



1. sz. melléklet
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
2020. évi éves rendes Közgyűlésének előterjesztéséhez

Az Igazgatótanács jelentése a Társaság 2019. évi üzleti tevékenységéről



**Az Igazgatótanács jelentése
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
2019. évi üzleti tevékenységéről**

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.; cégjegyzékszám: 01-10-042813; weboldal: www.bif.hu; a továbbiakban: Társaság) a jelen tájékoztatójával az alábbiakban kívánja tájékoztatni a Tisztelt részvényeseit, üzleti partnereit, befektetőit a Társaság ügyvezetéséről, 2019. 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 2019-es 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 vagy menedzsment tagot, az Igazgatótanácsi ülésen előterjesztett ügyet megtárgyalja, abban határozatot hoz, és annak végrehajtását ellenőrizteti. Az Igazgatótanács az éves mérlegzáró közgyűlések közötti időtartamra meghatározza rendes üléseinek időpontját és a szükséges mértékben ezek várható napirendjét.

Az Igazgatótanács 2019. évben 9 ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton további 9 alkalommal döntött 2019-ben.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2019. december 31.)

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
dr. Ungár Anna,	Elnök	2017.08.15	2022.08.15
Berecz Kristóf	Aelnök	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 2019. évben

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.) („Társaság” és vagy „BIF”) 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 2019. évi üzleti tevékenysége is már ezen új, az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

- A Társaság meglévő jövedelemtermelő ingatlan-portfóliójába illeszkedő iroda és egyéb épületek 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 céggént a saját tulajdonú ingatlanjainak (iroda, illetve egyéb épületeinek és parkolóházainak) bérbe adás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek az értékesítésével, azokon történő ingatlan-fejlesztésekkel, valamint az elkészült ingatlanok hasznosításával és értékesítésével foglalkozik.

A Társaság a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál 2018. december 20-án kezdeményezett, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény („SZIT törvény”) SZIT törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vételi kérelmének megfelelően a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 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:

- Irodaházak
- Parkolóházak
- Építési telkek
- Lakóingatlanok
- Szállodák

Irodaházak

A főváros egészét nézve az üresedés 2019. IV. negyedévében rekord alacsonyra, 5,6%-ra süllyedt. A bérlői aktivitás 46%- a Váci úti folyosón volt mérhető, ezt követték a Nem-Központi Pest és Buda-Központ részpiacok. Az üresedési ráta csökkenése mellett az irodapiacon a bérleti díjak növekedése is megfigyelhető mind a meglévő irodaházak, mind pedig a fejlesztés alatt álló épületek esetében is. 2019. IV. negyedévében mindösszesen 24.300 m² új irodaház fejlesztés került átadásra, az irodapiacra új szereplőként belépők 28.170 m²-en béreltek irodát. Az utolsó negyedévben 170 új bérleti szerződés regisztráltak, az ügyletek átlagos mérete 1.091 m² (forrás: CBRE).

2019. december 31-én Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű öt „B” kategóriájú és két „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt, melyek átlagosan 93%-os kihasználtsággal működtek a 2019-es üzleti év végén, mely minimális mértékben marad el a piacon mért adathoz képest. Irodaházaink esetében legfőbb célunk a bérlők elégedettségének fenntartása és ezáltal a bérleti szerződések meghosszabbítása, melyet új szolgáltatások bevezetésével, folyamatos üzemeltetői jelenléttel és karbantartással érünk el. „A” kategóriás irodaházaink esetében kiemelt figyelmet fordítunk a közösségi terek modernizálására és a felszabaduló irodaterületek teljeskörű felújítására, korszerűsítésére. Két „B” kategóriás irodaházunk (A Budapest XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház („**Városmajor12 Irodaház**”), és a Budapest VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. szám alatti irodaház („**Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház**”) esetében az épületek újrapozicionálása és fejlesztése a cél, a fennmaradó 3 épület esetében vizsgáljuk a modernizálás műszaki lehetőségeit. A **Flórián Udvar Irodaház** (Budapest III. kerület Polgár utca 8-10.) és a **BIFLOFT Irodaház** (Budapest X. kerület Üllői út 114-116.) esetében a lejáró szerződések miatt felszabaduló területekre az új bérlők megkeresését erős marketing tevékenységgel, kiemelten kezeljük.

