

Független könyvvizsgálói jelentés

A Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap befektetői részére

Vélemény

Elvégeztük Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap (továbbiakban: „az Alap”) 2019. évi éves jelentésében található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2019. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

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 felelőségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt.-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. 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.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk 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.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvényvel összhangban kerültek-e összeállításra.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. április 30.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft
1103 Budapest Kőér utca 2/A
Nyilvántartási szám: 002387

Schillinger András
Cégvezető

Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955



DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Éves jelentés 2019.

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

Általános információk

A Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap alapadatai

A befektetési alap neve

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

A befektetési alap típusa

Az alap nyilvános, nyílt végű ingatlan alap.

A befektetési alap lajstromszáma

1211-15

A befektetési jegy ISIN azonosítója

HU0000718788 – „A” sorozat

HU0000722558 – „B” 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

MKB Bank Nyrt.

székhely: 1056 Budapest, Váci u. 38.

cégjegyzékszám: 01-10-040952

Vezető forgalmazó

Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1123 Budapest, Alkotás u. 50

cégjegyzékszám: 01-10-043521

Társforgalmazók

Random Capital Zrt.

Székhelye: 1053 Budapest, Szép u. 2.

cégjegyzékszám: 01-10-046204

MKB Bank Zrt.

Székhelye: 1056 Budapest, Váci utca 38.

cégjegyzékszám: 01-10-040952

SPB Befektetési Zrt.

Székhelye: 1051. Budapest, Vörösmarty tér 7-8. III. emelet

cégjegyzékszám: 01-10-044420

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 2016. augusztus 8. napján vette nyilvántartásba.

2019.12.31-re az Alap tulajdonát képező lakások száma 84 darabra növekedett, amelyek 92 %-a bérbe volt adva 2019.12.31-én. Az ingatlanok értéke a nettó eszközértékben 87,96 %-os ingatlantartalmat jelent.

Azon eszközkategóriák, amelyekbe az Alap befektethet

Az Alap az eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

- a) belföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- b) ingatlantársaság részesedése;
- c) ingatlanhoz kapcsolódó azon vagyoni értékű jogok, amelyek az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükségesek;
- d) azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, a megfelelő jövedelmezőség biztosításához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik;
- e) azonnal visszaváltható és befektetési politikájuk szerint kizárólag likvid eszközökbe fektető kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírja;
- f) szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- g) EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- h) valamely harmadik ország tőzsdéjén hivatalosan jegyzett, vagy annak más, rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök, amennyiben az adott tőzsde vagy kereskedési platform, mint lehetséges befektetési helyszín szerepel az ÁÉKBV kezelési szabályzatában;
- i) egy éven belül forgalomba hozott átruházható értékpapírok, feltéve, hogy
 - ia) a forgalomba hozatali feltételek kötelezettségvállalást tartalmaznak arra, hogy a kibocsátó kezdeményezi az értékpapírok valamely, a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 2. §. (1) bekezdésnek a), b) vagy c) pontjaiban meghatározott szabályozott piacra, illetve kereskedési platformra történő bevezetését, és
 - ib) a bevezetés a forgalomba hozataltól számított egy éven belül megtörténik,);
- j) az f), g) h) és i) pont szerinti feltételeknek nem megfelelő egyéb állampapírok;
- k) likvid eszköznek minősülő, ÁÉKBV által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírok vagy az alábbi követelményeknek megfelelő likvid eszköznek minősülő kollektív befektetési értékpapírok;
- l) ÁÉKBV által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírok, vagy egyéb kollektív befektetési formák által nyilvánosan forgalomba hozott nyílt végű értékpapírok, feltéve, hogy:
 - la) az egyéb kollektív befektetési forma jogszabály alapján prudenciális felügyelet hatálya alatt áll, és ez a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletével kapcsolatos feladatkörében eljáró Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: Felügyelet) megítélése szerint egyenértékű a közösségi jogszabályokban megállapított felügyelettel, és a hatóságok közötti megfelelő együttműködés biztosított,

- lb) az egyéb kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírok tulajdonosainak védelme egyenértékű az ÁÉKBV befektetési jegyei tulajdonosai számára biztosított védelemmel, beleértve az eszközök elkülönített módon való kezelésére, a hitelfelvételre, a kölcsönnyújtásra, valamint az átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök fedezetlen vásárlásaira vonatkozó szabályokat,
- lc) az egyéb kollektív befektetési forma tevékenységéről félévenként és évenként olyan jelentések készülnek, amelyek lehetővé teszik az eszközök és források, a bevételek és a ráfordítások, valamint az elszámolási időszakban végzett tevékenységek felmérését) alpontjában felsorolt feltételeknek megfelelő kollektív befektetési értékpapírok;
- m) betét;
- n) deviza;
- o) fedezeti célból kötött származtatott ügyletek.

