

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.

2024. évi éves beszámolójához

Tartalomjegyzék

I.	Általános rész	2
1.	Az Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. 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	5
1.2	Értékcsökkenés elszámolása.....	5
1.3	Készletek értékelése	5
1.4	Az értékelési különbözetek elszámolása	5
1.4	Időbeli elhatárolások.....	6
1.5	Céltartalékok	6
1.6	Kivételes nagyságú, vagy előfordulású események.....	6
1.7	Jelentős összegű hiba.....	6
III.	A mérleghez kapcsolódó kiegészítések	6
1.	Befektetett eszközök:	6
2.	Forgóeszközök:	7
3.	Kötelezettségek:	7
4.	Saját tőke változásai.....	8
5.	A tőkeváltozás (tőkenövekmény)	8
IV.	Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	9
1.	A működési költségek összetétele:	9
V.	Likviditási jelentés.....	10
VI.	Portfólió jelentés	11
VII.	Cash-flow kimutatás	13

Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.

Kiegészítő melléklet a 2024. évi éves beszámolóhoz

I. Általános rész

1. Az Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. rövid bemutatása:

Az Alap neve: **Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.**

Az Alap futamideje: A nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig terjed.
2024. december 31-i mérleg szerinti

Saját tőkéje (nettó eszközértéke)	528 389	eFt
Befektetési jegyek darabszáma	500 000 001	db
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke	1,056779	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 Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I. zártkörű forgalomba hozatallal, nyíltvégű ingatlan befektetési alapként jött létre. A Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-657/2024. sz. határozatával 2024. szeptember 20-án 500 000 eFt induló saját tőkével, 500 000 001 db 1 Ft névértékű névre szóló dematerializált befektetési jegyekkel vett nyilvántartásba 1221-110 lajstromozási számon. (T sorozat ISIN kódja: HU 0000735659 és az A sorozat ISIN kódja: HU0000735642)

A befektetési jegyek névértéke 1Ft,
"A" sorozat :ISIN kód: HU 0000735642
"T" sorozat :ISIN kód: HU 0000735659

Alapkezelő:

Székhelye:

Cégjegyzékszáma:

MNB eng. száma:

Jegyzett tőkéje:

Impact Asset Management Befektetési Alapkezelő Zrt.

1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.

01-10-048353

H-EN-III-130/2016 (2016.04.20)

135 millió Ft

Vezető forgalmazó:

Székhelye:

Cégjegyzékszáma:

CODEX Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2092 Budakeszi, Kagyló utca 1-3

13-10-041615

Letétkezelő:

Székhelye:

Cégjegyzékszáma:

ERSTE BANK HUNGARY Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26

01-10-041054

Könyvvizsgáló:

Székhelye:

Cégjegyzékszáma:

MKVK tagsági szám:

Könyvvizsgáló neve:

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

1103 Budapest, Kőér u. 2/A.C ép.

01-09-867785

002387

Schillinger András (kamarai ny. száma: 007399,
lakcíme 1146 Budapest, Istvánmezei út 2. B. ép. 3. em.28. ajtó)

Könyvviteli szolgáltató:

Impact Alapkezelő Zrt.

(adószám: 25149030-2-41)

Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.

Kiegészítő melléklet a 2024. évi éves beszámolóhoz

2. Képviselőre jogosult személyek

- A beszámoló aláírója:
1. Papp Ádám (an.: Weicher Judit)
2000 Szentendre, Horgász utca 3/A. Adóazonosító jel: 8418891173
 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 Alapkezelő az alapot elsősorban magyarországi lakóingatlanokba fektető, illetve adott esetben lakóingatlanokat fejlesztő befektetési alapként kívánja kezelni. Az Alapkezelő elsődleges célja, hogy a Befektetők számára a lakó- és egyéb ingatlanok esetleges és potenciális értéknövekedéséből és hasznosításából származó hozamot biztosítson.

