

**Impact Lakóingatlan
Befektetési Alap
2016. december 31-i
éves beszámolója**

Független könyvvizsgálói jelentés

Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap befektetői részére

Vélemény

Elvégeztük az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 1 126 331 ezer Ft, az adózott eredmény 17 822 ezer Ft veszteség -, 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 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A 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 éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Alaptól, és annak kezelőjétől, az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt.-től (a továbbiakban „Alapkezelő”), és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak az éves beszámolóban közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámolóban közölt számviteli információk egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

**Könyvvizsgálati válaszunk a kulcsfontosságú
könyvvizsgálati kérdésre**

Ingatlanok értékelése

Az Alap éves beszámolójában az ingatlanok értéke 2016. december 31-én 816 680 ezer Ft. A fenti mérlegérték az ingatlanok becsült valós értékét tükrözi, amelynek meghatározásához az Alap független külső értékbecslő szakértőt alkalmazott. Az értékelés következtében átértékelési különbözet került elszámolásra.

Az értékbecslés számos feltételezésen alapul az ingatlanok értékét befolyásoló tényezőkkel kapcsolatban, amelyek bizonytalanságot hordoznak, ezért az ingatlanok valós értéke is változhat annak megfelelően, ahogy a befolyásoló tényezők változnak.

Könyvvizsgálati eljárásaink az ingatlanok értékelésére vonatkozóan a következők voltak.

Értékeltek a független külső értékbecslő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, objektivitását. Értékeltek az értékbecslő által alkalmazott módszertan és fő feltételezések megfelelőségét az ingatlan iparággal kapcsolatos ismereteink alapján. Ellenőriztük az ingatlanok mérlegértékének meghatározásához használt alapadatok pontosságát, relevanciáját, újraszámítással ellenőriztük a kalkuláció pontosságát.

Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

Egyéb információk

Az egyéb információk az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap 2016. évi üzleti jelentéséből és vezetőségi jelentéséből állnak. Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre. A vezetőségi jelentésre vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap 2016. évi üzleti jelentése összhangban van az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap 2016. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekben túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az

üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves beszámolóban 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 éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során az Alapkezelő vezetése felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha az Alapkezelő vezetésének szándékában áll megszüntetni az Alapot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló 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 beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tártásának 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 az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.

- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e az Alapkezelő vezetése részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, 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 hívunk a figyelmet az éves beszámolóban 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 az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - 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.

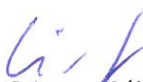
Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek az éves beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha - rendkívül ritka körülmények között - azt állapítják meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírói minősülnek.

Budapest, 2017. április 13.

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


Csirmaz Gábor
Cégvezető




Jasper Zsuzsanna
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 001288

18755860-6820-915-01

Statisztikai számjel

1211-15

Lajstromszám

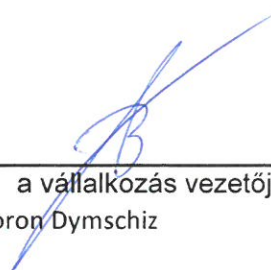
Impact Lakóingatlan Befektetési Alap

1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.

2016.év.

Éves beszámoló

Budapest, 2017.04.13


a vállalkozás vezetője (képviselője)
Doron Dymschiz Czeiler Fóris Angelika

Statisztikai számjel:
Bejegyzési szám:

18755860-6820-915-01
1211-15

Impact Lakóingatlan Befektetési Alap

"A" Mérleg
2016.év.

ESZKÖZÖK (Aktívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A.BEFEKTETETT ESZKÖZÖK		0	834 430
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK		0	834 430
3	1.Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok		0	755 986
4	2.Ingatlanok értékelési különbözete		0	60 694
5	3.Gépek, berendezések, felszerelések		0	17 750
6	4.Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete		0	0
7	5.Beruházások felújítások		0	0
8	6.Beruházásokra adott előlegek		0	0
9	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK		0	0
10	1.Hosszú lejáratú értékpapírok		0	0
11	2.Hosszú lejáratú bankbetétek		0	0
12	3.Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		0	0
13	B. FORGÓESZKÖZÖK		0	291 042
14	I. KÉSZLETEK		0	19 500
15	1.Ingatlankészletek		0	18 415
16	2.Ingatlankészletek értékelési különbözete		0	1 085
17	3.Gépek, berendezések, felszerelések		0	0
18	4.Készletekre adott előlegek		0	0
19	II. KÖVETELÉSEK		0	3 166
20	1.Követelések áruszállításból és szolgáltatásból(vevők)		0	766
21	2.Kölcsönkövetelések		0	0
22	3.Követelések értékvesztése (-)		0	0
23	4.Egyéb követelések		0	2 400
24	5.Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete		0	0
25	6.Forintkövetelések értékelési különbözete		0	0
26	III. ÉRTÉKPAPÍROK		0	0
27	1.Értékpapírok		0	0
28	2.Értékpapírok értékelési különbözete		0	0
29	a) Kamatok, osztalékok		0	0
30	b) egyéb		0	0
31	IV. PÉNZESZKÖZÖK		0	268 376
32	1.Pénztár ,csekkek		0	0
33	2.Bankbetétek		0	268 376
34	3. Valuta, devizabetét értékelési különbözete		0	0
35	C. Aktív időbeli elhatárolások		0	859
36	1.Bevételek aktív időbeli elhatárolása		0	107
37	2.Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		0	752
38	3.Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése		0	0
39	D) Származtatott ügyletek értékelési különbözete		0	0
40	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		0	1 126 331

Budapest, 2017.04.13

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel:

Bejegyzési szám:

18755860-6820-915-01

1211-15

Impact Lakóingatlan Befektetési Alap

"A" Mérleg
2016.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		0	1 102 319
2	I.INDULÓ TŐKE		0	1 057 600
3	1.Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke		0	1 060 250
4	2.Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)		0	-2 650
5	II. TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)		0	44 719
6	1.Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete		0	-119
7	2.Eladott befektetési jegyek értékülönözete			881
8	3.Értékelési különbözet tartalék		0	61 779
9	4.Előző év(ek) eredménye		0	0
10	5. Üzleti év eredménye		0	-17 822
11	F. Céltartalékok		0	0
12	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre		0	0
13	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		0	0
14	G. KÖTELEZETTSÉGEK		0	9 023
15	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		0	0
16	1.Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		0	0
17	2.Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
18	II.RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		0	9 023
19	1.Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		0	7 890
20	2.Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)		0	693
21	3.Adó jellegű kötelezettségek		0	0
22	4.Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		0	440
23	5.Külföldi pénzügyi értékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete		0	0
24	6.Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		0	0
25	H.Passzív időbeli elhatárolások		0	14 989
26	1.Bevételek passzív időbeli elhatárolása		0	0
27	2. Költségek ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		0	14 989
28	3.Halasztott bevételek		0	0
29	FORRÁSOK ÖSSZESEN		0	1 126 331

Budapest, 2017.04.13

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Eredménykimutatás

(összki költség eljárással)

2016.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		0	13 250
2	02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele		0	14
3	03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele		0	0
4	I.Értékesítés nettó árbevétele		0	13 264
5	04. Ingatlan értékesítés bevétele		0	0
6	05. Eszközök értékesítésének bevétele		0	0
7	06. Egyéb bevételek		0	169
8	II.Egyéb bevételek		0	169
9	07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke		0	0
10	08. Eladott eszközök beszerzési értéke		0	14
11	III. Eladott áruk beszerzési értéke		0	14
12	09. Anyagköltség		0	0
13	10. Rezsiköltség		0	1 042
14	11. Egyéb anyagköltség		0	0
15	12.Bérleti díjak		0	0
16	13.Üzemeltetési költségek		0	2 229
17	14.Hirdetés, reklám, propaganda		0	0
18	15.Szakértői díjak		0	1 563
19	16.Közvetítői díjak, jutalékok		0	2 352
20	17.Letétkezelői díjak		0	416
21	18.Alapkezelői díjak		0	18 998
22	19.Értécsökkenési leírás		0	3 370
23	20.Egyéb működési költségek		0	1 352
24	IV.Működési költségek		0	31 322
25	21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke		0	0
26	22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke		0	0
27	23. Adó jellegű ráfordítások		0	205
28	24. Egyéb ráfordítások		0	0
29	V. Egyéb ráfordítások		0	205
30	25.Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége		0	0
31	26.Egyéb árfolyamnyereségek		0	0
32	27.Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége		0	0
33	28.Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek		0	497
34	29.Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		0	0
35	30.Kapott (járó) osztalék, részesedés		0	0
36	VI. Pénzügyi műveletek bevételei		0	497
37	31.Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek		0	0
38	32.Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége		0	0
39	33.Egyéb árfolyamveszteségek		0	211
40	34.Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások		0	0
41	35.Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesztése		0	0
42	36.Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		0	0
43	VII.Pénzügyi műveletek ráfordításai		0	211
44	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok		0	0
45	IX.Tárgyévi eredmény		0	-17 822

