



DUNA HOUSE GOLDEN VISA INGATLANALAP I.

Éves jelentés 2024.

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

Általános információk

A Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.alapadatai

A befektetési alap neve

Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.

A befektetési alap típusa

Az alap zártkörű, nyílt végű ingatlanalap.

A befektetési alap lajstromszáma

1221-110

A befektetési jegy ISIN azonosítója

HU0000735642 – „A” sorozat

HU0000735659 – „T” sorozat

A befektetési alap székhelye

1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

Befektetési alapkezelő

Impact Asset Management Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

cégjegyzékszám: 01-10-048353

Letétkezelő

ERSTE BANK HUNGARY Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

01-10-041054

Vezető forgalmazó

CODEX Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2092 Budakeszi, Kagyló utca 1-3.

13-10-041615

Ingatlanértékelő

QUADRIGA Familia Kereskedelmi, Szolgáltató és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhelye: 1112 Budapest, Kapolcs u. 16.

cégjegyzékszám: 01-09-176014

Könyvvizsgáló

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

Székhelye: 1103 Budapest, Kőér u. 2/A C. épület

cégjegyzékszám: 01-09-867785

MKVK nyilvántartási szám: 002387

Eljáró könyvvizsgáló neve: Baumgartner Ferenc

A befektetési alap futamideje (határozatlan, vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése:

Az alap futamideje határozatlan.

Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap

Az alap az ÁÉKBV irányelv alapján nem harmonizált.

A Magyar Nemzeti Bank az Alapot 2024. szeptember 20. napján vette nyilvántartásba.

2024.12.31-re az Alap tulajdonát képező lakások száma 3 darab volt, melyek 100 %-a bérbe volt adva 2024.12.31-én. Az ingatlanok értéke a nettó eszközértékben 81,33 %-os ingatlantartalmat jelentett.

Azon eszközkategóriák, amelyekbe az Alap befektethet

Az Alap az eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

- a) HUF, illetve deviza bankbetét, számlapénz;
- b) Állampapírok:
 - Magyarország vagy az Európai Unió más tagállama által kibocsátott legfeljebb 3 éves hátra lévő futamidejű állampapír, így többek között diszkont-kincstárjegyek, kamatozó kincstárjegyek, fix kamatozású államkötvények, változó kamatozású államkötvények;
- c) Származtatott ügyletek:
 - Fedezeti származtatott ügylet (devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek, az ingatlanügyletekhez kapcsolódó kiadások árfolyamkockázatának, és a devizában nyilvántartott vagy kibocsátott bármely portfólió elem, továbbá a hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött);
- d) Ingatlanok:
 - jövedelem-termelő és/vagy értéknövekedési céllal vásárolt (illetve fejlesztett vagy megfejlesztendő) ingatlanok;
 - tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok;
- e) Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- c) Azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

I. Vagyongkimutatás

Az Alap eszközeinek és forrásainak összetétele az alap nettó eszközértéke alapján

Instrumentum	2024.12.31	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	430 500 000	81,33%
Banki egyenlegek	119 280 997	22,54%
Egyéb eszközök	0	0,00%
Egyéb követelések	0	0,00%
Aktív időbeli elhatárolások	0	0,00%
Összes eszköz	549 780 997	103,87%
Kötelezettségek	-18 912 117	-3,57%
Passzív időbeli elhatárolás	-1 600 000	-0,30%
Nettó eszközérték	529 269 880	100,00%
Befektetési jegyek száma	500 000 001	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,058538	

II. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2024.12.31-én	500 000 001 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.12.31-én	1,058538 Ft
2024-ben eladott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	1 Ft
2024-ben eladott befektetési jegyek névértéke „T” sorozat	500 000 000 Ft
2024-ben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	0 Ft
2024-ben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „T” sorozat	0 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024.12.31-én összesen	500 000 001 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024.12.31-én összesen „A” sorozat	1 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024.12.31-én összesen „T” sorozat	500 000 000 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2024.12.31-én „A” sorozat	1 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2024.12.31-én „T” sorozat	500 000 000 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2024.12.31-én	1 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „T” sorozat 2024.12.31-én	1,058538 Ft

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.12.31-én	1,058538 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2024.12.31-én	1 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „T” sorozat 2024.12.31-én	1,058538 Ft

IV. A befektetési alap összetétele

Instrumentum	2024.12.31	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	430 500 000	81,33%
Banki egyenlegek	119 280 997	22,54%
Egyéb eszközök	0	0,00%
Egyéb követelések (*)	0	0,00%
Aktív időbeli elhatárolások	0	0,00%
Összes eszköz	549 780 997	103,87%
Kötelezettségek	-18 912 117	-3,57%
Passzív időbeli elhatárolások	-1 600 000	-0,30%
Saját tőke	529 269 880	100,00%

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

(Az Alap portfóliója nem tartalmaz értékpapírokat.)