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a hatályos jogszabályok és a jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott korlátozások betartása mellett alakítja ki az alap forrásainak felhasználási módját.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol, a tőke nem ingatlanokba fektetett részét pedig a jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott pénzügyi eszközökbe fekteti be.

Az Alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Magyarországon, Budapesten és környékén, valamint nagyobb, vagy jelentős aktuális fejlesztési potenciállal rendelkező vidéki városokban kívánja megvalósítani, ugyanakkor nem zárható ki, hogy az Alap az Európai Unió más tagállamában is végrehajt ingatlanbefektetést. Az ingatlanok kiválasztásánál a pillanatnyi hozamtermelőképeség mellett döntésszemponként szerepelnek az ingatlanok jövőbeni kilátásai, az adott környék, illetve térség fejlesztési tervei.

Az ingatlanportfólió bővítése során az elsődleges kritérium a beszerzéskor (fejlesztéskor) elvárt kockázattal arányos jövőbeni hozam.

Az Alapkezelő a portfóliójába kerülő ingatlanok kiválasztásánál a stratégiai gondolkodást helyezi előtérbe. Befektetéseinél figyelembe veszi az adott ország területi-, népességi-, közlekedési-, gazdasági- és egyéb ingatlan-értéket befolyásoló sajátosságait, ezek közép- és hosszú távú várható változásait. A döntéseknél a függetlenségre és az objektivitásra törekszik. A befektetések kiválasztásakor a lehető legszélesebb adatbázisból, kiterjedt kapcsolati körrel kíván dolgozni. A tervező, kivitelező, ingatlanforgalmazó stb. partnerek kiválasztásánál az Alapkezelő nem csupán az adott cég képességeit veszi figyelembe, hanem az elemzési- és háttér támogatási képességüket is, amelyek segíthetik az Alapkezelőt abban, hogy megfelelő döntéseket hozzon.

Az alap bármely funkciójú ingatlanba, de elsősorban lakás funkciójú, továbbá olyan ingatlanokba (akár beépítés nélküli telkekbe) kíván fektetni, amelyeknél előfordulhat, hogy csak nagymértékű fejlesztést követően válik alkalmassá a lakás funkció kialakítására.

Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az ingatlanportfólió olyan eszközökből álljon, ahol az Alap kizárólagos tulajdonát képezik az ingatlanok. Ugyanakkor amennyiben az jogi, gazdasági, vagy egyéb szempontok alapján indokolt, az Alapkezelő jogosult arra, hogy

- (i) tulajdoni hányadot szerezzen, vagy
- (ii) meglévő, kizárólagos tulajdonában álló ingatlan esetén annak egy részét (tulajdoni hányadát) értékesítse,

feltéve, hogy az alábbi feltételek is teljesülnek:

a, az ingatlan nem minősül építési tevékenység alatt állónak.

b, az ingatlan további tulajdonosaival kötött megállapodásban az Alapkezelő írásban rögzíti legalább az alábbiakat:

- az ingatlan használatának és hasznosításának szabályait, így különösen (i) az ingatlan teljes egészének fenntartásával kapcsolatos díjak, költségek és adók, valamint azoknak a tulajdonostársak közötti elszámolás módját, kitérve a váratlanul felmerülő tételek kezelésére, (ii) karbantartási, felújítási munkák, bérlemény kialakítási kapcsán szükséges döntéshozatalt és költségviselést, (iii) az ingatlan teljes egészét érintő hasznosítási kérdések kezelését, (iv) a bérlői kapcsolattartás és a bérlők felé történő számlázás kérdését.
- a szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg addig, amíg az érintett tulajdoni hányad az Alap tulajdonát képezi.

Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.

Kiegészítő melléklet a 2024. évi éves beszámolóhoz

- a tulajdonostárs a tulajdoni hányadát kizárólag akkor ruházhatja át, amennyiben ezen megállapodásba az új vevő, mint szerződésbe belépő fél, a szerződésből kilépő eladó helyére belép (szerződésátruházás).
- a tulajdonostárs a tulajdoni hányadát az Alapkezelő beleegyezése hiányában nem terhelheti meg.

