

Most a karácsonyi ajándékodat kezelik, de hamarosan áramot is termelnek

Évtizedes rutinja van raktárcsarnokok avatásában Wáberer Líviának, a BILK Logisztikai Nyrt. vezérigazgatójának. Az első létesítmény alapkövét nagybátyjával, Wáberer Györggyel együtt 2002 októberében tették le Budapest XXIII. kerületében, azaz Soroksáron a gazdasági miniszter és a MÁV-vezérigazgató társaságában. Az épületet a következő évben már fel is avatták, ahogyan azóta további 24 raktárt, illetve irodaépületet. A műveletlen, gyomos területen 17 év alatt Magyarország egyik legnagyobb raktárvárosa nőtt ki a földből, a teljes raktári- és irodaterület mára elérte a 207 ezer négyzetmétert (ebből 184 ezer raktár, 23 ezer pedig iroda).

Ezek az adatok kifejezetten a BILK Logisztikai Nyrt.-re vonatkoznak. A tulajdonképpeni BILK – az ország egyik legnagyobb logisztikai központja – területén ugyanis két vállalat osztozik, a másik a Rail Cargo Terminal – BILK Zrt., amely közvetve az osztrák állami vasút tulajdonában van, és a konténerek vasúti átrakodását végző konténerterminált üzemelteti.

A Wáberer György többségi tulajdonában álló BILK végső soron egy ingatlanhasználó cég, amely a területén lévő létesítményeket adja bérbe a logisztikai lánc különböző szereplőinek. Számukra a BILK egyik legnagyobb előnye az elhelyezkedése: egyik oldalról a Budapest-Kelebia vasút határolja (ezen keresztül érik el a tehervonatokat a konténerterminál), két másiktól az M0-ás autópálya és az M51-es autópálya (a kettő találkozásánál van saját lehajtó), továbbá 20 kilométeres körön belül van vízi (Csepeli Szabadkikötő) és légi (Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér) szállítási kapcsolat is.

Legalább ennyire fontos azonban a bérlők számára az is, hogy a raktárvároson belül tudnak elintézni rengeteg mindent, a NAV jelenléte nyomán a vámolást, illetve a logisztikai szolgáltatóknak köszönhetően az árukezelés különböző feladatait is. Nem ritka, hogy ha például Kínából érkezik áru, akkor a levámolás után a konténerterminálban átteszik a konténert vasúti kocsiról teherautóra, amely azt a BILK egyik raktárába viszi, ahol egy logisztikai cég alkalmazottjai szétválogatják aszerint, hogy melyik megrendelőnek kell kiszállítani.

„A Media Markt esetében ez egy ideális konstrukció volt. Megépítettük számukra a több mint 21,5 ezer négyzetméteres raktárcsarnokot, és telephelyen belül választottak logisztikai szolgáltatót is” – mondja a vezérigazgató, Wáberer Lívia. Mindez elég rövid idő alatt játszódott le, a BILK Logisztikai Nyrt. és a Media Markt közötti szerződés aláírása után tíz hónappal, idén augusztusban adták át a szóban forgó, 3,5 milliárd forintos beruházással felépített létesítményt, amely a BILK legújabb

épülete. A Media Markt már innen látja el 32 magyarországi áruházát, és az online megrendelt termékek kiszállítása is innen indul.

Számos logisztikai vállalat mellett igénybe veszi a BILK szolgáltatásait például a Heineken és a papír- és csomagolóanyag-nagykereskedő Papyrus is. Más partnerek nem szeretnék, ha kitennék nevüket a kirakatba, mindenesetre egész komoly esélye van annak, hogy a karácsonyi ajándékaink egy része megfordul a soroksári logisztikai központban.

