



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

**Előterjesztés  
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2018. évi éves rendes  
közgyűlése részére**

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (székhelye: 1033 Budapest, Polgár utca 8-10.; a továbbiakban: Társaság) ezúton tájékoztatja a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy az Igazgatótanácsa a 2018. április 26-án tartandó éves rendes közgyűlés előterjesztéseit elkészítette, és a napirendi pontokhoz tartozó határozati javaslataival ezúton közzéteszi.

**A közgyűlés időpontja és helye: 2018. április 26., délelőtt 10:00 óra, 1033 Budapest, Polgár utca 8-10.** (Flórián Udvar Irodaház). A közgyűlési meghívó 2018. március 27-én közzétételre került. A részvénykönyv lezárása: 2018. április 24., a tulajdonosi megfeleltetés fordulónapja 2018. április 20.

**1. napirendi pont:**

- (i) **Az Igazgatótanács jelentése a Társaság 2017. évi üzleti tevékenységéről**
- (ii) **a Könyvvizsgáló jelentése a Társaság IFRS szerint készített 2017. évi egyedi és konszolidált beszámolóról,**
- (iii) **az Audit Bizottság jelentése a Társaság IFRS szerint készített 2017. évi egyedi és konszolidált beszámolóról,**
- (iv) **a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2017. évi egyedi és konszolidált beszámolójának jóváhagyása,**
- (v) **Döntés a 2017. évi adózott eredmény felhasználásáról, osztalék megállapítása a 2017. évi eredmény terhére.**

Az Igazgatótanács tájékoztatja a Részvényeseket, hogy a Társaság Nemzeti Adó és Vámhivatalnál 2017. október 20-án kezdeményezett, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként történő nyilvántartásba vételi eljárási kérelmének megfelelően a Nemzeti Adó és Vámhivatal a Társaságot szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként 2017. október 20-i hatállyal nyilvántartásba vette.

A Társaság alapszabályának 9.2. pontja, illetve a 2011. évi CII. törvény irányadó rendelkezései szerint a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként nyilvántartásba vett társaság legalább az eredményének 90%-át elérő mértékű osztalékot fizet, vagy ha a 2011. évi CII. törvény irányadó rendelkezése szerinti szabad pénzeszközeinek összege ennél kevesebb, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át.

Az Igazgatótanács az alapszabály és a 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: „SZIT tv.”) irányadó rendelkezéseire, valamint a kiemelkedő 2017. évi eredményre is figyelemmel, a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2017. évi Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai (a továbbiakban: 2017. évi egyedi beszámoló) alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 2.008.610.800,-Ft, azaz kétmilliárd-nyolcmillió-hatszázötvennyolcszáz forint összegű osztalék kifizetését javasolja, amely részvényenként 94,-Ft-nak, azaz kilencvennégy forintnak felel meg feltételezve, hogy a Társaság 2018. április 4-én közzétett rendkívüli tájékoztatásában közzétett csere ügylet tranzakció 2018. április 20-a előtt sikeresen lezárul és amelynek eredményeképpen a Társaság tulajdonában álló saját BIF részvény állomány 2018. április 20-án

4.464.000 darabra csökken. A fenti osztalékkalkuláció során a Társaság már részvényeik névértéke arányában felosztotta a saját részvényekre eső osztalékot az osztalékra jogosult részvényesek között.

Amennyiben a Társaság Közgyűlése az osztalék kifizetéséről dönt, az osztalékfizetés részletes feltételeit és menetét az Igazgatótanács a Közgyűlést követően hirdetményben teszi közzé. Az osztalékfizetésről határozó 2018. évi rendes közgyűlésről szóló hirdetményben megjelölendő fordulónap **2018. április 20.** napja lesz.

Ennek megfelelően a 2017. évi egyedi beszámoló lényeges adatai (ezer forintban):

Mérleg főösszeg:	36.708.484 E Ft
Saját tőke:	26.322.893 E Ft
Árbevétel:	4.716.948 E Ft
Adózás előtti eredmény:	13.137.761 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	13.471.601 E Ft

A Társaság Igazgatótanácsának jelentését az előterjesztés 1. számú melléklete, míg a Társaság IFRS szerint készített 2017. évi egyedi beszámolóját (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) és az üzleti (vezetőségi) jelentését az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza. Az Igazgatótanács az éves egyedi beszámoló elfogadását javasolja.

