

18755860-6820-915-01

Statistikai számjel

1211-15

Lajstromszám

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.

2021. év

Éves beszámoló

Budapest, 2022.04.01

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Doron Dymschiz

Bulyovszky Tamás László

Statisztikai számjel:

18755860-6820-915-01

Bejegyzési szám:

1211-15

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

"A" Mérleg

2021. év

ESZKÖZÖK (Aktívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A.BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	2 869 427	0	2 476 354
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 869 427	0	2 476 354
3	1.Ingatlanok	2 233 195	0	1 880 046
4	2.Ingatlanok értékelési különbözete	636 179	0	596 308
5	3.Gépek, berendezések, felszerelések	53	0	0
6	4.Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
7	5.Beruházások	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	812 034	0	347 496
14	I. KÉSZLETEK	35 351	0	7 000
15	1.Ingatlankészletek	6 780	0	6 780
16	2.Ingatlankészletek értékelési különbözete	20	0	220
17	3.Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	0
18	4.Készletekre adott előlegek	28 551	0	0
19	II. KÖVETELÉSEK	42 000	0	6 767
20	1.Követelések áruszállításból és szolgáltatásból(vevők)	11 357	0	5 599
21	2.Kölcsönkövetelések	0	0	0
22	3.Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
23	4.Egyéb követelések	30 643	0	1 168
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	734 683	0	333 729
32	1.Pénztár ,csekkek	0	0	0
33	2.Bankbetétek	734 683	0	333 729
34	3. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
35	C. Aktív időbeli elhatárolások	1 174	0	596
36	1.Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
37	2.Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 174	0	596
38	3.Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0	0
39	D) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
40	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	3 682 635	0	2 824 446

Budapest, 2022.04.01

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel:
Bejegyzési szám:

18755860-6820-915-01
1211-15

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

"A" Mérleg
2021. 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	3 628 421	0	2 352 867
2	I. Indulótőke	2 775 510	0	1 771 630
3	1. Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	4 236 010	0	4 237 800
4	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-1 460 500	0	-2 466 170
5	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	852 911	0	581 237
6	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-437 391	0	-777 893
7	2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	586 262		586 857
8	3. Értékelési különbség tartalék	636 199	0	596 529
9	4. Előző év(ek) eredménye	-264 904	0	67 840
10	5. Tárgyévi eredmény	332 745	0	107 904
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	43 055	0	468 130
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	43 055	0	468 130
19	1. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	30 455	0	400 135
20	2. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	10 005	0	26 288
21	3. Adó jellegű kötelezettségek	564	0	391
22	4. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 031	0	41 316
23	5. Külföldi pénzügyi kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
24	6. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
25	H. Passzív időbeli elhatárolások	11 159	0	3 449
26	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
27	2. Költségek ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	11 159	0	3 449
28	3. Halasztott bevételek	0	0	
29	FORRÁSOK ÖSSZESEN	3 682 635	0	2 824 446

Budapest, 2022.04.01

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Eredménykimutatás

(összköltség eljárással)

2021. 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	174 950	0	113 490
2	02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	813	0	115
3	03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	0	0	0
4	I.Értékesítés nettó árbevétele	175 763	0	113 605
5	04. Ingatlan értékesítés bevétele	1 423 714	0	490 751
6	05. Eszközök értékesítésének bevétele	1 134	0	0
7	06. Egyéb bevételek	17 432	0	34 215
8	II.Egyéb bevételek	1 442 280	0	524 966
9	07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	0	0	
10	08. Eladott eszközök beszerzési értéke	92	0	115
11	III. Eladott áruk beszerzési értéke	92	0	115
12	09. Anyagköltség	89	0	0
13	10. Rezsiköltség	9 157	0	7 211
14	11. Egyéb anyagköltség	0	0	0
15	12.Bérleti díjak	0	0	0
16	13.Üzemeltetési költségek	24 409	0	16 968
17	14.Hirdetés, reklám, propaganda	0	0	0
18	15.Szakértői díjak	5 327	0	6 088
19	16.Közvetítői díjak, jutalékok	45 807	0	25 304
20	17.Letétkezelői díjak	8 484	0	5 293
21	18.Alapkezelői díjak	93 944	0	81 523
22	19.Értékcsökkenési leírás	67 215	0	51 198
23	20.Egyéb működési költségek	11 030	0	10 676
24	IV.Működési költségek	265 462	0	204 261
25	21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	1 020 112	0	302 502
26	22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	44	0	0
27	23. Adó jellegű ráfordítások	10 866	0	8 016
28	24. Egyéb ráfordítások	637	0	3 452
29	V. Egyéb ráfordítások	1 031 659	0	313 970
30	25.Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
31	26.Egyéb árfolyamnyereségek	11 745	0	267
32	27.Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
33	28.Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 029	0	0
34	29.Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
35	30.Kapott (járó) osztalék, részesedés	0	0	0
36	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	12 774	0	267
37	31.Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	
38	32.Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0	0	
39	33.Egyéb árfolyamveszteségek	646	0	8 781
40	34.Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	2 357
41	35.Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		0	
42	36.Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	213	0	1 450
43	VII.Pénzügyi műveletek ráfordításai	859	0	12 588
44	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	
45	IX.Tárgyévi eredmény	332 745	0	107 904