Budapest, 2017.04.13

a vállalkozás vezetője (képviselője)

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

**az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap 2016. évi
éves beszámolójához**

Tartalomjegyzék

I.	Általános rész	2
1.	Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap 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 különbözetelek elszámolása	4
1.4	Időbeli elhatárolások	5
1.5	Céltartalékok.....	5
1.6	Rendkívüli események	5
1.7	Jelentős összegű hiba.....	5
III.	A mérleghez kapcsolódó kiegészítések	5
1.	Befektetett eszközök:	5
2.	Forgóeszközök:	6
3.	Kötelezettségek:	6
4.	Saját tőke változásai	7
5.	Befektetési jegyek forgalma	7
6.	A tőkeváltozás (tőkenövekmény)	8
IV.	Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	8
V.	A működési költségek összetétele	9
VI.	Az Alap vagyonának alakulása és megoszlása (Likviditási jelentés) tárgyévi.....	10

Impact Lakóingatlan Befektetési Alap
Kiegészítő melléklet a 2016. évi Éves beszámolóhoz

I. Általános rész

1. Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap rövid bemutatása:

Az Alap neve: Impact Lakóingatlan Befektetési Alap

Az Alap futamideje: A nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig terjed.

2016. december 31-i mérleg szerinti

Saját tőkéje (nettó eszközértéke)	1 102 319 207 ezer Ft
Befektetési jegyek darabszáma	21 152 db
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke	52 114,15024 Ft

Az Alap indulótőkéje 1 057 600 eFt, tőkenövekménye 2016. év végén 44 719 eFt, mely az induló tőke értékének 4,06 %-a.

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)

<u>Alapkezelő:</u>	Impact Asset Management Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1016 Budapest, Gelléhegy utca 17.
Cégjegyzékszám:	01-10-048353
MNB eng. száma:	H-EN-III-130/2016 (2016.04.20)
Jegyzett tőkéje:	200 millió Ft

<u>Vezető forgalmazó:</u>	Concorde Értékpapír Zrt.
Székhelye:	1123 Budapest, Alkotás u. 50
Cégjegyzékszám:	01-10-043521

<u>Letétkezelő:</u>	Erste Bank Hungary Zrt.
Székhelye:	1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Cégjegyzékszám:	01-10-041054

<u>Könyvvizsgáló:</u>	BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
Székhelye:	1103 Budapest, Kőér u. 2/A.C ép.
Cégjegyzékszám:	01-09-867785
MKVK tagsági szám:	002387
Könyvvizsgáló neve:	Jasper Zsuzsanna (kamarai eng. száma: 001288, lakcíme 2030 Érd, Fenyőfa utca 77)

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

2. Képviselőre jogosult személyek

A beszámoló aláírója:

1. Doron Dymshiz (an.: Daniela Kochen)
2096 Üröm, Rókahegyi út 48. Adóazonosító jel: 8386214538
2. Czeiler-Fóris Angelika (an.: Keresztúri Etelka)
1038 Budapest, Határ út 61. Adóazonosító jel: 8376913921

Impact Lakóingatlan Befektetési Alap

Kiegészítő melléklet a 2016. évi Éves beszámolóhoz

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 bérleti hosszú távra, a bérleti díjak reálértékének biztosításával vegye bérbe az ingatlant, lehetőség szerint garanciák nyújtása mellett. Az Alapkezelő a lejáratú szerkezet aktív menedzselésével igyekszik elkerülni, hogy az Alap számottevő bevételekiesést szenvedjen el az egyszerre lejáratú 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 megővésére nem tett ígéret.

II. Általános számviteli információk

1. Számviteli politika

Az Alap számviteli politikáját a hatályos számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Szt.) és a befektetési alapok beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet figyelembevételével alakította ki.

Impact Lakóingatlan Befektetési Alap

Kiegészítő melléklet a 2016. évi Éves beszámolóhoz

Az Alap kettős könyvvizetést 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 tárgyévét követő év február 28-át jelölte meg.

A mérlegkészítés időpontja: 04.13.

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 készítés 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 tőkén 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 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 különbözetekeket az Alap javára kötött, le nem zárt (le nem járt)

Impact Lakóingatlan Befektetési Alap

Kiegészítő melléklet a 2016. évi Éves beszámolóhoz

határidős ügyletek piaci értékét - a pénzügyi instrumentum piaci ára és határidős kötési ára közötti különbözet összegét - mutatja ki a mérlegben.

- A követeléseket és kötelezettségeket szerződés vagy számla alapján, a partnerrel egyeztetett összegben állítja be a mérlegbe.

1.4 Időbeli elhatárolások

- Az aktív és passzív időbeli elhatárolások értékét a fordulónapig elszámolt, illetve a mérlegkészítésig ismertté vált tárgyévre vonatkozó bevételek és ráfordítások alapján, a számlázott összegben, ennek hiányában a szerződés szerinti összegben határozza meg.
- A mérleg 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 Rendkívüli események

- Rendkívüli 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 2016. december 31-én: 1 126 331 ezer Ft.

1. Befektetett eszközök:

A befektetett eszközök állománya 773 736 ezer Ft.

A befektetési (bérbeadási) célú és értékesítési 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

Típus	Bruttó érték	értékcsökkenés	Nettó érték	Piaci érték	Értékelési különbözet
BÉRBEADOTT INGATLANOK:	759 074	3 088	755 986	816 680	60 694
BERENDEZÉSI TÁRGYAK:	18 032	282	17 750	17 750	0
	777 106	3 370	773 736	834 430	60 694
	100%			107,38%	

A vagyonértékelő szervezet által meghatározott forgalmi érték figyelembevételével történt az ingatlanok év végi értékelési különbözetének megállapítása, mely a beszerzési értékhez viszonyítva 7,38 %-al nőtt.

Impact Lakóingatlan Befektetési Alap
Kiegészítő melléklet a 2016. évi Éves beszámolóhoz

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 291 042 ezer Ft-os összegének összetétele a következő:

Eladási célú ingatlankészlet : adatok eFt-ban

Típus	Bruttó érték	értékcsökkené s	Nettó érték	Piaci érték	Értékelési különbség
ELADÁSI CÉLÚ INGATLANOK:	18 415	0	18 415	19 500	1 085
	18 415	0	18 415	19 500 0	1 085
	100%			105,89%	

A vagyonértékelő szervezet által meghatározott forgalmi érték figyelembevételével történt az ingatlanok év végi értékelési különbözetének megállapítása, mely a beszerzési értékhez viszonyítva 5,89 %-al nőtt.

A követelések év végi értéke 3 166 Ft,

- ingatlaneladásból származó vevőkövetelés összege 0 ezer Ft
- a vevők bérleti díjból és közvetített szolgáltatásokból származó tartozása 766 ezer Ft,
- egyéb követelések:

	eFt
szolgáltatásokra adott előlegek	444
közüzemi költségekre fizetett előleg	700
Áfa	1 216
eljárási díj előleg utalása	40
	2 400

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

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

A pénzeszközök év végi egyenlege 268 376 ezer Ft, mely teljes összegben a Raiffeisen Bank nál vezetett folyószámlán áll rendelkezésre.

Aktív időbeli elhatárolás elszámolására 859 ezer Ft összegben került sor, melyből a 2016. évi elhatárolt bevételek összege 107 ezer Ft (2016.december havi bérleti díj), a 2016. évet terhelő 752 ezer Ft biztosítási díj költség került kimutatásra.

