

18755860-6820-915-01

Statisztikai számjel

1211-15

Lajstromszám

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.

2020. év

Éves beszámoló

Budapest, 2021.03.25


a vállalkozás vezetője (képviselője)
Doron Dymshiz Bulyovszky Tamás László

Statisztikai számjel:
Bejegyzési szám:

18755860-6820-915-01
1211-15

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

"A" Mérleg
2020. év

ESZKÖZÖK (Aktívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A.BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	4 167 494	0	2 869 427
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	4 167 494	0	2 869 427
3	1.Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 316 921	0	2 233 195
4	2.Ingatlanok értékelési különbözete	850 379	0	636 179
5	3.Gépek, berendezések, felszerelések	194	0	53
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	603 708	0	812 034
14	I. KÉSZLETEK	38 451	0	35 351
15	1.Ingatlankészletek	9 838	0	6 780
16	2.Ingatlankészletek értékelési különbözete	62	0	20
17	3.Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	0
18	4.Készletekre adott előlegek	28 551	0	28 551
19	II. KÖVETELÉSEK	36 514	0	42 000
20	1.Követelések áruszállításból és szolgáltatásból(vevők)	3 161	0	11 357
21	2.Kölcsönkövetelések	0	0	0
22	3.Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
23	4.Egyéb követelések	33 353	0	30 643
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	528 743	0	734 683
32	1.Pénztár ,csekkek	0	0	0
33	2.Bankbetétek	528 743	0	734 683
34	3. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
35	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	1 174
36	1.Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
37	2.Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	0	1 174
38	3.Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0	0
39	D) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
40	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	4 771 202	0	3 682 635

Budapest, 2021.03.25

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel:
Bejegyzési szám:

18755860-6820-915-01
1211-15

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

"A" Mérleg
2020. 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	4 629 443	0	3 628 421
2	I. INDULÓ TŐKE	3 624 950	0	2 775 510
3	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	4 230 980	0	4 236 010
4	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-606 030	0	-1 460 500
5	II. TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	1 004 493	0	852 911
6	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-165 761	0	-437 391
7	2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	584 717		586 262
8	3. Értékelési különbözet tartalék	850 441	0	636 199
9	4. Előző év(ek) eredménye	-158 530	0	-264 904
10	5. Üzleti év eredménye	-106 374	0	332 745
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	140 029	0	43 055
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	140 029	0	43 055
19	1. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	38 502	0	30 455
20	2. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	75 039	0	10 005
21	3. Adó jellegű kötelezettségek	943	0	564
22	4. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	25 545	0	2 031
23	5. Külföldi pénzügyi értékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
24	6. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
25	H. Passzív időbeli elhatárolások	1 730	0	11 159
26	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	306	0	0
27	2. Költségek ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 424	0	11 159
28	3. Halasztott bevételek	0	0	
29	FORRÁSOK ÖSSZESEN	4 771 202	0	3 682 635

Budapest, 2021.03.25

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Eredménykimutatás

(össz költség eljárással)

