FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Indotek-Investments Alapkezelő Zrt. részére

Vélemény

Elvégeztük **a ReoCo Value Added Ingatlanalap** (továbbiakban: „az Alap") 2024. évi 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.

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 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.

- Értékelem(jük) 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 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, 2025. május 30.

Elektronikusan aláírta:
Gittinger Judit
2025-05-30 14:30:58 +0200

Saját

Gittinger Judit
Grant Thornton Audit Kft.
1134 Budapest, Dévai utca 26-28.
Nyilvántartásba-vételi szám: 000168
kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 007105

Elektronikusan aláírta:
Titkos Alexandra
Szigró

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

ReoCo Value Added Ingatlanalap

Éves beszámoló

2024.01.01 - 2024.12.31

ReoCo Value Added Ingatlanalap

MÉRLEG

ESZKÖZÖK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	**74 682 287**	**145 545 452**
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	**-**	**-**
1. Ingatlanok	-	-
2. Ingatlanok értékelési különbözete	-	-
3. Gépek, berendezések, felszerelések	-	-
4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	-	-
5. Beruházások	-	-
6. Beruházásokra adott előlegek	-	-
II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	***74 682 287***	***145 545 452***
1. 1. Tartosan adott kölcsön	3 744 158	30 181 631
1. 2. Tartós részesedés ingatlantársaságban	70 938 129	115 363 821
B. FORGÓESZKÖZÖK	**8 279 593**	**9 465 626**
I. KÉSZLETEK	***3 232 577***	**-**
1. Ingatlankészletek	3 096 708	-
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	135 869	-
II. KÖVETELÉSEK	***1 732 375***	***1 885 314***
1. Követelések	1 732 375	1 885 314
2. Követelések értékvesztése	-	-
3. Külföldi pénzértékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
III. ÉRTÉKPAPÍROK	***19 893***	**-**
1. Értékpapírok	19 893	-
2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
a) kamatokból, osztalékokból	-	-
b) egyéb	-	-
IV. PÉNZESZKÖZÖK	***3 294 748***	***7 580 312***
1. Pénzeszközök	3 294 748	7 580 312
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	**436**	**12 192**
1. Aktív időbeli elhatárolások	436	12 192
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	-	-
D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	**-**	**-**

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+08.+13. SOR)	**82 962 316**	**155 023 270**

Budapest, 2025 május 30.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

ReoCo Value Added Ingatlanalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
E.Saját tőke	**61 706 635**	**117 280 986**
I.Induló tőke	***23 732 127***	***47 976 871***
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	**23 732 127**	**47 976 871**
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	**-**	**-**
II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	**37 974 508**	**69 304 115**
1. Kibocsátott befektetési jegyek névérték feletti érték (tőkenövekmény)	**28 740 418**	**60 343 443**
2. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	**-**	**-**
3. Értékelési különbözetek tartaléka	**9 565 069**	**9 147 399**
4. Előző év(ek) eredménye	**- 642 568**	**- 330 979**
5. Üzleti év eredménye	**311 589**	**144 252**
F.Céltartalékok	**-**	**-**
G. Kötelezettségek	**19 439 680**	**34 447 960**
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	**-**	**34 444 193**
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	**19 439 680**	**3 767**
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	**-**	**-**
H. Passzív időbeli elhatárolások	**1 816 001**	**3 294 324**

FORRÁSOK ÖSSZESEN (15.+24.+25.+29. SOR)	**82 962 316**	**155 023 270**

Budapest, 2025 május 30.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

ReoCo Value Added Ingatlanalap

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Megnevezés		2023.12.31	2024.12.31
I .	**Értékesítés nettó árbevétele**	14 634	3 368 325
II .	**Egyéb bevételek**	46	3 693
III .	**Eladott áruk beszerzési értéke**	0	3 096 708
IV .	**Működési költségek**	439 666	543 513
V	**Egyéb ráfordítások**	25 141	33 838
VI .	**Pénzügyi műveletek bevételei**	4 299 069	8 361 560
VII .	**Pénzügyi műveletek ráfordításai**	1 368 622	4 275 142
VIII .	**Fizetett, fizetendő hozamok**	**2 168 731**	**3 640 125**
IX .	**Tárgyévi eredmény**	**311 589**	**144 252**

Budapest, 2025 május 30.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.