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 9 023 ezer Ft-os összegének tételei:

Impact Lakóingatlan Befektetési Alap
Kiegészítő melléklet a 2016. évi Éves beszámolóhoz

KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték
Biztosítási díj miatt	97
Közüzemi költség	596
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	8 331
<i>ebből: kaució</i>	7 890
<i>előre fizetett bérleti díjak</i>	441

A rövid lejáratú kötelezettségekből:

- a szállítókkal szemben fennálló tartozás 693 ezer Ft,
- befektetési jegy visszaváltásból származó kötelezettség nincs..

A passzív időbeli elhatárolások összege 14 989 ezer Ft, az alábbi tételekből áll:

PARTNERNEV	MEGNEVEZÉS	Összeg/Érték
Impact Alapkezelő Zrt.	Alapkezelői díj	1 806
Impact Alapkezelő Zrt.	Sikerdíj	11 132
Home Line Center Kft.	Áram	73
Home Line Center Kft.	Gázdíj	360
Home Line Center Kft.	Vízdíj	14
Home Line Center Kft.	Üzemeltetési díj	647
Home Line Center Kft.	Egyéb igénybevett szolgáltatás	114
Erste Bank	Számlavezetési díj	2
Erste Bank	Számlavezetési díj	7
BDO	Könyvvizsgálói díj	700
	Különadó	135
		14 989

4. Saját tőke változásai

Az Ingatlan Alap **saját tőkéjének** mérleg szerinti záró értéke 1 102 319 ezer Ft, a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 21.152 db volt az év végén.

5. Befektetési jegyek forgalma

Az adatok Ft-ban

megnevezés	darab	forgalmazott érték	forgalmazás árfolyama/db	névérték/db	Tőkeváltozás	Tőkenövekmény
Tárgyévi eladás	21 205	1 061 130 961	50 042	50 000	1 060 250 000	880 961
Tárgyévi visszaváltás	-53	-2 769 393	52 253	50 000	-2 650 000	-119 393
Záró	21 152	1 058 361 568			1 057 600 000	761 568

Impact Lakóingatlan Befektetési Alap
Kiegészítő melléklet a 2016. évi Éves beszámolóhoz

6. A tőkeváltozás (tőkenövekmény)

A tőkenövekmény 44 719 ezer Ft, tételei a következők:

- a befektetési jegy forgalmazásából 762 ezer Ft tőkenövekmény keletkezett ,
- az értékelési különbözetek tartaléka összesen 61 779 ezer Ft, amely az ingatlanportfólió után elszámolt értékkülönbözet,
- az előző évek eredménytartaléka 0 ezer Ft, míg a tárgyévi gazdálkodásból -17 822 ezer Ft veszteség származott.

1 Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A befektetési alap **tárgyévi eredménye** -17 822 ezer Ft veszteség.

Az értékesítés nettó árbevétele 13 264 ezer Ft, melyből 10 809 ezer Ft ingatlanok bérbeadásából származik, az ingatlan üzemeltetés bevétele 2 455 ezer Ft.

Ingatlan eladásból árbevétel nem keletkezett.

Az egyéb bevételek soron 169 ezer Ft káreseményekhez kapcsolódó bevétel került elszámolásra.

Az egyéb ráfordítások összege 205 ezer Ft, a NAV-nak fizetett különadó.

A pénzügyi műveletek eredménye 286 ezer Ft nyereség. A devizaműveletek árfolyamvesztése 211 ezer Ft, ezt ellentételezte a lekötött betét, illetve a bankszámla utáni látraszóló kamat 497 ezer Ft-os összege.

A pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Megnevezés	ezer Ft	
	Pénzügyi műveletek bevételei	ráfordításai
Pénzintézeti kamat	497	
Deviza, valutaműveletek árfolyamvesztése		211
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége		
Kötelezettségek árfolyamvesztése		
ÖSSZESEN	497	211

Impact Lakóingatlan Befektetési Alap
Kiegészítő melléklet a 2016. évi Éves beszámolóhoz

2 A működési költségek összetétele

Megnevezés	Tárgyévi ezer Ft	mo%
Anyagköltség	1 042	3,33%
<i>ebből:</i>		
Nyomtatvány		0,00%
Közüzemi díjak	1 042	3,33%
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)		0,00%
Igénybevett szolgáltatások	6 329	20,21%
<i>ebből:</i>		
Javítási, karbantartási költségek	371	1,18%
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	1 211	3,87%
Üzemeltetési szolgáltatás	647	2,07%
Vagyonvédelemi szolgáltatás		0,00%
Hirdetési, közzétételi költség		0,00%
Számviteli szolgáltatások	700	2,23%
Jogi szolgáltatási díj	863	2,76%
Értékbecslési díj		0,00%
Lakáskiadási jutalék	2352	7,51%
Különféle egyéb szolgáltatások	185	0,59%
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	20 581	65,71%
<i>ebből:</i>		
Alapkezelői díj	7 867	25,12%
Letétkezelői díj	415	1,32%
Forgalmazói díj		0,00%
Sikerdíj	11 132	35,54%
Bizományosi díj, jutalék		0,00%
Egyéb hatósági eljárási, szolg.díj	620	1,98%
Biztosítási díj	291	0,93%
Bankköltség	256	0,82%
Egyéb		0,00%
Közvetített szolgáltatások	0	0,00%
ÖSSZESEN	27 952	89,24%
Értékcsökkenési leírás	3 370	10,76%
MINDÖSSZESEN	31 322	100,00%

Impact Lakóingatlan Befektetési Alap
Kiegészítő melléklet a 2016. évi Éves beszámolóhoz

3 Az Alap vagyonának alakulása és megoszlása (Likviditási jelentés) tárgyév.

		ezer Ft	mo%
I. KÖTELEZETTSÉGEK			
1.	Hitelállomány		0,00%
2.	Egyéb kötelezettségek	9 024	0,00%
	Alapkezelői díj		0,00%
	Letétkezelői díj		0,00%
	Biztosítási díj	97	0,00%
	Forgalmazói díj		0,00%
	Közzétételi költség		0,00%
	Reklám költség		0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel	596	0,00%
	Egyéb - nem költségalapú - kötelez. (kaució, előre fizetett bérleti díj)	8331	0,00%
3.	Céltartalékok		0,00%
4.	Passzív időbeli elhatárolások		0,00%
	Kötelezettségek összesen	9 024	0,0008%
II. ESZKÖZÖK			
1.	Folyószámla, készpénz	268 376	24,35%
2.	Egyéb követelés	3 166	0,29%
3.	Lekötött bankbetét	0	0,00%
	Max. 3 hó lekötésű		0,00%
	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	836 180	74,24%
	6/A Készletek, eladási célú ingatlanok	19 500	1,77%
	6/B Befektetett eszközök	816 680	74,09%
	Befejezetlen beruházások		
7.	Egyéb tárgyi eszközök	17 750	1,61%
8.	Aktív időbeli elhatárolások	859	0,08%
	Eszközök összesen	1 126 331	100,00%
SAJÁT TŐKE / Nettó eszközérték (Ft)			
		1 102 318 506	
Egy befektetési jegyre jutó eszközérték(Ft)			
		52 114,15	
Kibocsátott befektetési jegy összesen (darab)			
		21 152	

