

Elektronikusan aláírta:

Dr. Bulyovszky Tamás László

Szignó

18755860-6820-915-01

Statisztikai számjel

Elektronikusan aláírta:

Dymschiz Doron

Szignó

1211-15

Lajstromszám

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.

2022. év

Éves beszámoló

Budapest, 2023.04.28

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Doron Dymschiz

Bulyovszky Tamás László

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

"A" Mérleg
2022. év

ESZKÖZÖK (Aktívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A.BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	2 476 354	0	220 370
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 476 354	0	220 370
3	1.Ingatlanok	1 880 046	0	136 010
4	2.Ingatlanok értékelési különbözete	596 308	0	84 360
5	3.Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	0
6	4.Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
7	5.Beruházások	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	347 496	0	1 289 781
14	I. KÉSZLETEK	7 000	0	0
15	1.Ingatlankészletek	6 780	0	0
16	2.Ingatlankészletek értékelési különbözete	220	0	0
17	3.Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	0
18	4.Készletekre adott előlegek	0	0	0
19	II. KÖVETELÉSEK	6 767	0	5 316
20	1.Követelések áruszállításból és szolgáltatásból(vevők)	5 599	0	1 104
21	2.Kölcsönkövetelések	0	0	0
22	3.Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
23	4.Egyéb követelések	1 168	0	4 212
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	333 729	0	1 284 465
32	1.Pénztár ,csekkek	0	0	0
33	2.Bankbetétek	333 729	0	1 284 465
34	3. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
35	C. Aktív időbeli elhatárolások	596	0	2 020
36	1.Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	1 920
37	2.Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	596	0	100
38	3.Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0	0
39	D) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
40	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 824 446	0	1 512 171

Statisztikai számjel:
Bejegyzési szám:

18755860-6820-915-01
1211-15

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

"A" Mérleg
2022. 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	2 352 867	0	1 460 066
2	I. Indulótőke	1 771 630	0	967 890
3	1. Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	4 237 800	0	4 237 800
4	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-2 466 170	0	-3 269 910
5	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	581 237	0	492 176
6	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-777 893	0	-1 074 516
7	2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	586 857		586 857
8	3. Értékelési különbözet tartalék	596 529	0	84 360
9	4. Előző év(ek) eredménye	67 840	0	175 744
10	5. Tárgyévi eredmény	107 904	0	719 731
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	468 130	0	50 779
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	468 130	0	50 779
19	1. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	400 135	0	4 079
20	2. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	26 288	0	46 469
21	3. Adó jellegű kötelezettségek	391	0	181
22	4. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	41 316	0	50
23	5. Külföldi pénzügyi kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
24	6. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
25	H. Passzív időbeli elhatárolások	3 449	0	1 326
26	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
27	2. Költségek ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 449	0	1 326
28	3. Halasztott bevételek	0	0	0
29	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 824 446	0	1 512 171

Budapest, 2023.04.28

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Eredménykimutatás
(összköltség eljárással)
2022. 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	113 490	0	64 243
2	02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	115	0	0
3	03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	0	0	9 380
4	I.Értékesítés nettó árbevétele	113 605	0	73 623
5	04. Ingatlan értékesítés bevétele	490 751	0	834 495
6	05. Eszközök értékesítésének bevétele	0	0	0
7	06. Egyéb bevételek	34 215	0	11 159
8	II.Egyéb bevételek	524 966	0	845 654
9	07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	0	0	6 780
10	08. Eladott eszközök beszerzési értéke	115	0	0
11	III. Eladott áruk beszerzési értéke	115	0	6 780
12	09. Anyagköltség	0	0	178
13	10. Rezsiköltség	7 211	0	6 639
14	11. Egyéb anyagköltség	0	0	0
15	12.Bérleti díjak	0	0	0
16	13.Üzemeltetési költségek	16 968	0	9 004
17	14.Hirdetés, reklám, propaganda	0	0	0
18	15.Szakértői díjak	6 088	0	3 427
19	16.Közvetítői díjak, jutalékok	25 304	0	86 026
20	17.Letétkezelői díjak	5 293	0	2 971
21	18.Alapkezelői díjak	81 523	0	78 193
22	19.Értékcsökkenési leírás	51 198	0	26 010
23	20.Egyéb működési költségek	10 676	0	6 361
24	IV.Működési költségek	204 261	0	218 809
25	21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	302 502	0	0
26	23. Adó jellegű ráfordítások	8 016	0	6 077
27	24. Egyéb ráfordítások	3 452	0	4 376
28	V. Egyéb ráfordítások	313 970	0	10 453
29	25.Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
30	26.Egyéb árfolyamnyereségek	267	0	1 886
31	27.Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
32	28.Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	47 627
33	29.Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
34	30.Kapott (járó) osztalék, részesedés	0	0	0
35	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	267	0	49 513
36	31.Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
37	32.Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0	0	0
38	33.Egyéb árfolyamveszteségek	8 781	0	2 085
39	34.Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2 357	0	10 932
40	35.Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		0	
41	36.Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 450	0	
42	VII.Pénzügyi műveletek ráfordításai	12 588	0	13 017
43	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	
44	IX.Tárgyévi eredmény	107 904	0	719 731

