



DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Éves 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

MBH 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

MBH Bank Nyrt.

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.

2023.12.31-re az Alap tulajdonát képező ingatlanok száma 2 darab volt, melyek nem voltak bérbe adva 2023.12.31-én tekintettel arra, hogy az alap 2023.10.12-én bejelentette a megszűnését.

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. Vagyongkimutatás

Az Alap eszközeinek és forrásainak összetétele a számviteli beszámoló alapján

Instrumentum	2022.12.31	%	2023.12.31	%
Ingtalanok és vagyoni értékű jogok	220 370 000	15,09%	129 670 000	35,70%
Banki egyenlegek, DKJ	1 284 465 000	87,97%	234 415 000	64,53%
Egyéb eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb követelések	5 316 000	0,36%	27 000	0,01%
Aktív időbeli elhatárolások	2 019 000	0,14%	791 000	0,22%
Összes eszköz	1 512 170 000	103,57%	364 903 000	100,45%
Kötelezettségek	-50 779 000	-3,48%	-399 000	-0,11%
Passzív időbeli elhatárolás	-1 326 000	-0,09%	-1 238 000	-0,34%
Nettó eszközérték	1 460 065 000	100,00%	363 266 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	96 789		24 543	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	15 085,030324		14 801,206047	

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

Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2023.12.31-én	245 430 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.12.31-én	24 543 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2023.12.31-én	14 772,534165 Ft
2023-ban eladott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	0 Ft
2023-ban eladott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	14 000 Ft
2023-ban visszaváltott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	722 590 000 Ft
2023-ban visszaváltott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	10 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.12.31-én összesen	24 543 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.12.31-én összesen „A” sorozat	24 258 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.12.31-én összesen „B” sorozat	285 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2023.12.31-én „A” sorozat	242 580 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2023.12.31-én „B” sorozat	2 850 000 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2023.12.31-én	14 808,898890 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2023.12.31-én	11 656,778947 Ft

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2023.12.31-én	14 772,534165 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2023.12.31-én	14 808,898890 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2023.12.31-én	11 656,778947 Ft

IV. A befektetési alap összetétele

Instrumentum	2022.12.31	%	2023.12.31	%
Ingtalanok és vagyoni értékű jogok	220 370 000	15,09%	129 670 000	35,70%
Banki egyenlegek, értékpapírok (DKJ)	1 284 465 000	87,97%	234 415 000	64,53%
Egyéb eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb követelések (*)	5 316 000	0,36%	27 000	0,01%

Aktív időbeli elhatárolások	2 019 000	0,14%	791 000	0,22%
Összes eszköz	1 512 170 000	103,57%	364 903 000	100,45%
Kötelezettségek	-50 779 000	-3,48%	-399 000	-0,11%
Passzív időbeli elhatárolások	-1 326 000	-0,09%	-1 238 000	-0,34%
Saját tőke	1 460 065 000	100,00%	363 266 000	100,00%

(A számviteli törvény rendelkezései szerint számított adatok felhasználásával.)

(Az Alap portfóliója nem tartalmaz értékpapírokat.)

	2022.12.31	Arány	2023.12.31	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok	220 370 000	15,09%	129 670 000	35,53%
Banki egyenlegek, értékpapírok (DKJ)	1 286 255 813	88,10%	244 214 930	66,92%
Egyéb eszközök (Ingóságok)	679 245	0,05%	398 305	0,11%
Követelések (*)	1 359 925	0,09%	77 088	0,02%
Összes eszköz	1 508 664 983	103,33%	374 360 323	102,58%
Kötelezettségek	-48 571 344	-3,33%	-9 419 639	-2,58%
Saját tőke	1 460 093 639	100,00%	364 940 684	100,00%

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

Eredménykimutatás

2023	Nagyságrend eft
01. Bérleti díjak bevétele	738
02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	0
03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	0
I. Értékesítés nettó árbevétele	738
04. Ingatlan értékesítés bevétele	39 932
05. Eszközök értékesítésének bevétele	0
06. Egyéb bevételek	3
II. Egyéb bevételek	39 935
07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	0
08. Eladott eszközök beszerzési értéke	0
III. Eladott áruk beszerzési értéke	0
09. Anyagköltség	0
10. Rezsiköltség	1 105
11. Egyéb anyagköltség	0
12. Bérleti díjak	0
13. Üzemeltetési költségek, Üzemeltetési szolgáltatás	3 362
14. Hirdetés, reklám, propaganda	0
15. Szakértői díjak	2 166
16. Közvetítói díjak, jutalékok	3 223
17. Letétkezelői díjak	779
18. Alapkezelői díjak	4 837
18. a. Sikerdíj	0
19. Értékcsökkenési leírás	3 198