I. Vagyonkimutatás

Az Alap eszközeinek és forrásainak összetétele a számviteli beszámoló alapján

Instrumentum	2018.12.31	%	2019.12.31	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	2 729 240 000	65,65%	4 167 300 000	90,02%
Banki egyenlegek	1 372 668 000	33,02%	528 743 000	11,42%
Egyéb eszközök	130 508 000	3,14%	38 645 000	0,83%
Egyéb követelések	41 647 000	1,00%	36 514 000	0,79%
Aktív időbeli elhatárolások	0	0%	0	0%
Összes eszköz	4 274 063 000	102,81%	4 771 202 000	103,06%
Kötelezettségek	-114 967 000	-2,77%	-140 029 000	-3,02%
Passzív időbeli elhatárolás	-1 605 000	-0,04%	-1 730 000	-0,04%
Nettó eszközérték	4 157 491 000	100,00%	4 629 443 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	341 152		362 495	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	12 186,623557		12 771,053393	

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

Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2019.12.31-én	3 624 950 000 Ft
A forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.12.31-én	362 495 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2019.12.31-én	12 771,053393 Ft
2019-ben eladott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	775 500 000 Ft
2019-ben eladott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	12 330 000 Ft
2019-ben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	574 400 000 Ft
2019-ben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	0 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.12.31-én összesen	362 495 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.12.31-én összesen „A” sorozat	361 262 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.12.31-én összesen „B” sorozat	1 233 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2019.12.31-én „A” sorozat	3 612 620 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2019.12.31-én „B” sorozat	12 330 000 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2019.12.31-én	13 092,699628 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2019.12.31-én	10 205,051906 Ft

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2019.12.31-én	12 771,053393 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2019.12.31-én	13 092,699628 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2019.12.31-én	10 205,051906 Ft

IV. A befektetési alap összetétele

Instrumentum	2018.12.31	%	2019.12.31	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	2 729 240 000	65,65%	4 167 300 000	90,02%
Banki egyenlegek	1 372 668 000	33,02%	528 743 000	11,42%
Egyéb eszközök	130 508 000	3,14%	38 645 000	0,83%
Egyéb követelések (*)	41 647 000	1,00%	36 514 000	0,79%
Aktív időbeli elhatárolások	0	0,00%	0	0%
Összes eszköz	4 274 063 000	102,81%	4 771 202 000	103,06%

Kötelezettségek	-114 967 000	-2,77%	-140 029 000	-3,02%
Passzív időbeli elhatárolások	-1 605 000	-0,04%	-1 730 000	-0,04%
Saját tőke	4 157 491 000	100,00%	4 629 443 000	100,00%

(A számviteli törvény rendelkezései szerint számított adatok felhasználásával.)

(Az Alap portfóliója nem tartalmaz értékpapírokat.)

(* - Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 6 db 2019-ben átadandó lakóingatlanra, 20% vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben az Egyéb követelések soron tart nyilván)

	2018.12.28	Arány	2019.12.31	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingyen szerzett eszközök	2 779 830 000	65,73%	4 171 485 000	87,96%
Banki egyenlegek	1 360 881 804	32,18%	528 752 144	11,15%
Egyéb eszközök (Ingóságok)	40 822 097	0,97%	58 526 126	1,23%
Követelések (*)	151 536 307	3,58%	101 278 764	2,14%
Összes eszköz	4 333 070 208	102,39%	4 860 042 034	102,48%
Kötelezettségek	-104 044 205	-2,46%	-117 564 352	-2,48%
Saját tőke	4 229 026 003	100,00%	4 742 477 682	100,00%

