

AZ AJÁNLATTEVŐ MŰKÖDÉSI TERVE

a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság által kibocsátott valamennyi szavazati jogot megtestesítő dematerializált törzsrészvényre, valamennyi Részvényes részére tett kötelező nyilvános vételi ajánlathoz

Az Ajánlattevő működési tervében külön nem definiált nagybetűs kifejezések a kötelező nyilvános vételi ajánlatban meghatározott jelentéssel bírnak.

I. ÁLTALÁNOS ADATOK

1. Az Ajánlattevő neve és székhelye

PIÓ-21 Vagyonkezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (“PIÓ-21”)

Székhely: H-1126 Budapest, Hegyhát út 23.

Cégjegyzékszám: 01-09-716208

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság
(a továbbiakban „Ajánlattevő”)

2. Összehangoltan eljáró személyek esetén a személyek adatai

Nincsenek összehangoltan eljáró személyek.

3. A Vételi ajánlattal érintett részvénytársaság neve, székhelye

Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság

Székhely: 1033 Budapest, Polgár u 8-10.

Cégjegyzékszám: Cg.01-10-042813

Cégforma: nyilvánosan működő részvénytársaság
(a továbbiakban „Társaság” vagy „BIF”)

4. A közreműködő lebonyolítók neve, székhelye

OTP Bank Nyrt. („Lebonyolító”)

Székhely: 1051 Budapest, Nádor u.16.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041585

5. A Vételi ajánlat közzétételének helye

Az Ajánlat és minden kapcsolódó közlemény a következő helyeken lesz elérhető:

- (i) www.bif.hu, a Társaság honlapja
- (ii) www.otpbank.hu, a Lebonyolító honlapja
- (iii) www.bet.hu – a Budapesti Értéktőzsde honlapja
- (iv) www.kozzetetelek.mnb.hu, az MNB által üzemeltetett honlap

6. Az ajánlattevőnek és a vele összehangoltan eljáró személyeknek a Társaságban már meglévő közvetlen részesedésére vonatkozó adatok

Részvénytípus	ISIN kód	Részvény névérték	Összes részvény darabszáma
törzsrészvény	HU0000088760	100 forint	7 700 858

A Társaság összes névre szóló részvényének a 29,8111 %-a (összesen 7 700 858 db részvény) az Ajánlattevő tulajdonában van.

Továbbá a befolyás mértékének megállapítása során a Tpt. 65/A. § (1) bekezdése értelmében az Ajánlattevővel egybeszámítandó Ungár Péter Károly tulajdonában van 789.880 darab Részvény. A fentiek alapján az Ajánlattevő és Ungár Péter befolyásának mértékét egybe kell számítani az alábbiak szerint:

Részvényes	Részvénytípus	ISIN kód	Részvény névérték	Összes részvény darabszáma
PIÓ-21	törzsrészvény	HU0000088760	100 forint	7.700.858
Ungár Péter	törzsrészvény	HU0000088760	100 forint	789.880
				8.490.738

A Társaság saját részvényeit figyelembe véve (azaz összesen 100 000 db részvény levonásra került az összes részvény darabszámából a szavazati jog számításakor) az Ajánlattevő befolyásának a mértéke 32,997 %.

Tekintettel arra, hogy nincsenek összehangoltan eljáró személyek, az ilyen személyek részesedéseinek bemutatására nem kerül sor.

7. A Vételi ajánlat elfogadására nyitva álló időszak

A Kezdőnap a Felügyelet által jóváhagyott Ajánlat közzétételének napját követő 3. (harmadik) nap. Az Ajánlati Időtartam a Kezdőnapon 8.00 órakor kezdődik.

A Zárónap az Ajánlati Időtartam utolsó napja, azaz a Kezdőnapot követő 30. (harmincadik) nap. Amennyiben az Ajánlattételi Időtartam utolsó napja munkaszüneti napra esik, akkor a Zárónap az azt követő első munkanap. Az Ajánlati Időtartam a Zárónapon déli 12.00 órakor ér véget.