Ingatlanok

Ingatlan címe	Típus	MEGNEVEZÉS	Helyrajzi szám	értéksökke		Nettó érték	Piaci érték	Értékelési különbség
				Bruttó érték	nés			
1155 Bp., Kolozsvár u. 3/a	LAK	Lakóingatlanok	81136	19 626 000	151 375	19 474 625		
1155 Bp., Kolozsvár u. 3/a TELEK	TELE	Telek, földterület	81136	22 500 000	0	22 500 000		
		81136 Összeg		42 126 000	151 375	41 974 625	42 000 000	25 375
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. P21	BEÁL	Felszíni beállók használ	45201/231/A/10	320 000	4 809	315 191		
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. B/fsz/14.	LAK	Lakóingatlanok	45201/231/A/10	10 551 260	79 279	10 471 981		
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. B/fsz/14. TELEK	TELE	Telek, földterület	45201/231/A/10	5 142 340	0	5 142 340		
		145201/231/A/102 Ös		16 013 600	84 088	15 929 512	16 100 000	170 488
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. P25	BEÁL	Felszíni beállók használ	45201/231/A/13	320 000	4 809	315 191		
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. B/2/12.	LAK	Lakóingatlanok	45201/231/A/13	10 279 020	77 233	10 201 787		
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. B/2/12. TELEK	TELE	Telek, földterület	45201/231/A/13	5 014 580	0	5 014 580		
		145201/231/A/136 Ös		15 613 600	82 042	15 531 558	15 800 000	268 442
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. P16	BEÁL	Felszíni beállók használ	45201/231/A/4	320 000	4 809	315 191		
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/2/13	LAK	Lakóingatlanok	145201/231/A/4	10 279 020	77 233	10 201 787		
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/2/13 TELEK	TELE	Telek, földterület	145201/231/A/4	5 014 580	0	5 014 580		
		145201/231/A/44 Ös		15 613 600	82 042	15 531 558	15 800 000	268 442
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. P17	BEÁL	Felszíni beállók használ	45201/231/A/5	320 000	4 809	315 191		
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/3/10.	LAK	Lakóingatlanok	145201/231/A/5	8 659 192	65 063	8 594 129		
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/3/10. TELEK	TELE	Telek, földterület	145201/231/A/5	4 254 408	0	4 254 408		
		145201/231/A/58 Ös		13 233 600	69 872	13 163 728	13 580 000	416 272
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. P18	BEÁL	Felszíni beállók használ	45201/231/A/5	320 000	4 809	315 191		
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/3/11.	LAK	Lakóingatlanok	145201/231/A/5	10 279 020	77 233	10 201 787		
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/3/11. TELEK	TELE	Telek, földterület	145201/231/A/5	5 014 580	0	5 014 580		
		145201/231/A/59 Ös		15 613 600	82 042	15 531 558	15 800 000	268 442
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. P13	BEÁL	Felszíni beállók használ	145201/231/A/8	320 000	4 459	315 541		
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/fsz/8.	LAK	Lakóingatlanok	145201/231/A/8	11 572 160	80 625	11 491 535		
1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/fsz/8. TELEK	TELE	Telek, földterület	145201/231/A/8	5 621 440	0	5 621 440		
		145201/231/A/8 Öss		17 513 600	85 084	17 428 516	17 600 000	171 484
1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/2/5.	LAK	Lakóingatlanok	17970/1/A/183	19 192 920	144 209	19 048 711		
1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/2/5. TELEK	TELE	Telek, földterület	17970/1/A/183	9 007 080	0	9 007 080		
		17970/1/A/183 Öss		28 200 000	144 209	28 055 791	29 200 000	1 144 209
1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/2/6.	LAK	Lakóingatlanok	17970/1/A/184	14 564 840	109 436	14 455 404		
1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/2/6. TELEK	TELE	Telek, földterület	17970/1/A/184	6 835 160	0	6 835 160		
		17970/1/A/184 Öss		21 400 000	109 436	21 290 564	23 500 000	2 209 436
1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/4/6.	LAK	Lakóingatlanok	17970/1/A/200	14 564 840	109 436	14 455 404		
1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/4/6. TELEK	TELE	Telek, földterület	17970/1/A/200	6 835 160	0	6 835 160		
		17970/1/A/200 Öss		21 400 000	109 436	21 290 564	23 500 000	2 209 436
1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/5/4.	LAK	Lakóingatlanok	17970/1/A/208	17 083 060	128 357	16 954 703		
1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/5/4. TELEK	TELE	Telek, földterület	17970/1/A/208	8 016 940	0	8 016 940		
		17970/1/A/208 Öss		25 100 000	128 357	24 971 643	27 300 000	2 328 357
1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/6/6.	LAK	Lakóingatlanok	17970/1/A/220	14 564 840	109 436	14 455 404		
1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/6/6. TELEK	TELE	Telek, földterület	17970/1/A/220	6 835 160	0	6 835 160		
		17970/1/A/220 Öss		21 400 000	109 436	21 290 564	23 500 000	2 209 436
1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/7/3.	LAK	Lakóingatlanok	17970/1/A/227	14 564 840	109 436	14 455 404		
1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/7/3. TELEK	TELE	Telek, földterület	17970/1/A/227	6 835 160	0	6 835 160		
		17970/1/A/227 Öss		21 400 000	109 436	21 290 564	23 500 000	2 209 436
1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/7/6.	LAK	Lakóingatlanok	17970/1/A/230	14 564 840	109 436	14 455 404		
1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/7/6. TELEK	TELE	Telek, földterület	17970/1/A/230	6 835 160	0	6 835 160		
		17970/1/A/230 Öss		21 400 000	109 436	21 290 564	23 500 000	2 209 436
1036 Bp., Lajos u. 93-99. F/2/3.	LAK	Lakóingatlanok	17970/1/A/516	16 674 700	125 288	16 549 412		
1036 Bp., Lajos u. 93-99. F/2/3. TELEK	TELE	Telek, földterület	17970/1/A/516	7 825 300	0	7 825 300		
		17970/1/A/516 Öss		24 500 000	125 288	24 374 712	25 200 000	825 288
1036 Bp., Lajos u. 93-99. G/1/3.	LAK	Lakóingatlanok	17970/1/A/591	21 370 840	160 574	21 210 266		
1036 Bp., Lajos u. 93-99. G/1/3. TELEK	TELE	Telek, földterület	17970/1/A/591	10 029 160	0	10 029 160		
		17970/1/A/591 Öss		31 400 000	160 574	31 239 426	34 500 000	3 260 574
1036 Bp., Lajos u. 93-99. G/5/3.	LAK	Lakóingatlanok	17970/1/A/623	21 370 840	160 574	21 210 266		
1036 Bp., Lajos u. 93-99. G/5/3. TELEK	TELE	Telek, földterület	17970/1/A/623	10 029 160	0	10 029 160		
		17970/1/A/623 Öss		31 400 000	160 574	31 239 426	34 500 000	3 260 574
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. F62	BEÁL	Felszíni beállók használ	19897/3/A/201	196 850	1 506	195 344		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/2/20	LAK	Lakóingatlanok	19897/3/A/201	11 683 796	40 495	11 643 301		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/2/20	TELE	Telek, földterület	19897/3/A/201	4 682 404	0	4 682 404		
		19897/3/A/201 Öss		16 563 050	42 001	16 521 049	18 900 000	2 378 951
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. F63	BEÁL	Felszíni beállók használ	19897/3/A/202	196 850	1 237	195 613		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/21	LAK	Lakóingatlanok	19897/3/A/202	11 303 120	34 118	11 269 002		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/21	TELE	Telek, földterület	19897/3/A/202	4 854 880	0	4 854 880		
		19897/3/A/202 Öss		16 354 850	35 355	16 319 495	18 900 000	2 580 505
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. F65	BEÁL	Felszíni beállók használ	19897/3/A/204	196 850	1 829	195 021		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/23	LAK	Lakóingatlanok	19897/3/A/204	11 732 952	49 150	11 683 802		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/23	TELE	Telek, földterület	19897/3/A/204	4 765 448	0	4 765 448		
		19897/3/A/204 Öss		16 695 250	50 979	16 644 271	18 900 000	2 255 729
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. F66	BEÁL	Felszíni beállók használ	19897/3/A/207	196 850	1 909	194 941		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/26	LAK	Lakóingatlanok	19897/3/A/207	11 733 952	51 181	11 682 771		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/26	TELE	Telek, földterület	19897/3/A/207	4 765 448	0	4 765 448		
		19897/3/A/207 Öss		16 695 250	53 090	16 643 160	18 900 000	2 256 840
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. F67	BEÁL	Felszíni beállók használ	19897/3/A/212	196 850	807	196 043		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/4/31	LAK	Lakóingatlanok	19897/3/A/212	11 866 144	23 761	11 842 383		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/4/31	TELE	Telek, földterület	19897/3/A/212	4 867 656	0	4 867 656		
		19897/3/A/212 Öss		16 930 650	24 568	16 906 082	18 900 000	1 993 918
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. F149	BEÁL	Felszíni beállók használ	19897/3/A/410	196 850	2 528	194 322		