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

(* - Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 6 db 2019-ben átadandó lakóingatlanra, 20% vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben a Követelések soron tart nyilván)

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

Eredménykimutatás

2019.	Nagyságrend eFt
01. Bérleti díjak bevétele	202 418
02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	0
03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	0
I. Értékesítés nettó árbevétele	202 418
04. Ingatlan értékesítés bevétele	54 500
05. Eszközök értékesítésének bevétele	0
06. Egyéb bevételek	2 125
II. Egyéb bevételek	56 625
07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	0
08. Eladott eszközök beszerzési értéke	0
III. Eladott áruk beszerzési értéke	0
09. Anyagköltség	374
10. Rezsiköltség	8 808
11. Egyéb anyagköltség	30
12. Bérleti díjak	0
13. Üzemeltetési költségek	38 460
14. Hirdetés, reklám, propaganda	0
15. Szakértői díjak	6 955
16. Közvetítői díjak, jutalékok	6 775
17. Letétkezelői díjak	5 450
18. Alapkezelői díjak	159 351
18. a. Sikerdíj	0
19. Értékcsökkenési leírás	85 198
20. Egyéb működési költségek	3 090
IV. Működési költségek	314 491

21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	39 891
22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0
23. Adó jellegű ráfordítások	8 038
24. Egyéb ráfordítások	0
V. Egyéb ráfordítások	47 929
25. Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0
26. Egyéb árfolyamnyereségek	1 386
27. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0
28. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	31
29. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0
30. Kapott (járó) osztalék, részesedés	0
VI. Pénzügyi műveletek bevételei	1 417
31. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
32. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0
33. Egyéb árfolyamveszteségek	4 142
34. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	262
35. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0
36. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	10
VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 414
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0
IX. Tárgyévi eredmény	-106 374

Tőkeszámlaváltozások

Időszak	Megnevezés	Darab névérték 10.000 Ft/db	Forgalmazott érték (1 000 Ft)	Forgalmazás árfolyama/db	Névérték /db	Tőke- változás (1 000 Ft)	Érték- különbség
Nyitó	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	341 152	3 779 622			3 411 520	368 102
2019.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	77 550	997 811	12 632	10 000	787 830	209 982
2019.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	1 233	12 491	10 086	10 000	12 330	161
2019.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	-57 440	-733 526	12 827	10 000	-574 400	-159 126
2019.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	-	-	-	-	-	-
2019.12.31	Záró	362 495	4 056 398			3 636 980	419 119

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három és fél üzleti évről

	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31 „A” sorozat	2019.12.31 „B” sorozat
Összes nettó eszközérték	1 102 318 501	2 108 392 432	4 157 491 000	4 729 894 853	12 582 829
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	52 114,173601 (10 422,834720)	11 010,687110	12 186,623557	13 092,699628	10 205,051906

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

2016. április 20. napján az Alapkezelő a Magyar Nemzeti Bank HH-EN-III-130/2016 sz. határozatával megkapta az alapkezelési tevékenység végzésére vonatkozó engedélyét.

2016. augusztus 8. napján a Magyar Nemzeti Bank 1211-15 lajstromszámom a H-KE-III-616/2016 sz. határozatával nyilvántartásba vette az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalapot, amelynek induló saját tőkéje 1.022.350.000, -Ft volt.

Az Alapító-tulajdonos, Duna House Holding Nyrt. 2018. március 20. napján 285.000.000, -Ft-ra emelte az Alapkezelő alaptőkéjét, majd december 19-i határozatával úgy döntött, hogy 105 millió forintra csökkenti azt. A szükséges MNB engedélyeztetés és kötelező meghirdetések után a tőkeleszállítást 2019. április 1. napján jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága.

A befektetési alap befektetési politikája és céljai 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.

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

A Magyar Nemzeti Bank 2019. április 1. napján kiadott ajánlása korlátozta a nyilvános, nyíltvégű ingatlanalapot 180 napnál rövidebb visszaváltási idejű befektetési jegyeinek forgalmazását. Az Alapkezelő létrehozta a HU0000722558 ISIN-azonosítójú, 10.000,-Ft névértékű, kizárólag a visszaváltás határidejének hosszában eltérő új „B” befektetési jegy sorozatot.