Parkolóházak

Budapestten továbbra is komoly környezeti és forgalmi problémát jelent az autósforgalom, hiszen a fővárosban naponta akár 260 ezer gépkocsi is megfordul. A tömeges gépjárműhasználatból adódó probléma megoldására a P+R parkolók, valamint a már meglévő üzleti alapon működő parkolóházak mellett számos új garázs fejlesztés indult, továbbá mobil applikáció segítségével egyre több épület (szálloda és irodaház) szabad kapacitásait vonják be a folyamatosan jelentkező igények kiszolgálására. Az elektromos autók térhódításának eredményeként a gépjárművek parkoltatásán túl egyre nagyobb igény jelentkezik az elektromos töltőállomások, valamint a kapcsolódó szolgáltatások (autómosás és kozmetika, valamint gumicsere szolgáltatások) létesítésére is, így a parkolóházak piaca folyamatos fejlődésben van.

Társaságunk tulajdonába 2 parkolóház tartozik, melyek elsődlegesen az adott parkolóházhoz szorosan kapcsolódó irodaház bérlőit hivatottak kiszolgálni.

A Vigadó Palota irodaház (Budapest V. kerület Apáczai Csere János utca 9.) („Vigadó Palota Irodaház”) mellett található **Aranykéz Parkolóház** (Budapest V. kerület Aranykéz utca 4-6.) kihasználtsága tovább élénkült a 2019-es üzleti évben, szerződéses állományunk és az óradíjas parkolások száma is jelentős növekedést mutatott.

A Társaság tulajdonában van továbbá a **Flórián Udvar** Irodaház részét képező **parkolóház** is, amely az irodaház bérlőin túl egyéb bérlők számára is igénybe vehető.

Mindkét parkolóházunk a legújabb, magyar fejlesztésű, mobil-applikációs parkolási rendszerrel és korszerű fizetési lehetőségekkel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani.

Építési telkek

Az építési telkek piaca szorosan összefügg a lakáspiacon és az építőiparban zajló eseményekkel. A GKI 2019. októberi felmérése szerint a lakáspiacon véget ért az emelkedő árak korszaka, Budapesten már inkább kínálati piac kezd kialakulni. Az új lakások piacán a fejlesztési, illetve az értékesítési lendület visszaesett az 5%-ról 27%-ra emelkedő ÁFA-tartalomnak, illetve az építőipari kapacitáshiánynak és a növekvő kivitelezési áraknak köszönhetően, ezzel szemben az árak átlagosan 16%-kal nőttek az egy évvel korábbi adatokhoz képest. Mindezek eredményeként az építési telkek piacán is lassuló trendre számítunk.

Az építési telkek piaca a Társaság fejlesztésében megvalósuló Harsánylejtő Kertváros szempontjából releváns, amelynek keretében a Társaság mintegy 39 hektár területen fejlesztési projektet („**Harsánylejtő Projekt**”) indított el az elmúlt években, több ütemben. A projekt részeként telekfejlesztés, lakóingatlan fejlesztés és kereskedelmi egységek építésére alkalmas telekingatlanok kerültek kialakításra az alábbi bontásban:

- **Telek-fejlesztés I.-II.** ütem keretén belül mindösszesen 153 telekingatlan került kiszabályozásra, kivitelezésre és értékesítésre. A projekt fejlesztési és értékesítési szempontból is sikeresen lezárult (a fenti I.-II. ütem teljes területe meghaladja a 25 hektárt).
- **Lakóingatlan-fejlesztés**
 - A lakóingatlan-fejlesztés I.-II. ütemében, mintegy 1 hektáros területen összesen 40 db 55-99 m² közötti lakás került felépítésre. A lakóingatlan-fejlesztés I. ütemében felépített 20 lakás értékesítése 2019. évben sikeresen lezárult, a lakóingatlan-fejlesztés II. üteme során megvalósuló további 20 lakás átadása 2020. év. I. félévében várható. Az értékesítettség 2019. év végével 60%-ot tett ki. A projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft.
 - A lakóingatlan-fejlesztés III.-IV. ütemében a Társaság tulajdonában álló 8 telekingatlanból álló, mintegy 1 hektáros fejlesztési területen 40 db lakás építésére van jogerős építési engedély.
 - Lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas további 3 telekingatlanból álló, több mint 2 hektáros területen a jelenlegi szabályozás értelmében egy-egy 30, 50, illetve 55 lakásos társasház építésére nyílik lehetőség.
- **Kereskedelmi egység** fejlesztésére alkalmas telekingatlan, ami egy megközelítőleg 1.000 m²-es kiskereskedelmi egység építésére alkalmas, mintegy 0,4 hektáros terület.
- **Irodafejlesztésre** alkalmas több mint 1 hektáros telekingatlan hozzávetőleg 2.500 m²-es irodai komplexum építésére alkalmas.

