



Előterjesztés a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. rendkívüli közgyűlése részére

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.; – a továbbiakban: Társaság) ezúton tájékoztatja a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy Horváth László, mint a szavazati jogok legalább 1%-ával rendelkező részvényese indítványozta a Társaság rendkívüli közgyűlésének összehívását. Horváth László indítványának eleget téve a Társaság Igazgatótanácsa 2016. november 23. napján tartott ülésén 2016. december 23. napjára hívta össze a Társaság rendkívüli közgyűlését. A Társaság Igazgatótanácsa Horváth László indítványán túl további két napirendi ponttal egészítette ki a rendkívüli közgyűlés napirendjét. Az Igazgatótanács 2016. november 23. napján kelt hirdetményében az alábbi napirendi pontok tekintetében tette közzé meghívóját:

1. Döntés Horváth László igazgatótanácsi és audit bizottsági taggá választásáról.
2. Döntés az Alapszabály akként történő módosításáról, hogy az Igazgatótanács döntéseit ülés megtartása nélkül, elektronikus hírközlő eszköz útján is meghozhassa.
3. Döntés az Alapszabály akként történő módosításáról, hogy a Társaság közgyűlését a székhelyétől eltérő helyszínen is megtarthassa.

2016. november 30. napján a PIÓ-21. Kft. az alábbi további négy napirendi ponttal kérte kiegészíteni a rendkívüli közgyűlés napirendjét.

4. Döntés a Társaság középtávú stratégiájáról.
5. Döntés az Igazgatótanács arra történő felhatalmazásáról, hogy a Társaság kiterjessze ingatlan hasznosítási és fejlesztési tevékenységét Szerbia területére.
6. Döntés az Igazgatótanács arra történő felhatalmazásáról, hogy a Társaság kiterjessze ingatlan hasznosítási és fejlesztési tevékenységét Montenegró területére.
7. Döntés az Igazgatótanács arra történő felhatalmazásáról, hogy a Társaság kiterjessze ingatlan hasznosítási és fejlesztési tevékenységét Horvátország területére.

Az Igazgatótanács 2016. december 1. napján kelt hirdetményében tette közzé a PIÓ-21 Kft. javaslatát.

A javasolt napirendi pontokkal kapcsolatos előterjesztést és határozati javaslatokat ezen részletes közgyűlési előterjesztés tartalmazza.

A közgyűlés időpontja és helye: 2016. december 23., délelőtt 10,00 óra, 1033 Budapest, Polgár u. 8-10., (Flórián Udvar Irodaház). A részvénykönyv lezárása: 2016. december 21., a tulajdonosi megféleltetés fordulónapja 2016. december 16.

Az előterjesztés elérhetősége: Az előterjesztés, valamint annak melléklete teljes terjedelemben nyomtatott formában is megtekinthető a Társaság székhelyén, továbbá letölthető a Budapesti Értéktőzsde honlapjáról – www.bet.hu –, a Magyar Nemzeti Bank honlapjáról (www.kozzetetelek.hu), illetve a Társaság honlapjáról – www.bif.hu).

A Közgyűlés összehívásának időpontjában és jelen előterjesztés közzétételének időpontjában a Társaság alaptőkéje 25.832.200 darab 100,- Ft névértékű, azonos jogokat biztosító ('A' sorozatú) tőzsrészcvényből állt. A részvényekhez kapcsolódó szavazati jogok száma:

Részvénytörzsrészcvény	Kibocsátott darabszám	Szavazati jogra jogosító részvények	Részvényenkénti szavazati jog	Összes szavazati jog	Saját részvények száma
'A' (tőzsrészcvény)	25.832.200	25.732.200	1	25.732.200	100.000

A szavazati jogok száma a kibocsátott részvények számával a saját részvény mennyiség miatt nem egyező.

A képviselő útján történő szavazáshoz használandó nyomtatvány ezen előterjesztés 1. számú melléklete.

