

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

Független könyvvizsgálói jelentés

Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap befektetői részére

Vélemény

Elvégeztük az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap (a továbbiakban "Alap") mellékelt 2016. évi éves jelentésében található számviteli információinak (továbbiakban: "számviteli információk") könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap mellékelt 2016. december 31-el 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.

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 könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk az 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 jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves jelentésben 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 válaszuk a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésre

Ingatlanok értékelése

Az Alap éves jelentésében 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 ártérítelési 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 éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az Alapkezelő ügyvezetése (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a 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 ezt a tényt jelenteni. Ebben a tekintetben nincs jelenenivalónk.

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

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves jelentésnek 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 abban szereplő számviteli információkért, továbbá 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 az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentés elkészítése.

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

vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves jelentésben való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek 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 jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben szereplő számviteli információk nem tartalmaznak 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 jelentés 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 jelentésben közölt számviteli információk 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 tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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.
- Értékeljük az éves jelentés átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve az abban tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves jelentésben teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események való bemutatása.
- 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 hívnunk a figyelmet az éves jelentésben lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk 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.

- Megvizsgáljuk az éves jelentésben szereplő 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 szereplő számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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.

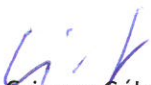
Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben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

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek az éves jelentésben közölt számviteli információk 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.

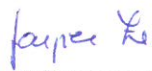
A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelenést aláírói minősülnek.

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



IMPACT LAKÓINGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

Éves jelentés 2016.

Alapkezelő:

Impact Asset Management Alapkezelő

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.)

Általános információk

Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap alapadatai

A befektetési alap neve

Impact Lakóingatlan Befektetési Alap

Lajstromszám:

1211-15

A befektetési alap székhelye

1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A befektetési alapkezelő neve

Impact Asset Management Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

cégjegyzékszám: 01-10-048353

A letétkezelő neve

ERSTE BANK HUNGARY Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

cégjegyzékszám: 01-10-041054

A forgalmazó neve

Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1123 Budapest, Alkotás u. 50

cégjegyzékszám: 01-10-043521

Az ingatlanértékelő neve:

QUADRIGA Familia Kereskedelmi, Szolgáltató és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhelye: 1112 Budapest, Kapolcs u. 16.

cégjegyzékszám: 01-09-176014

A könyvvizsgáló neve:

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

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

cégjegyzékszám: 01-09-867785

MKVK nyilvántartási szám:... 002387

Eljáró könyvvizsgáló neve: Jasper Zsuzsanna

A befektetési alap típusa

Az alap nyilvános, nyílt végű ingatlan alap

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.

Az Alapot 2016. augusztus 8. napján vette nyilvántartásba a Magyar Nemzeti Bank. Az Alapkezelő azonnal megkezdte a portfolio lakóingatlanokkal történő feltöltését, így a tárgyidőszak végére (2016. december 31.) már 74,09 %-ban tartalmazott ingatlanokat az alap. Az év végére a 37 darab lakóingatlanból 35 bérbeadásra került.

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 piacon forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök,
- h) valamely harmadik ország tőzsdéjén hivatalosan jegyzett, vagy annak más, rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacon 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. Vagyongkimutatás

Az Alap eszközeinek és forrásainak tételes összetétele a számviteli beszámoló alapján

Instrumentum	2016.08.08	%	2016.12.31	%
Ingatlanok	0 Ft	0,00%	816 680 000	74,09%
Banki egyenlegek	1 022 350 000 Ft	100,00%	268 376 000	24,35%
Egyéb eszközök	0 Ft	0,00%	37 250 000	3,38%
Egyéb követelések	0 Ft	0,00%	4 025 000	0,37%
Összes eszköz	1 022 350 000 Ft	100,00%	1 126 331 000	102,18%
Kötelezettségek	0 Ft	0,00%	-9 023 000	-0,82%
Egyéb kötelezettségek	0 Ft	0,00%	-14 989 000	-1,36%
Nettó eszközérték	1 022 350 000 Ft	100,00%	1 102 319 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	20 447		21 152	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	50 000,000000		52 114,173601	

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

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2016.08.08-án	1 022 350 000 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2016.08.08-án	50 000,000000 Ft
2016. évben eladott befektetési jegyek	37 900 000 Ft
2016. évben visszaváltott befektetési jegyek	-2 650 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2016.12.31-én	1 057 600 000 Ft

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2016.12.31-én	52 114,173601Ft
A forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2016. december 31. napján	21.152 db

