



A BILK LOGISZTIKAI NYRT.
2018. ELSŐ FÉLÉVES JELENTÉSE

Kelt: Budapest, 2018. szeptember 18.



Kibocsátó nyilatkozata

A BILK Logisztikai Nyrt. (továbbiakban: Társaság) ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2018. év első félévéről készített beszámolójának elkészítése során a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott számviteli elveknek megfelelően járt el.

A féléves beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, nyereségéről, a vállalkozás helyzetéről.

A vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A féléves beszámoló adatai független könyvvizsgáló által nem kerültek auditálásra.

A közlemények megtalálhatóak a kapcsolódó weboldalakon:

Társaság honlapja: www.bilk.hu

Budapesti Értéktőzsde Zrt honlapja: www.bet.hu

MNB által üzemeltetett kapcsolódó honlap: www.kozzetetelek.hu

Budapest, 2018.szeptember 18.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Livia Waberer".

Wáberer Lívia
vezérigazgató



A BILK LOGISZTIKAI Nyrt. MÉRLEGE
2018. Június 30.
 " A " VÁLTOZAT

Eszközök (aktívák)

adatok euroban

Sorszám	A tétel megnevezése	2017.06.30	2017.12.31	2018.06.30.
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	84 958 624	124 143 401	124 802 880
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	1 211	839	480
03.	1 Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2 Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3 Vagyoni értékű jogok	994	658	337
06.	4 Szellemi termékek	217	181	143
07.	5 Üzleti vagy cégérték			
08.	6 Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7 Immateriális javak értékhelyesbitése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	84 957 413	124 142 562	124 802 400
11.	1 Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	41 277 049	43 694 109	122 749 910
12.	2 Műszaki berendezések, gépek, járművek	59 151	38 425	28 019
13.	3 Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	220 442	175 498	134 520
14.	4 Teryészállatok			
15.	5 Beruházások, felújítások	5 543	94 290	1 674 191
16.	6 Beruházásokra adott előlegek			215 760
17.	7 Tárgyi eszközök értékhelyesbitése	43 395 228	60 140 240	
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sorok)	0	0	0
19.	1 Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	2 Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	3 Tartós jelentős tulajdonosi részesedés			
22.	4 Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23.	5 Egyéb tartós részesedés			
24.	6 Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25.	7 Egyéb tartósan adott kölcsön			
26.	8 Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	9 Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbitése			
28.	10 Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			



Sorszám	A tétel megnevezése	2017.06.30	2017.12.31	2018.06.30.
29.	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	6 231 584	4 311 827	2 711 255
30.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)	0	0	0
31.	1. Anyagok			
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33.	3. Növendék-, hizó- és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek			
35.	5. Áruk			
36.	6. Készletre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sorok)	947 655	1 029 783	944 341
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	466 161	1 027 423	937 764
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben			
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben			
42.	5. Váltókövetelések			
43.	6. Egyéb követelések	481 494	2 360	6 577
44.	7. Követelések értékelési különbözete			
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)	0	0	0
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
49.	3. Egyéb részesedés			
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek			
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete			
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)	5 283 929	3 282 044	1 766 914
54.	1. Pénztár, csekkek	949	1 535	1 199
55.	2. Bankbetétek	5 282 980	3 280 509	1 765 715
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	2 352 815	2 062 291	2 200 851
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 768 145	2 059 125	1 458 413
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	584 670	3 166	742 438
59.	3. Halasztott ráfordítások			
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)	93 543 023	130 517 519	129 714 986



Források (passzívák)

adatok euroban

Sorszám	A tétel megnevezése	2017.06.30	2017.12.31	2018.06.30.
60.	D. Saját tőke (57.-66.sorok)	64 309 044	104 941 037	61 396 954
61.	I. JEGYZETT TŐKE	9 720 278	9 720 278	2 750 000
62.	<i>ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéke</i>			
63.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
64.	III. TŐKETARTALÉK			43 334 435
65.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	5 629 000	7 147 798	13 027 138
66.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	1 618 804		
67.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	43 395 228	80 140 240	
68.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	43 395 228	80 140 240	
69.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
70.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	3 945 734	7 932 721	2 285 381
71.	E. Céltartalékok (68.-70. sorok)	0	0	0
72.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		0
73.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
74.	3. Egyéb céltartalék			
75.	F. Kötelezettségek (72.+76.+85. sor)	26 006 825	23 334 252	66 233 517
76.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (73.-75. sorok)	0	0	0
77.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
78.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben			
79.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben			
80.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
81.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (77-84. sorok)	20 625 011	0	62 562 500
82.	1. Hosszú lejáratú kapott kölcsönök			
83.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
84.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
85.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
86.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	20 625 011	0	62 562 500
87.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
88.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben			
89.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben			
90.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			