2020. 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	202 418	0	174 950
2	02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	0	0	813
3	03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	0	0	0
4	I.Értékesítés nettó árbevétele	202 418	0	175 763
5	04. Ingatlan értékesítés bevétele	54 500	0	1 423 714
6	05. Eszközök értékesítésének bevétele	0	0	1 134
7	06. Egyéb bevételek	2 125	0	17 432
8	II.Egyéb bevételek	56 625	0	1 442 280
9	07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	0	0	0
10	08. Eladott eszközök beszerzési értéke	0	0	92
11	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	92
12	09. Anyagköltség	374	0	89
13	10. Rezsiköltség	8 808	0	9 157
14	11. Egyéb anyagköltség	30	0	0
15	12.Bérleti díjak	0	0	0
16	13.Üzemeltetési költségek	38 460	0	24 409
17	14.Hirdetés, reklám, propaganda	0	0	0
18	15.Szakértői díjak	6 955	0	5 327
19	16.Közvetítői díjak, jutalékok	6 775	0	45 807
20	17.Letétkezelői díjak	5 450	0	8 484
21	18.Alapkezelői díjak	159 351	0	93 944
22	19.Értékcsökkenési leírás	85 198	0	67 215
23	20.Egyéb működési költségek	3 090	0	11 030
24	IV.Működési költségek	314 491	0	265 462
25	21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	39 891	0	1 020 112
26	22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0	0	44
27	23. Adó jellegű ráfordítások	8 038	0	10 866
28	24. Egyéb ráfordítások	0	0	637
29	V. Egyéb ráfordítások	47 929	0	1 031 659
30	25.Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
31	26. Egyéb árfolyamnyereségek	1 386	0	11 745
32	27.Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
33	28.Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	31	0	1 029
34	29.Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
35	30.Kapott (járó) osztalék, részesedés	0	0	0
36	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	1 417	0	12 774
37	31.Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0	0
38	32.Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
39	33.Egyéb árfolyamvesztések	4 142	0	646
40	34.Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	262	0	0
41	35.Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
42	36.Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	10	0	213
43	VII.Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 414	0	859
44	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	0
45	IX.Tárgyévi eredmény	-106 374	0	332 745

Budapest, 2021.03.25

a vállalkozás vezetője (képviselője)

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap 2020. 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	15

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2020. évi éves beszámolóhoz

I. Általános rész

1. Az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap rövid bemutatása:

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

Az Alap futamideje: A nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig terjed.
2020. december 31-i mérleg szerinti

Saját tőkéje (nettó eszközértéke)	3 628 421	eFt
Befektetési jegyek darabszáma	277 551	db
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke	13 072,99	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:	105 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

<u>Könyvvizsgáló:</u>	BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
Székhelye:	1103 Budapest, Köér 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.)

<u>Könyvviteli szolgáltató:</u>	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. 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 zavartalanságának biztosításához szükséges likvid hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse.

A **bérbeadással hasznosított ingatlanok** esetében az Alap arra törekszik, hogy a bérlet 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://impactalapkezezo.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 tárgyév 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 ingatlanokkal együtt beszerzett gépek, berendezések, felszerelések beszerzési értékét, valamint az értékbecslő által meghatározott piaci érték és a könyv szerinti érték közötti értékelési különbözet összegét a készletek között kell kimutatni.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2020. évi éves beszámolóhoz

1.4 Az értékelési különbözetelek elszámolása

- Az ingatlanok, tárgyi eszközök és ingatlan-készletek könyv szerinti nettó értéke és piaci értéke közötti értékelési különbözetet az adott eszközhöz rendelt - a saját tőkén belüli tőkeváltozás (tőkenövekmény) részét képező - értékelési különbözet tartalékával szemben kell elszámolni és kimutatni.
- Az értékelési különbözetelek 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 különbözetelek összege a pénzügyi műveletek között kerül elszámolásra.

1.4 Időbeli elhatárolások

- Az aktív és passzív időbeli elhatárolások értékét a fordulónapi elszámolt, illetve a mérlegkészítésig ismertté vált tárgyévre vonatkozó bevételek és ráfordítások alapján, a számlázott összegben, ennek hiányában a szerződés szerinti összegben határozza meg.
- A mérleg fordulónapi 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 2020. december 31-én: 3 682 635 ezer Ft.

1. Befektetett eszközök:

A befektetett eszközök állománya 2 869 427 ezer Ft.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2020. 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

Tipus	Bruttó érték	értékcsökkenés	Nettó érték	Piaci érték	Értékelési különbözet
BÉRBEADOTT INGATLANOK	2 371 183	137 988	2 233 195	2 869 374	636 179
KÉSZLETEN LÉVŐ INGATLANOK	6 780	0	6 780	6 800	20
Vagyoni értékű jogok	75	75	0	0	0
Berendezési tárgyak	6 103	6 050	53	53	0
Kisértékű berendezési tárgyak	25 889	25 889	0	0	0
Egyéb kisértékű berendezési tárgyak	400	400	0	0	0
	2 410 430	170 402	2 240 028	2 876 227	636 199
	100%			119,32%	

A vagyonértékelő szervezet által meghatározott forgalmi érték figyelembevételével történt az ingatlanok év végi értékelési különbözetének megállapítása, mely a beszerzési értékhez viszonyítva 19,32 %-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 812 034 ezer Ft-os összegének összetétele a következő:

Készletek: eladási célú ingatlanok értéke: 6 780 eFt, értékelési különbözet 20 eFt.

