

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap befektetői részére

Vélemény

Elvégeztük a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap (továbbiakban „az Alap”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **4 771 202 ezer Ft**, az üzleti év eredménye **-106 374 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 2019. 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 könyvvizsgálatáért 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2019. 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 lényegesen hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen 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 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2019. 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 beszámoló 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 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 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 kockázatait, 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, minősíteniük 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, 2020. április 3.

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.

2019. év

Éves beszámoló

Budapest, 2020.04.02

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Doron Dymschiz

Czeiler-Fóris Angelika

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

"A" Mérleg
2019. év

ESZKÖZÖK (Aktívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A.BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	2 729 476	0	4 167 494
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 729 476	0	4 167 494
3	1.Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 198 275	0	3 316 921
4	2.Ingatlanok értékelési különbözete	530 965	0	850 379
5	3.Gépek, berendezések, felszerelések	236	0	194
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	171 919	0	603 708
14	I. KÉSZLETEK	130 272	0	38 451
15	1.Ingatlankészletek	46 585	0	9 838
16	2.Ingatlankészletek értékelési különbözete	5 435	0	62
17	3.Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	0
18	4.Készletekre adott előlegek	78 252	0	28 551
19	II. KÖVETELÉSEK	41 647	0	36 514
20	1.Követelések áruszállításból és szolgáltatásból(vevők)	2 015	0	3 161
21	2.Kölcsönkövetelések	0	0	0
22	3.Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
23	4.Egyéb követelések	39 632	0	33 353
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		0	528 743
32	1.Pénztár ,csekkek	0	0	0
33	2.Bankbetétek	1 372 668	0	528 743
34	3. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
35	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
36	1.Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
37	2.Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
38	3.Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0	0
39	D) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
40	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 901 395	0	4 771 202

"A" Mérleg
2019. 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	4 155 901	0	4 629 443
2	I.INDULÓ TŐKE	3 411 520	0	3 624 950
3	1.Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	3 443 150	0	4 230 980
4	2.Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-31 630	0	-606 030
5	II. TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	744 381	0	1 004 493
6	1.Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete	-6 635	0	-165 761
7	2.Eladott befektetési jegyek értékülönözete	374 736		584 717
8	3.Értékelési különözet tartalék	536 400	0	850 441
9	4.Elözö év(ek) eredménye	-57 383	0	-158 530
10	5. Üzleti év eredménye	-102 737	0	-106 374
11	F. Céltartalékok	0	0	0
12	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
13	2. Céltartalék a jövöbeni költségekre	0	0	0
14	G. KÖTELEZETTSÉGEK	114 967	0	140 029
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	114 967	0	140 029
19	1.Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	36 673	0	38 502
20	2.Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	77 800	0	75 039
21	3.Adó jellegű kötelezettségek	494	0	943
22	4.Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	0	25 545
23	5.Külföldi pénzürtékre szölo kötelezettségek értékelési különözete	0	0	0
24	6.Származékos ügyletek negatív értékelési különözete	0	0	0
25	H.Passzív időbeli elhatárolások	1 605	0	1 730
26	1.Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	306
27	2. Költségek ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 605	0	1 424
28	3.Halasztott bevételek	0	0	
29	FORRÁSOK ÖSSZESEN	4 272 473	0	4 771 202

Budapest, 2020.04.02

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Eredménykimutatás

(összköltség eljárással)