A közgyűlés összehívásának költségei vonatkozásában az Ügyrendi határozatokat (levezető elnök, jegyzőkönyv hitelesítő, szavazati számláló bizottság megválasztása) követő határozathozatalhoz az Igazgatótanács az alábbiakat terjeszti elő a költségviselés tekintetében:

[]/2016. sz. közgyűlési határozati javaslat:

A közgyűlés úgy dönt, hogy a Társaság 2016. december 23. napján tartott rendkívüli közgyűlésének költségeit a Társaság viselje.

A javaslat indokolása: A rendkívüli közgyűlés összehívására – többek között – az Alapszabály Igazgatótanács által szükségesnek tartott módosítása miatt került sor. Ezen okból a közgyűlés költségeit indokolt, hogy a Társaság viselje.

1. napirendi pont: Döntés Horváth László igazgatótanácsi és audit bizottsági taggá választásáról

A közgyűlés összehívását indítványozó részvényesi javaslat előterjesztése és határozati javaslatai:

Horváth László kiemelkedő ingatlanpiaci szakértelmére való tekintettel szükségesnek tartja, hogy kivegye a részét a Társaság irányításából, ezzel is elősegítve azt, hogy a Társaság a jövőben a részvényesek megalégedésére sikeres legyen. Horváth László határozati javaslata a következő:

[]/2016. sz. közgyűlési határozati javaslat:

A közgyűlés az Igazgatótanács taggá választotta Horváth Lászlót (lakcím:1188 Budapest, Erdősáv utca 59, anyja neve: Baglyos Mária) a mai naptól 2021. augusztus 26. napjáig tartó időtartamra.

[]/2016. sz. közgyűlési határozati javaslat:

A közgyűlés az Audit bizottság taggá választotta Horváth Lászlót (lakcím:1188 Budapest, Erdősáv utca 59, anyja neve: Baglyos Mária) a mai naptól 2021. augusztus 26. napjáig tartó időtartamra.

2. napirendi pont: Döntés az Alapszabály akként történő módosításáról, hogy az Igazgatótanács döntéseit ülés megtartása nélkül, elektronikus hírközlő eszköz útján is meghozhassa

A Társaság Igazgatótanácsa 2016. november 23. napján tartott ülésén javaslatot tett az Alapszabály akként történő módosítására, hogy az Igazgatótanács döntéseit ülés megtartása nélkül, elektronikus hírközlő eszköz útján is meghozhassa. Az új Polgári Törvénykönyv a közgyűlés hatáskörébe utalta annak a kérdésnek az eldöntését, hogy az Igazgatótanács döntéseit ülés megtartása nélkül, elektronikus hírközlő eszköz útján meghozhatja-e, illetve amennyiben igen, úgy mi legyen a döntéshozatal rendje. A fentiek figyelembevételével az Igazgatótanács a határozati javaslatban rögzített tartalommal javasolja az Alapszabály módosítását.

2016. sz. közgyűlési határozati javaslat:

A közgyűlés jóváhagyja az Alapszabály alábbi 11.6 ponttal történő kiegészítését.

"11.6 Az Igazgatótanács döntéseit ülés megtartása nélkül, elektronikus hírközlő eszköz útján is meghozhatja. Amennyiben az Igazgatótanács döntését ülés megtartása nélkül hozza meg, úgy az Igazgatótanács elnöke postai úton, elektronikus hírközlő eszköz útján, avagy fax üzenetben hívja fel az Igazgatótanács tagjait arra, hogy a részükre megküldött előterjesztés és határozati javaslat alapján szavazatukat 5 munkanapon belül írásban, avagy elektronikus hírközlő eszköz útján tegyék meg. Az Igazgatótanács elnökének további két munkanap áll rendelkezésére a szavazatok összesítésére, valamint az elfogadott határozat(ok) többi Igazgatótanácsai tag részére történő megküldésére."

