

Duna House Magyar Lakás
Ingatlanalap
2018. december 31-i
éves beszámolója

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap befektetői részére

Vélemény

Elvégeztük a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap (továbbiakban „az Alap”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **4 274 062 ezer Ft**, az üzleti év eredménye **101 147 ezer Ft** veszteség -, és az ezen 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 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban „számviteli törvény”) és a 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelettel összhangban.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségeink bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt-től (továbbiakban „az Alapkezelő”), 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (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 Alap 2018. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Alapkezelő vezetése (továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információkért, beleértve az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítését. 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 a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak 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.

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 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2018. 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 az éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, 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 közvéleményre 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 könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért 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 és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok 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 kockázatát, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen a 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 politikák megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, 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 teljessé-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 alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2019. március 22.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387



Kékesi Péter
Ügyvezető



Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955

18755860-6820-915-01

Statisztikai számjel

1211-15

Lajstromszám

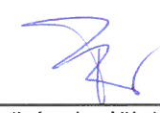
Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.

2018. év

Éves beszámoló

Budapest, 2019.03.22


a vállalkozás vezetője (képviselője)
Doron Dymisch Czeiler-Fóris Angelika

Statisztikai számjel:
Bejegyzési szám:

18755860-6820-915-01
1211-15

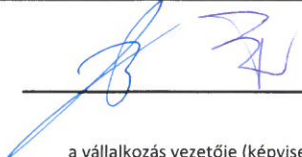
Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

"A" Mérleg
2018. év

ESZKÖZÖK (Aktívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A.BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	1 690 140	0	2 729 476
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 690 140	0	2 729 476
3	1.Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 502 200	0	2 198 275
4	2.Ingatlanok értékelési különbözete	178 578	0	530 965
5	3.Gépek, berendezések, felszerelések	9 362	0	236
6	4.Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
7	5.Beruházások felújítások	0	0	0
8	6.Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
9	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
10	1.Hosszú lejáratú értékpapírok	0	0	0
11	2.Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
12	3.Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
13	B. FORGÓESZKÖZÖK	472 609	0	1 544 587
14	I. KÉSZLETEK	38 932	0	130 272
15	1.Ingatlankészletek	0	0	46 585
16	2.Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	5 435
17	3.Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	0
18	4.Készletekre adott előlegek	38 932	0	78 252
19	II. KÖVETELÉSEK	52 875	0	41 647
20	1.Követelések áruszállításból és szolgáltatásból(vevők)	1 470	0	2 015
21	2.Kölcsönkövetelések	0	0	0
22	3.Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
23	4.Egyéb követelések	51 405	0	39 632
24	5.Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
25	6.Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
26	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
27	1.Értékpapírok	0	0	0
28	2.Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
29	a) Kamatok, osztalékok	0	0	0
30	b) egyéb	0	0	0
31	IV. PÉNZESZKÖZÖK	380 802	0	1 372 668
32	1.Pénztár, csekkek	0	0	0
33	2.Bankbetétek	380 802	0	1 372 668
34	3. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
35	C. Aktív időbeli elhatárolások	951	0	0
36	1.Bevételek aktív időbeli elhatárolása		0	
37	2.Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	951	0	
38	3.Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0	0
39	D) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
40	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 163 700	0	4 274 063

Budapest, 2019.03.22


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel:
Bejegyzési szám:

18755860-6820-915-01
1211-15

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

"A" Mérleg
2018. év

FORRÁSOK (Passzívák)

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	E. Saját tőke	2 108 393	0	4 157 491
2	I.INDULÓ TŐKE	1 914 860	0	3 411 520
3	1.Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	1 917 510	0	3 443 150
4	2.Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-2 650	0	-31 630
5	II. TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	193 533	0	745 971
6	1.Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete	-119	0	-6 635
7	2.Eladott befektetési jegyek értékülönözete	72 457		374 736
8	3.Értékelési különözet tartalék	178 578	0	536 400
9	4.Előző év(ek) eredménye	-17 822	0	-57 383
10	5. Üzleti év eredménye	-39 561	0	-101 147
11	F. Céltartalékok	0	0	0
12	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
13	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
14	G. KÖTELEZETTSÉGEK	54 418	0	114 967
15	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
16	1.Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
17	2.Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
18	II.RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	54 418	0	114 967
19	1.Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	15 473	0	36 673
20	2.Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	30 541	0	77 800
21	3.Adó jellegű kötelezettségek	258	0	494
22	4.Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	8 146	0	
23	5.Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különözete	0	0	
24	6.Származékos ügyletek negatív értékelési különözete	0	0	
25	H.Passzív időbeli elhatárolások	889	0	1 605
26	1.Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	
27	2. Költségek ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	889	0	1 605
28	3.Halasztott bevételek	0	0	
29	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 163 700	0	4 274 063

Budapest, 2019.03.22


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Eredménykimutatás

(összköltség eljárással)

2018. év

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	01. Bérleti díjak bevétele	74 320	0	118 529
2	02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele		0	
3	03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	56 000	0	0
4	I.Értékesítés nettó árbevétele	130 320	0	118 529
5	04. Ingatlan értékesítés bevétele	13 200	0	122 000
6	05. Eszközök értékesítésének bevétele	0	0	
7	06. Egyéb bevételek	1 460	0	1 116
8	II.Egyéb bevételek	14 660	0	123 116
9	07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	45 900	0	
10	08. Eladott eszközök beszerzési értéke		0	
11	III. Eladott áruk beszerzési értéke	45 900	0	0
12	09. Anyagköltség	36	0	54
13	10. Rezsiköltség	5 482	0	6 976
14	11. Egyéb anyagköltség	4	0	203
15	12.Bérleti díjak	0	0	0
16	13.Üzemeltetési költségek	16 459	0	27 660
17	14.Hirdetés, reklám, propaganda	0	0	0
18	15.Szakértői díjak	4 890	0	7 777
19	16.Közvetítői díjak, jutalékok	5 060	0	9 578
20	17.Letétkezelői díjak	2 175	0	3 688
21	18.Alapkezelői díjak	56 600	0	126 058
22	19.Értéksökkenési leírás	31 489	0	63 670
23	20.Egyéb működési költségek	4 504	0	3 400
24	IV.Működési költségek	126 699	0	249 064
25	21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	8 987	0	88 927
26	22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0	0	0
27	23. Adó jellegű ráfordítások	2 973	0	5 535
28	24. Egyéb ráfordítások	0	0	
29	V. Egyéb ráfordítások	11 960	0	94 462
30	25.Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	
31	26.Egyéb árfolyamnyereségek	90	0	1 590
32	27.Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	
33	28.Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	
34	29.Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	
35	30.Kapott (járó) osztalék, részesedés	0	0	
36	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	90	0	1 590
37	31.Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	
38	32.Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0	0	
39	33.Egyéb árfolyamveszteségek	72	0	512
40	34.Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	
41	35.Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	
42	36.Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	344
43	VII.Pénzügyi műveletek ráfordításai	72	0	856
44	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	
45	IX.Tárgyévi eredmény	-39 561	0	-101 147

Budapest, 2019.03.22

a vállalkozás vezetője (képviselője)

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap 2018. évi éves beszámolójához