Ingatlanok

Ingatlan címe	Típus	MEGNEVEZÉS	Helyrajzi szám	Bruttó érték	értékcsökke		Nettó érték	Piaci érték	Értékelesi különbség
					nés				
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. O/4/24	LAK	Lakóingatlanok	19897/3/A/410	11 192 240	67 799		11 124 441		
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. O/4/24.	TELE	Telek, földterület	19897/3/A/410	4 918 760	0		4 918 760		
19897/3/A/410 Öss				16 307 850	70 327		16 237 523	18 900 000	2 662 477
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. F213	BEÁL	Felszíni beállók használ	19897/3/A/458	196 850	2 850		194 000		
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q/1/14.	LAK	Lakóingatlanok	19897/3/A/458	10 838 120	74 921		10 763 199		
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q/1/14.	TELE	Telek, földterület	19897/3/A/458	4 854 880	0		4 854 880		
19897/3/A/458 Öss				15 889 850	77 771		15 812 079	19 500 000	3 687 921
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. F215	BEÁL	Felszíni beállók használ	19897/3/A/466	196 850	2 447		194 403		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. Q/2/22	LAK	Lakóingatlanok	19897/3/A/466	11 046 216	65 385		10 980 831		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. Q/2/22	TELE	Telek, földterület	19897/3/A/466	4 905 984	0		4 905 984		
19897/3/A/466 Öss				16 149 050	67 832		16 081 218	19 500 000	3 418 782
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. F217	BEÁL	Felszíni beállók használ	19897/3/A/474	196 850	2 447		194 403		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. Q/3/30	LAK	Lakóingatlanok	19897/3/A/474	11 181 414	66 692		11 114 722		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. Q/3/30	TELE	Telek, földterület	19897/3/A/474	5 011 386	0		5 011 386		
19897/3/A/474 Öss				16 389 650	69 139		16 320 511	19 500 000	3 179 489
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. F218	BEÁL	Felszíni beállók használ	19897/3/A/517	196 850	2 447		194 403		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/2/22	LAK	Lakóingatlanok	19897/3/A/517	11 925 108	65 844		11 859 264		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/2/22	TELE	Telek, földterület	19897/3/A/517	4 848 492	0		4 848 492		
19897/3/A/517 Öss				16 970 450	68 291		16 902 159	19 500 000	2 597 841
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. F207	BEÁL	Felszíni beállók használ	19897/3/A/520	196 850	1 990		194 860		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/3/25	LAK	Lakóingatlanok	19897/3/A/520	11 813 012	53 573		11 759 439		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/3/25	TELE	Telek, földterület	19897/3/A/520	4 797 388	0		4 797 388		
19897/3/A/520 Öss				16 807 250	55 563		16 751 687	19 500 000	2 748 313
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. F184	BEÁL	Felszíni beállók használ	19897/3/A/538	196 850	807		196 043		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/5/43	LAK	Lakóingatlanok	19897/3/A/538	10 816 184	21 485		10 794 699		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/5/43	TELE	Telek, földterület	19897/3/A/538	4 356 616	0		4 356 616		
19897/3/A/538 Öss				15 369 650	22 292		15 347 358	17 500 000	2 152 642
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. F221	BEÁL	Felszíni beállók használ	19897/3/A/539	196 850	108		196 742		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/5/44	LAK	Lakóingatlanok	19897/3/A/539	10 816 184	3 442		10 812 742		
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/5/44	TELE	Telek, földterület	19897/3/A/539	4 356 616	0		4 356 616		
19897/3/A/539 Öss				15 369 650	3 550		15 366 100	17 500 000	2 133 900
1051 Bp., Zrínyi u. 9. 1/6.	LAK	Lakóingatlanok	24523/0/A/11	28 653 260	215 290		28 437 970		
1051 Bp., Zrínyi u. 9. 1/6. TELEK	TELE	Telek, földterület	24523/0/A/11	13 446 740	0		13 446 740		
24523/0/A/11 Össz				42 100 000	215 290		41 884 710	40 900 000	-984 710
1066 Bp., Teréz krt. 18. 2/2.	LAK	Lakóingatlanok	28876/0/A/20	24 705 780	185 631		24 520 149		
1066 Bp., Teréz krt. 18. 2/2. TELEK	TELE	Telek, földterület	28876/0/A/20	11 594 220	0		11 594 220		
28876/0/A/20 Össz				36 300 000	185 631		36 114 369	40 000 000	3 885 631
1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 2/3	LAK	Lakóingatlanok	35632/0/A/16	22 884 706	29 700		22 855 006		
1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 2/3	TELE	Telek, földterület	35632/0/A/16	2 400 000	0		2 400 000		
35632/0/A/16 Össz				25 284 706	29 700		25 255 006	25 300 000	44 994
1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 6/3.	LAK	Lakóingatlanok	35632/0/A/44	22 884 285	29 700		22 854 585		
1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 6/3.	TELE	Telek, földterület	35632/0/A/44	2 400 000	0		2 400 000		
35632/0/A/44 Össz				25 284 285	29 700		25 254 585	25 300 000	45 415
1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 7/3.	LAK	Lakóingatlanok	35632/0/A/50	22 884 285	29 700		22 854 585		
1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 7/3.	TELE	Telek, földterület	35632/0/A/50	2 400 000	0		2 400 000		
35632/0/A/50 Össz				25 284 285	29 700		25 254 585	25 300 000	45 415
1111 Bp., Bartók Béla út 14. fsz. 1.	LAK	Lakóingatlanok	5507/0/A/4	6 125 400	54 811		6 070 589		
1111 Bp., Bartók Béla út 14. fsz. 1. TELEK	TELE	Telek, földterület	5507/0/A/4	2 874 600	0		2 874 600		
5507/0/A/4 Össze				9 000 000	54 811		8 945 189	9 100 000	154 811
BÉRBEADOTT INGATLANOK:				759 074 326	3 088 317		755 986 009	816 680 000	60 693 991
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/4/33	ÁRU	Eladási célú ingatlan	19897/3/A/528	18 414 692	0		18 414 692	19 500 000	1 085 308
ELADÁSI CÉLÚ INGATLANOK:				18 414 692	0		18 414 692	19 500 000	1 085 308
INGATLANOK ÖSSZESEN:				777 489 018	3 088 317		774 400 701	836 180 000	61 779 299
1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/2/5.	BERE	ndezések, felszerelések	17970/1/A/183	101 590	2 082		99 508	99 508	0
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/2/20	BERE	ndezések, felszerelések	19897/3/A/201	1 084 205	13 330		1 070 875	1 070 875	0
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/21	BERE	ndezések, felszerelések	19897/3/A/202	998 965	12 282		986 683	986 683	0
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/23	BERE	ndezések, felszerelések	19897/3/A/204	1 240 027	15 246		1 224 781	1 224 781	0
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/26	BERE	ndezések, felszerelések	19897/3/A/207	1 168 027	14 361		1 153 666	1 153 666	0
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/4/31	BERE	ndezések, felszerelések	19897/3/A/212	922 305	11 340		910 965	910 965	0
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. O/4/24	BERE	ndezések, felszerelések	19897/3/A/410	1 424 887	17 519		1 407 368	1 407 368	0
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. Q/1/14	BERE	ndezések, felszerelések	19897/3/A/458	1 324 311	16 283		1 308 028	1 308 028	0
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. Q/2/22	BERE	ndezések, felszerelések	19897/3/A/466	664 304	8 168		656 136	656 136	0
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. Q/3/30	BERE	ndezések, felszerelések	19897/3/A/474	1 246 776	15 329		1 231 447	1 231 447	0
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/2/22	BERE	ndezések, felszerelések	19897/3/A/517	1 257 479	15 461		1 242 018	1 242 018	0
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/3/25	BERE	ndezések, felszerelések	19897/3/A/520	1 280 748	15 747		1 265 001	1 265 001	0
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/5/43	BERE	ndezések, felszerelések	19897/3/A/538	490 754	6 034		484 720	484 720	0
4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/5/44	BERE	ndezések, felszerelések	19897/3/A/539	493 170	6 064		487 106	487 106	0
1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 2/3	BERE	ndezések, felszerelések	35632/0/A/16	1 287 810	33 427		1 254 383	1 254 383	0
1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 6/3.	BERE	ndezések, felszerelések	35632/0/A/44	1 523 385	39 541		1 483 844	1 483 844	0
1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 7/3.	BERE	ndezések, felszerelések	35632/0/A/50	1 523 385	39 541		1 483 844	1 483 844	0
BEREDEVÉSI TÁRGYAK :				18 032 128	281 755		17 750 373	17 750 373	0