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap 2021. évi éves beszámolójához

Tartalomjegyzék

I.	Általános rész.....	2
1.	Az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap rövid bemutatása:.....	2
2.	Képviselőre jogosult személyek.....	2
3.	Az Alap tevékenysége, befektetési politika	3
II.	Általános számviteli információk	3
1.	Számviteli politika	3
1.1	Eszközök és források értékelési elvei	4
1.2	Értékcsökkenés elszámolása	4
1.3	Készletek értékelése	4
1.4	Az értékelési különbözetek elszámolása	4
1.4	Időbeli elhatárolások.....	5
1.5	Céltartalékok	5
1.6	Kivételes nagyságú, vagy előfordulású események.....	5
1.7	Jelentős összegű hiba	5
III.	A mérleghez kapcsolódó kiegészítések	5
1.	Befektetett eszközök:	5
2.	Forgóeszközök:	6
3.	Kötelezettségek:	7
4.	Saját tőke változásai	7
5.	A tőkeváltozás (tőkenövekmény)	8
IV.	Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	9
1.	A működési költségek összetétele	9
V.	Az Alap vagyonának alakulása és megoszlása (Likviditási jelentés).....	11
VI.	Portfólió jelentés	12
VII.	Cash-flow kimutatás	16

I. Általános rész

1. Az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap rövid bemutatása:

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

Az Alap futamideje: A nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig terjed.
2021. december 31-i mérleg szerinti

Saját tőkéje (nettó eszközértéke)	2 352 867	eFt
Befektetési jegyek darabszáma	177 163	db
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke	13 280,81	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

Könyvvizsgáló:	BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
Székhelye:	1103 Budapest, Kőér u. 2/A.C ép.
Cégjegyzékszáma:	01-09-867785
MKVK tagsági szám:	002387
Könyvvizsgáló neve:	Baumgartner Ferenc (kamarai eng. száma: 002955, lakcíme 1037 Budapest, Kunigunda útja 22.)

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

2. Képviselőre jogosult személyek

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

- A beszámoló aláírója:
1. Doron Dymschiz (an.: Daniela Kochen)
2096 Üröm, Rókahegyi út 48. Adóazonosító jel: 8386214538
 2. Dr. Bulyovszky Tamás László (an.: Homolay Éva Katalin)
2094 Nagykovácsi, Tompa Mihály utca 11.
Adóazonosító jel: 8321862861

A képviselő módja: együttes.

A képviselőre jogosultak tisztsége: igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

3. Az Alap tevékenysége, befektetési politika

Az Impact Alapkezelő Zrt célja, hogy a befektetők elsősorban közép- és hosszabb távon az inflációt és a banki kamatokat meghaladó hozamot érjenek el a kockázatok (lehetőséghez mérten) minimális szinten tartása mellett. A portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során az Alapkezelő a kockázat megosztás és a lehetséges legmagasabb hozam kritériumait tartja szem előtt, így mind az ingatlanok jellege, mind a hasznosítás, hozamtermelő képesség szempontjából igyekszik diverzifikációt megvalósítani.

Az Alap elsősorban Magyarországon keres vonzó ingatlanbefektetési lehetőségeket. Az Alap olyan ingatlanok megvásárlására törekszik, amelyek esetében adottak – a fejlesztést követően – a tőkenövekedés lehetőségei, de már jelenleg is bérbeadással hasznosíthatók és az ingatlanok értéknövekedéséből, illetve hosszú távú bérleti hasznosításából a befektetők számára kiegyensúlyozott hozam biztosítható. A devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletek árfolyamkockázatának fedezésére határidős ügyletet köthet. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap likviditásának, a visszaváltások zavartalanosságának biztosításához szükséges likvid hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse.

A **bérbeadással hasznosított ingatlanok** esetében az Alap arra törekszik, hogy a bérlő hosszú távra, a bérleti díjak reálértékének biztosításával vegye bérbe az ingatlant, lehetőség szerint garanciák nyújtása mellett. Az Alapkezelő a lejárat szerkezet aktív menedzselésével igyekszik elkerülni, hogy az Alap számottevő bevételkiesést szenvedjen el az egyszerre lejárat bérleti szerződések miatt.

Az Alap a nagyobb kockázatot jelentő, de ingatlanfejlesztési szempontból jó helyen levő, fejlesztésre alkalmas, **tőkenövekedést biztosító ingatlanok** vásárlását is tervezi. Az Alapkezelő a befektetéseknél figyelembe veszi Magyarország és az Európai Unióhoz csatlakozó országok régiója mindazon adottságait, amelyek az ingatlanok értékére hatással vannak, illetve igyekszik kihasználni a csatlakozásból származó potenciális előnyöket. Az értéknövekedést ezen ingatlanok esetében a kedvező árazás, az esetleges értéknövelő felújítások elvégzése és az ezt követő hasznosítás, illetve a várható ingatlanpiaci fejlődési trendek és áremelkedés indokolhatja.

