

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap 2023. 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).....	7
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 2023. 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 2023. 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://impactalapkezelo.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 értékecselő 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 2023. 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 középfolyamán 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 tárgyévre 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 2023. december 31-én: 364 903 ezer Ft.

1. Befektetett eszközök:

A befektetett eszközök állománya 129 670 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 2023. évi éves beszámolóhoz

Az összesített adatok eFt-ban

Tipus	Tipus	Bruttó érték	értékcsökkenés	Nettó érték	Piaci érték	Értékelési különbözet
BÉRBEADOTT INGATLANOK:		114 240	13 996	100 244	129 670	29 426
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		1 116	1 116	0	0	0
Egyéb kisértékű berendezési tárgyak		0	0	0	0	0
		115 471	15 227	100 244	129 670	29 426

A vagyonértékelő szervezet által meghatározott forgalmi érték figyelembevételével történt az ingatlanok év végi értékelési különbözetének megállapítása, mely a beszerzési értékhez viszonyítva 12,30 %-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 234 442 ezer Ft-os összegének összetétele a következő:

A követelések év végi értéke 27 eFt,

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

	eFt
Áfa elhatárolás miatti követelés	27
	27

Év végén az Alap **értékpapír eszközei:**

Diszkont Kincstárjegy, azonosító D240124, névértéke 57.000.000 Ft, beszerzési értéke 56.028.834 Ft.

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

A pénzeszközök év végi egyenlege 178 386 ezer Ft, mely teljes összegben az MKB Bank-nál vezetett folyószámlán áll rendelkezésre. Ebből rövid lejáratú lekötött bankbetét 175 000 ezer Ft.

Aktív időbeli elhatárolás : 15 e Ft biztosítási díj elhatárolásra került sor. Bevételek aktív időbeli elhatárolása a bankbetét kamata és értékpapír befektetés időarányos hozama, 776 e Ft.

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 399 ezer Ft-os összegének tételei:

KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték
Alapkezelőnek fizetendő	347
Letétkezelőnek fizetendő	0
Üzemeltetés, közüzemek	0
Illeték	0
építményadó	0
különadó	52
könyvvizsgálati díj	0
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	0
<i>ebből: kaució, foglaló, ajánlattételi biztosíték</i>	<i>4 079</i>

A rövid lejáratú kötelezettségekből:

- a szállítókkal szemben fennálló tartozás 347 ezer Ft,
- befektetési jegy visszaváltásból származó kötelezettség nincs.

A passzív időbeli elhatárolások összege 1 238 ezer Ft, az alábbi tételekből áll:

PARTNERNEV	MEGNEVEZÉS	Összeg/Érték ezer Ft
MNB	MNB díj	38
BDO	Könyvvizsgálói díj	1 200

4. Saját tőke változásai

Az Ingatlan Alap **saját tőkéjének** mérleg szerinti záró értéke 363 266 ezer Ft, a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 24 704 db volt az év végén.

5. A tőkeváltozás (tőkenövekmény)

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2023. évi éves beszámolóhoz

	Nyitó	Növekedések	Csökkenések	Záró
INDULÓ TŐKE	967 890	0	-720 850	247 040
1.Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	4 237 800	0	0	4 237 800
2.Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-3 269 910		-720 850	-3 990 760
TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	492 176	765 206	-1 141 157	116 226
1.Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-1 074 516	0	-366 519	-1 441 035
2.Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	586 857	0	27	586 884
3.Értékelési különbözet tartalék	84 360		-54 934	29 426
4.Előző év(ek) eredménye	175 744	719 731		895 476
5. Üzleti év eredménye	719 731	45 475	-719 731	45 475
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	1 460 066	765 206	-1 862 007	363 266

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	értékkülönbözet
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
2023	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke		14	0	167	10 000	140	27
2023	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-72 098	-1	-1 087 465	10 000	-720 990	-366 518
2022.12.31	Záró		24 433	271	-607 068		247 040	-854 151

- a befektetési jegy forgalmazásából 854 151 ezer Ft tőkecsökkenés keletkezett ,
- az értékelési különbözetek tartaléka összesen 29 426 ezer Ft, amely az ingatlanportfólió után elszámolt értékkülönbözet,
- az előző évek eredménytartaléka 895 476 ezer Ft, míg a tárgyévi gazdálkodásból 45 475 ezer Ft nyereség származott.

A forgalomban lévő befektetési jegyek darabszámla év végén 24 704 db volt.

IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A befektetési alap **tárgyévi eredménye** 45 475 ezer Ft nyereség.

Az értékesítés nettó árbevétele 738 eFt, ingatlanok bérbeadásából származik.

Az egyéb bevételek soron 39 932 ezer Ft bevétel került elszámolásra, ebből tárgyi eszköz ingatlan értékesítés bevétele 72 500 e Ft, az értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke 32 568 e Ft, egyéb tételek 2 eFt.

