Elektronikusan aláírta:
Juhász Péter
2026-05-27 15:27:59 +0200

Elektronikusan aláírta:
Szente Beáta Katalin
2026-05-27 15:35:43 +0200

FOCUS
AUDIT & ADVISORY

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A ReoCo Value Added Ingatlanalap Befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a ReoCo Value Added 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 405.180.712 EUR, a tárgyévi eredmény -1.862.029 EUR (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.

Figyelemfelhívás

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 2. oldalán a "2.1 Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség" cím alatti megjegyzésre, amelyben bemutatásra kerül, hogy az Alap 2025. január 1. napjával könyvvezetését tekintve áttér forintról EUR devizára, és az ezt követő készülő éves beszámoló adatai már EUR devizában kerülnek megadásra. Véleményünk nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

A vállalkozás folytatásához kapcsolódó lényeges bizonytalanság

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet „8. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet elemzése" című pontjának „Forgóeszközök és rövid lejáratú kötelezettségek aránya" bekezdésére, 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 ReoCo Value Added Ingatlanalap 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A 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 27.

.....	.....
Juhász Péter	*Szente Beáta Katalin*
ügyvezető Focus Audit Kft. 1133 Budapest, Váci út 76. nyilvántartási szám: 004233	kamarai tag könyvvizsgáló kamarai tagsági szám: 007407

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

Dr. Nádasdy Bence
Digitálisan aláírta: Dr. Nádasdy Bence
Dátum: 2026.05.27 09:35:56 +02'00'

Elektronikusan aláírta:
Dr. Németh Kristóf László
2026-05-27 11:08:56 +0200

ReoCo Value Added Ingatlanalap

Éves beszámoló

2025.01.01 - 2025.12.31

ReoCo Value Added Ingatlanalap

MÉRLEG

ESZKÖZÖK

adatok EUR-ban

Megnevezés	2024.12.31	Előző évek módosítása	2025.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	**354 911 123**		**347 592 108**
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	***354 911 123***		***347 592 108***
1. 1. Tartosan adott kölcsön	*73 597 607*		*88 890 202*
1. 2. Tartós részesedés ingatlantársaságban	281 313 516		258 701 906
B. FORGÓESZKÖZÖK	**23 081 826**		**57 552 349**
I. KÉSZLETEK	***0***		***0***
1. Ingatlankészletek	**0**		**0**
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	**0**		**0**
II. KÖVETELÉSEK	***4 597 318***		***4 122 301***
1. Követelések	**4 597 318**		**4 122 301**
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	***18 484 508***		***53 430 048***
1. Pénzeszközök	**18 484 508**		**53 430 048**
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	**0**		**0**
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	**29 563**		**36 255**
1. Aktív időbeli elhatárolások	**29 563**		**36 255**
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	**0**		**0**
D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	**0**		**0**

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+08.+13. SOR)	**378 022 512**	**0**	**405 180 712**

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Dr. Nádasdy Bence, igazgatóság elnöke

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Dr. Németh Kristóf László, igazgatóság tagja

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

ReoCo Value Added Ingatlanalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok EUR-ban

Megnevezés	2024.12.31	Előző évek módosítása	2025.12.31
E.Saját tőke	**285 988 339**		**304 517 349**
I.Induló tőke	***129 739 502***		***129 739 502***
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	**129 739 502**	**392 788**	**130 132 290**
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	**0**	**-392 788**	**-392 788**
II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	**156 248 837**		**174 777 847**
1./a Kibcsátott befektetési jegyek névérték feletti értéke	**162 424 876**	**483 093**	**162 907 969**
1./b Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	**0**	**-483 093**	**-483 093**
2. Értékelési különbözetek tartaléka	**22 305 842**		**42 696 881**
3. Előző év(ek) eredménye	**-28 833 638**		**-28 481 881**
4. Üzleti év eredménye	***351 757***		***-1 862 029***
F.Céltartalékok	**0**		**0**
G. Kötelezettségek	**84 001 001**		**89 047 501**
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	**83 991 815**		**4 270 056**
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	**9 186**		**84 777 445**
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	**0**		**0**
H. Passzív időbeli elhatárolások	**8 033 172**		**11 615 862**

FORRÁSOK ÖSSZESEN (15.+24.+25.+29. SOR)	**378 022 512**	**0**	**405 180 712**

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Dr. Nádasdy Bence, igazgatóság elnöke

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Dr. Németh Kristóf László, igazgatóság tagja

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

ReoCo Value Added Ingatlanalap

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok EUR-ban

	Megnevezés	2024.12.31 EUR	Előző évek módosítása	2025.12.31 EUR
I .	**Értékesítés nettó árbevétele**	8 213 624		52 184
II .	**Egyéb bevételek**	9 006		0
III .	**Eladott áruk beszerzési értéke**	7 551 289		0
IV .	**Működési költségek**	1 325 352		2 019 817
V	**Egyéb ráfordítások**	82 513		88 105
VI .	**Pénzügyi műveletek bevételei**	20 389 572		30 950 124
VII .	**Pénzügyi műveletek ráfordításai**	10 424 886		17 692 991
VIII .	**Fizetett, fizetendő hozamok**	8 876 405		13 063 424
IX .	**Tárgyévi eredmény**	**351 757**	**0**	**-1 862 029**

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Dr. Nádasdy Bence, igazgatóság elnöke

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Dr. Németh Kristóf László, igazgatóság tagja

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.