2019. 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	118 529	0	202 418
2	02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	0	0	0
3	03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	0	0	0
4	I.Értékesítés nettó árbevétele	118 529	0	202 418
5	04. Ingatlan értékesítés bevétele	122 000	0	54 500
6	05. Eszközök értékesítésének bevétele	0	0	0
7	06. Egyéb bevételek	1 116	0	2 125
8	II.Egyéb bevételek	123 116	0	56 625
9	07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	0	0	0
10	08. Eladott eszközök beszerzési értéke	0	0	0
11	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
12	09. Anyagköltség	54	0	374
13	10. Rezsiköltség	6 976	0	8 808
14	11. Egyéb anyagköltség	203	0	30
15	12.Bérleti díjak	0	0	0
16	13.Üzemeltetési költségek	27 660	0	38 460
17	14.Hirdetés, reklám, propaganda	0	0	0
18	15.Szakértői díjak	7 777	0	6 955
19	16.Közvetítői díjak, jutalékok	9 578	0	6 775
20	17.Letétkezelői díjak	3 688	0	5 450
21	18.Alapkezelői díjak	126 058	0	159 351
22	19.Értékcsökkenési leírás	63 670	0	85 198
23	20.Egyéb működési költségek	3 400	0	3 090
24	IV.Működési költségek	249 064	0	314 491
25	21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	88 927	0	39 891
26	22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0	0	0
27	23. Adó jellegű ráfordítások	5 535	0	8 038
28	24. Egyéb ráfordítások	0	0	0
29	V. Egyéb ráfordítások	94 462	0	47 929
30	25.Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
31	26.Egyéb árfolyamnyereségek		0	1 386
32	27.Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
33	28.Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	31
34	29.Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
35	30.Kapott (járó) osztalék, részesedés	0	0	0
36	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	1 417
37	31.Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	
38	32.Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0	0	
39	33.Egyéb árfolyamveszteségek	512	0	4 142
40	34.Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	262
41	35.Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	
42	36.Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	344	0	10
43	VII.Pénzügyi műveletek ráfordításai	856	0	4 414
44	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	
45	IX.Tárgyévi eredmény	-102 737	0	-106 374

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap 2019. 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

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.
2019. december 31-i mérleg szerinti

Saját tőkéje (nettó eszközértéke)	4 629 443	eFt
Befektetési jegyek darabszáma	362 495	db
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke	12 771,05	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

Alapkezelő: **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: 260 millió Ft

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

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

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

2. Képviselőre jogosult személyek

- A beszámoló aláírója:
1. Doron Dymschiz (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 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 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://impactalapkezelolo.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 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://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 portfoliójában 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 tőkén 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 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 különbözeteiként 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 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 2019. december 31-én: 4 771 202 ezer Ft.

1. Befektetett eszközök:

A befektetett eszközök állománya 4 167 494 ezer Ft.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2019. 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:		3 444 733	127 812	3 316 921	4 167 300	850 379
KÉSZLETEN LÉVŐ INGATLANOK		9 838	0	9 838	9 900	62
Vagyoni értékű jogok		176	176	0	0	0
Berendezési tárgyak		19 042	18 849	194	194	0
Kisértékű berendezési tárgyak		33 755	33 755	0	0	0
Egyéb kisértékű berendezési tárgyak		455	455	0	0	0
		3 508 000	181 047	3 326 953	4 177 394	850 441
		100%			119,08%	

A vagyonértékelő szervezet által meghatározott forgalmi érték figyelembevételével történt az ingatlanok év végi értékelési különbözetének megállapítása, mely a beszerzési értékhez viszonyítva 19,08 %-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 603 708 ezer Ft-os összegének összetétele a következő:

Készletek: eladási célú ingatlanok értéke: 9 838 eFt, értékelési különbözet 62 eFt.

Készletekre adott előleg: fizetett előlegek 28 551 eFt.

A követelések év végi értéke 36 514 eFt,

- ingatlaneladásból származó vevőkövetelés összege 0 ezer Ft
- a vevők bérleti díjból és közvetített szolgáltatásokból származó tartozása 3 161 ezer Ft.
- egyéb követelések:

	eFt
közüzemi költségekre fizetett előleg	700
előleg, foglaló követelés	28 551
szállítói követelések	4 102

33 353

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

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

A pénzeszközök év végi egyenlege 528 743 ezer Ft, mely teljes összegben az MKB Bank-nál vezetett folyószámlán áll rendelkezésre.

Aktív időbeli elhatárolás elszámolására nem került sor.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2019. 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 140 029 ezer Ft-os összegének tételei:

KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték
Alapkezelőnek fizetendő	73 212
Letétkezelőnek fizetendő	0
Üzemeltetés, közüzemek	1 351
Illeték	25 036
áfa	330
különadó	613
könyvvizsgálati díj	476
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	39 011
<i>ebből: kaució</i>	38 502
<i>előre fizetett bérleti díjak</i>	509

A rövid lejáratú kötelezettségekből:

- a szállítókkal szemben fennálló tartozás 75 039 ezer Ft,
- befektetési jegy visszaváltásból származó kötelezettség nincs.

