



***A BILK Logisztikai Nyilvánosan  
Működő Részvénytársaság***

2019. évi üzleti jelentése

Keltezés: Lászlótanya, 2020. április 7.

Wáberer Livia  
vezérigazgató



## **Kibocsátó nyilatkozata**

A BILK Logisztikai Nyrt. (továbbiakban: Társaság) ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2019. december 31-ei pénzügyi kimutatás a BILK Logisztikai Nyrt. első, az EU által befogadott IFRS-ek szerint készített egyedi pénzügyi kimutatása.

Az éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, nyereségéről, a vállalkozás helyzetéről.

A vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Az éves beszámoló adatai független könyvvizsgáló által auditálásra kerültek.

A közlemények megtalálhatóak a kapcsolódó weboldalakon:

Társaság honlapja: [www.bilk.hu](http://www.bilk.hu)

Budapesti Értéktőzsde Zrt. honlapja: [www.bet.hu](http://www.bet.hu)

MNB által üzemeltetett kapcsolódó honlap: [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)

Lászlótanya, 2020. április 7.

Wáberer Livia  
vezérigazgató



## Vezetőségi jelentés

A Budapesti Intermodális Logisztikai Központ (BILK) közel 100 hektáros területen, a XXIII. kerület Ócsai úti ipari övezet – M0 – Budapest-Kelebia vasúti fővonal által határolt területen helyezkedik el. A földterület 10 %-án vasút, 20 %-án konténerterminál működik, míg a terület 70 %-ának hasznosítását a BILK Logisztikai Nyrt. valósítja meg.

A Budapesti Intermodális Logisztikai Központ (BILK) területén Budapest és az egész ország egyik legnagyobb intermodális logisztikai fejlesztése valósult meg. Az ingatlan valamennyi jelentős nemzetközi cél- és tranzitvonal kereszteződéséhez közel található. A kiváló közúti és vasúti kapcsolatok mellett megfelelő vízi és légi kapcsolatok is rendelkezésre állnak (a Csepel Szabad Kikötő révén a vízi-, a Liszt Ferenc repülőtéren keresztül a légi szállítás is akadálymentes), ugyanakkor a városközpontból is könnyen elérhető. A Magyar Köztársaság a projekt sikeréhez való állami hozzájárulásként vállalta, hogy önálló csomópontot és leajtót épít ki az M0 autópályán a BILK kiszolgálására. 2012. évben a régi és az új M0 útszakasz összekötése által a BILK-ből minden irányba közvetlen kapcsolattal lehet a közlekedést megvalósítani. Ehhez kapcsolódóan a BILK területén új közlekedési rend került bevezetésre, mely által nagymértékben korlátozásra került az Ócsai út közlekedés- és környezet terhelése.

*2019 év folyamán a Budapest környéki ipari logisztikai ingatlanpiaci állomány összesen 64 200 m<sup>2</sup> fejlesztéssel bővült, mellyel az összes állomány 2.25 millió m<sup>2</sup>-re nőtt. Az üres területek aránya ezzel együtt tovább csökkent, az év végére mindössze 1,85 %-a állt kihasználatlanul.*

A fenti bővülés egyharmada, több, mint 20 ezer m<sup>2</sup> a BILK-ben került fejlesztésre. Az új raktárcsarnok hőszigetelten 5 fokra temperált kialakítással és automata sprinkler tűzoltó rendszerrel került kiépítésre, az egyik fele 11,5 méter, a másik fele 10 méter hasznos belmagassággal készült. Az épület augusztus végén került átadásra, 19.843 m<sup>2</sup> raktár és 1.457 m<sup>2</sup> irodaterületből áll, az irodaterületből 900 m<sup>2</sup> galérián került elhelyezésre.

17.374 m<sup>2</sup> raktár és 1.430 m<sup>2</sup> irodaterület már az engedélyezési szakaszban értékesítésre került öt éves bérleti szerződés keretében, a bérlőnek további öt éves időszakra van hosszabbítási lehetősége.

Ezen felül további 13 900 m<sup>2</sup> terület bérletének a meghosszabbítására került megállapodás aláírásra és további 6 500 m<sup>2</sup> raktár- és irodaterület pedig új partner részére került értékesítésre. Ezzel az elmúlt évben a logisztikai központ mintegy 10 százaléka, összesen csaknem 20,5 ezer m<sup>2</sup> területre történt bérleti tranzakció.



A BILK Logisztikai Nyrt. 2019-ben 13 316 ezer euró árbevételt ért el, 12,7 százalékkal többet, mint a megelőző üzleti évben. Az EBITDA 8 982 ezer euro, ami közel 20 százalékkal és csaknem 1,5 millió euróval haladja meg az egy évvel korábbi értéket. A társaság 2019. évi tevékenységének szinte minden mutatója egyenletes és dinamikus fejlődésről tanúskodik: az ingatlankapacitása 10 %-ot meghaladó mértékben bővült, a kihasználtsági mutató meghaladta a 99%-ot, az üresedési ráta pedig 1 % alatt maradt. Az összes raktár és irodakapacitás az új ingatlan használatbavételével meghaladja a 207 000 m<sup>2</sup>-t.

Az építkezések és az ezeket kísérő járulékos fejlesztésekre, valamint a meglévő raktárak felújítása és a kiterjedt csarnokrendszer épületeinek karbantartásával összefüggő beruházásokra a megelőző évet jelentősen meghaladó összeget, 10,3 millió eurót fordított a társaság. A befektetett eszközök értéke 2019 év végén meghaladta a 145,4 millió eurót. A fejlesztéseket a társaság részben hitelből finanszírozta.