A fenntarthatósági kockázatok az Alapkezelő befektetési döntéshozatala során külön nem kerülnek kiértékelésre.

Ugyanakkor az Alap nem minősül az SFDR 8. illetve 9. cikke szerinti alapnak, azaz nem minősül a környezeti vagy társadalmi jellemzőket, illetve ezek kombinációját előmozdító, és a befektetési célból kiválasztott vállalkozások helyes vállalatirányítási gyakorlatokat követő alapnak, továbbá az Alap célkitűzése között nem szerepel a fenntartható befektetés, illetve az Alap nem jelölt ki ilyen indexet, referenciamutatókat.

A fentiek alapján az e pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetések nem veszik figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat.

Az Alap kizárólag az alábbiakban megjelölt befektetési eszközökbe fektethet be:

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;
- Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- Azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

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 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.

Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.

Kiegészítő melléklet a 2024. évi éves beszámolóhoz

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: 04.14.

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 hathavonta, az építés alatt álló ingatlanok értékét legalább háromhavonta 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 200 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 értékecső által meghatározott piaci érték és a könyv szerinti érték közötti értékelési különbözet összegét a készletek között kell kimutatni.

1.4 Az értékelési különbözetek elszámolása

- Az ingatlanok, tárgyi eszközök és ingatlan-készletek könyv szerinti nettó értéke és piaci értéke közötti értékelési különbözetet az adott eszközhöz rendelt - a saját tőkéen belüli tőkeváltozás (tőkenövekmény) részét képező - értékelési különbözet tartalékával szemben kell elszámolni és kimutatni.
- Az értékelési különbözeteiket csak a mérlegfordulónapi értékelés során, a nettó eszközérték meghatározásakor számolja el a főkönyvi számlákon.
- Év közben az értékpapírokat bekerülési értéken tartja nyilván, míg az év végi állományt az értékelési különbözet elszámolásával az ismert piaci értéken mutatja ki a mérlegben. Az állománycsökkenést a hitelviszonyt 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

Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.

Kiegészítő melléklet a 2024. évi éves beszámolóhoz

be a mérlegbe.

- A devizás tételek átértékelése mérlegkészítéskor az MNB deviza középárfolyamon történik, az átértékelési különbözeteit 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 tárgyévvel 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 2024. december 31-én: **549 781 ezer Ft.**

1. Befektetett eszközök:

A befektetett eszközök állománya 430 500 ezer Ft.

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	Tipus	Bruttó érték	értékcsökkenés	Nettó érték	Piaci érték	Értékelési különbözet
BÉRBEADOTT INGATLANOK:		388 003	185	387 819	430 500	42 681
KÉSZLETEN LÉVŐ INGATLANOK		0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok		0	0	0	0	0
Berendezési tárgyak		0	0	0	0	0
Kisértékű berendezési tárgyak		192	192	0	0	0
Egyéb kisértékű berendezési tárgyak		0	0	0	0	0
		388 195	377	387 819	430 500	42 681

Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.

Kiegészítő melléklet a 2024. évi éves beszámolóhoz

A vagyonértékelő szervezet által meghatározott forgalmi érték figyelembevételével történt az ingatlanok év végi értékelési különbözetének megállapítása, mely a beszerzési értékhez viszonyítva 10,90 %-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 119 281 ezer Ft-os összegének összetétele a következő:

A követelések év végi értéke 0 eFt,

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

A pénzeszközök év végi egyenlege 119 281 ezer Ft, mely teljes összegben az Erste Bank-nál vezetett folyószámlákon áll rendelkezésre.

Aktív időbeli elhatárolás : 0 eFt.

