Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

ReoCo Value Added Ingatlanalap

Éves beszámoló

2020.01.01 - 2020.12.31

ReoCo Value Added Ingatlanalap

MÉRLEG

ESZKÖZÖK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	**34 221 728**	**41 115 527**
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	*230 300*	*2 385 622*
1. Ingatlanok	122 812	2 041 242
2. Ingatlanok értékelési különbözete	107 488	344 380
3. Gépek, berendezések, felszerelések	-	-
4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	-	-
5. Beruházások	-	-
6. Beruházásokra adott előlegek	-	-
II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	*33 991 428*	*38 729 905*
1. 1. Tartosan adott kölcsön	*3 851 667*	*3 815 898*
1. 2. Tartós részesedés ingatlantársaságban	*30 139 761*	34 914 007
B. FORGÓESZKÖZÖK	**1 493 708**	**261 707**
I. KÉSZLETEK	-	-
1. Ingatlankészletek	-	-
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-	-
II. KÖVETELÉSEK	*1 357 252*	*87 069*
1. Követelések	1 357 394	87 211
2. Követelések értékvesztése	- 142	- 142
3. Külföldi pénzértékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
III. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-
1. Értékpapírok	-	-
2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
a) kamatokból, osztalékokból	-	-
b) egyéb	-	-
IV. PÉNZESZKÖZÖK	*136 456*	*174 638*
1. Pénzeszközök	136 456	174 638
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	**88**	**12 538**
1. Aktív időbeli elhatárolások	88	12 538
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	-	-
D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-	-

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+08.+13. SOR)	**35 715 524**	**41 389 772**

Budapest, 2021.06.22

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

ReoCo Value Added Ingatlanalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31
E.Saját tőke	**35 563 942**	**40 863 367**
I.Induló tőke	*34 208 000*	*16 322 525*
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	34 208 000	16 322 525
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-	-
II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	1 355 942	24 540 842
1. Kibocsátott befektetési jegyek névérték feletti érték (tőkenövekmény)	-	19 435 324
2. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-	-
3. Értékelési különbözetek tartaléka	1 142 187	6 098 484
4. Előző év(ek) eredménye	159 075	213 755
5. Üzleti év eredménye	*54 680*	*- 1 206 721*
F.Céltartalékok	-	-
G. Kötelezettségek	**118 754**	**483 295**
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	357 800
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	*118 754*	125 495
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
H. Passzív időbeli elhatárolások	**32 828**	43 110

FORRÁSOK ÖSSZESEN (15.+24.+25.+29. SOR)	**35 715 624**	**41 389 772**

Budapest, 2021.06.22

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

ReoCo Value Added Ingatlanalap
EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Megnevezés		2019.12.31	2020.12.31
I .	Értékesítés nettó árbevétele	2 496	29 726
II .	Egyéb bevételek	0	63 040
III .	Eladott áruk beszerzési értéke	892	13 165
IV .	Működési költségek	183 172	282 154
V	Egyéb ráfordítások	15 102	58 404
VI .	Pénzügyi műveletek bevételei	543 278	259 513
VII .	Pénzügyi műveletek ráfordításai	61 928	-37 779
VIII .	Fizetett, fizetendő hozamok	**230 000**	**1 243 056**
IX .	Tárgyévi eredmény	**54 680**	**-1 206 721**

Budapest, 2021.06.22

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Grant Thornton

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A ReoCo Value Added Ingatlanalap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük ***ReoCo Value Added Ingatlanalap*** (továbbiakban: „az Alap") 2020. éves jelentésének 1-2. 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 összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Az Alap éves jelentése az éves jelentés 2. oldal 1.2.1 pontjában és 3. oldal 1.2.2 és 1.2.3 pontjában és a 6. oldal 1.2.7 pontjában ismertetettek figyelembevételével összhangban van az Alap éves beszámolójával.

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 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 információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az Indotek Investments Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a továbbiakban: „vezetés") felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény" szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt 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 közölt számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt 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 közölt 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 irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt 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 közölt 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 közölt számviteli 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 közölt 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 közölt 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 a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2021. június 22.

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

Kordás Piroska
kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 005347