FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Reconcept II Europe Ingatlanalap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a **Reconcept II Europe Ingatlanalap** (továbbiakban: „az Alap") 2024. éves jelentésének 1-2. pontjában található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk") könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2024. 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 2.2 pontjában és 3. oldal 2.3 és 2.4 pontjában és a 5. oldal 2.10 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 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 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 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 észszerűségét.
- 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, 2025. május 29.

Elektronikusan aláírta:
Gittinger Judit
2025-05-29 13:37:51 +0200
Szignó

Gittinger Judit
Grant Thornton Audit Kft.
1134 Budapest, Dévai utca 26-28.
Nyilvántartásba-vételi szám: 000168

Elektronikusan aláírta:
Kordás Piroska Aliz
2025-05-29 14:41:10 +0200
Szignó

Kordás Piroska
kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 005347

Elektronikusan aláírta:
Titkos Alexandra
Szignó

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

Reconcept II Europe Ingatlanalap

Éves beszámoló

2024.01.01 - 2024.12.31

Reconcept II Europe Ingatlanalap

MÉRLEG

ESZKÖZÖK

adatok EUR-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	**40 288 911**	**53 173 319**
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	***0***	***0***
1. Ingatlanok	**0**	**0**
2. Ingatlanok értékelési különbözete	**0**	**0**
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	***40 288 911***	***53 173 319***
1. 1. Tartosan adott kölcsön	*10 702 835*	*20 911 280*
1. 2. Tartós részesedés ingatlantársaságban	29 586 076	32 262 039
B. FORGÓESZKÖZÖK	**17 771 623**	**6 748 238**
I. KÉSZLETEK	***0***	***0***
1. Ingatlankészletek	**0**	**0**
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	**0**	**0**
II. KÖVETELÉSEK	***11 878 818***	***178 818***
1. Követelések	**11 878 818**	**178 818**
2. Követelések értékvesztése	**0**	**0**
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	***5 892 805***	***6 569 420***
1. Pénzeszközök	**5 892 805**	**6 569 420**
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	**0**	**0**
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	**0**	**6 136**
1. Aktív időbeli elhatárolások	**0**	**6 136**
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	**0**	**0**
D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	**0**	**0**

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+08.+13. SOR)	**58 060 534**	**59 927 693**

Budapest, 2025. május 29.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

Reconcept II Europe Ingatlanalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok EUR-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
E.Saját tőke	**57 929 820**	**59 559 393**
I.Induló tőke	***49 336 928***	***49 336 928***
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	**49 336 928**	**49 336 928**
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	**0**	**0**
II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	**8 592 892**	**10 222 465**
1./a Kibcsátott befektetési jegyek névérték feletti értéke	**-736 928**	**-736 928**
1./b Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	**0**	**0**
2. Értékelési különbözetek tartaléka	**10 004 427**	**11 922 266**
3. Előző év(ek) eredménye	**-731 005**	**-674 606**
4. Üzleti év eredménye	***56 398***	***-288 267***
F.Céltartalékok	**0**	**0**
G. Kötelezettségek	**53 468**	**281 805**
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	**0**	**0**
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	**53 468**	**281 805**
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	**0**	**0**
H. Passzív időbeli elhatárolások	**77 246**	**86 495**

FORRÁSOK ÖSSZESEN (15.+24.+25.+29. SOR)	**58 060 534**	**59 927 693**

Budapest, 2025. május 29.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

Reconcept II Europe Ingatlanalap

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok EUR-ban

Megnevezés		2023.12.31 EUR	2024.12.31 EUR
I .	**Értékesítés nettó árbevétele**	0	0
II .	**Egyéb bevételek**	315 161	0
III .	**Eladott áruk beszerzési értéke**	0	0
IV .	**Működési költségek**	687 942	714 130
V	**Egyéb ráfordítások**	28 284	32 073
VI .	**Pénzügyi műveletek bevételei**	458 717	809 184
VII .	**Pénzügyi műveletek ráfordításai**	1 254	351 248
VIII .	**Fizetett, fizetendő hozamok**	0	0
IX .	**Tárgyévi eredmény**	**56 398**	**-288 267**

Budapest, 2025. május 29.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.