Készletekre adott előleg: fizetett előlegek 28 551 eFt.

A követelések év végi értéke 42 000 eFt,

- ingatlaneladásból származó vevőkövetelés összege 0 ezer Ft
- a vevők bérleti díjból és közvetített szolgáltatásokból származó tartozása 11 357 ezer Ft.
- egyéb követelések:

	eFt
közüzemi költségekre fizetett előleg	700
előleg, foglaló követelés	28 551
szállítói követelések	1 379
Áfa elhatárolás miatti követelés	13

30 643

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

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

A pénzeszközök év végi egyenlege 734 683 ezer Ft, mely teljes összegben az MKB Bank-nál vezetett folyószámlán áll rendelkezésre.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2020. évi éves beszámolóhoz

Aktív időbeli elhatárolás : 1 174 e Ft biztosítási díj elhatárolásra került sor.

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 43 055 ezer Ft-os összegének tételei:

KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték
Alapkezelőnek fizetendő	6 352
Letétkezelőnek fizetendő	1 065
Üzemeltetés, közüzemek	2 588
Illeték	2 031
áfa	93
különadó	471
könyvvizsgálati díj	0
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	30 455
<i>ebből: kaució</i>	30 455
<i>előre fizetett bérleti díjak</i>	0

A rövid lejáratú kötelezettségekből:

- a szállítókkal szemben fennálló tartozás 10 005 ezer Ft,
- befektetési jegy visszaváltásból származó kötelezettség nincs.

A passzív időbeli elhatárolások összege 11 159 ezer Ft, az alábbi tételekből áll:

PARTNERNEV	MEGNEVEZÉS	Összeg/Érték
Impact Alapkezelő Zrt	Sikerdíj	10 415
MNB	MNB díj	332
BDO	Könyvvizsgálói díj	412

4. Saját tőke változásai

Az Ingatlan Alap **saját tőkéjének** mérleg szerinti záró értéke 3 628 421 ezer Ft, a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 277 551 db volt az év végén.

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2020. évi éves beszámolóhoz

5. A tőkeváltozás (tőkenövekmény)

	Nyitó	Növekedések	Csökkenések	Záró
INDULÓ TŐKE	3 624 950	5 030	-854 470	2 775 510
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	4 230 980	5 030	0	4 236 010
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-606 030	0	-854 470	-1 460 500
TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	1 004 493	440 664	-592 246	852 911
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete	-165 761		-271 630	-437 391
2. Eladott befektetési jegyek értékülönözete	584 717	1 545		586 262
3. Értékelési különbözet tartalék	850 441		-214 242	636 199
4. Előző év(ek) eredménye	-158 530		-106 374	-264 904
5. Üzleti év eredménye	-106 374	439 119		332 745
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	4 629 443	445 694	-1 446 716	3 628 421

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	értékülönözet
Nyitó	Kibocsátott 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	Kibocsátott 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	Kibocsátott 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	Kibocsátott 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
2020.12.31	Záró		276 507	1 044	2 924 381		2 775 510	148 872

- a befektetési jegy forgalmazásából 148 872 ezer Ft tőkenövekmény keletkezett ,
- az értékelési különbözetek tartaléka összesen 636 199 ezer Ft, amely az ingatlanportfolió után elszámolt értékülönözet,
- az előző évek eredménytartaléka -264 904 ezer Ft, míg a tárgyévi gazdálkodásból 332 745 ezer Ft nyereség származott.

