



## DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Féléves jelentés 2023.

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.

2023.06.30-ra az Alap tulajdonát képező lakások száma 2 darab volt, melyek 0 %-a volt bérbe adva 2023.06.30-án. Az ingatlanok értéke a nettó eszközértékben 47 %-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	2022.12.31	%	2023.06.30	%
Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok	220 370 000	15,09%	134 276 000	37,02%
Banki egyenlegek	1 284 465 000	87,97%	238 388 000	65,74%
Egyéb eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb követelések	5 316 000	0,36%	1 702 000	0,47%
Aktív időbeli elhatárolások	2 019 000	0,14%	217 000	0,06%
<b>Összes eszköz</b>	<b>1 512 170 000</b>	<b>103,57%</b>	<b>374 583 000</b>	<b>103,29%</b>
Kötelezettségek	-50 779 000	-3,48%	-11 236 000	-3,10%
Passzív időbeli elhatárolás	-1 326 000	-0,09%	-702 000	-0,19%
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>1 460 065 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>362 645 000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Befektetési jegyek száma</b>	<b>96 789</b>		<b>29 502</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>	<b>15 085,030324</b>		<b>12 292,217477</b>	

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

Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2023.06.30-án	295 020 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.06.30-án	29 502 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2023.06.30-án	14 873,398 346 Ft
2023. I. félévben eladott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	0 Ft
2023. I. félévben eladott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	14 000 Ft
2023. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	673 010 000 Ft
2023. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	0 Ft
<b>Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.06.30-án összesen</b>	<b>29 502 db</b>
<b>Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.06.30-án összesen „A” sorozat</b>	<b>29 216 db</b>
<b>Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.06.30-án összesen „B” sorozat</b>	<b>286 db</b>
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
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2023.06.30-án</b>	<b>14 904,152348 Ft</b>
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2023.06.30-án</b>	<b>11 731,758741 Ft</b>

## III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2023.06.30-án	14 873,398346 Ft
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2023.06.30-án</b>	<b>14 904,152348 Ft</b>
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2023.06.30-án</b>	<b>11 731,758741 Ft</b>

## IV. A befektetési alap összetétele

Instrumentum	2022.12.31	%	2023.06.30	%
Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok	220 370 000	15,09%	134 276 000	37,02%
Banki egyenlegek	1 284 465 000	87,97%	238 388 000	65,74%
Egyéb eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb követelések (*)	5 316 000	0,36%	1 702 000	0,47%

Aktív időbeli elhatárolások	2 019 000	0,14%	217 000	0,06%
<b>Összes eszköz</b>	<b>1 512 170 000</b>	<b>103,57%</b>	<b>374 583 000</b>	<b>103,29%</b>
Kötelezettségek	-50 779 000	-3,48%	-11 236 000	-3,10%
Passzív időbeli elhatárolások	-1 326 000	-0,09%	-702 000	-0,19%
<b>Saját tőke</b>	<b>1 460 065 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>362 645 000</b>	<b>100,00%</b>

(A számviteli törvény rendelkezései szerint számított adatok felhasználásával.)

(Az Alap portfóliója nem tartalmaz értékpapírokat.)

	2021.12.31	Arány	2022.06.30	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok	2 483 354 000	104,00%	210 070 000	47,87%
Banki egyenlegek	333 862 188	13,98%	238 544 256	54,36%
Egyéb eszközök (Ingóságok)	22 943 253	0,96%	569 443	0,14%
Követelések (*)	201 867 342	8,46%	66 097 702	15,06%
<b>Összes eszköz</b>	<b>3 042 026 783</b>	<b>127,40%</b>	<b>515 281 401</b>	<b>117,43%</b>
Kötelezettségek	-654 205 288	-27,40%	-76 486 403	-17,43%
<b>Saját tőke</b>	<b>2 387 821 495</b>	<b>100,00%</b>	<b>438 794 998</b>	<b>100,00%</b>