	2024.12.31	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	430 500 000	81,47%
Banki egyenlegek	119 280 997	22,57%
Egyéb eszközök (Ingóságok)	0	0,00%
Követelések (*)	0	0,00%
Összes eszköz	549 780 997	104,04%
Kötelezettségek	-19 245 525	-3,64%
Passzív időbeli elhatárolások	- 2 146 000	-0,40%
Saját tőke	528 389 472	100,00%

(A számviteli törvény rendelkezései szerint számított adatok felhasználásával.)

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

Eredménykimutatás

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		0	1 803
2	02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele		0	0
3	03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele		0	0
4	I.Értékesítés nettó árbevétele	0	0	1 803
5	04. Ingatlan értékesítés bevétele		0	0
6	05. Eszközök értékesítésének bevétele		0	0
7	06. Egyéb bevételek		0	0
8	II.Egyéb bevételek	0	0	0
9	07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke		0	0
10	08. Eladott eszközök beszerzési értéke		0	0
11	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
12	09. Anyagköltség		0	0
13	10. Rezsiköltség		0	0
14	11. Egyéb anyagköltség		0	0
15	12.Bérleti díjak		0	0
16	13.Üzemeltetési költségek		0	357
17	14.Hirdetés, reklám, propaganda		0	0
18	15.Szakértői díjak		0	4 178
19	16.Közvetítői díjak, jutalékok		0	0
20	17.Letétkezelői díjak		0	333
21	18.Alapkezelői díjak		0	10 321
22	19.Értékcsökkenési leírás		0	376
23	20.Egyéb működési költségek		0	2 149
24	IV.Működési költségek	0	0	17 714
25	21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	0	0	0
26	23. Adó jellegű ráfordítások		0	292
27	24. Egyéb ráfordítások		0	53
28	V. Egyéb ráfordítások	0	0	345
29	25.Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
30	26.Egyéb árfolyamnyereségek		0	0
31	27.Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
32	28.Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek		0	1 924
33	29.Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	40
34	30.Kapott (járó) osztalék, részesedés	0	0	0
35	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	1 964
36	31.Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
37	32.Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0	0	0
38	33.Egyéb árfolyamveszteségek		0	0
39	34.Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások		0	0
40	35.Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
41	36.Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0

42	VII.Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0
43	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	0
44	IX.Tárgyévi eredmény	0	0	-14 292

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

nem volt előző üzleti év

VII. Származtatott ügyletek

Az Alap a tárgyidőszakban származékos ügyleteket nem kötött.

VIII. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

2024. szeptember 20. napján az Alapkezelő a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-657/2024 sz. határozatával megkapta az alapkezelési tevékenység végzésére vonatkozó engedélyét.

2024. szeptember 20. napján a Magyar Nemzeti Bank 1221-110 lajstromszámon a H-KE-III-657/2024 sz. határozatával nyilvántartásba vette az Duna House Golden Visa Ingatlanalap I-t, amelynek induló saját tőkéje 500 000 001, -Ft volt.

Az Alapító-tulajdonos, Duna House Holding Nyrt. biztosította az Alapkezelő alaptőkéjét 135 millió Ft összegben.

A befektetési alap célja a Golden Visa program keretén belül vendégbefektetők fogadása. Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő 2024. novemberében az Alkotmányvédelmi Hivataltól elutasító határozatot kapott, mely szerint az alapkezelő nem kerül fel az időközben megváltozott jogszabály szerinti minősített piaci szereplők jegyzékére, vendég befektetők bevonására nem volt lehetőség így az alap eredeti célja nem valósulhatott meg.

