FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Indotek-Investments Alapkezelő Zrt. részére

Vélemény

Elvégeztük **DMC 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, 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 egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az **Indotek-Investments Alapkezelő Zrt-től** 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 észszerűségét.
- 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 könyvvizsgálatounk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2025. május 30.

Elektronikusan aláírta:
Gittinger Judit
2025-05-30 16:30:03 +0200

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

Elektronikusan aláírta:
Titkos Alexandra
Szignó

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

DMC Ingatlanalap

ÉVES BESZÁMOLÓ

2024.01.01-2024.12.31

DMC Ingatlanalap

MÉRLEG

ESZKÖZÖK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2023.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	**21 502 871**	**0**
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	***21 500 000***	***0***
1. Ingatlanok	**5 106 650**	**0**
2. Ingatlanok értékelési különbözete	**16 393 350**	**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	***2 871***	***0***
1. 1. Tartósan adott kölcsön	***0***	***0***
1. 2. Tartós részesedés ingatlantársaságban	2 871	0
B. FORGÓESZKÖZÖK	**649 987**	**1 081 126**
I. KÉSZLETEK	***0***	***0***
1. Ingatlankészletek	**0**	**0**
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	**0**	**0**
II. KÖVETELÉSEK	***462 780***	***322 841***
1. Követelések	462 780	322 841
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	***187 207***	***758 285***
1. Pénzeszközök	187 207	758 285
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	**49**	**380**
1. Aktív időbeli elhatárolások	49	380
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	**0**	**0**

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+08.+13. SOR)	**22 152 907**	**1 081 506**

Budapest, 2025.05.30.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

DMC Ingatlanalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok E Ft-ban adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
E.Saját tőke	**17 268 831**	**1 064 469**
I.Induló tőke	***13 836 091***	***332 977***
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	**13 836 091**	**332 977**
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		
II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	**3 432 740**	**731 492**
1. Kibocsátott befektetési jegyek névérték feletti érték (tőkenövekmény)	**163 909**	**4 573**
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete		**-7 591 450**
2. Értékelési különbözetek tartaléka	**16 393 350**	**0**
3. Előző év(ek) eredménye	**-13 336 970**	**-13 124 519**
4. Üzleti év eredménye	***212 451***	***21 442 888***
F.Céltartalékok	**0**	**0**
G. Kötelezettségek	**4 793 648**	**0**
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	***4 784 750***	***0***
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	***8 898***	***0***
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	***0***	***0***
H. Passzív időbeli elhatárolások	**90 428**	**17 037**

FORRÁSOK ÖSSZESEN (15.+24.+25.+29. SOR)	**22 152 907**	**1 081 506**

Budapest, 2025.05.30.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

DMC Ingatlanalap

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban adatok E Ft-ban

Megnevezés		2023.12.31	2024.12.31
I .	**Értékesítés nettó árbevétele**	936 316	1 107 211
II .	**Egyéb bevételek**	0	26 787 079
III .	**Eladott áruk beszerzési értéke**	0	0
IV .	**Működési költségek**	88 435	102 887
V	**Egyéb ráfordítások**	47 109	5 162 905
VI .	**Pénzügyi műveletek bevételei**	440 666	332 145
VII .	**Pénzügyi műveletek ráfordítása**	234 249	433 069
VIII .	**Fizetett, fizetendő hozamok**	**794 738**	**1 084 686**
IX .	**Tárgyévi eredmény**	**212 451**	**21 442 888**

Budapest, 2025.05.30.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.