

A

**BUDAPESTI INGATLAN
HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
2008. ÉVI I. FÉLÉVES JELENTÉSE**

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. **2008. évi I. féléves jelentése**

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. a Budapesti Értéktőzsde szabályzata, illetve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény alapján elkészítette 2008. évi I. féléves jelentését. A jelentés tartalmazza a Társaság **IFRS szabályok** szerint készült, tárgyidőszakra és bázisidőszakra vonatkozó konszolidált mérlegét, illetve eredménykimutatását, az ezekhez fűzött értékelést és a cég működésével kapcsolatos fontosabb információkat. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a jelentésben szereplő adatok nem auditáltak, nem tekinthetők véglegesnek.

I. A 2008. évi gazdálkodás elemzése

A./ A konszolidált eredmény elemzése

1. Az üzemi tevékenység eredményének alakulása

Az **értékesítés árbevételének** döntő része ingatlan bérbeadásból származó bevétel. Ezen kívül parkolási díj bevételek, közvetített szolgáltatásokhoz (bérloknek továbbszámlázott közüzemi- és telefondíjakhoz) kapcsolódó bevételek, szállodai szolgáltatásokhoz kapcsolódó valamint lakás értékesítésből származó bevételek jelentik a Társaság szokásos árbevétel forrásait.

A 2008. I. félévi árbevétel 45,33%-a megelőző év azonos időszaki árbevételének. A 2007. I. félévi kiugró árbevételt az okozta, hogy a Katlanka B Kft. 2007. I. félévében átadta az általa épített Castrum Házban lévő lakások nagy részét, melyek értékesítéséből jelentős árbevétel folyt be.

A Társaság szokásos bevételei közül a bérbeadásból származó bevételek emelkedtek jelentősen, mely részben a Castrum Házban bérbe adott bérleti egységek bevételeinek köszönhető. A parkolási díj bevételek a kihasználtság és a díjak emelkedésének köszönhetően növekedtek, míg a közvetített szolgáltatásokból származó bevételek szinten maradtak.

Az **egyéb bevételek** a tárgy időszakban 133,69%-os növekedést mutatnak a bázis időszakhoz képest, mely változást két tényező alakította. Egyrészt az Illatos úti ingatlan értékesítésének bevétele jelentős mértékben pozitívan befolyásolta az egyéb bevételeket, másrészt ugyanezen gazdasági eseménynek kismértékű negatív hatása is volt, ami az Illatos út, mint befektetési ingatlan kivezetéséből következő értékváltozás negatív eredménye. A bázis időszakban a vállalatcsoport tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok adott évi értékváltozása pozitív volt. Ezen kívül 2007. évben a Castrum Ház építésével kapcsolatban a kivitelezővel szemben érvényesített kötbér (230.000 E Ft) jelentí a fő tételt. Mindezekon felül késedelmi kamat jelenik meg az egyéb bevételek között.

Az **anyagjellegű ráfordítások** összege 27,86 %-a az előző évi összegnek. Az anyagjellegű ráfordítások az anyagköltségek (tárgyévi összege 132.971 E Ft) növekedése miatt kis mértékben nőttek. Szintén kismértékű növekedést okozott a közvetített szolgáltatások értékének növekedése (tárgyévi összege 65.129 E Ft), melyet a Castrum Ház bérleti

egységeinek kiadása indokol. Az igénybe vett szolgáltatások költsége (tárgy évi összege 196.460 E Ft) viszont csökkent. Az előző időszakhoz mérten jelentős csökkenést okozott az eladott áruk beszerzési értékének alakulása, mely 2007. I. félévében (összege: 1.291.481 E Ft) jóval meghaladta a 2008. I. félévi (összege: 94.745 E Ft) összeget a Castrum Házban átadott lakások bekerülési értékének kivezetése és a továbbértékesítésre vásárolt Zombori úti ingatlan beszerzési árának kivezetése miatt.

Az egyéb szolgáltatások értéke (tárgyévi összege 9.146 E Ft) a tavalyi év szintjén maradt.

A személyi jellegű ráfordítások alakulását létszámváltozás, illetve béremelés befolyásolta.

Az értékcsökkenési leírás összege a tavalyi évhez viszonyítva 44,6%-kal változott. A növekedést a tárgyi eszközök állományának növekedése okozta.