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

## V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

### Eredménykimutatás

2023.06.30	Nagyságrend eft
01. Bérleti díjak bevétele	737
02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	0
03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	0
<b>I. Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>737</b>
04. Ingatlan értékesítés bevétele	0
05. Eszközök értékesítésének bevétele	0
06. Egyéb bevételek	3
<b>II. Egyéb bevételek</b>	<b>3</b>
07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	0
08. Eladott eszközök beszerzési értéke	0
<b>III. Eladott áruk beszerzési értéke</b>	<b>0</b>
09. Anyagköltség	0
10. Rezsiköltség	1 105
11. Egyéb anyagköltség	0
12. Bérleti díjak	0
13. Üzemeltetési költségek, Üzemeltetési szolgáltatás	773
14. Hirdetés, reklám, propaganda	0
15. Szakértői díjak	978
16. Közvetítói díjak, jutalékok	3 223
17. Letétkezelői díjak	411
18. Alapkezelői díjak	4 837
18. a. Sikerdíj	0
19. Értékcsökkenési leírás	1 734

20. Egyéb működési költségek, egyéb eredménycsökkentő tétel	129
<b>IV. Működési költségek</b>	<b>13 190</b>
21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	0
22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0
23. Adó jellegű ráfordítások	753
24. Egyéb ráfordítások	85
<b>V. Egyéb ráfordítások</b>	<b>838</b>
25. Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0
26. Egyéb árfolyamnyereségek	0
27. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0
28. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	16 267
29. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0
30. Kapott (járó) osztalék, részesedés	0
<b>VI. Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>16 267</b>
31. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
32. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0
33. Egyéb árfolyamveszteségek	0
34. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0
35. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0
36. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0
<b>VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>0</b>
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0
<b>IX. Tárgyévi eredmény</b>	<b>2 979</b>

## Tőkeszámlaváltozások

Időszak	Megnevezés	Darab névérték 10.000 Ft/db	Forgalmazott érték (1 000 Ft)	Névérték /db	Tőke-változás (1 000 Ft)	Érték-különbszet
<b>Nyitó</b>	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	<b>96 789</b>	<b>480 230</b>		<b>967 890</b>	<b>-487 660</b>
2023. I. félév	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	0	0	10 000	0	0
2023. I. félév	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	14	167	10 000	140	27
2023. I. félév	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	-67 301	-1 016 209	10 000	-673 010	-343 199
2023. I. félév	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	0	0	10 000	0	0
<b>2023.06.30</b>	<b>Záró</b>	<b>29 502</b>	<b>-535 812</b>		<b>295 020</b>	<b>-380 236</b>

## 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
<b>Összes nettó eszközérték</b>	3 669 770 765	10 801 359	2 377 844 130	9 977 365	1 456 938 674	3 154 965
<b>Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték</b>	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

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 Alapra is hatással volt a 2020. első negyedévében kezdődött, és azóta is tartó világjárvány, valamint a 2022. februárjában kirobbant orosz-ukrán háború, illetve ezek eredményeképpen kialakult vészhelyzet, mely a kormány döntése alapján előre láthatólag 2023. november 25-ig tart. 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, majd 2023. év első felében 442 millió forintra csökkent.

### A hazai lakóingatlanpiac helyzete 2023 I. félévben

Az idei átlagos tempójára állt vissza júniusban a hazai ingatlanpiac, amely összességében rendkívül gyenge első féléves bizonyítvánnyal zárt. 2023 júniusában a Duna House saját adatain alapuló becslése alapján országosan 7 120 adásvétel történt, amely az előző évhez mérten újra 30% feletti visszaesést jelent a tranzakciók számában. A májusi erősebb hónap ellenére a 2023-as első féléves adatok jelentős visszaesést mutatnak a DH becslése alapján. Az idei első félévben összesen 43 987 adásvétel történt, amely a tavalyi (2022) első félévhez képest 41%-os, az erősebb 2021-hez képest 47%-os, de még a járvánnyal sújtott 2020-as év első feléhez képest is 26%-os elmaradást mutat. Az ingatlanközvetítő vállalat által adott idei éves 90-110 ezer tranzakciót mutató előrejelzési sávnak, így az alsó értékétől is kisebb elmaradásban van jelenleg a piac. Igaz a szakemberek eddig is erősebb második félévet vártak, amelyet most az otthonteremtési támogatások bejelentett változásai tovább erősíthetnek, az előrehozott vásárlásoknak köszönhetően.