A Társaság Könyvvizsgálójának jelentését 2017. évi egyedi beszámolóról és az üzleti (vezetőségi) jelentésről az előterjesztés 3. számú melléklete tartalmazza. A Könyvvizsgáló a 2017. évi éves egyedi beszámoló elfogadását javasolja.

Az Audit Bizottság jelentését 2017. évi egyedi beszámolóról az előterjesztés 4. számú melléklete tartalmazza. A jelentésben az Audit Bizottság a 2017. évi éves egyedi beszámoló elfogadását javasolja.

A Társaság a 2017. évi konszolidált éves beszámolójába a Harsánylejtő Kft.-t vonta be. A közvetlenül 100 %-os tulajdonban lévő Harsánylejtő Kft. 2017. évi éves beszámolóját az Igazgatótanács az alábbi 2017. december 31-i mérleg és eredménykimutatás adatokkal javasolja jóváhagyni (ezer forintban):

A Harsánylejtő Kft. 2017. évi éves beszámolójának adatai:

Mérleg főösszeg:	1.255.358 E Ft
Saját tőke:	1.722 E Ft
Árbevétel:	0 E Ft
Adózás előtti eredmény:	-854 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	-854 E Ft

A Társaság IFRS szerint készített 2017. évi Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásainak (a továbbiakban: 2017. évi konszolidált beszámoló) adatai (ezer forintban):

Mérleg főösszeg:	36.257.001 E Ft
Saját tőke:	25.775.098 E Ft
Árbevétel:	3.805.550 E Ft
Adózás előtti eredmény:	12.592.551 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	12.926.468 E Ft

A Társaság IFRS szerint készített 2017. évi konszolidált beszámolóját (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) és az összevont (konszolidált) üzleti (vezetőségi) jelentést az előterjesztés 5. számú melléklete tartalmazza. A konszolidált éves beszámolót az Igazgatótanács megvizsgálta és elfogadta, így az Igazgatótanács a 2017. évre vonatkozó konszolidált éves beszámolót a közgyűlés által elfogadásra javasolja.

A Társaság Könyvvizsgálójának jelentését konszolidált éves beszámolóról és az üzleti (vezetőségi) jelentésről az előterjesztés 6. számú melléklete tartalmazza. A Könyvvizsgáló a 2017. évi konszolidált éves beszámoló elfogadását javasolja.

Az Audit Bizottság jelentését a 2017. évi konszolidált beszámolóról a 4. számú melléklet tartalmazza. A jelentésben az Audit Bizottság a 2017. évre vonatkozó konszolidált éves beszámoló elfogadását javasolja.

Határozati javaslatok a napirendi pont vonatkozásában:

- .../2018.04.26. sz. közgyűlési határozati javaslat: A közgyűlés az Igazgatótanács 2017. évi ügyvezetéséről, a Társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról szóló jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- .../2018.04.26. sz. közgyűlési határozati javaslat: A közgyűlés az Audit Bizottságnak a Társaság IFRS szerint készített 2017. évi egyedi beszámolójáról szóló jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- .../2018.04.26. sz. közgyűlési határozati javaslat: A közgyűlés az Audit Bizottságnak a Társaság IFRS szerint készített 2017. évi konszolidált beszámolójáról szóló jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- .../2018.04.26. sz. közgyűlési határozati javaslat: A közgyűlés a Könyvvizsgálónak a Társaság IFRS szerint készített 2017. évi egyedi beszámolójáról és az egyedi üzleti (vezetőségi) jelentésről szóló jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- .../2018.04.26. sz. közgyűlési határozati javaslat: A közgyűlés a Könyvvizsgálónak a Társaság IFRS szerint készített a 2017. évi konszolidált beszámolójáról és a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentésről szóló jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- .../2018.04.26. sz. közgyűlési határozati javaslat: A közgyűlés tudomásul vette és jóváhagyta a Társaság IFRS szerint készített 2017. évi éves egyedi beszámolóját és az egyedi üzleti (vezetőségi) jelentést az előterjesztés szerinti 36.708.484 E Ft mérlegfőösszeggel és 26.322.893 E Ft saját tőke összeggel.
- .../2018.04.26. sz. közgyűlési határozati javaslat: A közgyűlés tudomásul vette és jóváhagyta a Társaság IFRS szerint készített 2017. évi konszolidált beszámolóját és a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentést az előterjesztés szerinti 36.257.001 E Ft mérlegfőösszeggel és 25.775.098 E Ft saját tőke összeggel.

