

**FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**  
**A BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.**  
**RÉSZVÉNYESEI RÉSZÉRE**

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásokról készült jelentés

### Vélemény

Elvégeztük a **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. és Leányvállalata** (együtt „a Csoport”) BIF Konszolidált Éves Jelentés 2021.xhtml<sup>1</sup> digitális fájlban lévő 2021. évi Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2021. december 31-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege **74.804.063 E Ft-**, az az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból – melyben a tárgyévi adózott eredmény **8.269.184 E Ft nyereség**, tárgyévi teljes átfogó jövedelem **8.269.184 E Ft nyereség** -, konszolidált saját tőke változás kimutatásból, konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz fűzött megjegyzésekből állnak, beleértve a jelentős számviteli politikák összefoglalását.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2021. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash flow-iról, az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal („IFRS”) összhangban, valamint azok minden lényeges vonatkozásban a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a továbbiakban: „számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves konszolidált beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készültek.

### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

---

<sup>1</sup> fent hivatkozott BIF Konszolidált Éves Jelentés 2021.xhtml konszolidált pénzügyi kimutatások digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:  
**c4d243d80ed0ccea9c49369e8bc498b33a84e1e63e7ad703644aec351e66a86c**

**Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések**

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
<b>Ingatlanok</b>	
<p>A kérdés részletes kifejtését a Kiegészítő megjegyzések II/1.3.1. és III/1. pontjai „Befektetési célú ingatlanok” fejezetek tartalmazzák.</p> <p>A Társaság a tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanjait valós értéken értékeli. Minden év december 31-ére vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével 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 az ingatlanok piaci értéke az óvatosság elve alapján kerül meghatározásra. A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség vagy veszteség a tárgyidőszakban kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron).</p> <p>A befektetési célú ingatlanok év végi értékelése kulcsfontosságú terület, mivel a Társasági vagyon jelentős részét képezi, illetve befektetési célú ingatlanok értékelése jelentős becsléseket tartalmaz a jövőbeni bérleti díjak, az infláció és az ingatlanok kiadottsága tekintetében.</p>	<p>Megvizsgáltuk a Társaság által a befektetési célú ingatlanok valós érték meghatározásával kapcsolatban kialakított kulcsfontosságú belső kontrollok működését.</p> <p>Vagyonértékelő szakembereink bevonásával megvizsgáltuk a külső ingatlanszakértő által alkalmazott értékelési modellek megfelelőségét, azok input adatainak pontosságát, az alkalmazott feltételezéseket – beleértve a menedzsment becsléseket- hogy megítéljük a külső szakértő ilyen jellegű értékelésekben való jártasságát.</p> <p>Mintavétel alapján újraértékeljük a valós értéken értékelt befektetési célú ingatlanokat és megvizsgáltuk, hogy azok elszámolása összhangban van-e a vonatkozó számviteli standardok előírásaival.</p> <p>Áttekintettük az ingatlanok tulajdoni lapjait.</p> <p>A tárgyévi állomány növekedések elszámolását mintavétellel ellenőriztük.</p> <p>Megvizsgáltuk a befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos közzétételek megfelelőségét.</p>
<b>Hitelek</b>	
<p>A kérdés részletes kifejtését a Kiegészítő megjegyzések II.1.9. és III. 13. és 17. pontjában lévő „Pénzügyi kötelezettségek”, „Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek” és „Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek” fejezet tartalmazza.</p> <p>A hitelek biztosítékait a kiegészítő megjegyzések IV. 1.1-es pontja tartalmazza.</p> <p>A hitelek vizsgálata kulcsfontosságú terület, mivel a Kötelezettségek jelentős részét (84%-át) képezik, összesen 20.484.305 ezer Ft összegben.</p>	<p>A hitelek ellenőrzésével kapcsolatos eljárásaink során visszaigazolást kértünk a hitelt biztosító pénzintézetektől. Elkértük a hitelszerződéseket, vizsgáltuk a feltételeknek való megfelelést. Ellenőriztük továbbá a kamatok elszámolásának megfelelőségét, valamint a következő évben esedékes törlesztőrészek átsorolását.</p> <p>Vizsgáltuk a Társaság által a pénzügyi kötelezettségek nyilvántartására, elszámolására használt szabályok megfelelő alkalmazását, a vonatkozó standardok előírásaival való összhangot.</p> <p>Vizsgáltuk a közzétételek megfelelőségét.</p>

## Egyéb kérdések

A Társaság vezetése felelős a Bizottság (EU) 2019/815. (2018. december 17.) rendelete („ESEF-rendelet”) 3. cikkében meghatározott követelményeknek megfelelő formátumú konszolidált pénzügyi kimutatások prezentálásáért. Az elvégzett könyvvizsgálatunk a konszolidált pénzügyi kimutatásokat tartalmazó - jelentésünkben elektronikusan azonosított - digitális fájl ember által olvasható tartalmára terjedt ki, könyvvizsgálatunk hatóköre nem terjedt ki annak vizsgálatára és ennek megfelelően nem mondunk véleményt arról, hogy a digitalizált információ minden lényeges szempontból megfelel-e az ESEF-rendelet követelményeinek.

## Egyéb információk: A konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentés

Az egyéb információk a **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. és Leányvállalata** 2021. évi konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokról adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá annak megítélése, hogy a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Mivel a Társaság átruházható értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség tagállamának szabályozott piacára kereskedésre befogadták, ezért a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie arra, hogy a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek. A számviteli törvény alapján nyilatkoznunk kell továbbá arról, hogy az üzleti (vezetőségi) jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés a)-d) és g) és h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. és Leányvállalata** 2021. évi konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkat is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. és Leányvállalata** 2021. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Továbbá nyilatkozunk, hogy a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés a)-d) és g) pontjában meghatározott információkat. A Csoport konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentése nem tartalmazza a számviteli törvény 95/C. §, illetve a 134. § (5) bekezdése szerinti nem pénzügyi kimutatást, mivel a Csoport a 95/C. § alapján erre nem kötelezett.

Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért**

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal és a számviteli törvény kiegészítő rendelkezéseivel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően köztegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatások összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### **A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereztünk arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti és a könyvvizsgálatra vonatkozó Magyarországon hatályos törvényekkel és egyéb jogszabályokkal – ideértve az 537/2014/EU Rendeletet is – összhangban elvégzett könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához.  
A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő megjegyzésekben (mellékletben) tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfeleltünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek és kommunikáljuk feljük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó óvintézkedéseket.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály, vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények közt – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálni, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

### **Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről**

Az Európai Parlament és a Tanácsa 537/2014/EU rendelete 10. cikkének (2) bekezdésével összhangban az alábbi nyilatkozatokat tesszük a független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

#### *A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama*

A Társaság a 2021. április 27-i közgyűlésén választotta meg az *INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft*-t (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty u. 16-18. A. ép. fsz. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-063211) a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2021. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizgálatára. Az *INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft*. a közérdeklődésre számot tartó gazdasági szervezetek könyvvizgálatára vonatkozó tevékenységét átalakulása során az *INTERAUDITOR Consulting Kft*-nek (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty u. 16-18. A. ép. fsz. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-388885) mint jogutódjának átadta. 2021. november 29-től a Társaság könyvvizgálatát az *INTERAUDITOR Consulting Kft*. látja el ezen jogutódlás következtében. Megbízásunk legkésőbb 2022. május 15-ig szól. Társaságunk megbízása 2012. május 1-jétől gyakorlatilag

folyamatos, azt 2017. május 15-től 2017. augusztus 15-ig szakadt meg másik könyvvizsgáló Társaság megválasztása, majd visszahívása miatt.

*A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja*

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelenésben foglalt, a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a Társaság audit bizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, melyet 2022. április 08-án adtunk ki az Európai Parlament és a Tanácsa 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

*Nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtása*

Kijelentjük, hogy a Csoport részére nem nyújtottunk semmilyen az Európai Parlament és a Tanácsa 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást. Ezen túlmenően kijelentjük, hogy a Társaság és az általa kontrollált vállalkozások részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek az üzleti (vezetőségi) jelentésben.

Jelen független könyvvizsgálói jelenést eredményező könyvvizsgálói megbízásért felelős partnernek a jelentés aláírója minősül.

Budapest, 2022. április 08.

---

Honti Péter  
ügyvezető

---

Freiszberger Zsuzsanna  
kamarai tag könyvvizsgáló  
007229

INTERAUDITOR Consulting Kft.  
1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.  
004408