A befektetési alap befektetési politikája és céljai ugyan az Alap alakulása óta nem változtak, (az Alap célja olyan, jórészt lakóingatlanokat tartalmazó ingatlan portfólió létrehozása, amellyel a befektetőknek lehetőségük van a hazai lakóingatlan piac hozamaiból való részesedésre) ugyanakkor meg nem valósulhattak a Golden Visa programból való kizárás okán.

Az Alapkezelő az Alapba kerülő ingatlanok kiválasztásánál a hozamtermelő és értéknövelő potenciállal rendelkező, elsősorban lakóingatlanokat részesíti előnyben.

A hazai lakóingatlanpiac helyzete 2024-ben

Egészen az év végig kitartó lendülettel teljesített a hazai ingatlanpiac 2024-ben. A december a Duna House becslése alapján 10 231 tranzakciót hozott, ami az előző hónap eredményeihez mérten mindössze 9%-os mérséklődést jelent, 2023 decemberéhez hasonlítva pedig még így is közel 31%-kal erősebb teljesítményt takar. Az ingatlanközvetítő becslése alapján az ingatlanpiaci fellendülést hozó 2024 legaktívabb hónapja 11 538 tranzakcióval a július volt, a decemberi becsült tranzakciószám pedig kiemelkedőnek mondható, hiszen az elmúlt évek alapján a szokásos, év végi enyhülésnél mérsékeltebb csökkenést mutat. A 2024-es évre becsült 124 508 tranzakció a KSH 2023-as adatait 18%-kal haladja meg, az óév így hozta az előzetesen elvárt szintet. Az ingatlanközvetítő idei prognózisa szerint tranzakciószámokban és árakban is további, 10-20%-os erősödés várható az ingatlanpiacon 2025-ben.

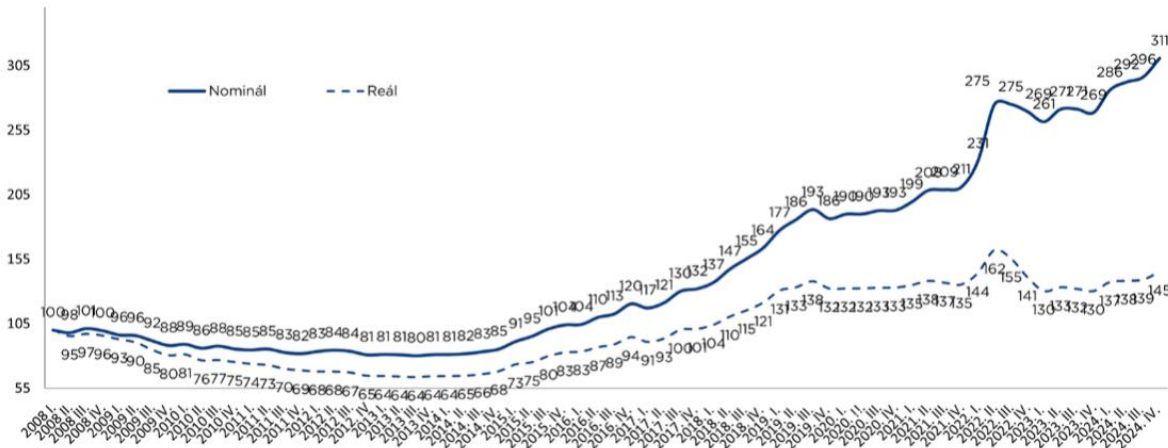
A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a magyarországi adatai alapján a jelzáloghitel-piacon idén decemberben 105 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott. A Credipass által novemberre becsült adathoz képest ez 5%-os volumennövekedést

jelent, a 2023-as év azonos időszakában mért MNB adathoz hasonlítva pedig 66%-kal jobb teljesítményt mutat 2024 decemberére. Az óévet a jelzáloghitel-piac így a január és október közötti MNB adat és a hitelközvetítő novemberi, decemberi becsült eredménye alapján 1300 milliárd felett zárta, ami 2023-hoz képest 123%-kal erősebb eredményt jelent, 2025 pedig további, 10%-os növekedést hozhat.

DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

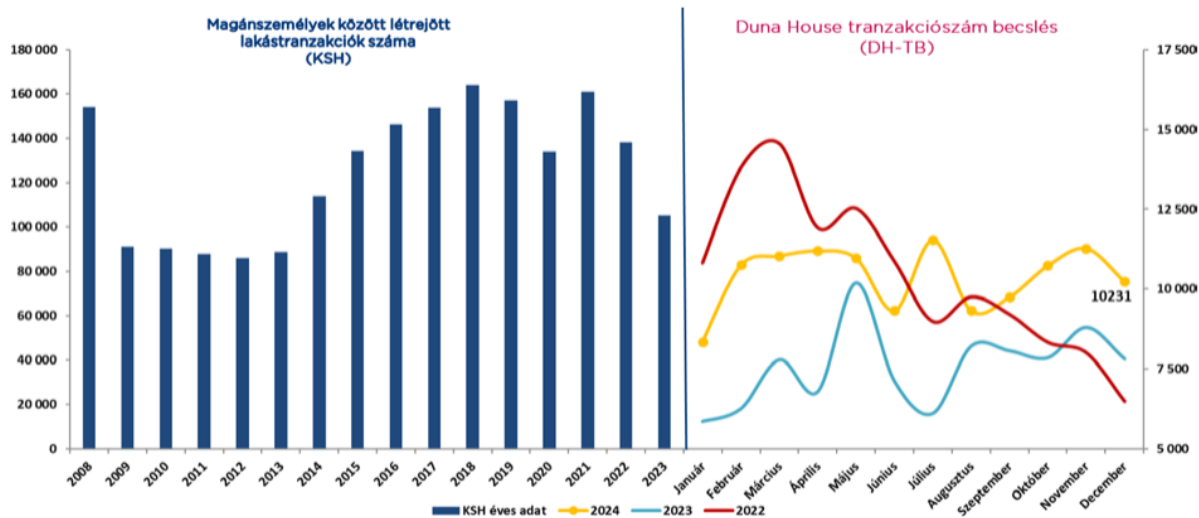
Egészen a 2024-es év végéig kitartott az erős kereslet, amely az ingatlanárakat is befolyásolta. A Duna House országos lakásárindexe nominál értéken 5 pontos növekedés után 311 ponton zárt, míg reál értéken 6 ponttal lett magasabb, mint az előző negyedévben.

ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEX



Tranzakciós adatok alakulása

(Forrás: Duna House Barométer 2024. IV. negyedév)



Makrogazdasági tényezők

2024-ben a makrogazdasági tényezők összességében támogatták a hazai lakáspiaci kereslet élénkülését. Az év során a foglalkoztatottak száma historikus csúcsra emelkedett, és bár enyhült a munkaerőpiac feszessége, összességében dinamikus béremelkedés jellemezte ezt az időszakot. Az infláció csökkenésével párhuzamosan már a reáljövedelmek is 7-8 százalékkal bővültek 2024 első félévében, ami pozitívan hatott a fogyasztói bizalomra és a lakásberuházási szándéokra. Előretekintve a kereslet további élénkülése várható a lakossági megtakarítások egy részének lakáspiacon történő várható megjelenésével.

2024 harmadik negyedévében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16 százalékkal, Budapesten pedig 31 százalékkal élénkült éves összevetésben. Az elmúlt egy évben létrejött tranzakciók száma 144 ezer volt a harmadik negyedévben, ami a hosszú távú átlagos éves tranzakciószámától 10 százalékkal marad el. A lakáspiaci tranzakciók volumenének növekedését a javuló makrogazdasági tényezők mellett a hitelkamatok csökkenése, a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése, valamint a CSOK Plusz keretében elérhető magas hitelösszegek is támogatták. A jövő évben várhatóan a piacra érkező jelentős lakossági megtakarítások miatt 2024 második felében már az előrehozott vásárlásoknak is megnőhetett a szerepe. A kereslet élénkülésével Budapesten 3,0 százalékra, vidéken 5,0 százalékra csökkent a medián alku mértéke 2024 harmadik negyedévére, emellett az eladók a 2023-ban megszokottnál kisebb mértékben csökkentették árat a hirdetés ideje alatt.