Az Alap az egyes objektumok elhelyezkedése alapján a portfólió túlzott **területi koncentrációjának elkerülése** érdekében nem csak fővárosi, hanem nagyobb vidéki városokban vagy azok közelében található ingatlanokat keres.

Az Alap ingatlanportfóliójának diverzifikációja során a hasznosítási módon és a területi elhelyezkedésen túl az **ingatlanok típusára** is figyelmet fordít az Alapkezelő, ezért elsősorban lakás céljára kialakított ingatlanok megvásárlására törekszik, és csak kisebb részben ipari és logisztikai, kereskedelmi és irodai célú épületek, telekingatlanok vételére.

Az Alap a képződő tőkenövekményt újra befekteti, így az elért hozam a befektetési jegyek visszaváltásakor realizálható. Az Alapkezelő a befektetési jegyeket Forgalmazó útján folyamatosan értékesíti, azok eladása és visszaváltása napi árfolyamon történik, amelyet a befektetők az Alapkezelő <https://impactalapkezelzo.hu/> weboldalán követhetnek nyomon.

Az alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után, a hozamra és a tőke megóvására nem tett ígéret.

II. Általános számviteli információk

1. Számviteli politika

Az Alap számviteli politikáját a hatályos számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Szt.) és a befektetési alapok

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

Kiegészítő melléklet a 2020. évi éves beszámolóhoz

beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet, valamint "A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. számú törvény"t, illetve a „2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról” szóló jogszabályok figyelembevételével alakította ki.

Az Alap kettős könyvvezetést alkalmaz, december 31-i fordulónapra éves beszámolót készít, mely a kormányrendelet szerint részletezett mérlegből, eredménykimutatásból, kiegészítő mellékletből és üzleti jelentésből áll.

Az üzleti év megegyezik az adott naptári évvel.

Az Alapkezelő az éves beszámoló mérlegzárás napjának a tárgyévet követő év február 28-át jelölte meg.

A beszámoló dátuma: 03.25.

Az elkészült beszámoló az alábbi felületeken tekinthető meg:

Közzétételi felületek:

<https://impactalapkezelo.hu/files/publication>

<http://www.kozzetetelek.hu/kozzetetelek>

Az Alap mérlegét és eredménykimutatását a Szt. és a kormányrendelet szerinti elszámolási-, értékelési elveknek és előírásoknak megfelelően készíti, az eredményt a befektetési alapokra vonatkozó rendelkezések szerint állapítja meg:

- A főkönyvi könyveiben és nyilvántartásaiban a működés valamennyi műveletét rendszeresen rögzíti és biztosítja a beszámoló készítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.

1.1 Eszközök és források értékelési elvei

- Az eszközöket és forrásokat a tényleges bekerülési értéken tartja nyilván:
- A befektetett eszközök – a Szt. és a Korm. rendelet elszámolási és értékelési előírásainak megfelelően – nettó értéken (esetleg terven felüli értékcsökkenéssel, értékvesztéssel csökkentett értéken), valamint értékelési különbözet elszámolásával az ingatlanértékelő szervezet által meghatározott piaci értéken szerepelnek a beszámolóban.
Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok forgalmi értékét legalább háromhavonta, az építés alatt álló ingatlanok értékét legalább havonta kell megállapítani.

1.2 Értékcsökkenés elszámolása

- A befektetett eszközök között kimutatott ingatlanokat (telkek, épületek, építmények, stb.) és azok működtetéséhez beszerzett gépeket, berendezéseket, felszereléseket bekerülési értéken (beszerzési áron) kell állományba venni, a terv szerinti értékcsökkenést negyedévente kell elszámolni.
- Az értékcsökkenést a Szt.-ben rögzített elvek figyelembevételével, a bruttó érték alapján, lineáris kulcsok alkalmazásával állapítja meg az Alap. Az eszközök leírását a használatba vétel napjával kezdi és a tervezett maradványérték eléréséig, illetve az értékesítés vagy selejtezés napjáig folytatja.
- A 100 ezer Ft egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket használatba vételkor egy összegben elszámolja értékcsökkenésként.

1.3 Készletek értékelése

- Az eladási célra vásárolt ingatlanok és azok működtetéséhez, hasznosításához szükséges, az ingatlannal együtt beszerzett gépek, berendezések, felszerelések beszerzési értékét, valamint az értékbecslő által meghatározott piaci érték és a könyv szerinti érték közötti értékelési különbözet összegét a készletek között kell kimutatni.

1.4 Az értékelési különbözetek elszámolása

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

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

Kiegészítő melléklet a 2020. évi éves beszámolóhoz

megtestesítő értékpapíroknál a FIFO elv szerint, a tulajdonosi részesedést jelentő értékpapíroknál súlyozott átlagáron számolja el értékesítéskor, illetve lejáratkor.

