Elektronikusan aláírta:
Juhász Péter
2026-05-06 17:23:44 +0200

Elektronikusan aláírta:
Popovicsné Palócz Mária
2026-05-06 17:12:25 +0200

FOCUS
AUDIT & ADVISORY

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Down Town Ingatlanalap Befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Down Town 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 2.948.139 E Ft, a tárgyévi eredmény 169.627 E Ft (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.

A vállalkozás folytatásához kapcsolódó lényeges bizonytalanság

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet „3.4.3. Kötelezettségek - Forgóeszközök és rövid lejáratú kötelezettségek aránya" című pontjára, 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 információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Down Town Ingatlanalap 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. Az 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 06.

.....

Juhász Péter

ügyvezető
Focus Audit Kft.
1133 Budapest, Váci út 76.
nyilvántartási szám: 004233

.....

Popovicsné Palócz Mária

kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 000593

Elektronikusan aláírta:
Titkos Alexandra
2026-05-06 09:56:43 +0200

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

Down Town Ingatlanalap

Éves beszámoló

2025.01.01.-2025.12.31.

Down Town Ingatlanalap

MÉRLEG

ESZKÖZÖK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	**2 667 873**	**2 891 159**
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	***912 739***	***923 286***
1. Ingatlanok	527 809	520 536
2. Ingatlanok értékelési különbözete	384 191	402 463
3. Gépek, berendezések, felszerelések	739	287
4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
5. Beruházások	0	0
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	***1 755 134***	***1 967 873***
1. Tartosan adott kölcsön	0	0
2. Tartós részesedés ingatlantársaságban	1 755 134	1 967 873
B. FORGÓESZKÖZÖK	**40 588**	**56 177**
I. KÉSZLETEK	***4 398***	***10 768***
1. Ingatlankészletek	4 398	10 768
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
II. KÖVETELÉSEK	***14 336***	***24 272***
1. Követelések	15 536	25 472
2. Követelések értékvesztése	-1 200	-1 200
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	***21 854***	***21 137***
1. Pénzeszközök	21 854	21 137
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	**1 084**	**803**
1. Aktív időbeli elhatárolások	1 084	803
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D. SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	**0**	**0**

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A+B+C+D SOR)	**2 709 545**	**2 948 139**

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

Down Town Ingatlanalap

MÉRLEG

FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
E.SAJÁT TŐKE	**2 348 449**	**2 409 832**
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)	**1 848 449**	**1 909 832**
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
2. Értékelési különbözetek tartaléka	1 151 308	1 382 318
3. Előző év(ek) eredménye	883 201	697 141
4. Tárgyévi eredmény	*-186 060*	*-169 627*
F.CÉLTARTALÉKOK	**0**	**0**
G. KÖTELEZETTSÉGEK	**356 130**	**532 233**
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	180 908	332 038
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	175 222	200 195
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	**0**	**0**
H. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	**4 966**	**6 074**

FORRÁSOK ÖSSZESEN (E+F+G+H SOR)	**2 709 545**	**2 948 139**

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

Down Town Ingatlanalap

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Megnevezés		2 024	2 025
I .	Értékesítés nettó árbevétele	381	2 819
II .	Egyéb bevételek	6 449	2 429
III .	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV .	Működési költségek	52 600	50 041
V .	Egyéb ráfordítások	9 009	9 158
VI .	Pénzügyi műveletek bevételei	37 144	24 349
VII .	Pénzügyi műveletek ráfordítása	21 810	34 933
X .	Fizetett, fizetendő hozamok	146 615	105 092
XI .	**Tárgyévi eredmény**	**-186 060**	**-169 627**

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.