



BIANNUAL REPORT OF
BILK LOGISZTIKAI NYRT.

FOR THE FIRST HALF OF 2018

Date: Budapest, 18 September 2018

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



Publisher's Declaration

BILK Logisztikai Nyrt. (hereafter referred to as 'the Company') hereby declares that in preparing its report for the first half of 2018 it acted in accordance with the accounting principles set forth in Act C of 2000 on Accounting.

The Biannual Report provides a true and reliable overview of the Company's assets, liabilities, financial position, profits and the status of the company.

The Management Report gives a reliable picture of the Company's situation, development and performance, setting out major risks and uncertainty factors.

The data of the Biannual Report have not been audited by independent auditors.

The announcements can be found on the related websites:

Website of the Company: www.bilk.hu

Website of Budapesti Értéktőzsde Zrt.: www.bet.hu

The related website operated by the National Bank of Hungary: www.kozzetetelek.hu

Budapest, 18 September 2018

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

Livia Wáberer
Chief Executive Officer



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 értékhelyesbítése			
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 Tenyészállatok			
15.	5 Beruházások, felújítások	5 543	94 290	1 674 191
16.	6 Beruházásokra adott előlegek			215 760
17.	7 Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	43 395 228	80 140 240	
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 értékhelyesbítése			
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. Növények-, hizó- és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek			
35.	5. Árúk			
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.	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
63.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
64.	III. TŐKE TARTALÉK			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.	VIII. 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.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
100.	8. 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: visszairt 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.	Béreköltség	81 850	71 836
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 363	10 497
12.	Bérfelrakások	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, árfolyamveszteségek ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek 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

The data are not supported by audit!



Management Report

One of the largest intermodal logistics developments in Budapest and the whole country has been implemented on the area of the Budapest Intermodal Logistics Centre (BILK). The property is situated close to all major international destination and transit route intersections. In addition to the excellent road and rail connections, fair water and air connections are also available (due to the Csepel Free Port - the water, and due to the Liszt Ferenc airport - the air transportation is also barrier-free), and it is also easily accessible from the city centre. As a public contribution to the success of the project, the Republic of Hungary has undertaken to build a stand-alone junction and an exit on the M0 motorway to serve the BILK. After the handover of this direct exit in 2005, an even faster and easier access was ensured for the partners. A further extension of the M0 motorway, the M5 and main road No. 4, as well as the connection of Terminal 2 of the Liszt Ferenc Airport had a positive impact on the business. A further impressively positive effect came about by linking main roads No. 2 and 3 which was completed in 2008, that is, the extension of the M0. In 2012, the last step of these developments was the direct connection of the old and the new road sections of the M0, which made it possible to travel from BILK in all directions with a final connection. In connection with this, a new traffic order was introduced on the territory of BILK which resulted in a large-scale decrease of the road and environmental load of the Ócsa road.

In the first half of 2018, BILK Logisztikai Nyrt. further increased its sales revenue and the efficiency of its operations. In the first half of 2018, it marketed its services for over 5,989,882 euros, thus achieving a six percent increase compared to the same period of the previous year.

The operating profit from renting and operation of warehouses was eight percent higher in the first six months of 2018 than in the first six months of the previous year. The logistics park of over 182,000 m² of gross rentable area today has increased its efficiency in almost all areas of its operation. The index for rented out warehouse and office space was 98.3 percent on 30 June 2018, which is 2.3 percent higher than a year ago. Accordingly, the vacancy rate improved as well, which was 1.7 percent at the end of the first half of this year.

"By mid-2018, new halls with a total area of over 30,000 square metres (of which 25,691 m² is warehouse and 4,564 m² office space) were handed over in three logistics parks. With this, the industrial/logistics real estate stock has increased to 2,081,120 m². The proportion of vacant area further decreased: at the end of June 2018 only 3.54% of the total stock was unused. According to data measured by the middle of the year, net absorption was again positive (34,755 m²), which, together with record low vacancy, encourages investors to launch new developments. The extremely low vacancy leads to an increasing rise in rental rates, and encourages developers to launch new projects."

Source: ESTON International Property Advisors Ltd.



