



**Az Igazgatótanács jelentése  
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.  
2018. évi üzleti tevékenységéről**

**Budapest, 2019. április 29.**

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.; cégjegyzékszám: 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 ügyvezetéséről, 2018. évi üzleti tevékenységéről és vagyoni helyzetéről.

### I. A Társaság ügyvezetése:

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik. Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben.

Az Igazgatótanács megállapította működésének szabályait és az elfogadott Ügyrendje szerint működött a 2018-as évben. Az Igazgatótanács tagjainak többsége független.

Az Igazgatótanács tevékenységét testületként végzi. Kijelöli, hogy a feladatkörébe tartozó ügyek közül mely ügyet szükséges ülésének napirendjére tűzni, kijelöli az ügy előkészítéséért felelős Igazgatótanácsi tagot, az Igazgatótanácsi ülésen előterjesztett ügyet megtárgyalja, abban határozatot hoz, és annak végrehajtását ellenőrizzeti. Az Igazgatótanács az éves mérlegzáró közgyűlések közötti időtartamra munkatervet készít, amelyben meghatározza rendes üléseinek időpontját és a szükséges mértékben ezek várható napirendjét.

Az Igazgatótanács 2018. évben 9 ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton további 9 alkalommal döntött 2018-ban.

#### A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2018. december 31.)

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
dr. Ungár Anna,	Elnök	2017.08.15	2022.08.15
Berecz Kristóf	Alelnök	2017.08.15	2022.08.15
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshegyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

### II. A Társaság üzletpolitikája, üzleti tevékenysége a 2018. évben

A Társaság részvényesei a 2016. december 23-án megtartott rendkívüli közgyűlésen egy teljesen új, az ingatlanvagyon intenzív fejlesztését és ezáltal a Társaság jövedelmezőségét javító fejlődési pálya megvalósításának kidolgozására kérték fel az Igazgatótanácsot. A Társaság 2018. évi üzleti tevékenysége is ezen új, az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

- A Társaság meglévő jövedelemtermelő ingatlan-portfóliójába illeszkedő irodaépületek felkutatása és akvizíciók lebonyolítása.
- Meglévő ingatlan-portfólióban rejlő maximális jövedelemtermelési potenciál kihasználása, valamint az irodaházak működésének optimalizálása.
- A Társaság tulajdonában lévő Budapest, III. kerületi, 39 hektáros Harsánylejtő fejlesztési terület teljes kidolgozott koncepciójának megvalósítása.

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító céggként a saját tulajdonú ingatlanjainak (irodaház és parkolóház) bérbe adás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek az értékesítésével foglalkozik.

A Társaság 2017. október 20-tól kezdődően – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) nyilvántartásba vétele óta – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: SZIT törvény) előírásai szerint szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként (a továbbiakban: SZIE) tevékenykedett.

A Társaság a NAV-nál 2018. december 20-án kezdeményezett, a SZIT törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vételi kérelmének megfelelően a NAV a Társaságot szabályozott ingatlanbefektetési társaságként 2018. december 31-i hatállyal nyilvántartásba vette.

A Társaság a tulajdonában lévő ingatlan típusoknak megfelelően az alábbi főbb ingatlanpiaci szegmensek területén tevékenykedik:

- Irodapiac
- Parkolóházak piaca
- Építési telkek/lakóingatlanok piaca
- Szálloda piac

### **Irodapiaci szegmens**

2018. december 31-én Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű öt "B" kategóriájú és két „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt. Ingatlanjaink hasznosításánál fő szempont az ingatlan megfelelő jövedelemtermelő képessége, az ingatlan várható értéknövekedése valamint továbbfejlesztési potenciálja. A keresleti oldalon jelentkező minőségi igényekkel lépést tartva, az irodák magas színvonalúak, kategóriájuknak és napjaink követelményeinek megfelelő műszaki állapotúak. A szolgáltatási szint folyamatos emelésével, az ingatlanok megfelelő fejlesztésével és karbantartásával sikerült Társaságunknak a bérlőket megnyerni és a bérleti szerződések többségét hosszútávra meghosszabbítani és ezzel piaci pozícióját tovább erősíteni. A kitűnő adottságoknak, folyamatosan kontrollált és fejlesztett műszaki állapotnak, az elvárt szolgáltatási szintnek és az aktív értékesítési tevékenységnek köszönhetően a jövedelemtermelő irodaházaink átlagosan 92%-os kihasználtsággal működtek a 2018-as üzleti év végén.