A forgalomban lévő befektetési jegyek darabszámla év végén 277 551 db volt.

IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A befektetési alap **tárgyévi eredménye** 332 745 ezer Ft nyereség.

Az értékesítés nettó árbevétele 175 763 eFt, melyből 174 950 eFt ingatlanok bérbeadásából

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2020. évi éves beszámolóhoz

származik, az eszköz értékesítés bevétele 813 eFt, ingatlan (áru) eladásból árbevétel nem keletkezett.

Eladott ingatlan (áru) tárgyévben nem volt.

Az egyéb bevételek soron 1 442 280 ezer Ft bevétel került elszámolásra, ebből tárgyi eszköz ingatlan értékesítés bevétele 1 423 714 e Ft, ingóságok értékesítése 1 134 e Ft, kötbér 14 082 e Ft, egyéb tételek 3 350 eFt.

Működési költségek összege 265 554 eFt, összetétele a következő:

1. A működési költségek összetétele:

Megnevezés	Előző évi ezer Ft	mo%	Tárgyévi ezer Ft	mo%
Anyagköltség	9 212	2,93%	9 246	3,48%
<i>ebből:</i>				
Nyomtatvány	0	0,00%	0	0,00%
Közüzem díjak	8 808	2,80%	9 157	3,45%
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)	404	0,13%	89	0,03%
Igénybevett szolgáltatások	52 318	16,64%	83 286	31,36%
<i>ebből:</i>				
Javítási, karbantartási költségek	3 286	1,04%	2 875	1,08%
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	17 352	5,52%	17 303	6,52%
Üzemeltetési szolgáltatás	17 822	5,67%	4 231	1,59%
Vagyonvédelemi szolgáltatás		0,00%		0,00%
Hirdetési, közzétételi költség		0,00%		0,00%
Számviteli szolgáltatások	1 251	0,40%	1 432	0,54%
Jogi szolgáltatási díj	2 599	0,83%	830	0,31%
Értékbecslési díj	3 105	0,99%	3 065	1,15%
Lakáskiadási jutalék	6 775	2,15%	4 023	1,51%
Különféle egyéb szolgáltatások	128	0,04%	49 527	18,65%
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	167 194	53,16%	105 715	39,81%
<i>ebből:</i>				
Alapkezelői díj	94 271	29,98%	83 529	31,45%
Letétkezelői díj	5 450	1,73%	8 484	3,19%
Forgalmazói díj	1 179	0,37%	1 463	0,55%
Sikerdíj	65 080	20,69%	10 415	3,92%
Bizományosi díj, jutalék	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb hatósági eljárási, szolg. díj	119	0,04%	0	0,00%
Biztosítási díj	365	0,12%	682	0,26%
Bankköltség	730	0,23%	1 142	0,43%
Egyéb		0,00%		0,00%
Közvetített szolgáltatások	569	0,18%	92	0,03%
ÖSSZESEN	229 293	72,91%	198 339	74,69%
Értékcsökkenési leírás	85 198	27,09%	67 215	25,31%
MINDÖSSZESEN	314 491	100,00%	265 554	100,00%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2020. évi éves beszámolóhoz

Az egyéb ráfordítások összege 1 031 659 ezer Ft, ebből NAV-nak fizetett különadó 2 090 eFt, egyéb adók 8 775 eFt, értékesített tárgyi eszköz ingatlan könyv szerint értéke 1 020 112 eFt, egyéb eredménycsökkentő ráfordítások 682 e Ft.

A pénzügyi műveletek eredménye 11 915 ezer Ft nyereség. A devizaműveletek árfolyamvesztesége 646 e Ft, a devizaműveletek árfolyamnyeresége 103 eFt, értékelési árfolyamnyereség 11 642 e Ft. Kamatbevétel 1 029 e Ft, és likviditási kölcsön szerződéskötési és rendelkezésre tartási díja 213 e Ft.

A pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai:

Megnevezés	Pénzügyi műveletek	
	bevételei	ráfordí
Deviza, valutaműveletek árfolyamnyeresége	11 745	
Deviza, valutaműveletek árfolyamvesztesége		859
Kamatbevétel	1029	
Kamatráfordítás		0
ÖSSZESEN	12 774	859

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2020. 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	140 029	2,39%	43 055	1,17%
	Alapkezelői díj	73 212	1,53%	6 352	0,17%
	Letétkezelői díj	0	0,00%	1 065	0,03%
	Biztosítási díj		0,00%		0,00%
	Forgalmazói díj		0,00%		0,00%
	Közzétételi költség		0,00%		0,00%
	Üzemeltetési költségek	1 351	0,03%	2 588	0,07%
	Reklám költség		0,00%		0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel	476	0,01%		0,00%
	Egyéb - nem költségalapú - kötelez.(kaució, előre fizetett bérleti díj)	39 011	0,82%	30 455	0,83%
	Adó jellegű kötelezettségek, illetékek	25 979	0,54%	2 595	0,07%
3.	Céltartalékok		0,00%		0,00%
4.	Passzív időbeli elhatárolások	1 730	0,04%	11 159	0,30%
	Kötelezettségek összesen	141 759	2,97%	54 214	1,47%
II. ESZKÖZÖK					
1.	Folyószámla, készpénz	528 743	11,08%	734 683	19,95%
2.	Egyéb követelés	36 514	0,77%	42 000	1,14%
3.	Lekötött bankbetét	0	0,00%	0	0,00%
	Max. 3 hó lekötésű				
	3 hónapnál hosszabb lekötésű				
4.	Értékpapírok				
	Állampapírok				
	Kötvények				
5.	Származékos ügyletek				
	Tőzsdei határidős ügyletek				
	Tőzsdén kívüli határidős ügyletek				
6.	Ingatlanok	4 205 751	88,15%	2 904 725	78,88%
6/A	Készletek, eladási célú ingatlanok	9 900	0,00%	6 800	0,18%
6/B	Befektetett eszközök	4 167 300	87,34%	2 869 374	77,92%
6/C	Készletekre adott előlegek	28 551	0,60%	28 551	0,78%
	Befejezetlen beruházások				
7.	Egyéb tárgyi eszközök	194	0,00%	53	0,00%
8.	Aktív időbeli elhatárolások	0	0,00%	1 174	0,03%
	Eszközök összesen	4 771 202	100,00%	3 682 635	100,00%
SAJÁT TŐKE / Nettó eszközérték (Ft)					
		4 629 442 487		3 628 420 808	
Egy befektetési jegyre jutó eszközérték (Ft)					
		12 771,05		13 072,99	
Kibocsátott befektetési jegy összesen (darab)					
		362 495		277 551	

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2020. 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: MKB Bank Nyrt

NEÉ számítás típusa:

Tárgynap (T): 2020. év 12. hó 31. nap

Saját tőke: 3 628 421 ezer Ft

Egy jegyre jutó NEÉ: 13 072,99 Forint

Darabszám: 277 551 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:				43 055 088	79,42%
	Alapkezelői díj miatt				6 351 820	11,72%
	Letétkezelői díj miatt				1 065 056	1,96%
	Ingatlanértékelő díja miatt					0,00%
	Biztosítási díj miatt					0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt				3 151 731	5,81%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				32 486 481	59,92%
	kaució				30 455 081	56,18%
	előre fizetett bérleti díjak				0	0,00%
	illeték előírás				2 031 400	3,75%
I/3.	Céltartalékok				0	0,00%
						0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:				11 159 397	20,58%
	Alapkezelői díj					0,00%
	Sikerdíj				10 414 647	19,21%
	Áram					0,00%
	Gázdíj					0,00%
	Vízdíj					0,00%
	Üzemeltetési díj					0,00%
	Egyéb igénybevevett szolgáltatás					0,00%
	Számlavezetési díj					0,00%
	Könyvvizsgálói díj				412 750	0,76%
	MNB díj				332 000	0,61%
	Letétkezelő díja (Erste)					0,00%
	Bvétel passzív elhatárolás					0,00%
			Kötelezettségek összesen:		54 214 485	100%