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap 2022. évi
éves beszámolójához****Tartalomjegyzék**

I.	Általános rész	2
1.	Az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap rövid bemutatása:	2
2.	Képviselőre jogosult személyek	2
3.	Az Alap tevékenysége, befektetési politika	3
II.	Általános számviteli információk	3
1.	Számviteli politika	3
1.1	Eszközök és források értékelési elvei	4
1.2	Értékcsökkenés elszámolása	4
1.3	Készletek értékelése	4
1.4	Az értékelési különbözetek elszámolása	4
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	9
1.	A működési költségek összetétele:	9
V.	Likviditási jelentés	10
VI.	Portfólió jelentés	11
VII.	Cash-flow kimutatás	13

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.
2022. december 31-i mérleg szerinti

Saját tőkéje (nettó eszközértéke)	1 460 066	eFt
Befektetési jegyek darabszáma	96 789	db
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke	15 085,04	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 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, "A" sorozat :ISIN kód: HU 0000718788.
"B" sorozat ISIN kód: HU 0000722558

<u>Alapkezelő:</u>	Impact Asset Management Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.
Cégjegyzékszáma:	01-10-048353
MNB eng. száma:	H-EN-III-130/2016 (2016.04.20)
Jegyzett tőkéje:	135 millió Ft

<u>Vezető forgalmazó:</u>	Concorde Értékpapír Zrt.
Székhelye:	1123 Budapest, Alkotás u. 50
Cégjegyzékszáma:	01-10-043521

<u>Letétkezelő:</u>	MKB Bank Nyrt.
Székhelye:	1056 Budapest, Váci u.38
Cégjegyzékszáma:	01-10-040952

Könyvvizsgáló:	BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
Székhelye:	1103 Budapest, Kőér u. 2/A.C ép.
Cégjegyzékszáma:	01-09-867785
MKVK tagsági szám:	002387
Könyvvizsgáló neve:	Schillinger András (kamarai ny. száma: 007399, lakcíme 1146 Budapest, Istvánmezei út 2. B. ép. 3. em.28. ajtó)

Könyvviteli szolgáltató:	Impact Alapkezelő Zrt. (adószám: 25149030-2-41)
--------------------------	---

2. Képviselőre jogosult személyek

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

Kiegészítő melléklet a 2022. évi éves beszámolóhoz

- A beszámoló aláírója:
1. Doron Dymschiz (an.: Daniela Kochen)
2096 Üröm, Rókahegyi út 48. Adóazonosító jel: 8386214538
 2. Dr. Bulyovszky Tamás László (an.: Homolay Éva Katalin)
2094 Nagykovácsi, Tompa Mihály utca 11.
Adóazonosító jel: 8321862861

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 zavartalanosságának biztosításához szükséges likvid hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse.

A **bérbeadással hasznosított ingatlanok** esetében az Alap arra törekszik, hogy a bérlő 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 bevételkiesést szenvedjen el az egyszerre lejáró 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://impactalapkezelzo.hu/> weboldalán követhetnek nyomon.

Az alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után, a hozamra és a tőke megóvására 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

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

Kiegészítő melléklet a 2022. évi éves beszámolóhoz

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: 03.25.

Az elkészült beszámoló az alábbi felületeken tekinthető meg:

Közzétételi felületek:

<https://impactalapkezelő.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.