Sorszám	A tétel megnevezése	2017.06.30	2017.12.31	2018.06.30.
91	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (86.-96. sorok)	5 381 814	23 334 252	3 671 017
92	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
93	ebből átváltoztatható és átváltozó kötvények			
94	2. Rövid lejáratú hitelek	3 749 995	22 500 006	1 625 000
95	3. Vevőktől kapott előlegek			
96	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	532 933	244 064	827 526
97	5. Váltótartozások			
98	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll.szemben			
99	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
100	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 098 886	590 182	1 218 491
102	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
103	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
104	G. Passzív időbeli elhatárolások (98.-100. sorok)	3 227 154	2 242 230	2 084 515
105	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2 877 858	1 896 492	1 843 009
106	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	284 511	283 208	180 690
107	3. Halasztott bevételek	64 785	62 530	60 816
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (56.+67.+71.+97. sor)	93 543 023	130 517 519	129 714 986



A BILK LOGISZTIKAI Nyrt. EREDMÉNYKIMUTATÁSA 2018. I. félév

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

adatok euroban

Sorszám	A tétel megnevezése	2017.I.félév	2018.I.félév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	5 666 418	5 989 082
02.	Export értékesítés nettó árbevétele		
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	5 666 418	5 989 082
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)	0	0
III.	Egyéb bevételek	182 196	64 846
	ebből: visszalírt értékvesztés		
05.	Anyagköltség	57 405	53 872
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	812 535	490 207
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	17 138	23 466
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	757 172	691 776
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	45 416	56 845
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	1 689 666	1 316 166
10.	Bérek	81 850	71 836
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 363	10 497
12.	Bérbérlések	20 666	16 060
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	118 879	98 393
VI.	Értékcsökkenési leírás	649 018	1 163 013
VII.	Egyéb ráfordítások	839 669	718 040
	ebből: értékvesztés		
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.-VIII.)	2 551 382	2 758 316



Sorszám	A tétel megnevezése	2017.I.félév	2018.I.félév
13.	Kapott (járó) osztalék, részesedés ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	38 864	
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei ebből: értékelési különbözet	1 658 606	251 516
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	1 697 470	251 516
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	191 859	442 743
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai ebből: értékelési különbözet	111 259	79 331
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	303 118	522 074
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)	1 394 352	-270 558
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.+ -B.)	3 945 734	2 487 758
X.	Adófizetési kötelezettség		202 377
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	3 945 734	2 285 381

Az adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva!



Vezetőségi jelentés

A Budapesti Intermodális Logisztikai Központ (BILK) területén Budapest és az egész ország egyik legnagyobb intermodális logisztikai fejlesztése valósult meg. Az ingatlan valamennyi jelentős nemzetközi cél- és tranzitvonal kereszteződéséhez közel található. A kiváló közúti és vasúti kapcsolatok mellett megfelelő vízi és légi kapcsolatok is rendelkezésre állnak (a Csepel Szabad Kikötő révén a vízi-, a Liszt Ferenc repülőtérén keresztül a légi szállítás is akadálymentes), ugyanakkor a városközpontból is könnyen elérhető. A Magyar Köztársaság a projekt sikeréhez való állami hozzájárulásként vállalta, hogy önálló csomópontot és leajtót épít ki az M0 autópályán a BILK kiszolgálására. Ennek a közvetlen leajtónak 2005. évi átadását követően, még gyorsabb és könnyebb megközelíthetőség biztosított a partnerek részére. Üzleti szempontból kedvező hatással volt az M0 autópálya tovább építése az M5 és a 4-es számú főút, valamint Liszt Ferenc repülőtér 2-es terminál összekötése. További látványosan kedvező hatást eredményezett a 2008.-ban megvalósult 2-es és 3-as főút összekötése is, azaz az M0 tovább építése. 2012. évben ezen fejlesztések utolsó lépéseként került sor a régi és az új M0 útszakasz közvetlen összekötésre, mely által a BILK-ből minden irányba a végleges kapcsolattal lehetett a közlekedést megvalósítani. Ehhez kapcsolódóan a BILK területén új közlekedési rend került bevezetésre, mely által nagymértékben korlátozásra került az Ócsai út közlekedés- és környezet terhelése.

