatához viszonyítva majdnem 60%-kal csökkent.

A pénzügyi műveletek ráfordításainak legnagyobb részét az I. negyedévben a devizahitel átértékeléséből adódó, realizált és nem realizált árfolyamnyereség teszi ki.



A beruházások értékét 2016 I. negyedévében főként az Aranykéz utcai parkolóház elektromos hálózat felújítási munkálatai teszik ki.

Jövőre vonatkozó kitekintés, tervek

A Társaság Közgyűlése 2016 május 1.-én tartott ülésén elfogadta a Társaság középtávú stratégiáját. Ez alapján a BIF megkezdi a portfólió ingatlanjainak értékesítését a következő 2-3 év során, oly módon, hogy a Társaság működőképessége a folyamat során folyamatosan fenn álljon. A stratégia szerint, az ingatlanértékesítések megvalósításával párhuzamosan a Társaság a tervei szerint elindítja a Harsánylejtő Kertváros projekt II. ütemének (68 db építési telek kialakítása közmű és útépítés megvalósításával) fejlesztését valamint Harsánylejtő Lakókertről nevezett társasház építési projektjét. (5-6 lakásos társasházak építése értékesítése, első körben 4 db 5 lakásos társasház)

Az időszakban történt lényeges társasági események:

A Társaság 2016. április 1-jén megtartotta éves rendes közgyűlését. A közgyűlésen született lényeges határozatok:

A közgyűlés elfogadta az eredmény felosztásra vonatkozó javaslatot (mely szerint a Társaság 2015. évre nem fizet osztalékot). A közgyűlés tudomásul vette az Igazgatótanács és az Audit bizottság beszámolóját, továbbá a Könyvvizsgáló jelentését. A közgyűlés elfogadta a Társaság 2015. évi éves beszámolóját.

A közgyűlés tudomásul vette az Audit bizottság jelentését és a Könyvvizsgáló jelentését a konszolidált éves beszámolóról. A közgyűlés elfogadta a Társaság 2015. évi konszolidált éves beszámolóját.

A közgyűlés az Igazgatótanácsi tagok számára a felmentvényt megadta a 2015-ös üzleti évre.

A közgyűlés megválasztotta a Társaság könyvvizsgálóját 2016. május 16. – 2017. május 15. közti időszakra (INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft., a könyvvizsgálatért felelős személy Tóth Julianna).

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. 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 átlagárfolyamának 125%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2017. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25 %-áig terjedhet.

A közgyűlés jóváhagyta a Társaság középtávú stratégiájára tett javaslatot és felkérte a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a végrehajtás érdekében készítsen intézkedési tervet és azt hajtassa végre a menedzsmenttel.

A közgyűlés elvetette dr. Nobilis Kristóf, dr. Spéder Zoltán, Oláh Márton és Mártonné Uhrin Enikő Igazgatótanácsi tagságról való visszahívására irányuló javaslatokat. A közgyűlés 2016. április 1-jei hatállyal visszahívta az Igazgatótanácsból dr. Ungár Annát. A közgyűlés megválasztotta az Igazgatótanács tagjának 2016. április 1. és 2017. április 25. közötti időszakra Angel Gábort.



A Társaság 2016. május 10-én megtartotta rendkívüli közgyűlését. A közgyűlésen született lényeges határozatok:

A közgyűlés elfogadta a Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6. sz. alatti ingatlan nyílt aukción történő értékesítésére vonatkozó javaslatot.

A közgyűlés elfogadta a Budapest, V. ker. Sas u. 24. sz. alatti ingatlan nyílt aukción történő értékesítésére vonatkozó javaslatot.

A közgyűlés az Igazgatótanács tagjává választotta dr. Incze András, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort 2016. május 10. és 2017. április 25. közti időszakra.

A közgyűlés elvetette dr. Nobilis Kristóf, dr. Spéder Zoltán és Oláh Márton Igazgatótanácsi és Audit bizottsági tagságról való visszahívására irányuló javaslatokat.