Ingatlanok

Ingatlan címe	Típus	MEGNEVEZÉS	Helyrajzi szám	Bruttó érték	értéksökke nés	Nettó érték	Piaci érték	Értékelési különbözet
Típus	Típus	Bruttó érték	értéksökken és	Nettó érték	Piaci érték	Értékelési különbözet		
BÉRBEADOTT INGATLANOK:		759 074 326	3 088 317	755 986 009	816 680 000	60 693 991		
BERENDEZÉSI TÁRGYAK:		18 032 128	281 755	17 750 373	17 750 373	0		
		777 106 454	3 370 072	773 736 382	834 430 373	60 693 991		
		100%			107,38%			
Típus	Típus	Bruttó érték	értéksökken és	Nettó érték	Piaci érték	Értékelési különbözet		
ELADÁSI CELŰ INGATLANOK:		18 414 692	0	18 414 692	19 500 000	1 085 308		
		18 414 692	0	18 414 692	19 500 000	1 085 308		
		100%			105,89%			

Cash-flow kimutatás

adatok eFt-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás		-29 332
2	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		-29 332
3	1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±		-31 569
4	2. Elszámolt amortizáció +		3 370
5	3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		0
6	4. Elszámolt értékelési különbözet ±		0
7	5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±		0
8	6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±		0
9	7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±		0
10	8. Befektetett eszközök állományváltozása ±		-21 120
11	9. Forgóeszközök állományváltozása ±		-3 166
12	10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±		9 023
13	11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±		0
14	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±		-859
15	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±		14 989
16	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás		-760 654
17	(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		-760 654
18	14. Ingatlanok beszerzése -		-774 401
19	15. Ingatlanok eladása +		0
20	16. Befolyt bérleti díjak +		13 250
21	17. Értékpapírok beszerzése -		0
22	18. Értékpapírok eladása, beváltása +		0
23	19. Kapott hozamok +		497
24	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás		1 058 362
25	(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		1 058 362
26	20. Befektetési jegy kibocsátás +		1 061 131
27	21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		0
28	22. Befektetési jegy visszavásárlása -		-2 769
29	23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		0
30	24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +		0
31	25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		0
32	26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		0
33	IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±		268 376



IMPACT
ASSET MANAGEMENT

IMPACT LAKÓINGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

Üzleti jelentés
a 2016. évi üzleti évről

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

A Magyar Nemzeti Bank 2016. augusztus 8. napján 1.022.350.000,-Ft, induló tőkével vette nyilvántartásba H-KE-III-616/2016 sz. határozatával 1211-15 nyilvántartási számon az Impact Lakóingatlan Befektetési Alapot.

A hazai lakóingatlanpiac helyzete az alap indulásától

2015. egyenletes áremelkedése után 2016-ban nagyobb hullámzásokkal folytatódott a lakások drágulása. Az I. negyedév kiugró (4,1%-os) áremelkedését a II. negyedévben lassulás követte (1,3%), majd a harmadik negyedévet ismét lendületes áremelkedés jellemezte (3,4%).

A 2016. III. negyedévi adatok a lakáspiaci forgalom további élénkülését jelezték. Ebben az időszakban a forgalom bővülése 14% volt a megelőző év azonos időszakához viszonyítva. A lakáseladások számának emelkedése továbbra is kizárólag a használtlakás-piacon jelentkezett. Az építési kedv élénkülését jelezte a lakásépítési engedélyek számának gyors emelkedése, azonban ennek hatása egyelőre nem jelent meg az új lakások piacán, a vizsgált időszakban még inkább a korábbi években épült lakások értékesítése zajlott. A lakáspiaci válság utáni időszakban főként a nagyvárosok, leginkább pedig Budapest kisebb lakásainak ára emelkedett gyors ütemben. 2008 óta több mint 30%-kal drágultak a 60 m² alatti használt lakások a fővárosban.

A lakáspiaci forgalom bővülése 2016 III. negyedévében is folytatódott, ekkor 14%-kal több lakás eladását regisztrálták a megelőző év azonos időpontjában összesített, hasonló feldolgozottsági szintű adatokhoz viszonyítva. Ennek alapján megállapítható, hogy a lakáspiaci forgalom nagysága tovább közelítette a válság előtti szintet. 2016 első három negyedévében összesen 2.832 új lakás épült értékesítési céllal, miközben 2.528 új építésű lakást értékesítettek. Az eladott új lakások mintegy fele 2015 előtt épült épületben található, vagyis a vizsgált időszakban még jelentős a korábban épült és eddig nem értékesített lakások megjelenése az új építésű lakások piacán.

(Forrás: <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/lakaspiacar163.pdf>)

A teljes 2016. év forgalma 128 386 adás-vételt jelentett, amely 5% körüli elmaradás a 2015-ös évhez képest. Ez az elmaradás azonban nem egy gyenge piac jele, hanem az újjépítésű ágazat fellendülésével magyarázható. A piacon számtalan előszerződést köt a vásárló és a fejlesztő közvetlenül egymással, amely a statisztikákban majd a használatbavétel idején, vagyis 1-2 év múlva fog csak jelentkezni.

2016. első félévében hozzávetőleg 69,5 ezer adás-vétel zajlott országszerte. Egy éve ugyanebben az intervallumban 68,3 ezer tranzakciót mértek a közvetítő piacelemzői, azaz 2 %-os javulás érhető tetten. Trendszerűen esett a Keresleti Index, amely a januári 106 pontos rekordmagasságból júniusra 71 pontra érkezett, amely (leszámítva a decemberi szezonális mélypontokat) két és féléves negatív rekord. Összevetve mindezt az egyébként kiemelkedő forgalommal, az látszott, hogy bár kevés volt az érdeklődő, de ők komoly vételi szándékkal voltak a piacon.

A második negyedévben folytatódott az áremelkedés és így a Duna House Országos Lakásár Indexe 110 pontra emelkedett. A reál árindex 2013-ban érte el mélypontját, amikor a mutató csupán 64 százalékponton állt. A folytatódó emelkedés egyaránt tetten érhető a panel- és a téglalakások esetén is. Az Országos Panel Index 109-ről 115 pontra, az Országos Téglá Index 100-ról 105 pontra ugrott a második negyedévben.

A vidéki indexek mindegyike emelkedett. Kelet-Magyarországon a panelek 112 ponton állnak, a Téglá Index pedig 2009 után először átlépte egy ponttal a 100-as bázisértéket. Nyugaton a Panel Index a bázisértéktől már csupán csak egy pontra van, a Téglá Index azonban pont 100-ra ugrott. Ezzel

elmondható, hogy (nominál áron) vidéken annyiba kerülnek a lakások, mint 2008 elején, vagyis a válság előtt.

Budapesten érdekesen alakultak az árindexek. A panelek ára töretlenül és meredeken tart felfelé, a 2013-as 77 pontos mélyvölgy után szinte duplájára, 142-re menetelt fel a Budapesti Panel Index, ami reálértéken is 112 pontot jelent. A Budapesti Téglá Index azonban a szintén 2014-ben indult emelkedést követően most először esett vissza 126-ról 119-es értékre, ezzel egyedüli az összes index közül, amely az aktuális időszakban csökkenést mutat.