A passzív időbeli elhatárolások összege 1 730 ezer Ft, az alábbi tételekből áll:

PARTNERNEV	MEGNEVEZÉS	Összeg/Érték
Ergul Meder	januári rezsi bevétel	306
Park Residence	rezsi elhatárolás	39
szállítók	megbízási díj	600
MNB	MNB díj	309
BDO	Könyvvizsgálói díj	476

4. Saját tőke változásai

Az Ingatlan Alap **saját tőkéjének** mérleg szerinti záró értéke 4 629 443 ezer Ft, a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 362 495 db volt az év végén.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2019. évi éves beszámolóhoz

	Nyitó	Növekedések	Csökkenések	Záró
INDULÓ TŐKE	3 411 520	787 830	-574 400	3 624 950
1.Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	3 443 150	787 830	0	4 230 980
2.Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-31 630	0	-574 400	-606 030
TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	745 971	524 022	-366 647	1 004 493
1.Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönbözete	-6 635		-159 126	-165 761
2.Eladott befektetési jegyek értékülönbözete	374 736	209 981		584 717
3.Értékelési különbözet tartalék	536 400	314 041		850 441
4.Előző év(ek) eredménye	-57 383		-101 147	-158 530
5. Üzleti év eredménye		0	-106 374	-106 374
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	4 157 491	1 311 852	-941 047	4 629 443

5. A tőkeváltozás (tőkenövekmény)

A tőkenövekmény (ezer Ft) tételei a következők:

ezer Ft-ban								
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	értékülönbözet
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
2019.12.31	Záró		361 262	1 233	4 043 906		3 624 950	418 957

- a befektetési jegy forgalmazásából 418 957 ezer Ft tőkenövekmény keletkezett ,
- az értékelési különbözetek tartaléka összesen 850 441 ezer Ft, amely az ingatlanportfólió után elszámolt értékülönbözet,
- az előző évek eredménytartaléka -158 530 ezer Ft, míg a tárgyévi gazdálkodásból -106 374 ezer Ft veszteség származott.

A forgalomban lévő befektetési jegyek darabszámla év végén 362 495 db volt.

IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A befektetési alap **tárgyévi eredménye** -106 374 ezer Ft veszteség.

Az értékesítés nettó árbevétele 202 418 eFt, melyből 177 550 eFt ingatlanok bérbeadásából származik, az ingatlan üzemeltetés bevétele 24 868 eFt, ingatlan eladásból árbevétel nem keletkezett.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2019. évi éves beszámolóhoz

Eladott ingatlan (áru) tárgyévben nem volt.

Az egyéb bevételek soron 56 625 ezer Ft bevétel került elszámolásra, ebből tárgyi eszköz ingatlan értékesítés bevétele 54 500 eFt, ingóságok értékesítése 1 512 e Ft, bánatpénz nem volt, egyéb tételek 613 eFt.

Működési költségek összege 314 491 eFt, összetétele a következő:

1. A működési költségek összetétele:

Megnevezés	Előző évi		Tárgyévi	
	ezer Ft	mo%	ezer Ft	mo%
Anyagköltség	7 233	2,90%	9 212	2,93%
<i>ebből:</i>				
Nyomtatvány	0	0,00%	0	0,00%
Közüzemi díjak	6 976	2,80%	8 808	2,80%
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)	257	0,10%	404	0,13%
Igénybevett szolgáltatások	45 353	18,21%	52 318	16,64%
<i>ebből:</i>				
Javítási, karbantartási költségek	2 778	1,12%	3 286	1,04%
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	12 698	5,10%	17 352	5,52%
Üzemeltetési szolgáltatás	12 184	4,89%	17 822	5,67%
Vagyonvédelemi szolgáltatás		0,00%		0,00%
Hirdetési, közzétételi költség		0,00%		0,00%
Számviteli szolgáltatások	2 153	0,86%	1 251	0,40%
Jogi szolgáltatási díj	1 883	0,76%	2 599	0,83%
Értékbecslési díj	3 741	1,50%	3 105	0,99%
Lakáskiadási jutalék	9 578	3,85%	6 775	2,15%
Különféle egyéb szolgáltatások	338	0,14%	128	0,04%
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	132 808	53,32%	167 194	53,16%
<i>ebből:</i>				
Alapkezelői díj	56 737	22,78%	94 271	29,98%
Letétkezelői díj	3 688	1,48%	5 450	1,73%
Forgalmazói díj		0,00%	1 179	0,37%
Sikerdíj	69 321	27,83%	65 080	20,69%
Bizományosi díj, jutalék	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb hatósági eljárási, szolg.díj	955	0,38%	119	0,04%
Biztosítási díj	1 615	0,65%	365	0,12%
Bankköltség	492	0,20%	730	0,23%
Egyéb		0,00%		0,00%
Közvetített szolgáltatások		0,00%	569	0,18%
ÖSSZESEN	185 394	74,44%	229 293	72,91%
Értékcsökkenési leírás	63 670	25,56%	85 198	27,09%
MINDÖSSZESEN	249 064	100,00%	314 491	100,00%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2019. évi éves beszámolóhoz

Az egyéb ráfordítások összege 47 929 ezer Ft, ebből NAV-nak fizetett különadó 2 356 eFt, egyéb adók 5 682 eFt, értékesített tárgyi eszköz ingatlan könyv szerint értéke 39 891 eFt.

A pénzügyi műveletek eredménye -2997 ezer Ft veszteség. A devizaműveletek árfolyamvesztesége 4 152 eFt, a devizaműveletek árfolyamnyeresége 1 386 eFt.

A pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai:

Megnevezés	ezer Ft	
	Pénzügyi műveletek bevétel	ráfordítás
Deviza, valutaműveletek árfolyamnyeresége	1 386	
Deviza, valutaműveletek árfolyamvesztesége		4 152
Kamatbevétel	31	
Kamatráfordítás		262
ÖSSZESEN	1 417	4 414

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2019. 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	114 967	0,00%	140 029	2,93%
	Alapkezelői díj	76 251	0,00%	73 212	1,53%
	Letétkezelői díj	0	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	1 549	0,00%	1 351	0,03%
	Reklám költség		0,00%		0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel		0,00%	476	0,01%
	Egyéb - nem költségalapú - köt. (kaució, előre fizetett bérleti díj)	23 966	0,00%	39 011	0,82%
	Adó jellegű kötelezettségek, illetékek	13 201	0,00%	25 979	0,54%
3.	Céltartalékok		0,00%		0,00%
4.	Passzív időbeli elhatárolások	1 605	0,00%	1 730	0,04%
	Kötelezettségek összesen	116 572	2,7274%	141 759	2,97%
II. ESZKÖZÖK					
1.	Folyószámla, készpénz	1 372 668	32,12%	528 743	11,08%
2.	Egyéb követelés	41 647	0,00%	36 514	0,77%
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.	Ingatlanok	2 859 512	66,90%	4 205 751	88,15%
	6/A Készletek, eladási célú ingatlanok	52 020	1,22%	9 900	0,00%
	6/B Befektetett eszközök	2 729 240	63,86%	4 167 300	87,34%
	6/C Készletekre adott előlegek	78 252	0,00%	28 551	0,60%
	Befejezetlen beruházások				
7.	Egyéb tárgyi eszközök	236	0,01%	194	0,00%
8.	Aktív időbeli elhatárolások		0,00%	0	0,00%
	Eszközök összesen	4 274 063	101,23%	4 771 202	100,00%
SAJÁT TŐKE / Nettó eszközérték (Ft)		4 157 491 002		4 629 442 487	
Egy befektetési jegyre jutó eszközérték (Ft)		12 186,62		12 771,05	
Kibocsátott befektetési jegy összesen (darab)		341 152		362 495	