3. napirendi pont: Döntés az Alapszabály akként történő módosításáról, hogy a Társaság közgyűlését a székhelyétől eltérő helyszínen is megtarthassa

A Társaság Igazgatótanácsa 2016. november 23. napján tartott ülésén javaslatot tett az Alapszabály akként történő módosítására, hogy a Társaság közgyűlését a székhelyétől eltérő helyszínen is megtarthassa. A Társaság székhelyének bérlők általi telítettsége egyre inkább megnehezíti azt, hogy a Társaság jelenleg több száz részvényesének akár csak egy kisebb részének az egyidejű megjelenése esetén a közgyűlés méltó módon megtartásra kerülhessen. Az új Polgári Törvénykönyv 3:17 §. (4) bekezdésében foglalt diszpozitív jogszabályi rendelkezésre tekintettel e körben az Alapszabály módosítása szükséges. A fentiek figyelembevételével az Igazgatótanács a határozati javaslatban rögzített tartalommal javasolja az Alapszabály módosítását.

2016. sz. közgyűlési határozati javaslat:

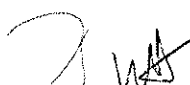
A közgyűlés jóváhagyja az Alapszabály alábbi 9.21 ponttal történő kiegészítését.

"9.21 A Társaság közgyűlését székhelyétől eltérő helyszínen is tarthatja."

4. napirendi pont: Döntés a Társaság középtávú stratégiájáról

A napirendi pontot előterjesztő PIÓ-21 Kft. előterjesztése a következő:

A Társaság 2016. április 1. napján megtartott évi rendes közgyűlésén a részvényesek az Igazgatótanács előterjesztése alapján elfogadták a Társaság középtávú stratégiáját. Az elfogadott középtávú stratégia a Társaság ingatlan portfóliójának 6-18 hónapon belüli értékesítését vetítette előre. Az Igazgatótanács a közgyűlés felhatalmazása alapján megkezdte az ingatlanok nyilvános ártárgyalás keretében történő értékesítését. Az ártárgyalások eredményeképpen értékesítésre kerültek a Társaság Királyhágó téri és Sas utcai ingatlanjai. A Társaság által közzétett hirdetések alapján megállapítható, hogy a 2016. április 1. napján tartott rendes közgyűlésre készített előterjesztésében az Igazgatótanács tévesen mérte fel az ingatlanpiaci helyzetet. A hazai és nemzetközi ingatlanfejlesztő társaságok részéről nem mutatkozott a várt befektetői érdeklődés, aminek



következtében árverseny sem alakult ki az érintett ingatlanok vonatkozásában. A fentiek fényében szükséges felülvizsgálni a Társaság középtávú stratégiáját. Javaslom, hogy a Társaság középtávú stratégiáját akként változtassa meg, 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.

A fenti napirendi ponttal összefüggésben az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő.

[]/2016. sz. közgyűlési határozati javaslat:

A közgyűlés jóváhagyja a Társaság középtávú stratégiájának akként történő felülvizsgálatát, 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. A közgyűlés felkéri a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a végrehajtás érdekében készítsen intézkedési tervet és azt hajtassa végre a menedzsmenttel.

5. napirendi pont: Döntés az Igazgatótanács arra történő felhatalmazásáról, hogy a Társaság kiterjessze ingatlan hasznosítási és fejlesztési tevékenységét Szerbia területére

A napirendi pontot előterjesztő PIÓ-21 Kft. előterjesztése a következő:

A volt Jugoszlávia utódállamai közül, ingatlanhasznosítás szempontjából Szerbia mutatja a legbiztosabb képet. Az IMF által nyújtott hitel feltételül szabott intézkedések elfogadása és foganatosítása stabilizálta a szerb gazdaságot. Ennek köszönhetően a Nemzetközi Valutaalap előrejelzésében 1,8 százalékról 2,5 százalékra módosította 2016 nyarán a várt GDP-növekedést, ami segíti az országot abban, hogy a jövőben is a fenntartható növekedés útján maradjon. A szerb szervezeti reformoknak köszönhetően a Moody's Investors Service B1 szintre emelte az ország államadós-besorolását.