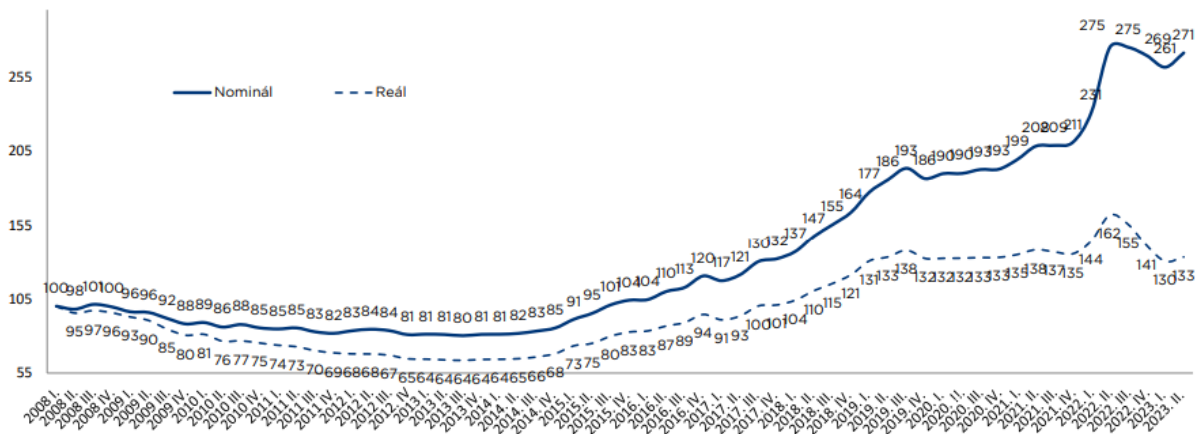
Május hónapban a cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a hazai adatai alapján 48 milliárd forintos volumen becsülhető, ami stagnáló, az előző havi becsült adattal megegyező hitelpiacot mutat. Az előző év júniusi MNB tényadathoz képest az idei havi adat még mindig 63%-os visszaesést jelent. 2023 első félévében, így az MNB tényadatai és a Credipass becslése alapján összesen 253,49 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel realizálódott, ami a 2022-es első félévhez képest (775,38 milliárd forint) 67%-kal kisebb hitelpiacot jelent. A második félévben a szakemberek a CSOK mellé még biztosan felvehető államilag támogatott hitelek iránti fokozott érdeklődésre számítanak.



# DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

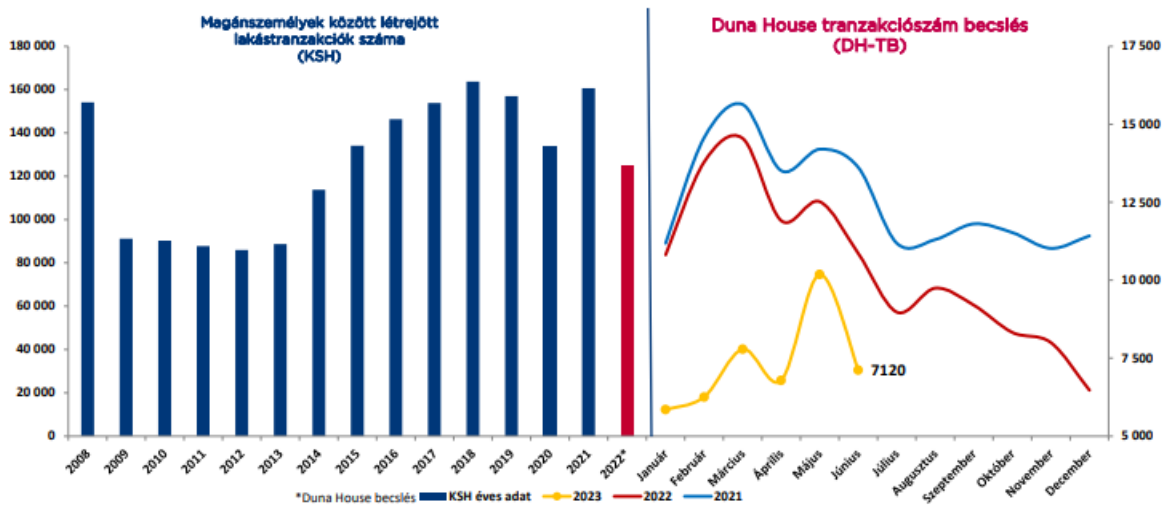
Az országos lakásárindex nominál értéken emelkedésnek indult, az előző negyedévi adatnál 10 ponttal magasabb, vagyis 271 ponton áll, míg reál értéken enyhébb, 3 pontos növekedés után 133 ponton zárta a negyedét.

## ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEX



### Duna House Országos Lakásárindex

(Forrás: Duna House Barométer 2023. II. negyedév)



### Tranzakciós adatok alakulása

(Forrás: Duna House Barométer 2023. II. negyedév)

## Makrogazdasági tényezők

2022 második felében a gazdasági kilátások bizonytalansága, az infláció emelkedése, valamint a monetáris kondíciók szigorodása a lakáspiaci ciklus fordulópontját eredményezte. A fordulat mind az adásvételek számában, mind a lakásárak csökkenésében tetten érhető volt. 2023-ban a magas inflációs környezet miatt a háztartások reál értelemben vett rendelkezésre álló jövedelmének mérséklődése várható, ami miatt fennmaradhat az alacsony kereslet, tovább hűtve a lakáspiacot.

A 2014 óta tartósan emelkedő lakásárak 2022 harmadik negyedévében 1,6 százalékkal csökkentek az előző negyedévhez képest, melyet a negyedik negyedévben országos átlagban 3,6 százalékos mérséklődés követett. Ezzel 2022 végére az éves lakásár-dinamika 10,6 százalékra lassult. Területi alapon az árak csökkenése heterogén képet mutat, ami a Budapest és vidék közötti ároló további nyílását eredményezte. Negyedéves alapon a fővárosban 1,1 százalék, a vidéki városokban 2,9 százalék, a községekben pedig 6,6 százalék volt a lakásárak csökkenése 2022 negyedik negyedévében. A mérséklődő lakásárak, valamint a bérek nominális növekedése, illetve a továbbra is feszes munkaerőpiac következtében összességében enyhült a lakásárak fundamentumokhoz viszonyított felülértékelttsége. Európában 2022 második felétől egyre több országban már a lakásárak mérséklődése volt megfigyelhető. A régióra jellemző folyamatokba a hazai trendek mind a lakástranzakciók, mind az árak alakulása tekintetében beleillenek.

A 2023 első negyedévében megvalósult lakáspiaci tranzakciók száma 43 százalékkal csökkent az előző év azonos időszakához képest, mely nemzetközi összevetésben is jelentős. Az alacsony aktivitás hozzájárult az irányárak csökkentéséhez és a piaci alku növekedéséhez. Az energiaárak 2022 második felében megfigyelhető növekedése kihatott a hazai lakáspiacra is, így az alacsony energiahatékonyságú ingatlanokat valamelyest érzékenyebben érintette a piaci aktivitás mérséklődése. Becslési eredményeink alapján 1,2 százalékkal emelkedett 2022 negyedik negyedévében azon lakóingatlanok árindexe, amelyek átlagos gázfogyasztás alattiak, míg a rezsielőcsészés fogyasztási határát túllépő lakóingatlanok esetében 1,3 százalékos árcsökkenés következett be.