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2019. 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:				140 029 374	98,78%
	Alapkezelői díj miatt				73 211 915	51,65%
	Letétkezelői díj miatt				0	0,00%
	Ingyanértékelő díja miatt					0,00%
	Biztosítási díj miatt					0,00%
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt				2 770 162	1,95%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				64 047 297	45,18%
	<i>kaució</i>				38 502 410	27,16%
	<i>előre fizetett bérleti díjak</i>				508 586	0,36%
	<i>illeték előírás</i>				25 036 301	17,66%
I/3.	Céltartalékok				0	0,00%
						0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:				1 730 060	1,22%
	<i>Alapkezelői díj</i>					0,00%
	<i>Sikerdíj</i>					0,00%
	<i>Áram</i>					0,00%
	<i>Gázdíj</i>					0,00%
	<i>Vizdíj</i>					0,00%
	<i>Üzemeltetési díj</i>					0,00%
	<i>Egyéb igénybevett szolgáltatás</i>				639057	0,45%
	<i>Számlavezetési díj</i>					0,00%
	<i>Könyvvizsgálói díj</i>				476 250	0,34%
	<i>MNB díj</i>				309 000	
	<i>Letétkezelő díja (Erste)</i>					0,00%
	<i>Bvétel passzív elhatárolás</i>				305 753	0,22%
			Kötelezettségek összesen:		141 759 434	100%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2019. évi éves beszámolóhoz

II.	ESZKÖZÖK				Összeg	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:				528 743 256	11,08%
	MKB HUF				454 244 279	9,52%
	MKB EUR				74 498 977	1,56%
II/2	Egyéb követelés:				65 065 156	1,36%
	Vevők				3 161 347	0,07%
	Fizetett előlegek				29 250 878	0,61%
	Foglaló				28 550 877	
	Áfa				0	0,00%
	Egyéb követelés:				4 102 054	0,09%
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%
	Paulay Ede u. 3. B. V. 4.	Lakás	29263/0/A/224	89 118 408	88 200 000	1,85%
	Paulay Ede u. 3. C. V. 6.	Lakás	29263/0/A/241	42 454 697	42 200 000	0,88%
	1030 Bp, Lajos u. 93-99. I. lh. 1/7	Lakás	17970/1/A/778	45 900 000	55 700 000	1,17%
	1036 Bp, Lajos u. 93-99. A. lh. pincszint teremgarázs -1P56	Egyéb	17970/1/A/1	2 550 000	4 700 000	0,10%
	1036 Budapest, Lajos u. 93-99. H. lh. 5. em. 3	Lakás	17970/1/A/691	59 670 000	64 500 000	1,35%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/6/6.	Lakás	17970/1/A/220	21 828 000	34 030 000	0,71%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/2/5.	Lakás	17970/1/A/183	28 764 000	42 900 000	0,90%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/2/6.	Lakás	17970/1/A/184	21 828 000	34 030 000	0,71%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/4/6.	Lakás	17970/1/A/200	21 828 000	34 030 000	0,71%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/5/4.	Lakás	17970/1/A/208	25 602 000	39 800 000	0,83%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/7/3.	Lakás	17970/1/A/227	21 828 000	34 030 000	0,71%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/7/6.	Lakás	17970/1/A/230	21 828 000	34 030 000	0,71%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. F/2/3.	Lakás	17970/1/A/516	24 990 000	36 700 000	0,77%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. G/1/3.	Lakás	17970/1/A/591	32 028 000	47 700 000	1,00%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. G/5/3.	Lakás	17970/1/A/623	32 028 000	47 700 000	1,00%
	1051 Bp., Zrínyi u. 9. 1/6.	Lakás	24523/0/A/11	42 942 000	44 600 000	0,93%
	1055 Budapest, Nagy Ignác u. 19. A. 4. em. 3	Lakás	25037/0/A/39	111 180 000	117 100 000	2,45%
	1055 Budapest, Balaton utca 27. 2 em. 1.	Lakás	25002/4/A/7	24 480 000	36 300 000	0,76%
	1066 Bp, Ó u. 44. 5. em. 2.	Lakás	29033/0/A/18	51 498 342	60 200 000	1,26%
	1066 Bp, Ó u. 44. 5. em. 3.	Lakás	29033/0/A/19	52 217 929	60 200 000	1,26%
	1066 Bp, Ó u. 44. teremgarázs	Egyéb	29033/0/A/26	6 286 260	13 200 000	0,28%
	1066 Bp., Teréz krt. 18. 2/2.	Lakás	28876/0/A/20	37 026 000	72 600 000	1,52%
	1066 Budapest, Ó utca 49. 4. em. 406.	Lakás	29039/0/A/88	55 080 000	62 000 000	1,30%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2019. évi éves beszámolóhoz