A közgyűlés elvetette Mártonné Uhrin Enikő, dr. Incze András, dr. Sessler István, Makra Sándor és Angel Gábor Igazgatótanácsi tagságról való visszahívására irányuló javaslatokat.

A közgyűlés elvetette Berecz Kristóf, Tzvetkov Julián, dr. Hárshgyi Frigyes, Bajnok Judit és dr. Ungár Anna Igazgatótanácsi tagságra való megválasztására irányuló javaslatokat. A közgyűlés elvetette Tzvetkov Julián, dr. Hárshgyi Frigyes és Bajnok Judit Audit bizottsági tagságra való megválasztására irányuló javaslatokat.

Az időszakban közzétett tájékoztatások

2016. május 13. Rendkívüli tájékoztatás, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele, bennfentes személy bejelentése

2016. máj. 12. Saját részvény tranzakció

2016. május 12. Közgyűlési jegyzőkönyv

2016. máj. 12. Rendkívüli tájékoztatás: Vezető tisztségviselők megválasztása (javított hír)

2016. máj. 11. Rendkívüli tájékoztatás: Vezető tisztségviselők megválasztása

2016. máj. 10. A Budapesti Ingatlan Nyrt. rendkívüli közgyűlésén született lényeges határozatok

2016. máj. 06. Rendkívüli tájékoztatás: Tájékoztató törvényességi felügyeleti eljárás megszüntetéséről

2016. máj. 03. Saját részvény tranzakció

2016. máj. 03. Rendkívüli tájékoztatás, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele, bennfentes személy bejelentése

2016. máj. 02. Egyéb tájékoztatás, szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

2016. ápr. 18. Közgyűlési előterjesztések és határozati javaslatok

2016. ápr. 15. Rendkívüli tájékoztatás: Közgyűlési napirend kiegészítése részvényesi javaslatra, előterjesztés és határozati javaslatok

2016. ápr. 15. Rendkívüli tájékoztatás: Tájékoztató cégbírósági változásbejegyzési eljárás felfüggesztéséről



2016. ápr. 13. Rendkívüli tájékoztatás: Tájékoztatás törvényességi felügyeleti eljárás kezdeményezéséről
2016. április 7. Közgyűlési meghívó
2016. ápr. 07. Rendkívüli tájékoztatás: A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2016.03.01-jén közzétett ártárgyalási hirdetményének módosulása
2016. ápr. 06. Rendkívüli tájékoztatás: Tájékoztatás a Társaság ellen indított peres eljárásról
2016. ápr. 06. A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési jegyzőkönyve
2016. ápr. 04. Felelős Társaságirányítási Jelentés
2016. ápr. 04. Éves Jelentés
2016. ápr. 04. Rendkívüli tájékoztatás: Vezető tisztségviselő visszahívása, új vezető tisztségviselő megválasztása
2016. ápr. 01. Egyéb tájékoztatás, szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2016. ápr. 01. Közgyűlési határozatok
2016. márc. 10. Közgyűlési előterjesztések és határozati javaslatok
2016. március 10. Rendkívüli tájékoztatás: Közgyűlési napirend kiegészítése részvényesi javaslatra
2016. márc. 01. Rendkívüli tájékoztatás: A Budapesti Ingatlan Nyrt. tájékoztatása két fejlesztési telkének nyilvános ártárgyalás keretében történő értékesítési szándékáról
2016. febr. 29. Közgyűlési meghívó
2016. febr. 29. Egyéb tájékoztatás, szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2016. febr. 02. Egyéb tájékoztatás, szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2016. jan. 04. Rendkívüli tájékoztatás A Budapesti Ingatlan Nyrt. a CIB Bank Zrt-vel fennálló kölcsönszerződése kapcsán rendkívüli előtörlesztést eszközölt.
2016. jan. 04. Egyéb tájékoztatás, szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

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 tényről, amely a Társaság helyzetének megítélésére 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, 2016. május 18.



Mártonné Uhrin Enikő, az Igazgatótanács tagja



Angel Gábor, az Igazgatótanács tagja vezérigazgató

Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