A Halasztott Zárónap az Ajánlati Időtartam Ajánlattevő által közzétett legutolsó napja, ha az Ajánlattevő kérésére a Felügyelet az Ajánlati Időtartamot meghosszabbítja a Tpt. 70. § (5) bekezdése értelmében. Amennyiben a Halasztott Zárónap munkaszüneti napra esne, akkor a Halasztott Zárónap az azt követő első munkanap.

Az Ajánlati Időtartam a Kezdőnaptól a Zárónapig tartó időszak (mindkét napot beleértve), amely alatt munkanapokon Ügyfelfogadási Időben az Ajánlat elfogadható, azaz a Kezdőnapon 8.00 órától a Zárónapon déli 12.00 óráig tartó időszak, kivéve, ha az Ajánlattevő kérésére a Felügyelet az Ajánlati Időtartamot meghosszabbítja a Tpt. 70. § (5) bekezdése értelmében, amely esetben a Kezdőnaptól a Halasztott Zárónapon déli 12.00 óráig tartó időszak.

Az Ajánlati Időtartam alatt az Elfogadó Nyilatkozat

- leadható az Elfogadóhelyen Ügyfélfogadási Időben, kivéve a Zárónapot, amikor az Elfogadó Nyilatkozat legkésőbb déli 12:00 óráig adható le; vagy
- postai úton eredeti példányban eljuttatható az „OTP Bank Nyrt. 1365 Budapest, Pf. 700.” postafiókcímre legkésőbb a Zárónapon déli 12.00 óráig (azzal, hogy az Elfogadó Nyilatkozatnak és a kapcsolódó melléleteknek déli 12.00 óráig fizikailag be kell érkeznie a postafiókba).

8. A Vételi Ajánlat finanszírozására vonatkozó információ

Az Ajánlati Ár megfizetésének fedezeteként az Ajánlattevő megbízásából a Takarékbank Zrt. (Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.) nyújt bankgaranciát az Elfogadó Részvényesek javára. Amennyiben az Ajánlattevő az Elfogadó Részvényesek javára fizetendő ellenérték teljes összegét nem, vagy csak részben fizeti meg a Lebonyolítónak a Hatálybalépés Időpontját követő 2 (két) munkanapon belül, legkésőbb a második munkanapon déli 12:00 óráig, úgy a Lebonyolító a Hatálybalépés Napját követő 3. (harmadik) munkanapon legkésőbb déli 12:00 óráig a bankgaranciára vonatkozó igénybejelentést közöl a Takarékbank Zrt.-vel az Elfogadó Részvényesek részére fizetendő összeg és az Ajánlattevő által rendelkezésére bocsátott összeg különbözete vonatkozásában. A Lebonyolító az Ajánlattevő által rendelkezésére bocsátott, valamint szükség esetén a bankgarancia igénybevétele alapján befolyó összegből teljesít az Elfogadó Részvényesek részére.

A Takarékbank Zrt. által kibocsátott garanciavállaló nyilatkozat másolatát a Jelentés 2. számú melléklete tartalmazza.

9. Ha az ajánlattevő által felajánlott ellenérték bármilyen jellegű értékpapírt tartalmaz, akkor ezen értékpapírokra vonatkozó információk

Az Ajánlattevő által kínált Ajánlati Ár megfizetése teljes egészében pénzben, magyar forintban történik.

9.1 Ha az értékpapír tőzsdén jegyzett értékpapír, az utolsó 12 hónap forgalmára vonatkozó információk

Nem alkalmazandó.

9.2 Az értékpapírnak az ellenérték megállapítása során figyelembe vett ára, kiszámításának módja

Nem alkalmazandó.