A Társaság irodabérleti tevékenysége körében kiemelkedő eseményként aposztrofálható, hogy a 1052 Budapest, Türr István utca 6. szám alatt elhelyezkedő, Vigadó Palota elnevezésű irodaházának teljes, 15.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területének bérbeadására vonatkozóan 2018. szeptember 14-én bérleti szerződés került aláírásra. A belváros szívében elhelyezkedő Vigadó Palota egy 2017. december elején lezárult tranzakció eredményeként került a Társaság tulajdonába. Részleges felújítást követően, a hivatkozott bérleti szerződés megkötése révén rövid időn belül került sor az ingatlan hasznosítására.

### **Parkolóházak piaca szegmens**

Az elmúlt években lezajlott és folyamatban lévő Budapest belvárosi fejlesztések eredményeként a minőségi parkolóházak iránti kereslet erősödött, így a Társaságunk tulajdonában lévő Budapest, V. ker. Aranykéz utca 4-6. szám alatti **Aranykéz Parkolóház** kihasználtsága további élénkülést mutatott, szerződéses állományunk és az óradíjas parkolások száma is jelentősen megnőtt 2018-ban.

A Társaság tulajdonában van továbbá a Budapest III. ker., Polgár utca 8-10. szám alatti a **Flórián Udvar** Irodaház részét képező **parkolóház**, amely az irodaház bérlőin túl egyéb bérlők számára is igénybe vehető.

Mindkét parkolóházunk a legújabb, magyar fejlesztésű parkolási rendszerrel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani.

### **Építési telkek/lakó ingatlanok piaca szegmens**

Társaságunk Óbuda zöldövezeti részén, a Testvérhegy oldalában Harsánylejtő Kertváros néven mintegy 39 hektár területen fejlesztési projektet (a továbbiakban: Harsánylejtő Projekt) indított el az elmúlt években, több ütemben.

A 88 telekingatlanból álló I. építéssitelek-fejlesztési ütem kivitelezése és értékesítése sikeresen lezárult, a 65 telekingatlanból álló II. ütem kivitelezése sikeresen megtörtént, az értékesítés pedig 2018. év végére elérte a 90%-ot (az I.-II. ütem teljes területe meghaladja a 25 hektárt).

Az említett telekfejlesztési ütemek mellett további összesen mintegy 3 hektár nagyságú 30-50 lakásos társasházak építésére alkalmas telkek kerültek kialakításra, amely további fejlesztési lehetőséget nyújtanak a Társaság számára.

Szintén a Harsánylejtő Projekt keretén belül a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft., mint beruházó 8 telekingatlanon, mindösszesen 40 lakásból álló lakóingatlan-fejlesztés megvalósítását folytatja. A lakóingatlan-fejlesztés I. ütemében 2019. II. negyedévében átadásra kerülő 20 lakás értékesítése 2018. december 31-re elérte a 95%-ot, a lakóingatlan-fejlesztés II. üteme során megvalósuló további 20 lakás átadása 2019. IV. negyedévében várható, az értékesítettség 2018. év végével 20%-ot tett ki.

A Társaság a lakóingatlan-fejlesztés tervezett III. és IV. üteme tekintetében további 8 db ingatlanon 40 db lakás létrehozására vonatkozóan építési engedéllyel rendelkezik.

### **Szálloda piac**

A Társaság tulajdonában jelenleg 3 olyan ingatlan található, amelyek az azokat a Társaságtól bérbevevő társaságok üzemeltetésében szállodaként üzemelnek. A turisztikai szempontból az egyik legkiemelkedőbb lokációval rendelkező Budapest, VII. ker. Madách tér 3-4. alatti ingatlanban **4 csillagos szálloda** üzemel 115 szobával. A vidéki turizmust kedvelőket megszólító 2174 Verseg-Fenyőharaszt – Fenyőharaszt Kastélyszálló, amelyben **4 csillagos szálloda működik** 26 szobával + 4 apartmannel. A Liszt Ferenc nemzetközi reptér vonzáskörzetében, a reptéri folyósón elhelyezkedő Budapest, X. ker. Üllői út 114-118. alatti ingatlanokkomplexum „C” Épületében **3 csillagos szálloda** tranzithotel működik 81 szobával + 1 apartmannel. Ezen ingatlanokat a Társaság szálloda üzemeltetőknek adja bérbe, a kihasználtságuk gyakorlatilag 100%-os.

