



Elektronikusan aláírta:

Dr. Bulyovszky Tamás László

Sajgát

Elektronikusan aláírta:

Dymschiz Doron

Sajgát

DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Éves jelentés 2022.

Alapkezelő:

Impact Asset Management Alapkezelő

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.)

Általános információk

A Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap alapadatai

A befektetési alap neve

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

A befektetési alap típusa

Az alap nyilvános, nyílt végű ingatlan alap.

A befektetési alap lajstromszáma

1211-15

A befektetési jegy ISIN azonosítója

HU0000718788 – „A” sorozat

HU0000722558 – „B” sorozat

A befektetési alap székhelye

1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

Befektetési alapkezelő

Impact Asset Management Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

cégjegyzékszám: 01-10-048353

Letétkezelő

MKB Bank Nyrt.

székhely: 1056 Budapest, Váci u. 38.

cégjegyzékszám: 01-10-040952

Vezető forgalmazó

Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1123 Budapest, Alkotás u. 50

cégjegyzékszám: 01-10-043521

Társforgalmazók

MKB Bank Zrt.

Székhelye: 1056 Budapest, Váci utca 38.

cégjegyzékszám: 01-10-040952

SPB Befektetési Zrt.

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

cégjegyzékszám: 01-10-044420

Ingatlanértékelő

QUADRIGA Familia Kereskedelmi, Szolgáltató és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhelye: 1112 Budapest, Kapolcs u. 16.

cégjegyzékszám: 01-09-176014

Könyvvizsgáló

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
Székhelye: 1103 Budapest, Kőér u. 2/A C. épület
cégjegyzékszám: 01-09-867785
MKVK nyilvántartási szám: 002387
Eljáró könyvvizsgáló neve: Schillinger András

A befektetési alap futamideje (határozatlan, vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése

Az alap futamideje határozatlan.

Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap

Az alap az ÁÉKBV irányelv alapján nem harmonizált.

A Magyar Nemzeti Bank az Alapot 2016. augusztus 8. napján vette nyilvántartásba.

2022.12.31-re az Alap tulajdonát képező lakások száma 2 darab volt, melyek 50 %-a bérbe volt adva 2022.12.31-én. Az ingatlanok értéke a nettó eszközértékben 15 %-os ingatlantartalmat jelentett.

Azon eszközkategóriák, amelyekbe az Alap befektethet

Az Alap az eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

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

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

I. Vagyonkimutatás

Az Alap eszközeinek és forrásainak összetétele a számviteli beszámoló alapján

Instrumentum	2021.12.31	%	2022.12.31	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	2 476 354 000	105,25%	220 370 000	15,09%
Banki egyenlegek	333 729 000	14,18%	1 284 465 000	87,97%
Egyéb eszközök	7 000 000	0,30%	0	0,00%
Egyéb követelések	6 767 000	0,29%	5 316 000	0,36%
Aktív időbeli elhatárolások	596 000	0,03%	2 019 000	0,14%
Összes eszköz	2 824 446 000	120,05%	1 512 170 000	103,57%
Kötelezettségek	-468 130 000	-19,90%	-50 779 000	-3,48%
Passzív időbeli elhatárolás	-3 449 000	-0,15%	-1 326 000	-0,09%
Nettó eszközérték	2 352 867 000	100,00%	1 460 065 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	177 163		96 789	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	13 280,308554		15 085,030324	

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

Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2022.12.31-én	967 890 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.31-én	96 789 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.12.31-én	15 085,326215 Ft
2022-ben eladott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	0 Ft
2022-ben eladott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	0 Ft
2022-ben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	796 980 000 Ft
2022-ben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	6 760 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.31-én összesen	96 789 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.31-én összesen „A” sorozat	96 517 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.31-én összesen „B” sorozat	272 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2022.12.31-én „A” sorozat	965 170 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2022.12.31-én „B” sorozat	2 720 000 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2022.12.31-én	15 095,150844 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2022.12.31-én	11 599,136029 Ft

