

2021.12.21

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
1055 Budapest  
Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Tisztelt Uram!

Legjobb tudásunk szerint megerősítjük alábbi állításainkat, amelyeket a a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt. („az Alapkezelő”) által működtetett Cordia Global 2 Ingatlanfejlesztő Részalap („az Alap”) 2021. december 10-i, illetve az ezen időpontban zárult időszakra vonatkozó magyar jogszabályok szerinti pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatával kapcsolatban tettünk Önöknek. Tudatában vagyunk annak, hogy a könyvvizsgálat célja véleményt nyilvánítani arról, hogy a pénzügyi kimutatások, valós képet adnak-e a Cordia Global 2 Ingatlanfejlesztő Részalap, a 2000. évi módosított C. törvénynek („a Törvény”), a 215/2000. számú a befektetési alapok beszámolási és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló módosított kormányrendeletnek megfelelően, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra. A megszűnési jelentésben közölt számvetési információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak-e, illetve a megszűnési jelentésben közölt számvetési információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek-e elszámolásra.

1. Teljesítettük a könyvvizsgálatra vonatkozó 2021. október 21-i megbízási szerződésben, és annak módosításában rögzített feladatainkat, amelyek a Törvény, a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény, valamint a 215/2000. számú a befektetési alapok beszámolási és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló módosított kormányrendelet szerinti pénzügyi kimutatások elkészítését foglalják magukban. A Törvényben foglalt elveket következetesen alkalmaztuk a 2020. december 31-én zárult évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítése során is.
2. Az Alapkezelő közgyűléseinek, az igazgatósági, illetve igazgatótanácsi üléseinek összes jegyzőkönyvét (vagy a legutóbbi ülések jegyzőkönyvbe még nem foglalt feljegyzéseit) és minden pénzügyi és számvetési nyilvántartást és vonatkozó adatot az Önök rendelkezésére bocsátottunk. Korlátozás nélküli hozzáférést biztosítottunk az Alapkezelő azon munkavállalóihoz, akiket Önök szükségesnek tartottak a könyvvizsgálati bizonyítékok megszerzéséhez. Nincs tudomásunk semmilyen olyan számláról, ügyletről vagy lényeges megállapodásról, amely helytelenül szerepel vagy nincs megfelelően kimutatva a pénzügyi kimutatások alapjául szolgáló pénzügyi és számvetési nyilvántartásokban.
3. Nincs tudomásunk a törvények vagy a jogszabályok olyan tényleges vagy esetleges megsértéséről, amelynek hatását a pénzügyi kimutatásokban nyilvánosságra kellene hozni, vagy amelyet várható veszteség alapjaként kellene tekinteni. Felettes szervektől nem érkezett olyan visszajelzés, amely szerint pénzügyi számvetési beszámolási gyakorlatunk nem lenne megfelelő, vagy olyan hiányosságok mutatkoznának benne, amelyek jelentős hatással lehetnének a pénzügyi kimutatásokra. Az Alap minden szempontból teljesítette azon szerződéses megállapodásait, amelyek nem-teljesítés esetén jelentős hatással lennének a pénzügyi kimutatásokra.

Elismerjük felelősségünket a csalások megelőzését és felderítését célzó belső ellenőrzés kialakításáért, bevezetéséért és fenntartásáért.

Nincs tudomásunk csalással vagy vélelmezett csalással kapcsolatos jelentős tényről, amely a Alapra hatással lehet, és a következőket érinti:

- vezetőség;
- a belső ellenőrzésben fontos pozíciót betöltő munkavállalók; vagy

- egyéb munkavállalók olyan feladatkörökben, ahol a család jelentős hatással lehet a pénzügyi kimutatásokra, megszűnési jelentésre.

Az Önök tudomására hoztuk kockázatfelmérésünk eredményét, amely során meghatároztuk, hogy mekkora annak a kockázata, hogy a pénzügyi kimutatásokban család következtében esetleg jelentős tévedések lehetnek.