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 19 246 ezer Ft-os összegének tételei:

KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték
Alapkezelőnek fizetendő	7 299
Letétkezelőnek fizetendő	100
Üzemeltetés, közüzemek	18
Illeték	7 608
épitményadó	0
különadó	67
könyvvizsgálati díj	0
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	4 154
<i>ebből: kaució, foglaló, előre fizetett bérleti díj</i>	<i>4 154</i>

A rövid lejáratú kötelezettségekből:

- a szállítókkal szemben fennálló tartozás 7 417 ezer Ft,
- befektetési jegy visszaváltásból származó kötelezettség nincs.

Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.

Kiegészítő melléklet a 2024. évi éves beszámolóhoz

A passzív időbeli elhatárolások összege 2 146 ezer Ft, az alábbi tételekből áll:

PARTNERNEV	MEGNEVEZÉS	Összeg/Érték ezer Ft
MNB	MNB díj	48
Quadriga Família Kft	ingatlan értébecslés	66
BDO	Könyvvizsgálói díj	2 032

4. Saját tőke változásai

Az Alap **saját tőkéjének** mérleg szerinti záró értéke 528 389 ezer Ft, a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 500 000 001 db volt az év végén.

	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 értékülönözete	0	0	0	0
2. Eladott befektetési jegyek értékülönözete	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

5. A tőkeváltozás (tőkenövekmény)

Tőkenövekmény (ezer forint) tételei következők:

Időszak	megnevezés	Darab névérték 1Ft/db	Darab T sorozat 1 Ft/db	Darab A sorozat 1 Ft/db	forgalmazott érték	névérték/db	Tőkeváltozás	értékülönözet
2024.08.01	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	500 000 001	500 000 000	1	500 000	0	500 000	0
2024.12.31	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0	0	0	0	0	0
2024.12.31	Záró		500 000 000	1	500 000		500 000	0

- az értékelési különbözetek tartaléka összesen 42 681 ezer Ft, amely az ingatlanportfólió után elszámolt értékülönözet,
- a tárgyévi gazdálkodásból -14 292 ezer Ft veszteség származott.

A forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma év végén 500 000 001 db volt.

Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.
Kiegészítő melléklet a 2024. évi éves beszámolóhoz

IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A befektetési alap **tárgyévi eredménye** – 14 292 ezer Ft veszteség.

Az értékesítés nettó árbevétele 1 803 eFt, ingatlanok bérbeadásából származik.

Az egyéb bevételek soron bevétel nem került elszámolásra.

1. A működési költségek összetétele:

Működési költségek összege 17 714 eFt, összetétele a következő:

Megnevezés	Tárgyévi ezer Ft	mo%
Anyagköltség	0	0,00%
<i>ebből:</i>		
Nyomtatvány	0	0,00%
Közüzemi díjak	0	0,00%
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)	0	0,00%
Igénybevett szolgáltatások	6 622	37,38%
<i>ebből:</i>		
Javítási, karbantartási költségek	0	0,00%
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	357	2,02%
Üzemeltetési szolgáltatás	0	0,00%
Vagyonvédelemi szolgáltatás	0	0,00%
Hirdetési, közzétételi költség	0	0,00%
Számviteli szolgáltatások	2 032	11,47%
Jogi szolgáltatási díj/alapítási költségek	4 167	23,52%
Értékbecslési díj	66	0,37%
Lakáskiadási / eladási jutalék	0	0,00%
Különféle egyéb szolgáltatások	0	0,00%
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	10 716	60,49%
<i>ebből:</i>		
Alapkezelői díj	4 411	24,90%
Letétkezelői díj	333	1,88%
Forgalmazói díj	0	0,00%
Sikerdíj	5 910	33,36%
Bizományosi díj, jutalék	0	0,00%
Egyéb hatósági eljárási, szolg.díj	0	0,00%
Biztosítási díj	0	0,00%
Bankköltség	16	0,09%
Egyéb	46	0,26%
Közvetített szolgáltatások	0	0,00%
ÖSSZESEN	17 338	97,88%
Értékcsökkenési leírás	376	2,12%

MINDÖSSZESEN **17 714** **100,00%**

Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.