A lakáshitelek februári kibocsátása 68 százalékkal volt alacsonyabb az előző évihez képest, amiben a szerződésszámok mérséklődése mellett a megkötött hitelszerződések átlagos hitelösszegének csökkenése is közrejátszott. A Hitelezési felmérésre adott banki válaszok alapján 2023 első negyedévében a hitelintézetek változatlanul hagyták a lakáscélú hitelek sztenderdjeit, melyen a következő fél évben sem terveznek módosítani. Az első negyedévben az intézmények a lakáshitelek iránti kereslet további csökkenését tapasztalták, előretekintve azonban már keresletélénkület valószínűsítenek.

2022-ben 20,5 ezer új építésű lakóingatlant adtak át, ami mindössze 3,2 százalékkal haladta meg a 2021. évi szintet, viszont a 2023. első negyedévi átadások 20,2 százalékkal csökkentek éves összevetésben. A magyar lakásállomány 0,45 százalékos éves megújulási rátája európai viszonylatban továbbra is alacsony. A hazai építőipar számára a munkaerőhiány mellett egyre nagyobb korlátot jelent a termelésben az elégtelen kereslet, és az anyag- és munkaerőköltségekben megfigyelhető kétszámjegyű éves áremelkedés is megnehezíti az új projektek elindítását. 2022-ben 17 százalékkal nőtt éves összevetésben a kiadott építési engedélyek lakásszáma. A családi házak esetében visszaesés, míg a többlakásos épületekben kiadott lakásépítési engedélyeknél jelentős bővülés volt megfigyelhető. Utóbbit a kedvezményes, 5 százalékos lakásáfa átmeneti jellege döntően befolyásolta. 2023 első negyedévében a kiadott új építési engedélyek lakásszáma 37,6 százalékkal csökkent éves összevetésben, a budapesti többlakásos épületek tekintetében ugyanakkor ennél mérsékeltebb a visszaesés. A fővárosi újlakás-fejlesztések terén bővült azon építési engedélyt szerzett projektek lakásszáma, ahol a kivitelezés és értékesítés még nem kezdődött el, ami növekedési tartalékot jelenthet a kereslet ismételt élénkülése esetén.

*(Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés – 2023. május)*

## Kiegészítő információk

### 1. Az Alap portfóliójában található ingatlanok bemutatása (2023.06.30-án)

Cím	Alapterület m <sup>2</sup>	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	204 200 000 Ft	0 Ft	204 200 000 Ft
Egyéb (tároló, garázs)	5 870 000 Ft	0 Ft	5 870 000 Ft
Fejlesztés alatt álló ingatlan (*)	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>210 070 000 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>210 070 000 Ft</b>

### 3. Mutatószámok

Ingatlan típusa	Nettó bérleti díj bevétel összesen 2023. I. félévben	Bérbe- adottság	Ingatlan- jövedel- mezősség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték átlagos százalékos változása (bázis 2022.12.31)
Lakóingatlan	<b>Összesen: 580 000 Ft</b> ebből HUF: 580 000 Ft ebből EUR: 0 Ft	0%	0%	0 Ft	887 826 Ft	Budapest: -4,80% Vidék: 0,00%
Egyéb ingatlanok	<b>Összesen: 580 000 Ft</b> ebből HUF: 0 Ft ebből EUR: 0 Ft	0%	0%	0 Ft	366 875 Ft	Budapest: 0%
<b>Összesen:</b>	<b>580 000 Ft</b>					

### 4. Az ingatlan portfólió aránya a nettó eszközértéken belül

	2022.12.31	Arány	2023.06.30	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok	220 370 000	15,09%	210 070 000	47,87%
Banki egyenlegek	1 286 255 813	88,10%	238 544 256	54,36%
Egyéb eszközök	679 245	0,05%	569 443	0,14%
Követelések	1 359 925	0,09%	66 097 702	15,06%
<b>Összes eszköz</b>	<b>1 508 664 983</b>	<b>103,33%</b>	<b>515 281 401</b>	<b>117,43%</b>
Kötelezettségek	-48 571 344	-3,33%	-76 486 403	-17,43%

Saját tőke	1 460 093 639	100,00%	438 794 998	100,00%
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	15 095,150844 Ft		14 904,152348 Ft	
	11 599,136029 Ft		11 731,758741 Ft	

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

### Bérleti szerződések mutatói

Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	0
Bérlők száma a lakóingatlanokban	0
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	0%

### Tőkeáttétel

Az Alap 2023. első félévében nem alkalmazott tőkeáttételt.

### 5. Bevételek, Működési költségek

<b>Bevételek, díjak:</b>	
Ingtalanértékesítés bevétele	0
Bérleti díjak bevétele	738
Egyéb bevételek, árfolyamnyereség, kamatjellelű bevételek	473
Fedezeti ügyletek eredménye	0
Kártérítés, bánatpénz, elveszett kaució címén befolyt bevételek	0
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
<b>Betéti kamat</b>	<b>16 267</b>
<b>Költségek, ráfordítások:</b>	
<b>Anyagköltség</b>	<b>1 121</b>
Közüzemi díjak	1 121
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)	0
<b>Igény bevett szolgáltatások</b>	<b>4 668</b>
Javítási, karbantartási költségek	0
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	492
Üzemeltetési szolgáltatás	0
Számviteli szolgáltatások	900
Jogi szolgáltatási díj	0
Értékbecslési díj	53
Lakáseladási jutalék	3 223
Lakáskiadási jutalék	0
Különféle egyéb szolgáltatások	0
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>1 734</b>
<b>Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások</b>	<b>5 377</b>
Alapkezelői díj	4 837
Letétkezelői díj	411
Sikerdíj	0
Egyéb hatósági eljárási, szolgáltatási díj	0
Közjegyzői díj	0
Biztosítási díj	87
Bankköltség	42
Árfolyamvesztés	0
Egyéb	0

<b>Adó jellegű ráfordítások</b>	<b>285</b>
Egyéb adók	228
Különadó	57
<b>Rövid lejáratú kötelezettség</b>	<b>7 250</b>
Kapott foglaló	7 250
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettség</b>	<b>50</b>
Illeték	50
ÁFA	0

**A befektetési alap nettó eszközértéke  
a számviteli nyilvántartások alapján  
2023.06.30**

<b>Instrumentum</b>	<b>Eszközérték</b>	<b>%</b>
Ingtatlanok + vagyoni értékű jogok	134 276 000	37,02%
Banki egyenlegek	238 388 000	65,74%
Egyéb eszközök	0	0,00%
Egyéb követelések	1 702 000	0,47%
Aktív időbeli elhatárolások	217 000	0,06%
<b>Összes eszköz</b>	<b>374 583 000</b>	<b>103,29%</b>
Kötelezettségek	-11 236 000	-3,10%
Passzív időbeli elhatárolások	-702 000	-0,19%
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>362 645 000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Befektetési jegyek száma</b>		<b>29 502 db</b>
<b>Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.06.30-án összesen „A” sorozat</b>		<b>29 216 db</b>
<b>Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.06.30-án összesen „B” sorozat</b>		<b>286 db</b>
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2023.06.30-án „A” sorozat</b>		<b>12 316,791169 Ft</b>
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2023.06.30-án „B” sorozat</b>		<b>9 695,788849 Ft</b>

Budapest, 2023. július 24.

Impact Alapkezelő Zrt.