Nincs tudomásunk olyan csalással vagy vélelmezett csalással kapcsolatos információról, amely a Alap pénzügyi kimutatásaira hatással lehet és amelyekről a Alap munkavállalóitól, korábbi munkavállalóitól, elemzőktől, szabályozóktól vagy másoktól szereztünk tudomást.

4. A 2021. december 10-i pénzügyi kimutatások tartalmazzák az Alap összes olyan pénzeszközét, valamint minden egyéb ingatlanát és vagyonát, amelyről tudomásunk van. Az Alap megfelelő jogcímmel rendelkezik a tulajdonában lévő összes eszközre, és nincsenek olyan jelentős következményekkel járó jelzalogok vagy terhelések vagy biztosítékként lekötött érdekeltségek az Alap egyetlen eszközén sem, amelyek ne lennének bemutatva a pénzügyi kimutatásokban.
5. Az Alapnak befektetési és értékpapírai nincsenek 2021. december 10-én.
6. Az Alap nem rendelkezik hitelekhez kapcsolódó tőkekövetelésekkel 2021. december 10-én.
7. A követelések 2021. december 10-i 89 ezer Ft bruttó összegylenlege az adósokkal szembeni jóhiszemű követeléseket foglalják magukban a fenti időpontokban vagy az azelőtt felmerült értékesítésekért vagy egyéb terhelésekért, az árengedményeket is figyelembe véve, kivéve a szokásos készpénzfizetési engedményeket. Ezek a követelések nem tartalmazzak egy éven túl esedékes összegeket.
8. Az Alap nem rendelkezik immateriális javakkal 2021. december 10-én.
9. Az Alap nem rendelkezik tárgyi eszközökkel 2021. december 10-én.
10. Az Alap nem rendelkezik készletekkel 2021. december 10-én.
11. Az Alap minden olyan kötelezettsége, amelyről tudomásunk van, szerepel a 2021. december 10-i pénzügyi kimutatásokban. Nincsenek más olyan jelentősebb kötelezettségek, vagy várhatóan eredményt javító vagy rontó események, amelyeket el kellene határolni, vagy fel kellene tüntetni a Törvény előírásaival összhangban. Tudomásunkra hoztunk minden olyan tényleges vagy lehetséges peres eljárást és követelést, amelyet figyelembe kell venni a pénzügyi kimutatások összeállítása során, és ezeknek az ügyeknek az elszámolása, illetve bemutatása szabályszerűen a Törvény előírásainak megfelelően történt.
12. Nincsenek olyan jövőbeni vásárlási kötelezettségek, amelyek a várható szükségleteket meghaladó mennyiségekre vonatkoznak olyan áron, amelyek veszteséget fognak eredményezni. Ezért nem volt szükség céltartalék képzésre olyan veszteségre, amely az értékesítési kötelezettségek teljesítése folyamán vagy teljesítésének hiányában keletkezhet.
13. Felelősségünk különösen fennáll annak biztosításában, hogy az Alap maradéktalanul teljesítette az ÁFA bevallásával, valamint egyéb az Alap működése szempontjából releváns adókkal és illetékekkel kapcsolatos kötelezettségeit és megerősítjük, hogy legjobb tudomásunk és hitünk szerint a mai napig minden ilyen jellegű bevallást rendben elkészítettünk és leadtunk.
14. A számviteli nyilvántartások az összes tranzakciót tartalmazzák és ezek megjelennek az Alap pénzügyi kimutatásaiban is. A pénzügyi kimutatásokban nincsenek jelentős tévedések és nem kerültek jelentős tételek sem kihagyásra. A pénzügyi kimutatások és a kiegészítő melléklet minden olyan információt tartalmazzak, amelyek az Alap pénzügyi helyzetének, tevékenysége eredményének és cash-flow-jának valós bemutatásához szükségesek a Törvény szerint, valamint tartalmazzák azokat a bemutatandó információkat, amelyeket az Alapra vonatkozó törvények és jogszabályok előírnak. A pénzügyi kimutatásokban megfelelően kerültek kimutatásra az alábbiak:
  - a) A kapcsolt felekkel folytatott ügyletek, az ezekkel kapcsolatos követelések vagy tartozások, beleértve az értékesítések, beszerzések, hitelek, átruházások és pénzáadások összegét, a lízingszerződéseket, valamint a szóbeli és írásbeli garanciákat. Megerősítjük, hogy tájékoztattuk

Önöket az Alap kapcsolt feleinek kilétéről, valamint minden olyan kapcsolt féllel fennálló kapcsolatról, illetve velük lebonyolított ügyletről, amelyről tudomásunk van.