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.12.31-én	15 085,326215 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2022.12.31-én	15 095,150844 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2022.12.31-én	11 599,136029 Ft

IV. A befektetési alap összetétele

Instrumentum	2021.12.31	%	2022.12.31	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	2 476 354 000	105,25%	220 370 000	15,09%
Banki egyenlegek	333 729 000	14,18%	1 284 465 000	87,97%
Egyéb eszközök	7 000 000	0,30%	0	0,00%
Egyéb követelések (*)	6 767 000	0,29%	5 316 000	0,36%

Aktív időbeli elhatárolások	596 000	0,03%	2 019 000	0,14%
Összes eszköz	2 824 446 000	120,05%	1 512 170 000	103,57%
Kötelezettségek	-468 130 000	-19,90%	-50 779 000	-3,48%
Passzív időbeli elhatárolások	-3 449 000	-0,15%	-1 326 000	-0,09%
Saját tőke	2 352 867 000	100,00%	1 460 065 000	100,00%

(A számviteli törvény rendelkezései szerint számított adatok felhasználásával.)
(Az Alap portfóliója nem tartalmaz értékpapírokat.)

	2021.12.31	Arány	2022.12.31	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok	2 483 354 000	104,00%	220 370 000	15,09%
Banki egyenlegek	333 862 188	13,98%	1 286 255 813	88,10%
Egyéb eszközök (Ingóságok)	22 943 253	0,96%	679 245	0,05%
Követelések (*)	201 867 342	8,46%	1 359 925	0,09%
Összes eszköz	3 042 026 783	127,40%	1 508 664 983	103,33%
Kötelezettségek	-654 205 288	-27,40%	-48 571 344	-3,33%
Saját tőke	2 387 821 495	100,00%	1 460 093 639	100,00%

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

Eredménykimutatás

2022.	Nagyságrend eft
01. Bérleti díjak bevétele	64 243
02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	0
03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	9 380
I. Értékesítés nettó árbevétele	73 623
04. Ingatlan értékesítés bevétele	2 552 520
05. Eszközök értékesítésének bevétele	0
06. Egyéb bevételek	11 159
II. Egyéb bevételek	2 563 679
07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	6 779
08. Eladott eszközök beszerzési értéke	0
III. Eladott áruk beszerzési értéke	6 779
09. Anyagköltség	178
10. Rezsiköltség	6 639
11. Egyéb anyagköltség	0
12. Bérleti díjak	0
13. Üzemeltetési költségek, Üzemeltetési szolgáltatás	9 004
14. Hirdetés, reklám, propaganda	0
15. Szakértői díjak	3 427
16. Közvetítói díjak, jutalékok	86 026
17. Letétkezelői díjak	2 971
18. Alapkezelői díjak	78 193
18. a. Sikerdíj	43 285
19. Értékcsökkenési leírás	26 010

20. Egyéb működési költségek, egyéb eredménycsökkentő tétel	6 361
IV. Működési költségek	218 809
21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	1 718 025
22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0
23. Adó jellegű ráfordítások	6 077
24. Egyéb ráfordítások	4 376
V. Egyéb ráfordítások	1 728 478
25. Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0
26. Egyéb árfolyamnyereségek	1 886
27. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0
28. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	47 627
29. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0
30. Kapott (járó) osztalék, részesedés	0
VI. Pénzügyi műveletek bevételei	49 513
31. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
32. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0
33. Egyéb árfolyamveszteségek	2 085
34. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	10 933
35. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0
36. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0
VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	13 018
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0
IX. Tárgyévi eredmény	719 731

Tőkeszámlaváltozások

Időszak	Megnevezés	Darab névérték 10.000 Ft/db	Forgalmazott érték (1 000 Ft)	Névérték /db	Tőke-változás (1 000 Ft)	Érték-különbség
Nyitó	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	177 163	1 580 593		1 771 630	-191 037
2022.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	0	0	10 000	0	0
2022.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	0	0	10 000	0	0
2022.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	-79 698	-1 093 086	10 000	-796 980	-296 106
2022.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	-676	-7 277	10 000	-6 760	-517
2022.12.31	Záró	96 789	480 230		967 890	-487 660