A magasraktárakkal, hűtött csarnokkal és veszélyes áruk tárolására alkalmas raktárakkal is rendelkező BILK kedvező adottságait mutatja, hogy még a válság mélypontján, 2009 és 2011 között is új csarnokokat építettek, és mindegyik esetében már előre megvoltak a bérlők. Ezt egy páréves szünet követte, aminek alapvetően két oka volt. Egyrészt utol akarták érni magukat a belső infrastruktúrával, ekkor építettek például burkolt felületű parkolóhelyeket, szabadtéri tárolóterületeket, kialakították a vámügynökség működésének feltételeit, illetve benzinkutat kezdtek üzemeltetni. Másrészt a további csarnoképítéshez területrendezésre volt szükség, ami évekig tartott, így végül 2017-ben tudták átadni a szóban forgó helyen megépített L2 jelű csarnokot.

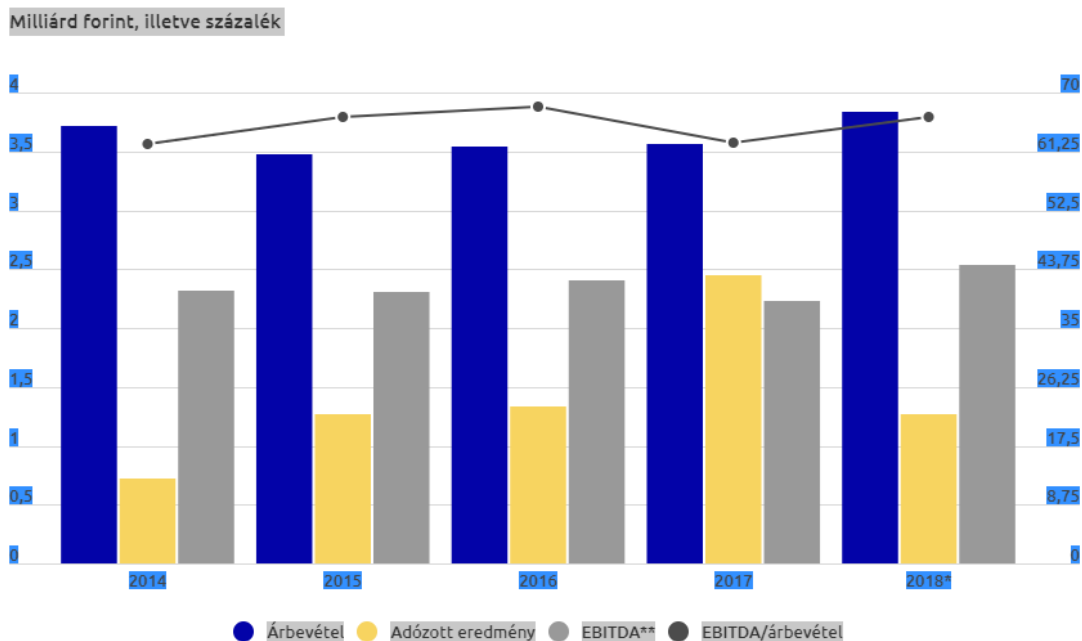
Ezzel elfogyott a BILK hasonló fejlesztésekre alkalmas területe, ezért 2017 őszén a meglévő 70 hektár mellé vásároltak egy 7,4 hektáros szomszédos területet. Itt épült fel a már említett 21,5 ezer négyzetméteres létesítmény. Ezt követően még egy 9400 négyzetméter területű csarnoknak maradt hely, a korábbiakhoz hasonlóan ezt akkor fogják megépíteni, ha a leendő egy vagy két bérlő már elkötelezte magát egy erős szándéknyilatkozattal vagy előszerződéssel.