Tartalomjegyzék

I.	Általános rész.....	2
1.	Az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap rövid bemutatása:.....	2
2.	Képviselőre jogosult személyek.....	3
3.	Az Alap tevékenysége, befektetési politika	3
II.	Általános számviteli információk	4
1.	Számviteli politika	4
1.1	Eszközök és források értékelési elvei	4
1.2	Értékcsökkenés elszámolása.....	4
1.3	Készletek értékelése.....	4
1.4	Az értékelési különbözetek elszámolása	5
1.4	Időbeli elhatárolások	5
1.5	Céltartalékok	5
1.6	Kivételes nagyságú, vagy előfordulású események.....	5
1.7	Jelentős összegű hiba	5
III.	A mérleghez kapcsolódó kiegészítések.....	5
1.	Befektetett eszközök:	5
2.	Forgóeszközök:.....	6
3.	Kötelezettségek:	7
4.	Saját tőke változásai	7
5.	A tőkeváltozás (tőkenövekmény)	8
IV.	Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	8
1.	A működési költségek összetétele	9
V.	Az Alap vagyonának alakulása és megoszlása (Likviditási jelentés)	11
VI.	Portfólió jelentés.....	12
VII.	Cash-flow kimutatás.....	16

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2018. évi éves beszámolóhoz

I. Általános rész

1. Az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap rövid bemutatása:

Az Alap neve: **Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap** (régi név: Impact Lakóingatlan Befektetési Alap)

Az Alap futamideje: A nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig terjed.
2018. december 31-i mérleg szerinti

Saját tőkéje (nettó eszközértéke)	4 157 491	eFt
Befektetési jegyek darabszáma	341 152	db
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke	12 186,6236	Ft

Tekintettel arra, hogy a Letétkezelő az Alap Kezelési Szabályzatában foglaltak alapján számítja ki az Alap nettó eszközértékét (pl. költségeket – illeték, ügyvéd - határol el adott időszakokra), ezért előfordulhat, hogy az alap számviteli beszámolójának részeként készített nettó eszközérték eltérést mutat a Letétkezelő által számított nettó eszközértéktől.

Az Alap indulótőkéje 1 022 350 eFt, tőkenövekménye 892 510 eFt, mely az induló tőke értékének 87,30 %-a.

Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap zártkörű forgalomba hozatallal, nyíltvégű ingatlanforgalmazó befektetési alapként jött létre. A Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-616/2016. sz. határozatával 2016. augusztus 08-án 1 022 350 eFt induló saját tőkével, 20 447 db 50 eFt névértékű névre szóló dematerializált befektetési jegyekkel vett nyilvántartásba 1211-15 lajstromozási számon. (ISIN kódja: HU 0000717384)

2017. December 19-én az alap neve Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap-ra változott. A befektetési jegyek névértéke 10 eFt, ISIN kód: HU 0000718788.

Alapkezelő:

Székhelye:

Cégjegyzékszáma:

MNB eng. száma:

Jegyzett tőkéje:

Impact Asset Management Befektetési Alapkezelő Zrt.

1016 Budapest, Gelléthegy utca 17.

01-10-048353

H-EN-III-130/2016 (2016.04.20)

260 millió Ft

Vezető forgalmazó:

Székhelye:

Cégjegyzékszáma:

Concorde Értékpapír Zrt.

1123 Budapest, Alkotás u. 50

01-10-043521

Letétkezelő:

Székhelye:

Cégjegyzékszáma:

Erste Bank Hungary Zrt.

1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

01-10-041054

Könyvvizsgáló:

Székhelye:

Cégjegyzékszáma:

MKVK tagsági szám:

Könyvvizsgáló neve:

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

1103 Budapest, Kőér u. 2/A.C ép.

01-09-867785

002387

Baumgartner Ferenc (kamarai eng. száma: 002955,
lakcíme 1037 Budapest, Kunigunda útja 22.)

Könyvviteli szolgáltató:

Impact Alapkezelő Zrt.

(adószám: 25149030-2-41)

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

Kiegészítő melléklet a 2018. évi éves beszámolóhoz

2. Képviselőre jogosult személyek

- A beszámoló aláírója:
1. Doron Dymshiz (an.: Daniela Kochen)
2096 Üröm, Rókahegyi út 48. Adóazonosító jel: 8386214538
 2. Czeiler-Fóris Angelika (an.: Keresztúri Etelka)
1038 Budapest, Határ út 61. Adóazonosító jel: 8376913921

A képviselő módja: együttes.

A képviselőre jogosultak tisztsége: igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

3. Az Alap tevékenysége, befektetési politika

Az Impact Alapkezelő Zrt célja, hogy a befektetők elsősorban közép- és hosszabb távon az inflációt és a banki kamatokat meghaladó hozamot érjenek el a kockázatok (lehetőséghez mérten) minimális szinten tartása mellett. A portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során az Alapkezelő a kockázat megosztás és a lehetséges legmagasabb hozam kritériumait tartja szem előtt, így mind az ingatlanok jellege, mind a hasznosítás, hozamtermelő képesség szempontjából igyekszik diverzifikációt megvalósítani.

Az Alap elsősorban Magyarországon keres vonzó ingatlanbefektetési lehetőségeket. Az Alap olyan ingatlanok megvásárlására törekszik, amelyek esetében adottak – a fejlesztést követően – a tőkenövekedés lehetőségei, de már jelenleg is bérbeadással hasznosíthatók és az ingatlanok értéknövekedéséből, illetve hosszú távú bérleti hasznosításából a befektetők számára kiegyensúlyozott hozam biztosítható. A devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletek árfolyamkockázatának fedezésére határidős ügyletet köthet. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap likviditásának, a visszaváltások zavartalanságának biztosításához szükséges likvid hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse.

A **bérbeadással hasznosított ingatlanok** esetében az Alap arra törekszik, hogy a bérleti díj hosszú távra, a bérleti díjak reálértékének biztosításával vegye bérbe az ingatlant, lehetőség szerint garanciák nyújtása mellett. Az Alapkezelő a lejárat szerkezet aktív menedzselésével igyekszik elkerülni, hogy az Alap számottevő bevételekiesést szenvedjen el az egyszerre lejárat bérleti szerződések miatt.

Az Alap a nagyobb kockázatot jelentő, de ingatlanfejlesztési szempontból jó helyen levő, fejlesztésre alkalmas, **tőkenövekedést biztosító ingatlanok** vásárlását is tervezi. Az Alapkezelő a befektetéseknél figyelembe veszi Magyarország és az Európai Unióhoz csatlakozó országok régiója mindazon adottságait, amelyek az ingatlanok értékére hatással vannak, illetve igyekszik kihasználni a csatlakozásból származó potenciális előnyöket. Az értéknövekedést ezen ingatlanok esetében a kedvező árazás, az esetleges értéknövelő felújítások elvégzése és az ezt követő hasznosítás, illetve a várható ingatlanpiaci fejlődési trendek és áremelkedés indokolhatja.

Az Alap az egyes objektumok elhelyezkedése alapján a portfólió túlzott **területi koncentrációjának elkerülése** érdekében nem csak fővárosi, hanem nagyobb vidéki városokban vagy azok közelében található ingatlanokat keres.

Az Alap ingatlanportfóliójának diverzifikációja során a hasznosítási módon és a területi elhelyezkedésen túl az **ingatlanok típusára** is figyelmet fordít az Alapkezelő, ezért elsősorban lakás céljára kialakított ingatlanok megvásárlására törekszik, és csak kisebb részben ipari és logisztikai, kereskedelmi és irodai célú épületek, telekingatlanok vételére.

Az Alap a képződő tőkenövekményt újra befekteti, így az elért hozam a befektetési jegyek visszaváltásakor realizálható. Az Alapkezelő a befektetési jegyeket Forgalmazó útján folyamatosan értékesíti, azok eladása és visszaváltása napi árfolyamon történik, amelyet a befektetők az Alapkezelő https://impactalapkezezo.hu/_weboldalán követhetnek nyomon.

