

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt. részvényesének

A konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt. („Társaság”) és leányvállalatai (együtt „Csoport”) 2025. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amelyek a 2025. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök összesen, illetve a saját tőke és kötelezettségek összesen egyező végösszege 1 200 497 ezer EUR –, az ugyanezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált jövedelemre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból – melyben a tárgyévi átfogó jövedelem 27 227 ezer EUR veszteség –, konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatásból, konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatásból, valamint a lényeges számviteli politika információkat és magyarázó információkat is tartalmazó megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2025. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált jövedelmi helyzetéről és konszolidált cash flow-járól az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban, valamint azok minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek („számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készültek.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

Függetlenség

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, és 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.

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

<i>Csoport lényegességi szint</i>	A Csoport könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 12 000 ezer EUR
<i>Csoportkönyvvizsgálat hatóköre</i>	Az anyavállalat mellett három leányvállalatot vontunk be teljeskörűen a könyvvizsgálatba, melyek mindegyike Magyarországon működik. A teljeskörűen bevont társaságok a konszolidált eszközök összesen 92%-át teszi ki.
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés</i>	Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szintet és felmértük a konszolidált pénzügyi kimutatások lényeges hibás állításának kockázatait. Figyelembe vettük különös tekintettel azokat a területeket, amelyek vezetői megítélést igényelnek; például olyan jelentős számvetési becsléseket, amelyek feltételezéseken és bizonytalan jövőbeli eseményeken alapulnak. Mint minden könyvvizsgálatunk esetében, a kontrollok vezetés általi felülírásával kapcsolatos kockázatokkal is foglalkoztunk, ideértve többek között annak az értékelését, hogy azonosítottunk-e olyan, elfogultságra utaló bizonyítékokat, amelyek csalásból eredő lényeges hibás állításra utalnak.

Lényegesség

Könyvvizsgálatunk hatókörét befolyásolta az általunk alkalmazott lényegességi szint. A könyvvizsgálat úgy kerül megtervezésre, hogy kellő bizonyosságot nyújtson arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából. A hibás állítások akkor minősülnek lényegesnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére vonatkozó lényegességi szintet, amit az alábbi táblázatban mutatunk be. Ezek és egyéb minőségi tényezők figyelembevételének segítségével határoztuk meg a könyvvizsgálatunk hatókörét, a könyvvizsgálati eljárásaink jellegét, ütemezését és terjedelmét, valamint az esetleges hibák önmagukban vagy együttesen a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

<i>Lényegességi szint</i>	12 000 ezer EUR
<i>Meghatározás módja</i>	Konszolidált eszközök összesen 1%-a.
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	Azért választottuk a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás szerinti eszközök összesen értékét a viszonyítás alapjául, mert megítélésünk szerint ez a viszonyítási alap tükrözi a legjobban az iparágban tevékenykedő csoport működését. A lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 1%-os arányt vettünk figyelembe, amely összhangban van a szektorban működő profitorientált társaságok esetében alkalmazott aránnyal.

A Csoport könyvvizsgálatának hatóköre

A Csoport könyvvizsgálatának hatókörét úgy alakítottuk ki, hogy elegendő munkát végezzünk ahhoz, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére vonatkozóan véleményt tudjunk nyilvánítani, figyelembe véve a Csoport felépítését, számviteli folyamatait és kontrolljait, és az iparágat, melyben a Csoport működik.

Három leányvállalatot azonosítottunk, amelyek beszámolóit a könyvvizsgálatba bevontuk, mert a Csoport szempontjából azok méretük alapján jelentősek, vagy kockázatosságuk miatt megítélésünk szerint indokolt a bevonásuk. Ezek a konszolidálásba bevont jelentős leányvállalatok Magyarországon működnek.

Ezen felül meghatározott egyenlegek és tranzakciók vizsgálatát végeztük el további négy leányvállalat esetében, amelyek mind Magyarországon működnek.

A többi konszolidálásba bevont társaság esetében Csoport szinten hajtottunk végre elemző eljárásokat. Ezek a további Csoport szinten végrehajtott eljárásokkal, ideértve többek között a Csoporton belüli konszolidációs módosításokat, lehetővé tették, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egészéről véleményt alkossunk.