II. MŰKÖDÉSI TERV

1. A céltársaság jövőbeni működésére vonatkozó üzletpolitikai elképzelések bemutatása

Az Ajánlattevő a Társaság működésével összefüggésben a Társaság közgyűlésén rendszeresen javaslatokkal élt korábban is. A Társaság 2016. december 13. napján tartott

közgyűlése az Ajánlattevő indítványára akként módosította a Társaság középtávú stratégiáját, hogy a jelenlegi működés fenntartása mellett – mely során egyedi értékesítési, fejlesztési döntések határozzák meg az egyes ingatlanok további hasznosítását – az Igazgatótanács mérlegelje az esetleges akvizíciós lehetőségeket is.

Horvátország hagyományosan népszerű üdülési célpont a Közép-Európai turisták körében. Az utóbbi években a Nyugat-Európai és a tengerentúli turisták is kezdik felfedezni maguknak az ország tengerpartját. Ezáltal nem csak az országba látogató turisták számának a növekedése várható, hanem arra is számítani lehet, hogy egyre fizetőképesebb vendégkör látogatja majd az országot. A virágzó turizmus ellenére azonban 2015. év végére a horvát lakóingatlanok árindexe az Eurostat adatai szerint mélypontra csökkent. Az ingatlanpiaci prognózisok szerint a közeljövőben – elsősorban a turizmusnak köszönhetően – újabb fellendülés várható mind az új építésű, mind a tengerparti ingatlanok vonatkozásában. A horvát kormányzat is biztosít beruházási kedvezményeket a befektetőknek, aminek köszönhetően számos zöld és barnamezős beruházás valósulhat meg a közeljövőben. Tekintettel az európai befektetők szűkülő nyugat-európai lehetőségeire, az elkövetkező években fokozott figyelem fogja övezni a horvát ingatlan piacot.

Horvátország európai unós taggá válása óta nagyban egyszerűsödtek a külföldi befektetéseknek feltételei. Az ezzel járó jogharmonizáció lebontotta a cégek letelepedésére és a tőke be- és kiáramlására vonatkozó korlátokat.

Ezekre, valamint arra tekintettel, hogy a balkáni országok közül Szlovénia mellett Horvátország a legjobb infrastruktúrával, illetve föld- és légi elérhetőséggel rendelkező ország, az Ajánlattevő indítványozta, hogy a közgyűlés e tekintetben is módosítsa a Társaság középtávú stratégiáját. Ennek eredményeképpen fogadta el a közgyűlés a 13/2016.12.23. sz. közgyűlési határozatot, amely felhatalmazta az Igazgatótanácsot, hogy kiterjessze a Társaság ingatlan-hasznosítási és -fejlesztési tevékenységét Horvátország területére.

A közeljövőre vonatkozó tervek ezért elsődlegesen az erőteljes expanzió felkészítésére irányulnak.

Ennek keretében az Ajánlattevő első lépésként azonosítani kívánja a befektetésre érdemes ágazatokat, azaz elsődlegesen azt kívánja felmérni, hogy a lakossági, rekreációs célú és üzleti/ipari célú ingatlanok fejlesztése során milyen rátájú megtérülés és mekkora összegű haszon várható. Ezen három fő befektetési profil rangsorolását követően szükségessé válik a kialakított prioritási sorrend alapján ténylegesen megvalósítható projektek azonosítása és részletes kidolgozása, szükség esetén helyi partner bevonásával.

A ténylegesen megvalósítandó projekt kiválasztása azonban a fentiek felül több tényezőt kell, hogy nyugodjon, mint például (i) a projekt rövid és hosszútávú tőkeigényén, (ii) a projekt várható megtérülésén és ezáltal a Társaság cash-flowjára gyakorolt hatásán, valamint (iii) az egyéb folyamatban lévő projektek aktuális tőke és cash-flow igényén.

A leírtakra tekintettel az Ajánlattevő elsődleges célja, hogy a módosított középtávú stratégiát fenntartva, annak piaci körülmények függvényében szükségessé váló esetleges korrekciójának indítványozása mellett aktív, expanzív fejlődési pályán tartsa a Társaságot. Ennek keretében első lépésként szükséges a horvátországi piac részletes felmérése és esetleges stratégiai partnerségek kialakítása.