II.	ESZKÖZÖK				Összeg	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:				734 683 325	19,95%
	MKB HUF				572 961 913	15,56%
	MKB EUR				161 721 412	4,39%
II/2	Egyéb követelés:				70 550 958	1,92%
	Vevők				11 356 793	0,31%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

Kiegészítő melléklet a 2020. évi éves beszámolóhoz

	Fizetett előlegek				29 250 877	0,79%
	Foglaló				28 550 877	0,78%
	Áfa				0	0,00%
	Egyéb követelés:				1 392 411	0,04%
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.	Ingatlanok	Típus	Hrsz.	Beszerzési ár	Forgalmi érték	
II.5.1.	Ingatlanok					0,00%
	1156 Bp., Kolozsvár u. 3/a	Lakás	81136	42 126 000	52 700 000	1,43%
	1188 Bp., Fenyőfa u. 1. B/fszt/14.	Lakás	145201/231/A/102	16 335 600	25 700 000	0,70%
	1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/fszt/8.	Lakás	145201/231/A/8	17 865 600	28 500 000	0,77%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/2/5.	Lakás	17970/1/A/183	28 764 000	42 900 000	1,16%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/2/6.	Lakás	17970/1/A/184	21 828 000	34 030 000	0,92%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/4/6.	Lakás	17970/1/A/200	21 828 000	34 030 000	0,92%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/5/4.	Lakás	17970/1/A/208	25 602 000	39 800 000	1,08%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/6/6.	Lakás	17970/1/A/220	21 828 000	34 030 000	0,92%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/7/3.	Lakás	17970/1/A/227	21 828 000	34 030 000	0,92%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/7/6.	Lakás	17970/1/A/230	21 828 000	34 030 000	0,92%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. F/2/3.	Lakás	17970/1/A/516	24 990 000	36 700 000	1,00%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. G/1/3.	Lakás	17970/1/A/591	32 028 000	47 700 000	1,30%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. G/5/3.	Lakás	17970/1/A/623	32 028 000	47 700 000	1,30%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. H/5/3.	Lakás	17970/1/A/691	59 670 000	64 500 000	1,75%
	1030 Bp., Lajos u. 93-99. I/1/7	Lakás	17970/1/A/778	45 900 000	55 700 000	1,51%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/21	Lakás	19897/3/A/202	16 354 850	27 500 000	0,75%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/23	Lakás	19897/3/A/204	16 695 250	28 000 000	0,76%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/26	Lakás	19897/3/A/207	16 696 250	28 000 000	0,76%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/4/31	Lakás	19897/3/A/212	16 930 650	28 000 000	0,76%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/2/22	Lakás	19897/3/A/517	16 970 450	28 500 000	0,77%
	4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S lh. IV. em. 33.	Lakás	19897/3/A/528	18 414 692	28 500 000	0,77%
	1051 Bp., Zrínyi u. 9. 1/6.	Lakás	24523/0/A/11	42 942 000	44 600 000	1,21%
	1054 Bp., Garibaldi u. 7. II/10	Lakás	24704/0/A/18	62 220 000	69 000 000	1,87%
	1055 Bp., Nagy Ignác u. 19. A. 4. em. 3	Lakás	25037/0/A/39	111 180 000	117 400 000	3,19%
	1136 Bp., Balzac u. 15. félemelet 1.	Lakás	25294/0/A/13	40 800 000	57 700 000	1,57%
	1132 Bp., Visegrádi u. 82/B 2/4	Lakás	25585/2/A/115	64 362 000	68 100 000	1,85%
	1138 Bp., Turóc u. 9. I. 6.	Lakás	25880/13/A/271	37 301 400	41 800 000	1,14%
	1066 Bp., Teréz krt. 18. 2/2.	Lakás	28876/0/A/20	37 026 000	72 600 000	1,97%
	1066 Bp., Ó u. 44. 5. em. 2.	Lakás	29033/0/A/18	51 498 342	61 200 000	1,66%
	1066 Bp., Ó u. 44. 5. em. 3.	Lakás	29033/0/A/19	52 217 929	61 200 000	1,66%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. A. III. 6.	Lakás	29263/0/A/108	42 235 093	42 200 000	1,15%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. A. III. 7.	Lakás	29263/0/A/109	39 409 167	39 000 000	1,06%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. A. III. 10	Lakás	29263/0/A/112	57 572 518	57 000 000	1,55%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2020. évi éves beszámolóhoz