Az egyéb ráfordítások jelentős emelkedését az Illatos úti ingatlan könyv szerinti értékének kivezetése okozta (tárgy évi összege: 269.320 E Ft). Ezen kívül az egyéb ráfordítások között a tárgyévben a szokásos tételek találhatók meg, mint építményadó, iparüzési adó, telekadó és késedelmi kamat. Valamint történt tárgyi eszközelejtezés is, mely szintén az egyéb ráfordítások növekedését okozta.

2. A pénzügyi műveletek eredményének alakulása

A pénzügyi műveletek bevétele 295,67 %-a az előző évi bevételnek. A jelentős növekedés (360.000 E Ft) oka a CIB eurós hosszú lejáratú deviza hitel év végi ártértékelésekor keletkező árfolyam nyereség volt. A pénzügyi műveletek bevételeit ezen kívül a pénzintézettől kapott kamat valamint az egyéb kamatok alkotják.

A pénzügyi műveletek ráfordítása 43,77 %-kal emelkedett, mely első sorban a fizetett kamatok összegének növekedése okozta a magasabb hitelállomány miatt.

3. Az adózás előtti, az adózott és a mérleg szerinti eredmény alakulása

A konszolidált adózás előtti eredmény a tárgy évben 1.111.465 E Ft, az adózott eredmény 877.671 E Ft. A tárgyévben kifizetett, 2007. év után járó osztalék elszámolása után a Társaság mérleg szerinti eredménye 619.349 E Ft.

B./ A konszolidált mérleg elemzése

Az eszközök 93,04 %-a befektetett eszköz. A befektetett eszközök között a legnagyobb részarányt a tárgyi eszközök, ezen belül is az ingatlanok képviselik.

Az ingatlanok piaci értéke június 30-ra vonatkozóan nem került értékbecsléssel aktualizálásra, az ingatlanok mind a bázis, mind a tárgyfélvben a vonatkozó félv aktiválásaival növelt és kivezetéseivel csökkentett időszak eleji (január 1-jei) piaci értéken kerültek kimutatásra.

A befektetési célú ingatlanok állomány növekedését a Polgár utcai ingatlanban zajló fejlesztés II. ütemének aktiválása, illetve a meglévő ingatlanok piaci értékeinek emelkedése, míg csökkenését az Illatos úti ingatlan értékesítése indokolja.

Az egyéb ingatlanok állományának alakulását az befolyásolta, hogy azok piaci értéke emelkedett.

A beruházások állományának csökkenését a Polgár utcai ingatlanban zajló fejlesztés II. ütemének aktiválása eredményezte.

A befektetett pénzügyi eszközök között 2007. I. félévben 0 érték volt kimutatva. Ezt követően két projekt cég alakítására került sor 6.000 E Ft értékben. Jelenleg nem folytatnak tevékenységet, jelentéktelenségük miatt a konszolidációba sem kerülnek bevonásra.

A halasztott adó követelések mindkét időszakban elhatárolt veszteséghez kapcsolódó halasztott adót tartalmaznak.

A forgóeszközök között a készletek csökkenését a Castrum Házban elkészült, értékesített lakások telekrészének, illetve építési költségeinek, valamint a továbbértékesítésre vásárolt Zombori úti ingatlan beszerzési árának kivezetése okozta. A követelések közül a vevő követelések növekedtek. Az egyéb követelések állományának jelentős részét kölcsön teszi ki. Az egyéb követelés állományát növeli még a vevőktől kapott előlegek áfa tartalma, valamint a különféle adónemekben keletkezett előleg túlfizetések. Az értékpapír állomány a folyamatban lévő fejlesztések finanszírozásához való felhasználás miatt nullára csökkent. A pénzeszközök állománya a vevői befizetések kapcsán emelkedett.

A **forrás oldalon a saját tőke** képviseli a források 64,53 %-át. A saját tőke alakulását a tárgy időszaki eredményen kívül a tartalékok növekedése befolyásolta. A tartalékok az előző évi eredménnyel, illetve az egyéb ingatlanok piaci értéknövekedésével emelkedtek.

A hosszú lejáratú kötelezettségek állományán belül hosszú lejáratú hitelekkel rendelkezik a vállalatcsoport, melynek állománya a folyamatban lévő fejlesztések hatására emelkedett. A hosszú lejáratú hitelekkel kapcsolatban említést érdemel, hogy a társaság a CIB Bank Zrt.-vel 2007. január 15.-én kelt hitelszerződését 2008 februárjában módosította, melynek értelmében a CIB Bank Zrt. 30.000.000. euró hitelkeret erejéig nyújt kölcsönt a Társaság és leányvállalatai részére a korábbi 23.000.000 euróval szemben. A megemelt hitelkeretből 2008. június 30-ig lehívás nem történt. A halasztott adó kötelezettségek az ingatlanok piaci értéken való kimutatásához kapcsolódnak, az állomány növekedése a piaci értékek emelkedésére jutó adó elszámolásával van összefüggésben.

A rövid lejáratú kötelezettségek között a rövid lejáratú hitelek és kölcsönök soron a Castrum Ház finanszírozásához felvett projekthitel tárgyévben visszafizetésre került. Az anyavállalatnál bázis időszakban kimutatott rövid lejáratú hitel hosszú lejáratú hitellel kiváltásra került. A szállítói kötelezettségek állománya a Polgár utcai ingatlanfejlesztés hatására volt magas a vizsgált időszakban. Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között a tárgyidőszakban vevői előlegek, a Társaság részvényeinek dematerializációjával összefüggő, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség és adófizetési kötelezettség jelenti a főbb tételeket.

Egyéb információk

1. A Társaság szervezetében történt változások: Az Igazgatótanács alelnökévé választotta meg dr. Spéder Zoltánt. Lemondott Igazgatótanácsi tagságáról Varga Zoltán (2008. január 18.) és Deák Tamás (2008. március 5.). Deák Tamás vezérigazgatói tisztsége (munkaviszonya) is megszűnt lemondásával egyidejűleg. A Társaság új vezérigazgatója 2008. március 6-tól Tóth Csaba lett, aki korábban a projekt-tervezési és kivitelezési Igazgatói posztot töltötte be. Fodor Mihály értékesítési igazgató és Miklósi György műszaki igazgató munkaviszonya megszűnt az időszakban. A Társaságnál újonnan létrehozott gazdasági vezérigazgatói tisztséget Mártonné Uhrin Enikő látja el 2008. május 1-től. Ezen időponttól kezdődően Tóth Gábor projekt-tervezési és kivitelezési Igazgatói megbízatást kapott.

A konszolidációs körbe vont vállaltoknál történt személyi változások :

Katlan Zrt.: Deák Tamást Tóth Csaba váltotta a vezérigazgatói poszton.

Katlanka B Kft: Deák Tamás és Fodor Mihály az ügyvezetői tisztségéből visszahívásra került, az ügyvezetői feladatokat Tóth Csaba önállóan látja el.

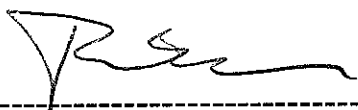
A Kastélyszálló Kft.: Deák Tamás az ügyvezetői tisztségéből visszahívásra került, az ügyvezetői feladatokat Tóth Csaba Dobák Zsolt ügyvezetővel együttesen látja el.

2. Az időszakban történt fontosabb esemény volt a már érintett Illatos úti ingatlan-eladás, továbbá a KÉSZ Közép-Európai Építő és Szerelő Kft.-vel 2008. április 18-án 2.447.000.000,- Ft nettó vállalkozói átalánydíj ellenében a Budapest, VIII. ker. Üllői út 48. sz. alatti telekingatlanon megvalósítandó új irodaépület magasépítési munkái tárgyában kötött generálkivitelezői szerződés.

3. A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.) – a továbbiakban: Társaság – 2008. április 28-án megtartotta évi rendes közgyűlését, melyen elfogadásra került a Társaság 2007. évi éves beszámolója, az adózott eredmény felosztására vonatkozó javaslat, a 2007. évi konszolidált beszámoló. A közgyűlés jóváhagyta a Társaság alapszabályának módosítását, a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentését, az Igazgatótanács Ügyrendjét, továbbá elfogadta az Igazgatótanácsi tagok, az Audit bizottság tagjai, illetve a könyvvizsgáló díjazásáról szóló előterjesztést.

4. A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2008. évi I. féléves jelentéséhez ezúton nyilatkozik, hogy az I. féléves jelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, valamint nem hallgat el olyan tényt, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír. Az I. féléves jelentés elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Társaság felel.

Budapest, 2008. augusztus 28.



Tóth Csaba
vezérigazgató



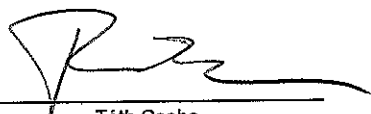
Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatóság elnöke

ADATOK E FT-BAN

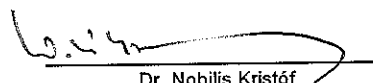
Megnevezés	2007.06.30	2008.06.30	Első év=100 %
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	20 903 148	25 907 938	123,94
IMMATERIÁLIS JAVAK	11 755	7 566	64,36
TÁRGYI ESZKÖZÖK	20 691 640	25 701 693	124,21
Befektetési célú ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	16 216 036	21 026 843	129,67
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 673 000	3 347 000	125,22
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek	44 364	32 023	72,18
Beruházások, felújítások	1 758 240	1 295 827	73,70
BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	6 000	6 000,00
Befektetések társult vállalkozásokban	0	6 000	6 000,00
HALASZTOTT ADÓ KÖVETELÉSEK	199 753	192 680	96,46
EGYÉB BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	0	0	-
FORGÓESZKÖZÖK	2 331 548	1 937 946	83,12
KÉSZLETEK	701 302	364 798	52,02
VEVŐKÖVETELÉSEK	66 391	94 658	142,58
EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖVETELÉSEK ÉS AKTÍV ID. ELHAT.	599 491	358 863	59,86
ÉRTÉKPAPIROK	0	0	-
PÉNZESZKÖZÖK	964 364	1 119 627	116,10
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	23 234 696	27 845 884	119,85

Megnevezés	2007.06.30	2008.06.30	Első év=100 %
SAJÁT TŐKE	14 532 960	17 970 004	123,65
JEGYZETT TŐKE	2 583 220	2 583 220	100,00
TARTALÉKOK	11 407 344	14 767 435	129,46
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	542 396	619 349	114,19
KÜLSŐ TULAJDONOSOK RÉSZESEDESE	0	0	-
HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	7 387 816	8 628 086	116,79
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	5 237 485	5 891 425	112,49
Céltartalékok várható kötelezettségekre	0	0	-
Halasztott adó kötelezettségek	2 149 650	2 736 661	127,31
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	681	0	-
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 313 920	1 247 793	94,97
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	131 162	0	0,00
Szállítók	318 224	395 659	124,33
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	864 534	852 134	98,57
FORRÁSOK ÖSSZESEN	23 234 696	27 845 884	119,85

Budapest, 2008. augusztus 28.



Tóth Csaba
vezérigazgató

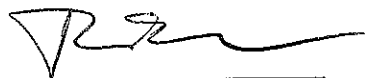
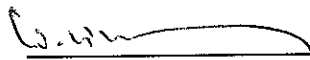


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatóság elnöke

ADATOK E FT-BAN

Megnevezés	2007.06.30	2008.06.30	Előző év=100 %
Értékesítés árbevétele	2 794 098	1 266 560	45,33
Egyéb működési bevétel	245 023	572 582	233,69
ÖSSZES MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	3 039 121	1 839 143	60,52
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	-
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	-
Anyagjellegű ráfordítások	1 789 051	498 452	27,86
Személyi jellegű ráfordítások	144 424	170 447	118,02
Értékcsökkenés és értékvesztés	39 900	57 720	144,66
Egyéb működési ráfordítások	77 620	269 320	346,97
ÖSSZES MŰKÖDÉSI KÖLTSEG ÉS RÁFORDÍTÁS	2 050 995	995 938	48,56
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	988 126	843 204	85,33
Pénzügyi műveletek bevétele	145 519	430 263	295,67
Pénzügyi műveletek ráfordítása	112 678	162 002	143,77
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG NETTÓ EREDMÉNYE	32 841	268 261	816,85
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	1 020 967	1 111 465	108,86
Adófizetési kötelezettség	182 039	350 270	192,41
Halasztott adófizetési kötelezettség	38 210	-116 475	-304,83
ADÓZOTT EREDMÉNY	800 718	877 671	109,61
Külső tulajdonosok részesedése az eredményből	0	0	-
Jóváhagyott osztalék, részesedés	258 322	258 322	100,00
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	542 396	619 349	114,19

Budapest, 2008. augusztus 28.


Tóth Csaba
vezérigazgató

Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatóság elnöke