2. Az Ajánlattevőnek a céltársaság és – amennyiben ezt az ajánlat érinti – az Ajánlattevő társaság jövőbeni üzleti tevékenységére vonatkozó tervei

Mivel (i) az Ajánlattevő alapvetően holding tevékenységet végez, valamint (ii) más társaságokban történő további részesedésszerzés jelenleg nem szerepel a rövid- és középtávú tervei között, az Ajánlattevő nem tervez a jelenlegit meghaladó mértékben, további üzleti tevékenységet folytatni a Társasággal.

Az Ajánlattevő a jövőben is alapvetően holding társaságként szándékozik működni; ezt meghaladóan a jelenlegi tervek szerint legfeljebb kisebb leányvállalatai részére nyújtott adminisztratív szolgáltatásokkal szélesítené tevékenységi köreit.

3. A céltársaság munkavállalóik és vezetőik állásainak fenntartására vonatkozó szándékai, beleértve minden, a foglalkoztatás feltételeiben bekövetkező lényeges változtatást

Az Ajánlattevő nem tervez jelentős változtatásokat a Társaság jelenlegi munkavállalói és menedzsmentje, illetve a foglalkoztatási feltételek tekintetében. Az Ajánlattevőnek nem célja, hogy az Ajánlat a Társaság munkavállalóinak jelenlegi foglalkoztatási körülményeit lényegesen befolyásolja.

4. Az Ajánlattevőnek a két társaságra vonatkozó stratégiai tervei

A fentiekben leírtakkal összhangban, az Ajánlattevő tervei alapján a Társaság a megelőző évekhez hasonlóan, az elfogadott középtávú stratégia alapján fog tovább működni, a folyamatban lévő belföldi projektek sikeres befejezésére és az esetleges külföldi terjeszkedés előkészítésére és, megfelelő feltételek fennállása és közgyűlési jóváhagyás esetén, végrehajtására fókuszálva.

Az Ajánlattevő várakozásai szerint a meglévő magyar ingatlan-portfólió kihasználtsága továbbra is magas lesz. Tekintettel arra, hogy a magas kihasználtságon alapul az a pozitív cash-flow, amely lehetővé teszi majd az aktív expanziós stratégiát, az Ajánlattevő a mostani sikeresnek tekinthető működési modell fenntartását tervezi. Az Ajánlattevő jelenlegi információi alapján nem azonosított olyan területet a Társaság működésében, amely a meglévő ingatlan-portfólió kezelésével összefüggésben érdemi hiányosságokat mutatna.

Az Ajánlattevő szükségesnek tartja megvizsgálni, hogy a meglévő, magyarországi fejlesztési portfólió egyes elemei – a piaci környezetet is figyelembe véve – megérett-e a fejlesztése, illetve az esetleges bővítésre, felújításra. Ehhez szükség lehet főként a budapesti irodabérleti piaci értékelésre, és a különböző kategóriájú irodaházak bérleti díjainak összehasonlítására. Amennyiben a felújítással, illetve bővítéssel elérhető várható bérleti díj növekedés meghaladná az azzal járó költségeket (ideértve különösen a fejlesztések által generált tőkeköltségeket és növekvő működési költségeket), úgy a Társaság többi projektjének

tőkeigényével történő összehangolást követően egyes meglévő portfólió-elemek is fejleszthetővé válhatnak.