- A tőzsdén kötött határidős ügyletek pénzügyi instrumentumaira vonatkozó követelést és kötelezettséget a 0. Nyilvántartási számlaosztályban a szerződésben rögzített kötési áron tartja nyilván mindaddig, amíg az ügyletek lezárásra nem kerülnek ellenügylet kötésével vagy lejáratkor.
- A származtatott ügyletek értékelési különbözeteként az Alap javára kötött, le nem zárt (le nem járt) határidős ügyletek piaci értékét - a pénzügyi instrumentum piaci ára és határidős kötési ára közötti különbözet összegét - mutatja ki a mérlegben.
- A követeléseket és kötelezettségeket szerződés vagy számla alapján, a partnerrel egyeztetett összegben állítja be a mérlegben.
- A devizás tételek átértékelése mérlegkészítéskor az MNB deviza középárfolyamon történik, az átértékelési különbözetek összege a pénzügyi műveletek között kerül elszámolásra.

1.4 Időbeli elhatárolások

- Az aktív és passzív időbeli elhatárolások értékét a fordulónapig elszámolt, illetve a mérlegkészítésig ismertté vált tárgyévire 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 2021. december 31-én: 2 824 446 ezer Ft.

1. Befektetett eszközök:

A befektetett eszközök állománya 2 476 354 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

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

Típus	Típus	Bruttó érték	értékcsökkenés	Nettó érték	Piaci érték	Értékelési különbözet
BÉRBEADOTT INGATLANOK:		2 042 446	162 400	1 880 046	2 476 354	596 308
KÉSZLETEN LÉVŐ INGATLANOK		6 780	0	6 780	7 000	220
Vagyoni értékű jogok		0	0	0	0	0
Berendezési tárgyak		516	516	0	0	0
Kisértékű berendezési tárgyak		24 429	24 429	0	0	0
Egyéb kisértékű berendezési tárgyak		270	270	0	0	0
		2 074 441	187 615	1 886 826	2 483 354	596 528
		100%			119,71%	

A vagyonértékelő szervezet által meghatározott forgalmi érték figyelembevételével történt az ingatlanok év végi értékelési különbözetének megállapítása, mely a beszerzési értékhez viszonyítva 19,71 %-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 347 496 ezer Ft-os összegének összetétele a következő:

Készletek: eladási célú ingatlanok értéke: 6 780 eFt, értékelési különbözet 220 eFt.

Készletekre adott előleg: fizetett előlegek 0 eFt.

A követelések év végi értéke 6 767 eFt,

- ingatlaneladásból származó vevőkövetelés összege 0 ezer Ft
- a vevők bérleti díjból és közvetített szolgáltatásokból származó tartozása 5 599 ezer Ft.
- egyéb követelések:

	eFt
közüzemi költségekre fizetett előleg	700
előleg követelés	147
Áfa elhatárolás miatti követelés	13
Építményadó	308

1 168

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

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

A pénzeszközök év végi egyenlege 333 729 ezer Ft, mely teljes összegben az MKB Bank-nál vezetett folyószámlán áll rendelkezésre.

Aktív időbeli elhatárolás : 596 e Ft biztosítási díj elhatárolásra került sor.

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

Származtatott ügyletek miatti értékelési különbözet elszámolására nem került sor, mivel a mérleg fordulónapjáig le nem zárt, határidős ügyletből származó nyitott pozíciója nincs az Alapnak.

3. Kötelezettségek:

A kötelezettségek 468 130 ezer Ft-os összegének tételei:

KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték
MKB forgóeszközfinanszírozási hitel	250 000
Duna House Holding rövid lejáratú hitel	150 000
Alapkezelőnek fizetendő	23 410
Letétkezelőnek fizetendő	345
Üzemeltetés, közüzemek	2 533
Illeték	861
áfa	76
különadó	315
könyvvizsgálati díj	0
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	40 590
<i>ebből: kaució, foglaló</i>	40 455
<i>előre fizetett bérleti díjak</i>	135

A rövid lejáratú kötelezettségekből:

- a szállítókkal szemben fennálló tartozás 26 288 ezer Ft,
- befektetési jegy visszaváltásból származó kötelezettség nincs.

A passzív időbeli elhatárolások összege 3 449 ezer Ft, az alábbi tételekből áll:

PARTNERNEV	MEGNEVEZÉS	Összeg/Érték
Társasházak	Közös költség	219
MKB	Letétkezelői díj	348
MKB	Hitelkamat	549
DH Holding Nyrt	Hitelkamat	1 809
MNB	MNB díj	199
BDO	Könyvvizsgálói díj	325

4. Saját tőke változásai

Az Ingatlan Alap **saját tőkéjének** mérleg szerinti záró értéke 2 352 867 ezer Ft, a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 177 163 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	2 775 510	1 790	-1 005 670	1 771 630
1.Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	4 236 010	1 790	0	4 237 800
2.Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-1 460 500	0	-1 005 670	-2 466 170
TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	852 911	333 339	-605 013	581 237
1.Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-437 391		-340 502	-777 893
2.Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	586 262	595		586 857
3.Értékelési különbözet tartalék	636 199		-39 670	596 529
4.Előző év(ek) eredménye	-264 904	332 744		67 840
5. Üzleti év eredménye	332 745		-224 841	107 904
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	3 628 421	335 129	-1 610 683	2 352 867