IV. A befektetési alap összetétele

	2016.08.08	Arány	2016.12.31	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok	0 Ft	0,00%	816 680 000	74,09%
Banki egyenlegek	1 022 350 000 Ft	100,00%	268 376 000	24,35%
Egyéb eszközök	0 Ft	0,00%	37 250 000	3,38%
Egyéb követelések	0 Ft	0,00%	4 025 000	0,37%
Összes eszköz	1 022 350 000 Ft	100,00%	1 126 331 000	102,18%
Kötelezettségek	0 Ft	0,00%	-9 023 000	-0,82%
Egyéb kötelezettségek	0 Ft	0,00%	-14 989 000	-1,36%
Saját tőke	1 022 350 000 Ft	100,00%	1 102 319 000	100,00%

(A számviteli törvény rendelkezései szerint számított adatok felhasználásával)

	2016.08.08	Arány	2016.12.30	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingtatlanok	0 Ft	0,00%	836 180 000	74,09%
Banki egyenlegek	1 022 350 000 Ft	100,00%	268 166 016	24,35%
Egyéb eszközök	0 Ft	0,00%	18 986 378	3,38%
Követelések	0 Ft	0,00%	8 390 089	0,37%
Összes eszköz	1 022 350 000 Ft	100,00%	1 131 722 483	102,18%
Kötelezettségek	0 Ft	0,00%	-25 303 336	-0,82%
Saját tőke	1 022 350 000 Ft	100,00%	1 106 419 147	100,00%

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban (Eredmény-kimutatás)

2016.	Nagyágrend eFt
01. Bérleti díjak bevétele	13 250
02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	14
03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	0
I.Értékesítés nettó árbevétele	13 264
04. Ingatlan értékesítés bevétele	0
05. Eszközök értékesítésének bevétele	0
06. Egyéb bevételek	169
II.Egyéb bevételek	169
07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	0
08. Eladott eszközök beszerzési értéke	14
III. Eladott áruk beszerzési értéke	14
09. Anyagköltség	0
10. Rezsiköltség	1 042
11. Egyéb anyagköltség	0
12.Bérleti díjak	0
13.Üzemeltetési költségek	2 229
14.Hirdetés, reklám, propaganda	0
15.Szakértői díjak	1 563
16.Közvetítői díjak, jutalékok	2 352
17.Letétkezelői díjak	416
18.Alapkezelői díjak	18 998
19.Értékcsökkenési leírás	3 370
20.Egyéb működési költségek	1 352
IV. Működési költségek	31 322
21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	0
22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0
23. Adó jellegű ráfordítások	205
24. Egyéb ráfordítások	0
V. Egyéb ráfordítások	205
25.Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0
26.Egyéb árfolyamnyereségek	0
27.Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0

28.Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	497
29.Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0
30.Kapott (járó) osztalék, részesedés	0
VI. Pénzügyi műveletek bevételei	497
31.Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
32.Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0
33.Egyéb árfolyamveszteségek	211
34.Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0
35.Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0
36.Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0
VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	211
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0
IX. Tárgyévi eredmény	-17 822

Tőkeszámla változásai

Megnevezés	darab	forgalmazott érték	forgalmazás árfolyama/db	névérték/db	Tőkeváltozás	Tőkenövekmény
Tárgyévi eladás	21 205	1 061 130 961	50 041,544966	50 000	1 060 250 000	880 961
Tárgyévi visszaváltás	-53	-2 769 393	52 252,698113	50 000	-2 650 000	-119 393
Záró	21 152	1 058 361 568			1 057 600 000	761 568

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31
Összes nettó eszközérték	n/a	n/a	1 102 318 501
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	n/a	n/a	52 114,150009

VII. Származtatott ügyletek

Az Alap a tárgyidőszakban származékos ügyleteket nem kötött.

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

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Lakóingatlanok	570 780 000 Ft	265 400 000 Ft	836 180 000 Ft
Összesen	570 780 000 Ft	265 400 000 Ft	836 180 000 Ft

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 lajstromszámon a H-KE-III-616/2016 sz.

határozatával nyilvántartásba vette az Impact Lakóingatlan Befektetési Alapot, amelynek induló saját tőkéje 1.022.350.000,-Ft volt.

A 2016. év során az Alapkezelő Alapítója két alkalommal hajtott végre tőkeemelést a Társaságban: 2016. június 17.napján 100.000,-EUR összeggel 550.000 EUR-ra, 2016. december 14. napján pedig a jegyzett tőke devizájának megváltoztatása mellett 30.562.000,-Ft-tal 200.000.000,-Ft-ra emelte az Alapkezelő jegyzett tőkéjét.

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.