1.4 Az értékelési különbözetek elszámolása

- Az ingatlanok, tárgyi eszközök és ingatlan-készletek könyv szerinti nettó értéke és piaci értéke közötti értékelési különbözetet az adott eszközhöz rendelt - a saját tőkéen belüli tőkeváltozás (tőkenövekmény) részét képező - értékelési különbözet tartalékával szemben kell elszámolni és kimutatni.
- Az értékelési különbözeteiket 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

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

Kiegészítő melléklet a 2022. évi éves beszámolóhoz

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 különbözeteként 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 mérlegben.
- A devizás tételek átértékelése mérlegkészítéskor az MNB deviza középfolyamon történik, az átértékelési különbözetek összege a pénzügyi műveletek között kerül elszámolásra.

1.4 Időbeli elhatárolások

- Az aktív és passzív időbeli elhatárolások értékét a fordulónapig elszámolt, illetve a mérlegkészítésig ismertté vált tárgyévire 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 elhatárolások 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 tekinti 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 2022. december 31-én: 1 512 171 ezer Ft.

1. Befektetett eszközök:

A befektetett eszközök állománya 220 370 ezer Ft.

A befektetett eszközök jelentős csökkenésének oka, hogy a lakásállomány jelentős része a tárgyévben értékesítésre került.

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.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2022. évi éves beszámolóhoz

Az összesített adatok eFt-ban

Típus	Típus	Bruttó érték	értékcso- kenés	Nettó érték	Piaci érték	Értékelési különbség
BÉRBEADOTT INGATLANOK:		151 266	15 256	136 010	220 370	84 360
KÉSZLETEN LÉVŐ INGATLANOK		0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok		0	0	0	0	0
Berendezési tárgyak		115	115	0	0	0
Kisértékű berendezési tárgyak		1 348	1 348	0	0	0
Egyéb kisértékű berendezési tárgyak		71	71	0	0	0
		152 800	16 790	136 010	220 370	84 360
		100%			144,22%	

A vagyonértékelő szervezet által meghatározott forgalmi érték figyelembevételével történt az ingatlanok év végi értékelési különbségének megállapítása, mely a beszerzési értékhez viszonyítva 14 22 %-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 mérleg sor 1 289 781 ezer Ft-os összegének összetétele a következő:

A követelések év végi értéke 5 316 eFt,

- ingatlaneladásból származó vevőkövetelés összege 0 ezer Ft
- a vevők bérleti díjból és közvetített szolgáltatásokból származó tartozása 1 104 ezer Ft.
- egyéb követelések:

	eFt
közüzemi költségekre fizetett előleg	700
ajánlati biztositék	3 499
Áfa elhatárolás miatti követelés	13
Építményadó	0

4 212

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

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

A pénzeszközök év végi egyenlege 1 284 465 ezer Ft, mely teljes összegben az MKB Bank-nál vezetett folyószámlán áll rendelkezésre. Ebből rövid lejáratú lekötött bankbetét 1.280.000 ezer Ft.

Aktív időbeli elhatárolás : 100 e Ft biztosítási díj elhatárolásra került sor. Bevételek aktív időbeli elhatárolása a bankbetét időarányos kamata, 1.920 e Ft.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2022. 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 50 779 ezer Ft-os összegének tételei:

KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték
Alapkezelőnek fizetendő	45 813
Letétkezelőnek fizetendő	209
Üzemeltetés, közüzemek	447
Illeték	50
építményadó	2
különadó	179
könyvvizsgálati díj	0
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	4079
<i>ebből: kaució, foglaló, ajánlattételi biztosíték</i>	<i>4 079</i>

A rövid lejáratú kötelezettségekből:

- a szállítókkal szemben fennálló tartozás 46 469 ezer Ft,
- befektetési jegy visszaváltásból származó kötelezettség nincs.

A passzív időbeli elhatárolások összege 1 326 ezer Ft, az alábbi tételekből áll:

PARTNERNEV	MEGNEVEZÉS	Összeg/Érték
MNB	MNB díj	126
BDO	Könyvvizsgálói díj	1 200

4. Saját tőke változásai

Az Ingatlan Alap **saját tőkéjének** mérleg szerinti záró értéke 1 460 066 ezer Ft, a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 96 789 db volt az év végén.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2022. évi éves beszámolóhoz

5. A tőkeváltozás (tőkenövekmény)

	Nyitó	Növekedések	Csökkenések	Záró
INDULÓ TŐKE	1 771 630	0	-803 740	967 890
1.Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	4 237 800	0	0	4 237 800
2.Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-2 466 170		-803 740	-3 269 910
TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	581 237	827 635	-916 696	492 176
1.Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-777 893	0	-296 623	-1 074 516
2.Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	586 857	0	0	586 857
3.Értékelési különbözet tartalék	596 529		-512 169	84 360
4.Előző év(ek) eredménye	67 840	107 904		175 744
5. Üzleti év eredménye	107 904	719 731	-107 904	719 731
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	2 352 867	827 635	-1 720 436	1 460 066