2019 júniusában bevezették a Magyar Állampapír Pluszt (MÁP+) a lakossági befektetők számára.

2019. augusztusában megváltozott a Letétkezelő személye. Az Alap letétkezelését a továbbiakban az MKB Bank Nyrt. látja el.

Az Alap befektetési jegyeinek forgalmazására Forgalmazói szerződés jött létre 2019. szeptember 13.-i hatályba lépéssel az SPB Befektetési Zrt-vel.

Az Alapkezelő kölcsönfelvétel céljából tárgyalásokat kezdeményezett az MKB Bankkal.

Új sorozatokat bocsátott ki az Alap, 2019. december 2-án elindult a 100 millió forint névértékű, 1 % alapkezelési díj terhelésű „I” és 2020. március 11-én pedig a 10 millió forint névértékű és szintén 1 % alapkezelési díj terhelésű „C” sorozat.

Az Alap kezelt vagyonának az összege a 2019. év folyamán 4,237 milliárdról 4,742 milliárd forintra növekedett.

A hazai lakóingatlanpiac helyzete 2019-ben

A Duna House Tranzakciószám-becslés alapján így 2019-ben összesen megközelítőleg 150 ezer adás-vétel zajlott a hazai lakóingatlanpiacon, amely a 2017-es szintnek felel meg. A KSH adatai szerint 2017-ben 153 770, míg 2018-ban 163 695 tranzakció volt éves szinten, a Duna House 2019-re 149 720 adás-vételt becsül.

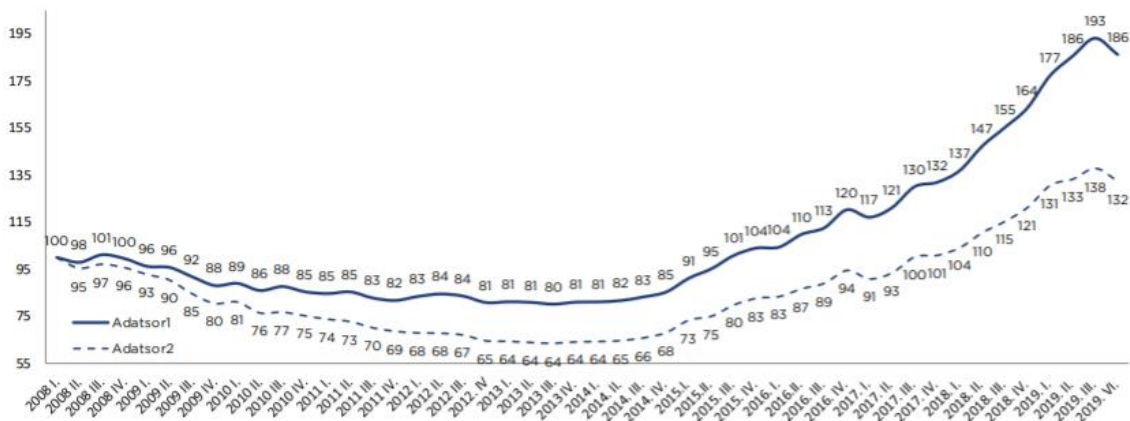
A 2019-es utolsó negyedéves adatok az ingatlanpiac változását mutatják. A Duna House lakásárindexeinek többsége hosszú évek óta először csökkenést mutat, de a budapesti téglalakások árindexe még mindig emelkedő fázisában van. A legdrasztikusabb csökkenést a panel indexek mutatják, a fővárosban és a keleti és nyugati országrészben egyaránt esett ennek a lakástípusnak az ára az utolsó negyedévben.

A használtlakáspiaci mutatók vizsgálatánál az árak mellett az értékesítési idő és az alku mértékének emelkedése, valamint a befektetői vásárlások csökkenése és a befektetésből vásárolt ingatlanok értékesítési arányának növekedése is a változó piaci környezetet mutatják.

