FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Indotek-Investments Alapkezelő Zrt. részére

Vélemény

Elvégeztük ***Reconcept Turn-Around Properity I. Ingatlanalap*** (továbbiakban: „az Alap") 2021. évi éves jelentésének 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 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.

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 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.

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-től** ügyvezetése (a továbbiakban: „vezetés") felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésem(ünk) „Vélemény" szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátok(unk) ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a 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.
- Értékelem(jük) a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonnunk 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 hívunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítünk 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 könyvvizsgálatounk 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

Gittinger Judit
kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 007105

Jelen könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva, papír alapon is kibocsátottuk.

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap

Éves beszámoló

2021.12.31-én zárult üzleti évről

Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap

MÉRLEG

ESZKÖZÖK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	**54 982 571**	**137 886 493**
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	***12 910 815***	***11 682 212***
1. Ingatlanok	8 594 302	7 378 660
2. Ingatlanok értékelési különbözete	4 106 941	4 243 340
3. Gépek, berendezések, felszerelések	13 712	7 761
4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	1 700	0
5. Beruházások	4 160	22 929
6. Beruházásokra adott előlegek	190 000	29 522
II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	***42 071 756***	***126 204 281***
1. Tartosan adott kölcsön	3 967 622	3 315 959
2. Tartós részesedés ingatlantársaságban	38 104 134	122 888 322
B. FORGÓESZKÖZÖK	**6 243 164**	**260 626**
I. KÉSZLETEK	***0***	***0***
1. Ingatlankészletek	0	0
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
II. KÖVETELÉSEK	***185 348***	***161 177***
1. Követelések	274 317	233 743
2. Követelések értékvesztése	-88 969	-72 566
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	***6 057 816***	***99 449***
1. Pénzeszközök	6 057 816	99 449
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	**52 604**	**77 033**
1. Aktív időbeli elhatárolások	52 604	77 033
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	**0**	**0**

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A+B+C+D SOR)	**61 278 339**	**138 224 152**

Budapest, 2022. július 11.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
E.Saját tőke	**57 883 599**	**110 674 410**
I.Induló tőke	***13 663 380***	***25 497 023***
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	13 663 380	25 497 023
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0
II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	**44 220 219**	**85 177 387**
1. Kibocsátott befektetési jegyek névérték feletti érték (tőkenövekmény)	26 995 003	65 396 361
2. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
3. Értékelési különbözetek tartaléka	7 407 115	9 818 601
4. Előző év(ek) eredménye	6 251 754	9 818 101
5. Üzleti év eredménye	*3 566 347*	*144 324*
F.Céltartalékok	**0**	**0**
G. Kötelezettségek	**3 120 604**	**27 333 530**
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	27 037 282
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	3 120 604	296 248
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	**0**	**0**
H. Passzív időbeli elhatárolások	**274 136**	**216 212**

FORRÁSOK ÖSSZESEN (E+F+G+H SOR)	**61 278 339**	**138 224 152**

Budapest, 2022. július 11.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap
EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

	Megnevezés	2020.01.01. 2020.12.31	2021.01.01. 2021.12.31
I .	Értékesítés nettó árbevétele	1 153 259	1 076 935
II .	Egyéb bevételek	3 121 477	3 619 310
III .	Eladott áruk beszerzési értéke	555 991	0
IV .	Működési költségek	1 068 404	1 286 423
V .	Egyéb ráfordítások	1 210 470	2 004 379
VI .	Pénzügyi műveletek bevételei	2 308 440	146 675
VII .	Pénzügyi műveletek ráfordítása	181 964	-252 328
X .	Fizetett, fizetendő hozamok	0	1 660 122
XI .	Tárgyévi eredmény	**3 566 347**	**144 324**

Budapest, 2022. július 11.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.