Ugyanígy szükségesnek tartja az Ajánlattevő a magyarországi ingatlan-portfólióban található és közeljövőben lejáró szerződéseket azok megújítása előtt újraértékelni. Az Ajánlattevő ebben a körben összehasonlító elemzéssel fel kívánja mérni az irodabérleti piacon kategóriánként elérhető bérleti díjakat. Az Ajánlattevő elképzelése szerint megújításra kizárólag olyan szerződés kerülhet, amely teljes egészében megfelel az aktuális piaci áraknak. A budapesti ingatlanpiacon általában is nagyon magas a kereslet az irodaingatlanokra. Mivel az Ajánlattevő aktuális meglátása szerint a Társaság portfóliójában található ingatlanokra, így különösen a prémium ingatlanokra az általánosnál is magasabb a piaci kereslet, az Ajánlattevő álláspontja szerint nem abban érdekelt a Társaság, hogy meglévő bérlőit minél hosszabb ideig megtartsa, hanem abban, hogy a meglévő, kiadható felületet a lehető legmagasabb bérleti díjon kiadja. Az Ajánlattevő meglátása szerint a magas kereslet ugyanis alacsony üresen állási időt eredményez, amely miatt kifizetődő a magasabb bérleti díjak érvényesítése.

Az Ajánlattevő nem tervezi változtatni a Társaság leányvállalata, a Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (1033 Budapest, Polgár utca 8-10., cégjegyzékszám: 01-09-904053) által bonyolított, harsánylejtői kertvárosi fejlesztésén. Ez a fejlesztés Óbudán, a festői és békés Testvérhegy, Csúcshegy és Hármashatárhegy által határolt területen található.

Az Ajánlattevő ezekre tekintettel nem tervezi egyik meghatározó ingatlan-tulajdon értékesítését sem. Ettől függetlenül az Ajánlattevő fenntartja a jogát a rövid- és középtávú stratégia módosításának indítványozására.

A 3. pontban írtakra tekintettel az Ajánlattevő a jövőben is alapvetően holding társaságként szándékozik működni. Erre tekintettel nem tervezi a jelenlegieknél lényegesen szélesebb körű együttműködést kiépíteni az Ajánlattevő és a Társaság között; a jelenlegi tervei szerint az együttműködés legfeljebb adminisztratív szolgáltatásokkal bővíthetne, de erre vonatkozó konkrét tervek jelenleg nem állnak rendelkezésre.

Összefoglalóan megállapítható, hogy az Ajánlattevő tervei szerint a Társaság a jelenlegi rövid- és középtávú stratégiája szerint működne tovább és az Ajánlattevő stratégiai terve nem tartalmazza a két társaság egymáshoz fűződő viszonyának érdemi megváltoztatását (ide nem értve a tulajdoni viszonyok megváltozását).

5. A foglalkoztatásra valószínűsíthető következmények

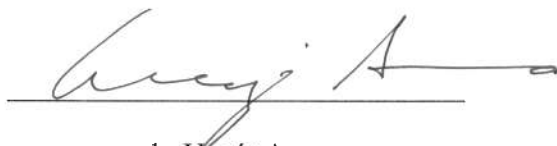
Az Ajánlattevő nem tervez jelentős változtatásokat a Társaság jelenlegi munkavállalói, illetve a foglalkoztatási feltételek tekintetében. Az Ajánlattevőnek nem célja, hogy az Ajánlat a Társaság munkavállalóinak jelenlegi foglalkoztatási körülményeit lényegesen befolyásolja. Az Ajánlattevő által remélt hosszú távú növekedési potenciálra tekintettel elképzelhető a foglalkoztatottak számának növekedése is.

6. A társaságok telephelyeire gyakorolt valószínűsíthető következmények

Sem az Ajánlattevőnek, sem pedig a Társaságnak nincsenek telephelyei, így az Ajánlat ezekre nem gyakorol hatást.

Az Ajánlattevő nem tervezi annak a kezdeményezését, hogy a Társaság akár a jelenlegi közvetlenül tulajdonában álló, akkor a leányvállalatok útján tulajdonolt ingatlan portfólióját leépítse vagy szűkítse.

Kelt: Budapest, 2017. május 25.



dr. Ungár Anna
ügyvezető
PIÓ-21 Kft.
mint Ajánlattevő