FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Indotek-Investments Alapkezelő Zrt. részére

Vélemény

Elvégeztük **Reconcept Turn-Around Properity I. Ingatlanalap** (továbbiakban: „az Alap") 2022. évi éves jelentésének 2. pontjában található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk") könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2022. 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, 2023. június 27.

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

2022.12.31-én zárult üzleti évről

T. Katalin

Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap

MÉRLEG

ESZKÖZÖK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	**137 886 493**	**121 746 115**
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	***11 682 212***	***5 256***
1. Ingatlanok	7 378 660	0
2. Ingatlanok értékelési különbözete	4 243 340	0
3. Gépek, berendezések, felszerelések	7 761	5 256
4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
5. Beruházások	22 929	0
6. Beruházásokra adott előlegek	29 522	0
II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	***126 204 281***	***121 740 859***
1. Tartosan adott kölcsön	3 315 959	13 196 306
2. Tartós részesedés ingatlantársaságban	122 888 322	108 544 553
B. FORGÓESZKÖZÖK	**260 626**	**20 429 535**
I. KÉSZLETEK	***0***	***0***
1. Ingatlankészletek	0	0
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
II. KÖVETELÉSEK	***161 177***	***9 763 711***
1. Követelések	233 743	9 846 149
2. Követelések értékvesztése	-72 566	-82 438
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	***99 449***	***10 665 824***
1. Pénzeszközök	99 449	10 665 824
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	**77 033**	**95 075**
1. Aktív időbeli elhatárolások	77 033	95 075
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	**0**	**0**

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A+B+C+D SOR)	**138 224 152**	**142 270 725**

Budapest, 2023. június 27.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

T. Katal..

Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
E.Saját tőke	**110 674 410**	**115 609 306**
I.Induló tőke	***25 497 023***	***25 497 023***
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	25 497 023	25 497 023
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0
II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	**85 177 387**	**90 112 283**
1. Kibocsátott befektetési jegyek névérték feletti érték (tőkenövekmény)	65 396 361	65 396 361
2. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
3. Értékelési különbözetek tartaléka	9 818 601	7 677 811
4. Előző év(ek) eredménye	9 818 101	9 962 425
5. Üzleti év eredménye	*144 324*	*7 075 686*
F.Céltartalékok	**0**	**0**
G. Kötelezettségek	**27 333 530**	**26 479 255**
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	27 037 282	26 283 293
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	296 248	195 962
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	**0**	**0**
H. Passzív időbeli elhatárolások	**216 212**	**182 164**

FORRÁSOK ÖSSZESEN (E+F+G+H SOR)	**138 224 152**	**142 270 725**

Budapest, 2023. június 27.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

T. Katalin

Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalap
EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

	Megnevezés	2021.01.01. 2021.12.31	2022.01.01. 2022.12.31
I .	**Értékesítés nettó árbevétele**	1 076 935	670 231
II .	**Egyéb bevételek**	3 619 310	19 247 176
III .	**Eladott áruk beszerzési értéke**	0	0
IV .	**Működési költségek**	1 286 423	1 324 091
V .	**Egyéb ráfordítások**	2 004 379	8 832 558
VI .	**Pénzügyi műveletek bevételei**	146 675	3 842 628
VII .	**Pénzügyi műveletek ráfordítása**	-252 328	1 240 081
X .	**Fizetett, fizetendő hozamok**	1 660 122	5 287 619
XI .	**Tárgyévi eredmény**	**144 324**	**7 075 686**

Budapest, 2023. június 27.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

T. Katalin