

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Indotek-Investments Alapkezelő Zrt. részére

Vélemény

Elvégeztük a **Middle-Europe Convergence Ingatlanalap** (továbbiakban: „az Alap”) 2024. évi éves jelentésének 1. pontjaiban 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 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 megfeleltünk 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 könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2025. május 30.

Elektronikusan aláírta:

Gittinger Judit
2025-05-30 21:09:10 +0200



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



Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap

Éves beszámoló

2024.12.31-én zárult üzleti évről

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap

MÉRLEG ESZKÖZÖK

adatok eFt-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	62 023 266	137 889 079
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	512 963	533 937
1. Ingatlanok	487 784	473 382
2. Ingatlanok értékelési különbözete	25 179	60 555
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	61 510 303	137 355 142
1. Tartosan adott kölcsön	11 605 994	28 879 937
2. Tartós részesedés ingatlantársaságban	49 904 309	108 475 205
B. FORGÓESZKÖZÖK	25 434 291	3 302 979
I. KÉSZLETEK	172 284	180 000
1. Ingatlankészletek	172 284	180 000
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
II. KÖVETELÉSEK	23 387 635	170 404
1. Követelések	23 390 001	172 747
2. Követelések értékvesztése	-2 366	-2 343
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III. ÉRTÉKPAPÍROK	146 293	0
1. Értékpapírok	144 805	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	1 488	0
a) kamatokból, osztalékokból	1 488	0
b) egyéb	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 728 079	2 952 575
1. Pénzeszközök	1 728 079	2 952 575
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	207 495	15 680
1. Aktív időbeli elhatárolások	207 495	15 680
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A+B+C+D SOR)	87 665 052	141 207 738
--	-------------------	--------------------

Budapest, 2025. május 30.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap

MÉRLEG FORRÁSOK

adatok eFt-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
E.Saját tőke	86 874 073	137 812 356
I.Induló tőke	7 694 638	10 530 997
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 694 638	10 530 997
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0
II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	79 179 435	127 281 359
1. Kibocsátott befektetési jegyek névérték feletti érték (tőkenövekmény)	37 258 445	61 369 030
2. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
3. Értékelési különbözetek tartaléka	27 180 955	39 965 459
4. Előző év(ek) eredménye	15 769 217	14 740 035
5. Üzleti év eredménye	-1 029 182	11 206 835
F.Céltartalékok	0	0
G. Kötelezettségek	696 768	3 266 704
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	2 485 892
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	696 768	780 812
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H. Passzív időbeli elhatárolások	94 211	128 678
FORRÁSOK ÖSSZESEN (E+F+G+H SOR)	87 665 052	141 207 738

Budapest, 2025. május 30.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.

Middle - Europe Convergence Ingatlanalap
EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok eFt-ban

Megnevezés		2023.12.31	2024.12.31
I .	Értékesítés nettó árbevétele	3 891 403	93 729
II .	Egyéb bevételek	147	27 076
III .	Eladott áruk beszerzési értéke	1 855 036	0
IV .	Működési költségek	1 023 196	739 399
V .	Egyéb ráfordítások	67 465	69 619
VI .	Pénzügyi műveletek bevételei	1 277 340	14 483 668
VII .	Pénzügyi műveletek ráfordítása	1 212 683	2 588 620
X .	Fizetett, fizetendő hozamok	2 039 692	0
XI .	Tárgyévi eredmény	-1 029 182	11 206 835

Budapest, 2025. május 30.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek Investments Alapkezelő Zrt.