FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Indotek Investments Alapkezelő Zrt. részére

Vélemény

Elvégeztük **a ReoCo Value Added Ingatlanalap** (továbbiakban: „az Alap") 2022. évi éves jelentésének 1-2. 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.

Az Alap éves jelentése az éves jelentés 2. oldal 1.2.1 pontjában és 3. oldal 1.2.2 és 1.2.4 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, **Indotek Investments 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 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 12.

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

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

ReoCo Value Added Ingatlanalap

Éves beszámoló

2022.01.01 - 2022.12.31

T. Katalin

ReoCo Value Added Ingatlanalap

MÉRLEG

ESZKÖZÖK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	**39 187 365**	**67 029 633**
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	***2 999 900***	**-**
1. Ingatlanok	**1 939 821**	**-**
2. Ingatlanok értékelési különbözete	**1 060 079**	**-**
3. Gépek, berendezések, felszerelések	**-**	**-**
4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	**-**	**-**
5. Beruházások	**-**	**-**
6. Beruházásokra adott előlegek	**-**	**-**
II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	***36 187 465***	***67 029 633***
1. 1. Tartosan adott kölcsön	*1 162 916*	*2 254 543*
1. 2. Tartós részesedés ingatlantársaságban	*35 024 549*	64 775 090
B. FORGÓESZKÖZÖK	**24 231 877**	**17 288 308**
I. KÉSZLETEK	***16 503 131***	***3 539 000***
1. Ingatlankészletek	**14 747 824**	**3 096 708**
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	**1 755 307**	**442 292**
II. KÖVETELÉSEK	***1 008 853***	***3 640 039***
1. Követelések	1 008 853	3 640 039
2. Követelések értékvesztése	-	-
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	***6 719 893***	***10 109 269***
1. Pénzeszközök	6 719 893	10 109 269
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	**8 100**	**7 726**
1. Aktív időbeli elhatárolások	8 100	7 726
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	-	-
D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	**-**	**-**

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+08.+13. SOR)	**63 427 342**	**84 325 667**

Budapest, 2023. június 12.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

T. Katalin

ReoCo Value Added Ingatlanalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
E.Saját tőke	**58 665 467**	**62 774 711**
I.Induló tőke	***23 497 362***	***23 474 810***
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	**23 497 362**	**23 474 810**
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	**-**	**-**
II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	**35 168 105**	**39 299 901**
1. Kibocsátott befektetési jegyek névérték feletti érték (tőkenövekmény)	**28 430 310**	**28 402 714**
2. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	**-**	**-**
3. Értékelési különbözetek tartaléka	**8 815 091**	**11 539 755**
4. Előző év(ek) eredménye	**- 992 966**	**- 2 077 296**
5. Üzleti év eredménye	***- 1 084 330***	***1 434 728***
F.Céltartalékok	**-**	**-**
G. Kötelezettségek	**3 526 541**	**19 793 033**
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	***357 800***	**-**
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	***3 168 741***	**19 793 033**
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	**-**	**-**
H. Passzív időbeli elhatárolások	**1 235 334**	**1 757 923**

FORRÁSOK ÖSSZESEN (15.+24.+25.+29. SOR)	**63 427 342**	**84 325 667**

Budapest, 2023. június 12.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

T. Katalin

ReoCo Value Added Ingatlanalap
EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

	Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
I .	Értékesítés nettó árbevétele	301 506	13 789 428
II .	Egyéb bevételek	146 500	3 127 675
III .	Eladott áruk beszerzési értéke	48 048	11 878 042
IV .	Működési költségek	0	515 856
V	Egyéb ráfordítások	124 169	2 031 202
VI .	Pénzügyi műveletek bevételei	508 576	1 071 438
VII .	Pénzügyi műveletek ráfordításai	15 235	219 157
VIII .	Fizetett, fizetendő hozamok	**1 424 061**	**1 909 556**
IX .	Tárgyévi eredmény	**-654 931**	**1 434 728**

Budapest, 2023. június 12.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

T. Katalin