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2020.12.31 „A” sorozat	2020.12.31 „B” sorozat	2021.12.31 „A” sorozat	2021.12.31 „B” sorozat	2022.12.31 „A” sorozat	2022.12.31 „B” sorozat
Összes nettó eszközérték	3 669 770 765	10 801 359	2 377 844 130	9 977 365	1 456 938 674	3 154 965
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	13 271,891001	10 346,129310	13 493,993871	10 524,646624	15 095,150844	11 599,136029

VII. Származtatott ügyletek

Az Alap a tárgyidőszakban származékos ügyleteket nem kötött.

VIII. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

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

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

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

A befektetési alap befektetési politikája és céljai az Alap alakulása óta nem változtak, az Alap célja olyan, jórészt lakóingatlanokat tartalmazó ingatlan portfólió létrehozása, amellyel a befektetőknek lehetőségük van a hazai lakóingatlan piac hozamaiból való részesedésre.

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

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

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

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

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

Az Alap 2021. szeptemberében felmondta a forgalmazói szerződést a Random Capital Zrt-vel.

Az Alapkezelő kölcsönfelvétel céljából tárgyalásokat kezdeményezett az MKB Bankkal, melynek eredményeképpen az Alap 2021. év elején megkapta a kért, tetszőlegesen lehívható hitelösszeget.

Az Alapra is hatással volt a 2020 első negyedében kirobbant világválság, és az annak eredményeképpen kialakult vészhelyzet, és az azt követő háborús helyzet, mely vége egyelőre nem

látható előre. Így kezelt vagyonának összege a 2020. év folyamán 4,742 milliárdról 3,680 milliárd forintra, 2021. év folyamán 2,388 milliárd forintra, majd 2022. év folyamán 1,460 milliárd forintra csökkent.

A hazai lakóingatlanpiac helyzete 2022-ben

A várakozásoknak megfelelően az elmúlt év leggyengébb hónapját zárta az ingatlanpiac a Duna House becslése alapján 2022 decemberében. Az ingatlanközvetítő hálózat által országosan becsült 6 474 adásvétel novemberhez képest 19%-os, az előző év utolsó hónapjához hasonlítva pedig 43%-os csökkenést mutat. Az októberi és novemberi számok tükrében kijelenthető, hogy decemberben a mélypontra stabilizálódott az ingatlanpiac. 2022-ben a Duna House becslése alapján összesen így 125 171 adásvétellel zárt a lakóingatlanpiac, amely az előző évhez képest 22%-os volumencsökkenést jelent. Ennél kevesebb tranzakcióval utoljára 2014-ben teljesített a hazai piac, akkor mindösszesen 113 ezer tranzakció volt a KSH adatai alapján. A Duna House várakozásai szerint 2023-ban sem várható a piac erősödése éves szinten, az ingatlanközvetítő éves előrejelzése a 90-110 ezer közötti adásvételi sávot jelölte meg az idej várható volumennel kapcsolatban.

A cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának a Credipass-nak a hazai adatai alapján a hitelpiacon 2022 decemberében 55 milliárd forint jelzálogcélú hitel realizálódott, ami a 2021-es adathoz képest 48%-os, az előző hónapoz képest 8%-os volumencsökkenést jelent. Az év végén bejelentett megmaradó állami támogatások pozitív üzenete biztosságot és kiszámíthatóságot nyújt a hitelpiac számára. Az év utolsó negyedében, vélhetően a családokat segítő otthonteremtési támogatásokkal kapcsolatos bizonytalanság miatt megnövekedett a kedvezményeket még biztosan kihasználó hitelfelvevők aránya.