A tőkenövekmény (ezer Ft) tételei a következők:

Időszak	megnevezés	Darab régi névérték 50.000 Ft/db	Darab A sorozat 10.000 Ft/db	Darab B sorozat 10.000 Ft/db	forgalmazott érték	névérték/db	Tőkeváltozás	értékkülönbözlet
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
2019	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke		77 550	1 233	997 811	10 000	787 830	209 982
2019	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-57 440	0	-733 526	10 000	-574 400	-159 126
2020	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke		494	9	6 575	10 000	5 030	1 545
2020	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-85 249	-198	-1 126 100	10 000	-854 470	-271 630
2021	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke		176	3	2 385	10 000	1 790	594
2021	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-100 468	-99	-1 346 172	10 000	-1 005 670	-340 502
2022	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke		0	0	0	10 000	0	0
2022	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-79 698	-676	-1 100 364	10 000	-803 740	-296 624
2022.12.31	Záró		96 517	272	480 230	260 000	967 890	-487 660

- a befektetési jegy forgalmazásából 487 660 ezer Ft tőkecsökkenés keletkezett ,
- az értékelési különbözetek tartaléka összesen 84 360 ezer Ft, amely az ingatlanportfólió után elszámolt értékkülönbözlet,
- az előző évek eredménytartaléka 175 744 ezer Ft, míg a tárgyévi gazdálkodásból 719 731 ezer Ft nyereség származott.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2022. évi éves beszámolóhoz

A forgalomban lévő befektetési jegyek darabszámla év végén 96 789 db volt.

IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A befektetési alap **tárgyévi eredménye** 719 731 ezer Ft nyereség.

Az értékesítés nettó árbevétele 73 623 eFt, melyből 64 243 eFt ingatlanok bérbeadásából származik, ingatlan (áru) eladásból árbevétel 9 380 eFt.

Az egyéb bevételek soron 845 654 ezer Ft bevétel került elszámolásra, ebből tárgyi eszköz ingatlan értékesítés bevétele 834 495 e Ft, kötbér, bánatpénz , elvesztett kaució 11 089 e Ft, egyéb tételek 70 eFt.

Az ingatlan értékesítés bevétele 2 552 520 eFt, melyből az értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke 1 718 025 eFt volt.

1. A működési költségek összetétele:

Működési költségek összege 218 809 eFt, összetétele a következő:

Megnevezés	Előző évi ezer Ft	mo%	Tárgyévi ezer Ft	mo%
Anyagköltség	8 836	4,32%	6 817	3,12%
<i>ebből:</i>				
Nyomtatvány	0	0,00%	0	0,00%
Közüzemi díjak	8 836	4,32%	6 639	3,03%
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)	0	0,00%	178	0,08%
Igénybevett szolgáltatások	53 815	26,33%	103 122	47,13%
<i>ebből:</i>				
Javítási, karbantartási költségek	2 351	1,15%	1 438	0,66%
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	12 850	6,29%	6 761	3,09%
Üzemeltetési szolgáltatás	142	0,07%	565	0,26%
Vagyonvédelemi szolgáltatás		0,00%	0	0,00%
Hirdetési, közzétételi költség		0,00%	0	0,00%
Számviteli szolgáltatások	1 250	0,61%	1 800	0,82%
Jogi szolgáltatási díj	1 302	0,64%	0	0,00%
Értékbecslési díj	3 536	1,73%	1 461	0,67%
Lakáskiadási / eladási jutalék	2 262	1,11%	86 026	39,32%
Különféle egyéb szolgáltatások	30 122	14,74%	5 071	2,32%
Egyéb pénzügyi, befektetési,biztosítási, hatósági szolgáltatások	90 412	44,24%	82 860	37,87%
<i>ebből:</i>				
Alapkezelői díj	62 271	30,47%	34 908	15,95%
Letétkezelői díj	5 293	2,59%	2 971	1,36%
Forgalmazói díj		0,00%	0	0,00%
Sikerdíj	19 251	9,42%	43 285	19,78%
Bizományosi díj, jutalék		0,00%	0	0,00%
Egyéb hatósági eljárási, szolg.díj	454	0,22%	0	0,00%
Biztosítási díj	1 491	0,73%	587	0,27%
Bankköltség	1 561	0,76%	738	0,34%
Egyéb	91	0,04%	371	0,17%
Közvetített szolgáltatások	115	0,06%	0	0,00%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2022. évi éves beszámolóhoz