1071 Budapest., Damjanich u. 26/B. 4. em. 5	Lakás	33495/0/A/60	70 380 000	69 400 000	1,45%
1072 Bp, Dob u. 16. lh. 6. 1. 1.	Lakás	34193/0/A/56	59 160 000	58 000 000	1,22%
1073 Budapest, Barcsay u. 9. félemelet 1.	Lakás	33708/0/A/6	63 240 000	76 700 000	1,61%
1075 Bp, Akácfa u. 12-14. 4. em. 6.	Lakás	34402/0/A/63	54 570 000	67 000 000	1,40%
1075 Bp, Holló u. 10. 5. em. 5004	Lakás	34187/2/A/32	34 978 350	41 500 000	0,87%
1075 Bp, Holló u. 12-14. 2./ 210.	Lakás	34185/0/A/31	36 135 438	41 800 000	0,88%
1075 Budapest, Holló u. 12-14. (-1)-(-4) P41 garázs	Egyéb	34185/0/A/102	3 774 000	6 610 000	0,14%
1075 Bp, Holló u. 12-14. (-1)-(-4) T1 teremgarázs	Egyéb	34185/0/A/102/2	3 876 000	6 610 000	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. 3/317	Lakás	34185/0/A/55	48 552 000	52 100 000	1,09%
1075 Bp, Holló u. 12-14. 3/304	Lakás	34185/0/A/42	42 419 862	49 300 000	1,03%
1075 Bp, Holló u. 12-14. 6/614	Lakás	34185/0/A/100	42 247 832	44 800 000	0,94%
1075 Bp, Holló u. 3-9. 2. em. teremgarázs	Egyéb	34174/2/A/2	3 570 000	6 610 000	0,14%
1075 Bp, Holló u. 3-9. A lh. fszt. 1.	Lakás	34174/2/A/15	37 230 000	43 600 000	0,91%
1075 Bp, Király u. 13. 1. lh. 1/4	Lakás	34200/3/A/8	58 140 000	71 500 000	1,50%
1075 Bp, Király u. 13. 1. lh. 3. em. 4	Lakás	34200/3/A/16	64 974 000	67 000 000	1,40%
1075 Bp, Király u. 13. 2. lh. 1. em. 4.	Lakás	34200/3/A/32	60 690 000	65 600 000	1,37%
1077 Bp, Király u. 51. 2. em. 16. B	Lakás	34100/0/A/34	49 440 000	79 000 000	1,66%
1077 Bp, Rózsa u. 8. 4. em. 37	Lakás	33792/0/A/50	54 570 000	64 200 000	1,35%
1078 Budapest, István u. 31. 2. em. 4.	Lakás	33189/0/A/20	21 420 000	23 400 000	0,49%
1082 Budapest, Corvin sétány 1/A 5. em. 3.	Lakás	36314/13/A/119	44 880 000	47 400 000	0,99%
1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 2/3	Lakás	35632/0/A/16	25 790 608	37 400 000	0,78%
1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 6/3.	Lakás	35632/0/A/44	26 296 089	37 400 000	0,78%
1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 7/3.	Lakás	35632/0/A/50	25 284 285	37 400 000	0,78%
1084 Bp, Víg u. 41-43. A. lh. 3. em. 5.	Lakás	34917/0/A/22	34 654 500	45 800 000	0,96%
1084 Bp, Víg u. 41-43. B. lh. 2. em. 8.	Lakás	34917/0/A/45	32 946 000	44 900 000	0,94%
1084 Bp, Víg u. 41-43. B. lh. 4. em. 8.	Lakás	34917/0/A/56	34 481 100	44 900 000	0,94%
1094 Bp, Ferenc tér 2-3. 2. em. 4.	Lakás	37623/0/A/23	16 830 000	28 700 000	0,60%
1094 Bp, Páva utca 13. P323 teremgarázs	Egyéb	37613/1/A/1	2 040 000	3 910 000	0,08%
1094 Bp, Tompa u. 15/A 1. em. 2	Lakás	37586/0/A/11	51 000 000	52 100 000	1,09%
1096 Bp, Lenhossék u. 3. D. lh. 5. em. 2	Lakás	37743/0/A/138	71 400 000	73 800 000	1,55%
1097 Bp, Nádasdy u. 14. G503	Lakás	38021/22/A/122	19 992 000	25 900 000	0,54%
1132 Bp, Visegrádi u. 80/B 7/4	Lakás	25585/1/A/126	57 630 000	61 000 000	1,28%
1132 Bp, Visegrádi u. 82/B 2/4	Lakás	25585/2/A/115	64 362 000	68 100 000	1,43%
1132 Bp, Visegrádi u. 82/B pincszint P6 teremgarázs	Egyéb	25585/2/A/233/1	4 080 000	4 080 000	0,09%
1133 Budapest, Visegrádi u. 82/B. PG114 teremgarázs	Egyéb	25585/2/A/233	3 060 000	4 170 000	0,09%
1133 Budapest, Hegedűs Gy. u. 91. C. VIII/1	Lakás	25585/2/A/35	45 696 000	58 800 000	1,23%
1136 Budapest, Balzac u. 15. félemelet 1.	Lakás	25294/0/A/13	40 800 000	57 600 000	1,21%
1138 Bp, Turóc u. 11. B. lh. tároló	Egyéb	25880/13/A/27	1 020 000	1 200 000	0,03%
1138 Budapest, Turóc u. 9. I. 6.	Lakás	25880/13/A/271	37 301 400	41 800 000	0,88%
1155 Bp., Kolozsvár u. 3/a	Ház	81136	42 126 000	52 700 000	1,10%
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/3/10.	Lakás	145201/231/A/58	13 500 000	18 000 000	0,38%
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/3/11.	Lakás	145201/231/A/59	15 927 600	26 400 000	0,55%
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/fszt/8.	Lakás	145201/231/A/8	17 865 600	28 500 000	0,60%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2019. évi éves beszámolóhoz