Az év második felében, a júliusi visszaesést követően némi erősödés történt a forgalomban augusztus hónapban. A Duna House becslése szerint összesen 10 210 adás-vétel zajlott az országban, ami az előző év azonos időszakával összehasonlítva már nem 20 % körüli elmaradás, mint júliusban volt, hanem csupán 8%. A keresletben tapasztalható, év eleje óta tartó lejtmenet júliusban megfordult és augusztusban tovább emelkedett. A Keresleti Index 77-ről 80 százalékpontra erősödött, ami még mindig nem éri el az elmúlt 2,5 év átlagát, de mindenesetre trendforduló jeleit mutatja. Augusztusban a panellakásokat az ország keleti felén 151, nyugaton 185 ezer Forintos négyzetméteráron vásárolták. Ugyanezért Pesten 277, Budán 349 ezer Forintot adtak átlagban. Tégláépítésű lakást Kelet-Magyarországon 200 ezerért vettek, az ország másik felén 271 ezerért. Pesten ezt a típust 345 ezres átlagon vásárolták, Budán és a Belvárosban nagyjából 570 ezer Forint körül. Debreceni projekt húzta fel 13%-ra a kelet-magyarországi újépítésűek arányát az összes augusztusban eladott ingatlanállományon belül. Ugyanez a kategória nyugaton 5 %-ot tett ki a forgalomból, Pest Megyében 8-at, míg a fővárosban csak 4 %-ot. Budapesten volt egyébként a legnagyobb, 10 % a felújítandó lakások aránya és közel ekkora Nyugat-Magyarországon is. A forgalom többi részét a közepes és jó minőség tette ki. Ismét a XIII. kerület vonzotta leginkább a Budapesten vásárolni szándékozók táborát. A vevők több mint 18 %-a jelölte meg ezt a lokációt potenciális célpontjának. Csak pár tizeddel maradt el ettől a XIV. és XI. kerületek. A Belváros is erős érdeklődést generált, a VI. kerületet a vevők 17-, a VII-et 16% vonzotta. A lakások árából 1-2 %-ot, a családi házakéból 3-4-et kellett lefaragni, hogy a vevők érdeklődését felkeltse. Ezt követően még további vevői alkukra került sor. A vásárlók a lakásokból 3-4%-ot tudtak még alkudni, a családi házakból pedig Budapesten 5-öt, Pest Megyében 7-et, az ország többi részén pedig átlagban 9%-ot. A fővárosban a vevők 37 %-a befektetési céllal vett ingatlant, átlagban 23 milliós értéken. Minden negyedik vásárló első lakását vette 19 milliós értéken, átlag 54 m²-es méretben. A vevők ötöde nyilatkozott úgy, hogy a vásárlás hátterében nagyobb lakásra váltás állt. Ők átlag 88 m²-es ingatlant vettek 29 millió Ft körül. Vidéken közel 30% volt a befektetők aránya a vásárlói oldalon. 12,4 milliót költöttek átlagban ingatlanonként. Ugyanitt a vevők negyede elsőlakás vásárló volt, másik negyed pedig nagyobb lakásba költöző. Míg az előbbi csoport 75 m²-es lakásokat vett 12,2 millió környékén, addig az utóbbiak 102 m²-est vettek 17,7 milliós átlagon. A budapesti eladók 45 %-a nyilatkozott úgy, hogy nagyobb lakásba szeretne költözni. Ők 49 m²-es lakásaikat adták el 20,7 milliós ár körül. Kisebbe viszont az eladók csak 15%-a menne. Ennél nagyobb, 17 % volt az örökölt ingatlanjaikat értékesítők aránya, akik átlagban közel 23 milliós bevételhez jutottak. Vidéken már valamivel kisebb a nagyobb ingatlanba vágyók aránya, ugyanis az eladott lakások 35 %-a mögött állt ez a szándék. 24% nyilatkozott úgy, hogy örökölt ingatlant adott el, átlag 8,1 milliós értéken. Közel ugyanennyien szeretnének kisebb ingatlanra váltani. Ők 114 m²-es lakásaikat, házaikat adták el 17,8 millió Ft körül. Vidéken - az egy évvel korábbi, augusztusi adatokkal összehasonlítva az idei átlagokat - továbbra is jól kirajzolódik az áremelkedés. Az összevetésből kiderül, hogy a teljes forgalmon belül csökkent a 200 ezer Ft/m² alattiak aránya és nőtt az efölöttieké. Ezt leszámítva továbbra is a legtöbben, a tranzakciók negyedében 100-150 ezer Ft közötti m² sávban vásároltak. Pest Megyében az adás-vételek negyede viszont már 200-250 ezer Ft között zajlott. Budán nőtt a nagyobb lakások iránti vásárlói igény az egy évvel ezelőttiekhez képest. Akkor 80 m² fölött csupán a vevők 13%-a választott, idén viszont ez már 27 % volt. A négyzetméter ársáv is eltolódott és bár egy

éve is a legtöbben (a tranzakciók 37%-ában) 400 ezer Ft/m² fölötti áron vásároltak, idén ebben az árkategóriában zajlott az adás-vételek 61 %-a. Mostanra a pesti oldalon is ez a legmarkánsabb ársáv, ugyanis a vevők harmada költött 400 ezer Ft/m² fölötti áron ingatlanra.

Az Országos Lakásindex további emelkedést mutatott a III. negyedévben is. 2016-ban 104 pontról indult a mutató, majd 110-ra ugrott a II. negyedévben, ami a harmadikra 113-ra emelkedett tovább. 2015-ben ugyanebben az időszakban 95, két éve 83, három éve pedig a történelmi mélyponton 80 százalékponton állt az index. Az aktuális mutató fogyasztói árindexszel deflált értéke 89 pont, vagyis még több mint 10 %-kal elmarad a válság előtti szinttől. Mind az Országos Panel-, mind pedig az Országos Téglalakás Index újabb csúcsokat ért el. Az előző 118 ponton áll, míg utóbbi 107 pontos rekordot ért el. Az emelkedés mértéke a panelek esetében 3, a téglalakásoknál 2 százalékpont volt az előző negyedévhez képest. Reálértéken a panelek 94, a téglalakások 85 ponton állnak. Keleten a panelek ára két ponttal a 114-es, történelmi csúcspontjára érkezett a III. negyedévben, míg a téglalakásoké 3 pontos emelkedést követően 104-re emelkedett. Nyugat-Magyarországon a panelek emelkedése két éve töretlen és 104 pontra ugrott, a téglalakások indexe viszont továbbra is bizonytalanul viselkedik, jelen esetben 2 pont esés után 98-on áll, ami még így is az elmúlt 7 év egyik legjobb adata. Megállíthatatlan fővárosi panelek árnövekedése, bár az elmúlt két negyedévben lassulni látszik az emelkedés. A III. negyedévben 2 pontot emelkedett a Budapesti Panel Index és 144 ponton áll, ami reálértéken 114-es szintet jelent. A főváros Téglalakás Indexe idén 126-os történelmi csúccsal indult, aztán a II. negyedévben 119-re zuhant vissza, de a III. negyedévben ismét visszapattant és a 124-es értéken állt. Ezzel reálértéken 98 százalékpontra került, ami nagyjából a 2008-as értékkel azonos szint. Panellakásokat vidéken a Nyugat-Dunántúlon vásárolták a legmagasabb m² áron a III. negyedévben. Itt 216 ezer Ft-ot fizettek ezért a lakástípusért, míg a legalacsonyabb, észak-magyarországi régióban csupán 118 ezret. A fővárosban csupán Pest déli részén volt 300 ezer Ft alatt az eladott panelek átlagos m² ára. A legtöbbet a Duna túloldalán, Buda déli oldalán fizettek ezért a típusért, mégpedig 365 Ft-ot négyzetméterenként. Téglalapítványú lakások az erősebb régiókban 250-270 ezer Ft/m² körül keltek el a III. negyedévben. A déli országrészekben ennél alacsonyabb, 200-210 ezer volt az átlag, a legalacsonyabb árakkal pedig szintén Észak-Magyarországon találkozni, ahol 256 ezer volt az átlag. Budapesten nem a Belvárosban, hanem Észak-Budán volt a legmagasabb átlagérték, 561 ezer Ft/m². A Belváros átlaga csupán 467 ezer Ft volt, igaz, hogy ezen belül az V. kerületben 700 ezer Ft-on felül vették a lakásokat. Dél-Pest ebben a típusban is alulmaradt, 356 ezer Forintot adtak itt egy négyzetméterért. A III. negyedévben a panellakásokra Észak-Magyarországon alkudtak a legtöbbet, ahol a vevők átlag 7 %-ot tudtak lefaragni az árból. Ugyanerre Dél-Pesten csak 2%-ot tudtak alkudni. Téglalakásra országsszerte 4-5 % volt a vevői alku mértéke. Családirházakra Budapesten 5-6 % alku volt jellemző, vidéken ennél magasabb, 7-9 %. Még mindig magas a befektetők aránya a fővárosban. Októberben 43 % volt az összes eladás között, átlag 24,6 millió Forint értékben. Minden negyedik vevő elsőlakás vásárló volt, 51 m² körüli ingatlanokat vettek 17,6 millió átlagáron. Harmadik legnagyobb csoport a nagyobbba költözőké a piac 15 %-ával. Vidéken a nagyobbba költözők vannak a legtöbben, a piac 31 %-át teszik ki, 100 m² körüli ingatlanokat vásároltak 18,2 millió Forint körül. A befektetők 25 %-ot tettek ki, 60 m²-es lakásokat kerestek 11,8 millió áron. Elsőlakás vásárlók az összes eladás 24 %-át jelentették. Ők a 70 m² körüli lakásokat kedvelték és 10,9 millió ár körül választottak. Budapesten az eladók fele nyilatkozott úgy, hogy az eladás hátterében a nagyobb lakásba költözés szándéka áll. Átlag 57 m²-es lakásaiktól váltak meg 24,2 millió áron. Ugyanitt 22 % az örökölt ingatlanját értékesítette átlag 21,1 millió Ft körül. Kisebbe az eladók 14 %-a vágyik. Vidéken is a nagyobbba költözők tették ki az eladók legnagyobb részét, 31%-át. Ők 63 m²-es lakásaikat adták el 12,9 millió átlagáron. Nagyjából ugyanekkora volt az örökösök tábora, átlag 9,3 millió eladással. Kisebbe az eladók ötöde vágyik, akik 110 m²-es ingatlanjaiktól váltak meg. Budán már az eladott ingatlanok közel 60%-át teszik