ÖSSZESEN	153 178	74,95%	192 799	88,11%
Értécsökkenési leírás	51 198	25,05%	26 010	11,89%

MINDÖSSZESEN **204 376** **100,00%** **218 809** **100,00%**

V. Likviditási jelentés

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

		előző év		tárgyév	
		ezer Ft	mo%	ezer Ft	mo%
I. KÖTELEZETTSÉGEK					
1.	Hitelállomány	400 000	14,16%	0	0,00%
2.	Egyéb kötelezettségek	68 130	2,37%	50 779	3,36%
	Alapkezelői díj	23 410	0,83%	46 469	3,07%
	Letétkezelői díj	345	0,01%	0	0,00%
	Biztosítási díj		0,00%		0,00%
	Forgalmazói díj		0,00%		0,00%
	Közzétételi költség		0,00%		0,00%
	Üzemeltetési költségek	2 533	0,09%		0,00%
	Reklám költség		0,00%		0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel		0,00%		0,00%
	Egyéb - nem költségalapú - kötelez. (kaució, előre fizetett bérleti díj)	40 590	1,44%	4 079	0,27%
	Adó jellegű kötelezettségek, illetékek	1 252	0,04%	231	0,02%
3.	Céltartalékok		0,00%		0,00%
4.	Passzív időbeli elhatárolások	3 449	0,12%	1 326	0,09%
	Kötelezettségek összesen	471 579	16,70%	52 105	3,45%
II. ESZKÖZÖK					
1.	Folyószámla, készpénz	333 729	11,82%	4 465	0,30%
2.	Egyéb követelés	6 620	0,23%	5 316	0,35%
3.	Lekötött bankbetét	0	0,00%	1 280 000	84,65%
	Max. 3 hó lekötésű	0	0,00%	1 280 000	84,65%
	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.	Ingatlanok	2 483 501	87,93%	220 370	14,57%
	6/A Készletek, eladási célú ingatlanok	7 000	0,25%	0	0,00%
	6/B Befektetett eszközök	2 476 354	87,68%	220 370	14,57%
	6/C Készletekre adott előlegek	147	0,01%		0,00%
	Befejezetlen beruházások				

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2022. évi éves beszámolóhoz

7.	Egyéb tárgyi eszközök	0	0,00%	0	0,00%
8.	Aktív időbeli elhatárolások	596	0,02%	2 020	0,13%
	Eszközök összesen	2 824 446	100,00%	1 512 171	100,00%
		2 352 867		1 460 066	
		497		132	
SAJÁT TŐKE / Nettó eszközérték (Ft)					
	Egy befektetési jegyre jutó eszközérték (Ft)	13 280,81		15 085,04	
	Kibocsátott befektetési jegy összesen (darab)	177 163		96 789	

VI. Portfólió jelentés

Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma: Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
 Alapkezelő neve: Impact Asset Management Alapkezelő Zrt
 Letétkezelő neve: MKB Bank Nyrt
 NEÉ számítás típusa:

1211-
15

Tárgynap (T): 2022. év 12. hó 31. nap
 Saját tőke: 1 460 066 ezer Ft
 Egy jegyre jutó NEÉ: 15 085,04 Forint
 Darabszám: 96 789 darab

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok Ft-ban

I.	KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)
I/1. :	Hitelállomány (összes)		Hitelező	Futamidő	0	0,00%
			MKB		0	0,00%
			Duna House Holding		0	0,00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:				50 779 334	97,46%
	Alapkezelői díj miatt				45 813 161	87,92%
	Letétkezelői díj miatt				209 514	0,40%
	Ingatlanértékelő díja miatt					0,00%
	Biztosítási díj miatt					0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt				446 689	0,86%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				4 309 970	8,27%
	kaució				4 079 000	7,83%
	előre fizetett bérleti díjak				0	0,00%
	illeték előírás				50 000	0,10%
	adó jellegű kötelezettségek				180 970	0,35%
I/3.	Céltartalékok				0	0,00%
						0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:				1 326 000	2,54%
	Alapkezelői díj					0,00%
	Sikerdíj					0,00%
	Áram					0,00%
	Gázdíj					0,00%
	Vízdíj					0,00%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2022. évi éves beszámolóhoz