1. A működési költségek összetétele:

Működési költségek összege 18 846 eFt, összetétele a következő:

Megnevezés	Előző évi ezer Ft	mo%	Tárgyévi ezer Ft	mo%
Anyagköltség	6 817	3,12%	1 176	6,24%
<i>ebből:</i>				
Nyomtatvány	0	0,00%	0	0,00%
Közüzemi díjak	6 639	3,03%	1 176	6,24%
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)	178	0,08%	0	0,00%
Igénybevett szolgáltatások	103 122	47,13%	8 679	46,05%
<i>ebből:</i>				
Javítási, karbantartási költségek	1 438	0,66%	2 134	11,32%
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	6 761	3,09%	783	4,15%
Üzemeltetési szolgáltatás	565	0,26%	374	1,98%
Vagyonvédelemi szolgáltatás	0	0,00%	0	0,00%
Hirdetési, közzétételi költség	0	0,00%		0,00%
Számviteli szolgáltatások	1 800	0,82%	1 800	9,55%
Jogi szolgáltatási díj	0	0,00%	260	1,38%
Értékbecslési díj	1 461	0,67%	105	0,56%
Lakáskiadási / eladási jutalék	86 026	39,32%	0	0,00%
Különféle egyéb szolgáltatások	5 071	2,32%	3 223	17,10%
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	82 860	37,87%	5 793	30,74%
<i>ebből:</i>				
Alapkezelői díj	34 908	15,95%	4 837	25,67%
Letétkezelői díj	2 971	1,36%	779	4,13%
Forgalmazói díj	0	0,00%	0	0,00%
Sikerdíj	43 285	19,78%	0	0,00%
Bizományosi díj, jutalék	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb hatósági eljárási, szolg.díj	0	0,00%	0	0,00%
Biztosítási díj	587	0,27%	120	0,64%
Bankköltség	738	0,34%	57	0,30%
Egyéb	371	0,17%	0	0,00%
Közvetített szolgáltatások	0	0,00%	0	0,00%
ÖSSZESEN	192 799	88,11%	15 648	83,03%
Értékcsökkenési leírás	26 010	11,89%	3 198	16,97%

MINDÖSSZESEN **218 809** **100,00%** **18 846** **100,00%**

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2023. évi éves beszámolóhoz

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	0	0,00%	0	0,00%
2.	Egyéb kötelezettségek	50 779	3,34%	399	0,11%
	Alapkezelői díj	46 469	3,07%	347	0,10%
	Letétkezelői díj	0	0,00%	0	0,00%
	Biztosítási díj		0,00%	0	0,00%
	Forgalmazói díj		0,00%	0	0,00%
	Közzétételi költség		0,00%	0	0,00%
	Üzemeltetési költségek		0,00%	0	0,00%
	Reklám költség		0,00%	0	0,00%
	Költségmentes elszámolt egyéb tétel		0,00%	0	0,00%
	Egyéb - nem költségalapú - kötelez. (kaució, előre fizetett bérleti díj)	4 079	0,27%	0	0,00%
	Adó jellegű kötelezettségek, illetékek	231	0,02%	52	0,01%
3.	Céltartalékok		0,00%	0	0,00%
4.	Passzív időbeli elhatárolások	1 326	0,09%	1 238	0,34%
	Kötelezettségek összesen	52 105	3,45%	1 637	0,45%
II. ESZKÖZÖK					
1.	Folyószámla, készpénz	4 465	0,30%	3 386	0,93%
2.	Egyéb követelés	5 316	0,35%	27	0,01%
3.	Lekötött bankbetét	1 280 000	84,65%	175 000	47,96%
	Max. 3 hó lekötésű	1 280 000	84,65%	175 000	47,96%
	3 hónapnál hosszabb lekötésű				
4.	Értékpapírok			56 029	
	Állampapírok				
	Kötvények				
	Kincstárjegyek			56 029	
	Egyéb jegybankképes értékpapír				
	Külföldi állampapírok				
5.	Származékos ügyletek				
	Tőzsdei határidős ügyletek				
	Tőzsdén kívüli határidős ügyletek				
6.	Ingatlanok	220 370	14,57%	129 670	35,54%
6/A	Készletek, eladási célú ingatlanok	0	0,00%	0	0,00%
6/B	Befektetett eszközök	220 370	14,57%	129 670	35,54%
6/C	Készletekre adott előlegek		0,00%	0	0,00%
	Befejezetlen beruházások				
7.	Egyéb tárgyi eszközök	0	0,00%	0	0,00%
8.	Aktív időbeli elhatárolások	2 020	0,13%	791	0,22%
	Eszközök összesen	1 512 171	100,00%	364 903	84,65%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2023. évi éves beszámolóhoz