	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. B. III. 14.	Lakás	29263/0/A/127	53 429 418	52 900 000	1,44%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. B. V. 4.	Lakás	29263/0/A/224	89 126 367	88 200 000	2,40%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. C. V. 6.	Lakás	29263/0/A/241	42 458 489	42 200 000	1,15%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. D. V. 6.	Lakás	29263/0/A/250	89 126 367	88 200 000	2,40%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. D. VI. 5.	Lakás	29263/0/A/260	89 126 367	88 200 000	2,40%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. B. II. 9.	Lakás	29263/0/A/65	50 313 806	49 800 000	1,35%
	1078 Bp., István u. 31. 2. em. 4.	Lakás	33189/0/A/20	21 420 000	24 000 000	0,65%
	1071 Bp., Damjanich u. 26/B. 4. em. 5	Lakás	33495/0/A/60	70 380 000	69 400 000	1,88%
	1073 Bp., Barcsay u. 9. félelelet 1.	Lakás	33708/0/A/6	63 240 000	76 700 000	2,08%
	1077 Bp., Rózsa u. 8. 4. em. 37	Lakás	33792/0/A/50	54 570 000	64 800 000	1,76%
	1077 Bp., Király u. 51. 2. em. 16. B	Lakás	34100/0/A/34	49 440 000	79 000 000	2,15%
	1075 Bp., Holló u. 3-9. A lh. fszt. 1.	Lakás	34174/2/A/15	37 230 000	43 700 000	1,19%
	1072 Bp., Dob u. 16. 7. lh. III/3	Lakás	34193/0/A/87	63 750 000	78 500 000	2,13%
	1075 Bp., Király u. 13. 2. lh. 1/4	Lakás	34200/3/A/32	60 690 000	65 600 000	1,78%
	1075 Bp., Király u. 13. 1. lh. 1/4	Lakás	34200/3/A/8	58 140 000	71 500 000	1,94%
	1075 Bp., Akácfa u. 12-14. 4. em. 6.	Lakás	34402/0/A/63	54 570 000	68 334 000	1,86%
	1084 Bp., Víg u. 41-43. A. lh. 3. em. 5.	Lakás	34917/0/A/22	34 654 500	45 800 000	1,24%
	1084 Bp., Víg u. 41-43. B. lh. 2. em. 8.	Lakás	34917/0/A/45	32 946 000	44 900 000	1,22%
	1084 Bp., Víg u. 41-43. B. lh. 4. em. 8.	Lakás	34917/0/A/56	34 481 100	44 900 000	1,22%
	1094 Bp., Tompa u. 15/A 1. em. 2	Lakás	37586/0/A/11	51 000 000	52 200 000	1,42%
	1097 Bp., Nádasdy u. 14. G503	Lakás	38021/22/A/122	19 992 000	25 900 000	0,70%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. A. lh. teremgarázs -1P56	Egyéb	17970/1/A/1	2 550 000	4 800 000	0,13%
	1138 Bp., Turóc u. teremgarázs P417	Egyéb	25580/13/A/1	3 060 000	4 000 000	0,11%
	1133 Bp., Visegrádi u. 82/B. PG114 teremgarázs	Egyéb	25585/2/A/233	3 060 000	4 170 000	0,11%
	1066 Bp., Ó u. 44. teremgarázs	Egyéb	29033/0/A/26	6 286 260	13 200 000	0,36%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. P2080 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/1	6 779 589	6 800 000	0,18%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. P2057 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/2	6 779 586	6 800 000	0,18%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. P2170 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/3	6 779 589	6 800 000	0,18%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. P2134 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/4	6 779 589	6 800 000	0,18%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. P2058 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/5	6 779 589	6 800 000	0,18%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. P2054 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/6	6 779 586	6 800 000	0,18%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. P2053 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/7	6 779 586	6 800 000	0,18%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. P2013 garázs	Egyéb	29263/0/A/1/8	6 779 586	6 800 000	0,18%
	1075 Bp., Holló u. 3-9. 2. em. teremgarázs	Egyéb	34174/2/A/2	3 570 000	6 610 000	0,18%
	1094 Bp., Páva utca 13. P323 teremgarázs	Egyéb	37613/1/A/1	2 040 000	3 910 000	0,11%
	1138 Bp., Turóc u. 11. B. lh. tároló	egyéb	25880/13/A/27	1 020 000	1 200 000	0,03%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. -2. garázs 2012		29263/0/A/1/9	6 779 589	6 800 000	0,18%
II.5.2.	Ingalanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok					0,00%
	Vízközmű hozzájárulás Debrecen	vagyoni értékű jogok		0	0	0,00%
II.5.3.	ingatlan berendezési tárgyak					0,00%
	ingatlan berendezési tárgyak			31 991 611	52 615	0,00%
						0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:					0,00%
	Bevételek elhatárolása					0,00%
	Költségek elhatárolása				1 173 873	0,03%
			Eszközők összesen:		3 682 634 771	100%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2020. évi éves beszámolóhoz

