FOCUS
AUDIT & ADVISORY

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Indotek-Q Ingatlanalap Befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az Indotek-Q Ingatlanalap (az „Alap") 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 10.677.657 eFt, a tárgyévi eredménye 327.551 eFt (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény") és a 215/2000. (XII. 11.) a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló kormányrendeletben foglaltakkal összhangban.

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 éves beszámoló 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 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 megfelelek(ünk) az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az Alap 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Indotek-Investments Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a továbbiakban: „vezetés") felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény" szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak 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 felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény és a 215/2000. (XII. 11.) a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló kormányrendeletben foglalt vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában és a a 215/2000. (XII. 11.) a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló kormányrendeletben előírt véleményt.

Az üzleti 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 az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel és a 215/2000. (XII. 11.) a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló kormányrendeletben foglaltakkal 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 éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló 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 beszámoló 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 könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló 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 beszámoló 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 beszámoló 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 az Alap 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 éves beszámoló 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 beszámolóban 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.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban 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 az Alap által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2022. május 12.

.....

Juhász Péter
kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 007296
Focus Audit Kft.
1139 Budapest, Petneházy utca 52. II/238.
nyilvántartási szám: 004233

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

Indotek-Q Ingatlanalap

Éves beszámoló

2021.01.01 - 2021.12.31

Indotek-Q Ingatlanalap
MÉRLEG
ESZKÖZÖK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	**9 618 680**	**9 482 889**
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	***9 618 680***	***9 482 889***
1. Ingatlanok	5 112 954	5 028 052
2. Ingatlanok értékelési különbözete	4 493 579	4 399 898
3. Gépek, berendezések, felszerelések	12 147	12 211
4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	-	-
5. Beruházások	-	21 003
6. Beruházásokra adott előlegek	-	21 725
II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-	-
1. 1. Hosszú lejáratú bankbetétek	-	-
B. FORGÓESZKÖZÖK	**1 071 517**	**1 174 125**
I. KÉSZLETEK	-	-
1. Ingatlankészletek	-	-
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-	-
II. KÖVETELÉSEK	***126 652***	***89 400***
1. Követelések	146 875	90 658
2. Követelések értékvesztése (-)	- 20 223	- 1 258
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	***944 865***	***1 084 725***
1. Pénzeszközök	944 865	1 084 725
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	**7 705**	**20 643**
1. Aktív időbeli elhatárolások	7 705	20 643
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	**-**	**-**

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A+B+C+D SOR)	**10 697 902**	**10 677 657**

Budapest, 2022. május 12.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

Indotek-Q Ingatlanalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
E.Saját tőke	**4 463 360**	**4 697 230**
I.Induló tőke	***500 000***	***500 000***
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	500 000	500 000
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-	-
II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	**3 963 360**	**4 197 230**
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-	-
2. Értékelési különbözetek tartaléka	4 493 579	4 399 898
3. Előző év(ek) eredménye	- 216 893	- 530 219
4. Tárgyévi eredmény	***- 313 326***	***327 551***
F.Céltartalékok	-	-
G. Kötelezettségek	**6 078 248**	**5 793 847**
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	*5 407 082*	*5 075 865*
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	*671 166*	*717 982*
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
H. Passzív időbeli elhatárolások	**156 294**	**186 580**

FORRÁSOK ÖSSZESEN (E+F+G+H SOR)	**10 697 902**	**10 677 657**

Budapest, 2022. május 12.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

Indotek-Q Ingatlanalap
EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

	Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
I .	**Értékesítés nettó árbevétele**	1 132 164	1 031 799
II .	**Egyéb bevételek**	36 824	26 619
III .	**Eladott áruk beszerzési értéke**	0	0
IV .	**Működési költségek**	410 972	478 570
V .	**Egyéb ráfordítások**	90 527	58 049
VI .	**Pénzügyi műveletek bevételei**	9 917	16 306
VII .	**Pénzügyi műveletek ráfordítása**	990 732	210 554
VIII .	**Fizetett, fizetendő hozamok**	0	0
IX .	**Tárgyévi eredmény (I.+II.-III.-IV.-V.+VI.-VII.-VIII.)**	**-313 326**	**327 551**

Budapest, 2022. május 12.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.