	1188 Bp., Fenyőfa u. 1. B/fsz/14.	Lakás	145201/231/A/102	16 335 600	25 700 000	0,54%
	4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. O/4/24	Lakás	19897/3/A/410	16 307 850	27 940 000	0,59%
	4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q/1/14.	Lakás	19897/3/A/458	15 889 850	28 420 000	0,60%
	4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S lh. IV. em. 33.	Lakás	19897/3/A/528	18 414 692	28 420 000	0,60%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/2/20	Lakás	19897/3/A/201	16 563 050	27 450 000	0,58%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/21	Lakás	19897/3/A/202	16 354 850	27 450 000	0,58%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/23	Lakás	19897/3/A/204	16 695 250	27 940 000	0,59%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/26	Lakás	19897/3/A/207	16 696 250	27 940 000	0,59%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/4/31	Lakás	19897/3/A/212	16 930 650	27 940 000	0,59%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. Q/2/22	Lakás	19897/3/A/466	16 149 050	28 420 000	0,60%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. Q/3/30	Lakás	19897/3/A/474	16 389 650	28 420 000	0,60%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/2/22	Lakás	19897/3/A/517	16 970 450	28 420 000	0,60%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/3/25	Lakás	19897/3/A/520	16 807 250	28 420 000	0,60%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/5/43	Lakás	19897/3/A/538	15 369 650	25 530 000	0,54%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/5/44	Lakás	19897/3/A/539	15 369 650	25 530 000	0,54%
	Andrássy út 99. 1/12	Lakás	29632/0/A/16	31 620 000	39 000 000	0,82%
	Dob u. 16. 7. lh. III/3	Lakás	34193/0/A/87	63 750 000	78 500 000	1,65%
	Garibaldi u. 7. II/10	Lakás	24704/0/A/18	62 220 000	69 000 000	1,45%
	Paulay Ede u. 3. A. III. 10	Lakás	29263/0/A/112	57 567 376	57 000 000	1,19%
	Paulay Ede u. 3. A. III. 6.	Lakás	29263/0/A/108	42 231 321	42 200 000	0,88%
	Paulay Ede u. 3. A. III. 7.	Lakás	29263/0/A/109	39 405 648	39 000 000	0,82%
	Paulay Ede u. 3. B. II. 9.	Lakás	29263/0/A/65	50 309 313	49 800 000	1,04%
	Paulay Ede u. 3. B. III. 14.	Lakás	29263/0/A/127	53 424 646	52 900 000	1,11%
	Paulay Ede u. 3. B. V. 3	Lakás	29263/0/A/223	89 714 961	88 800 000	1,86%
	Paulay Ede u. 3. B. V. 5.	Lakás	29263/0/A/225	48 718 505	48 300 000	1,01%
	Paulay Ede u. 3. D. V. 6.	Lakás	29263/0/A/250	89 118 408	88 200 000	1,85%
	Paulay Ede u. 3. D. VI. 5.	Lakás	29263/0/A/260	89 118 408	88 200 000	1,85%
	Paulay Ede u. 3. P2013 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/1	6 778 060	6 800 000	0,14%
	Paulay Ede u. 3. P2053 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/2	6 778 060	6 800 000	0,14%
	Paulay Ede u. 3. P2054 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/3	6 778 060	6 800 000	0,14%
	Paulay Ede u. 3. P2057 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/4	6 778 060	6 800 000	0,14%
	Paulay Ede u. 3. P2058 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/5	6 778 063	6 800 000	0,14%
	Paulay Ede u. 3. P2080 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/6	6 778 063	6 800 000	0,14%
	Paulay Ede u. 3. P2100 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/7	6 778 063	6 800 000	0,14%
	Paulay Ede u. 3. P2131 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/8	6 778 063	6 800 000	0,14%
	Paulay Ede u. 3. P2134 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/9	6 778 063	6 800 000	0,14%
	Paulay Ede u. 3. P2170 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/10	6 778 063	6 800 000	0,14%
						0,00%
	1138 Bp, Turóc u. pincszint	Egyéb	25880/13/A/1	3 060 000	3 100 000	0,06%
	1061 Bp, Paulay Ede u. 3. -2. garázs 2012	Egyéb		6 778 060	6 800 000	0,14%
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			52 717 394	193 505	0,00%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2019. évi éves beszámolóhoz