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	értékkülönbözlet
Nyitó	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	21 205	106 025		1 061 131	50 000	1 060 250	881
Nyitó	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-53	-265		-2 769	50 000	-2 650	-119
2017.05.31-ig	Tárgyévi eladás régi névértéken	6 499	32 495		347 942	50 000	324 950	22 992
2017.06.01-től	Tárgyévi eladás új névértéken		53 231		580 894	10 000	532 310	48 584
2018	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke		152 564		1 827 919	10 000	1 525 640	302 279
2018	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-2 898		-35 495	10 000	-28 980	-6 515
2019	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke		77 550	1 233	997 811	10 000	787 830	209 982
2019	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-57 440	0	-733 526	10 000	-574 400	-159 126
2020	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke		494	9	6 575	10 000	5 030	1 545
2020	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-85 249	-198	-1 126 100	10 000	-854 470	-271 630
2021	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke		176	3	2 385	10 000	1 790	594
2021	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-100 468	-99	-1 346 172	10 000	-1 005 670	-340 502
2020.12.31	Záró		176 215	948	1 580 594		1 771 630	-191 036

- a befektetési jegy forgalmazásából 191 036 ezer Ft tőkecsökkenés keletkezett ,
- az értékelési különbözetek tartaléka összesen 596 529 ezer Ft, amely az ingatlanportfólió után elszámolt értékkülönbözlet,
- az előző évek eredménytartaléka 67 840 ezer Ft, míg a tárgyévi gazdálkodásból 107 904 ezer Ft nyereség származott.

A forgalomban lévő befektetési jegyek darabszámla év végén 177 163 db volt.

IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A befektetési alap **tárgyévi eredménye** 107 904 ezer Ft nyereség.

Az értékesítés nettó árbevétele 113 605 eFt, melyből 113 490 eFt ingatlanok bérbeadásából származik, továbbszámlázás bevétele 115 eFt, ingatlan (áru) eladásból árbevétel nem keletkezett.

Eladott ingatlan (áru) tárgyévben nem volt.

Az egyéb bevételek soron 524 966 ezer Ft bevétel került elszámolásra, ebből tárgyi eszköz ingatlan értékesítés bevétele 490 751 e Ft, ingóságok értékesítése 0 e Ft, kötbér, bánatpénz, elvesztett kaució 34 066 e Ft, egyéb tételek 149 eFt.

Működési költségek összege 204 376 eFt, összetétele a következő:

1. A működési költségek összetétele:

Megnevezés	Előző évi ezer Ft	mo%	Tárgyévi ezer Ft	mo%
Anyagköltség	9 246	3,48%	8 836	4,32%
<i>ebből:</i>				
Nyomtatvány	0	0,00%	0	0,00%
Közüzemi díjak	9 157	3,45%	8 836	4,32%
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)	89	0,03%	0	0,00%
Igénybevett szolgáltatások	83 286	31,36%	53 815	26,33%
<i>ebből:</i>				
Javítási, karbantartási költségek	2 875	1,08%	2 351	1,15%
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	17 303	6,52%	12 850	6,29%
Üzemeltetési szolgáltatás	4 231	1,59%	142	0,07%
Vagyonvédelemi szolgáltatás		0,00%		0,00%
Hirdetési, közzétételi költség		0,00%		0,00%
Számviteli szolgáltatások	1 432	0,54%	1 250	0,61%
Jogi szolgáltatási díj	830	0,31%	1 302	0,64%
Értékbecslési díj	3 065	1,15%	3 536	1,73%
Lakáskiadási jutalék	4 023	1,51%	2 262	1,11%
Különféle egyéb szolgáltatások	49 527	18,65%	30 122	14,74%
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	105 715	39,81%	90 412	44,24%
<i>ebből:</i>				
Alapkezelői díj	83 529	31,45%	62 271	30,47%
Letétkezelői díj	8 484	3,19%	5 293	2,59%
Forgalmazói díj	1 463	0,55%		0,00%
Sikerdíj	10 415	3,92%	19 251	9,42%
Bizományosi díj, jutalék	0	0,00%		0,00%
Egyéb hatósági eljárási, szolg.díj	0	0,00%	454	0,22%
Biztosítási díj	682	0,26%	1 491	0,73%
Bankköltség	1 142	0,43%	1 561	0,76%
Egyéb		0,00%	91	0,04%
Közvetített szolgáltatások	92	0,03%	115	0,06%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

Kiegészítő melléklet a 2020. évi éves beszámolóhoz

ÖSSZESEN	198 339	74,69%	153 178	74,95%
Értécsökkenési leírás	67 215	25,31%	51 198	25,05%

MINDÖSSZESEN **265 554** **100,00%** **204 376** **100,00%**

Az egyéb ráfordítások összege 313 970 ezer Ft, ebből NAV-nak fizetett különadó 1 559 eFt, egyéb adók 7 524 eFt, értékesített tárgyi eszköz ingatlan könyv szerint értéke 302 502 eFt, egyéb eredménycsökkentő ráfordítások 2 385 e Ft.