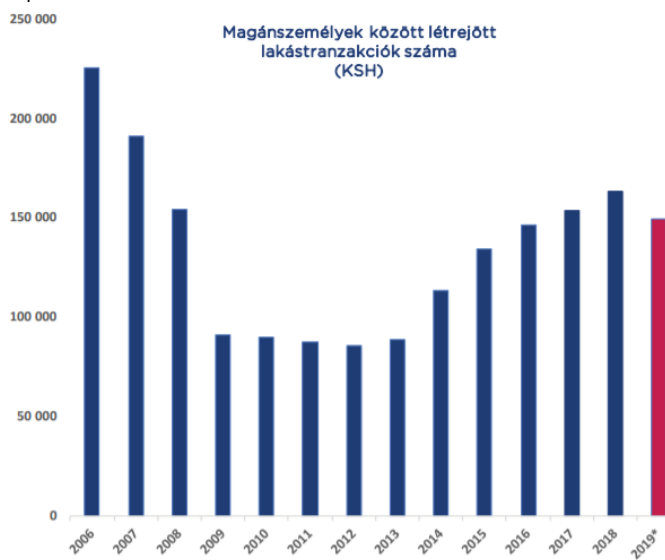
Az árváltozás érdekességeit decemberben az elmúlt három év leggyengébb kereslete is okozhatja, a kereslet index esetében az ideinél gyengébb adatot utoljára 2013-ban mért a Duna House.

Duna House Országos Lakásárindexek

Az országos lakásárindex csökkent az előző negyedévekhez képest, nominál értékén 186 százalékponton jár, míg reálértékén 132 ponton zárt az index.



Nap



(Forrás: Duna House Barométer)

Makrogazdasági tényezők

2019 első félévében továbbra is magas volt a lakáspiaci kereslet, amit a kedvező jövedelmi folyamatok mellett az otthonteremtési célokat szolgáló kormányzati intézkedések is támogattak. A rendelkezésre álló jövedelmeket alapvetően meghatározó bérezési alapfolyamatok továbbra is erősek, és a háztartások vagyoni helyzete is tovább javult a historikus összevetésben magas megtakarítási hajlandóságnak köszönhetően. Emellett a lakáshitelek kiáramlása is élénk ütemben folytatódott 2019 első félévében. Az elmúlt negyedévekben a lakosság körében így is mérséklődött a lakásvásárlási szándék, bár historikus összevetésben továbbra is magas maradt. Összességében a hosszú távú jövedelmi kilátások, valamint a hitelezési folyamatok és a kormányzati otthonteremtési intézkedések pozitív hatást gyakoroltak a lakáspiaci keresletre.

2019 első félévében folytatódott a hazai lakásárak emelkedése. A második negyedévben a lakásárak éves nominális növekedési üteme országos átlagban 17,1 százalékot tett ki, ami magasabb a 2018

végi 16,3 százaléknál. Budapesten azonban a 2018. év végi 24,8 százalékról 22,5 százalékra, enyhén mérséklődött az árdinamika. Előzetes adatok alapján 2019 harmadik negyedévében a lakásárak éves dinamikája nemcsak Budapesten, hanem országos átlagban is mérséklődhet már. 2019 első félévében a lakásárak átlagkeresetekhez viszonyított aránya országosan nem, Budapesten azonban tovább romlott a 2018-as 10,7 évről 12 évre. A lakáspiaci tranzakciók száma az első félévben 5,2 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszakában megfigyelttől, ami leginkább annak köszönhető, hogy Budapesten jelentősen, éves alapon 29,1 százalékkal esett vissza a tranzakciószám ugyanezen időszak alatt. A budapesti tranzakciószám csökkenése a második negyedévben volt a leglátványosabb, amire hatással lehetett a MÁP+ bevezetése és annak befektetői lakáskeresletet hűtő hatása. Az elmúlt években az újlakás-piacon megkötött előszerződéses magas száma is csak később jelenik meg a tranzakciós statisztikákban, ideiglenesen ugyancsak csökkentve ezzel a budapesti adásvételek számát. Bár a lakáspiaci kereslet továbbra is magas szinten tartózkodik, a harmadik negyedévben a fővárosi tipikus értékesítési idő és a tipikus alku enyhe emelkedése a kereslet csökkenéséről árulkodott.

(Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés – 2019. november)

Kiegészítő információk

1. Az Alap portfóliójában található ingatlanok bemutatása

Cím	Alapterület m ²	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Földrajzi kategória	Használatba /Birtokba vétel éve	Tervezett tartás időtávja
1055 Budapest, Balaton utca 27. 2. emelet 1.	38	25002/4/A/7	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1136 Budapest, Balzac utca 15. félemelet 1.	77	25294/0/A/13	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1072 Budapest, Dob. u. 16. lh. 7. III/3.	88	34193/0/A/87	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1082 Budapest, Kisfaludy utca 3. 2. emelet 3.	50	35632/0/A/16	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1083 Budapest, Kisfaludy utca 3. 6. emelet 3.	50	35632/0/A/44	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1084 Budapest, Kisfaludy utca 3. 7. emelet 3.	50	35632/0/A/50	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 12-14. 2. em. 210.	42	34185/0/A/31	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 12-14. 3. em. 304.	49	34185/0/A/42	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 12-14. 6. em. 614.	45	34185/0/A/100	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 12-14. -1 - -4. em. T1	16	34185/0/A/102	mélygarázs	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 12-14. -3. em. 3-1.	4	34185/0/A/115	tároló	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló u. 12-14. 3. em. 317.	52	34185/0/A/55	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 10. V/ 5004.	42	34187/2/A/32	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 3-9. A. lh. fsz. 1.	43	34174/2/A/15	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 3-9. -2. em.	16	34174/2/A/2	mélygarázs	Budapest	2017	Hosszú távú
1155 Budapest, Kolozsvár utca 3/a	145	81136	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1066 Budapest, Teréz krt. 18. 2. emelet 2.	100	28876/0/A/20	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1051 Budapest, Zrínyi u. 9. I. 6.	41	24523/0/A/11	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. lh. A III./11.	39	145201/231/A/59	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. lh. B fszt. 14.	47	145201/231/A/102	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. lh. A III./10.	28	145201/231/A/58	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. lh. A fszt. 8.	46	145201/231/A/8	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. G V./3	51	17970/1/A/623	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. F II./3	36	17970/1/A/516	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C VII./3	35	17970/1/A/227	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú

1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C V./4.	39	17970/1/A/208	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C IV./6.	35	17970/1/A/200	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. G I./3.	51	17970/1/A/591	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C VII./6.	35	17970/1/A/230	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C VI./6.	35	17970/1/A/220	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C II./6.	35	17970/1/A/184	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C II./5.	42	17970/1/A/183	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. I I./7.	57	17970/1/A/778	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1066 Budapest, Ó utca 44. V./2.	62	29033/0/A/18	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1066 Budapest, Ó utca 44. V./3.	62	29033/0/A/19	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1066 Budapest, Ó utca 44. 7-es parkolóhely	16	29033/0/A/26	mélygarázs	Budapest	2017	Hosszú távú
1066 Budapest, Ó utca 44. 8-as parkolóhely	16	29033/0/A/26	mélygarázs	Budapest	2017	Hosszú távú
1066 Budapest, Ó u. 43-49. IV/406.	64	29039/0/A/88	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1097 Budapest, Nádasy u. 14. G. V. 503.	28	38021/22/A/122	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Király u. 13. 1. lh. I. 4.	70	34200/3/A/8	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1077 Budapest, Király u. 51. II. 16/B.	97	34100/0/A/34	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1072 Budapest, Akácfa u. 12-14. IV. 6.	83	34402/0/A/63	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1072 Budapest, Akácfa u. 12-14. PT06 tároló	4,95	-	tároló	Budapest	2018	Hosszú távú
1062 Budapest, Andrássy út 99. I. 12.	46	29632/0/A/16	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1084 Budapest, Víg u. 41-43. A lh. III. 5.	51	34917/0/A/22	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1084 Budapest, Víg u. 41-43. B lh. II. 8.	50	34917/0/A/45	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1084 Budapest, Víg u. 41-43. B lh. IV. 8.	50	34917/0/A/56	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1133 Budapest, Hegedűs Gyula u. 91. C. VIII. 1.	68	25585/2/A/35	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1133 Budapest, Visegrádi u. 82/B. pincszint PG 114 teremgarázs	16	25585/2/A/233	mélygarázs	Budapest	2018	Hosszú távú
1082 Budapest, Corvin sétány 1/A. V. 3.	47	36314/13/A/119	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1096 Budapest, Lenhossék u. 3. D. lh. V. 2.	84	37743/0/A/138	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1078 Budapest, István u. 31. II. 4.	32	33189/0/A/20	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1094 Budapest, Tompa u. 15/A. I. 2.	62	37586/0/A/11	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1094 Budapest, Ferenc tér 2-3. II. 4.	37	37623/0/A/23	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1094 Budapest, Páva u. 13. pince szint, mélygarázs	16	37613/1/A/1	mélygarázs	Budapest	2017	Hosszú távú
1077 Budapest, Rózsa u. 8. IV. 37.	90	33792/0/A/50	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1138 Budapest, Turóc u. 9. I. 6.	44	25880/13/A/271	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1138 Budapest, Turóc u. 11. B lépcsőház földszint alatt	4	25880/13/A/27	tároló	Budapest	2018	Hosszú távú
1138 Budapest, Turóc u. pincszint alatt 417. sz.	16	25880/13/A/1	mélygarázs	Budapest	2018	Hosszú távú
1075 Budapest, Király u. 13. 1. lh. III. 4.	73	34200/3/A/16	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1075 Budapest, Király u. 13. 2. lh. I. 4.	57	34200/3/A/32	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló u. 12-14. -1.; -2; -3; -4. em. PG3-41	16	34185/0/A/102	mélygarázs	Budapest	2018	Hosszú távú
1132 Budapest, Visegrádi u. 80/B. VII. 4.	68	25585/1/A/126	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1132 Budapest, Visegrádi u. 82/B. II. 4.	76	25585/2/A/115	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1132 Budapest, Visegrádi u. 82/B. pincszint PG6-42	16	25585/2/A/233	mélygarázs	Budapest	2018	Hosszú távú
1055 Budapest, Nagy Ignác u. 19A. IV. 3.	130	25037/0/A/39	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1072 Budapest, Dob u. 16. lh. 6. I. 1.	59	34193/0/A/56	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1073 Budapest, Barcsay u. 9. félemelet 1.	110	33708/0/A/6	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú

1071 Budapest, Damjanich u. 26/B. IV. 5.	85	33495/0/A/60	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1054 Budapest, Garibaldi u. 7. II. 10.	72	24704/0/A/18	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. A. III. 6.	39	29263/0/A/108	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. A. III. 7.	36	29263/0/A/109	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. A. III. 10.	56	29263/0/A/112	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. B. II. 9.	49	29263/0/A/65	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. B. III. 14.	52	29263/0/A/127	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. B. V. 3.	99	29263/0/A/223	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. B. V. 4.	98	29263/0/A/224	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. B. V. 5.	47	29263/0/A/225	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. C. V. 6.	39	29263/0/A/241	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. D. V. 6.	91	29263/0/A/250	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. D. VI. 5.	91	29263/0/A/281	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház V. emelet 44. (XVIII.) S544	53	19897/3/A/539	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház V. emelet 43. (XVII.) S543	53	19897/3/A/538	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház IV. emelet 33. (XVI.) S433	59	19897/3/A/528	lakóingatlan	Vidék	2016	Rövid távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház II. emelet 22. (XIV.) S222	59	19897/3/A/517	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház III. emelet 25.	59	19897/3/A/520	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q. lépcsőház III. emelet 30. (XIII.) Q330	59	19897/3/A/474	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q. lépcsőház II. emelet 22. (XII.) Q222	59	19897/3/A/466	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q. lépcsőház I. emelet 14. (XI.) Q114	59	19897/3/A/458	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. O. lépcsőház IV. emelet 24. (X.) O424	58	19897/3/A/410	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4033 Debrecen, Böszörményi u. 68. I. lépcsőház II. emelet 20. (IV.) I220	57	19897/3/A/201	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I. lépcsőház IV. emelet 31. (VI.) I431	58	19897/3/A/212	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I. lépcsőház III. emelet 26. (V.) I326	58	19897/3/A/207	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I. lépcsőház III. emelet 23. (IV.) I323	58	19897/3/A/204	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I. lépcsőház III. emelet 21. (IV.) I321	57	19897/3/A/202	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú

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

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Lakóingatlanok	3 650 750 000 Ft	388 240 000 Ft	4 038 990 000 Ft
Egyéb (tároló, garázs)	132 495 000 Ft	0 Ft	132 495 000 Ft
Fejlesztés alatt álló ingatlan (*)	-	-	-
Összesen	3 783 245 000 Ft	388 240 000 Ft	4 171 485 000 Ft

(* - Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 6db 2019-ben átadandó lakóingatlanra, 20% vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben az Egyéb követelések soron tart nyilván)

3. Mutatószámok

Ingatlan típusa	Nettó bérleti díj bevétel összesen 2019	Bérbe-adottság	Ingatlan-jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték átlagos százalékos változása (bázis 2018.12.31)
Lakóingatlan	Összesen: 176 698 709 Ft ebből HUF: 91 350 115 Ft ebből EUR: 85 348 594 Ft	90%	4,46%	36 376 Ft	815 463 Ft	Budapest: 7,89% Vidék: 16,00%
Egyéb ingatlanok	Összesen: 2 925 816 Ft ebből HUF: 2 529 192 Ft ebből EUR: 396 624 Ft	79%	2,76%	10 491 Ft	379 696 Ft	Budapest: 25,70%
Összesen:	179 624 525 Ft					

4. Az ingatlan portfólió aránya a nettó eszközértéken belül

	2018.12.28	Arány	2019.12.31	Arány
	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok	2 779 830 000	65,73%	4 171 485 000	87,96%
Banki egyenlegek	1 360 881 804	32,18%	528 752 144	11,15%
Egyéb eszközök	40 822 097	0,97%	58 526 126	1,23%
Követelések	151 536 307	3,58%	101 278 764	2,14%
Összes eszköz	4 333 070 208	102,39%	4 860 042 034	102,48%
Kötelezettségek	-104 044 205	-2,46%	-117 564 352	-2,48%
Saját tőke	4 229 026 003	100,00%	4 742 477 682	100,00%
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	12 396,310158		13 092,699628 Ft 10 205,051906 Ft	

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	11,78
Bérlők száma a lakóingatlanokban	73
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	203%

Tőkeáttétel

Az Alap 2019-ben nem alkalmazott tőkeáttételt.

5. Bevételek, díjak, költségek részletezése (Eredménykimutatás összköltség eljárással)

Bevételek, díjak:	
Ingatlanértékesítés nyeresége	54 500
Fedezeti ügyletek eredménye	0
Kártérítés, bánatpénz, elveszett kaució címén befolyt bevételek	0
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Költségek:	
Anyagköltség	9 212
Közüzemi díjak	8 808
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)	404
Igény bevett szolgáltatások	52 318

Javítási, karbantartási költségek	3 286
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	17 352
Üzemeltetési szolgáltatás	17 822
Számviteli szolgáltatások	1 251
Jogi szolgáltatási díj	2 599
Értékbecslési díj	3 105
Lakáskiadási jutalék	6 775
Különféle egyéb szolgáltatások	128
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	167 194
Alapkezelői díj	94 271
Letétkezelői díj	5 450
Sikerdíj	65 080
Egyéb hatósági eljárási, szolg. díj	119
Biztosítási díj	365
Bankköltség	730
Kamatköltség	0
Egyéb	0
Adó jellegű ráfordítások	8 038
Egyéb adók	5 682
Különadó	2 356

**A befektetési alap nettó eszközértéke
a számviteli nyilvántartások alapján
2019.12.31**

Instrumentum	Eszközérték	%
Ingtatlanok + vagyoni értékű jogok	4 167 300 000	90,02%
Banki egyenlegek	528 743 000	11,42%
Egyéb eszközök	38 645 000	0,83%
Egyéb követelések	36 514 000	0,79%
Aktív időbeli elhatárolások	0	0%
Összes eszköz	4 771 202 000	103,06%
Kötelezettségek	-140 029 000	-3,02%
Passzív időbeli elhatárolások	-1 730 000	-0,04%
Nettó eszközérték	4 629 443 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	362 495	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.06.30-án összesen „A” sorozat		361 262 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.06.30-án összesen „B” sorozat		1 233 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2019.12.31-én	13 092,699628 Ft	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2019.12.31-én	10 205,051906 Ft	

Budapest, 2020. április 30.

Impact Alapkezelő Zrt.