azok, melyek négyzetméter ára meghaladta a 400 ezer forintot. Tavaly ugyanebben az időszakban ez a forgalom 38 %-a volt csupán. Ugyanez a megvett ingatlanok fajlagos árában is látszik, 2015. III. negyedében a 40 millió fölötti ingatlanok 17 %-ot hasítottak ki a piacból, idén már ugyanezek 28%-ot tettek ki. Pesten 400 ezer Ft/m² fölötti áron az ingatlanok 35 %-a kelt el, a tavalyi 18%-hoz képest. Vidéken a 200 ezer Ft/m² fölötti sávokban érezhető a drágulás egy év összehasonlításában. Tavaly ezeket a forgalom 20 %-ában vették, idén már 31 %-ban. Pest Megyében már csak kisebb mértékben figyelhető meg a drágulás. Országsszerte továbbra is a 40-60 m² közötti méretkategória a legkedveltebb, a forgalom kb. 40 %-át teszik ki.

Az év végére jellemző szezonálisnak megfelelően, alacsony értéken zárt a Keresleti Index, amely 2016. decemberében 49 százalékpontra süllyedt. 2015. decemberében az index 54 ponton állt. 2016 utolsó negyedében ismét látványos ugrást az Országos Lakásár Index. 2016. végén —7 pontos emelkedést követően—120 ponton áll nominál értéken és 94 ponton reálértéken. Az ugrás hátterében a kelet-magyarországi erős árnövekedés és a panelek általános, folytatódó drágulása áll. A panellakások árai országsszerte mindenhol tovább emelkedtek, így az Országos Panel Index is 8 pontot tudott emelkedni és jelenleg 126-on áll, amely reálértéken is csak 1-gyel marad el a bázis- értéktől. A téglalakások árai viszont jelentősen csak az ország keleti felén erősödtek, itt azonban olyan mértékben, hogy az Országos Téglal Index is 116 pontra tudott emelkedni. Míg a panelek vidéken az ország mindkét felén növekedni tudtak, addig a téglalakásoknál vegyes a kép. Keleten a panel index 114-ről 125-re emelkedett, a téglal pedig hatalmas ugrással 104-ről 122-re érkezett. Nyugaton 6 ponttal erősödött a panel és jelenleg 110-es áll, a téglal viszont 98-on stagnál. A fővárosban a téglalakás ára nominális értéken mindössze 1 százalékponttal emelkedett, és jelenleg 125 ponton áll, amely reálértéken 98 pontot jelent. A Budapesti panel Index azonban újra 4 pontot emelkedett, így 148-ra került. Ez reálértéken is 4 pontos erősödést jelent, vagyis ez az érték is 116-os rekordértékre tudott ugrani. 2016. második felében a téglalépítésű lakásokat vidéken Győr-Moson-Sopron megyében vették a legmagasabb átlag- áron, közel 340 ezer Ft/m² összegért. Valamivel 300 ezer fölötti négyzetméterenkénti áron mentek még a veszprémi és hajdú-bihar megyei téglalakások is. Legalacsonyabb áron Tolna Megyében vásároltak, ahol 121 ezer Ft volt az átlag. Budapesten az V. kerületben 716 ezer volt az átlagár, melyet az I. kerület követett 624 ezerrel. Az észak-budai és a belvárosi kerületek is mind 500 ezer Ft/m² fölött keltek el. Legalacsonyabb összegért a főváros déli lokációiban vásároltak, valamivel 300 ezer Ft/m² alatt. A vidéki paneleket szintén Győr-Moson-Sopron Megyében vásárolták a legmagasabb, 255 ezer Ft/m² átlagáron. Ezen kívül még Hajdú, Vas és Veszprém Megyékben keltek el 200 ezer Ft/m² fölött a panelek a közép-magyarországi régió kivételével és a területük közül. Borsod-Abaúj-Zemplén Megye áll a lista élén, 111 ezer Ft/m² átlagával, de nem sokkal magasabb árat mutatott Békés és Tolna Megye sem. Budapesten (leszámítva a kevés számú II. kerületi panelt a közel félmilliósi árával) a XI. és XIII. kerületekben vettek ilyen lakásokat 380 ezer Ft/m² körüli összegért. Nem sokkal olcsóbb volt a IX. és XIV. kerület sem 340 ezer körül. A főváros déli zónája volt ennél a típusnál is a legolcsóbb, 250 ezer Ft körüli átlagon. Tolna és Jász-Nagykun-Szolnok megyei vevők tudtak a legmagasabb, 10 % körüli alkut elérni a II. félévben. Az alkut megelőző árcsökkenéssel együtt így az eladók 13-14 %-kal olcsóbban voltak kénytelenek megválni ingatlanjuktól, mint ahogy azt eredetileg elképzelték. Legkisebb, 5%-os alkura a magasabb árú vidéki megyékben került sor: Győr-Moson-Sopron, Hajdú-Bihar és Vas. A fővárosban a legnagyobb alku is mindössze 6 % volt, mégpedig a II., V. és XVI. kerületekben. A Belvárosban 5 %-ot, a többi kerületben inkább 3-4 %-ot tudtak a vevők az árból lefaragni. Budán a második félévben kevesebb nagy méretű lakás fogyott, mint egy éve, ugyanebben az időszakban. 2015 második felében az adás-vételek 9 %-ában vettek 160 m² fölötti ingatlant, egy évvel később ez az arány már csak 3 % lett. Az árnövekedés viszont jól tetten érhető, ugyanis (ugyancsak e két időszak összehasonlításában) a 400 ezer Ft/m² fölötti ársávban zajlott tranzakciók aránya 42-ről 59 %-ra ugrott. Ugyanezt az ugrást a pesti oldalon is látni, ahol 20-ról 36 %-ra emelkedett ez az árkategória. Vidéken 2015 és 2016 második félévének összehasonlításában szintén

érezhető a drágulás. Itt 200 ezer Forint fölött zajlott a tranzakciók 22 %-a, amely egy év alatt 33 %-ra emelkedett. Lakásméretben nem változtak az igények egy év alatt, a vásárlók közel 40 %-a választ 40-60 m² közötti ingatlant. E tekintetben Pest Megye is változatlan, de itt a nagyobb méretsávok a kedveltebbek. Bár inkább 60-100 m² között választ a vevők közel fele, de minden tizedik vásárló a 160 m² fölötti kategóriát választotta.

(Forrás: Duna House Barométer)

A mérleg fordulónapja után lényeges események nem következtek be.

Az Alap a 2016. üzleti évben kutatás és kísérleti fejlesztésben nem vett részt, telephelye nincs, illetve a környezetvédelemmel kapcsolatosan semmiféle kötelezettsége, illetve jogosultsága nincs.

Budapest, 2017. április 13.



Doron Dymischiz
az Igazgatóság tagja



Czeiler-Fóris Angelika
az Igazgatóság elnöke