Az Alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten, másodsorban hazai nagyvárosokban, településeken kívánja megvalósítani.

Az Alap ingatlan eszközeit tőkenövekedés és/vagy jövedelemszerzés (bérbeadás) céljából vásárolja meg.

Az Alap ingatlantársasági befektetéseket is megvalósíthat.

Földrajzi specializáció: hazai, nagyvárosok

Iparági specializáció: lakóingatlan

Az Alap elsősorban lakóingatlan-portfólió kialakításával és annak kezelésével a lehető legmagasabb megtérülést kívánja biztosítani Befektetőinek.

Az Alapkezelő, a hatékonyság javítása érdekében az alap tulajdonában lévő ingatlanok adminisztratív és műszaki üzemeltetését részben, vagy teljes mértékben megbízható partnerrel/partnerekkel, piaci feltételek mellett végeztetheti.

Az Alap ingatlanbefektetések kapcsán elsősorban arra törekszik, hogy az ingatlanok hasznosítása során a lehető legnagyobb haszonra tegyen szert, figyelembe véve, hogy a hasznosítás (bérbeadás) stabil, megbízható és folyamatos pénzáramokat biztosítson az Alap számára.

Emellett az Alap másodlagos célja között szerepel, hogy addicionális értéknövekedést érjen el vásárolt lakóingatlanok racionális mértékű felújításával.

Kiegészítő információk

Az Alap portfóliójában található ingatlanok bemutatása

Cím	Alapterület m ²	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Földrajzi kategória	Használatba/B irtókba vétel éve	Tervezett tartás időtávja
1111 Budapest, Bartók Béla út 14. fsz. 1.	24	5507/0/A/4	lakóingatlan	Budapest	2016	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
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
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
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 II./12.	39	145201/231/A/136	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 II./13.	39	145201/231/A/44	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

	Nettó bérleti díj bevétel	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték százalékos változása
Lakóingatlan	Összesen: 8 304 928 Ft ebből HUF: 8 067 791 Ft ebből EUR: 237 137 Ft	94%	4,97%	21 888 Ft	440 558 Ft	n/a

Az ingatlan portfólió aránya a nettó eszközértéken belül:

	2016.08.08	Arány	2016.12.30	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok	0 Ft	0,00%	836 180 000	74,09%
Banki egyenlegek	1 022 350 000 Ft	100,00%	268 166 016	24,35%
Egyéb eszközök	0 Ft	0,00%	18 986 378	3,38%
Követelések	0 Ft	0,00%	8 390 089	0,37%
Összes eszköz	1 022 350 000 Ft	100,00%	1 131 722 483	102,18%
Kötelezettségek	0 Ft	0,00%	-25 303 336	-0,82%
Saját tőke	1 022 350 000 Ft	100,00%	1 106 419 147	100,00%

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó):	10,01
Bérlők száma:	35
Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	198%

Tőkeáttétel

Az Alap 2016. évben nem alkalmazott tőkeáttételt.

Bevételek, díjak, költségek részletezése

Bevételek, díjak:	
Ingatlanértékesítés nyeresége	0
Fedezeti ügyletek eredménye	0
Kártérítés, bántpénz címén befolyt bevételek	169
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0a

Költségek:	
Anyagköltség	1 042
Közüzem díjak	1 042
Igénybevett szolgáltatások	6 329
Javítási, karbantartási költségek	371
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	1 211
Üzemeltetési szolgáltatás	647
Számviteli szolgáltatások	700
Jogi szolgáltatási díj	863
Értékbecslési díj	
Lakáskiadási jutalék	2352
Különböző egyéb szolgáltatások	185
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	20 581
Alapkezelői díj	7 867
Letétkezelői díj	415
Sikerdíj	11 132
Egyéb hatósági eljárási, szolg.díj	620
Biztosítási díj	291
Bankköltség	256

A befektetési alap nettó eszközértéke
a számviteli nyilvántartások alapján
2016.12.31

Instrumentum	Eszközérték	%
Ingatlanok	816 680 000	74,09%
Banki egyenlegek	268 376 000	24,35%
Egyéb eszközök	37 250 000	3,38%
Egyéb követelések	4 025 000	0,37%
Összes eszköz	1 126 331 000	102,18%
Kötelezettségek	-9 023 000	-0,82%
Egyéb kötelezettségek	-14 989 000	-1,36%
Nettó eszközérték	1 102 319 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	21 152	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	52 114,173601	

Budapest, 2017. április 13.

Impact Alapkezelő Zrt.


Doron Dymisch
az Igazgatóság tagja


Czeiler-Fóris Angelika
az Igazgatóság elnöke