A pénzügyi műveletek eredménye 12 321 ezer Ft nyereség. A devizaműveletek árfolyamvesztesége 2 535 e Ft, a devizaműveletek árfolyamnyeresége 267 eFt, értékelési árfolyamveszteség 6 246 e Ft. Kamatbevétel 0 e Ft, és likviditási kölcsönök kamat 2 357 e Ft. Egyéb pénzügyi ráfordításként a hitelekhez kapcsolódó szerződéskötési díjak és folyósítási jutalékok ráfordításként elszámolt összege 1 450 e Ft.

A pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai:

Megnevezés	ezer Ft	
	Pénzügyi műveletek bevételei	ráfordít
Deviza, valutaműveletek árfolyamnyeresége	267	
Deviza, valutaműveletek árfolyamvesztesége		2 535
Kamatbevétel	0	
Kamatráfordítás		2 357
Egyéb pénzügyi ráfordítás		1 450
Értékelési árfolyamveszteség		6 246
ÖSSZESEN	267	12 588

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%	400 000	14,16%
2.	Egyéb kötelezettségek	43 055	1,10%	68 130	2,41%
	Alapkezelői díj	6 352	0,17%	23 410	0,83%
	Letétkezelői díj	1 065	0,03%	345	0,01%
	Biztosítási díj		0,00%		0,00%
	Forgalmazói díj		0,00%		0,00%
	Közzétételi költség		0,00%		0,00%
	Üzemeltetési költségek	2 588	0,07%	2 533	0,09%
	Reklám költség		0,00%		0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel		0,00%		0,00%
	Egyéb - nem költségalapú - kötelez.(kaució, előre fizetett bérleti díj)	30 455	0,83%	40 590	1,44%
	Adó jellegű kötelezettségek, illetékek	2 595	0,07%	1 252	0,04%
3.	Céltartalékok		0,00%		0,00%
4.	Passzív időbeli elhatárolások	11 159	0,30%	3 449	0,12%
	Kötelezettségek összesen	54 214	1,47%	471 579	16,70%
II. ESZKÖZÖK					
1.	Folyószámla, készpénz	734 683	19,95%	333 729	11,82%
2.	Egyéb követelés	42 000	1,14%	6 620	0,23%
3.	Lekötött bankbetét	0	0,00%	0	0,00%
	Max. 3 hó lekötésű				
	3 hónapnál hosszabb lekötésű				
4.	Értékpapírok				
	Állampapírok				
	Kötvények				
	Kincstárjegyek				
	Egyéb jegybankképes értékpapír				
	Külföldi állampapírok				
5.	Származékos ügyletek				
	Tőzsdei határidős ügyletek				
	Tőzsdén kívüli határidős ügyletek				
6.	Ingatlanok	2 904 725	78,88%	2 483 501	87,93%
	6/A Készletek, eladási célú ingatlanok	6 800	0,18%	7 000	0,25%
	6/B Befektetett eszközök	2 869 374	77,92%	2 476 354	87,68%
	6/C Készletekre adott előlegek	28 111	0,76%	147	0,01%
	Befejezetlen beruházások				
7.	Egyéb tárgyi eszközök	53	0,00%	0	0,00%
8.	Aktív időbeli elhatárolások	1 174	0,03%	596	0,02%
	Eszközök összesen	3 682 635	100,00%	2 824 446	100,00%
SAJÁT TŐKE / Nettó eszközérték (Ft)		3 628 420 808		2 352 867 497	
Egy befektetési jegyre jutó eszközérték (Ft)		13 072,99		13 280,81	
Kibocsátott befektetési jegy összesen (darab)		277 551		177 163	

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

VI. Portfólió jelentés

Alapadatok:

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

Tárgynap (T): 2021. év 12. hó 31. nap
Saját tőke: 2 352 867 ezer Ft
Egy jegyre jutó NEÉ: 13 280,81 Forint
Darabszám: 177 163 darab

1211-
15

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok Ft-
ban

I.	KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)
I/1. :	Hitelállomány (összes)		Hitelező	Futamidő	400 000 000	84,82%
			MKB		250 000 000	53,01%
			Duna House Holding Nyrt		150 000 000	31,81%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:				68 129 194	14,45%
	Alapkezelői díj miatt				23 409 984	4,96%
	Letétkezelői díj miatt				345 249	0,07%
	Ingatlanértékelő díja miatt					0,00%
	Biztosítási díj miatt					0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt				2 532 786	0,54%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				41 841 175	8,87%
	kaució				40 455 220	8,58%
	előre fizetett bérleti díjak				134 395	0,03%
	illeték előírás				861 400	0,18%
	adó jellegű kötelezettségek				390 160	0,08%
I/3.	Céltartalékok				0	0,00%
						0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:				3 448 868	0,73%
	Alapkezelői díj					0,00%
	Sikerdíj					0,00%
	Áram					0,00%
	Gázdíj					0,00%
	Vízdíj					0,00%
	Üzemeltetési díj				219 410	0,05%
	Egyéb igénybevett szolgáltatás					0,00%
	Számlavezetési díj					0,00%
	Könyvvizsgálói díj				325 000	0,07%
	MNB díj				199 000	0,04%
	Letétkezelő díja (MKB)				348 078	0,07%
	Hitelek kamata				2 357 380	0,50%
			Kötelezettségek összesen:		471 578 062	100%