Az alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után, a hozamra és a tőke megővésére nem tett ígéret.

II. Általános számviteli információk

1. Számviteli politika

Az Alap számviteli politikáját a hatályos számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Szt.) és a befektetési alapok beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet, valamint "A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. számú törvény"t, illetve a „2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról” szóló jogszabályok figyelembevételével alakította ki.

Az Alap kettős könyvvezetést alkalmaz, december 31-i fordulónapra éves beszámolót készít, mely a kormányrendelet szerint részletezett mérlegből, eredménykimutatásból, kiegészítő mellékletből és üzleti jelentésből áll.

Az üzleti év megegyezik az adott naptári évvel.

Az Alapkezelő az éves beszámoló mérlegzárás napjának a tárgyévet követő év február 28-át jelölte meg.

A beszámoló dátuma: 03.22.

Az elkészült beszámoló az alábbi felületeken tekinthető meg:

Közzétételi felületek: <https://impactalapkezezo.hu/files/publication>
<http://www.kozzetetelek.hu/kozzetetelek>

Az Alap mérlegét és eredménykimutatását a Szt. és a kormányrendelet szerinti elszámolási-, értékelési elveknek és előírásoknak megfelelően készíti, az eredményt a befektetési alapokra vonatkozó rendelkezések szerint állapítja meg:

- A főkönyvi könyveiben és nyilvántartásaiban a működés valamennyi műveletét rendszeresen rögzíti és biztosítja a beszámoló készítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.

1.1 Eszközök és források értékelési elvei

- Az eszközöket és forrásokat a tényleges bekerülési értéken tartja nyilván:
- A befektetett eszközök – a Szt. és a Korm. rendelet elszámolási és értékelési előírásainak megfelelően – nettó értéken (esetleg terven felüli értékcsökkenéssel, értékvesztéssel csökkentett értéken), valamint értékelési különbözet elszámolásával az ingatlanértékelő szervezet által meghatározott piaci értéken szerepelnek a beszámolóban.
Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok forgalmi értékét legalább háromhavonta, az építés alatt álló ingatlanok értékét legalább havonta kell megállapítani.

1.2 Értékcsökkenés elszámolása

- A befektetett eszközök között kimutatott ingatlanokat (telkek, épületek, építmények, stb.) és azok működtetéséhez beszerzett gépeket, berendezéseket, felszereléseket bekerülési értéken (beszerzési áron) kell állományba venni, a terv szerinti értékcsökkenést negyedévente kell elszámolni.
- Az értékcsökkenést a Szt.-ben rögzített elvek figyelembevételével, a bruttó érték alapján, lineáris kulcsok alkalmazásával állapítja meg az Alap. Az eszközök leírását a használatba vétel napjával kezdi és a tervezett maradványérték eléréséig, illetve az értékesítés vagy selejtezés napjáig folytatja.
- A 100 ezer Ft egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket használatba vételkor egy összegben elszámolja értékcsökkenésként.

1.3 Készletek értékelése

- Az eladási célra vásárolt ingatlanok és azok működtetéséhez, hasznosításához szükséges, az ingatlannal együtt beszerzett gépek, berendezések, felszerelések beszerzési értékét, valamint az értékbecslő által meghatározott piaci érték és a könyv szerinti érték közötti értékelési különbözet összegét a készletek között kell kimutatni.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

Kiegészítő melléklet a 2018. évi éves beszámolóhoz

1.4 Az értékelési különbözetelek elszámolása

- Az ingatlanok, tárgyi eszközök és ingatlan-készletek könyv szerinti nettó értéke és piaci értéke közötti értékelési különbözetet az adott eszközhöz rendelt - a saját tőkén belüli tőkeváltozás (tőkenövekmény) részét képező - értékelési különbözet tartalékával szemben kell elszámolni és kimutatni.
- Az értékelési különbözeteleket csak a mérlegfordulónapi értékelés során, a nettó eszközérték meghatározásakor számolja el a főkönyvi számlákon.
- Év közben az értékpapírokat bekerülési értéken tartja nyilván, míg az év végi állományt az értékelési különbözet elszámolásával az ismert piaci értéken mutatja ki a mérlegben. Az állománycsökkenést a hitelviszonyt megtestesítő értékpapíroknál a FIFO elv szerint, a tulajdonosi részesedést jelentő értékpapíroknál súlyozott átlagáron számolja el értékesítéskor, illetve lejáratkor.
- A tőzsdén kötött határidős ügyletek pénzügyi instrumentumaira vonatkozó követelést és kötelezettséget a 0. Nyilvántartási számlaosztályban a szerződésben rögzített kötési áron tartja nyilván mindaddig, amíg az ügyletek lezárásra nem kerülnek ellenügylet kötésével vagy lejáratkor.
- A származtatott ügyletek értékelési különbözeteleként az Alap javára kötött, le nem zárt (le nem járt) határidős ügyletek piaci értékét - a pénzügyi instrumentum piaci ára és határidős kötési ára közötti különbözet összegét - mutatja ki a mérlegben.
- A követeléseket és kötelezettségeket szerződés vagy számla alapján, a partnerrel egyeztetett összegben állítja be a mérlegbe.
- A devizás tételek átértékelése mérlegkészítéskor az MNB deviza középárfolyamon történik, az átértékelési különbözetelek összege a pénzügyi műveletek között kerül elszámolásra.

1.4 Időbeli elhatárolások

- Az aktív és passzív időbeli elhatárolások értékét a fordulónapi elszámolt, illetve a mérlegkészítésig ismertté vált tárgyévvel vonatkozó bevételek és ráfordítások alapján, a számlázott összegben, ennek hiányában a szerződés szerinti összegben határozza meg.
- A mérleg fordulónapján fennálló három hónapon túli követeléseket és aktív időbeli elhatárolásokat összegét értékvesztésként mutatja ki a mérlegben.

1.5 Céltartalékok

- Céltartalékot a múltbeli vagy folyamatban levő szerződéseiből fennálló függő- és biztos jövőbeni fizetési kötelezettségeire képez, ha azokra egyéb módon nem biztosított fedezetet.

1.6 Kivételes nagyságú, vagy előfordulású események

- Kivételes nagyságú vagy előfordulású eseménynek a tevékenységgel közvetlen kapcsolatban nem álló, a rendes üzletmeneten kívül eső eseményt tekint az Alap.

1.7 Jelentős összegű hiba

- Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

III. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

Az Alap eszközeinek értéke 2018. december 31-én: 4 274 063 ezer Ft.

1. Befektetett eszközök:

A befektetett eszközök állománya 2 729 476 ezer Ft.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

Kiegészítő melléklet a 2018. évi éves beszámolóhoz

A **befektetési (bérbeadási) célú ingatlanok** bruttó értékének, értékcsökkenési leírásának állományváltozását, valamint a forgalmi érték és az értékelési különbözet részletes alakulását a csatolt mellékletekben mutatjuk be.

Az összesített adatok eFt-ban

ezer Ft-ban						
Típus	Típus	Bruttó érték	értékcsökkenés	Nettó érték	Piaci érték	Értékelési különbözet
BÉRBEADOTT INGATLANOK:		2 255 566	57 291	2 198 275	2 729 240	530 965
KÉSZLETEN LÉVŐ INGATLANOK		46 585	0	46 585	52 020	5 435
Vagyoni értékű jogok		176	176	0	0	0
Berendezési tárgyak		18 816	18 580	236	236	0
Kisértékű berendezési tárgyak		19 747	19 747	0	0	0
Egyéb kisértékű berendezési tárgyak		455	455			
		2 341 345	96 249	2 245 096	2 781 496	536 400
		100%			118,80%	

A vagyonértékelő szervezet által meghatározott forgalmi érték figyelembevételével történt az ingatlanok év végi értékelési különbözetének megállapítása, mely a beszerzési értékhez viszonyítva 18,80 %-al nőtt.

