FOCUS
AUDIT & ADVISORY

# FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

**Az I-9 Ingatlanalap Befektetőinek**

*Vélemény*

Elvégeztük az I-9 Ingatlanalap (az „Alap") 2022. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 4.721.559 eFt, a tárgyévi eredménye 1.539.934 eFt (nyereség)-, és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2022. 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.

*Egyéb információk: Az üzleti jelentés*

Az egyéb információk az Alap 2022. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Indotek-Investments Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a 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 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2022. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény és a 215/2000. (XII. 11.) a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló kormányrendeletben foglalt vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában és a a 215/2000. (XII. 11.) a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló kormányrendeletben előírt 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 Alap 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 Alap által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2023.május 11.

.....

*Juhász Péter*

kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 007296
Focus Audit Kft.
1139 Budapest, Váci út 87. II/20.
nyilvántartási szám: 004233

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

# I-9 Ingatlanalap

# 2022.12.31-én zárult üzleti évről

# I-9 Ingatlanalap
MÉRLEG
ESZKÖZÖK

adatok E Ft-ban

| Megnevezés | 2021.12.31 | 2022.12.31 |
|---|---|---|
| **A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK** | **3 632 621** | **2 791 756** |
| ***I. TÁRGYI ESZKÖZÖK*** | ***3 632 621*** | ***2 791 756*** |
| *1. Ingatlanok* | 1 370 916 | 1 095 318 |
| *2. Ingatlanok értékelési különbözete* | 2 117 084 | 1 588 282 |
| *3. Gépek, berendezések, felszerelések* | 4 031 | 4 816 |
| *4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete* | 14 969 | 15 848 |
| *5. Beruházások* | 39 221 | 1 092 |
| *6. Beruházásokra adott előlegek* | 86 400 | 86 400 |
| ***II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK*** | ***0*** | ***0*** |
| *1. Tartosan adott kölcsön* | 0 | 0 |
| *2. Tartós részesedés ingatlantársaságban* | 0 | 0 |
| **B. FORGÓESZKÖZÖK** | **317 330** | **1 885 092** |
| ***I. KÉSZLETEK*** | ***51 807*** | ***0*** |
| *1. Ingatlankészletek* | 49 935 | 0 |
| *2. Ingatlankészletek értékelési különbözete* | 1 872 | 0 |
| ***II. KÖVETELÉSEK*** | ***79 395*** | ***33 346*** |
| *1. Követelések* | 82 277 | 44 383 |
| *2. Követelések értékvesztése* | -2 882 | -11 037 |
| *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*** | ***186 128*** | ***1 851 746*** |
| *1. Pénzeszközök* | 186 128 | 1 851 746 |
| *2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete* | 0 | 0 |
| **C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK** | **46 989** | **44 711** |
| *1. Aktív időbeli elhatárolások* | 46 989 | 44 711 |
| *2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése* | 0 | 0 |
| **D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete** | **0** | **0** |

| | | |
|---|---|---|
| **ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A+B+C+D SOR)** | **3 996 940** | **4 721 559** |

**Budapest, 2023. május 11.**

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

# I-9 Ingatlanalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

| Megnevezés | 2021.12.31 | 2022.12.31 |
|---|---|---|
| **E.Saját tőke** | **3 565 217** | **4 575 356** |
| ***I.Induló tőke*** | ***500 000*** | ***500 000*** |
| *1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke* | 500 000 | 500 000 |
| *2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke* | 0 | 0 |
| ***II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)*** | **3 065 217** | **4 075 356** |
| *1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete* | 0 | 0 |
| *2. Értékelési különbözetek tartaléka* | 2 133 925 | 1 604 130 |
| *3. Előző év(ek) eredménye* | 3 118 220 | 931 292 |
| *4. Tárgyévi eredmény* | *-2 186 928* | *1 539 934* |
| **F.Céltartalékok** | **0** | **0** |
| **G. Kötelezettségek** | **360 254** | **77 907** |
| ***I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK*** | 0 | 0 |
| ***II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK*** | 360 254 | 77 907 |
| ***III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete*** | **0** | **0** |
| **H. Passzív időbeli elhatárolások** | **71 469** | **68 296** |

| | | |
|---|---|---|
| **FORRÁSOK ÖSSZESEN (E+F+G+H SOR)** | **3 996 940** | **4 721 559** |

**Budapest, 2023. május 11.**

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

# I-9 Ingatlanalap
EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

| Megnevezés | | 2021.01.01. 2021.12.31 | 2022.01.01. 2022.12.31 |
|---|---|---|---|
| I . | Értékesítés nettó árbevétele | 363 282 | 545 652 |
| II . | Egyéb bevételek | 354 879 | 1 784 028 |
| III . | Eladott áruk beszerzési értéke | 0 | 47 206 |
| IV . | Működési költségek | 211 308 | 331 438 |
| V . | Egyéb ráfordítások | 242 670 | 399 155 |
| VI . | Pénzügyi műveletek bevételei | 49 122 | 16 271 |
| VII . | Pénzügyi műveletek ráfordításak | 250 233 | 28 218 |
| VIII . | Fizetett, fizetendő hozamok | 2 250 000 | 0 |
| . | Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII) | **-2 186 928** | **1 539 934** |

**Budapest, 2023. május 11.**

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.