A vidéki ingatlantranzakciós adatokat vizsgálva emelkedett a hitelügyletek mellé beadott CSOK igények aránya. Az átlagos hitel nagyság Nyugat-Magyarország kivételével az ország minden területén csökkent az előző negyedévhez viszonyítva. Budapesten így már alig haladta meg a 17, keleten a 11, nyugaton pedig a 14 millió forintot a felvett hitelösszegek átlagos értéke 2022 negyedik negyedében. A bizonytalan gazdasági helyzet és az emelkedő infláció ellenére az ingatlanbefektetők bizalma azonban nem csökkent az ingatlanokkal szemben. Mind a fővárosi, mind a vidéki ingatlanpiacon emelkedett a pénzüket ingatlanba fektetők aránya. A negyedik negyedévben az összes fővárosi ingatlantranzakció több mint fele, 53%-a befektetési célú vásárlás volt, emellett vidéken is a befektetési célú vétel jelentkezett a legnagyobb arányban.

A Duna House lakásárindexei alapján az ingatlanárak emelkedése megállt, a mutatók értékei mérséklődést mutatnak, rendeződni látszik az árazás az ingatlanpiacon. A vidéki adatokkal ellentétben a budapesti panel és téglá árindex újbóli emelkedést mutat nominál értéken, míg reál értéken csökkenés látható.

A fővárosi újépítésű ingatlanok piacán azonban az idej év negyedik negyedében is tapasztalható a további drágulás, már alig van olyan fővárosi kerület, ahol 1 millió forint alatti négyzetméteráron lehet újépítésű ingatlant vásárolni. A negyedév legdrágább kerülete a budai II. kerület, ahol az értékesített újépítések négyzetméterára meghaladta a 2,7 millió forintot.

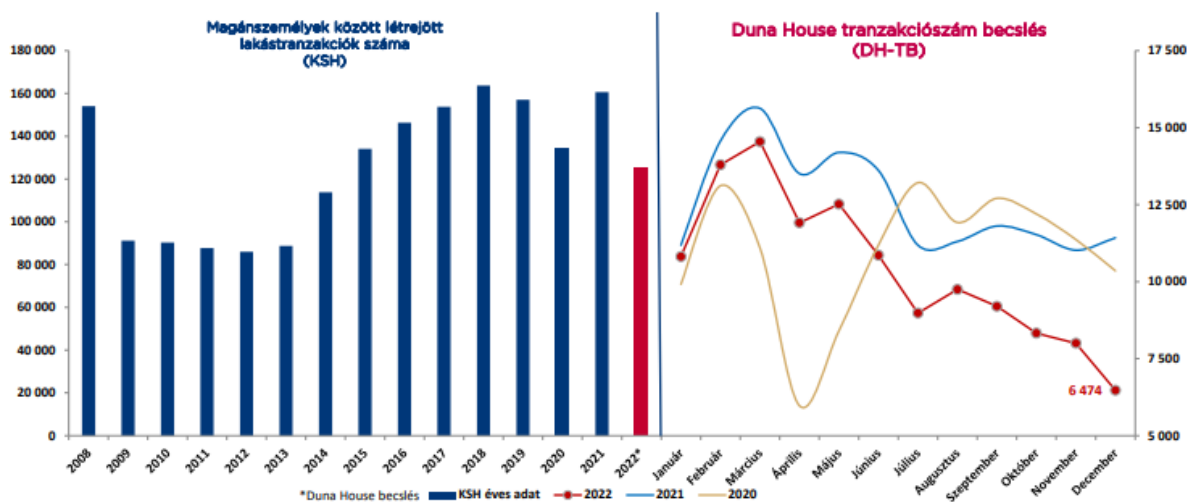
Bár a Duna House keresletindexe rekord alacsony ponton zárta az évet, a kínálati piacon az igazán jó ajánlatok értékesítése szakértői segítséggel ingatlantípustól és régiótól függetlenül még mindig 2-4 hónap alatt teljesül.

DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

Az országos lakásárindex nominál értéken enyhe csökkenést mutat, az előző negyedévi adatnál 7 ponttal alacsonyabb, vagyis 268 ponton zárt, míg reál értéken 15 pontot esett, jelenleg 140 ponton áll.

Tranzakciós adatok alakulása

(Forrás: Duna House Barométer 2022. IV. negyedév)



Makrogazdasági tényezők

2022 első felében a kedvező makrogazdasági környezetben több éves ciklusának csúcsára ért a lakáspiac. Az év második felében és 2023-ban már jelentős gazdasági lassulásra számítunk: az idei év végére a munkanélküliségi ráta enyhén megemelkedhet, továbbá a háztartások rendelkezésre álló reáljövedelme is várhatóan csökken, amely tényezők a lakáspiaci kereslet mérséklődését vetítik előre. 2022 harmadik negyedévében már több jel is arra mutat, hogy a hazai lakáspiacon fordulat következett be, előre tekintve pedig a bizonytalanná váló gazdasági kilátásokkal és az emelkedő lakáshitel-kamatokkal összhangban a hazai lakáspiac további lassulására számíthatunk.

2022 első féléve során még rendkívüli dinamikával folytatódott a hazai lakáspiac drágulása. Az MNB-lakásárindex alapján 2022 második negyedévében éves szinten 24,8 százalékkal nőttek a lakásárak országos átlagban, szemben a 2021. év végi 21,4 százalékkal, ami nominális értelemben a jelenlegi, 9 éve tartó lakáspiaci ciklusban mért legmagasabb ár dinamikát jelenti. A vidéki városokban az országos átlagot meghaladó mértékű, 31,2 százalékos éves drágulás történt, Budapesten pedig 20,4 százalékkal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. A rekordot jelentő ár dinamikával magas szintre, 21,5 százalékra emelkedett a lakásárak országos átlagban vett felülértékelttsége. 2022 második negyedévében reálértelemben 12,8 százalékkal nőttek egy év alatt a lakásárak, ami ugyanakkor már elmarad a 2014-től induló lakáspiaci ciklus csúcsát jelentő 16,1 százalékos áremelkedéstől. Előzetes adatok alapján 2022 harmadik negyedévében várhatóan jelentősen, 1,7 százalékra lassul a lakásárak reálértelemben vett éves növekedése.

2022 harmadik negyedévében jelentősen mérséklődött a kereslet a hazai lakáspiacon. A tranzakciók száma 22,6 százalékkal csökkent becslésünk szerint, amin belül szeptember hónapban 34,2 százalékos volt a mérséklődés éves alapon. Az MNB piactudás egyeztetésén résztvevő szakemberek a kereslet folyamatos csökkenésére számítanak, és várakozásaik szerint a mélypont 2023. február–március hónapokban jöhet el a lakáspiaci aktivitást tekintve. Elmondásuk szerint jelenleg egy szétnyúló lakáspiaci pálya rajzolódik ki, amiben a rossz energiahatékonyságú ingatlanokat csökkenő ár, a jó energiahatékonyságúakat az árak stagnálása vagy emelkedése, az újépítésű kínálatot pedig inkább további áremelkedés jellemzi.

2022 második negyedévében a hitelintézetek rekord volumenű lakáshitel-szerződést kötöttek. Ezt követően augusztusban már 19 százalékkal csökkent éves alapon a kibocsátás. A korrekcióban az NHP Zöld Otthon Program (NHP ZOP) szerződéskötéseinek lecsengése, az emelkedő kamatkörnyezet miatt a korábbi hónapokra előrehozott kereslet, illetve a lakáspiaci aktivitás mérséklődése is szerepet játszott. A lakáshitel-kamatok folytatódó emelkedése és a lakáspiaci drágulás következtében a lakásvásárlás elérhetősége az otthonteremtési támogatásokra nem, vagy kisebb mértékben jogosult háztartások számára évek óta nem látott alacsony szintre esett. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a bankok 2022 harmadik negyedévében szigorítottak a lakáshitelhez jutás feltételein, és szinte valamennyi intézmény a hitelkereslet visszaesését tapasztalta. A következő fél évre előre tekintve a felárak emelésével folytatódhat a szigorítás, emellett a bankok döntő többsége tovább csökkenő hitelkeresletre számít.