Az előzőekből is látszik, hogy a válság nem viselte meg a BILK-et, a legrosszabb években is 90 százalék fölött volt a kihasználtság. Jelenleg pedig ennél is sokkal közelebb van a száz százalékhoz: mindössze némi irodaterület és kétezer négyzetméternyi raktár vár bérlőre. A raktárterület valamivel több mint felét bérlő Waberer's-Szemerey 2017-ben öt plusz ötéves megállapodást írt alá, de a bérleti szerződések többsége is átlagosan öt évre szól, ezért Wáberer Livia nem aggódik amiatt sem, ha esetleg – a németországihoz hasonlóan – némileg gyengébb időszak következne a magyar gazdaságban. Az év vége felé, a kereskedelem szokásos karácsonyi felfutása előtt inkább az a probléma, hogy a bérlők egy részének nagyobb területre lenne szüksége. A logisztikai ingatlanhasznosítás már 2008-ban is bizonyította válságállóságát, elbizonytalanodás mostanában legfeljebb annyiban érezhető, hogy a megújításra váró szerződéseknél nem mindegyik partner szeretne három-öt évnél hosszabb időre elköteleződni.

A szerződések szerint a bérleti díj minden évben az infláció összegével emelkedik, részben ennek köszönhető a bevételek trendszerű emelkedése. Ezt a kiszámíthatóságot kínálták fel a befektetők számára, amikor tavaly júniusban bejelentették, hogy bevezetik a társaság részvényeit a tőzsdére. Az akkori tervek szerint a részvények legalább 25, legfeljebb 49 százalékát értékesítették volna, méghozzá euróban, ami abból fakadt, hogy a vállalat bevételei is ebben a pénznemben folynak be. (Az irodai és ipari-logisztikai ingatlanok piacán amúgy is az euróalapú bérleti szerződések jellemzők.) Azt is elmondták, hogy a részvények tőzsdei bevezetését követően a vállalat szabályozott ingatlanbefektetési társasággá (SZIT) alakul, ami azzal járt volna, hogy az adózott eredmény legalább 90 százalékát minden évben ki kell fizetni a részvényesek számára. Vagyis a BILK egy euróalapú osztalékrészvény lett volna.

A feltételes módra azért van szükség, mert a zártkörű értékesítés eredmény nélkül zárult, mivel „nem jött létre megfelelő ár melletti, a SZIT törvény által elvártakkal is összhangban lévő, optimális befektetői struktúra”, ahogy a fejleményt tavaly bejelentő közlemény fogalmazott. A BÉT-től legutóbb 2020. június 30-ig kaptak haladékot a részvények tőzsdei értékesítésére, a kereskedés elindítására, és az a terv, hogy akkor szeretnék elindítani a folyamatot, amikor kedvező a befektetői hangulat.

A BILK pénzügyi mutatói



*Euróból éves átlagárfolyamon átszámolva. **Adózás, kamatfizetés és értékcsökkenés előtti eredmény. Forrás: cégközlés

Közben annyi változott, hogy az üzemeltetési feladatokat kiszervezték a szintén Wáberer György tulajdonában lévő W-Facility Kft.-hez. Ez az oka annak, hogy a BILK háromfős létszáma még a logisztikai ágazaton belül is extrém alacsonynak számít. A társaságra a bevételekhez hasonlóan az eredmény soron is a stabilitás a jellemző, a 2017-es kiugró nyereséget két egyszeri tétel okozta.

A további elképzelések között szerepel a napenergia hasznosítása az épületek tetején elhelyezendő napelemekkel. Még előttük áll a megvalósíthatósági terv kidolgozása, de az előzetes számítások szerint a csúcskapacitás akár országos szinten is jelentős áramtermelő képességet képviselne. Mivel a saját fogyasztás ennek a töredéke, napos időben számottevő áramtermelővé avanzsálhatna a BILK.

De a csarnoképítés sem zárulna le feltétlenül egyszer és mindenkorra, ha felépül az említett 9400 négyzetméteres raktár. Wáberer Livia szerint potenciálisan van lehetőség terjeszkedni északra, az Ócsai úti ipari övezet felé – akár 30-50 ezer négyzetméterrel –, már persze akkor, ha a másik oldalon lesz eladási szándék és az árban is meg tudnak majd egyezni. Emellett az M0-ás autópálya-lehajtónál is van tartalék terület, de ennek beépítését csak nyolc-tíz éves távlatban tartja reálisnak a vezérigazgató.