Tekintettel arra, hogy a Letétkezelő az Alap Kezelési Szabályzatában foglaltak alapján számítja ki az Alap nettó eszközértékét (pl. költségeket – illeték, ügyvéd - határol el adott időszakokra), ezért előfordulhat, hogy az alap számviteli beszámolójának részeként készített nettó eszközérték eltérést mutat a Letétkezelő által számított nettó eszközértéktől.

Az Alapnak tartós pénzügyi befektetése nincs.

Építés alatt álló ingatlanok nincsenek.

2. Forgóeszközök:

A **forgóeszközök** mérlegsor 1 544 587 ezer Ft-os összegének összetétele a következő:

Készletek: eladási célú ingatlanok értéke: 52 020 eFt.

Készletekre adott előleg: fizetett előlegek 78 252 eFt.

A **követelések** év végi értéke 41 647 eFt,

- ingatlaneladásból származó vevőkövetelés összege 0 ezer Ft
- a vevők bérleti díjból és közvetített szolgáltatásokból származó tartozása 2 015 ezer Ft.
- egyéb követelések:

	eFt
közüzemű költségekre fizetett előleg	700
előleg, foglaló követelés	38 932

39 632

Év végén az Alap **értékpapír eszközzel nem rendelkezett.**

Kölcsönbe, óvadéki repóba adott értékpapír miatti követelése nincs az Alapnak.

A **pénzeszközök** év végi egyenlege 1 372 668 ezer Ft, mely teljes összegben az Erste Bank-nál vezetett folyószámlán áll rendelkezésre.

Aktív időbeli elhatárolás elszámolására nem került sor.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2018. évi éves beszámolóhoz

Származtatott ügyletek miatti értékelési különbözet elszámolására nem került sor, mivel a mérleg fordulónapjáig le nem zárt, határidős ügyletből származó nyitott pozíciója nincs az Alapnak.

3. Kötelezettségek:

A kötelezettségek 114 967 ezer Ft-os összegének tételei:

KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték
Alapkezelőnek fizetendő	76 251
Letétkezelőnek fizetendő	0
Üzemeltetés, közüzemek	1 549
Illeték	12 707
áfa	33
különadó	461
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	23 966
<i>ebből: kaució</i>	23 966
<i>előre fizetett bérleti díjak</i>	0

A rövid lejáratú kötelezettségekből:

- a szállítókkal szemben fennálló tartozás 77 800 ezer Ft,
- befektetési jegy visszaváltásból származó kötelezettség nincs.

A passzív időbeli elhatárolások összege 889 ezer Ft, az alábbi tételekből áll:

PARTNERNEV	MEGNEVEZÉS	Összeg/Érték
Erste	Letétkezelő	446
MNB	MNB díj	232
BDO	Könyvvizsgálói díj	927

4. Saját tőke változásai

Az Ingatlan Alap **saját tőkéjének** mérleg szerinti záró értéke 4 157 491 ezer Ft, a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 341 152 db volt az év végén.

	Nyitó	Növekedések	Csökkenések	Záró
INDULÓ TŐKE	1 914 860	1 525 640	-28 980	3 411 520
1. Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	1 917 510	1 525 640	0	3 443 150
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-2 650	0	-28 980	-31 630
TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	193 533	699 662	-147 224	745 971
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-119	0	-6 516	-6 635
2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	72 457	302 279	0	374 736
3. Értékelési különbözet tartalék	178 578	357 822		536 400
4. Előző év(ek) eredménye	-17 822		-39 561	-57 383
5. Üzleti év eredménye	-39 561	39 561	-101 147	-101 147
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	2 108 393	2 225 302	-176 204	4 157 491

5. A tőkeváltozás (tőkenövekmény)

A tőkenövekmény 745 970 ezer Ft, tételei a következők:

Időszak	megnevezés	Darab régi névérték 50.000 Ft/db	Darab új névérték 10.000 Ft/db	forgalmazott érték	névérték/db	Tőkeváltozás	értékkülönbség
Nyitó	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	21 205	106 025	1 061 131	50 000	1 060 250	881
Nyitó	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-53	-265	-2 769	50 000	-2 650	-119
2017.05.31-ig	Tárgyévi eladás régi névértéken	6 499	32 495	347 942	50 000	324 950	22 992
2017.06.01-től	Tárgyévi eladás új névértéken		53 231	580 894	10 000	532 310	48 584
2018	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke		152 564	1 827 919	10 000	1 525 640	302 279
2018	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-2 898	-35 495	10 000	-28 980	-6 515
2018.12.31	Záró		341 152	3 779 621		3 411 520	368 101

- a befektetési jegy forgalmazásából 368 101 ezer Ft tőkenövekmény keletkezett ,
- az értékelési különbözetek tartaléka összesen 536 400 ezer Ft, amely az ingatlanportfólió után elszámolt értékkülönbség,
- az előző évek eredménytartaléka -57 383 ezer Ft, míg a tárgyévi gazdálkodásból -101 147 ezer Ft veszteség származott.

A forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma év végén 341 152 db volt.

IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A befektetési alap **tárgyévi eredménye** -101 147 ezer Ft veszteség.

Az értékesítés nettó árbevétele 118 529 ezer Ft, melyből 100 694 e eFt ingatlanok bérbeadásából származik, az ingatlan üzemeltetés bevétele 17 835 eFt, ingatlan eladásból árbevétel nem keletkezett.

Az egyéb bevételek soron 123 116 ezer Ft bevétel került elszámolásra, ebből tárgyi eszköz ingatlan értékesítés bevétele 122 000 eFt, bántépénz 874 eFt, egyéb tételek 242 eFt.

Eladott ingatlan (áru) tárgyéven nem volt.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2018. évi éves beszámolóhoz

Működési költségek összege 249 064 eFt, összetétele a következő:

1. A működési költségek összetétele:

Megnevezés	Előző évi ezer Ft	mo%	Tárgyévi ezer Ft	mo%
Anyagköltség	5 522	4,36%	7 233	2,90%
<i>ebből:</i>				
Nyomtatvány		0,00%		0,00%
Közüemi díjak	5 482	4,33%	6 976	2,80%
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)	40	0,03%	257	0,10%
Igénybevett szolgáltatások	28 396	22,41%	45 353	18,21%
<i>ebből:</i>				
Javítási, karbantartási költségek	2 367	1,87%	2 778	1,12%
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	7 910	6,24%	12 698	5,10%
Üzemeltetési szolgáltatás	6 183	4,88%	12 184	4,89%
Vagyonvédelemi szolgáltatás		0,00%		0,00%
Hirdetési, közzétételi költség		0,00%		0,00%
Számviteli szolgáltatások	1 840	1,45%	2 153	0,86%
Jogi szolgáltatási díj	2 133	1,68%	1 883	0,76%
Értékbecslési díj	917	0,72%	3 741	1,50%
Lakáskiadási jutalék	4 999	3,95%	9 578	3,85%
Különféle egyéb szolgáltatások	2 047	1,62%	338	0,14%
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	61 292	48,38%	132 808	53,32%
<i>ebből:</i>				
Alapkezelői díj	31 587	24,93%	56 737	22,78%
Letétkezelői díj	2 175	1,72%	3 688	1,48%
Forgalmazói díj		0,00%		0,00%
Sikerdíj	25 013	19,74%	69 321	27,83%
Bizományosi díj, jutalék		0,00%	0	0,00%
Egyéb hatósági eljárási, szolg.díj	599	0,47%	955	0,38%
Biztosítási díj	1 397	1,10%	1 615	0,65%
Bankköltség	459	0,36%	492	0,20%
Egyéb	62	0,05%		0,00%
Közvetített szolgáltatások		0,00%		0,00%
ÖSSZESEN	95 210	75,15%	185 394	74,44%
Értékcsökkenési leírás	31 489	24,85%	63 670	25,56%
MINDÖSSZESEN	126 699	100,00%	249 064	100,00%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2018. évi éves beszámolóhoz

