FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Middle-Europe Convergence Ingatlanalap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a ***Middle-Europe Convergence Ingatlanalap*** (továbbiakban: „az Alap") 2021. évi éves jelentésének 1.2 pontjában található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk") könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2021. 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 4. oldal 1.2.5 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, 2022. július 11.

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

Jelen könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva, papír alapon is kibocsátottuk.

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap

Éves beszámoló

2021.12.31-én zárult üzleti évről

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap

MÉRLEG

ESZKÖZÖK

adatok eFt-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	**23 583 700**	**34 733 009**
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	***5 031 291***	***6 014 946***
1. Ingatlanok	2 292 241	2 292 241
2. Ingatlanok értékelési különbözete	2 670 359	3 577 359
3. Gépek, berendezések, felszerelések	11 023	11 188
4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	29	29
5. Beruházások	57 639	133 971
6. Beruházásokra adott előlegek	0	158
II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	***18 552 409***	***28 718 063***
1. Tartosan adott kölcsön	8 517 290	9 205 491
2. Tartós részesedés ingatlantársaságban	10 035 119	19 512 572
B. FORGÓESZKÖZÖK	**36 624 198**	**30 012 480**
I. KÉSZLETEK	***2 476 215***	***3 317 600***
1. Ingatlankészletek	2 305 486	2 666 914
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	170 729	650 686
II. KÖVETELÉSEK	***23 580 302***	***23 615 379***
1. Követelések	23 603 486	23 631 716
2. Követelések értékvesztése	-23 184	-16 337
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	***10 567 681***	***3 079 501***
1. Pénzeszközök	10 567 681	3 079 501
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	**9 388**	**9 954**
1. Aktív időbeli elhatárolások	9 388	9 954
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	**0**	**0**

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A+B+C+D SOR)	**60 217 286**	**64 755 443**

Budapest, 2022. július 11.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok eFt-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
E.Saját tőke	**59 616 629**	**64 470 850**
I.Induló tőke	***7 694 638***	***7 694 638***
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 694 638	7 694 638
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0
II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	**51 921 991**	**56 776 212**
1. Kibocsátott befektetési jegyek névérték feletti érték (tőkenövekmény)	37 258 445	37 258 445
2. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
3. Értékelési különbözetek tartaléka	9 688 728	14 080 738
4. Előző év(ek) eredménye	695 035	4 974 819
5. Üzleti év eredménye	*4 279 783*	*462 210*
F.Céltartalékok	**0**	**0**
G. Kötelezettségek	**476 002**	**139 482**
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	476 002	139 482
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	**0**	**0**
H. Passzív időbeli elhatárolások	**124 655**	**145 111**

FORRÁSOK ÖSSZESEN (E+F+G+H SOR)	**60 217 286**	**64 755 443**

Budapest, 2022. július 11.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap
EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok eFt-ban

	Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
I .	Értékesítés nettó árbevétele	1 226 645	1 172 095
II .	Egyéb bevételek	6 877	28 768
III .	Eladott áruk beszerzési értéke	628 523	669 756
IV .	Működési költségek	495 003	586 972
V .	Egyéb ráfordítások	114 784	104 127
VI .	Pénzügyi műveletek bevételei	4 165 136	631 013
VII .	Pénzügyi műveletek ráfordítása	-119 435	8 811
X .	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
XI .	Tárgyévi eredmény	**4 279 783**	**462 210**

Budapest, 2022. július 11.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.