### **III. Kiemelt pénzügyi adatok**

A Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2018. évi Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai kiemelt pénzügyi adatai

<b>Eredménykimutatás</b>		
az adatok ezer forintban	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Értékesítés nettó árbevétele	3 805 550	3 792 057
Egyéb működési bevétel	10 607 646	6 700 510
Saját termelésű készletek állományváltozása	-64 150	809 163
Anyagjellegű ráfordítások	-1 131 316	-1 981 075
Személyi jellegű ráfordítások	-210 030	-354 330
Egyéb működési ráfordítások	-287 437	-377 596
<b>EBITDA</b>	<b>12 720 263</b>	<b>8 588 729</b>
Értécsökkenés és értékvesztés	-24 663	-37 327
<b>Működési eredmény</b>	<b>12 695 600</b>	<b>8 551 402</b>
Pénzügyi bevételek	40 018	8 353
Pénzügyi ráfordítások	-143 067	-263 150
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>12 592 551</b>	<b>8 296 605</b>
Tényleges adóráfordingás	-97 631	-16 551
Halasztott adó	431 548	522
<b>Adózott eredmény</b>	<b>12 926 468</b>	<b>8 280 576</b>

**Kiemelt mérlegtételek**

az adatok ezer forintban	2017.12.31	2018.12.31
Befektetési célú ingatlanok	31 417 004	39 799 004
<i>Éven túli eszközök összesen</i>	<u>32 395 516</u>	<u>40 798 251</u>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1 790 344	9 850 843
<i>Forgóeszközök összesen</i>	<u>3 861 485</u>	<u>12 610 378</u>
<b><u>Eszközök összesen</u></b>	<b><u>36 257 001</u></b>	<b><u>53 408 629</u></b>
Jegyzett tőke	2 583 220	2 870 244
<i>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</i>	<u>25 775 098</u>	<u>41 451 550</u>
Pénzügyi kötelezettségek	9 265 607	9 153 569
<i>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<u>9 275 414</u>	<u>9 166 183</u>
Pénzügyi kötelezettségek	112 113	769 541
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<u>1 206 489</u>	<u>2 790 896</u>
<b><u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u></b>	<b><u>36 257 001</u></b>	<b><u>53 408 629</u></b>

**IV. Összegzés, az Igazgatótanács előterjesztései, javaslatai**

Az Igazgatótanács az Audit bizottság elé terjeszti, és közgyűlési elfogadásra javasolja a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2018. évi Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásait az alábbi főbb számokkal (az adatok ezer forintban):

Mérleg főösszeg:	53 316 232
Saját tőke:	42 040 020
Árbevétel:	3 792 057
Adózás előtti eredmény:	8 337 802
Mérleg szerinti eredmény:	8 321 251

Az Igazgatótanács az alapszabály és a SZIT törvény irányadó rendelkezéseire, valamint a kiemelkedő 2018. évi eredményre is figyelemmel, a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2018. évi Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 2.568.844.400 forint, azaz kétmilliárd-ötszázhatvannyolcmillió-nyolcszáznegyvennégyezer-négyszáz forint összegű osztalék kifizetését javasolja, amely részvényenként 100 forintnak, azaz száz forintnak felel meg. A fenti osztalékkalkuláció során a Társaság már részvényeik névértéke arányában felosztotta a saját részvényekre eső osztalékot az osztalékra jogosult részvényesek között.

Az Igazgatótanács az Audit bizottság elé terjeszti, és közgyűlési elfogadásra javasolja a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2018. évi Konsolidált Éves Pénzügyi Kimutatásait az alábbi főbb számokkal (az adatok ezer forintban):

Mérleg főösszeg:	53 408 629
Saját tőke:	41 451 550
Árbevétel:	3 792 057
Adózás előtti eredmény:	8 296 604
Mérleg szerinti eredmény:	8 280 575

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Igazgatótanácsa ezúton nyilatkozik arról, hogy a Társaság IFRS szerint készített 2018. évi Anyavállalati és Konszolidált Éves Jelentései a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, nem hallgatnak el olyan tény, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2019. április 29.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anna Ungár', is positioned above a horizontal line.

dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke

Mellékletek

- Anyavállalati Éves Jelentés 2018
- Konszolidált Éves Jelentés 2018