SAJÁT TŐKE / Nettó eszközérték (Ft)		1 460 066 132		363 265 845	
Egy befektetési jegyre jutó eszközérték (Ft)		15 085,04		14 704,74	
Kibocsátott befektetési jegy összesen (darab)		96 789		24 704	

VI. Portfólió jelentés

Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma:	Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap Impact Asset Management Alapkezelő Zrt	1211- 15
Alapkezelő neve:	MKB Bank Nyrt	
Letétkezelő neve:		
NEÉ számítás típusa:		

Tárgynap (T):	2023. év 12. hó 31. nap
Saját tőke:	363 266 ezer Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	14 704,74 Forint
Darabszám:	24 704 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:				399 486	24,40%
	Alapkezelői díj miatt				0	0,00%
	Letétkezelői díj miatt				119 819	7,32%
	Ingatlanértékelő díja miatt					0,00%
	Biztosítási díj miatt					0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt				227 667	13,91%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				52 000	3,18%
	kaució				0	0,00%
	előre fizetett bérleti díjak				0	0,00%
	illeték előírás				0	0,00%
	adó jellegű kötelezettségek				52 000	3,18%
I/3.	Céltartalékok				0	0,00%
						0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:				1 237 499	75,60%
	Alapkezelői díj					0,00%
	Sikerdíj					0,00%
	Áram					0,00%
	Üzemeltetési díj					0,00%
	Egyéb igénybevett szolgáltatás				499	0,03%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2023. évi éves beszámolóhoz

	Számlavezetési díj					0,00%
	Könyvvizsgálói díj				1 200 000	73,31%
	MNB díj				37 000	2,26%
	Letétkezelő díja (MKB)				0	0,00%
	Hitelek kamata				0	0,00%
			Kötelezettségek összesen:		1 636 985	100%

II.	ESZKÖZÖK				Összeg	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:				3 386 063	0,93%
	MKB HUF				3 386 063	0,93%
	MKB EUR				0	0,00%
II/2	Egyéb követelés:				27 000	0,01%
	Vevők				0	0,00%
	Fizetett előlegek				0	0,00%
	Foglaló				0	0,00%
	Áfa				0	0,00%
	Egyéb követelés:				27 000	0,01%
II/3.	Lekötött bankbetétek:		Bank	Futamidő	175 000 000	47,96%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:				175 000 000	47,96%
						0,00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:				0	0,00%
						0,00%
II/4.	Értékpapírok:	Megnev.	Devizanem		56 028 834	15,35%
						0,00%
II/5.	Ingatlanok	Típus	Hrsz.	Beszerzési ár	Forgalmi érték	
II.5.1.	Ingatlanok				129 670 000	35,54%
	1055 Budapest, Nagy Ignác u. 19. A. 4. em. 3	LAK	25037/0/A/39	111 180 000	124 400 000	34,09%
	1133 Budapest, Visegrádi u. 82/B. PG114 teremgarázs	Egyéb	25585/2/A/233	3 060 000	5 270 000	1,44%
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:				790 933	0,22%
	Bevételek elhatárolása				775 625	0,21%
	Költségek elhatárolása				15 308	0,00%
			Eszközök összesen:		364 902 830	100%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2023. évi éves beszámolóhoz

adatok e Ft-ban

VII. Cash-flow kimutatás

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	307 676	-63 566
2	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)	307 676	-63 566
3	1.a Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	618 794	18 184
6	2. Elszámolt amortizáció +	26 010	3 198
7	3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
8	4. Elszámolt értékelési különbözet ±	512 168	54 934
9	5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
10	6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	-834 495	-39 932
11	7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	-2 134	28
12	8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	-56 028
13	9. Forgóeszközök állományváltozása ±	8 231	5 289
14	10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-17 351	-50 380
15	11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
16	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-1 424	1 229
17	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-2 123	-88
18	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	2 154 356	44 827
19	(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	2 154 356	44 827
20	14. Ingatlanok beszerzése -	0	0
21	15. Ingatlanok eladása +	2 552 520	72 500
22	16. Befolyt bérleti díjak +	64 243	738
23	17. Értékpapírok beszerzése -	-130 036	-56 028
24	18. Értékpapírok eladása, beváltása +	132 170	56 000
25	19. Kapott hozamok +	47 627	26 551
26	20. Elszámolt értékelési különbözet ±	-512 168	-54 934
27	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-1 511 296	-1 087 340
28	(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	-1 511 296	-1 087 340
29	20. Befektetési jegy kibocsátás +	0	167
30	21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
31	22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-1 100 363	-1 087 509
32	23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
33	24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
34	25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-400 000	0
35	26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-10 933	2
36	IV. Pénzeszközök változása (±II±III. sorok) ±	950 736	-1 106 079

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Doron Dymischiz Buljovszky Tamás László

Budapest, 2024.02.27