VII. Cash-flow kimutatás

adatok eFt-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-472 254	-59 585
2	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)	-472 254	-59 585
3	1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-308 823	156 766
4	2. Elszámolt amortizáció +	85 198	67 215
5	3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
6	4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-314 041	214 241
7	5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
8	6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	-14 609	-403 602
9	7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
10	8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
11	9. Forgóeszközök állományváltozása ±	54 834	-5 486
12	10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	25 062	-96 974
13	11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
14	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	-1 174
15	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	125	9 429
16	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-635 956	1 385 050
17	(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	-635 956	1 385 050
18	14. Ingatlanok beszerzése -	-1 206 946	-402
19	15. Ingatlanok eladása +	54 500	1 423 714
20	16. Befolyt bérleti díjak +	202 418	174 950
21	17. Értékpapírok beszerzése -	0	0
22	18. Értékpapírok eladása, beváltása +	0	0
23	19. Kapott hozamok +	31	1 029
24	20. Elszámolt értékelési különbözet ±	314 041	-214 241
25	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	264 285	-1 119 525
26	(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	264 285	-1 119 525
27	20. Befektetési jegy kibocsátás +	997 811	6 575
28	21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
29	22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-733 526	-1 126 100
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 (±II±III. sorok) ±	-843 925	205 940

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Doron Dymischiz Bulyovszky Tamás László

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap befektetői részére

Vélemény

Elvégeztük a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap („az Alap”) 2020. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **3 682 635 ezer Ft**, az adózott eredmény **332 745 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 2020. 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 összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Impact Asset Management 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 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap 2020. 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 a pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

A pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a pénzügyi kimutatásoknak 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 a pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap 2020. évi pénzügyi kimutatásaival 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 a pénzügyi kimutatásokért

Az Alapkezelő vezetése felelős a pénzügyi kimutatásoknak 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 pénzügyi kimutatások elkészítése.

A pénzügyi kimutatások 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 pénzügyi kimutatások 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 pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a pénzügyi kimutatások 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 Könyvvizsgálói 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 pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a pénzügyi kimutatások 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 pénzügyi kimutatások 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 a pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a pénzügyi kimutatásokban 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, 2021. március 25.

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

Gaál Edmond
Ügyvezető

Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955