..../2018.04.26. sz. közgyűlési határozati javaslat: A Közgyűlés a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2017. évi éves egyedi beszámolója alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 2.008.610.800,-Ft, azaz kétmilliárd-nyolcmillió-hatszázötvennyolcszáz forint összegű osztalék megállapítását és kifizetését jóváhagyta. A közgyűlés meghagyja az Igazgatótanácsnak, hogy gondoskodjon a törzsrésvényekre megállapított osztalék részvényarányos kifizetéséről a Társaság Részvénykönyvében 2018. április 20. napján nyilvántartott törzsrésvényesek részére. A törzsrésvényekre járó osztalék kifizetése 2018. május 11. napján kezdődik. A saját részvényekre eső osztalékot a Társaság az osztalékra jogosult részvényeseknek fizeti ki részvényeik névértéke arányában, az Alapszabály 16.2. pontja szerint. Az osztalékfizetés részletes rendjét az Igazgatótanács állapítja meg és 2018. május 8-ig hirdetményben teszi közzé.

**2. napirendi pont: Döntés az Igazgatótanácsnak a 2017-es üzleti évben a Társaságban igazgatótanácsai tisztséget betöltő igazgatótanácsai tagjai részére felmentvény adásáról a 2017-es üzleti év vonatkozásában.**

A Ptk. 3:117. § (1) bekezdése alapján az Igazgatótanácsnak a 2017-es üzleti évben a Társaságban igazgatótanácsai tisztséget betöltő igazgatótanácsai tagjai a közgyűléstől felmentvényt kértek a 2017. évben folytatott ügyvezetési tevékenységükről. A közgyűlés határozatát a tekintetben kéri az Igazgatótanács hivatkozott tagjai, hogy a közgyűlés a vezető tisztségviselőként folytatott munkájukat a törvényi és alapszabályi elvárásokhoz képest megfelelőnek tartja-e, illetve hogy az Igazgatótanácsai tag a Társaság érdekeinek elsődlegességét szem előtt tartva végezte-e tevékenységét.

Az Alapszabály 9.2. (q) pontja alapján a döntés a felmentvény megadása a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. A felmentvény erejénél fogva a Társaság az igazgatótanácsai tagok ellen abban az esetben léphet fel az ügyvezetési tevékenységek megsértésére alapozott kártérítési igénnyel, ha a felmentvény megadására alapul szolgáló tények vagy adatok valótlanok, hiányosak voltak.

..../2018.04.26. sz. közgyűlési határozati javaslat:

**A közgyűlés úgy határoz, hogy a Társaságban igazgatótanácsai tisztséget betöltő Igazgatótanácsai tagok számára a 2017. évi tevékenységükkel kapcsolatban a felmentvényt megadja.**

**3. napirendi pont: Döntés Könyvvizsgáló megválasztásáról.**

Az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. könyvvizsgálói megbízatása a 2017-es üzleti év lezárásával 2018. május 15-én lejár, így a Társaságnál könyvvizsgáló választás szükséges.

A Társaság állandó könyvvizsgálói feladatainak ellátására az Audit Bizottság által javasolt társaság 2018. május 16-tól 2019. május 15-ig az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-063211; adószám: 10272172-2-43.; kamarai nyilvántartási száma: 000171; pénzügyi intézményi minősítés

száma: T-000171/94, a könyvvizsgálatért felelős személy Freiszberger Zsuzsanna, születési neve: Freiszberger Zsuzsanna; anyja neve: Böczkös Rózsa Mária, lakcíme: 2440 Százhalombatta, Rózsa u. 7.; születési helye/ideje: Barcs, 1977.07.27. könyvvizsgálói eng. száma: 007229)

.../2018.04.26. közgyűlési határozati javaslat:

A közgyűlés a Társaság állandó könyvvizsgálójának az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft.-t (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-063211; adószám: 10272172-2-43.; kamarai nyilvántartási száma: 000171; pénzügyi intézményi minősítés száma: T-000171/94, a könyvvizsgálatért felelős személy Freiszberger Zsuzsanna, születési neve: Freiszberger Zsuzsanna; anyja neve: Böczkös Rózsa Mária, lakcíme: 2440 Százhalombatta, Rózsa u. 7.; születési helye/ideje: Barcs, 1977.07.27. könyvvizsgálói eng. száma: 007229) választotta meg a 2018. május 16.-2019. május 15. közti időszakra.