Az egyéb ráfordítások összege 94 462 ezer Ft, ebből NAV-nak fizetett különadó 1 416 eFt, egyéb adók 4 119 eFt, értékesített tárgyi eszköz ingatlan könyv szerint értéke 88 927 eFt.

A pénzügyi műveletek eredménye 734 ezer Ft nyereség. A devizaműveletek árfolyamvesztesége 856 eFt, ezt ellentételezte a devizaműveletek árfolyamnyeresége 1 590 eFt.

A pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Megnevezés	ezer Ft	
	Pénzügyi műveletek bevétel	ráfordítás
Deviza, valutaműveletek árfolyamnyeresége	1 590	
Deviza, valutaműveletek árfolyamvesztesége		856
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége		
Kötelezettségek árfolyamvesztesége		
ÖSSZESEN	1 590	856

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2018. évi éves beszámolóhoz

V. Az Alap vagyonának alakulása és megoszlása (Likviditási jelentés)

		előző év		tárgyév	
		ezer Ft	mo%	ezer Ft	mo%
I. KÖTELEZETTSÉGEK					
1.	Hitelállomány		0,00%		0,00%
2.	Egyéb kötelezettségek	54 418	0,00%	114 967	2,69%
	Alapkezelői díj	28 660	0,00%	76 251	1,78%
	Letétkezelői díj	233	0,00%	0	0,00%
	Biztosítási díj		0,00%		0,00%
	Forgalmazói díj		0,00%		0,00%
	Közzétételi költség		0,00%		0,00%
	Üzemeltetési költségek	1 645	0,00%	1 549	0,04%
	Reklám költség		0,00%		0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel	43	0,00%		0,00%
	Egyéb - nem költségalapú - kötelez. (kaució, előre fizetett bérleti díj)	16 133	0,00%	23 966	0,56%
	Adó jellegű kötelezettségek, illetékek	7 704	0,00%	13 201	0,31%
3.	Céltartalékok		0,00%		0,00%
4.	Passzív időbeli elhatárolások	889	0,00%	1 605	0,04%
	Kötelezettségek összesen	55 307	2,5561%	116 572	2,73%
II. ESZKÖZÖK					
1.	Folyószámla, készpénz	380 802	17,60%	1 372 668	32,12%
2.	Egyéb követelés	52 875	0,00%	41 647	0,97%
3.	Lekötött bankbetét	0	0,00%	0	0,00%
	Max. 3 hó lekötésű				
	3 hónapnál hosszabb lekötésű				
4.	Értékpapírok				
	Állampapírok				
	Kötvények				
	Kincstárjegyek				
	Egyéb jegybankképes értékpapír				
	Külföldi állampapírok				
5.	Származékos ügyletek				
	Tőzsdei határidős ügyletek				
	Tőzsdén kívüli határidős ügyletek				
6.	Ingtalanok	1 719 710	79,48%	2 859 512	66,90%
6/A	Készletek, eladási célú ingatlanok	0	0,00%	52 020	0,00%
6/B	Befektetett eszközök	1 680 778	77,68%	2 729 240	63,86%
6/C	Készletekre adott előlegek	38 932	0,00%	78 252	1,83%
	Befejezetlen beruházások				
7.	Egyéb tárgyi eszközök	9 362	0,43%	236	0,01%
8.	Aktív időbeli elhatárolások	951	0,04%	0	0,00%
	Eszközök összesen	2 163 700	99,59%	4 274 063	100,00%
SAJÁT TŐKE / Nettó eszközérték (Ft)		2 108 392 432		4 157 491 002	
Egy befektetési jegyre jutó eszközérték (Ft)		11 010,69		12 186,62	
Kibocsátott befektetési jegy összesen (darab)		191 486		341 152	

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2018. évi éves beszámolóhoz

VI. Portfólió jelentés

Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma: Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap 1211-15

Alapkezelő neve: Impact Asset Management Alapkezelő Zrt

Letétkezelő neve: Erste Bank Hungary Zrt.

NEÉ számítás típusa:

Tárgynap (T): 2018. év 12. hó 31. nap

Saját tőke: 4 157 490 ezer Ft

Egy jegyre jutó NEÉ: 12 186,62 Forint

Darabszám: 341 152 darab

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok Ft-ban

I.	KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)
I/1. :	Hitelállomány (összes)		Hitelező	Futamidő		0,00%
						0,00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:				114 966 403	98,62%
	Alapkezelői díj miatt				77 799 500	66,74%
	Letétkezelői díj miatt				0	0,00%
	Ingatlanértékelő díja miatt					0,00%
	Biztosítási díj miatt					0,00%
	Költségmentesített egyéb tétel miatt				494 239	0,42%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				36 672 664	31,46%
	kaució				23 966 889	20,56%
	előre fizetett bérleti díjak				0	0,00%
	illeték előírás				12 705 775	10,90%
I/3.	Céltartalékok				0	0,00%
						0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:				1 605 310	1,38%
	Alapkezelői díj					0,00%
	Sikerdíj					0,00%
	Áram					0,00%
	Gázdíj					0,00%
	Vízdíj					0,00%
	Üzemeltetési díj					0,00%
	Egyéb igénybevett szolgáltatás					0,00%
	Számlavezetési díj					0,00%
	Könyvvizsgálói díj				927 040	0,80%
	MNB díj				232 000	
	Letétkezelő díja (Erste)				446 270	0,38%
			Kötelezettségek összesen:		116 571 713	100%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2018. évi éves beszámolóhoz