A Társaság folyamatosan vizsgálja az egyes ingatlanokhoz kapcsolódóan a legjobb lehetőségeket. Eddig a Harsánylejtő Telkek I.-II. ütemének és a Harsánylejtő lakóingatlan-fejlesztés I.-II. ütemének megvalósításáról született döntés, amely fejlesztések már vagy lezárultak vagy a lezárás felé közelednek. A többi fejlesztési lehetőség esetében a Társaság az aktuális piaci trendek alapján fogja mérlegelni a lehetőségeket a fejlesztések elindításáról vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.

Lakóingatlanok

A Harsánylejtő Projektben megvalósuló lakóingatlan fejlesztésén túl a Társaság 2018. decemberében ingatlan adásvételi szerződést kötött a Budapesti Elektromos Művek Nyrt.-vel az ELMŰ 1/1 arányú tulajdonát képező, a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1012 Budapest, Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlan („Attila úti ingatlan”) tárgyában. Az akvizíció lezárását követően az ingatlanra egy fejlesztési koncepció került kidolgozásra, melynek keretében 2019. novemberében a Társaság a D.V.M. Construction Fővállalkozó Kft-vel generálkivitelezői szerződést írt alá az ingatlan átalakítási, kivitelezési, szerelési munkáinak az elvégzése tárgyában. A kivitelezés során az ingatlanban 16 exkluzív lakás kerül megvalósításra. A „New York”-i mintára megálmodott épület különlegességét a Várnegyedben való elhelyezkedésén és a lakások egyedi stílusán túl, az épületen belül igénybe vehető luxusszolgáltatások biztosítják majd. A kivitelezés befejezését követően a kialakított lakásokat bérbeadás útján kívánjuk hasznosítani.

Szállodák

A korábbi évek trendjének megfelelően, 2019-ben is emelkedés volt megfigyelhető a Budapesten eltöltött vendégéjszakák számában. A szállodák általános kihasználtsága 2019. II. félévében 84,5%-on állt. 2019. II. félévében öt új hotel fejlesztés került átadásra összesen 530 szobával, amelyből négy a fővárosban, míg egy vidéki lokációban helyezkedik el. Jelenleg 29 új hotel fejlesztés van folyamatban, amely 3.560 szobaszámmal fog piacra kerülni. Az új átadások körében jellemzően a 4 csillagos hotel fejlesztések dominálnak. Az elmúlt években 80 szobás vagy annál kicsivel nagyobb méretű hotelek működtek a leghatékonyabban, ezekre volt a legnagyobb kereslet, míg az új trendek a 160-180 szobás hotelek felé mutatnak nagyobb érdeklődést, befektetői kedvet. A szállodaipar komoly növekedésre számított 2020-ban egyrészt a direkt ázsiai repülő járatok beindításával, másrészt a turisztikai adó 18%-ról 5%-ra való csökkentése miatt. A koronavírus-világjárvány viszont legnagyobb mértékben a turizmus iparágat, azon belül a vendéglátó egységeket és szállodákat érinti, ami a fejlesztői aktivitást is hátrányosan befolyásolhatja (forrás: CBRE).

A Társaság tulajdonában jelenleg 3 olyan ingatlan található, amelyeket az azokat bérbevevő vállalkozások szállodaként üzemeltetnek. Ez azt jelenti, hogy a Társaságnak továbbra sincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérbe.

A turisztikai szempontból az egyik legkiemelkedőbb belvárosi lokációval rendelkező Madách téri ingatlanban (Budapest V. kerület Madách Imre tér 3.) **4 csillagos szálloda** üzemel 115 szobával. A vidéki turizmust kedvelőket szólítja meg a Fenyőharaszt Kastélyszálló (2174 Verseg, Fenyőharaszt Kastélyszálló), melyben **4 csillagos szálloda működik** 26 szobával + 4 apartmannel. A Liszt Ferenc nemzetközi reptér vonzáskörzetében, a reptéri folyósón elhelyezkedő Üllői úti ingatlankomplexum (Budapest X. kerület Üllői út 114-116.) „C” Épületében **3 csillagos szálloda** tranzithotellként működik 81 szobával + 1 apartmannel.

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest VI. kerület Andrassy út 82. szám alatt található („Andrassy úti ingatlan”). Az 1.442 m² alapterületű telekingatlanon egy Boutique Hotel koncepció kidolgozása van folyamatban.