Kiegészítő melléklet a 2024. évi éves beszámolóhoz

V. Likviditási jelentés

		ezer Ft	mo%
I. KÖTELEZETTSÉGEK			
1.	Hitelállomány	0	0,00%
2.	Egyéb kötelezettségek	19 246	3,50%
	Alapkezelői díj	7 299	1,33%
	Letétkezelői díj	100	0,02%
	Biztosítási díj	0	0,00%
	Forgalmazói díj	0	0,00%
	Közzétételi költség	0	0,00%
	Üzemeltetési költségek	18	0,00%
	Reklám költség	0	0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel	0	0,00%
	Egyéb - nem költségalapú - kötelez. (kaució, előre fizetett bérleti díj)	4 154	0,76%
	Adó jellegű kötelezettségek, illetékek	7 675	1,40%
3.	Céltartalékok	0	0,00%
4.	Passzív időbeli elhatárolások	2 146	0,39%
	Kötelezettségek összesen	21 392	3,89%
II. ESZKÖZÖK			
1.	Folyószámla, készpénz	119 281	21,70%
2.	Egyéb követelés	0	0,00%
3.	Lekötött bankbetét	0	0,00%
	Max. 3 hó lekötésű	0	0,00%
	3 hónapnál hosszabb lekötésű		
4.	Értékpapírok	0	
	Állampapírok		
	Kötvények		
	Kincstárjegyek	0	
	Egyéb jegybankképes értékpapír		
	Külföldi állampapírok		
5.	Származékos ügyletek		
	Tőzsdei határidős ügyletek		
	Tőzsdén kívüli határidős ügyletek		
6.	Ingatlanok	430 500	78,30%
	6/A Készletek, eladási célú ingatlanok	0	0,00%
	6/B Befektetett eszközök	430 500	78,30%
	6/C Készletekre adott előlegek	0	0,00%
	Befejezetlen beruházások		
7.	Egyéb tárgyi eszközök	0	0,00%
8.	Aktív időbeli elhatárolások	0	0,00%
	Eszközök összesen	549 781	100,00%
SAJÁT TŐKE / Nettó eszközérték (Ft)		528 389 472	
Egy befektetési jegyre jutó eszközérték (Ft)		1,056779	
Kibocsátott befektetési jegy összesen (darab)		500 000 001	

Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.
Kiegészítő melléklet a 2024. évi éves beszámolóhoz

VI. Portfólió jelentés

Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma:

Alapkezelő neve:

Letétkezelő neve:

Duna House Golden Visa Lakás
Ingatlanalap I. Nyilvántartási szám:
1221-110
Impact Asset Management Befektetési
Alapkezelő Zrt
Erste Bank Hungary Zrt.

A tárgynapi nettó eszközérték
meghatározása:

adatok Ft-ban

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)
I/1. :	Hitelállomány (összes)	Hitelező	Futamidő	0	0,00%
		MKB		0	0,00%
		Duna House Holding		0	0,00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			19 245 525	89,97%
	Alapkezelői díj és sikerdíj miatt			7 298 819	34,12%
	Letétkezelői díj miatt			100 000	0,47%
	Ingatlanértékelő díja miatt				0,00%
	Biztosítási díj miatt				0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			18 288	0,09%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			11 828 418	55,29%
	<i>kaució</i>			3 763 508	17,59%
	<i>előre fizetett bérleti díjak</i>			390 000	1,82%
	<i>illeték előírás</i>			7 607 910	35,57%
	<i>adó jellegű kötelezettségek</i>			67 000	0,31%
I/3.	Céltartalékok			0	0,00%
					0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			2 146 000	10,03%
	<i>Alapkezelői díj</i>				0,00%
	<i>Sikerdíj</i>				0,00%
	<i>Áram</i>				0,00%
	<i>Gázdíj</i>				0,00%
	<i>Vízdíj</i>				0,00%
	<i>Üzemeltetési díj</i>				0,00%
	<i>Egyéb igénybevett szolgáltatás</i>			66 000	0,31%
	<i>Számlavezetési díj</i>				0,00%
	<i>Könyvvizsgálói díj</i>			2 032 000	9,50%
	<i>MNB díj</i>			48 000	0,22%
	<i>Letétkezelő díja (MKB)</i>			0	0,00%
	<i>Hitelek kamata</i>			0	0,00%
		Kötelezettségek összesen:		21 391 525	100%