2018 első félévben a BILK Logisztikai Nyrt. tovább növelte árbevételét és az üzemi tevékenységének eredményességét. 2018 első félévében több, mint 5 989 082 euróért értékesítette szolgáltatásait, és ezzel a megelőző év azonos időszakához képest 6 százalékos növekedést ért el.

A raktárak bérbeadásából és üzemeltetéséből származó üzemi eredmény 2018 első hat hónapjában 8 százalékkal magasabb értéket mutat, mint a megelőző év első hat hónapjában volt. A jelenleg több, mint 182.000 m² bruttó bérbeadható területtel rendelkező logisztikai park ebben az időszakban működésének csaknem valamennyi területén növelte hatékonyságát. A raktár és irodaterületek kiadottsági mutatója 2018. június 30-án 98,3 százalékos volt, ami 2,3 százalékkal haladja meg az egy évvel ezelőtti értéket. Ennek megfelelően javult az üresedési mutató is, ami az idei év első félévének végén 1,7 százalék volt.

„2018 év közepéig három logisztikai parkban adtak át új csarnokot, több mint 30 ezer négyzetméter összterülettel (ebből 25.691 m² raktár, 4.564 m² iroda). Az ipari/logisztikai ingatlanpiaci állomány ezzel 2.081.120 m²-re nőtt. Az üres területek aránya tovább csökkent, 2018 június végén mindössze a teljes állomány 3,54%-a állt kihasználatlanul. Az év közepéig mért adatok szerint nettó abszorpció ismét pozitív volt (34.755 m²), ami a rekord alacsony üresedéssel együtt új fejlesztések beindítására ösztönzi a beruházókat. A rendkívül alacsony mértékű üresedés a bérleti díjak erősödő emelkedését indukálja, és a fejlesztőket új projektek elindítására ösztönzi.”

Forrás: ESTON International Property Advisors Ltd.

BILK Logisztikai Nyrt.
1239 Budapest, Európa u. 6.
Tel.: 421-8551



A fejlesztési trendet követve a vállalkozás az ingatlanfejlesztési kapacitásának növelésére 2017 év végén megvásárolt szomszédos földterülettel 2018-ban a megelőző évhez képest 7,4 hektárral nagyobb, összesen 77,4 hektár területen üzemel. A társaság az elmúlt hónapokban elkészítette és benyújtotta az új területen építhető összesen 30 ezer m² raktár építési engedélykérelmét.

2018. első negyedévében megkezdődött egy 3 800 m² alapterületű új magasraktár építése. A fokozódó bérlői igények kielégítése érdekében a társaság kreatív megoldásokat vesz igénybe, a 12,2 méter hasznos belmagasságú épület megvalósítását két meglévő raktárépület közötti szabad terület beépítésével kerül megoldásra. A komplex logisztikai szolgáltatások nyújtására alkalmas csarnok kizárólagos használatát leendő bérlője több mint 11 évre előre lekötötte. A több, mint félmilliárd forint értékű beruházás előreláthatóan szeptemberben elkészül.

A vállalat az első félévben nyilvános részvénytársasággá alakult át azzal a szándékkal, hogy részvényeinek 49 százalékának a Budapesti Értéktőzsdén való értékesítését követően szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT) folytassa tevékenységét. A részvények 2018 félévének végén indított zártkörű értékesítése eredmény nélkül zárult, mivel az eljárás során nem jött létre megfelelő ár melletti, a SZIT törvény által elvártakkal is összhangban lévő, optimális befektetői struktúra. A társaság továbbra is elkötelezett, hogy tevékenységét a jövőben szabályozott ingatlanbefektetési társaságként folytassa és vizsgálja a megvalósításhoz szükséges lépéseket.

A társaság elkötelezett a hosszú távú értékteremtés mellett a vele közvetlen kapcsolatban álló ügyfelei, befektetői és munkavállalói, valamint az egész társadalom számára. Alapvető feladatunk a felelős vállalatirányítás stabil alapjainak biztosítása.

Célkitűzésünk a komplex minőségi raktár-logisztikai szolgáltatáscsomag és teljes körű logisztikai és informatikai infrastruktúra biztosítása ügyfeleink számára a legköltséghatékonyabb üzemeltetés mellett.