Szerbia Európai Uniói tagjelöltként a csatlakozás küszöbén áll, amely felértékeli az országba történő beruházások fontosságát. Az elmúlt években több monumentális beruházásról szóló szerződés került aláírásra, amelyek közül kiemelkedik a "Belgrád a vízen" elnevezésű projekt.

Az uniós források beáramlásával hasonló beruházások indulhatnak meg, mint egykor Magyarországon (szállodagyógyvíz projekt), ami várhatóan jelentősen fellendíti a turizmust is. További előny, hogy a szerb kormány ösztönzi a külföldi befektetéseket. A SIEPA (Szerb Befektetés-ösztönzési és Exportfejlesztési Ügynökség) a kormánnyal együtt egy új állami támogatási csomagot állított össze 2012-ben a Szerbiába érkező külföldi befektetők számára, melyet mind zöldmezős, mind barnamezős beruházásoknál igénybe lehet venni, különböző korlátozásokkal. A befektetők számára legvonzóbb beruházási kedvezmények az alábbi adókedvezmények: (i) vállalati nyereségadóra vonatkozó 10 éves adómentesség, (ii) a vállalati nyereségadó jóváírása maximum a befektetett tőke 80%-ig, (iii) átvihető veszteség maximum 10 éven keresztül, (iv) 5 éves vállalati nyereségadó kedvezmény koncessziók esetén vagy (v) a külföldi beruházáshoz szükséges termelési eszközök vámmentes importja.

A Társaság ingatlan hasznosítási és fejlesztési tevékenységének Szerbia területére történő kiterjesztését indokolja továbbá az a körülmény, hogy a jelenlegi ingatlanpiacot az alacsony árak és a vásárlóképes kereslet hiánya jellemzi, ugyanakkor az országban a privatizációs folyamatok a végéhez közelednek.

A fenti napirendi ponttal összefüggésben az alábbi határozati javaslatokat terjesztem elő.

[]/2016. sz. közgyűlési határozati javaslat:

A közgyűlés felhatalmazza az Igazgatótanácsot arra, hogy a Társaság kiterjessze ingatlan hasznosítási és fejlesztési tevékenységét Szerbia területére.



6. napirendi pont: **Döntés az Igazgatótanács arra történő felhatalmazásáról, hogy a Társaság kiterjessze ingatlan hasznosítási és fejlesztési tevékenységét Montenegró területére**

A napirendi pontot előterjesztő PIÓ-21 Kft. előterjesztése a következő:

A közelmúlt biztató belpolitikai fejleményei és az országnak a NATO-hoz való csatlakozásával végleg megszűnni látszik Montenegró korábbi instabilitása. Mára Montenegró mind a nyugat-európai, mind az orosz befektetők kedvelt befektetési területe, aminek köszönhetően ugyan az árak az elmúlt 12 hónapban 50 százalékkal emelkedtek, de még így is alacsonynak számítanak a nemzetközi ingatlanpiacon. Montenegró már nem számít ismeretlennek a nemzetközi turizmus piacán sem, néhány üdülőhelye, például Kotor, vagy Budva már kifejezetten népszerű célpontok. Turizmusa azonban még így is elmarad a hasonló adottságú Földközi-tengeri országokétól. Így a montenegrói turisztikai iparágban hatalmas fejlődési potenciál van, a következő években ugrásszerű növekedés várható. Ezt támasztja alá a londoni központú World Travel & Tourism Council felmérése is, mely szerint a következő évtizedben Montenegró lesz a világ leggyorsabban fejlődő turisztikai célpontja.

Montenegró emellett számos olyan lépést tett a közelmúltban, melyek célja az ország vonzóbbá tétele a külföldi befektetők számára. Ilyen lépés többek közt, hogy a közelmúltban Montenegró számos olyan törvényt fogadott el, melyek segítik a külföldi befektetéseket és hozzájárulnak a befektetők számára fontos jogbiztonság megteremtéséhez. Az ország 2012 óta a WTO tagja is.