II.	ESZKÖZÖK				Összeg	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:				1 372 667 977	32,12%
	Erste bank HUF				1 321 362 511	30,92%
	Erste bank EUR				51 305 466	1,20%
II/2	Egyéb követelés:				119 899 258	2,81%
	Vevők				2 015 356	0,05%
	Fizetett előlegek				78 951 951	1,85%
	Foglaló				38 931 951	
	Áfa				0	0,00%
	Egyéb követelés:				0	0,00%
II/3.	Lekötött bankbetétek:		Bank	Futamidő	0	0,00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:				0	0,00%
						0,00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:				0	0,00%
						0,00%
II/4.	Értékpapírok:	Megnev.	Devizanem	Névérték	0	0,00%
						0,00%
II/5.	Ingyatlanok	Típus	Hrsz.	Beszerzési ár	Forgalmi érték	
II.5.1.	Ingyatlanok					0,00%
	1188 Bp., Fenyőfa u. 1. B/fszt/14.	lakás	145201/231/A/102	16 335 600	20 370 000	0,48%
	1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/3/10.	lakás	145201/231/A/58	13 500 000	15 300 000	0,36%
	1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/3/11.	lakás	145201/231/A/59	15 927 600	20 920 000	0,49%
	1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/fszt/8.	lakás	145201/231/A/8	17 865 600	22 670 000	0,53%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/2/5.	lakás	17970/1/A/183	28 764 000	38 100 000	0,89%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/2/6.	lakás	17970/1/A/184	21 828 000	31 890 000	0,75%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/4/6.	lakás	17970/1/A/200	21 828 000	31 890 000	0,75%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/5/4.	lakás	17970/1/A/208	25 602 000	35 370 000	0,83%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/6/6.	lakás	17970/1/A/220	21 828 000	31 890 000	0,75%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/7/3.	lakás	17970/1/A/227	21 828 000	31 890 000	0,75%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/7/6.	lakás	17970/1/A/230	21 828 000	31 890 000	0,75%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. F/2/3.	lakás	17970/1/A/516	24 990 000	32 640 000	0,76%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. G/1/3.	lakás	17970/1/A/591	32 028 000	43 390 000	1,02%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. G/5/3.	lakás	17970/1/A/623	32 028 000	43 390 000	1,02%
	1030 Bp., Lajos u. 93-99. I. lh. 1/7	lakás	17970/1/A/778	45 900 000	49 700 000	1,16%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/2/20	lakás	19897/3/A/201	16 563 050	23 670 000	0,55%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/21	lakás	19897/3/A/202	16 354 850	23 670 000	0,55%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/23	lakás	19897/3/A/204	16 695 250	24 080 000	0,56%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/26	lakás	19897/3/A/207	16 696 250	24 080 000	0,56%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/4/31	lakás	19897/3/A/212	16 930 650	24 080 000	0,56%
	4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. O/4/24	lakás	19897/3/A/410	16 307 850	24 080 000	0,56%
	4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q/1/14.	lakás	19897/3/A/458	15 889 850	24 500 000	0,57%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. Q/2/22	lakás	19897/3/A/466	16 149 050	24 500 000	0,57%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. Q/3/30	lakás	19897/3/A/474	16 389 650	24 500 000	0,57%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/2/22	lakás	19897/3/A/517	16 970 450	24 500 000	0,57%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2018. évi éves beszámolóhoz

4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/3/25	lakás	19897/3/A/520	16 807 250	24 500 000	0,57%
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S lh. IV. em. 33.	lakás	19897/3/A/528	18 414 692	24 500 000	0,57%
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/5/43	lakás	19897/3/A/538	15 369 650	22 010 000	0,51%
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/5/44	lakás	19897/3/A/539	15 369 650	22 010 000	0,51%
1051 Bp., Zrínyi u. 9. 1/6.	lakás	24523/0/A/11	42 942 000	43 100 000	1,01%
1055 Budapest, Balaton utca 27. 2 em. 1.	lakás	25002/4/A/7	24 480 000	31 300 000	0,73%
1136 Budapest, Balzac u. 15. félemelet 1.	lakás	25294/0/A/13	40 800 000	56 100 000	1,31%
1132 Bp, Visegrádi u. 80/B 7/4	lakás	25585/1/A/126	57 630 000	57 230 000	1,34%
1132 Bp, Visegrádi u. 82/B 2/4	lakás	25585/2/A/115	64 362 000	63 960 000	1,50%
1133 Budapest, Visegrádi u. 82/B. PG114 PG642 teremgarázs	egyéb	25585/2/A/233	7 140 000	7 530 000	0,18%
1133 Budapest, Hegedűs Gy. u. 91. C. VIII/1	lakás	25585/2/A/35	45 696 000	56 900 000	1,33%
1066 Bp., Teréz krt. 18. 2/2.	lakás	28876/0/A/20	37 026 000	68 100 000	1,59%
1066 Bp, Ó u. 44. 5. em. 2.	lakás	29033/0/A/18	51 498 342	56 700 000	1,33%
1066 Bp, Ó u. 44. 5. em. 3.	lakás	29033/0/A/19	52 217 929	56 700 000	1,33%
1066 Bp, Ó u. 44. teremgarázs	egyéb	29033/0/A/26	6 286 260	7 400 000	0,17%
1066 Budapest, Ó utca 49. 4. em. 406.	lakás	29039/0/A/88	55 080 000	59 200 000	1,39%
1061 Bp, Andrássy út 17. 3. em. 11/A	lakás	29306/0/A/15	40 290 000	47 000 000	1,10%
Andrássy út 99. 1/12	lakás	29632/0/A/16	31 620 000	33 500 000	0,78%
1078 Budapest, István u. 31. 2. em. 4.	lakás	33189/0/A/20	21 420 000	21 300 000	0,50%
1077 Bp, Rózsa u. 8. 4. em. 37	lakás	33792/0/A/50	54 570 000	59 100 000	1,38%
1077 Bp, Király u. 51. 2. em. 16. B	lakás	34100/0/A/34	49 440 000	72 300 000	1,69%
1075 Bp, Holló u. 3-9. A lh. fszt. 1.	lakás	34174/2/A/15	37 230 000	42 600 000	1,00%
1075 Bp, Holló u. 3-9. 2. em. teremgarázs	egyéb	34174/2/A/2	3 570 000	5 200 000	0,12%
1075 Bp, Holló u. 12-14. 6/614	lakás	34185/0/A/100	42 247 832	44 800 000	1,05%
1075 Bp, Holló u. 12-14. (-1)-(-4) T1 teremgarázs	egyéb	34185/0/A/102	3 876 000	5 780 000	0,14%
1075 Bp, Holló u. 12-14. (-3)em. 3-1. tároló	egyéb	34185/0/A/115	1 224 000	1 320 000	0,03%
1075 Bp, Holló u. 12-14. 2./ 210.	lakás	34185/0/A/31	36 135 438	40 800 000	0,95%
1075 Bp, Holló u. 12-14. 3/304	lakás	34185/0/A/42	42 419 862	47 900 000	1,12%
1075 Bp, Holló u. 12-14. 3/317	lakás	34185/0/A/55	48 552 000	51 600 000	1,21%
1075 Bp, Holló u. 10. 5. em. 5004	lakás	34187/2/A/32	34 978 350	39 900 000	0,93%
Dob u. 16. 7. lh. III/3	lakás	34193/0/A/87	63 750 000	72 300 000	1,69%
1075 Bp, Király u. 13. 1. lh. 3. em. 4	lakás	34200/3/A/16	64 974 000	65 900 000	1,54%
1075 Bp, Király u. 13. 2. lh. 1. em. 4.	lakás	34200/3/A/32	60 690 000	63 800 000	1,49%
1075 Bp, Király u. 13. 1. lh. 1/4	lakás	34200/3/A/8	58 140 000	66 200 000	1,55%
1075 Bp, Akácfa u. 12-14. 4. em. 6.	lakás	34402/0/A/63	54 570 000	62 510 000	1,46%
1084 Bp, Víg u. 41-43. A. lh. 3. em. 5.	lakás	34917/0/A/22	34 654 500	45 800 000	1,07%
1084 Bp, Víg u. 41-43. B. lh. 2. em. 8.	lakás	34917/0/A/45	32 946 000	44 900 000	1,05%
1084 Bp, Víg u. 41-43. B. lh. 4. em. 8.	lakás	34917/0/A/56	34 481 100	44 900 000	1,05%
1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 2/3	lakás	35632/0/A/16	25 790 608	34 900 000	0,82%
1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 6/3.	lakás	35632/0/A/44	26 296 089	34 900 000	0,82%
1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 7/3.	lakás	35632/0/A/50	25 284 285	34 900 000	0,82%
1082 Budapest, Corvin sétány 1/A 5. em. 3.	lakás	36314/13/A/119	44 880 000	45 500 000	1,06%
1094 Bp, Tompa u. 15/A 1. em. 2	lakás	37586/0/A/11	51 000 000	50 300 000	1,18%
1094 Bp, Páva utca 13. P323 teremgarázs	egyéb	37613/1/A/1	2 040 000	3 330 000	0,08%
1094 Bp, Ferenc tér 2-3. 2. em. 4.	lakás	37623/0/A/23	16 830 000	24 100 000	0,56%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2018. évi éves beszámolóhoz