2024 második negyedévében tovább emelkedtek a nominális lakásárak. Budapesten 9,3 százalékkal, a vidéki városokban 8,7 százalékkal, a községekben 9,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. Előzetes adatok alapján a harmadik negyedévben Budapesten 14,7 százalékra, országos átlagban pedig 9,3 százalékról 12,8 százalékra gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika, jelentősen meghaladva az átlagos EU-s áremelkedést. 2024 második negyedévében országosan 11 százalékra mérséklődött a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése az egy évvel korábbi 23 százalékról. Előrejelzésünk alapján a lakásárak éves növekedési üteme 2024 negyedik negyedévében is dinamikus maradhat. A rövid távú lakáskiadás kapcsán a VI. kerületet érintő tiltás a hosszú távú lakáskiadás felé terelhet egyes lakástulajdonosokat, növelve ezzel az albérleti kínálatot.

2024 első nyolc hónapjában a lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 148 százalékkal nőtt éves összevetésben, amiben kiemelt szerepet játszott a piaci alapú hitelezés bővülése mellett a CSOK Plusz megjelenése is. A program keretében a háztartások átlagosan 26 millió forint kamattámogatott hitelt igényeltek a második negyedévben, szemben a piaci alapon használt lakás vásárlására felvett 19 millió forintos átlagos hitelösszeggel. Mind az új, mind a használt lakások esetében jelentősen javult a hitel segítségével történő lakásvásárlás elérhetősége, utóbbit a CSOK Plusz is támogatta az új gyermekek vállalók esetében. A korábbi CSOK támogatások gyermekvállalásai alapján 2024-től becsléseink szerint harmadára csökkenhetett az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatásokra jogosultak köre. A Hitelezési felmérés alapján a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel-kereslet csökkenését érzékelték 2024 harmadik negyedévében, de a következő fél évre előretekintve már ismét keresletélénkülést várnak. Az első félév során érvényben lévő önkéntes THM-plafon és az erősödő banki verseny tartósan alacsony, egy százalék alatti felárakat eredményezett a piaci alapon szerződött lakáshitelek piacán, az ügyfél által fizetendő átlagos hitelkamat pedig a támogatott konstrukciókat is figyelembe véve 5,5 százalékra, míg a piaci lakáshitelek átlagos THM-szintje 6,8 százalékra süllyedt 2024 augusztusára.

2024 első három negyedévében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20 százalékkal, míg Budapesten 18 százalékkal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. Ugyanezen időszak alatt országosan 14,6 ezer, Budapesten 3,4 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely éves szinten rendre 2 és 34 százalékos visszaesést, és 2025 első felére előretekintve is visszafogott lakásépítési volument jelent. Az építőipari vállalatok újlakás-fejlesztései, így a kínálat csak lassan tud alkalmazkodni a megnövekedett kereslethez. A lakásépítési költségek emelkedése viszont már egyre kisebb mértékben gátolja a kínálat bővülését. A lakásprojektek finanszírozási feltételein a bankok szűk köre, nettó 11 százaléka szigorított 2024 harmadik negyedévében, ugyanakkor a bankok többsége a lakásprojekt-hitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalta, melynek további erősödésére számítanak. Budapesten és vidéken is alacsony szinten stagnál az újlakás-fejlesztések volumene, és a harmadik negyedévben az újonnan értékesítésre meghirdetett újlakások száma is visszaesett. A forgalom ugyanakkor mind vidéken, mind Budapesten jelentősen élénkült az újlakáspiacon, összhangban a használtlakás-piacon tapasztalt élénküléssel. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedévének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent.

Kiegészítő információk

1. Az Alap portfóliójában található ingatlanok bemutatása (2024.12.31-én)

Cím	Alapterület m ²	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Földrajzi kategória	Használatba /Birtokba vétel éve	Tervezett tartás időtávja
1038 Budapest, Pusztakúti út 12-30. ép:F. lh:G. földszint. ajtó:1.	77	65814/5/F/189	lakóingatlan	Budapest	2022	5 év
1038 Budapest, Pusztakúti út 12-30. ép:F. lh:E. 3. emelet. ajtó:13.	69	65814/5/F/139	lakóingatlan	Budapest	2022	5 év
1038 Budapest, Pusztakúti út 12-30. ép:F. lh:G. 3. emelet. ajtó:13.	69	65814/5/F/201	lakóingatlan	Budapest	2022	5 év

2. Az ingatlanok értéke a tárgyidőszak végén földrajzi és funkcionális kategóriánkénti megoszlásban

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Lakóingatlanok	430 500 000 Ft	0 Ft	430 500 000 Ft
Egyéb (tároló, garázs)	-	0 Ft	0 Ft
Fejlesztés alatt álló ingatlan (*)	-	-	-
Összesen	430 500 000 Ft	0 Ft	430 500 000 Ft

Tőkeáttétel

Az Alap 2024-ben nem alkalmazott tőkeáttételt.