#### **4. napirendi pont: Döntés az Igazgatótanácsi Tagok, az Audit bizottsági Tagok, valamint a Könyvvizsgáló díjazásáról.**

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjainak díjazása tekintetében a Részvényesek a közgyűlésen javaslatot tehetnek. A Könyvvizsgáló 2018-as üzleti évre vonatkozó díjára az Audit Bizottság az előterjesztés 7. számú melléklete szerint tett javaslatot 5.700.000,-Ft + ÁFA összegben. Az Igazgatótanácsnak a napirendi ponthoz tartozó határozati javaslati:

.../2018.04.26. sz. közgyűlési határozati javaslat:

A közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2018-as üzleti évben díjazás nélkül látják el feladataikat.

.../2018.04.26. közgyűlési határozati javaslat:

A közgyűlés úgy döntött, hogy az Audit Bizottság tagjai a 2018-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000,-Ft díjazás mellett látják el feladataikat.

.../2018.04.26. közgyűlési határozati javaslat:

A közgyűlés úgy döntött, hogy a Társaság állandó könyvvizsgálóját a Társaság Nemzetközi Számviteli Szabályok szerint készített éves egyedi és konszolidált beszámolóinak a könyvvizsgálatáért a 2018-as év vonatkozásában 5.700.000,-Ft + ÁFA díjazás illeti meg.

#### **5. napirendi pont: Döntés a Felelős Társaságirányítási Jelentés elfogadásáról.**

A Ptk. 3:289 §-a alapján az Igazgatótanács az éves rendes közgyűlés elé köteles terjeszteni a Felelős Társaságirányítási jelentést. Az Igazgatótanács 2018. április 4-én hozott határozatával elfogadta a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, ezen előterjesztés 8. számú melléklete szerinti Igazgatótanácsi jelentést, melyet az abban foglalt tartalommal a közgyűlésnek elfogadni javasol.

.../2018.04.26. közgyűlési határozati javaslat:

A közgyűlés jóváhagyta a Társaság 2017. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését.

## **6. napirendi pont: Döntés az Igazgatótanács felhatalmazásáról saját részvény megszerzésére.**

Az Igazgatótanács javasolja a közgyűlésnek, hogy a közgyűlés napjától számított 18 hónapos időtartamra adjon felhatalmazást az Igazgatótanács részére saját részvény vásárlására az alábbi feltételekkel:

1. A megszerzhető saját részvények fajtája és mennyisége: „A” sorozatú névre szóló törzsrészvények, legfeljebb az alaptőke 25 %-áig terjedő mértékben.
2. A saját részvények megszerzésének célja, a felhatalmazás indoka, hogy az Igazgatótanács döntése alapján a Társaság saját részvényeket szerezhessen a Társaság ügyfeleinek nyújtott szolgáltatások fejlesztése és fenntartása érdekében.
3. A saját részvények megszerzésének módja: A felhatalmazás alapján a részvényügyletek létrejöhetnek a szabályozott piacon (tőzsdén) vagy azon kívül is, visszerhes módon.
4. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1,-Ft, azaz Egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 3 hónap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárfolyamának 150%-a lehet.
5. A felhatalmazás 2019. október 25-ig érvényes.
6. A Társaság a saját részvényekre és az azokat érintő ügyletekre vonatkozó adatokat a hatályos jogszabályoknak megfelelően közzéteszi.
7. A saját részvények megszerzésének egyéb feltételeit illetően a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

**.../2018.04.26. sz. közgyűlési határozati javaslat:**

**A közgyűlés felhatalmazza az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 100,-Ft névértékű „A” sorozatú névre szóló törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1,-Ft, azaz Egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 3 hónap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárfolyamának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2019. október 25. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25 %-áig terjedhet.**