	1096 Bp, Lenhossék u. 3. D. lh. 5. em. 2	lakás	37743/0/A/138	71 400 000	70 200 000	1,64%
	1097 Bp, Nádasdy u. 14. G503	lakás	38021/22/A/122	19 992 000	22 200 000	0,52%
	1155 Bp., Kolozsvár u. 3/a	ház	81136	42 126 000	49 300 000	1,15%
	1138 Bp, Turóc u. 9. 1/6	lakás	25880/13/A/271	37 301 400	40 200 000	0,94%
	1138 Bp, Turóc u. 11. B. lh. Fsz. tároló	egyéb	25880/13/A/27	1 020 000	1 200 000	0,03%
	1138 Bp, Turóc u. pincszint	egyéb	25880/13/A/1	3 060 000	3 100 000	0,07%
	1138 Bp, Turóc u. 9. I. 6. ingóságok	egyéb	25880/13/A/271	1 430 000	1 430 000	0,03%
	1075 Bp, Holló u. 12-14. -1-4. em. P41	egyéb	34185/0/A/102	3 774 000	6 090 000	0,14%
						0,00%
II.5.2.	Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok					0,00%
	Vízközmű hozzájárulás Debrecen	vagyoni értékű jogok		176 022	0	0,00%
II.5.3.	ingatlan berendezési tárgyak					0,00%
	ingatlan berendezési tárgyak			38 565 464	235 640	0,01%
						0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:					0,00%
	Bevételek elhatárolása					0,00%
	Költségek elhatárolása					0,00%
						0,00%
						0,00%
			Eszközök összesen:		4 274 062 875	100%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2018. évi éves beszámolóhoz

VII. Cash-flow kimutatás

adatok eFt-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-186 043	-512 776
2	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)	-186 043	-512 776
3	1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-113 881	-219 676
4	2. Elszámolt amortizáció +	31 490	63 670
5	3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
6	4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-116 799	-357 822
7	5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
8	6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	-4 213	-33 073
9	7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
10	8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	-3 066	0
11	9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-10 777	-28 092
12	10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	45 395	60 550
13	11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
14	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-92	951
15	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-14 100	716
16	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-630 367	-287 781
17	(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	-630 367	-287 781
18	14. Ingatlanok beszerzése -	-834 686	-886 132
19	15. Ingatlanok eladása +	13 200	122 000
20	16. Befolyt bérleti díjak +	74 320	118 529
21	17. Értékpapírok beszerzése -		0
22	18. Értékpapírok eladása, beváltása +		0
23	19. Kapott hozamok +		0
24	20. Elszámolt értékelési különbözet ±	116 799	357 822
25	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	928 836	1 792 423
26	(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	928 836	1 792 423
27	20. Befektetési jegy kibocsátás +	928 836	1 827 919
28	21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		0
29	22. Befektetési jegy visszavásárlása -		-35 496
30	23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		0
31	24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +		0
32	25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		0
33	26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		0
34	IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	112 426	991 866



IMPACT
ASSET MANAGEMENT

DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Üzleti jelentés

a 2018. évi üzleti évről

Alapkezelő:

**Impact Asset Management Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.)

A Magyar Nemzeti Bank 2016. augusztus 8. napján 1.022.350.000,-Ft, induló tőkével vette nyilvántartásba H-KE-III-616/2016 sz. határozatával 1211-15 nyilvántartási számon az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalapot (a továbbiakban: Alap).

Az Alap a 2018. év folyamán megduplázta a kezelt vagyon összegét, 2,144 milliárdról 4,229 milliárd forintra növekedett az Alap vagyona.

A hazai lakóingatlanpiac helyzete 2018-ban

2018-ban, a válság utáni jubileumi évben, erőteljes és aktív évet zárt a lakáspiac. A válság utáni visszarendeződés tovább folytatódott, a becsült tranzakciószámban nagyságrendileg a tavalyi értékkel megegyező szintet ért el a piac, így új korszakot nyitva a következő évekre. A decemberi tranzakciós számokat vizsgálva a szokásosnál erősebb hónappal ért véget az év, így 2018-ban a Duna House becslése szerint 152 803 adásvétel történt Magyarországon.

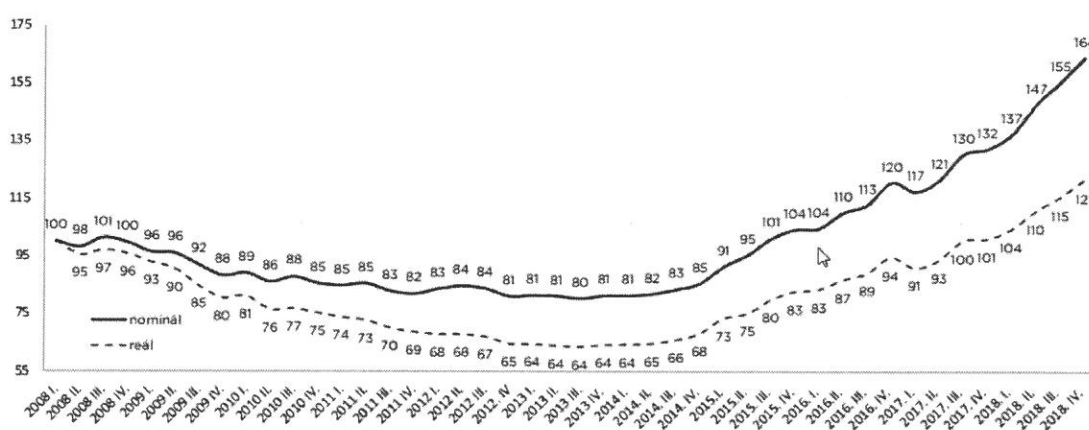
Az árak növekedése sem állt meg év végéhez közeledve, mostanra a Duna House minden lakásárindexe elérte reálértéken a 100 százalékpontot.

A fővárosi panelek négyzetmétere félmillió forint környékén mozog, míg a téglalakások esetében az átlag már meghaladta az 500 ezres értéket, sőt Budán és a belvárosban már a 700 ezer forintot is.

A legtöbb újépítésű ingatlant a XIII. kerületben kínálják, ám a legmagasabb árak az V. kerületet és a budai kerületek egy részét jellemzik. Az újépítésű lakások négyzetméterára 728 ezer forint volt átlagosan Budapesten.