- b) A pénzügyi kimutatások készítése során tett jelentősebb becslések és megtámadható pontok bizonyos koncentrációk miatt.
- c) Nincs ilyen: Az Alap társvállalat, igazgató, tisztségviselő vagy egyéb harmadik személy - ideértve ügyfeleket - nevében tett szóbeli garanciái.
- d) Nincs ilyen: Részvény visszavásárlási opciók vagy megállapodások; vagy opciók, részvényutalványozások, konverziók vagy más követelmények miatt fenntartott részvények.
- e) Nincs ilyen: Pénzintézetekkel kötött egyenlegkompenzációs megállapodások vagy egyéb, készpénzegyenlegeket vagy hitelkeretet korlátozó vagy más megállapodások.
- f) Nincs ilyen: Korábban eladott eszközök visszavásárlására vonatkozó megállapodások.
- g) Nincs ilyen: Egyéb, a szokásos üzletmeneten kívül eső megállapodások.

15. Az általunk a számviteli becslések elkészítéséhez használt lényeges feltételezések, beleértve a valós értéken történő számításokhoz kapcsolódó feltételezéseket is, ésszerűnek tekinthetők.

16. Megerősítjük, hogy a Kbfv. által megkívánt tartalommal elkészítettük az Alap Megszűnési Jelentését. A Megszűnési Jelentésben szereplő egyéb számviteli információk a pénzügyi kimutatások alapját képező számviteli nyilvántartásokon alapulnak, azokkal egyeznek.

17. A COVID-19 hatása

Mérlegeltük a COVID-19 (új koronavírus) világjárvány kitörésének az Alapra gyakorolt jelenlegi és jövőbeli lehetséges hatásait. Az eszközök és kötelezettségek értékelése során figyelembe vettük a járvány hatását a 2021. december 10-i és az ezen a napon végződő 2021. évre vonatkozó pénzügyi kimutatásokban.

Továbbá értékeltük az Alapra gyakorolt lehetséges jövőbeli hatást, és megfelelő közzétételeket foglaltunk bele a pénzügyi kimutatásokba, amelyek leírják a járvány kitörésének tényét, az eddigi hatását, valamint az Alapra és a 2021. december 11-e utáni időszak pénzügyi eredményeire lehetséges hatás értékelését:

2019 végén láttak napvilágot az első hírek a Kínában megjelent Covid-19-ről (Koronavírusról). A tárgyidőszakban a koronavírusról nem volt közvetlen érdemi hatása az alap működésére, a fejlesztés és az ingatlanok többségének átadása már a korábbi években megtörténtek. 2021-ben már csak 3 parkoló került birtokba adásra, értékükre a Covid 19 nem volt hatással.

Az Alapkezelő folyamatosan elemzi a járvány miatti kialakult helyzetet

18. Az előzőekben leírtak kivételével jelen levelünk megírásának időpontjáig nem jutott tudomásunkra semmiféle más ügy vagy eset, amely jelentős hatással lehetne az 2021. december 10-én zárult időszakra vonatkozó pénzügyi kimutatásokra és az azokkal kapcsolatban közzétett információkra, illetve - jóllehet nem érintve közvetlenül a pénzügyi kimutatásokat és a közzétett információkat - lényeges, kedvező vagy kedvezőtlen, változást idézett vagy idézhet elő a Alap pénzügyi helyzetében vagy tevékenysége eredményében. Nincsenek olyan terveink és szándékaink sem, amelyek jelentősen befolyásolnák az eszközök és források nyilvántartási értékét vagy besorolását.

\_\_\_\_\_  
A Cordia Global 2 Ingatlanfejlesztő Részalap  
képviselésében  
A FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt  
Igazgatósági tagja



\_\_\_\_\_  
Pénzügyi igazgató