## **7. napirendi pont: Részvényesek tájékoztatása a Társaság saját részvényre vonatkozó ügyletkötéseiről**

Az Igazgatótanács a Ptk. 3:223. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettségének eleget téve tájékoztatja a részvényeseket a Társaság saját részvényre vonatkozó alábbi ügyletkötéseiről:

- 2017. október 26. napján a Társaság ügyfeleinek nyújtott szolgáltatások fejlesztése és fenntartása érdekében – OTC ügylet keretében – BIF részvényt vásárolt 580 forint/darab áron Horváth Lászlótól. A megszerzett részvények száma: 3.064.000 db; össznévértéke: 306.400.000; a Társaság alaptőkéjéhez viszonyított aránya: 11,86 %; a kifizetett ellenérték: 1.777.120.000. Az ügylet eredményeképpen a Társaság tulajdonában lévő saját részvények aránya 6,97 %-ról 18,83%-ra növekedett.
- a Társaság 2018. április 4. napján csereszerződést kötött a Waybridge Estates Kft-vel, mely csereszerződés értelmében a felek elcserélik a Waybridge Estates Kft. kizárólagos tulajdonában álló Budapest, VI. kerület, belterület, 28614/0/A/1; 28614/0/A/2; 28614/0/A/3; 28614/0/A/5; 28614/0/A/6 és 28614/0/A/7 helyrajzi számú, természetben a 1062 Budapest, Andrásy út 80. szám alatt található ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadát a Társaság tulajdonában álló 400.000 db, Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. névre szóló dematerializált



100,-Ft névértékű törzsrészvény tulajdonjogára. Az ügylet zárásával (melynek várható időpontja 2018. április 20.) a Társaság lesz a kizárólagos tulajdonosa az Andrássy út 80. szám alatt található társasház valamennyi albetétjének, valamint a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma ezzel 4.864.000 darabról 4.464.000 darabra változik. Az ügylet eredményeképpen a Társaság tulajdonában lévő saját részvények aránya 18,83%-ról 17,28%-ra fog csökkenni. A csereügylet zárásával a Társaság újabb előrelépést tesz annak érdekében, hogy a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény által előírt közkézhányad-részesedési korlátot 2018. december 31. napját megelőzően teljesítse.

.../2018.04.26. sz. közgyűlési határozati javaslat:

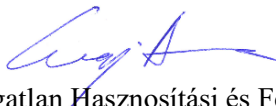
**A közgyűlés elfogadja az Igazgatótanács Ptk. 3:223. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tájékoztatását a Társaság 2017. október 26. és 2018. április 4. napján megkötött saját részvény tranzakcióival kapcsolatban.**

Az előterjesztés, valamint összes melléklete teljes terjedelemben nyomtatott formában is megtekinthető a Társaság székhelyén, továbbá letölthető a Budapesti Értéktőzsde honlapjáról - [www.bet.hu](http://www.bet.hu) -, a Magyar Nemzeti Bank honlapjáról ([www.kozzetetelek.mnb.hu](http://www.kozzetetelek.mnb.hu)), illetve a Társaság honlapjáról - [www.bif.hu](http://www.bif.hu)). Tájékoztatjuk továbbá tisztelt Részvényeseinket, hogy a Közgyűlés összehívásának időpontjában és jelen előterjesztés közzétételének időpontjában a Társaság alaptőkéje 25.832.200 darab 100,-Ft névértékű, azonos jogokat biztosító ('A' sorozatú) törzsrészvényből állt. A részvényekhez kapcsolódó szavazati jogok száma:

Részvénytípus	Kibocsátott darabszám	Szavazati jogra jogosító részvények	Részvényenkénti szavazati jog	Összes szavazati jog	Saját részvények száma
'A' (törzsrészvény)	25.832.200	20.968.200	1	20.968.200	4.864.000

A szavazati jogok száma a kibocsátott részvények számával a saját részvény mennyiség miatt nem egyező. A képviselő útján történő szavazáshoz használandó nyomtatvány ezen előterjesztés 9. számú melléklete.

Budapest, 2018. április 5.

  
 Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.  
 Igazgatótanács

