

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A DMC Ingatlanalap Befektetőinek

#### *Vélemény*

Elvégeztük a DMC 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 711.103 E Ft, a tárgyévi eredmény -35.529 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 készítése és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló kormányrendeletben foglaltakkal összhangban.

#### *A vélemény alapja*

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

#### *Egyéb kérdések*

Az Alap előző, 2024. december 31-i éves beszámolója könyvvizsgálattal nem került alátámasztásra.

### *Egyéb információk: Az üzleti jelentés*

Az egyéb információk a DMC 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 felelőségünk 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 felelőségünk 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 felelősége 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 közzétegy 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 felelősége*

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk 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 Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálói 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 hívunk 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 19.

.....

Juhász Péter

kamarai tag könyvvizsgáló  
kamarai tagsági szám: 007296  
Focus Audit Kft.  
1133 Budapest, Váci út 76.  
nyilvántartási szám: 004233

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

**DMC Ingatlanalap**

**ÉVES BESZÁMOLÓ**

**2025.01.01-2025.12.31**

**DMC Ingatlanalap**  
MÉRLEG  
ESZKÖZÖK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	Előző évek módosítása	2025.12.31
<b>A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>I. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Ingatlanok	0	0	0
2. Ingatlanok értékelési különbözete	0	0	0
3. Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	0
4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
5. Beruházások	0	0	0
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
<b>II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. 1. Tartósan adott kölcsön	0	0	0
1. 2. Tartós részesedés ingatlantársaságban	0	0	0
<b>B. FORGÓESZKÖZÖK</b>	<b>1 081 126</b>	<b>-319 871</b>	<b>709 972</b>
<b>I. KÉSZLETEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Ingatlankészletek	0	0	0
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>322 841</b>	<b>-319 871</b>	<b>0</b>
1. Követelések	322 841	-319 871	0
2. Követelések értékvesztése	0	0	0
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Értékpapírok	0	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
a) kamatokból, osztalékokból	0	0	0
b) egyéb	0	0	0
<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>758 285</b>	<b>0</b>	<b>709 972</b>
1. Pénzeszközök	758 285	0	709 972
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
<b>C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>380</b>	<b>0</b>	<b>1 131</b>
1. Aktív időbeli elhatárolások	380	0	1 131
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0	0
<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+08.+13. SOR)</b>	<b>1 081 506</b>	<b>-319 871</b>	<b>711 103</b>

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

a vállalkozás vezetői (képviselői)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

## DMC Ingatlanalap

MÉRLEG  
FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	Előző évek módosítása	2025.12.31
<b>E.Saját tőke</b>	<b>1 064 469</b>	<b>-319 871</b>	<b>709 069</b>
<i>I.Induló tőke</i>	<i>332 977</i>	<i>0</i>	<i>332 977</i>
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	332 977	0	332 977
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		0	
<b>II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)</b>	<b>731 492</b>	<b>-319 871</b>	<b>376 092</b>
1.a. Kibocsátott befektetési jegyek névérték feletti érték (tőkenövekmény)	4 573	0	4 573
1.b. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-7 591 450	0	-7 591 450
2. Értékelési különbözetek tartaléka	0	0	0
3. Előző év(ek) eredménye	-13 124 519	0	7 998 498
4. Üzleti év eredménye	21 442 888	-319 871	-35 529
<b>F.Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>465</b>
<b>I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>465</b>
<b>III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>17 037</b>	<b>0</b>	<b>1 569</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (15.+24.+25.+29. SOR)</b>	<b>1 081 506</b>	<b>-319 871</b>	<b>711 103</b>

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

a vállalkozás vezetői (képviselői)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

**DMC Ingatlanalap**  
**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

adatok E Ft-ban

Megnevezés		2024.01.01- 2024.12.31	Előző évek módosítása	2025.01.01- 2025.12.31
I .	Értékesítés nettó árbevétele	1 107 211	0	0
II .	Egyéb bevételek	26 787 079	0	0
III .	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
IV .	Működési költségek	102 887	0	7 655
V	Egyéb ráfordítások	5 162 905	314 855	682
VI .	Pénzügyi műveletek bevételei	332 145	-21 302	54 595
VII .	Pénzügyi műveletek ráfordítása	433 069	-16 286	81 787
VIII .	Fizetett, fizetendő hozamok	<b>1 084 686</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
IX .	Tárgyévi eredmény	<b>21 442 888</b>	<b>-319 871</b>	<b>-35 529</b>

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

a vállalkozás vezetői (képviselői)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.