Mint ahogy azt a kihasználtsági mutató is alátámasztja, a piac respektálja a BILK által nyújtott egyre magasabb igényeket kielégítő komplex szolgáltatási környezetet. A Társaság árpolitikájában és az üzleti tervében is az alapvető cél továbbra sem az volt, hogy a díjak alacsonyabbak legyenek minden konkurensénél, hanem hogy az árak *értékarányosak* legyenek, s *arányaiban* legyenek jobbak a versenytársakénál. Ehhez a BILK előnye – természetesen - nem csak az ára, de összehasonlítva a konkurenciával az iroda és raktárbérleti díjait, a létesítmények műszaki színvonalát, a szolgáltatási környezetet és a lokációt - együttesen továbbra is kedvező ár fekvésű.

A társaság értékesítési politikája maximálisan alárendelt a vevői igények mind teljesebb kielégítésének az üzleti lehetőségek egyre fokozottabb kiaknázása érdekében. Ezek szem előtt tartása kellő rugalmassággal társítva biztosítja az elért piacvezető pozíció jövőbeni megtartását. A BILK üzletileg jól felépített és a gazdasági válság kapcsán felmerült komplex problémákkal szemben is kevésbé kockázatos vállalkozás, mint a piac legtöbb szereplője.



Mivel a bérleti díjak beszedése és a hitelek visszafizetése EUR-ben történik, ezért az árfolyam változások kockázata minimális. A bérlők többsége multinacionális cég, melyeknek a magyarországi regionális központja a BILK. A bérleti szerződések közép, illetve hosszú távúak, ez által biztosított a magas kihasználtság, ugyanakkor fokozott figyelmet fordítunk a kiszolgálásra, hiszen a költségérzékenység erősen megnőtt. Stratégiai tervezésünk középpontjában a hosszútávon fenntarthatóság áll, ezért a BILK területén felépülő raktárak műszakilag is igényesek, jelentősen felülműlják a konkurensként említhető logisztikai parkokban megszokott színvonalat. Az épületekre vonatkozó megtérülések mégsem rosszabbak, mert a jobb műszaki tartalom elősegíti az üzemeltetési költségek optimális szinten tartását, amely mind a bérlők, mind a bérbeadó számára hosszútávon is igen kedvező. A BILK területén rendelkezésre álló logisztikai eszközbérlés (állvány és targonca) lehetőség mellett a vám és posta kirendeltség, az étterem és a közvetlen tömegközlekedési kapcsolat a bérlők komfortérzetét még tovább növelik.

Környezetvédelemmel kapcsolatos információk:

A környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel a társaság nem rendelkezik. A társaság működése során környezetszennyező tevékenységet nem folytatott. A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök a társaság birtokában nem voltak.

2008. végén a BILK területén több mint 2 hektáron történt erdőtelepítés, ezzel is javítva a bérlők és a környező lakosság komfort érzetét.

A társaság 2009-ben környezetvédelmi hatástanulmányt készített, mely alapján a cég hosszútávra megkapta a környezetvédelmi engedélyt.

2010 évben a társaság a BILK Kombiterminállal közös finanszírozásban zajvédő falat épített a lakosság komfortérzetének javítása érdekében és véderdőt telepített a zajterhelés javítására.

2013 évben a társaság csereerdősítést hajtott végre több, mint 3 hektáron a saját területén, ezzel is növelve a terület zöldintenzitását.

2016 évben a Társaság elvégeztette a Környezetvédelmi engedélyének megújítását, mely alapján hosszú távú Környezetvédelmi Működési Engedélyt szerzett a teljes logisztikai park területére.

Kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos információk:

A BILK lépéseket tett a „zöld-logisztikai” megoldások kutatása és alkalmazhatósága érdekében, főbb irányvonala közé tartozik a megújuló energiaforrások tudatos alkalmazása, melynek értelmében rövid távú terve között szerepel a napenergia hasznosítása.

A versenyképesség javítását a szolgáltatás fejlesztésével kívánjuk elérni, mely magába foglalja az információs folyamatok-, anyagáramlási folyamatok-, és kollaboratív folyamatok fejlesztését.

Foglalkoztatáspolitikával kapcsolatos információk:

a BILK változatlan munkaerő létszámmal látta el tevékenységét.