2022 első három negyedévében 7,7 százalékkal nőtt az átadott új építésű lakások száma a vidéki lakásépítések emelkedésének köszönhetően. Előrejelzésünk szerint 2022-ben az elmúlt negyedévekben jelentősen növekvő új építési engedélyszám hatására összességében mintegy 23 ezer új lakás befejezése várható, ami 17 százalékos éves bővülésnek felelne meg, ugyanakkor 2023 folyamán további emelkedéssel már nem számolunk a felépített lakások számában, ami összhangban van a gazdaság várható lassulásával és a lakáspiaci aktivitás idei évtől tapasztalható csökkenésével. Az elmúlt évek 20 ezer körüli megépített éves lakásszáma a fejlesztői várakozások alapján a következő 2 évben a romló gazdasági kilátások miatt fokozatosan akár a felére is csökkenhet, elsősorban az új lakások iránti bizonytalan kereslet miatt. A budapesti újlakáspiac a keresleti és a kínálati oldalon is szűkült. 2022 harmadik negyedévében a fővárosban a fejlesztés és értékesítés alatt álló új társasházi projekteken belül a még szabad kínálat éves összevetésben 36 százalékkal csökkent az első félév előrehozott vásárlásai okán. A harmadik negyedévben éves és negyedéves alapon is 40 százalékkal csökkent az eladott fővárosi új lakások száma, miközben a szabad kínálatot dinamikus áremelések jellemezték. A budapesti új lakások átlagos négyzetméterára 33 százalékkal emelkedett éves alapon. Előre tekintve a piaci szereplők nem számítanak az új lakások esetén az árak csökkenésére, elsősorban az építési költségek elmúlt években tapasztalt jelentős emelkedése miatt.

(Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés – 2022. november)

Kiegészítő információk

1. Az Alap portfóliójában található ingatlanok bemutatása (2022.12.31-én)

Cím	Alapterület m ²	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Földrajzi kategória	Használatba /Birtokba vétel éve	Tervezett tartás időtávja
1066 Budapest, Teréz krt. 18. 2. emelet 2.	100	28876/0/A/20	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1133 Budapest, Visegrádi u. 82/B. pincszint PG 114 teremgarázs	16	25585/2/A/233	mélygarázs	Budapest	2018	Hosszú távú
1055 Budapest, Nagy Ignác u. 19A. IV. 3.	130	25037/0/A/39	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú

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

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Lakóingatlanok	214 500 000 Ft	0 Ft	214 500 000 Ft
Egyéb (tároló, garázs)	5 870 000 Ft	0 Ft	5 870 000 Ft
Fejlesztés alatt álló ingatlan (*)	-	-	-
Összesen	220 370 000 Ft	0 Ft	220 370 Ft

3. Mutatószámok

Ingatlan típusa	Nettó bérleti díj bevétel összesen 2022	Bérbe- adottság	Ingatlan- jövedel- mezősség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték átlagos százalékos változása (bázis 2021.12.31)
Lakóingatlan	Összesen: 56 312 586 Ft ebből HUF: 17 506 290 Ft ebből EUR: 38 806 296 Ft	50%	1,62%	38 318 Ft	932 609 Ft	Budapest: 5,72% Vidék: 0,00%
Egyéb ingatlanok	Összesen: 2 084 883 Ft ebből HUF: 1 001 230 Ft ebből EUR: 1 083 653 Ft	0%	0%	12 973 Ft	366 875 Ft	Budapest: 8,30%
Összesen:	58 397 469 Ft					