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 egészére vonatkozó könyvvizsgálatunkkal összefüggésben, az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés	A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés vonatkozásában elvégzett eljárások
<p>Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása</p> <p>A befektetési célú ingatlanok 2025. december 31-i egyenlege 368 018 ezer EUR, mely a konszolidált eszközök összesen 30,66%-át adja.</p> <p>A befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos közzétételek, amelyek a valós értékek meghatározásához használt legfontosabb feltételezéseket mutatják be, a megjegyzések 7.b, 7.c és 17. pontjaiban találhatóak.</p> <p>A befektetési célú ingatlanok valós értékét évente határozza meg a vezetés független értébecslő bevonásával.</p> <p>A befektetési célú ingatlanok értékelése jelentős megítélést igénylő terület, amely nagymértékben függ a jövőbeli bérleti díjakra, a diszkontrátára, az inflációra és a kihasználtságra alkalmazott becslésektől. Ezért a befektetési célú ingatlanok értékelését a könyvvizsgálat kulcsfontosságú területeként határoztuk meg.</p>	<p>A könyvvizsgálati eljárásaink során az értékelés vizsgálatába bevontuk az ingatlanértékelő szakembereinket, hogy megítéljük a vezetés által alkalmazott becsléseket és módszertant.</p> <p>Ennek részeként teszteltük a modellben használt adatok megalapozottságát, felmértük a vezetés által alkalmazott értébecslő képesítését és reputációját az ingatlanértékelés készítésére vonatkozóan.</p> <p>Ellenőriztük, hogy a Csoport által alkalmazott számviteli politika összhangban van-e az <i>IAS 40 Befektetési célú ingatlanok</i> standard előírásaival.</p> <p>Ellenőriztük, hogy a Csoport <i>IAS 40 Befektetési célú ingatlanok</i> standard szerinti közzétételeket megtette e.</p> <p>Áttekintettük a megjegyzések 7.b, 7.c és 17. pontjában bemutatott közzétételeket és mérlegeltük, hogy azok a feltételezések, amelyekre az értékelési modell a legérzékenyebb, bemutatásra kerültek-e, és azt, hogy a közzétételek összhangban vannak-e az <i>IAS 40 Befektetési célú ingatlanok</i> standardban foglalt követelményekkel.</p>

Egyéb információk

Az egyéb információk a Csoport 2025. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált üzleti jelentéséből állnak, mely az éves jelentésben konszolidált vezetőségi és üzleti jelentésként szerepel. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre és az éves jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a számviteli törvény alapján a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint az egyéb információk minden lényeges vonatkozásban összhangban vannak a Csoport 2025. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásaival, és a konszolidált üzleti jelentés minden lényeges vonatkozásban összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály nem ír elő a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az egyéb információkban 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 megbízható és valós képet adó konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az EU által befogadott IFRS-ekben foglaltakkal összhangban történő, valamint a számviteli törvény EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek 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 Csoport vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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 szerezni 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 könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű 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 könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak 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 kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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 észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, 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, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a 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 megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Úgy tervezzük meg és hajtjuk végre a csoportkönyvvizsgálatot, hogy elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerezzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzletágak pénzügyi információi tekintetében a konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény kialakításának megalapozásaként. Felelősek vagyunk a csoportkönyvvizsgálat céljából végrehajtott könyvvizsgálati munka irányításáért, felügyeletéért és áttekintéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

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 megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a veszélyek kiküszöbölése érdekében tett lépéseket és az alkalmazott biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a 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 között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.



Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A számviteli törvény 156. § (5) p) pontja szerinti nyilatkozat társaságiadó-információkat tartalmazó jelentésről

Nyilatkozunk arról, hogy a számviteli törvény 134/E. §-a alapján a könyvvizsgálat tárgyát képező konszolidált pénzügyi kimutatások üzleti évében, a megelőző üzleti évre vonatkozóan a Csoport nem volt köteles társaságiadó-információkat tartalmazó jelentést készíteni és nyilvánosságra hozni.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálati megbízásért felelős partner Mészáros Balázs Árpád.

Budapest, 2026. május 13.

Radványi László Károly
Üzlettárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi szám: 001464

Mészáros Balázs Árpád
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005589