						0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:					0,00%
	Bevételek elhatárolása					0,00%
	Költségek elhatárolása					0,00%
			Eszközök összesen:		4 771 201 917	100%

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	-512 776	-472 254
2	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)	-512 776	-472 254
3	1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-219 676	-308 823
4	2. Elszámolt amortizáció +	63 670	85 198
5	3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
6	4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-357 822	-314 041
7	5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
8	6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	-33 073	-14 609
9	7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
10	8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
11	9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-28 092	54 834
12	10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	60 550	25 062
13	11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
14	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	951	0
15	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	716	125
16	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-287 781	-635 956
17	(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	-287 781	-635 956
18	14. Ingatlanok beszerzése -	-886 132	-1 206 946
19	15. Ingatlanok eladása +	122 000	54 500
20	16. Befolyt bérleti díjak +	118 529	202 418
21	17. Értékpapírok beszerzése -	0	0
22	18. Értékpapírok eladása, beváltása +	0	0
23	19. Kapott hozamok +	0	31
24	20. Elszámolt értékelési különbözet ±	357 822	314 041
25	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	1 792 423	264 285
26	(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	1 792 423	264 285
27	20. Befektetési jegy kibocsátás +	1 827 919	997 811
28	21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
29	22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-35 496	-733 526
30	23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
31	24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
32	25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
33	26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
34	IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	991 866	-843 925