Following the development trend, with the neighbouring land purchased at the end of 2017 to increase its real estate development capacity, in 2018 the company has operated on a total area of 77.4 hectares, which is by 7.4 hectares larger than in the previous year. In recent months, the company has prepared and submitted a request for a permit for construction of a warehouse of a total of 30,000 m² on the new area.

In the first quarter of 2018, the construction of a new high-bay warehouse of 3,800 m² was launched. In order to meet increasing tenant needs, the company takes creative solutions, thus, a building of 12.2 metres of useful interior height will be constructed on a free area between two existing warehouses. The prospective tenant has booked the exclusive use of the hall that is suitable for the provision of complex logistic services for more than 11 years in advance. The investment worth more than half a billion forints is expected to be completed in September.

In the first half of the year the company was transformed into a public limited company with the intention to continue its business, following the sale of 49 percent of its shares at the Budapest Stock Exchange, as a regulated real estate investment company (RREIC). The private sale of the shares launched at the end of the first half of 2018 was closed without results, as no optimal investment structure in line with the requirements of the RREIC Act was created in the procedure. The company is committed to continue its activities in the future as a regulated real estate investment company, and to examine the steps to be taken for its realisation.

Our company is committed to creating long-term values to its direct customers, investors and employees as well as the whole society. Our main responsibility is to maintain the stable basis of responsible corporate governance.

Our objective is to offer a complex high quality warehouse and logistics service package and a complete logistics and IT infrastructure to our customers with most cost effective operation.

As confirmed by the utilisation ratio, the market respects a full scope of services provided by BILK, satisfying constantly increasing demand. The main goal in the pricing policy and business plan of the Company is still not to have lower fees and charges than any other competitor but to have *value proportionate* prices that are *proportionally* better than those of the competitors. In order to achieve that, in addition to the prices themselves, in comparison with the office and warehouse rents of the competitors, the technical standards of the facilities, the service framework and the location, its favourable prices continue to be an advantage for BILK.

The company's sales policy is fully subordinated to the best satisfaction of customer demand in order to exploit the business opportunities even more. Bearing those in mind and the required flexibility will guarantee the retention of the achieved market leader position in future. BILK has a well-established business and even despite the complex problems that occurred in relation to the economic crisis, it is a less risky business than most market operators.



As it collects rent and repays loans in EUR, the exchange rate fluctuation risk is negligible. The majority of the tenants are multinational companies for whom BILK is a regional centre in Hungary. The lease agreements are for medium or long term, which guarantees high utilisation. Nevertheless, outstanding attention is devoted to service, because cost sensitivity is much stronger these days. Our strategic planning focuses on long-term sustainability, which is why the warehouses constructed on the site of BILK are also of high technical quality, and exceed significantly the standards of the peer logistics parks. The returns on buildings are not worse either, as better technical contents help keep the operating expenses at an ideal level, which is favourable both for tenants and for lessors in the long run.

The logistics tools (stands and fork lift trucks) available at BILK, the customs representation and post office, the restaurant and direct mass transport links only add to the tenants' comfort.

Information relating to environmental protection:

The company does not possess any tangible assets that directly ensure environmental protection. During the operation of the company, it did not carry out any environmentally polluting activity. The company did not have any tangible assets directly intended to protect the environment.

At the end of 2008, afforestation of more than two hectares was carried out on the territory of BILK, thus improving the comfort of both the tenants and the surrounding population.

In 2009, the company commissioned an environmental impact assessment which enabled the company to obtain an environmental permit for a long time.

In 2010, financed jointly with the BILK Kombiterminál Zrt., the company built a noise barrier to improve the comfort of the population, and planted a protective forest to improve the noise load.

In 2013, the company carried out a replacement afforestation on more than three hectares on its own area, thus increasing the green ratio of the area.

In 2016, the Company carried out the renewal of its Environmental Permit, which enabled it to acquire a long-term Environmental operator's licence for the entire logistics park.

Research and development information:

BILK has taken steps for research and application of "Green-Logistics" solutions, and its main focus is the conscious use of renewable energy sources which includes a short-term plan for utilisation of solar energy.

Improvement of competitiveness is to be achieved through the development of the service, which includes the development of information processes, material flow processes and collaborative processes.

Information relating to employment policy:

BILK has operated with an unchanged workforce.