	Üzemeltetési díj				0,00%
	Egyéb igénybevett szolgáltatás				0,00%
	Számlavezetési díj				0,00%
	Könyvvizsgálói díj			1 200 000	2,30%
	MNB díj			126 000	0,24%
	Letétkezelő díja (MKB)			0	0,00%
	Hitelek kamata			0	0,00%
			Kötelezettségek összesen:	52 105 334	100%

II.	ESZKÖZÖK				Összeg	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:				4 465 221	0,30%
	MKB HUF				4 447 998	0,29%
	MKB EUR				17 223	0,00%
II/2	Egyéb követelés:				5 316 568	0,35%
	Vevők				1 104 068	0,07%
	Fizetett előlegek				4 199 000	0,28%
	Foglaló				0	0,00%
	Áfa				0	0,00%
	Egyéb követelés:				13 500	0,00%
II/3.	Lekötött bankbetétek:		Bank	Futamidő	1 280 000 000	84,65%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:				1 280 000 000	84,65%
						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.	Ingatlanok	Típus	Hrsz.	Beszerzési ár	Forgalmi érték	
II.5.1.	Ingatlanok				220 370 000	14,57%
	1055 Budapest, Nagy Ignác u. 19. A. 4. em. 3	LAK	25037/0/A/39	111 180 000	140 500 000	9,29%
	1066 Bp., Teréz krt. 18. 2/2.	LAK	28876/0/A/20	37 026 000	74 000 000	4,89%
	1133 Budapest, Visegrádi u. 82/B. PG114 teremgarázs	Egyéb	25585/2/A/233	3 060 000	5 870 000	0,39%
II.5.2.	Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok					0,00%
	Vízközmű hozzájárulás Debrecen	vagyoni értékű jogok		0		0,00%
II.5.3.	ingatlan berendezési tárgyak					0,00%
	ingatlan berendezési tárgyak			3 428 599	0	0,00%
						0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:				2 019 677	0,13%
	Bevételek elhatárolása				1 920 000	0,13%
	Költségek elhatárolása				99 677	0,01%
						0,00%
						0,00%
			Eszközök összesen:		1 512 171 466	100%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2022. évi éves beszámolóhoz

VII. Cash-flow kimutatás

adatok e Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-19 380	307 676
2	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)	-19 380	307 676
3	1.a Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-3 229	618 794
6	2. Elszámolt amortizáció +	51 198	26 010
7	3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
8	4. Elszámolt értékelési különbözet ±	39 671	512 168
9	5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
10	6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	-188 249	-834 495
11	7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	-2 134
12	8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	53	0
13	9. Forgóeszközök állományváltozása ±	63 233	8 231
14	10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	25 075	-17 351
15	11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
16	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	578	-1 424
17	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-7 710	-2 123
18	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	564 570	2 154 356
19	(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	564 570	2 154 356
20	14. Ingatlanok beszerzése -	0	0
21	15. Ingatlanok eladása +	490 751	2 552 520
22	16. Befolyt bérleti díjak +	113 490	64 243
23	17. Értékpapírok beszerzése -	0	-130 036
24	18. Értékpapírok eladása, beváltása +	0	132 170
25	19. Kapott hozamok +	0	47 627
26	20. Elszámolt értékelési különbözet ±	-39 671	-512 168
27	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-946 144	-1 511 296
28	(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	-946 144	-1 511 296
29	20. Befektetési jegy kibocsátás +	2 385	0
30	21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
31	22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-1 346 172	-1 100 363
32	23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
33	24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	400 000	0
34	25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	-400 000
35	26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-2 357	-10 933
36	IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-400 954	950 736

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Doron Dymischiz Bulyovszky Tamás László

Budapest, 2023 április 28

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap befektetői részére

Vélemény

Elvégeztük a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap („az Alap”) 2022. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **1 512 171 ezer Ft**, az adózott eredmény **719 731 ezer Ft** nyereség-, 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 2022. 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 216/2000. (XII. 11.) Korm. rendelettel összhangban.

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 könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Impact Asset Management Befektetési Alapkezelő Zrt-től („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 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 Alap 2022. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Alapkezelő vezetése 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 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2022. 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.

Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő 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 az Alapkezelő vezetése 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 Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e az Alapkezelő vezetése 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 alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2023. április 28.

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

Gaál Edmond
Ügyvezető

Schillinger András
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007399