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

II.	ESZKÖZÖK				Összeg	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:				333 728 826	11,82%
	MKB HUF				321 779 850	11,39%
	MKB EUR				11 948 976	0,42%
II/2	Egyéb követelés:				6 766 725	0,24%
	Vevők				5 598 823	0,20%
	Fizetett előlegek				846 790	0,03%
	Foglaló				0	0,00%
	Áfa				0	0,00%
	Egyéb követelés:				321 112	0,01%
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%
	1155 Bp., Kolozsvár u. 3/a	LAK	81136	42 126 000	59 800 000	2,12%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/2/5.	LAK	17970/1/A/183	28 764 000	42 900 000	1,52%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/2/6.	LAK	17970/1/A/184	21 828 000	34 030 000	1,20%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/4/6.	LAK	17970/1/A/200	21 828 000	34 030 000	1,20%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/5/4.	LAK	17970/1/A/208	25 602 000	39 800 000	1,41%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/6/6.	LAK	17970/1/A/220	21 828 000	34 030 000	1,20%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/7/3.	LAK	17970/1/A/227	21 828 000	34 030 000	1,20%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/7/6.	LAK	17970/1/A/230	21 828 000	34 030 000	1,20%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. F/2/3.	LAK	17970/1/A/516	24 990 000	36 700 000	1,30%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. G/1/3.	LAK	17970/1/A/591	32 028 000	47 700 000	1,69%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. G/5/3.	LAK	17970/1/A/623	32 028 000	47 700 000	1,69%
	1051 Bp., Zrínyi u. 9. 1/6.	LAK	24523/0/A/11	42 942 000	44 900 000	1,59%
	1054 Budapest, Garibaldi u. 7. II. 10.	LAK	24704/0/A/18	62 220 000	71 900 000	2,55%
	1055 Budapest, Nagy Ignác u. 19. A. 4. em. 3	LAK	25037/0/A/39	111 180 000	129 600 000	4,59%
	1136 Budapest, Balzac u. 15. félemelet 1.	LAK	25294/0/A/13	40 800 000	57 700 000	2,04%
	1138 Budapest, Turóc u. 9. I. 6.	LAK	25880/13/A/271	37 301 400	41 800 000	1,48%
	1066 Bp., Teréz krt. 18. 2/2.	LAK	28876/0/A/20	37 026 000	73 300 000	2,60%
	Paulay Ede u. 3. A. III. 6.	LAK	29263/0/A/108	42 235 093	42 800 000	1,52%
	Paulay Ede u. 3. A. III. 7.	LAK	29263/0/A/109	39 409 167	39 500 000	1,40%
	Paulay Ede u. 3. A. III. 10	LAK	29263/0/A/112	57 572 518	59 000 000	2,09%
	Paulay Ede u. 3. B. III. 14.	LAK	29263/0/A/127	53 429 418	54 800 000	1,94%
	Paulay Ede u. 3. B. V. 4.	LAK	29263/0/A/224	89 126 367	95 200 000	3,37%
	Paulay Ede u. 3. C. V. 6.	LAK	29263/0/A/241	42 458 489	42 800 000	1,52%

