Elektronikusan aláírta:
Juhász Péter
2026-05-29 16:38:41 +0200

FOCUS
AUDIT & ADVISORY

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Middle-Europe Convergence Ingatlanalap Befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Middle-Europe Convergence Ingatlanalap („az Alap") 2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 141.602.259 E Ft, a tárgyévi eredmény -301.125 E Ft (veszteség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény") és a 215/2000. (XII. 11.) a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló kormányrendeletben foglaltakkal összhangban.

A 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 beszámoló 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.

A vállalkozás folytatásához kapcsolódó lényeges bizonytalanság

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet „3.4.3. Kötelezettségek - Forgóeszközök és rövid lejáratú kötelezettségek aránya" című pontjára, amelyben bemutatásra kerül, hogy az Alap rövid lejáratú kötelezettségei 2025. december 31-én meghaladták a forgóeszközök értékét. Bemutatásra kerül továbbá, hogy az Alapkezelő vezetésének megítélése alapján az Alap likviditása nincs veszélyben, az Alap működése biztosított. Véleményünk nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

Egyéb kérdések

Az Alap előző, 2024. december 31-i éves beszámolója könyvvizsgálattal nem került alátámasztásra.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Middle-Europe Convergence Ingatlanalap 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Indotek-Investments Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés") felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „*Vélemény*" szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. 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.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel és a 215/2000. (XII. 11.) a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló kormányrendeletben foglaltakkal összhangban, 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 beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló 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 beszámoló 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 könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló 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 beszámoló 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 beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a 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 az Alapkezelőnek az Alapra vonatkozóan alkalmazott belső kontrolljának 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 beszámoló 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 beszámolóban 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.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által az Alapra vonatkozóan alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2026. május 29.

.....

Juhász Péter

kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 007296
Focus Audit Kft.
1133 Budapest, Váci út 76.
nyilvántartási szám: 004233

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Dr. Nádasdy Bence
Digitálisan aláírta: Dr. Nádasdy Bence
Dátum: 2026.05.29 13:32:58 +02'00'

Elektronikusan aláírta:
Dr. Németh Kristóf László
2026-05-29 13:45:25 +0200

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap

Éves beszámoló

2025.12.31-én zárult üzleti évről

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap

MÉRLEG

ESZKÖZÖK

adatok eFt-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	**137 889 079**	**139 946 001**
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	***533 937***	***361 181***
1. Ingatlanok	473 382	361 181
2. Ingatlanok értékelési különbözete	60 555	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	***137 355 142***	***139 584 820***
1. Hosszú lejáratú bankbetétek		
2. Tartosan adott kölcsön	28 879 937	28 800 593
3. Tartós részesedés ingatlantársaságban	66 708 780	65 756 964
4. Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	41 766 425	45 027 263
B. FORGÓESZKÖZÖK	**3 302 979**	**1 637 550**
I. KÉSZLETEK	***180 000***	***192 000***
1. Ingatlankészletek	180 000	192 000
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
II. KÖVETELÉSEK	***170 404***	***30 224***
1. Követelések	172 747	32 567
2. Követelések értékvesztése	-2 343	-2 343
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	***2 952 575***	***1 415 326***
1. Pénzeszközök	2 952 575	1 415 326
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	**15 680**	**18 708**
1. Aktív időbeli elhatárolások	15 680	18 708
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	**0**	**0**

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A+B+C+D SOR)	**141 207 738**	**141 602 259**

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

a vállalkozás vezetői (képviselői)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok eFt-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
E.Saját tőke	**137 812 356**	**137 712 713**
I.Induló tőke	***10 530 997***	***10 530 997***
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	10 530 997	10 530 997
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0
II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	**127 281 359**	**127 181 716**
1. Kibocsátott befektetési jegyek névérték feletti érték (tőkenövekmény)	61 369 030	61 369 030
2. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
3. Értékelési különbözetek tartaléka	39 965 459	40 166 941
4. Előző év(ek) eredménye	14 740 035	25 946 870
5. Tárgyévi eredmény	*11 206 835*	*-301 125*
F.Céltartalékok	**0**	**0**
G. Kötelezettségek	**3 266 704**	**3 754 952**
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 485 892	1 648 894
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	780 812	2 106 058
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	**0**	**0**
H. Passzív időbeli elhatárolások	**128 678**	**134 594**

FORRÁSOK ÖSSZESEN (E+F+G+H SOR)	**141 207 738**	**141 602 259**

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

a vállalkozás vezetői (képviselői)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok eFt-ban

Megnevezés		2024.12.31	2025.12.31
I .	**Értékesítés nettó árbevétele**	93 729	118 835
II .	**Egyéb bevételek**	27 076	112 474
III .	**Eladott áruk beszerzési értéke**	0	0
IV .	**Működési költségek**	739 399	981 962
V .	**Egyéb ráfordítások**	69 619	1 146 606
VI .	**Pénzügyi műveletek bevételei**	14 483 668	3 332 343
VII .	**Pénzügyi műveletek ráfordítása**	2 588 620	1 736 209
X .	**Fizetett, fizetendő hozamok**	0	0
XI .	**Tárgyévi eredmény**	**11 206 835**	**-301 125**

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

a vállalkozás vezetői (képviselői)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.