3. Bevételek, Működési költségek

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		0	1 803
2	02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele		0	0
3	03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele		0	0
4	I.Értékesítés nettó árbevétele	0	0	1 803
5	04. Ingatlan értékesítés bevétele		0	0
6	05. Eszközök értékesítésének bevétele		0	0
7	06. Egyéb bevételek		0	0
8	II.Egyéb bevételek	0	0	0
9	07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke		0	0
10	08. Eladott eszközök beszerzési értéke		0	0
11	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
12	09. Anyagköltség		0	0
13	10. Rezsiköltség		0	0
14	11. Egyéb anyagköltség		0	0
15	12.Bérleti díjak		0	0
16	13.Üzemeltetési költségek		0	357

17	14.Hirdetés, reklám, propaganda		0	0
18	15.Szakértői díjak		0	6 265
19	16.Közvetítői díjak, jutalékok		0	0
20	17.Letétkezelői díjak		0	333
21	18.Alapkezelői díjak		0	10 321
22	19.Értékcsökkenési leírás		0	376
23	20.Egyéb működési költségek		0	62
24	IV.Működési költségek	0	0	17 714
25	21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	0	0	0
26	23. Adó jellegű ráfordítások		0	292
27	24. Egyéb ráfordítások		0	53
28	V. Egyéb ráfordítások	0	0	345
29	25.Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
30	26.Egyéb árfolyamnyereségek		0	0
31	27.Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
32	28.Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek		0	1 924
33	29.Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	40
34	30.Kapott (járó) osztalék, részesedés	0	0	0
35	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	1 964
36	31.Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
37	32.Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0	0	0
38	33.Egyéb árfolyamveszteségek		0	0
39	34.Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások		0	0
40	35.Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
41	36.Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0
42	VII.Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0
43	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	0
44	IX.Tárgyévi eredmény	0	0	-14 292

Tőkeváltozás:

	Nyitó	Növekedések	Csökkenések	Záró
INDULÓ TŐKE	0	500 000	0	500 000
1.Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	0	500 000	0	500 000
2.Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0		0	0
TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	0	28 389	0	28 389
1.Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0
2.Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	0	0	0	0
3.Értékelési különbözet tartalék	0	42 681	0	42 681
4.Előző év(ek) eredménye	0	0		0
5. Üzleti év eredménye	0	-14 292	0	-14 292
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	0	528 389	0	528 389

**A befektetési alap nettó eszközértéke
a számviteli nyilvántartások alapján
2024.12.31**

Instrumentum	Eszközérték	%
Ingtatlanok + vagyoni értékű jogok	430 500 000	81,47%
Banki egyenlegek	119 280 997	22,57%
Egyéb eszközök	0	0,00%
Egyéb követelések	0	0,36%
Aktív időbeli elhatárolások	0	0,14%
Összes eszköz	549 780 997	104,04%
Kötelezettségek	-19 245 525	-3,64%
Passzív időbeli elhatárolások	-2 146 000	-0,41%
Nettó eszközérték	528 389 472	100,00%
Befektetési jegyek száma	500 000 001	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024.12.31-én összesen „A” sorozat	1 db	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024.12.31-én összesen „T” sorozat	500 000 000 db	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2024.12.31-én	1 Ft	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „T” sorozat 2024.12.31-én	1,056779 Ft	

(A számviteli és a Letétkezelő nettó eszközértékek különbsége az elhatárolások különbözőségéből fakad mivel a számviteli szabályok szerint a 2025 évben beérkezett, de 2024 évre vonatkozó számlák is megjelennek a számviteli nettó eszközértékben. A letétkezelői eszközérték az alap kezelési szabályzata alapján a lehetőségét teremti meg az elhatárolásnak kötelező érvény nélkül.)

Budapest, 2025. április 14.

Impact Alapkezelő Zrt.