A koronavírus-helyzetnek, illetve annak alakulásának várhatóan lesznek sajnos negatív hatásai a Társaság 2020. évi terveire, célkitűzéseire, ideértve a folyamatban lévő fejlesztéseit is; ezen várható negatív hatásokat egyelőre nehéz megbecsülni, számszerűsíteni. A koronavírus terjedése, egyes bérlőink által várhatóan kezdeményezésre kerülő bérleti szerződések újratárgyalása vagy bérleti szerződések megszüntetésének kezdeményezése, illetve a folyamatban lévő fejlesztések esetleges csúszása okán, továbbá a beszállítói és szolgáltatói kapcsolatainkon, valamint dolgozóinkon keresztül hathat a vállalati működésre. A Társaság a fenti kockázati kitettségének minimalizálása és dolgozói védelme érdekében szorosan figyelemmel kíséri az aktuális helyzetet – kiemelten a kormányzati és a hivatalos szervek intézkedéseit – és annak megfelelően folyamatosan vezet be újabb intézkedéseket, illetve biztosít tájékoztatást dolgozóinak és partnereinek.

III. Kiemelt pénzügyi adatok

A Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2019. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai kiemelt pénzügyi adatai

Eredménykimutatás (IFRS, auditált)

<i>az adatok ezer forintban</i>	2018	2019
Értékesítés nettó árbevétele	3 792 057	5 288 254
Egyéb működési bevétel	6 700 510	350 046
Saját termelésű készletek állományváltozása	809 163	132 299
Aktivált saját teljesítmények	0	58 441
Anyagjellegű ráfordítások	-1 981 075	-2 157 835
Személyi jellegű ráfordítások	-354 330	-458 306
Egyéb működési ráfordítások	-377 596	-505 240
<u>EBITDA</u>	<u>8 588 729</u>	<u>2 707 659</u>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-37 327	-227 173
<u>Működési eredmény</u>	<u>8 551 402</u>	<u>2 480 486</u>
Pénzügyi bevételek	8 353	16 209
Pénzügyi ráfordítások	-263 150	-206 683
<u>Adózás előtti eredmény</u>	<u>8 296 605</u>	<u>2 290 012</u>
Tényleges adóráfördítés	-16 551	-13 270
Halasztott adó	522	-860
<u>Adózott eredmény</u>	<u>8 280 576</u>	<u>2 275 882</u>

Kiemelt mérleg tételek (IFRS, auditált)

<i>az adatok ezer forintban</i>	2018.12.31	2019.12.31
Befektetési célú ingatlanok	39 799 004	41 696 004
<u>Éven túli eszközök összesen</u>	<u>40 798 251</u>	<u>42 695 504</u>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9 850 843	14 937 817
<u>Forgóeszközök összesen</u>	<u>12 610 378</u>	<u>17 284 975</u>
<u>Eszközök összesen</u>	<u>53 408 629</u>	<u>59 980 479</u>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<u>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</u>	<u>41 451 550</u>	<u>41 158 588</u>
Pénzügyi kötelezettségek	9 153 569	15 618 427
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>9 166 183</u>	<u>15 635 060</u>
Pénzügyi kötelezettségek	769 541	515 354
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>2 790 896</u>	<u>3 186 831</u>
<u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u>	<u>53 408 629</u>	<u>59 980 479</u>

IV. Összegzés, az Igazgatótanács előterjesztései, javaslatai

Az Igazgatótanács közgyűlési elfogadásra javasolja a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2019. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásait az alábbi főbb számokkal:

Mérleg főösszeg:	59 760 334 E Ft
Saját tőke:	41 754 856 E Ft
Árbevétel:	4 366 881 E Ft
Adózás előtti eredmény:	2 296 950 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	2 283 680 E Ft

Az Igazgatótanács az alapszabály és a SZIT törvény irányadó rendelkezéseire, valamint a 2019. évi eredményre is figyelemmel, a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2019. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 2.568.844.400 forint, azaz kétmilliárd-ötszázhatvannyolcmilliónyolcszáznegyvennégyezer-négy száz forint összegű részvényenként 10 forint, azaz tíz forint osztalék kifizetését javasolja. A fenti osztalékkalkuláció során a Társaság már részvényeik névértéke arányában felosztotta a saját részvényekre eső osztalékot az osztalékra jogosult részvényesek között.

Az Igazgatótanács közgyűlési elfogadásra javasolja a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2019. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásait az alábbi főbb számokkal:

Mérleg főösszeg:	59 980 479 E Ft
Saját tőke:	41 158 588 E Ft
Árbevétel:	5 288 254 E Ft
Adózás előtti eredmény:	2 290 012 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	2 275 882 E Ft

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Igazgatótanácsa ezúton nyilatkozik arról, hogy a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2019. évi auditált Egyedi és Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai, valamint Üzleti (vezetőségi) Jelentései a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, nem hallgatnak el olyan tény, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2020. április 8.



dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke

Mellékletek

- A Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2019. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai és Üzleti (vezetőségi) Jelentés
- A Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2019. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai és Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés