

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

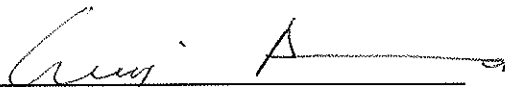
Céggjegyzék száma: 01-10-042813

a vállalkozás megnevezése	BUDAPESTI INGATLAN NYRT.	
a vállalkozás címe, telefonszáma	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.	457-3860

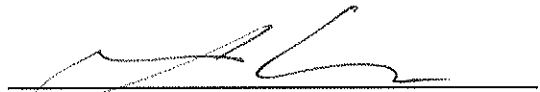
## Egyedi közbenső IFRS beszámoló

2017.01.01-10.20  
üzleti évről

Kelt: Budapest, 2018.03.06.



dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke



Sajgál Gábor  
vezérigazgató

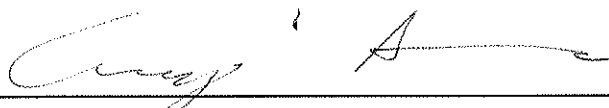
Budapesti Ingatlan  
Hasznosítási és Fejlesztési NyRt.  
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.  
Adószám: 12041781-2-41  
3.

**Budapesti Ingatlan Nyrt.**  
**SZIT áttérés miatti közbenső mérleg: 2017.10.20**

**Egyedi közbenső IFRS mérleg**

	adatok eFt	adatok eFt	adatok eFt
	<b>2017.10.20</b>	<b>2016.12.31</b>	<b>2016.01.01</b>
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális javak	264		
Befektetési célú ingatlanok	13 207 000	13 212 074	13 830 848
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	163 917	120 191	122 670
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	70 510	65 207	72 330
Beruházások, felújítások	728 007	30 692	356 527
Befektetések társult vállalkozásban	3 000	71 308	66 308
Halasztott adókövetelések		-	-
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>14 172 698</b>	<b>13 499 472</b>	<b>14 448 683</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	1 187 039	1 311 708	1 277 593
Vevőkövetelések	115 517	77 040	194 432
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	554 201	143 003	106 979
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	2 805 837	3 739 817	945 681
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>4 662 594</b>	<b>5 271 568</b>	<b>2 524 685</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>18 835 292</b>	<b>18 771 040</b>	<b>16 973 368</b>
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	2 583 220	2 583 220	2 583 220
Visszavásárolt saját részvény	- 1 069 000	- 49 000	
Tőketartalék	594 752	594 752	594 752
Értékelési tartalék	-	-	-
Eredménytartalék	12 337 197	9 552 993	9 038 363
Tárgyévi eredmény	694 276	2 311 867	514 631
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</b>	<b>15 140 445</b>	<b>14 993 832</b>	<b>12 730 966</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Pénzügyi kötelezettségek	-	2 003 639	2 977 798
Céltartalékok várható kötelezettségekre	8 807	9 386	16 238
Halasztott adó kötelezettségek	-	472 337	410 262
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-		
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>8 807</b>	<b>2 485 362</b>	<b>3 404 298</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Pénzügyi kötelezettségek	2 124 328	565 240	279 984
Szállítói kötelezettségek	185 793	115 296	37 118
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	1 375 919	611 310	521 002
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>3 686 040</b>	<b>1 291 846</b>	<b>838 104</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>18 835 292</b>	<b>18 771 040</b>	<b>16 973 368</b>

Kelt: Budapest, 2018.03.06.

  
 dr. Ungár Anna  
 az Igazgatótanács elnöke

  
 Sajgál Gábor  
 vezérigazgató

**Budapesti Ingatlan Nyrt.**

**SZIT áttérés miatti közbenső IFRS saját tőke megfeleltetési tábla: 2016.01.01.**

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredménytartalék	Tárgyévi eredm	Saját tőke	adatok Ft	rendelkezésre álló szabad eredménytartalék
<b>2015. december 31. HAS</b>	<b>2 583 220 000</b>	<b>594 751 817</b>	<b>0</b>	<b>1 319 340 899</b>	<b>206 841 211</b>	<b>4 704 153 927</b>		<b>1 526 182 110</b>
Pótbefizetés társult vállalkozásnak - korrekció				47 217 000		47 217 000		
PPA - Bihari út, Sas utca				1 262 180 999		1 262 180 999		
Befektetési célú ingatlan korrekció - IAS 40				6 735 721 790	391 954 304	7 127 676 094		
Pénzügyi lízing				516 673	-516 673	0		
Beolvadás				71 038 456	-71 038 456	0		
Halasztott adó				-397 652 749	-12 609 449	-410 262 198		
<b>2016. január 1. - IFRS</b>	<b>2 583 220 000</b>	<b>594 751 817</b>	<b>0</b>	<b>9 038 363 068</b>	<b>514 630 937</b>	<b>12 730 965 822</b>		<b>3 138 085 520</b>

**Budapesti Ingatlan Nyrt.**

**SZIT áttérés miatti közbenső saját tőke megfeleltetési tábla: 2016.12.31.**

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredménytartalék	Tárgyévi eredm	Saját tőke	adatok Ft	rendelkezésre álló szabad eredménytartalék
<b>2016. december 31. HAS</b>	<b>2 583 220 000</b>	<b>594 751 817</b>	<b>0</b>	<b>1 573 399 110</b>	<b>1 216 059 072</b>	<b>5 967 429 999</b>		<b>2 789 458 182</b>
PPA - Sas utca kivezetés után (Bihari út)				1 262 180 999	-1 243 177 000	19 003 999		
Befektetési célú ingatlan korrekció - IAS 40				7 127 676 094	2 401 059 107	9 528 735 201		
saját részvény vásárlás korrekció		-49 000 000				-49 000 000		
Halasztott adó				-410 262 198	-62 074 380	-472 336 578		
<b>2016. december 31. IFRS</b>	<b>2 583 220 000</b>	<b>545 751 817</b>	<b>0</b>	<b>9 552 994 005</b>	<b>2 311 866 799</b>	<b>14 993 832 621</b>		<b>3 193 711 771</b>

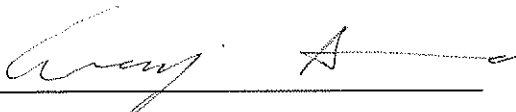
**Budapesti Ingatlan Nyrt.**

**SZIT áttérés miatti közbenső saját tőke megfeleltetési tábla: 2017.10.20**

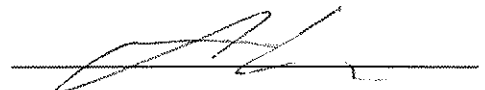
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredménytartalék	Tárgyévi eredm	Saját tőke	adatok Ft	rendelkezésre álló szabad eredménytartalék
<b>2017. október 20. HAS</b>	<b>2 583 220 000</b>	<b>594 751 817</b>	<b>0</b>	<b>2 742 241 000</b>	<b>579 563 492</b>	<b>6 499 776 309</b>		<b>3 321 804 492</b>
saját részvény vásárlás korrekció		-1 069 000 000				-1 069 000 000		
pótbefizetés visszavezetés befektetés eladásakor				47 217 000	-47 217 000	0		
PPA - Bihari				19 003 999		19 003 999		
Befektetési célú ingatlan korrekció - IAS 40				9 528 735 201	161 929 922	9 690 665 123		
<b>2017. október 20. IFRS</b>	<b>2 583 220 000</b>	<b>-474 248 183</b>	<b>0</b>	<b>12 337 197 200</b>	<b>694 276 414</b>	<b>15 140 445 431</b>		<b>3 340 808 491</b>

Cégbíróságon bejegyzett tőke: 2 583 220 000  
eltérés a beszámolóban kimutatott jegyzett tőkétől: 0

Kelt: Budapest, 2018.03.06.



dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke



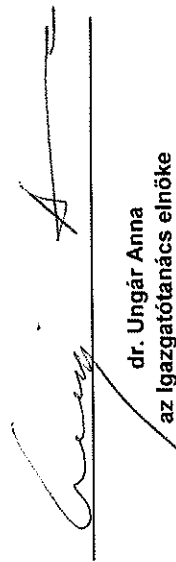
Sajgál Gábor  
vezérigazgató

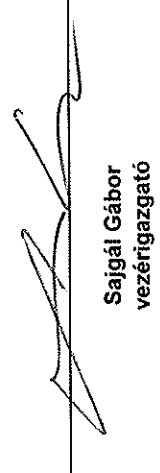
**Budapesti Ingatlan**  
Hasznosítás és Fejlesztési NyRt.  
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.  
Adószám: 12041781-2-41

**Budapesti Ingatlan Nyrt.**  
**SZIT áttérés miatti közbenső IFRS saját tőke levezetési tábla**

adatok forintban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredménytartalék	Méreg szerinti eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedések	Saját tőke összesen
<b>2016. január 1. - IFRS</b>	2 583 220 000	594 751 817	-	9 038 363 068	514 630 937	12 730 965 822	-	12 730 965 822
<i>Eredmény átvezetése</i>				514 630 937	-514 630 937	0	0	0
<i>PPA - Sas utca kivétel</i>					-1 243 177 000	-1 243 177 000		-1 243 177 000
<i>Befektetési célú ingatlan korrekció - IAS 40 készlet korr</i>					2 399 628 401	2 399 628 401		2 399 628 401
<i>2016. évi halasztott adó saját részvény átvezetés</i>					1 430 706	1 430 706		1 430 706
<i>Tárgyévi eredmény számviteli tv szerint</i>		-49 000 000			-62 074 380	-62 074 380		-62 074 380
					1 216 059 072	1 216 059 072		1 216 059 072
<b>2016. december 31. - IFRS</b>	2 583 220 000	545 751 817	-	9 552 994 005	2 311 866 799	14 993 832 621	-	14 993 832 621
<b>2016. december 31. - IFRS</b>	2 583 220 000	545 751 817	-	9 552 994 005	2 311 866 799	14 993 832 621	-	14 993 832 621
<i>Előző évi eredmény átsorolása</i>				2 311 866 799	- 2 311 866 799	-		-
<i>Halasztott adó visszavétel</i>				472 336 578		472 336 578		472 336 578
<i>Befektetési célú ingatlan korrekció - IAS 40</i>					161 929 922	161 929 922		161 929 922
<i>pótbefizetés visszavétel</i>					47 217 000	47 217 000		47 217 000
<i>saját részvény átvezetés</i>		- 1 020 000 000				1 020 000 000		1 020 000 000
<i>Tárgyévi eredmény számviteli tv szerint</i>					579 563 492	579 563 492		579 563 492
<b>2017. október 20. - IFRS</b>	2 583 220 000	474 248 183	-	12 337 197 382	694 276 414	15 140 445 613	-	15 140 445 613

**Kelt: Budapest, 2018.03.06.**

  
**dr. Ungár Anna**  
 az Igazgatótanács elnöke

  
**Sajgál Gábor**  
 vezérigazgató

**Budapesti Ingatlan**  
 Hozamosítási és Fejlesztési Nyrt.  
 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.  
 Adószám: 12041781-2-41

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS  
A BUDAPESTI INGATLAN NYRT. TULAJDONOSAI RÉSZÉRE

Vélemény

Elvégeztük a Budapesti Ingatlan Nyrt. („a Társaság”) 2017. október 20-i fordulónapra Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített elkészített közbeső mérlegének könyvvizsgálatát, mely közbeső mérleg a számviteli törvény 114/A. §. 16-os pontjának vonatkozó rendelkezése alapján az IAS 34 Évközi pénzügyi beszámolás című standarddal összhangban elkészített pénzügyihelyzet-kimutatást, valamint a közbeső mérleg fordulónapjára vonatkozó saját tőke megfeleltetési táblát tartalmazza, és melyben az eszközök és források egyező végösszege 18 835 292 E Ft, tárgyévi nettó eredmény 694 276 E Ft (nyereség).

Véleményünk szerint a mellékelt közbeső mérleget minden lényeges szempontból az IAS 34 Évközi pénzügyi beszámolás című standard előírásai alapján és a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) 114/A. §. 16-os pontjában és 21. §-ában foglalt előírásokkal összhangban készítették el.

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 közbeső mérleg könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (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.

Egyéb kérdések: a közbeső mérleg készítésének alapja és célja

A mellékelt közbeső mérleg kizárólag a 2011. évi CII. törvény a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról („Szt tv.”) 15. § (1) bekezdésében foglalt, a szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként való nyilvántartásba vételére vonatkozó követelményeknek megfelelően készült a számviteli törvény 21. §-ának és 114/A. §. 16-os pontjának előírásai szerint. A közbeső mérleghez nincs csatolva eredménykimutatás, átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás és nem készültek a pénzügyi kimutatásokhoz fűzött kiegészítő megjegyzések a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint előírt közzétételekkel, ami megfelel a számviteli törvény 114/A. §. 16-os pontjában meghatározott közbeső mérlegre vonatkozó előírásainak. Emiatt a közbeső mérleg áttekintése nem helyettesíti a Társaság 2016. december 31-i könyvvizsgált éves beszámolójának elolvasását, vagy a közbeső mérleg elkészítése során alkalmazott számviteli politika ismeretét. A közbeső mérleg az előzőleg említett célból készült, de nem abból a célból, hogy a Társaság 2017. október 20-án fennálló

vagyoni és pénzügyi helyzetét, valamint az ezen időponttal végződő időszakra vonatkozó jövedelmi helyzetét a valós bemutatás követelményének megfelelően bemutassa.

Egyéb kérdések: a felhasználás korlátozása

Jelen könyvvizsgálói jelentésünk kizárólag a Társaság részvényeseinek tájékoztatása céljából és részére készült, az más célból, vagy más által nem használható fel.

A vezetés [és az irányítással megbízott személyek] felelőssége a közbenső mérlegért

A vezetés felelős a közbenső mérlegnek a számviteli törvény 114/A. §. 16-os pontjában és 21. §-ában foglaltakkal, valamint az IAS 34 Évközi pénzügyi beszámolás című standarddal összhangban történő 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 közbenső mérleg elkészítése.

A közbenső mérleg elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló közbenső mérleg 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 Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló közbenső mérleg könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a közbenső mérleg 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 közbenső mérleg alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a közbenső mérleg 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 bizonyítékokat 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 Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló közbenső mérleg összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet vagy minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2018. március 6.



---

Honti Péter  
ügyvezető



---

Freiszberger Zsuzsanna  
kamarai tag könyvvizsgáló  
007229

INTERAUDITOR Kft.  
1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.  
000171