

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A I-9 Ingatlanalap Befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a I-9 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 4.929.397 E Ft, a tárgyévi eredmény -286.842 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.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az I-9 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 véleményt nyilvánít.

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 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 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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, minősíteniünk 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 21.

.....
Juhász Péter

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

.....
Popovicsné Palócz Mária

kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 000593



I-9 Ingatlanalap

Éves beszámoló a

2025.12.31-én zárult üzleti évről

I-9 Ingatlanalap
MÉRLEG
ESZKÖZÖK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	1 735 400	2 740 916
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 735 400	2 740 916
1. Ingatlanok	708 453	1 700 243
2. Ingatlanok értékelési különbözete	921 547	953 757
3. Gépek, berendezések, felszerelések	1 394	516
4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	17 606	0
5. Beruházások	0	0
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	3 480 528	2 183 784
I. KÉSZLETEK	1 301	51 506
1. Ingatlankészletek	1 301	43 266
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	8 240
II. KÖVETELÉSEK	2 724 918	10 778
1. Követelések	2 730 981	16 841
2. Követelések értékvesztése	-6 063	-6 063
3. Külföldi pénzürtékre 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	754 309	2 121 500
1. Pénzeszközök	754 309	2 121 500
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	75 879	4 697
1. Aktív időbeli elhatárolások	75 879	4 697
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A+B+C+D SOR)	5 291 807	4 929 397

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

I-9 Ingatlanalap
MÉRLEG
FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
E. SAJÁT TŐKE	5 157 768	4 893 770
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)	4 657 768	4 393 770
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
2. Értékelési különbözetek tartaléka	939 153	961 997
3. Előző év(ek) eredménye	2 506 940	3 718 615
4. Tárgyévi eredmény	1 211 675	-286 842
F. CÉLTARTALÉKOK	0	0
G. KÖTELEZETTSÉGEK	34 672	4 576
I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	34 672	4 576
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	99 367	31 051
FORRÁSOK ÖSSZESEN (E+F+G+H SOR)	5 291 807	4 929 397

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

I-9 Ingatlanalap
EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Megnevezés		2 024	2 025
I .	Értékesítés nettó árbevétele	636 556	78 107
II .	Egyéb bevételek	3 797 426	0
III .	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV .	Működési költségek	424 090	112 614
V .	Egyéb ráfordítások	2 776 974	93 181
VI .	Pénzügyi műveletek bevételei	27 066	47 041
VII .	Pénzügyi műveletek ráfordításai	48 309	206 195
VIII .	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX .	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	1 211 675	-286 842

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.