II.	ESZKÖZÖK			Összeg	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:			119 280 997	21,70%
	<i>Erste Bank folyószámla</i>			115 495 504	21,01%

Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.

Kiegészítő melléklet a 2024. évi éves beszámolóhoz

	<i>Erste bank óvadéki számla</i>			3 785 493	0,69%
II/2	Egyéb követelés:			0	0,00%
	<i>Vevők</i>			0	0,00%
	<i>Fizetett előlegek</i>			0	0,00%
	<i>Foglaló</i>			0	0,00%
	<i>Áfa</i>			0	0,00%
	<i>Egyéb követelés:</i>			0	0,00%
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő	0	0,00%
II/3.1.	<i>Max. 3 hó lekötésű:</i>			0	0,00%
				0	0,00%
II/3.2.	<i>3 hónapnál hosszabb lekötésű:</i>			0	0,00%
				0	0,00%
II/4.	Értékpapírok:	Devizanem		0	0,00%
				0	0,00%
II/5.	Ingyen	Hrsz.	Beszerezési ár	Forgalmi érték	
II.5.1.	Ingyen			430 500 000	78,30%
	1_Pusztakúti út 12-30_F/G 1/1	25037/0/A/39	121 996 590	135 900 000	24,72%
	2_Pusztakúti út 12-30_F/E 4/13	25037/0/A/40	131 430 570	147 300 000	26,79%
	3_Pusztakúti út 12-30_F/G 4/13	25037/0/A/41	134 576 250	147 300 000	26,79%
II.5.2.	Ingyenhez kapcsolódó vagyoni értékű jogok				0,00%
	Vízközmű hozzájárulás Debrecen		0		0,00%
II.5.3.	ingatlan berendezési tárgyak				0,00%
	ingatlan berendezési tárgyak		0	0	0,00%
					0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			0	0,00%
	Bevételek elhatárolása			0	0,00%
	Költségek elhatárolása			0	0,00%
					0,00%
					0,00%
		Eszközök összesen:		549 780 997	100%

Duna House Golden Visa Lakás Ingatlanalap I.
Kiegészítő melléklet a 2024. 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	0	-39 308
2	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)	0	-39 308
3	1.a Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	0	-18 019
6	2. Elszámolt amortizáció +	0	376
7	3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
8	4. Elszámolt értékelési különbözet ±	0	-42 681
9	5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
10	6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
11	7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
12	8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	-376
13	9. Forgóeszközök állományváltozása ±	0	0
14	10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	19 246
15	11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
16	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	0
17	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	2 146
18	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0	-341 411
19	(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	0	-341 411
20	14. Ingatlanok beszerzése -	0	-387 819
21	15. Ingatlanok eladása +	0	0
22	16. Befolyt bérleti díjak +	0	1 803
23	17. Értékpapírok beszerzése -	0	0
24	18. Értékpapírok eladása, beváltása +	0	0
25	19. Kapott hozamok +	0	1 924
26	20. Elszámolt értékelési különbözet ±	0	42 681
27	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	500 000
28	(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	0	500 000
29	20. Befektetési jegy kibocsátás +	0	500 000
30	21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
31	22. Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
32	23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
33	24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
34	25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
35	26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
36	IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	950 736	119 281

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Papp Ádám és Dr. Bulyovszky Tamás László
Budapest, 2025.04.14