4. Az ingatlan portfólió aránya a nettó eszközértéken belül

	2021.12.31	Arány	2022.12.31	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok	2 483 354 000	104,00%	220 370 000	15,09%
Banki egyenlegek	333 862 188	13,98%	1 286 255 813	88,10%
Egyéb eszközök	22 943 253	0,96%	679 245	0,05%
Követelések	201 867 342	8,46%	1 359 925	0,09%
Összes eszköz	3 042 026 783	127,40%	1 508 664 983	103,33%
Kötelezettségek	-654 205 288	-27,40%	-48 571 344	-3,33%
Saját tőke	2 387 821 495	100,00%	1 460 093 639	100,00%
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	13 493,993871 Ft 10 524,646624 Ft		15 095,150844 Ft 11 599,136029 Ft	

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	12,00
Bérlők száma a lakóingatlanokban	1
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	200%

Tőkeáttétel

Az Alap 2022-ben nem alkalmazott tőkeáttételt.

5. Bevételek, Működési költségek

Bevételek, díjak:	
Ingtalan- és Ingatlan-áru értékesítés bevétele	2 561 900
Bérleti díjak bevétele	64 243
Egyéb bevételek, Pénzügyi műveletek bevétele	60 673
Fedezeti ügyletek eredménye	0
Árfolyamnyereség, kamatbevétel, értékpapír eladása	49 513
Kártérítés, bánatpénz, elvesztett kaució, kötbér, egyéb bevételek	11 160
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Költségek, ráfordítások:	
Anyagköltség	6 817
Közüzemi díjak	6 639
Egyéb anyagköltség	178
Igény bevett szolgáltatások	103 123
Javítási, karbantartási költségek	1 438
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	7 567
Postaköltség	465
Számviteli szolgáltatások	1 800
Egyéb szakértői díj	166
Értékbecslési díj	1 461
Lakáseladási jutalék	85 902
Lakáskiadási jutalék	124
Egyéb igénybevett szolgáltatás	4 200
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	1 851 318
Alapkezelői díj	34 908
Letétkezelői díj	2 971
Sikerdíj	43 285
Költségként elszámolt adó, illeték	371
Közjegyzői díj	0
Biztosítási díj	587
Bankköltség	737
Értékcsökkenési leírás	26 010
Eladott áruk beszerzési értéke	6 780
Pénzügyi műveletek ráfordításai	13 018
Egyéb	1 722 651
Adó jellegű ráfordítások	5 827
Építményadó	4 951
Különadó	876

**A befektetési alap nettó eszközértéke
a számviteli nyilvántartások alapján
2022.12.31**

Instrumentum	Eszközérték	%
Ingtatlanok + vagyoni értékű jogok	220 370 000	15,09%
Banki egyenlegek	1 284 465 000	87,97%
Egyéb eszközök	0	0,00%
Egyéb követelések	5 316 000	0,36%
Aktív időbeli elhatárolások	2 019 000	0,14%
Összes eszköz	1 512 170 000	103,57%
Kötelezettségek	-50 779 000	-3,48%
Passzív időbeli elhatárolások	-1 326 000	-0,09%
Nettó eszközérték	1 460 065 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	96 789	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.31-én összesen „A” sorozat		96 517 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.31-én összesen „B” sorozat		272 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2022.12.31-én	15 095,150844 Ft	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2022.12.31-én	11 599,136029 Ft	

Budapest, 2023. április 15.

Impact Alapkezelő Zrt.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap befektetői részére

Vélemény

Elvégeztük a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap („az Alap”) 2022. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **1 512 171 ezer Ft**, az adózott eredmény **719 731 ezer Ft** nyereség-, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2022. 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 (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a 216/2000. (XII. 11.) Korm. rendelettel összhangban.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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.

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az Alap 2022. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2022. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

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

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves beszámolónak 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 közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért 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.

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e az Alapkezelő vezetése részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítására, 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 beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük 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 bemutatását, 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.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2023. április 28.

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

Gaál Edmond
Ügyvezető

Schillinger András
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007399