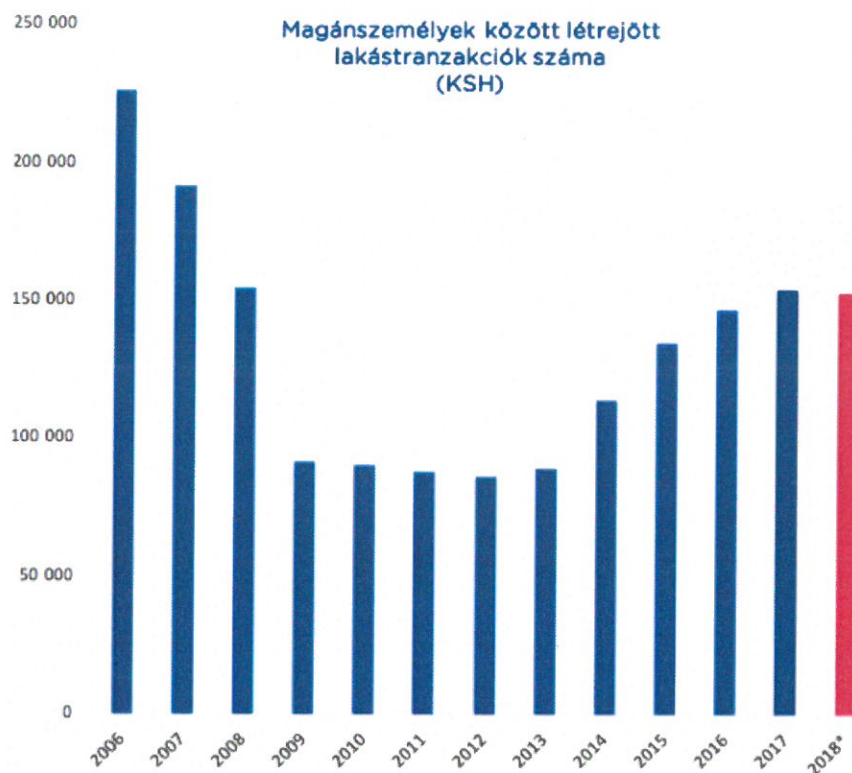
Duna House Országos Lakásárindexek

Az Országos Lakásárindex töretlenül ível felfelé, 2018 utolsó negyedévéét 164 ponton zárta nominál-, 121 ponton reálértéken.

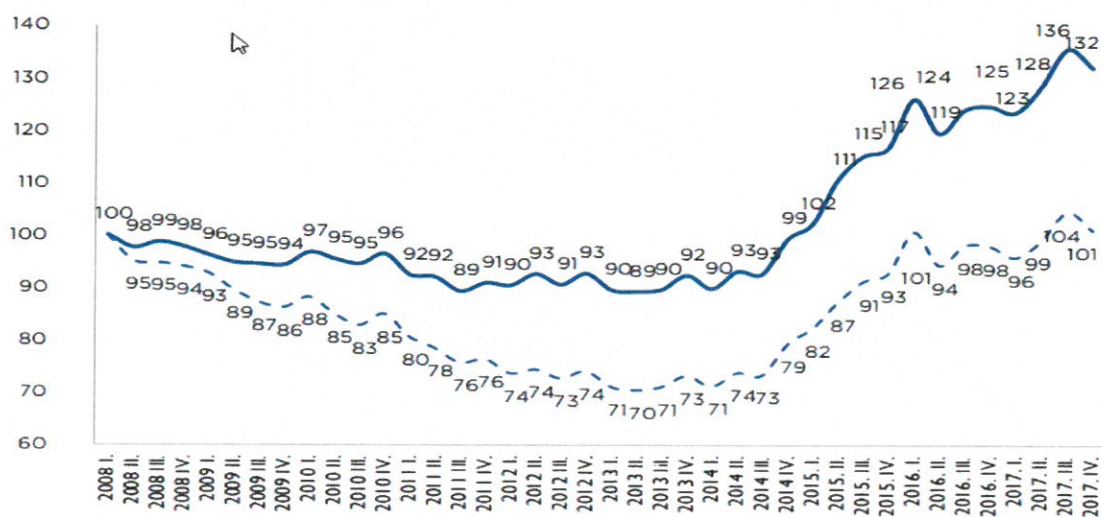


Lakás indexeinkről: Lakásár indexeinkre egy olyan módszert alkalmazunk, amely igyekszik minden típusbeli különbséget maradéktalanul kiküszöbölni. A hasonló árindexek alapvetően normalizálást használnak, amely nem veszi figyelembe a tranzakciók változó elemeit. A Duna House Lakás Indexek kialakításához az ún. „hedonikus módszert” vettük alapul, melynél figyelembe vesszük az ingatlan szerkezetét, állapotát (1-5 skálán), méretét, építési évet, emeleti és althelyezkedési paramétereit. Az így kialakított fogyasztói kosarak súlyozása változatlan marad az időskálán. Az országos indexek súlyozásához a KSH által közzétett tranzakciószámok regionális arányát használjuk.

2018-ban a Duna House becslése szerint 152 803 adásvétel történt a hazai ingatlanpiacon, amely nagyságrendileg megegyezik az egy évvel ezelőtti tranzakciók számával.



DH - BUDAPESTI TÉGLA INDEX



Árak - Lakásár adatok Egyaránt nőttek a panel és a téglá ingatlanok árai a keleti és a nyugati országrészben, az egy évvel ezelőtti értékekhez képest. Az átlagos négyzetméterár a kelet-

magyarországi panelek esetében már a 300 ezer forintot súrolja, Nyugat-Magyarországon pedig a 250 ezret. Ezekkel az értékekkel közel azonos a téglá ingatlanok átlagértéke, keleten 294-, nyugaton 276 ezer forint.

(Forrás: Duna House Barométer)

Makrogazdasági tényezők

2018-ban folytatódott a lakáspiaci kereslet élénkülése, az ezt megalapozó jövedelmi és vagyoni folyamatok továbbra is kedvező képet festenek. A folyó jövedelmeket meghatározó bérezési alapfolyamatok erősödtek, és a háztartások vagyoni helyzete is tovább javult, köszönhetően a historikus összevetésben magas megtakarítási hajlandóságnak. Mindeközben a lakáshitelek kiáramlása is élénk ütemben folytatódott 2018 első félévében. Mindez a kedvező hosszú távú jövedelmi kilátások mellett pozitív képet fest a várható lakáspiaci keresletről. A keresleti feltételekre reagáló lakáspiaci kínálat további bővülést mutat, bár a szektor kínálati alkalmazkodása továbbra is lassabb a korábbi ingatlanpiaci ciklushoz képest, ami elsősorban a nehezen elérhető szakképzett munkaerő-kapacitásokkal magyarázható. A lakásárak növekedési üteme továbbra is meghaladja a lakásépítési költségek emelkedésének mért ütemét, így bár a kínálati árres némileg mérséklődött az elmúlt negyedévekben, továbbra is kedvezően hat a fejlesztési kedvre. Az erős bérkiáramlás és az ezt erősítő szűkös munkaerő-kapacitások, valamint az építési költségek gyorsuló emelkedése a jövőben mérsékelheti ezt az ösztönzőerőt.

(Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés – 2018. november)

2018-ban az alábbi lényeges események történtek az Alappal kapcsolatban:

a.) Forgalmazói kör bővülése:

Az Alap befektetési jegyeinek forgalmazására Forgalmazói szerződés jött létre 2018. január 2-i hatályba lépéssel az MKB Bank Zrt-vel

A mérleg fordulónapja után lényeges események nem következtek be.

Az Alap a 2018. üzleti évben kutatás és kísérleti fejlesztésben nem vett részt, telephelye nincs, illetve a környezetvédelemmel kapcsolatosan semmiféle kötelezettsége, illetve jogosultsága nincs.

Budapest, 2019. március 22.



Doron Dymschiz
az Igazgatóság tagja



Czeiler-Fóris Angelika
az Igazgatóság elnöke