Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap

Éves beszámoló

2020.12.31-én zárult üzleti évről

Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap

MÉRLEG

ESZKÖZÖK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	**34 277 518**	**54 982 571**
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	***11 129 784***	***12 910 815***
1. Ingatlanok	5 383 579	8 594 302
2. Ingatlanok értékelési különbözete	2 137 907	4 106 941
3. Gépek, berendezések, felszerelések	9 210	13 712
4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	6 290	1 700
5. Beruházások	2 660	4 160
6. Beruházásokra adott előlegek	3 590 138	190 000
II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	***23 147 734***	***42 071 756***
1. Tartosan adott kölcsön	280 364	3 967 622
2. Tartós részesedés ingatlantársaságban	22 867 370	38 104 134
B. FORGÓESZKÖZÖK	**17 140 810**	**6 243 164**
I. KÉSZLETEK	***136 000***	***0***
1. Ingatlankészletek	136 000	0
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
II. KÖVETELÉSEK	***2 435 341***	***185 348***
1. Követelések	2 483 352	274 317
2. Követelések értékvesztése	-48 011	-88 969
3. Külföldi pénzértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III. ÉRTÉKPAPÍROK	***0***	***0***
1. Értékpapírok	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
a) kamatokból, osztalékokból	0	0
b) egyéb	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	***14 569 469***	***6 057 816***
1. Pénzeszközök	14 569 469	6 057 816
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	**58 075**	**52 604**
1. Aktív időbeli elhatárolások	58 075	52 604
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	**0**	**0**

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A+B+C+D SOR)	**51 476 403**	**61 278 339**

Budapest, 2021. június 23.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31
E.Saját tőke	**50 674 150**	**57 883 599**
I.Induló tőke	*40 658 383*	*13 663 380*
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	40 658 383	13 663 380
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0
II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	**10 015 767**	**44 220 219**
1. Kibocsátott befektetési jegyek névérték feletti érték (tőkenövekmény)	0	26 995 003
2. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
3. Értékelési különbözetek tartaléka	3 764 013	7 407 115
4. Előző év(ek) eredménye	2 677 144	6 251 754
5. Üzleti év eredménye	*3 574 610*	*3 566 347*
F.Céltartalékok	**384 361**	**0**
G. Kötelezettségek	**242 627**	**3 120 604**
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	242 627	3 120 604
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	**0**	0
H. Passzív időbeli elhatárolások	**175 265**	**274 136**

FORRÁSOK ÖSSZESEN (E+F+G+H SOR)	**51 476 403**	**61 278 339**

Budapest, 2021. június 23.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap
EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

	Megnevezés	2019.01.01. 2019.12.31	2020.01.01. 2020.12.31
I .	Értékesítés nettó árbevétele	4 229 167	1 153 259
II .	Egyéb bevételek	4 007 433	3 121 477
III .	Eladott áruk beszerzési értéke	1 271 538	555 991
IV .	Működési költségek	845 031	1 068 404
V .	Egyéb ráfordítások	2 658 551	1 210 470
VI .	Pénzügyi műveletek bevételei	575 155	2 308 440
VII .	Pénzügyi műveletek ráfordítása	462 025	181 964
X .	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
XI .	Tárgyévi eredmény	**3 574 610**	**3 566 347**

Budapest, 2021. június 23.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Grant Thornton

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Indotek-Investments Alapkezelő Zrt. részére

Az éves jelentésben közzétett számviteli információk könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük *a Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap* (továbbiakban: „az Alap") 2020. éves jelentés. 2.1., 2.5., 2.6., 2.7., és a 2.9. pontjában található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk") könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2020. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény") összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel (továbbiakban „Törvény") összhangban kerültek összeállításra.

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 éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége" szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Indotek-Investments Alapkezelő Zrt-től (továbbiakban „Alapkezelő) 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb kérdések

Az *Alap* 2019. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentésében közzétett számviteli információkat másik könyvvizsgáló ellenőrizte, aki erre az éves jelentésre vonatkozóan 2020. június 30-án minősítés nélküli véleményt bocsátott ki.

Grant Thornton

Egyéb információk

Az Alapkezelő ügyvezetése (a továbbiakban: „vezetés") felelős az egyéb információkért és az éves jelentésnek a Törvény vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért Az egyéb információk az Alap 2020. évi éves jelentésben foglalt számviteli információkból állnak, de nem tartalmazzák a számviteli információkat és az azokra vonatkozó könyvvizsgálói jelntésünket. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény" szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közzétett számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak 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 hibás állítás jellegéről jelentést tenni..

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közzétett számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közzétett számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közzétett számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk 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 Alapkezelőnél irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közzétett számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közétett számviteli információk 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 éves jelentésben közétett számviteli információk 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 az éves jelentésben közétettszámviteli információk 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 véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának 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 belső kontroll 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, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közzétett számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közzétett számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által az Alapra vonatkozóanalkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A Törvény 132. § (1) szerint a vezetés felelős az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, valamint a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által adott értékelése alapján történő elszámolásáért. A Törvény 135.§ (1) bekezdésével összhangban a mi feleősségünk annak vizsgálata, hogy az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárral alátámasztottak-e, vaalmint az adott időszaki kezelési elszámolása a letétkezelő által adott értékelés alapján történt-e. Véleményünk szerint az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek a leltárral alátámasztottak, az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Budapest, 2021. június 23.

Göttinger Judit
Grant Thornton Audit Kft.
1134 Budapest, Dévai utca 26-28.
Nyilvántartásba-vételi szám: 000168

Göttinger Judit
kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 007105