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

	Paulay Ede u. 3. D. V. 6.	LAK	29263/0/A/250	89 126 367	88 200 000	3,12%
	Paulay Ede u. 3. D. VI. 5.	LAK	29263/0/A/260	89 126 367	88 200 000	3,12%
	Paulay Ede u. 3. B. II. 9.	LAK	29263/0/A/65	50 313 806	51 700 000	1,83%
	1078 Budapest, István u. 31. 2. em. 4.	LAK	33189/0/A/20	21 420 000	24 000 000	0,85%
	1071 Budapest, Damjanich u. 26/B. 4. em. 5	LAK	33495/0/A/60	70 380 000	69 400 000	2,46%
	1073 Budapest, Barcsay u. 9. félelelet 1.	LAK	33708/0/A/6	63 240 000	76 700 000	2,72%
	1077 Bp, Rózsa u. 8. 4. em. 37	LAK	33792/0/A/50	54 570 000	65 100 000	2,30%
	1077 Bp, Király u. 51. 2. em. 16. B	LAK	34100/0/A/34	49 440 000	79 000 000	2,80%
	1075 Bp, Holló u. 3-9. A lh. fszt. 1.	LAK	34174/2/A/15	37 230 000	45 100 000	1,60%
	1072 Budapest, Dob u. 16. 7. lh. III/3	LAK	34193/0/A/87	63 750 000	78 500 000	2,78%
	1075 Bp, Király u. 13. 2. lh. 1/4	LAK	34200/3/A/32	60 690 000	66 100 000	2,34%
	1075 Bp, Király u. 13. 1. lh. 1/4	LAK	34200/3/A/8	58 140 000	73 400 000	2,60%
	1075 Bp, Akácfa u. 12-14. 4. em. 6.	LAK	34402/0/A/63	54 570 000	69 434 000	2,46%
	1084 Bp,Víg u. 41-43. A. lh. 3. em. 5.	LAK	34917/0/A/22	34 654 500	45 800 000	1,62%
	1084 Bp,Víg u. 41-43. B. lh. 2. em. 8.	LAK	34917/0/A/45	32 946 000	44 900 000	1,59%
	1084 Bp,Víg u. 41-43. B. lh. 4. em. 8.	LAK	34917/0/A/56	34 481 100	44 900 000	1,59%
	1094 Bp, Tompa u. 15/A 1. em. 2	LAK	37586/0/A/11	51 000 000	52 200 000	1,85%
	1066 Budapest, Ó utca 44. V./2.	LAK	29033/0/A/18	51 498 342	61 800 000	2,19%
	1066 Budapest, Ó utca 44. V./3.	LAK	29033/0/A/19	52 217 929	61 800 000	2,19%
	1094 Bp, Páva utca 13. P323 teremgarázs	Egyéb	37613/1/A/1	2 040 000	3 920 000	0,14%
	1075 Bp, Holló u. 3-9. 2. em. teremgarázs	Egyéb	34174/2/A/2	3 570 000	7 730 000	0,27%
	Paulay Ede u. 3. P2013 garázs	Egyéb	29263/0/A/1	6 779 586	7 000 000	0,25%
	Paulay Ede u. 3. P2053 garázs	Egyéb	29263/0/A/1	6 779 586	7 000 000	0,25%
	Paulay Ede u. 3. P2054 garázs	Egyéb	29263/0/A/1	6 779 586	7 000 000	0,25%
	Paulay Ede u. 3. P2057 garázs	Egyéb	29263/0/A/1	6 779 586	7 000 000	0,25%
	Paulay Ede u. 3. P2058 garázs	Egyéb	29263/0/A/1	6 779 589	7 000 000	0,25%
	Paulay Ede u. 3. P2080 garázs	Egyéb	29263/0/A/1	6 779 589	7 000 000	0,25%
	Paulay Ede u. 3. P2170 garázs	Egyéb	29263/0/A/1	6 779 589	7 000 000	0,25%
	Paulay Ede u. 3. P2134 garázs	Egyéb	29263/0/A/1	6 779 589	7 000 000	0,25%
	1066 Budapest, Ó u. 44. 7-es parkolóhely (4/52 tul. hányad)	Egyéb	29033/0/A/26	3 143 130	6 900 000	0,24%
	1066 Budapest, Ó u. 44. 8-as parkolóhely (4/52 tul. hányad)	Egyéb	29033/0/A/26	3 143 130	6 900 000	0,24%
	1138 Budapest, Turóc u. teremgarázs P417	Egyéb	25580/13/A/1	3 060 000	4 000 000	0,14%
	1138 Bp, Turóc u. 11. B. lh tároló	Egyéb	25880/13/A/27	1 020 000	1 200 000	0,04%
	1133 Budapest, Visegrádi u. 82/B. PG114 teremgarázs	Egyéb	25585/2/A/233	3 060 000	5 420 000	0,19%
	1061 Bp., Paulay Ede u. 3. -2. garázs 2012	LAK	29263/0/A/1/9	6 779 589	7 000 000	0,25%
II.5.2.	Ingatlanhoz 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			25 215 109	0	0,00%
						0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:					0,00%

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

	Bevételek elhatárolása					0,00%
	Költségek elhatárolása				596 008	0,02%
			Eszközök összesen:		2 824 445 559	100%

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

VII. Cash-flow kimutatás

adatok e Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-781 077	-19 380
2	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)	-781 077	-19 380
3	1.a Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-308 823	-3 229
6	2. Elszámolt amortizáció +	85 198	51 198
7	3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
8	4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-314 041	39 671
9	5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
10	6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	-14 609	-188 249
11	7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
12	8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	53
13	9. Forgóeszközök állományváltozása ±	54 834	63 233
14	10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	25 062	25 075
15	11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
16	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	578
17	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	125	-7 710
18	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-635 956	564 570
19	(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	-635 956	564 570
20	14. Ingatlanok beszerzése -	-1 206 946	0
21	15. Ingatlanok eladása +	54 500	490 751
22	16. Befolyt bérleti díjak +	202 418	113 490
23	17. Értékpapírok beszerzése -	0	0
24	18. Értékpapírok eladása, beváltása +	0	0
25	19. Kapott hozamok +	31	0
26	20. Elszámolt értékelési különbözet ±	314 041	-39 671
27	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	264 285	-946 144
28	(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	264 285	-946 144
29	20. Befektetési jegy kibocsátás +	997 811	2 385
30	21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
31	22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-733 526	-1 346 172
32	23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
33	24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	400 000
34	25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
35	26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	-2 357
36	IV. Pénzeszközök változása (±II±III. sorok) ±	-1 152 748	-400 954

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Doron Dymshiz Bulovszky Tamás László

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap befektetői részére

Vélemény

Elvégeztük a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap („az Alap”) 2021. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **2 824 446 ezer Ft**, az adózott eredmény **107 904 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 2021. 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 Könyvvizsgálati 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, az 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap 2021. 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 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap 2021. 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 közlétegye 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 társának 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, minősíteniünk 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, 2022. április 1.

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

Gaál Edmond
Ügyvezető

Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955