A BILK Logisztikai Nyrt. további kapacitásbővítési lehetőségként 9 400 m<sup>2</sup> területű 10 méter belmagasságú raktár és 200 m<sup>2</sup> iroda fejlesztésével rendelkezik, melyhez az építészeti tervek elkészültek és a szükséges hatósági engedélyek rendelkezésre állnak.

A bérleti díjak a bérelt terület méretétől, a logisztikai park állapotától és lokációjától függően változnak. Az utóbbi pár évben a bérlői aktivitás fokozódása és az elérhető ipari területek csökkenése a korábbi lemaradás után a piaci környezet felzárkózását vonta maga után, és a bérleti díjak magasabb szinten stabilizálódtak. Ezen kedvezően módosult piaci viszonyokhoz igazodva került kialakításra a BILK bérleti konstrukciója is, és a bérleti díjak az új építésű ingatlanok tekintetében prémium kategóriában, illetve a hosszú távú bérleti szerződések esetében pedig fajlagosan az általános bérleti díj alsó intervallumában mozognak. A Társaság árpolitikájában és az üzleti tervében is az alapvető cél az, hogy a bérleti díjak értékarányosak legyenek, ehhez a BILK előnye - összehasonlítva a konkurenciával - a létesítmények műszaki színvonala, a szolgáltatási környezet és a lokáció.

A BILK területén felépülő raktárak műszakilag is igényesek, jelentősen felülmúlják a konkurensként említhető logisztikai parkokban megszokott színvonalat. Az épületekre vonatkozó megtérülések mégsem rosszabbak, mert a jobb műszaki tartalom elősegíti az üzemeltetési költségek optimális szinten tartását, amely mind a bérlők, mind a bérbeadó számára hosszútávon is igen kedvező.

A társaság értékesítési politikája maximálisan alárendelt a vevői igények mind teljesebb kielégítésének az üzleti lehetőségek egyre fokozottabb kiaknázása érdekében. Ezek szem előtt tartása kellő rugalmassággal társítva biztosítja az elért piacvezető pozíció jövőbeni megtartását, melyet a BILK kiváló lokációja mellett a szolgáltatási környezet: közvetlen kapcsolatú konténerterminál és iparvágány kiszolgálás, továbbá a BILK területén rendelkezésre álló vám, posta, étterem,



autómosó, üzemanyag-töltő állomás szolgáltatások, és nem utolsósorban a közvetlen BKV tömegközlekedési kapcsolat tovább erősít.

A társaság elkötelezett a hosszú távú értékteremtés mellett a vele közvetlen kapcsolatban álló ügyfelei, befektetői és munkavállalói, valamint az egész társadalom számára. Alapvető feladatunk a felelős vállalatirányítás stabil alapjainak biztosítása.

Célkitűzésünk a komplex minőségi raktár-logisztikai szolgáltatáscsomag és teljes körű logisztikai és informatikai infrastruktúra biztosítása ügyfeleink számára a legköltséghatékonyabb üzemeltetés mellett.

A BILK köszönhetően annak, hogy a bérleti díjak beszedése és a hitelek visszafizetése EUR-ban történik, és ezért az árfolyamváltozások kockázata minimális, üzletileg jól felépített, a gazdasági válság mély repülése idején és ezt követően is stabil vállalkozás. A bérleti szerződések közép, illetve hosszú távúak, ez által biztosított a magas kihasználtság.

#### Környezetvédelemmel kapcsolatos információk:

A környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel a társaság nem rendelkezik. A társaság működése során környezetszennyező tevékenységet nem folytatott. A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök a társaság birtokában nem voltak.

2008. végén a BILK területén több mint 2 hektáron történt erdőtelepítés, ezzel is javítva a bérlők és a környező lakosság komfort érzetét.

A társaság 2009-ben környezetvédelmi hatástanulmányt készített, mely alapján a cég hosszútávra megkapta a környezetvédelmi engedélyt.

2010 évben a társaság a BILK Kombiterminállal közös finanszírozásban zajvédő falat épített a lakosság komfortérzetének javítása érdekében és véderdőt telepített a zajterhelés javítására.

2013 évben a társaság csereerdősítést hajtott végre több, mint 3 hektáron a saját területén, ezzel is növelve a terület zöldintenzitását.

2016 évben a Társaság elvégeztette a Környezetvédelmi engedélyének megújítását, mely alapján hosszú távú Környezetvédelmi Működési Engedélyt szerzett a teljes logisztikai park területére.

#### Kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos információk:

A BILK lépéseket tett a „zöld-logisztikai” megoldások kutatása és alkalmazhatósága érdekében, főbb irányvonala közé tartozik a megújuló energiaforrások tudatos alkalmazása, melynek értelmében rövid távú terve között szerepel a napenergia hasznosítása.

A versenyképesség javítását a szolgáltatás fejlesztésével kívánjuk elérni, mely magába foglalja az információs folyamatok-, anyagáramlási folyamatok-, és kollaboratív folyamatok fejlesztését.



Foglalkoztatáspolitikával kapcsolatos információk:

Az üzemeltetési tevékenység 2019. júliusában kiszervezésre került a cégcsoporthoz tartozó W-Facility Kft-be. Az átszervezést követően a BILK Logisztikai Nyrt. létszáma 3 főre csökkent.