Montenegró már 2012-ben megkezdte a csatlakozási tárgyalásokat az Európai Unióval. Az Európai Bizottság 2016-os jelentése szerint pedig a csatlakozásról tárgyaló országok közül Montenegró áll a legközelebb ahhoz, hogy teljesítse a csatlakozás feltételeit. Montenegró fizetőeszköze 2006. óta az euró, amely növeli az árstabilitást.

A fenti napirendi ponttal összefüggésben az alábbi határozati javaslatokat terjesztem elő:

2016. sz. közgyűlési határozati javaslat:

A közgyűlés felhatalmazza az Igazgatótanácsot arra, hogy a Társaság kiterjessze ingatlan hasznosítási és fejlesztési tevékenységét Montenegró területére.

7. napirendi pont: **Döntés az Igazgatótanács arra történő felhatalmazásáról, hogy a Társaság kiterjessze ingatlan hasznosítási és fejlesztési tevékenységét Horvátország területére**

A napirendi pontot előterjesztő PIÓ-21 Kft. előterjesztése a következő:

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. Szerbiához hasonlóan 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.

Fontos megjegyezni, hogy nagyban egyszerűsödtek a feltételei a külföldi befektetéseknek azzal, hogy Horvátország az Európai Unió tagja lett. Az ezzel járó jogharmonizáció lebontotta a cégek letelepedésére és a tőke be- és kiáramlására vonatkozó korlátokat. Lényeges szempont továbbá, hogy a balkáni országok közül Szlovénia mellett Horvátország a legjobb infrastruktúrával, illetve föld- és légi elérhetőséggel rendelkező ország.



A fenti napirendi ponttal összefüggésben az alábbi határozati javaslatokat terjesztem elő:

[]/2016. sz. közgyűlési határozati javaslat:

A közgyűlés felhatalmazza az Igazgatótanácsot arra, hogy a Társaság kiterjessze ingatlan hasznosítási és fejlesztési tevékenységét Horvátország területére.

Budapest, 2016. december 2.

Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

Igazgatótanács





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

1. sz. melléklet

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

2016. december 23-án tartandó rendkívüli közgyűlésének előterjesztéséhez

A képviselő útján történő szavazáshoz használandó nyomtatvány

(Meghatalmazás)

Meghatalmazás

Amelynek erejénél fogva a

név/cégnév:

lakcím/székhely:

személyi igazolvány szám/cégjegyzékszám:

jogi személy esetében az annak képviseletére jogosult képviselő(k) neve:

magánszemély esetében anyja neve:

magánszemély esetében születési hely, idő:

mint meghatalmazó, (a továbbiakban: meghatalmazó) meghatalmazza

név/cégnév:-t

lakcím/székhely:

személyi igazolvány szám/cégjegyzékszám:

jogi személy esetében az annak képviseletére jogosult képviselő(k) neve:

magánszemély esetében anyja neve:

magánszemély esetében születési hely, idő:

hogy a **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest, Polgár utca 8-10.; cégjegyzékszám: 01-10-042813) 2016. december 23-án tartandó rendkívüli közgyűlésén a meghatalmazót, mint részvényest képviselje, a közgyűlésen a meghatalmazó helyett és nevében a részvényesi jogokat korlátozás nélkül gyakorolja. A jelen képviseleti meghatalmazás érvényessége a társaság fentiekben megjelölt időpontban megtartandó közgyűlésére szól, amely érvényesség azonban kiterjed a felfüggesztett közgyűlés folytatására, valamint a határozatképtelenség miatt megismételt közgyűlésre is.

A meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

Budapest, 2016.

.....
Meghatalmazó

.....
Meghatalmazott

Tanúk:

1. név:

2. név:

lakcím:

lakcím:

sz.ig. szám:

sz.ig. szám:

aláírás:

aláírás: