

1	2	0	4	1	7	8	1	6	8	2	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	2	8	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

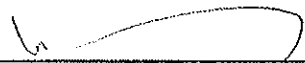
a vállalkozás megnevezése BUDAPESTI INGATLAN NYRT.

a vállalkozás címe, telefonszáma 1033 Budapest, Polgár u. 8-10. 457-3860

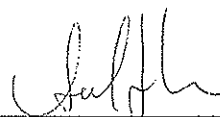
## KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

2010. 01. 01. - 12. 31.  
üzleti évről

Kelt: Budapest, 2011. március 23.



Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor  
vezérigazgató

P.H.

Budapesti Ingatlan  
Hasznosítási és Fejlesztési NyRt.  
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

6.



**MÉRLEGEK**  
2009. 12. 31. és 2010. 12. 31.

Megnevezés	2009.12.31	2010.12.31
<b>BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>	<b>31 801 011</b>	<b>26 513 608</b>
IMMATERIÁLIS JAVAK	17 903	9 853
<b>TARGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>31 652 078</b>	<b>26 268 210</b>
Befektetési célú ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	27 973 164	22 711 975
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 050 399	2 610 000
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek	103 904	87 321
Beruházások, felújítások	524 611	858 914
<b>BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
Befektetések társult vállalkozásokban	1 000	1 000
<b>HALASZTOTT ADÓ KÖVETELÉSEK</b>	<b>130 030</b>	<b>234 545</b>
<b>EGYÉB BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FORGÓESZKÖZÖK</b>	<b>1 933 048</b>	<b>1 694 939</b>
KÉSZLETEK	113 237	33 586
VEVŐKÖVETELÉSEK	96 386	133 551
EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖVETELÉSEK ÉS AKTÍV ID. ELHAT.	632 621	496 722
ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
PÉNZESZKÖZÖK	1 090 804	1 031 080
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>33 734 059</b>	<b>28 208 547</b>

Megnevezés	2009.12.31	2010.12.31
<b>SAJAT TŐKE</b>	<b>16 287 300</b>	<b>15 472 885</b>
JEGYZETT TŐKE	2 583 220	2 583 220
TARTALÉKOK	13 486 338	13 725 836
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	217 742	-836 171
<b>KÜLSŐ TULAJDONOSOK RÉSZESEDESE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>14 942 985</b>	<b>11 210 673</b>
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	12 163 180	9 064 718
Céltartalékok várható kötelezettségekre	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	2 759 192	2 144 247
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	20 613	1 708
<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>2 503 774</b>	<b>1 524 989</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	1 698 466	917 703
Szállítók	219 760	110 623
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	585 548	496 663
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>33 734 059</b>	<b>28 208 547</b>

Kelt: Budapest, 2011. március 23.

Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke


Angel Gábor  
vezérigazgató

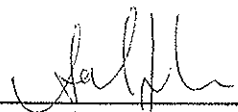
Budapesti Ingatlan  
Hasznosítási és Fejlesztési NyRt.  
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

**EREDMÉNYKIMUTATÁSOK**  
2009. 12. 31. és 2010. 12. 31.

Megnevezés	2009.12.31	2010.12.31
Értékesítés árbevétele	2 733 304	2 495 897
Egyéb működési bevétel	874 850	675 820
<b>ÖSSZES MŰKÖDÉSI BEVÉTEL</b>	<b>3 608 154</b>	<b>3 171 717</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	1 193 571	979 998
Személyi jellegű ráfordítások	379 644	350 443
Értékcsökkenés és értékvesztés	92 101	169 556
Egyéb működési ráfordítások	1 249 087	1 937 275
<b>ÖSSZES MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG ÉS RÁFORDÍTÁS</b>	<b>2 914 403</b>	<b>3 437 272</b>
<b>ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>693 751</b>	<b>-265 555</b>
Pénzügyi műveletek bevétele	571 227	294 029
Pénzügyi műveletek ráfordítása	816 427	931 674
<b>PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG NETTÓ EREDMÉNYE</b>	<b>-245 200</b>	<b>-637 645</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>448 551</b>	<b>-903 200</b>
Adófizetési kötelezettség	19 985	55 240
Halasztott adófizetési kötelezettség	210 824	-122 269
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>217 742</b>	<b>-836 171</b>
Külső tulajdonosok részesedése az eredményből	0	0
Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0
<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY EREDMÉNY</b>	<b>217 742</b>	<b>-836 171</b>

Kelt: Budapest, 2011. március 23.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

Budapesti Ingatlan  
Hasznosítási és Fejlesztési NyRt.  
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.  
6



Egyéb átfogó jövedelem kimutatás (a saját tőkében megjelenő eredménytételék)

Megnevezés	2008.12.31	2009.12.31	2010.12.31
<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY EREDMÉNY</b>	<b>-536 322</b>	<b>217 742</b>	<b>-836 171</b>
egyéb ingatlanok valós értékének változása (adó nélkül)	128 942	-344 340	-400 912
egyéb ingatlanok valós értékének változása adóhatása	-22 024	95 374	60 050
<b>Egyéb átfogó jövedelem összesen</b>	<b>106 918</b>	<b>-248 966</b>	<b>-340 862</b>
<b>TÉLJES ÁTFOGÓ EREDMÉNY</b>	<b>-429 404</b>	<b>-31 224</b>	<b>-1 177 033</b>

A Társaság részvényeseire jutó mérleg szerinti eredmény	-536 322	217 742	-836 171
Kisebbségi részesedésekre jutó mérleg szerinti eredmény	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>-536 322</b>	<b>217 742</b>	<b>-836 171</b>

A Társaság részvényeseire jutó teljes átfogó eredmény	-429 404	-31 224	-1 177 033
Kisebbségi részesedésekre jutó teljes átfogó eredmény	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>-429 404</b>	<b>-31 224</b>	<b>-1 177 033</b>

**Egy részvényre jutó hozam (EPS)**

A Társaság részvényeseire jutó mérleg szerinti eredmény (eFt)	-536 322	217 742	-836 171
részvény darabszám	25 832 200	25 832 200	25 832 200
<b>Egy részvényre jutó hozam Ft-ban</b>	<b>-20,76</b>	<b>8,43</b>	<b>-32,37</b>

Kelt: Budapest, 2011. március 23.

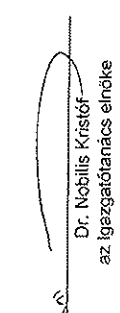
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

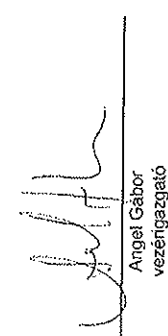
Angel Gábor  
vezérigazgató

**KIMUTATÁSOK**  
**A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁRÓL**  
2009. 12. 31. és 2010. 12. 31.

	JEGYZETT TŐKE	TŐKE-TARTALÉK	EREDMÉNY-TARTALÉK	LEKÖTÖTT TARTALÉK	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	Egyéb tartalék	LEANTYVALLALATI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN
<b>2005. december 31.</b>	<b>2 583 220</b>	<b>584 752</b>	<b>6 642 982</b>	<b>0</b>	<b>1 696 997</b>	<b>0</b>	<b>222 292</b>	<b>301 370</b>	<b>12 041 613</b>
- 2005-ös mérleg szerinti eredmény átvezetése			169 266				132 104	-301 370	0
- 2005. évi mérleg szerinti eredmény			10 613		-133 954			2 204 434	2 204 434
- egyéb ingatlanok tárgyévü értékmegemlényének hatása			-5 000		-10 613				-133 954
- egyéb ingatlanok értéksökkenéséhez kapcsolódó komatókód									0
- kapcsolattalálkozónak nyújtott pótblfeztés									0
<b>2006. december 31.</b>	<b>2 583 220</b>	<b>584 752</b>	<b>8 817 861</b>	<b>0</b>	<b>1 552 430</b>	<b>0</b>	<b>354 396</b>	<b>2 204 434</b>	<b>14 107 083</b>
- 2006-os mérleg szerinti eredmény átvezetése			2 132 974				71 460	-2 204 434	0
- 2007. évi mérleg szerinti eredmény			13 789		440 680			2 764 827	2 764 827
- egyéb ingatlanok tárgyévü értékmegemlényének hatása					-13 789				440 680
- egyéb ingatlanok értéksökkenéséhez kapcsolódó komatókód									0
- kapcsolattalálkozónak nyújtott pótblfeztés									0
<b>2007. december 31.</b>	<b>2 583 220</b>	<b>584 752</b>	<b>8 964 624</b>	<b>0</b>	<b>1 979 331</b>	<b>0</b>	<b>425 856</b>	<b>2 764 827</b>	<b>17 312 610</b>
- 2007-os mérleg szerinti eredmény átvezetése			2 014 959				749 872	-2 764 827	0
- 2008. évi mérleg szerinti eredmény			-267						-267
- egyéb ingatlanok tárgyévü értékmegemlényének hatása			18 946		106 918			-536 322	-536 322
- egyéb ingatlanok értéksökkenéséhez kapcsolódó komatókód					-18 946				106 918
- kapcsolattalálkozónak nyújtott pótblfeztés									0
<b>2008. december 31.</b>	<b>2 583 220</b>	<b>584 752</b>	<b>10 998 258</b>	<b>0</b>	<b>2 067 303</b>	<b>0</b>	<b>1 175 728</b>	<b>-536 322</b>	<b>16 882 939</b>
- 2008-as mérleg szerinti eredmény átvezetése			-682 664				146 342	536 322	0
- előző éveket érintő eredménymódosítás			-44				-564 371		-564 415
- 2009. évi mérleg szerinti eredmény			11 080		-248 986			217 742	217 742
- egyéb ingatlanok tárgyévü értékmegemlényének hatása					11 080				217 742
- egyéb ingatlanok értéksökkenéséhez kapcsolódó komatókód					-20 535				-248 986
- kapcsolattalálkozónak nyújtott pótblfeztés									0
<b>2009. december 31.</b>	<b>2 583 220</b>	<b>584 752</b>	<b>10 325 005</b>	<b>0</b>	<b>1 808 882</b>	<b>0</b>	<b>757 699</b>	<b>217 742</b>	<b>16 287 300</b>
- 2009-es mérleg szerinti eredmény átvezetése			825 632				-607 890	-217 742	0
- előző éveket érintő eredménymódosítás			-23 819						-23 819
- 2010. évi mérleg szerinti eredmény								-836 171	-836 171
- egyéb ingatlanok tárgyévü értékmegemlényének hatása					79 806				79 806
- egyéb ingatlanok értéksökkenéséhez kapcsolódó komatókód									-4 986
- egyéb ingatlanok értéksökkenéséhez kapcsolódó komatókód					-12 734				-4 986
- kapcsolattalálkozónak nyújtott pótblfeztés			-88 490						88 490
- javított költiségekre képzett előirányzat									59 245
<b>2010. december 31.</b>	<b>2 583 220</b>	<b>584 752</b>	<b>11 048 076</b>	<b>0</b>	<b>1 875 954</b>	<b>59 245</b>	<b>149 809</b>	<b>-836 171</b>	<b>15 472 885</b>

Kelt: Budapest, 2011. március 23.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az igazgatótanács elnöke

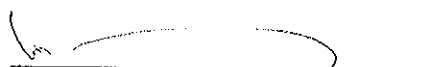
  
Angel Gábor  
vezérigazgató

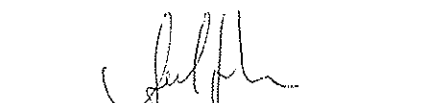
Budapesti Ingatlan  
Fejlesztési és Fejlesztési Nyrt.  
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.  
6.

**CASH-FLOW**  
2009. 12. 31. és 2010. 12. 31.

Megnevezés	2009. december 31.	2010. december 31.
Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)	-312 098	-903 200
Elszámolt amortizáció	77 443	169 556
Elszámolt értékvesztés	10 075	7 238
Tartalékok változása	106 651	21 756
Tartalékok változása előző évi hibák miatt	0	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-1 168 631	-658 270
Szállítói kötelezettség változása	-161 203	-109 137
Egyéb rövid lej. kötel. változása /hitel, kölcsön nélkül/	50 477	-88 885
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	16 262	-18 905
Halasztott adó kötelezettségek változása	-184 694	-614 945
Halasztott adó követelések változása	39 618	-104 515
Vevőkövetelés változása	-9 798	-44 403
Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	116 043	215 550
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-133 001	-55 240
Fizetett, fizetendő adó (halasztott)	167 099	122 269
Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-258 322	0
<b>MŰKÖDÉSI CASH-FLOW</b>	<b>-1 644 080</b>	<b>-2 061 131</b>
Befektetett eszközök beszerzése	-2 798 247	1 378 111
Befektetett eszközök eladása	1 374 122	4 502 521
Kapott osztalék	0	0
<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ CASH-FLOW</b>	<b>-1 424 125</b>	<b>5 880 632</b>
Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0	0
Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
Hitel és kölcsön felvétele	2 479 460	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök, elhelyezett bankbetétek törlesztése	0	0
Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	0	0
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
Hitel és kölcsön törlesztése, - visszafizetése	-46 935	-3 879 225
Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
Alapítókka szembeni, ill. egyéb hosszú lej. kötelezettségek változása	0	0
<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ CASH-FLOW</b>	<b>2 432 525</b>	<b>-3 879 225</b>
<b>PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA MINDÖSSZESEN</b>	<b>-635 680</b>	<b>-59 724</b>

Kelt: Budapest, 2011. március 23.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

Budapesti Ingatlan  
szomszédási és Fejlesztési NyRt.  
Budapest, Polgár u. 8-10.

ck



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.**

-----  
Székhelye: 1033. Budapest, Polgár u. 8-10.

Központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy Zs. út 57.

**Kiegészítő megjegyzések  
a 2010. évi konszolidált beszámolóhoz**

**Budapest, 2011. március 23.**

## I. A BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT. BEMUTATÁSA

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.) 1995. január 31-én átalakulással jött létre. Jogelődje a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft., amelyet 1994. január 1-jén 1.000 E Ft törzstőkével alapított az Állami Vagyonügynökség.

Az 1995. január 31-én létrejött Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2.363.220 E Ft jegyzett tőkével alakult, majd 1997. augusztusában 220.000 E Ft jegyzett tőke emelésre került sor. A Társaság jegyzett tőkéje azóta nem változott: a Társaság 2006. december 31-ei jegyzett tőkéje 2.583.220 E Ft, amely 2.583.220 darab, 1.000 Ft névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészből áll. 2007. szeptember 20-án a Társaság részvényeinek névértéke 1000 Ft-ról 100 Ft-ra változott. Így a jelenlegi alaptőke 25.832.200 db 100 Ft névértékű dematerializált törzsrészből áll.

1998. február 16-án történt meg a Társaság részvényeinek a Budapesti Értéktőzsde „B” kategóriájába való bevezetése.

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbe adás útján történő hasznosításával foglalkozik. A vállalatcsoport dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2010. december 31-én 46 fő. (2009. december 31-én 51 fő volt). A Társaság székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

A Társaság számára 2005. január 1-től kötelező a konszolidált beszámoló IFRS előírásai szerinti elkészítése.

A 2010. évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások is az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) összhangban készültek.

## II. A VÁLLALATCSOPORTHÓZ TARTOZÓ VÁLLALKOZÁSOK BEMUTATÁSA

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2010.évi konszolidált beszámolójába az alábbi leányvállalatok kerültek bevonásra:

Társaság neve	Tevékenységi kör	Tulajdoni hányad	Saját tőke 2010. 12. 31-én (E Ft)
Katlan Zrt.	Ingatlanhasznosítás	100 %	628.106
Katlanka B Kft.	Ingatlanforgalmazás	100 %	1.505.935
Kastélyszálló Kft.	Ingatlanhasznosítás	100 %	12.714
Castrum-BIF Kft.	Ingatlanüzemeltetés	100 %	455.574
BU-MA Kft.	Ingatlanforgalmazás	100 %	311.454
BIF Jókai 34. Kft.	Ingatlanforgalmazás	100 %	1.360.203
BPR Delta Kft.	Ingatlanforgalmazás	100 %	371.647
BPR Gamma Zrt.	Ingatlanforgalmazás	100 %	962.546
BPR Pasa Park Kft.	Ingatlanforgalmazás	100 %	1.340.073
BPR Rákóczi 57 Kft.	Ingatlanforgalmazás	100 %	53.488



Valamennyi fenti leányvállalat teljes körűen bevonásra került a konszolidálás során.

A cégcsoporthoz tartozik még a 2008-ban létrehozott BPR Alfa Kft. és BPR Béta melyek jelenleg nem folytatnak tevékenységet, így jelentéktelenségük miatt a konszolidációba sem kerültek bevonásra.

### **III. A VÁLLALATCSOPORT SZÁMVITELÉBEN ALKALMAZOTT FŐBB ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK**

A Budapesti Ingatlan Nyrt. és leányvállalatai éves beszámolóikat a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint készítik. E törvény egyes előírásai eltérnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (IFRS) foglaltaktól.

A mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Közösségek Bizottsága által elfogadott standardok szerint készültek.

A beszámoló pénzneme a magyar forint, a vállalatcsoport pénzügyi éve megegyezik a naptári évvel.

#### **1. Konszolidációs elvek**

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Budapesti Ingatlan Nyrt. és az ellenőrzése alatt álló, 100 %-os tulajdoni hányadú leányvállalatainak adatait foglalják magukba. Ezen leányvállalatok teljes körűen bevonásra kerültek a konszolidáció során.

A Társaságnak kettő, 2008-ban bejegyzett, 100 %-os tulajdonú vállalata van, amely – az adatok csekély nagyságrendjére tekintettel – nem került bevonásra a konszolidálás során.

#### **2. Az eszközök és források értékelése**

Az eszközök és források értékelésére alkalmazott eljárások, módszerek az alábbiak:

##### **a.) Immateriális javak**

Az immateriális javak értékének alapja a bekerülési ár. Aktiválást követően értékcsökkenés kerül elszámolásra. Az értékcsökkenési leírás elszámolása bruttó érték alapján, lineáris kulcsokkal történik. Az immateriális javak között a vállalatcsoport tulajdonában szellemi termékek, vagyoni értékű jogok vannak, melyek leírási kulcsa 33 %, illetve amennyiben az eszköz egyedi beszerzési értéke 100 E Ft alatti, akkor a használatba vételkor egy összegben, amennyiben 100-200 E Ft közötti két év alatt kerül leírásra.

##### **b.) Tárgyi eszközök**

###### **ba.) Ingatlanok**

Az ingatlanokra vonatkozó általános előírásokat az IAS 16 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. Ennek megfelelően az ingatlanok olyan tárgyi eszközök:

###### **1. amelyeket**

- áruk vagy szolgáltatások előállításával vagy nyújtásával kapcsolatos felhasználásra, vagy

- másoknak történő bérbeadásra, vagy
- igazgatási célokra tartanak, és

2. amelyek várhatóan egynél több időszak alatt kerülnek felhasználásra.

Ezen előírásnak megfelelően a Társaság az ingatlanoknak három csoportját különíti el:

- bérbeadási céllal (és egy évnél hosszabb ideig) tartott ingatlanok: ezek alkotják a befektetési célú ingatlanok csoportját és a tárgyi eszközök befektetési célú ingatlanok során kerülnek kimutatásra
- áruk és szolgáltatások nyújtása céljából (és egy évnél hosszabb ideig tartott) ingatlanok: ezek alkotják az egyéb ingatlanok csoportját és a tárgyi eszközök egyéb ingatlanok során kerülnek kimutatásra,
- értékesítési céllal (várhatóan egy évnél rövidebb ideig) tartott ingatlanok: ezek alkotják a forgalmazási céllal vásárolt ingatlanok csoportját és a forgóeszközök készletek során kerülnek kimutatásra.

A befektetési célú ingatlanokra vonatkozó tételes előírásokat az IAS 40 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. A standard értelmében befektetési célú ingatlanok minősül az az ingatlan, melyet bérbeadási, vagy tökenövelési, vagy mindkét céllal tartanak. Tekintettel arra, hogy az anyavállalat fő tevékenységi köre az ingatlan bérbeadás, a vállalatcsoport tulajdonában lévő ingatlanok döntő része befektetési célú ingatlan. A befektetési célú ingatlanokat minden esetben bérbeadási céllal tartja a Társaság.

A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a Társaság. A valós érték modellre vonatkozó előírásokat a fent hivatkozott standard 33-55. bekezdései tartalmazzák

A befektetési célú ingatlanok beszerzéséhez közvetlenül hozzárendelhető hitelfelvételi költségek, amennyiben az ingatlan aktiválásra alkalmas állapotba hozása még folyamatban van, az IAS 23 nemzetközi számviteli standard értelmében aktiválásra kerülnek és az adott befektetési célú ingatlan bekerülési értékének részét képezik. (Minden egyéb esetben a hitelfelvételi költségek ráfordításként kerülnek elszámolásra.)

A vállalatcsoport tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását 2004-től 2008-ig a KPMG Tanácsadó Kft., 2009-től pedig az Euro-Immo Expert Kft. végzi. A KPMG Tanácsadó Kft. első alkalommal 2004. január 1-jére vonatkozóan határozta meg a befektetési célú ingatlanok piaci értékét. Ezt követően minden év december 31-re vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembe vételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem megközelítés) kerül alkalmazásra, majd az ingatlanok piaci értéke az óvatosság elve alapján kerül meghatározásra.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség mindig azon időszak nyereségében, vagy veszteségében kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron), amelyben az keletkezett. A valós érték változásából eredő nyereség nem osztható ki osztalékként a részvényeseknek.

Az egyéb ingatlanokra vonatkozó tételes előírásokat az IAS 16 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. A standard értelmében egyéb ingatlanok minősül az ingatlan, melyet

áruk, vagy szolgáltatások előállításával, nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartanak. A vállalatcsoportnak parkolási és szállodai szolgáltatásokat nyújtó ingatlanjai tartoznak ebbe a csoportba.

Az egyéb ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a Társaság. A valós érték modellre vonatkozó előírásokat a fent hivatkozott standard 31-42. bekezdései tartalmazzák

A vállalatcsoport tulajdonában lévő egyéb ingatlanok valós értékének meghatározását 2004-től 2008-ig a KPMG Tanácsadó Kft., 2009-től pedig az Euro-Immo Expert Kft. végzi. A KPMG Tanácsadó Kft. első alkalommal 2004. január 1-jére vonatkozóan határozta meg az egyéb ingatlanok piaci értékét. Ezt követően minden év december 31-re vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembe vételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költségmégközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem megközelítés) kerül alkalmazásra, majd majd az ingatlanok piaci értéke az óvatosság elve alapján kerül meghatározásra.

Az egyéb ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség közvetlenül a saját tőke részeként, mint átértékelési többlet kerül kimutatásra. A valós érték változásából eredő veszteség az átértékelési többletet csökkenti, ugyanakkor ha az átértékelési többlet összege nullára csökkent, a valós érték változásából eredő veszteség a tárgyévi veszteségben kerül elszámolásra. Amennyiben a tárgyévi veszteség terhére kerül elszámolásra egyéb ingatlan átértékelésből adódó különbözet, a következő időszak átértékelési többleteit mindaddig a tárgyévi nyereség terhére kell elszámolni, amíg az a korábban elszámolt átértékelési csökkenést fordítja meg. Az átértékelési többlet nem osztható ki osztalékként a részvényeseknek.

Az egyéb ingatlanokra értékcsökkenés kerül elszámolásra. Az értékcsökkenés alapja a valós érték. Az értékcsökkenési leírás elszámolása lineáris kulcsokkal történik. A leírási kulcs 2 %.

#### bb.) Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek

A műszaki és egyéb berendezésekre, felszerelésekre, gépekre vonatkozó előírásokat az IAS 16 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. Ezen eszközök megjelenítése bekerülési érték modell alapján történik, azaz ezen eszközök a halmozott értékcsökkenéssel és a halmozott értékvesztés miatti veszteséggel csökkentett bekerülési áron kerülnek nyilvántartásra.

Az értékcsökkenés meghatározásánál az eszközök várható élettartama, elhasználódási ideje, fizikai és erkölcsi avulása kerül figyelembe vételre. Az 100 E Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök a használatba vételkor, egy összegben értékcsökkenésként elszámolásra kerülnek, az 100-200 E Ft beszerzési érték közötti eszközök két év alatt kerülnek leírásra, a 200 E Ft feletti eszközök vonatkozásában a járműveknél 20 %, a számítástechnikai gépeknél, berendezéseknél 33 %, az ügyvitel-technikai eszközöknél ugyancsak 33 %, az egyéb eszközöknél 14,5 % az alkalmazott leírási kulcs.

Az IAS 17 nemzetközi számviteli standard szabályozza a lízingre vonatkozó előírásokat. Ezen standard szerint az olyan lízing, amelynek révén lényegében egy eszköz tulajdonjogával kapcsolatos minden kockázat és haszon átadásra kerül, az pénzügyi lízing. A pénzügyi lízing keretében lízingelt eszközt a lízingbe vevőnek eszközként kell a mérlegében kimutatni. A társaság autókat vesz tartósan bérbe, amely pénzügyi lízingnek minősül, így ezen eszközök felvételre kerültek a műszaki és egyéb gépek, járművek közé. A vonatkozó standard

értelmében ezen lízingelt eszközök bekerülési értéke megegyezik ezen eszközök valós értékével, vagy – ha ez alacsonyabb - a minimális lízingfizetések jelenértékével. Ezen eszközök mérlegbe való felvétele után a műszaki és egyéb gépekre vonatkozó IAS 16 standardokban előírtak kerülnek alkalmazásra.

#### **c.) Halasztott adó követelések és halasztott adó kötelezettségek**

Az adott időszakra vonatkozó, az adóhatóság által kialakított szabályoknak megfelelően meghatározott tényleges adófizetési kötelezettség (vagy adó követelés) kimutatásán kívül a halasztott adó követelések és adó kötelezettségek is felvételre kerülnek. A halasztott adókra vonatkozó előírásokat az IAS 12 számviteli standard tartalmazza. Ennek értelmében:

A halasztott adókövetelés a már ténylegesen megfizetett nyereségadónak a következő időszakokban visszatérülő összegei. Ilyen visszatérülő összegek adódhatnak:

- levonható átmeneti különbözetekből (valamely eszköz, vagy kötelezettség könyv szerinti értéke és adóalapja közötti olyan különbözet, amelyek levonhatóak azon jövőbeli időszakok adóköteles nyereségéből, amikor az eszköz, vagy kötelezettség könyv szerinti értéke megtérül, vagy teljesítésre kerül.)
- fel nem használt negatív adóalapok tovább viteléből,
- fel nem használt adójóváírások tovább viteléből.

A levonható átmeneti különbözetekre, a fel nem használt negatív adóalapra és adójóváírásra a mindenkori nyereségadó kulccsal kerül elszámolásra a halasztott adó követelés.

A halasztott adó kötelezettség a nyereségadónak a következő időszakokban – az adóköteles átmeneti különbözetekből eredően – fizetendő összegei. Az adóköteles átmeneti különbözet valamely eszköz, vagy kötelezettség könyv szerinti értéke és adóalapja közötti olyan különbözet, amely azon jövőbeli időszakok adóköteles nyereségének meghatározásakor adóköteles összeget eredményeznek, amelyekben az eszköz, vagy kötelezettség könyv szerinti értéke megtérül, vagy teljesítésre kerül. Ezen adóköteles átmeneti különbözetre a mindenkori nyereségadó kulccsal kerül elszámolásra a halasztott adó kötelezettség.

#### **d.) Készletek**

A készletek bekerülési értéken (az éttermi készletek esetében az utolsó beszerzési áron) kerülnek kimutatásra.

#### **e.) Vevőkövetelések**

A vevőkövetelések az elszámolt értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra.

#### **f.) Egyéb követelések**

Az egyéb követelések bekerülési értéken kerülnek kimutatásra.

#### **g.) Értékpapírok**

Az értékpapírok nyilvántartása FIFO módszerrel történik, de 2010. évben a vállalatcsoport nem rendelkezett értékpapírokkal.

## **h.) Kötelezettségek**

A kötelezettségek között az éven belül esedékes kötelezettségek a rövid lejáratú kötelezettségek, az éven túl esedékes kötelezettségek a hosszú lejáratú kötelezettségek között kerülnek kimutatásra.

A kötelezettségek bekerülési értéken kerülnek felvételre. A devizás kötelezettségek év végén a fordulónapi MNB árfolyammal kerülnek értékelésre.

## **IV. A VÁLLALATCSOPORT GAZDÁLKODÁSÁNAK BEMUTATÁSA**

### **1. A vállalatcsoport 2010. évi konszolidált mérlegképleteinek a bemutatása**

#### **ESZKÖZÖK**

##### **Befektetett eszközök**

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. konszolidált mérlegében a befektetett eszközök állománya 26.513.608 E Ft, amely az eszközök 93,99 %-át képviseli.

##### **I. Immateriális javak**

Az **immateriális javak** értéke 9.853 E Ft, ami a befektetett eszközök állományának csupán 0,03 %-a. Az immateriális javakon belül 2010. december 31-én vagyoni értékű jogokkal (szoftver licenc díj) rendelkezik a vállalatcsoport. Az immateriális javak értéke 2010. évben a következőképpen változott:

Megnevezés	Bruttó érték				Értéksökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Vagyoni értékű jogok	28.255			28.255	10.352	8.050		18.402	9.853
<b>Összesen</b>	<b>28.255</b>			<b>28.255</b>	<b>10.352</b>	<b>8.050</b>		<b>18.402</b>	<b>9.853</b>

A vagyoni értékű jogok bruttó értékében változás nem történt. A vagyoni értékű jogok értéksökkenésének növekedése a tárgyévi értéksökkenés elszámolásához kapcsolódik.

A 2010. december 31-ei állományból 9.853 E Ft az anyavállalat tulajdonában van.

##### **II. Tárgyi eszközök**

A vállalatcsoport befektetett eszközeinek 93,12 %-a **tárgyi eszköz**. A tárgyi eszközök között ingatlanokkal, műszaki és egyéb berendezésekkel, felszerelésekkel, valamint beruházásokkal rendelkezik a csoport.

Az ingatlanok a vállalatcsoport tulajdonát képező ingatlanok, ingatlan tulajdoni hányadok és az ezekhez kapcsolódó vagyoni értékű jogok értékét mutatja.

Az ingatlanok egy részét bérbeadási céllal tartja a vállalatcsoport, ezen ingatlanok jelentik a befektetési célú ingatlanok csoportját. Az ingatlanok másik részét szolgáltatások nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartja a vállalatcsoport, ezen ingatlanok alkotják a saját használatú ingatlanok csoportját.

### **1. Befektetési célú ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok**

A befektetési célú ingatlanokra vonatkozó előírásokat az IAS 40 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. A standard értelmében befektetési célú ingatlanok minősül az az ingatlan, melyet bérbeadási, vagy tökenövelési, vagy mindkét céllal tartanak. Tekintettel arra, hogy az anyavállalat fő tevékenységi köre az ingatlan bérbeadás, a vállalatcsoport tulajdonában lévő ingatlanok döntő része befektetési célú ingatlan.

A befektetési célú ingatlanok értéke E Ft-ban a következőképpen alakult a tárgyévben:

Valós érték			
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
27.973.164	350.000	5.611.189	22.711.975

A befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása az alábbi tételekből adódott:

- új ingatlan szerzése 2010 évben nem történt.
- meglévő ingatlan értékesítése: 4.633.500 E Ft:
  1. Üllői úti irodaház: 3.723.000 E Ft,
  2. Pasa Parki lakások: 789.000 E Ft,
  3. Castrum Ház utolsó lakás eladás: 121.500 E Ft
- az ingatlanok valós értékének tárgyévi növekedése: 350.000 E Ft.
- az ingatlanok valós értékének tárgyévi csökkenése: 977.689. E Ft

#### Valós érték növekedés okai:

A befektetési ingatlanok valós értékének növekedése a feltöltöttség növekedésének köszönhető (Flórián udvari irodaház, Teréz körüti irodaház).

#### Valós érték csökkenés okai:

A fent említett ingatlanok értékesítése mellett a világgazdasági válság következményeként a befektetési ingatlanok értéke világszerte tovább esett, nem kivétel ez alól a BIF Nyrt. portfóliójának azon köre sem, melyeken az elmúlt évben nem történt értéknövelő beruházás.

A 2010. december 31-ei befektetési célú ingatlan állományból 12.570.000 E Ft az anyavállalat, 10.141.975 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

#### 4. Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok

Az egyéb ingatlanokra vonatkozó előírásokat az IAS 16 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. A standard értelmében egyéb ingatlanok minősül az az ingatlan, melyet áruk, vagy szolgáltatások előállításával, nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartanak. A vállalatcsoportnak parkolási és szállodai szolgáltatásokat nyújtó ingatlanjai tartoznak ebbe a csoportba.

Az egyéb ingatlanok értéke E Ft-ban a következőképpen alakult a tárgyévben:

Valós érték			
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
3.050.399	0	440.399	2.610.000

Az egyéb ingatlanok valós értékének csökkenését főként az Aranykéz utcai parkolóház piaci értékének csökkenése (440.000 E Ft) okozta, mely a kihasználtság visszaesésére és ezáltal jövedelemtermelő képességének csökkenésére vezethető vissza. A versegi kastély piaci értéke 399 E Ft-tal csökkent.

A 2010. december 31-ei egyéb ingatlan állományból 2.610.000 E Ft az anyavállalat, 0 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

#### 5. Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek

A műszaki és egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek között az ingatlanok működtetéséhez, üzemeltetéséhez szükséges eszközök, illetve irodai gépek, berendezések kerültek kimutatásra. Ezek állománya az alábbiak szerint alakult 2010en (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Műszaki és egyéb berendezések	192.030	25.018	6.375	210.673	92.840	35.135	4.622	123.352	87.321

A bruttó érték növekedése beszerzésből adódott, a csökkenést visszaadott lízingelt autók értékének kivezetése okozta. Az értékcsökkenési leírás növekedése a tárgyévi értékcsökkenés elszámolásához, csökkenése a visszaadott lízingelt autók értékcsökkenésének kivezetéséhez kapcsolódott.

A 2010. december 31-i 87.321 E Ft értékű állományból 80.583 E Ft az anyavállalat, 6.738 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

## 6. Beruházások, felújítások

A 2010. december 31-én nyilvántartott beruházások összege 858.914 E Ft. A beruházások állománya az alábbiak szerint változott a tárgyévben:

Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
524.611	712.007	377.704	858.914

A beruházások állományának növekedését egyrészt az Üllői úti ingatlanban az előző évben megkezdett irodaház magasépítésének befejezése (37.786 E Ft), másrészt a Flórián Udvar étterem kialakítása, valamint az ingatlanban végzett bérlői kialakítások munkái (91.685 E Ft), továbbá egyéb kis értékű tárgyi eszközök és számítástechnikai eszközök (3.389 E Ft) beszerzése indokolják. A befejezetlen beruházások tárgyévi növekedését befolyásolja még a Harsánylejtő ingatlanon végzett beruházások (579.130 E Ft) összege. A csökkenés döntő részét az Ü48 Irodaház aktiválása (37.786 E Ft) okozta, valamint a Flórián Udvar étterem és bérlői kiépítéseinek aktiválása (127.043 E Ft), a Harsánylejtő ingatlan telek vásárlás aktiválásával kapcsolatos költségek összege (207.741 E Ft), és az Aranykéz utcai ingatlanban, valamint a Verseg fenyőharaszi ingatlanban meg nem valósult beruházási terv selejtezése (1.728 E Ft) indokolja. A beruházások csökkenését okozta még a kis értékű tárgyi eszközök és számítástechnikai eszközök üzembe helyezése (3.406 E Ft).

A 2010. december 31-ei 858.914 E Ft értékű állományból 227.055 E Ft az anyavállalat, 631.859 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

## III Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett pénzügyi eszközök soron 1.000 E Ft szerepel, amely a 2008-ban alapított két projekt cég részesedés nyilvántartási értékét mutatja.

## IV. Halasztott adó követelések

A halasztott adó követelés soron megjelenő összeg (2010-ben 234.545 E Ft) döntő része mindkét évben elhatárolt veszteséghez kapcsolódik. (A bázis évben 125.379 E Ft, a tárgyévben 224.966 E Ft halasztott adó követelés kapcsolódik elhatárolt veszteséghez.) Ezen kívül értékvesztéshez kapcsolódóan került sor halasztott adó követelés elszámolására.

## Forgóeszközök

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. konszolidált mérlegében a forgóeszközök állománya 1.694.939 E Ft, amely az eszközök 6,01 %-át képviseli.

## I. Készletek

A készletek nagysága 33.586 E Ft. Ebből 33.362 E Ft áru készlet, 224 E Ft anyag készlet értéke.



Az árukészlet értékéből 33.362 E Ft a Castrum házban értékesítésre váró garázsok és tárolók bekerülési értéke, 224 E Ft az egyéb árukészlet értéke.

A 2010. december 31-én kimutatott készlet értékéből 0 E Ft az anyavállalat, 33.586 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

## II. Vevőkövetelések

A vevőkövetelések döntő része a 2010. december havi bérleti díjak, tovább számlázott közvetített szolgáltatások (telefon- és közüzemi díjak), valamint szállodai szolgáltatások kifizetetlen összegeit tartalmazza.

A 2010. december 31-ei 133.551 E Ft vevőállományból 109.565 E Ft az anyavállalat, 23.986 E Ft a leányvállalatok követelése.

## III. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

Az egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások tételeit az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
Beruházásra adott előleg	153.041	76.729
Általános forgalmi adó követelés	16.501	18.975
Társasági adó és különadó követelés	151.203	92.541
Kamatbevétel elhatárolások	9.419	6
Adott kölcsön	49.660	49.660
Egyebek (szállítói előrefizetések, munkaváll. köv., kötbér követelés, egyéb adó követelések stb.)	39.691	67.645
Bérleti-, parkolási és közüzemi díj bevétel elhatárolások	123.567	145.013
Ügyvédi letét	46.590	43.750
Üzemeltetési és egyéb adott előlegek	16.000	0
Telefon díjakkal kapcsolatos bevétel elhatárolások	801	56
Költség elhatárolások	4.590	2.340
Egyéb bevétel elhatárolás	21.558	7
<b>Összesen</b>	<b>632.621</b>	<b>496.722</b>

Az egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások állománya csökkent bázis évről a tárgy évre. Ezek alakulását alapvetően a következő tételek befolyásolták:

- A beruházásra adott előlegek összege lecsökkent, mivel Katlan Zrt. Ungár Péterrel szemben fennálló hagyatéki hitelezői igénye fejében adás-vétel útján megszerezte a Budapest, III. ker. Harsánylejtőn lévő 12 db ingatlan tulajdonjogát, melyre korábban az előleget megfizette. Jelenleg a Harsány Lejtőn lévő gázvezeték kiváltásra kifizetett előleg kerül ezen a soron nyilvántartásra, mely munkákra 2011. május hónapban kerül sor.

- A társasági adó követelés összege továbbra is jelentős, mivel 2010-ben is, (ahogy 2009-ben is) a befizetett előlegeknél lényegesen kevesebb adót kellett megfizetni,
- Jelentős a bevétel elhatárolások összege, melynek oka, hogy az elhatárolt számlák jelentős részében időszakos elszámolású teljesítés került kiszámlázásra, amelyek áfája már 2011-et érinti, ezért ezek a számlák 2011-ben kerülnek könyvelésre, és 2010-ben elhatárolásra.

#### **IV. Értékpapírok**

A 2010. december 31-ei értékpapír állomány 0 E Ft.

#### **V. Pénzeszközök**

A pénzeszközök 2010. december 31-ei állománya 1.031.080 E Ft, melyből 722.214 E Ft az anyavállalat, 308.866 E Ft a leányvállalatok pénzeszköz állománya.

### **FORRÁSOK**

#### **Saját tőke**

A saját tőke 2010. december 31-ei állománya 15.472.885 E Ft, amely a források 54,85 %-át jelenti. A saját tőkéből:

- 2.583.220 E Ft a jegyzett tőke,
- 13.725.836 E Ft a tartalékok és
- - 836.171 E Ft a tárgyévi mérleg szerinti eredmény összege.

A saját tőke változásáról külön kimutatás készült, mely a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi.

A tartalékok soron az alábbi tartalék típusok jelenhetnek meg:

- Tőketartalék: amely részvény kibocsátáskor a részvények névértéke és ellenértéke közötti különbséget összegét, illetve a tőketartalékba helyezett pénzeszközök, eszközök értékét tartalmazza. (A vállalatcsoport tárgyévi tőketartaléka 594.752 E Ft.)
- Eredménytartalék: amely az anyavállalat előző üzleti éveinek mérlegszerinti eredményét, illetve az IFRS szerint, eredménytartalékba elszámolandó összegeket tartalmazza.

A tárgyévi eredménytartalék összetevőit az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Anyavállalat egyedi eredménytartaléka	2.492.643
IFRS átforgatás miatti elszámolások	63.046
IFRS átértékelés miatti elszámolások	8.245.384
Osztalék IFRS szerinti elszámolása/eredménytartalék igénybevétel	0
Pénzügyi lízing IFRS szerinti elszámolása	-630
IFRS szerinti (cél tartalékhoz, értékvesztéshez, értékcsökkenéshez kapcsolódó) halasztott adó elszámolások	245.633
<b>Összesen</b>	<b>11.046.076</b>

- Lekötött tartalék: amely a veszteségek fedezetére kapott pótbefizetés összege. (A vállalatcsoport lekötött tartaléka 0 E Ft.)
- Értékelési tartalék: amely az egyéb ingatlanok valós értéken való kimutatásához kapcsolódó növekmények összegeit tartalmazza. (Az értékelési tartalék tárgyévi összege 1.875.954 E Ft.)
- Leányvállalati saját tőke változás: amely a leányvállalatok első bevonásától kezdődően elért tőkenövekményt tartalmazza. (Ennek összege 149.809 E Ft.).
- Céltartalékok (nem hosszú lejáratú) 59.245 E Ft: a Katlanka B Kft.-ben a helyi iparüzési adó ellenőrzés eredményeként kiszabott adóhiány, mulasztási bírság és késedelmi kamat fedezetére képzett tartalék.

Az értékelési tartalék változásáról külön kimutatás készült, mely a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi.

### Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek állománya 11.210.673 E Ft, mely a források 39,74 %-át teszi ki. A hosszú lejáratú kötelezettségek között a tárgyévben hosszú lejáratú hitel és kölcsön állománya, halasztott adó kötelezettsége és egyéb hosszú lejáratú kötelezettsége van a vállalatcsoportnak.

#### **I. Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök**

A hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök állománya 2010. december 31-én 9.064.718 szemben a 2009. december 31-én fennállt 12.163.180 E Ft-tal. A nagy összegű csökkenés oka, hogy több hitel is visszafizetésre került:

- Budapest Ingatlan Nyrt. visszafizette az Erste Bank Hungary Nyrt.-nek az Üllői út építésére felvett projekthitelt,
- A Katlanka B Kft. visszafizette a Raiffeisen Bank Nyrt.-nek a Castrum Ház építésére felvett projekt hitelt,

Ezen kívül megkezdődött a Budapesti Ingatlan Nyrt. CIB hitelének tőketörlesztése (negyedévente 625.000 EUR), valamint tovább folytatódott a Katlan Zrt. továbbra is fennálló Raiffeisen hitelének negyedévenkénti tőketörlesztése.

Fontos kiemelni, hogy jelen szerződéses állapot szerint a Katlan Zrt. Raiffeisen Bank Nyrt felé 2010. december 31-én fennálló 2.316.795 E Ft összegű hitel fennmaradó tőkerésze 2011. december 10-én egy összegben esedékessé válna. A hitel futamidejének meghosszabbításáról szóló tárgyalások a Raiffeisen Bankkal folyamatban vannak, ezért a hitel várhatóan 1 évnél hosszabb lejáratú tőkerésze nem a rövid lejáratú kötelezettségek soron, hanem a hosszú lejáratú kötelezettségek soron kerül bemutatásra.

A 2010. december 31-ei 9.064.718 E Ft állományból 6.968.750 E Ft az anyavállalat, 2.095.968 E Ft a leányvállalatok kötelezettsége.

## **II. Céltartalékok várható kötelezettségekre**

2010. december 31-én értéke 0 E Ft.

## **III. Halasztott adó kötelezettségek**

A halasztott adó kötelezettségek soron megjelenő összeg döntő része mindkét évben az ingatlanok valós értéken való megjelenítéséhez kapcsolódó adó kötelezettség. (A bázis évben 2.759.192 E Ft, a tárgyévben 2.144.247 E Ft halasztott adó kötelezettség kapcsolódik az ingatlanok valós értéken való kimutatásához.). Ezenkívül személyautók maradványértékéhez és pénzügy lízinghez kapcsolódóan került sor halasztott adó kötelezettség elszámolására.

A halasztott adó kötelezettségek csökkenését az ingatlanok valós érték csökkenése miatt feloldott halasztott adó különbözete, valamint az Üllői úti ingatlan és a Pasa Park lakások értékesítése miatt feloldott halasztott adó különbözete eredményezte.

## **IV. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek**

A 2010. december 31-ei egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 1.708 E Ft. 2010-ben tovább folytatódott a személyautók tartós bérlete, melynek 2011. évben fizetendő törlesztő részlete rövid lejáratú kötelezettség, a fennmaradó rész pedig hosszú lejáratú.

## **Rövid lejáratú kötelezettségek**

A rövid lejáratú kötelezettségek állomány 1.524.989 E Ft, mely a források 5,41 %-át teszi ki, szemben a bázis évi 7,42 %-kal. A csökkenést a hosszú lejáratú kötelezettségeknél említett hitel visszafizetések eredményezték. Ezen kívül a rövid lejáratú kötelezettségekben szállítói kötelezettsége és egyéb rövid lejáratú kötelezettsége van a vállalatcsoportnak.

## **I. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök**

2010. december 31. napján a cégcsoport rövid lejáratú hitelei között a hosszú lejáratú bankhitelek 2010-ben esedékes törlesztő részlete került kimutatásra.

A bázis évben ezen soron kimutatott Katlan Zrt.-nél fennállt, a BPR Delta Kft. megvásárlásával átvállalt rövid lejáratú bankhitel a Raiffeisen Bank Nyrt.-nek 2010-ben visszafizetésre került (753.747 E Ft).

## II. Szállítók

A szállítói állomány tárgyevi összege az ingatlanokhoz kapcsolódó közüzemi-, telefon- és egyéb igénybe vett szolgáltatási kötelezettségeket, garanciális visszatartás miatti kötelezettségeket, valamint a Harsány Lejtő beruházás munkáihoz kapcsolódó szállítói kötelezettségeket tartalmaz.

A 2010. december 31-ei 110.623 E Ft szállítói állományból 80.265 E Ft az anyavállalat, 30.358 E Ft a leányvállalatok kötelezettsége.

## III. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások tételeit az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	2009. 12. 31. (E Ft)	2010. 12. 31. (E Ft)
Vevői előlegek	275.995	246.308
Illeték költség, illeték elhatárolás	19.960	19.960
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	77.436	76.490
Adó- és járulék fizetési kötelezettségek (ÁFA, magán nypt, SZJA, TB stb.)	49.791	71.931
Közüzemi és telefon költségek elhatárolása	48.129	22.056
Vevői előrefizetések	13.248	1.992
Osztalék fizetési kötelezettség a 2003-2007. évek után	1.402	1.175
Bevétel elhatárolások	23.946	4.609
Egyéb költség elhatárolások	38.463	31.886
Pénzügyi lízinghez kapcsolódó kötelezettség	22.508	14.520
Egyéb kötelezettségek	14.656	5.736
Jövedelem elszámolás	14	0
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettség és passzív időbeli elhatárolás összesen</b>	<b>585.548</b>	<b>496.663</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek, a dematerializációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség és az adó és járulékfizetési kötelezettségek, valamint az elhatárolt közüzemi költségek határozzák meg 2009-ben és 2010-ben is.

## 2. A vállalatcsoport 2010. évi konszolidált eredményadatainak a bemutatása

### I. Az üzleti tevékenység eredményének alakulása

A vállalatcsoport üzleti tevékenységének eredménye 2010. évben -265.555 E Ft. Ennek alakulását az alábbi tényezők befolyásolták.

## 1.1. MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK

### 1. Értékesítés árbevétele

Az értékesítés árbevétele (2.495.897 E Ft) a cégcsoport profiljának megfelelően teljes egészében belföldi értékesítésből származik. Az árbevételek alakulását, anya- és leányvállalatonkénti bontásban az alábbi táblázat mutatja:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Anyavállalat	Leányvállalatok	Összesen
Bérbeadásból származó bevételek	1.442.125	177.684	1.619.809
Parkolási díj bevételek	329.341	9.101	338.442
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	200.065	58.234	258.299
Szállodai és éttermi szolgáltatásokhoz kapcs. bevételek	-	130.701	130.701
Lakás értékesítés árbevétele	-	88.931	88.931
Egyéb árbevételek	59.120	595	59.715
<b>Összesen</b>	<b>2.030.651</b>	<b>465.246</b>	<b>2.495.897</b>

Az árbevétel előző időszakhoz viszonyított alakulását a következő táblázat foglalja össze:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2009. december 31.	2010. december 31.
Bérbeadásból származó bevételek	1.522.328	1.619.809
Parkolási díj bevételek	345.769	338.442
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	290.377	258.299
Szállodai és éttermi szolgáltatásokhoz kapcs. bevételek	128.530	130.701
Lakás értékesítés árbevétele	271.761	88.931
Egyéb árbevételek	174.539	59.715
<b>Összesen</b>	<b>2.733.304</b>	<b>2.495.897</b>

A 2010. évi árbevétel összességében 91,31 %-a a bázis időszaki árbevételnek.

Az árbevételen belül a bérbeadásból származó bevételek 6,4 %-kal emelkedtek, mely növekedését elsősorban a Flórián Udvar Irodaház magas feltöltöttsége eredményezte.

A parkolási bevételek döntően az anyavállalat tulajdonában lévő Aranykéz utcai parkolóház és a Flórián Udvar parkolóházának bevételeit, illetve a Katlanka B Kft. tulajdonában lévő Castrum Ház iroda- és lakóépület parkolási bevételeit tartalmazzák. A 2,21%-os csökkenés az óraparkos parkolási bevételek 10.000 E Ft-os csökkenésével, illetve a szerződéses parkoló díjak 5.000 E Ft-os növekedésével magyarázható.

A közvetített szolgáltatások a bérlők felé tovább számlázott közüzemi- és telefon díjakat tartalmazza, mely a tárgyévben csökkent, köszönhetően az Ü48 irodaház eladásának.

A szállodai és éttermi szolgáltatások bevétele 1,68 %-kal nőtt, a bevétel a 2008-as adatokhoz képest még mindig alacsony, amely abból adódik, hogy a világgazdasági válság következtében az előző évekhez képest jelentősen csökkent a konferenciákból, és egyéb céges rendezvényekből származó bevétel.

A lakás értékesítés árbevétele 67,28 %-kal csökkent bázis évről a tárgy évre. Ezen a soron kerül kimutatásra a Katlanka B Kft. általa épített Castrum Házban lévő lakások eladásából realizált árbevétel. 2010-ben egy lakás került eladásra, amely egyben az utolsó is volt.

Az egyéb árbevételek között az előző csoportokba nem sorolható bevételek szerepelnek. 2010-ben az egyéb árbevételek között került kimutatásra a bérlők által a kiadott irodák testre szabásához való hozzájárulásként kifizetett összeg. A 2009-es év kiemelkedő volt az Ü48 Irodaház kiépítési költségei miatt, 2010-ben ehhez képest jelentősen csökkent.

## **2. Egyéb működési bevétel**

2010. évben 675.820 E Ft egyéb működési bevétele keletkezett a vállalatcsoportnak, szemben a 2009. évi 874.850 E Ft-tal.

Az egyéb működési bevételek alakulását 2010-ban alapvetően az alábbi tényezők befolyásolták:

- a) Pasa Park lakások eladásának eredménye (353.453 E Ft)
- b) Üllői úti irodaház eladásának eredménye (306.544 E Ft)

Ezen felül késedelmi kamatok, kapott kártérítésekhez kapcsolódó bevétel jelenik meg ezen a soron.

## **I.2. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK**

A működési költségek és ráfordítások alakulását, anyavállalat- és leányvállalatonkénti bontásban az alábbi táblázat mutatja:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Anyavállalat	Leányvállalatok	Összesen
Anyagjellegű ráfordítások	606.149	373.849	979.998
Személyi jell. ráfordítások	319.441	31.002	350.443
Értékcsökkenés és értékvesztés	166.885	2.671	169.556
Egyéb működési ráfordítások	440.720	1.496.555	1.937.275
<b>Összesen:</b>	<b>1.533.195</b>	<b>1.904.077</b>	<b>3.437.272</b>

A működési költségek és ráfordítások előző időszakhoz viszonyított alakulását a következő táblázat foglalja össze:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2009. december 31.	2010. december 31.
Anyagköltségek	230.183	181.257
Igénybe vett szolgáltatások értéke	443.777	436.168
Egyéb szolgáltatások értéke	51.298	34.970
Eladott áruk beszerzési értéke	184.428	79.374
Eladott (közvetített) szolg. értéke	283.885	248.228
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>1.193.571</b>	<b>979.998</b>
Béreköltség	263.292	250.259
Személyi jellegű egyéb kifizetések	27.996	28.396
Bérbírálatok	88.356	71.788
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>379.644</b>	<b>350.443</b>
<b>Értékcsökkenés</b>	<b>92.101</b>	<b>169.556</b>
<b>Egyéb működési ráfordítások</b>	<b>1.249.087</b>	<b>1.937.276</b>
<b>Összesen</b>	<b>2.914.403</b>	<b>3.437.272</b>

Az anyagjellegű ráfordítások összege 82,11 %-a az előző évi értéknek. A csökkenést főként az anyagköltség, valamint az eladott (közvetített) szolgáltatások csökkenése magyarázza.

A személyi jellegű ráfordítások 92,31 %-a az előző évinek. A csökkenés oka létszám változással van összefüggésben. A létszám csökkenése a bér, a béren kívüli juttatások és a kapcsolódó járulékok csökkenését is eredményezte, ezen kívül a munkaadói járulék megszüntetése is a bérbírálatok csökkenését okozta.

Az értékcsökkenési leírás értéke 184,1 %-a az előző évinek. Az értékcsökkenési leírás emelkedését alapvetően a következő tényezők okozták.

- Flórián Udvar bérlői kiépítéseinak ingatlanra történő aktiválása (+8.134 E Ft)
- Flórián Udvar konyhagépeinek aktiválása (+8.371 E Ft)
- Üllői úti irodaház értékesítésig elszámolt értékcsökkenése (+52.722 E Ft)
- Városmajor utcai ingatlanon végzett felújítás aktiválása (+ 8.371 E Ft)

Az egyéb működési ráfordítások 155,1 %-a az előző évi értéknek. A növekedés oka, hogy egyéb ráfordításként került elszámolásra a befektetési célú ingatlanok piaci értékének tárgyévi csökkenése (318.674 eFt), valamint a Pasa Park eladott lakásainak és az Üllői úti irodaház értékesítésekor keletkező könyv szerinti értékhez viszonyított piaci értékcsökkenés összege (Pasa Parki lakások esetében 439.933 E Ft, Üllői úti irodaház esetében 229.544 E Ft).



Ezekon kívül az egyéb működési ráfordítások mindkét évben megjelenő tételei az ingatlanok építmény- és telekadója, az iparüzési adó, illetve kisebb kártérítéshez kapcsolódó ráfordítások, selejtezett tárgyi eszközök nyilvántartási értékének kivezetése, valamint vevő követelés után elszámolt értékvesztés.

## II. A pénzügyi tevékenység eredményének alakulása

A pénzügyi tevékenység eredményének alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	Adatok E Ft-ban	
	2009. december 31.	2010. december 31.
Egyéb kapott kamatok	114.045	45.855
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	457.182	248.174
<b>Pénzügyi műveletek bevétele</b>	<b>571.227</b>	<b>294.029</b>
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	570.858	404.116
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	245.569	527.558
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása</b>	<b>816.427</b>	<b>931.674</b>
<b>Pénzügyi tevékenység nettó eredménye</b>	<b>-245.200</b>	<b>-637.645</b>

A pénzügyi tevékenység nettó eredménye csökkenést mutat a bázis évi értékhez képest, melynek fő oka, hogy a pénzügyi műveletek bevétele 2010-ben jelentősen alacsonyabb, mint 2009-ben. Ezt egyrészt az okozta, hogy 2009-ben az Erste Bank Hungary Nyrt. által a Budapesti Ingatlan Nyrt. részére rendelkezésre tartott 2.000.000 E Ft. projekt hitel a lehívásig elkülönített számlán kamatozott és ez jelentős kamatbevételt eredményezett 2009-re, másrészt a Katlan Zrt.-ben a fennálló forint alapú hiteleket 2009-ben nagyon jó feltételekkel sikerült átváltani euróra, mely a bázis év végén egy nagy összegű nem realizált árfolyamnyereséget eredményezett.

Ezen felül nőtt a pénzügyi műveletek ráfordítása is, melyet alapvetően az okoz, hogy a Katlanka B Kft. által a Raiffeisen Banknak visszatörlesztett hitel törlesztéskori árfolyama jelentősen meghaladta a nyilvántartási árfolyamot és egy nagy összegű realizált árfolyamvesztéssel kellett elszámolni 2010. évre.

## III. Adózás előtti eredmény

A vállalatcsoport 2010. évi konszolidált adózás előtti eredménye -903.200 E Ft, szemben a tavalyi -448.551 E Ft-tal. A fenti elemzéseket összefoglalva ezt alapvetően a következő tényezők okozták:

- az értékesítés nettó árbevételének 8,69 %-os csökkenése
- a Pasa parki lakások eladásából realizált előző évihez képest alacsonyabb nyereség
- a befektetési célú ingatlanok valós értékének további csökkenése a világgazdasági válság következtében
- A pénzügyi eredmény szintén csökkent (tárgyév: -637.645 eFt, bázisév: -245.200 eFt), melynek oka, hogy 2010-ben a pénzügyi bevételek alul maradtak a 2009. évihez képest, valamint, hogy a Katlanka B által visszafizetett hitel esetében jelentős árfolyamvesztés keletkezett.

#### IV. Adófizetési kötelezettség

A vállalatcsoport tényleges társasági adó fizetési kötelezettsége 2010-ben 55.240 E Ft, míg halasztott adófizetési kötelezettség -122.269 E Ft. (A 2009. évi tényleges adó fizetési kötelezettség 19.985 E Ft, halasztott adó megtakarítása az ingatlanok valós értékének csökkenés következtében 210.824 E Ft volt.)

#### V. Adózott és mérleg szerinti eredmény

A vállalatcsoport adózott eredménye a tárgyévben -836.171 E Ft, amely megegyezik a mérleg szerinti eredménnyel. A Társaság Igazgatótanácsa osztalék kifizetését a tárgy évben sem javasolja.

Az egy részvényre jutó eredmény a bázis évben (100 Ft névértékre vetítve) 8,43 Ft volt, míg tárgyévben -32,37 Ft.

#### VI. SZEGMENS JELENTÉS

A vállalatcsoport valamennyi ingatlana Budapesten és vonzáskörzetében található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt.

Tekintettel arra, hogy a vállalatcsoport ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával foglalkozik és az ingatlanoknak két csoportját különíti el:

- befektetési célú ingatlanok, amelyeket bérbeadási céllal tart és
- egyéb ingatlanok, melyeket szolgáltatás nyújtási céllal tart,-

a szegmensek kialakítására is ennek megfelelően került sor.

A két szegmens bevételeinek és költségeinek az alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Befektetési célú ingatlanok		Egyéb ingatlanok	
	2009. december 31.	2010. december 31.	2009. december 31.	2010. december 31.
Értékesítés árbevétele	2.285.921	2.087.762	447.383	408.135
Egyéb működési bevétel	872.663	675.003	2.187	817
Anyagjellegű ráfordítások	1.152.790	936.005	40.781	43.993
Személyi jellegű ráfordítások	346.150	319.465	33.494	30.978
Értékcsökkenés és értékvesztés	65.388	142.733	26.713	26.823
Egyéb működési ráfordítások	1.232.432	1.915.830	16.655	21.446
<b>Üzleti tevékenység eredménye</b>	<b>361.824</b>	<b>-551.268</b>	<b>331.927</b>	<b>285.713</b>

## VI. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

### 1. A felső vezetés járandóságaira vonatkozó információk

Az anyavállalatnál az igazgatótanácsi tagok 2010. évben tiszteletdíj nélkül, míg az audit bizottsági tagok összesen 3.000 E Ft tiszteletdíj folyósítása mellett látták el tisztségüket. A konszolidációs körbe vont leányvállalatoknál Felügyelőbizottság nincs. Az ügyvezetés (ide értve a cégformából adódóan az Igazgatóságot, Vezérigazgatót is) díjazás nélkül látja el megbízását.

### 2. A felső vezetés, illetve a tulajdonosok részére folyósított kölcsönökre, előlegekre vonatkozó információk

Az anyavállalatnál az igazgatótanácsi és felügyelő bizottsági tagok részére az alábbi hitel, kölcsön, vagy előleg folyósítására került sor:

- dr. Ungár András, az Igazgatóság elnöke részére 1999. évben 615.025 E Ft beruházási előleget adott a Társaság abból a célból, hogy dr. Ungár András a Budapest, III. kerületben fekvő ún. Harsánylejtő ingatlanokat megvásárolja, az ingatlan külterületről belterületté történő átminősítése érdekében eljárjon, majd a beruházási előleggel számoljon el oly módon, hogy az átminősített ingatlant vagy a Társaságnak értékesíti, vagy a Társaság által megjelölt harmadik társaságba beapportálja és ezen részesedést adja át. 2001-ben az ingatlanhoz kapcsolódó illeték kifizetéséhez további 9.185 E Ft előleg nyújtására került sor. 2006. évben a Harsánylejtőn való további telkek megvásárlásához 42.860 E Ft beruházási előleg került kifizetésre.

Dr. Ungár András halála után a mindösszesen 667.070 E Ft beruházási előleget a Társaság engedményezte leányvállalatára, a Katlan Zrt.-re.

2006. évben megtörtént a Dr. Ungár András által megvásárolt telkek döntő részének átminősítése, így lehetővé vált az ingatlanok tulajdonjogának jogi személy általi megszerzése. Dr. Ungár András elhalálása miatt a követelést hagyatéki eljárás keretében lehetett érvényesíteni.

A Katlan Zrt. az engedményezett követelésből 555.892 E Ft követelést érvényesítve 325.183 m<sup>2</sup> földterületet szerzett a bázisévben a Harsánylejtőn. A megszerzett telkek illetéke 157.650 E Ft, mely 2007-ben kerül megfizetésre.

Az engedményezett követelésből 153.041 E Ft továbbra is a beruházási előlegen szerepel, melynek fejében a hagyatéki eljárás során kötött megállapodás alapján Dr. Ungár András kiskorú örökösének nagykorúvá válásakor szeresheti meg a Társaság a további telkeket. A tulajdonszerzés megtörtént 2010. március 1-jei dátummal.

Az anyavállalat tulajdonosai részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor.

A leányvállalatoknál a felső vezetés részére kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor.

### 3. Mérlegen kívüli tételek

Mérlegen kívüli, a vállalatcsoport jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek:

a) 2010. december 31-én a Társaság vagyónát alkotó egyes dolgokon, illetve jogokon és követeléseken az alábbi zálogjogok, illetve egyéb ügyleti biztosíték célját szolgáló terhek állnak fenn:

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése	A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai (kelte, száma, elnevezése)	A jogosult neve	A biztosított követelés / bejegyzett teher összege
Budapest 28912 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57.)	<b>Hitelszerződés:</b> Dátuma: 2007. január 15.  <b>Biztosítéki szerződések azonosítói:</b> Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés: Dátuma: 2007. január 15.  Ingatlan vételi opciós szerződés: Dátuma: 2007. január 15.  <b>Hitelszerződés:</b> (módosítás) Dátuma: 2008. június 26.  <b>Biztosítéki szerződések azonosítói:</b> Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés: Dátuma: 2008. június 26.  Ingatlan vételi opciós szerződés: Dátuma: 2008. június 26.	CIB Bank Zrt.	30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járuléka
Budapest 6979 hrsz. ingatlan (1120 Budapest, Városmajor u. 12.)			
Budapest 24393/0/A/1 hrsz. ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)			
Budapest 34214/3 hrsz. ingatlan (1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)			
Budapest 29350 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Király u. 46.)			
Verseg külterület 0122/2 hrsz. ingatlan (Versegi Kastélyszálló)			
Budapest 25351/1 hrsz. ingatlan (45/100-ad tulajdoni hányad) (1130 Budapest, Pannónia u. 45. - Victor Hugo u. 18-22.)			
Budapest 18059 hrsz. ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)			
Budapest 28900/2/A/1, 28900/2/A/2, 28900/2/A/3 hrsz. ingatlanok (1066 Budapest, Teréz krt. 62.)			

A CIB-hitelt biztosítja még a követeléseket terhelő zálogjog-, illetve engedményezési szerződés. A hitelt biztosítja a Castrum-BIF Kft. leányvállalat Budapest, VI. ker. Andrássy út 82. sz. alatti ingatlanra, a BIF Jókai 34. Kft. leányvállalat Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlanra és a BPR Rákóczi 57 Kft. leányvállalat Budapest, VIII. kerület Rákóczi út 57. szám alatti ingatlanra bejegyzett jelzálogjog és vételi jog.

b) A Katlan Zrt. 2008. december 16. napján, és 2009. március 04-én módosított R-85/2008. számon megkötött hitelszerződés alapján 3.000.000.000.- Ft összegű kölcsönt vett fel a Raiffeisen Banktól, és a hitelszerződés keretében a tulajdonában lévő III. kerület Harsánylejtő ingatlanra egyetemleges jelzálogjogot alapított a bank javára.

A Katlan Zrt. 2008. október 13. napján MC-61/2008. számon létrejött és többször módosított, utoljára 2009. október 13. napján forgóeszköz finanszírozási célból 828.500.000.- Ft összegű kölcsönt vett fel a Raiffeisen Banktól, és a hitelszerződés keretében tulajdonában lévő V. kerület Sas u. ingatlanra jelzálogjogot alapított a bank javára. A nevezett hitel 2010. július 9-én visszafizetésre került, de a jelzálogjog törlése nem történt meg, tekintve, hogy a 3.000.000 Ft összegű, 2011. év végén lejáró hitel meghosszabbításával kapcsolatosan jelenleg is folynak a tárgyalások a Katlan Zrt. és a Raiffeisen Bank között.

c.) A jogi képviselő tájékoztatása szerint **Budapesti Ingatlan Nyrt.** 2010. december 31-én az alábbi peres és nemperes eljárásokban szerepel félként:

Peres eljárások:

1.) Felperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., alperes: MÁV Vagyonkezelő Zrt.

A per tárgya: Bérleti szerződés megszegéséből származó igény érvényesítése. A pertárgy értéke: 5.988.897,-Ft.

Az elsőfokú ítélet megszületett, mely a BIF 100%-os pernyertességét mondja ki. A megítélt összeg a járulékaival és a perköltségekkel együtt kb. 9 M forint. Az Fővárosi Ítéltábla azonban a Fővárosi Bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és a Fővárosi Bíróságot új eljárás hozatalára utasította. Az ügyben valószínűsíthető a Társaságunk ismételt teljes vagy részleges pernyertessége.

2.) Felperes: Dr. Lehmann László alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., beavatkozó: Strabag Zrt. kivitelező.

A per tárgya: 5.000.000,-Ft kártérítés. A felperes hibás teljesítésből eredő kártérítés megfizetése iránt a Budapesti II. és III. kerületi Bíróság előtt a Társaságunk ellen peres eljárást kezdeményezett. Tekintettel arra, hogy szakértői bizonyítással dönthető el, hogy a felperes által felsorolt hibák a szavatossági körbe tartoznak-e, így a szakértői vélemény megállapításainak függvényében a Társaságunk részleges pervesztessége valószínűsíthető, amennyiben a pergátló kifogásainknak és a további érdemi védekezésünknek a bíróság nem ad helyt. Az esetleges marasztalás esetében a fizetendő összeg - a szakértői vélemény függvényében a BIF-et terhelő, a műszaki ellenőrzés hiányosságaiából esetlegesen fakadó kötelezettségek (kb 20%) levonásával - továbbhárítható a kivitelezőre.

Felszámolási eljárások:

1.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: MASAI SECURITY Kft.

Az adós 1.626.849,-Ft bérleti, illetve egyéb díj hátralékot halmozott fel, ezért a Társaságunk az adós ellen felszámolási eljárást kezdeményezett, melyre tekintettel a bíróság elrendelte az adós felszámolását. A felszámolónak a hitelezői igény-bejelentés tekintetében nem alakult ki a végleges álláspontunk, mivel a követelés behajtása kifejezetten bizonytalan, így minden további ezzel kapcsolatos költség veszteséggént jelentkezik.

2.) Felperes: (későbbi hitelező) Budapesti Ingatlan Nyrt., alperes (későbbi adós) Brehobau Kft.

A per tárgya vállalkozói szerződés megszegéséből származó igény érvényesítése volt. A pertárgy értéke: 4.502.089,-Ft és járulékai. Az eljárás során az alperest a keresetnek megfelelően marasztaló bírósági meghagyás kibocsátására került sor. Időközben az alperes felszámolási eljárás alá került, a bíróság a felszámoló közbenső mérlegét jóváhagyta. A mérleg szerint a cégnek vagyona nincsen, a követelés behajtása (a végrehajtás) bizonytalan.

d.) A jogi képviselő tájékoztatása szerint a **Katlan Zrt.** 2010. december 31-én az alábbi peres és nemperes eljárásokban szerepel félként:

A Katlan Zrt. peres ügyei a Hankóczy úti ingatlan bérleti díjat nem fizető bérlőivel (Hunlobby Kft, Topmax Kft., S-Madex Kft.) kapcsolatosak, a Társaság mindenhol felperesi oldalon szerepel, az összperérték 6,4 Mft.

Esetleges későbbi peres eljárások:

A Pasa Parkban 2009-ben lakást vásárló Müller Katalin Eszter a 2009. évben 7.000.000,- Ft összegű szavatossági igényt jelentett be. Előadta, hogy a lakás birtokbavételét követően a lakásban több helyen vizesedés kezdődött. Igényét arra alapította, hogy a lakás nem rendelkezik megfelelő vízszigeteléssel. Társaságunk álláspontja ugyanakkor az, hogy a birtokbaadást követően megtörtént, korábbi padlószerkezet megbontásával a 2006-os évben a lakásban elkészített szigetelés minden valószínűség szerint megsérült, illetve - részben vagy egészben - eltávolításra került és ennek az egyenes következménye az, hogy a vizesedés a lakásban megjelent. Az adásvételi szerződés 6.6. pontjában rögzítésre került, hogy az eladó nem felel semmilyen olyan kárért, amely abból adódik, hogy vevő a birtokbaadást követően beépít bármilyen dolgot az ingatlanba, és amely beépítés következményeként kár keletkezik, függetlenül attól, hogy maga a beépítés vagy a beépített dolog okozta a kárt, illetve az adásvételi szerződés 6.4. pontja szerint a vevő a birtokbaadástól kezdődően szedi az ingatlan hasznait és viseli az ingatlannal kapcsolatban felmerülő terheket, valamint a kárveszélyt. Ezen tényekről a vevőt a 2009-november 20-án kelt levelünkben tájékoztattuk, aki azóta pert nem indított. Amennyiben a vevő a későbbiekben pert indítana, a fentebb előadottak alapján a védekezésünk eredményes lehet.

e.) A jogi képviselő tájékoztatása szerint a **Katlanka B Kft.** 2010. december 31-én az alábbi peres és nemperes eljárásokban szerepel félként:

1.) Felperes: Katlanka B Kft., alperes: Arcadom Zrt.

A per tárgya: hibás teljesítéssel okozott kár

A Castrum-házban lakást vásárló Fábíán Mihályné a Társaságunk ellen szavatossági igény érvényesítése tárgyában peres eljárást kezdeményezett, mely a per vonatkozásában a bíróság 2009-ben 4.568.035.-Ft megfizetésére kötelezte a Társaságunkat.

Tekintettel arra, hogy kivitelezési hibákról van szó, a 4.568.035.-Ft és járulékai megfizetése iránt a kivitelező Arcadom Zrt. ellen peres eljárást kezdeményeztünk. A bíróság első fokon a keresetet elutasította. Az ítéletet még nem kaptuk kézhez, de az ítélet szóbeli indoklására tekintettel annak megalapozatlanságára és súlyosan jogszabálysértő voltára tekintettel ellene a pernyertesség reményével fellebbezést fogunk benyújtani.

2.) Felperesek: Cser Kálmánné és Cser Lilla alperes: Katlanka B Kft.

A per tárgya: 11.278.733,-Ft kötbér, illetve kártérítési követelés.

A felperesek arra tekintettel indítottak pert a Katlanka B Kft. ellen, mert álláspontjuk szerint a megvásárolt lakásukat a Katlanka B kft. nem adhatta volna birtokba 2007. márciusában, csak 2007. október 26-án, mert a használatbavételi engedély csak ekkor emelkedett jogerőre, így álláspontjuk szerint 2007. október 26-ig jár nekik a szerződésben meghatározott kötbér, illetve kártérítés arra tekintettel, hogy a bérleményt a használatbavételi engedély hiányában nem tudták hasznosítani. Álláspontunk szerint a követelés teljes mértékben alaptalan, hiszen a szerződésben nem került rögzítésre semmilyen határidő, illetve ehhez kapcsolódó szankció, amely használatbavételi engedély megszerzésére vonatkozna, így a Társaságunk kötbérfizetési, illetve kártérítés fizetési kötelezettsége a használatbavételi engedély megszerzésének időpontja vonatkozásában fogalmilag kizárt. A peres eljárás várakozásaink szerint Társaságunk pernyertességével fog végződni.

3.) Felperes: Bódis Ágnes, alperes: Katlanka B Kft.

A per tárgya: hibás teljesítés

A Castrum-házban lakást vásárló Bódis Ágnes a Társaságunk ellen szavatossági igény érvényesítésére hivatkozással 3.374.000,-Ft megfizetése iránt peres eljárást kezdeményezett. Az igénye részben a lakásában található hibákon, részben a közös területeken található hibákon alapszik. A közös területek tekintetében a tulajdoni hányada erejéig követelheti a helytállásunkat. Tekintettel arra, hogy szakértői bizonyítással dönthető el, hogy a felperes igénye megalapozott-e, így a szakértői vélemény megállapításainak függvényében a Társaságunk részleges pervesztessége valószínűsíthető. Az esetleges marasztalás esetében a fizetendő összeg továbbhárítható a kivitelezőre (Arcadom Zrt.). A kivitelező a perben beavatkozóként vesz részt, így a felperessel szembeni pernyertességünk esélyeit növelheti, de csak külön perben marasztalható. A kivitelező részéről önkéntes teljesítés nem várható.

4.) Felperesek: Dubrovsky Gábor és Dubrovsky Gáborné, alperes: Katlanka B Kft.

A per tárgya: hibás teljesítés

A Castrum-házban lakást vásárló Dubrovsky Gábor és Dubrovsky Gáborné a Társaságunk ellen szavatossági igény érvényesítésére hivatkozással 3.396.000,-Ft megfizetése iránt peres eljárást kezdeményezett. Az igénye részben a lakásában található hibákon, részben a közös területeken található hibákon alapszik. A közös területek tekintetében a tulajdoni hányada erejéig követelheti a helytállásunkat. Tekintettel arra, hogy csak szakértői bizonyítással dönthető el, hogy a felperesek igénye megalapozott-e,

így a szakértői vélemény megállapításainak függvényében a Társaságunk részleges pervesztessége valószínűsíthető. Az esetleges marasztalás esetében a fizetendő összeg továbbhárítható a kivitelezőre (Arcadom Zrt.). A kivitelező a perben beavatkozóként vesz részt, így a felperessel szembeni pernyertességünk esélyeit növelheti, de csak külön perben marasztalható. A kivitelező részéről önkéntes teljesítés nem várható.

Felszámolási eljárások:

Hitelező: Katlanka B Kft.

Adós: Nemzetközi Borakadémia Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a Nemzetközi Borakadémia Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, IX. kerület. Lechner Ödön fasor 3. szám alatt található ingatlan szerződésben meghatározott helyiségei tárgyában. A Társaságunk a bérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondta, tekintettel arra, hogy a Nemzetközi Borakadémia Kft. az esedékes fizetési kötelezettségeit a következményekre való írásbeli felszólítás ellenére sem teljesítette.

A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a Nemzetközi Borakadémia Kft. 2.156.390,-Ft tartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg. Erre figyelemmel a Társaságunk a Nemzetközi Borakadémia Kft. ellen felszámolási eljárást kezdeményezett, a bíróság a Nemzetközi Borakadémia Kft. felszámolását elrendelte. A felszámolást elrendelő végzés jogerőre emelkedését követően az igényünket (ide értve a bérleti szerződés 16.5. pontja szerinti kártérítési igényünket is) a felszámolónak bejelennük.

A követelés behajtása sajnos kifejezetten bizonytalan.

Hitelező: Katlanka B Kft.

Adós: Neways Hungary Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a Neways Hungary Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, IX. kerület. Lechner Ödön fasor 3. szám alatt található ingatlan szerződésben meghatározott helyiségei tárgyában. A Társaságunk a bérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondta, tekintettel arra, hogy a Neways Hungary Kft. az esedékes fizetési kötelezettségeit a következményekre való írásbeli felszólítás ellenére sem teljesítette.

A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a Neways Hungary Kft. 2.205.955,-Ft tartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg. Erre figyelemmel a Társaságunk a Neways Hungary Kft. ellen felszámolási eljárást kezdeményezett. Amennyiben a bíróság a Neways Hungary Kft. felszámolását elrendeli, a felszámolást elrendelő végzés jogerőre emelkedését követően az igényünket (ide értve a bérleti szerződés 16.5. pontja szerinti kártérítési igényünket is) a felszámolónak bejelennük.

Tekintettel arra, hogy a bérleményben a bérbeadó törvényes zálogjogára tekintettel nagyobb értékű zálogtárgyak is bent maradtak, így a követelés behajtása részben eredményes lehet.



f.) A jogi képviselő tájékoztatása szerint a **Kastélyszálló Kft.** 2010. december 31-én az alábbi peres és nemperes eljárásokban szerepel félként:

Felszámolási eljárás:

Hitelező: Kastélyszálló Kft. adós: Beautiful Ladies Kft.

Az adós társaság ügyvezetője, Dömötör István, a Társaságunktól a Verseg-Fenyőharaszton található kastélyszállónak a 2010. január 30-31-ei időszakban történő teljes körű bérbevételét, rendezvény lebonyolítását, továbbá a kapcsolódó étkezések és szállás szolgáltatások biztosítását rendelte meg. A megrendelés egyeztetése során a felek abban állapodtak meg, hogy Dömötör úr a szolgáltatások ellenértékét, mintegy 1.309.500,-Ft,-ot a rendezvény napján, készpénzben fizeti meg. Azonban, amikor megérkeztek a Dömötör úr vendégei, Dömötör úr akkor közölte, hogy mégsem készpénzben fog fizetni, hanem majd átutalással, és hogy a számlát pedig majd az általa tulajdonolt és vezetett cég nevére, a Beautiful Ladies Kft. nevére kellene kiállítani. A rendezvény másnapján Dömötör úr a számla végösszegét teljesítésigazolás aláírásával elismerte. Ezt követően a tartozás felszólítás ellenére sem került megfizetésre.

A Dömötör úr által megjelölt Beautiful Ladies Kft. időközben felszámolás alá került. A felszámolónak a hitelezői igényünket bejelentettük, ezen cégtől a követelés behajtása kifejezetten bizonytalan.

Azonban arra figyelemmel, hogy Dömötör úr a rendezvényen részt vevőktől részvételi díjat is szedett, illetve tudomásunkra jutott továbbá az a tény is, hogy Dömötör úr hasonló módszerrel más szállodáktól is hasonló módon megrendelt egy rendezvényt, majd onnan is fizetés nélkül távozott, hitegetve a többi szállodát is azzal, hogy majd később fizetni fog, a Gödöllői rendőrkapitányságon büntető feljelentést tettünk ismeretlen tettes ellen csalás megalapozott gyanúja miatt. Az ügy jelenleg nyomozati szakban van.

Abban az esetben, amennyiben a Dömötör úr ellen az ügyészség vádat emel, és erre tekintettel az ügy bírósági szakaszba kerül, úgy kérni fogjuk majd a bíróságtól, hogy a Társaságunkat ért 1.309.500,-Ft összegű kár megtérítése, mint polgári jogi igény tekintetében is hozzon határozatot.

g.) A jogi képviselő tájékoztatása szerint a **BIF Jókai 34. Kft.** 2010. december 31-én az alábbi peres és nemperes eljárásokban szerepel félként:

Felszámolási eljárás:

Hitelező: BIF Jókai 34. Kft. adós: Bergland Invest Kft.

Az adós bérleti, illetve egyéb díj hátralékot halmozott fel, ezért a BIF Jókai 34. Kft. az adós ellen felszámolási eljárást kezdeményezett, melyre tekintettel a bíróság elrendelte az adós felszámolását. A felszámolónak a hitelezői igényünket bejelentettük, a követelés behajtása kifejezetten bizonytalan.

h.) A jogi képviselő tájékoztatása szerint a **BPR Rákóczi 57. Kft.** 2010. december 31-én az alábbi peres és nemperes eljárásokban szerepel félként:

Peres eljárás:

Felperes: BPR Rákóczi 57. Kft.

Alperes: Butokugan Harcművészeti és Szolgáltató Kft

A per tárgya: bérlemény kiürítése

A BPR Rákóczi 57 Ingatlanhasznosító Kft. jogelődje, a Katlan Befektetési Zrt., mint bérbeadó és a Butokugan Harcművészeti és Szolgáltató Kft. mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest., VIII. kerület, Rákóczi út 57. szám alatt található ingatlan szerződésben meghatározott helyiségei tárgyában. A Katlan Befektetési Zrt. a bérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondta, tekintettel arra, hogy a Butokugan Harcművészeti és Szolgáltató Kft. az esedékes fizetési kötelezettségeit a Katlan Befektetési Zrt. következményekre való írásbeli felszólítása ellenére sem teljesítette. A Butokugan Harcművészeti és Szolgáltató Kft. a 2010. február 1-jén megkísérelt birtokbaadási eljárás során a bérleményt nem adta vissza a BPR Rákóczi 57 Ingatlanhasznosító Kft. birtokába, ezért a BPR Rákóczi 57 Ingatlanhasznosító Kft. a bérlemény kiürítése iránt peres eljárást kezdeményezett. Ezen eljárás során a bíróság a BPR Rákóczi 57 Ingatlanhasznosító Kft. keresetében foglalt kérelemnek helyt adott, és a később jogerőre emelkedett ítéletében kötelezte a Butokugan Harcművészeti és Szolgáltató Kft.-t, a bérlemény birtokbaadására. Erre tekintettel a Butokugan Harcművészeti és Szolgáltató Kft. a bérleményt a BPR Rákóczi 57 Ingatlanhasznosító Kft. birtokába 2010. augusztus 24-én visszaadta.

2011-ben, a 2010. évi éves beszámoló elfogadása előtt indított felszámolási eljárás:

Hitelező: BPR Rákóczi 57. Kft.

Adós: Butokugan Harcművészeti és Szolgáltató Kft.

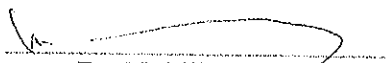
A fentebb meghivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a Butokugan Harcművészeti és Szolgáltató Kft. 46.767.913,-Ft tartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg. Erre figyelemmel a BPR Rákóczi 57. Kft. a Butokugan Harcművészeti és Szolgáltató Kft. ellen felszámolási eljárást kezdeményezett. A követelés behajtása sajnos kifejezetten bizonytalan.

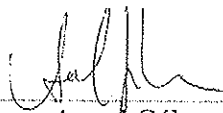
### 3. Kiegészítő tájékoztató rész

- a.) A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2009. december 17.-én 1,960 milliárd forinttal megemelte a 100%-os tulajdonában álló BIF Jókai 34 Kft. tőzstőkéjét. A tőkeemelés indoka, hogy a BIF Jókai 34 Kft. saját tőkéje a törvény által előírt határ alá csökkent és ezért ennek rendezése vált szükségessé. A tőkeemelés cégbírósági bejegyzésének időpontja: 2010. január 11.
- b.) 2010. január 5-én megtartott rendkívüli közgyűlés keretében Bánfai Gergely igazgató tanácsi tag lemondását követően az Igazgató Tanács tagjává választotta Tóth Csabát, akinek a megválasztás eddig végzett vezérigazgatói feladatait és beosztását nem érintette. A közgyűlés az Audit bizottság tagjának választotta továbbá az Igazgatótanács elnökét, dr. Nobilis Kristófot.
- c.) A Katlan Zrt. 2010. január 14.-én 1,625 milliárd forinttal megemelte a 100%-os tulajdonában álló BPR GAMMA Zrt. tőzstőkéjét. A tőkeemelés indoka, hogy a BPR Gamma Zrt. saját tőkéje a törvény által előírt határ alá csökkent és ezért ennek rendezése vált szükségessé. A tőkeemelés cégbírósági bejegyzésének időpontja: 2010. február 18.

- d.) A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. leányvállalata, a Katlan Befektetési Zrt. Ungár Péterrel szemben fennálló hagyatéki hitelezői igénye fejében adás-vétel útján megszerezte a Budapest, III. ker. Harsánylejtőn lévő 12 db ingatlan tulajdonjogát 2010. március 1-én.
- e.) A 2010. április 27-én megtartotta évi rendes közgyűlésen a cégcsoport könyvvizsgálójának a CÉGAUDIT Könyvvizsgáló Kft-t (a könyvvizsgálatért személyében felelős személynek Jándi Zitát) választotta meg a 2010. május 1. és 2011. április 30. közötti időszakra.
- f.) A Budapesti Ingatlan Nyrt. és az Évgyűrűk Ingatlan Befektetési Alap között 2010. április 29-én adás-vételi szerződés jött létre a Budapest, VIII. ker. Üllői út 48. sz. alatt található irodaház ingatlan tárgyában 3.800.000.000,-Ft+ÁFA vételáron. A szerződés pénzügyi teljesítése 2010. májusában megtörtént.
- g.) Az Erste bank Hungary Nyrt.-től az Üllői úti irodaház finanszírozására felvett projekthitel az ingatlan eladásból származó bevételből 2010. májusában teljes egészében előtörlesztésre került.
- h.) A Katlanka B Kft. a „Castrum-ház projekt” finanszírozására felvett hitelét a Raiffeisen Bank Zrt. részére előtörlesztette.
- i.) A Katlan Zrt. a Raiffeisen Bank Zrt.-nek 2010. július 9-én visszafizette a Budapest, V. ker. Sas utca 24. sz. alatti ingatlan jelzálogjogával biztosított hitelét (2.690 E EUR) és kapcsolódó kamatait.
- j.) A Budapesti Ingatlan Nyrt. Igazgatótanácsa 2010. augusztus 2-án elfogadta Tóth Csaba vezérigazgató lemondását az Igazgatótanácsi tagságáról, valamint a Társaság leányvállalatainál betöltött vezető tisztségviselői megbízatásairól és ezzel egyidejűleg közös megállapodás szerint 2010. augusztus 9-ével megszűnt Tóth Csaba munkaviszonya is. Az Igazgatótanács egy évig tartó határozott időre Angel Gábort nevezte ki a Társaság új vezérigazgatójának.
- k.) A Társaság 2010. szeptember 23-án tartotta rendkívüli közgyűlését. A közgyűlés megválasztotta az Igazgatótanács tagjává Mártonné Uhrin Enikőt.

Budapest, 2010. március 23.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

Budapesti Ingatlan  
Hasznosítási és Fejlesztési NyRt.  
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

6.