FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Indotek Investments Alapkezelő Zrt. részére

Vélemény

Elvégeztük **a Middle-Europe Convergence Ingatlanalap** (továbbiakban: „az Alap") 2023. évi éves jelentésének 1. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk") könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2023. 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, **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.** 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 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 észszerű 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 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, 2024. május 30.

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.

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap

Éves beszámoló

2023.12.31-én zárult üzleti évről

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap

MÉRLEG

ESZKÖZÖK

adatok eFt-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	**40 760 664**	**62 023 266**
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	***509 358***	***512 963***
1. Ingatlanok	487 784	487 784
2. Ingatlanok értékelési különbözete	21 574	25 179
3. Gépek, berendezések, felszerelések	0	0
4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
5. Beruházások	0	0
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	***40 251 306***	***61 510 303***
1. Tartosan adott kölcsön	10 378 418	11 605 994
2. Tartós részesedés ingatlantársaságban	29 872 888	49 904 309
B. FORGÓESZKÖZÖK	**32 264 888**	**25 434 291**
I. KÉSZLETEK	***3 693 736***	***172 284***
1. Ingatlankészletek	2 165 371	172 284
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	1 528 365	0
II. KÖVETELÉSEK	***27 394 356***	***23 387 635***
1. Követelések	27 396 423	23 390 001
2. Követelések értékvesztése	-2 067	-2 366
3. Külföldi pénzértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III. ÉRTÉKPAPÍROK	***0***	***146 293***
1. Értékpapírok	0	144 805
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	1 488
a) kamatokból, osztalékokból	0	1 488
b) egyéb	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	***1 176 796***	***1 728 079***
1. Pénzeszközök	1 176 796	1 728 079
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	**9 199**	**207 495**
1. Aktív időbeli elhatárolások	9 199	207 495
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	**0**	**0**

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A+B+C+D SOR)	**73 034 751**	**87 665 052**

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Titkos Alexandra

Digitálisan aláírta: Titkos Alexandra
Dátum: 2024.05.30 20:32:19 +02'00'

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok eFt-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
E.Saját tőke	**72 062 079**	**86 874 073**
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)	**64 367 441**	**79 179 435**
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	11 339 779	27 180 955
4. Előző év(ek) eredménye	5 437 029	15 769 217
5. Üzleti év eredménye	*10 332 188*	*-1 029 182*
F.Céltartalékok	**0**	**0**
G. Kötelezettségek	**878 176**	**696 768**
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	878 176	696 768
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	**0**	**0**
H. Passzív időbeli elhatárolások	**94 496**	**94 211**

FORRÁSOK ÖSSZESEN (E+F+G+H SOR)	**73 034 751**	**87 665 052**

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Titkos Alexandra

Digitálisan aláírta: Titkos Alexandra
Dátum: 2024.05.30 20:33:04 +02'00'

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok eFt-ban

	Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
I .	**Értékesítés nettó árbevétele**	1 979 586	3 891 403
II .	**Egyéb bevételek**	5 306 846	147
III .	**Eladott áruk beszerzési értéke**	1 039 113	1 855 036
IV .	**Működési költségek**	607 871	1 023 196
V .	**Egyéb ráfordítások**	2 061 691	67 465
VI .	**Pénzügyi műveletek bevételei**	6 852 224	1 277 340
VII .	**Pénzügyi műveletek ráfordítása**	97 793	1 212 683
X .	**Fizetett, fizetendő hozamok**	0	2 039 692
XI .	**Tárgyévi eredmény**	**10 332 188**	**-1 029 182**

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Titkos Alexandra

Digitálisan aláírta: Titkos Alexandra
Dátum: 2024.05.30 20:33:47 +02'00'

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.