20. Egyéb működési költségek, egyéb eredménycsökkentő tétel	176
IV. Működési költségek	18 846
21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	0
22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0
23. Adó jellegű ráfordítások	1 152
24. Egyéb ráfordítások	1 749
V. Egyéb ráfordítások	2 901
25. Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0
26. Egyéb árfolyamnyereségek	0
27. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0
28. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	26 551
29. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0
30. Kapott (járó) osztalék, részesedés	0
VI. Pénzügyi műveletek bevételei	26 551
31. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
32. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0
33. Egyéb árfolyamveszteségek	0
34. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2
35. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése	0
36. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0
VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	2
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0
IX. Tárgyévi eredmény	45 475

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	96 518	480 242		967 900	-487 658
2023.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	0	0	10 000	0	0
2023.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	14	167	10 000	140	27
2023.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	-72 098	-1 087 465	10 000	-720 990	-366 518
2023.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	-1	-12	10 000	-10	-2
2023.12.31	Záró	24 433	-607 068		247 040	-854 151

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2021.12.31 „A” sorozat	2021.12.31 „B” sorozat	2022.12.31 „A” sorozat	2022.12.31 „B” sorozat	2023.12.31 „A” sorozat	2023.12.31 „B” sorozat
Összes nettó eszközérték	2 377 844 130	9 977 365	1 456 938 674	3 154 965	361 618 502	3 322 182
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	13 493,993871	10 524,646624	15 095,150844	11 599,136029	14 808,898890	11 656,778947

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 ingatlanalapot 180 napnál rövidebb visszaváltási idejű befektetési jegyeinek forgalmazását. Az Alapkezelő létrehozta a HU0000722558 ISIN-azonosítójú, 10.000,-Ft névértékű, kizárólag a visszaváltás határidejének hosszában eltérő új „B” befektetési jegy sorozatot.

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

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

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

Az 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, 2022. év folyamán 1,460 milliárd forintra, majd 2023. év folyamán 365 millió forintra csökkent.

Az alap 2023.10.12-én bejelentette megszűnését, eszközei eladás alatt állnak.

A hazai lakóingatlanpiac helyzete 2023-ban

Aktívan, a tavalyi évnél 21%-kal erősebb forgalommal zárta a decembert az ingatlanpiac. Az év végi hajrának köszönhetően így éves tekintetben elérte a szakértők által várt 90-110 ezres sávot a szegmens. A Duna House által becsült 7 813 tranzakcióval a december a harmadik legerősebb hónapot jelenti az évben, ami nagyon ritka jelenség, hiszen hagyományosan a leggyengébb időszakok közé tartozik az év vége. Az idej, 2024-es évre élénkebb ingatlanpiacon 110-130 ezer adásvételt vár az ingatlanközvetítő vállalat. A hitelpiacon is pörgős volt az év vége, a Duna House cégcsoport nemzetközi pénzügyi márkájának, a Credipass-nak a hazai adatai alapján 67 milliárd forint szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel volument becsül idén decemberre a pénzügyi közvetítő vállalat, amely év/év összehasonlítás alapon 63%-kal erősebb piacot mutat az előző évhez képest. A Magyar Nemzeti Bank novemberig publikált hivatalos adatai és a Credipass decemberi előrejelzése alapján kevéssel 600 milliárd forint alatt zárta az évet a forintalapú jelzálogcélú hitelek piaca. A pénzügyi közvetítő szakemberei a most bejelentett önkéntes THM plafon és az otthonteremtési támogatásokkal elérhető kedvező hitelkonstrukciók pozitív hatásaként 2024-ben erősebb, 750-850 milliárd forintos aktív piaccal számolnak.

A Credipass adatai alapján az előző negyedévhez képest tovább emelkedett és ezzel már a 22 millió forintot is megközelítette az átlagos hitel nagyság a fővárosban. A vidéki területeken is növekedés látható, a keleti országrészben 14,1 millió forintra, míg a nyugati területeken 15,2 millió forintra nőtt a hitel nagyság 2023 negyedik negyedévében. Az ország teljes területén a 20 éves, vagy annál hosszabb futamidejű ügyletek aránya volt a legkiemelkedőbb. Kelet-Magyarország kivételével a fővárosban, valamint a nyugati területeken erősödött a hitelügyletek mellé beadott CSOK igények aránya.

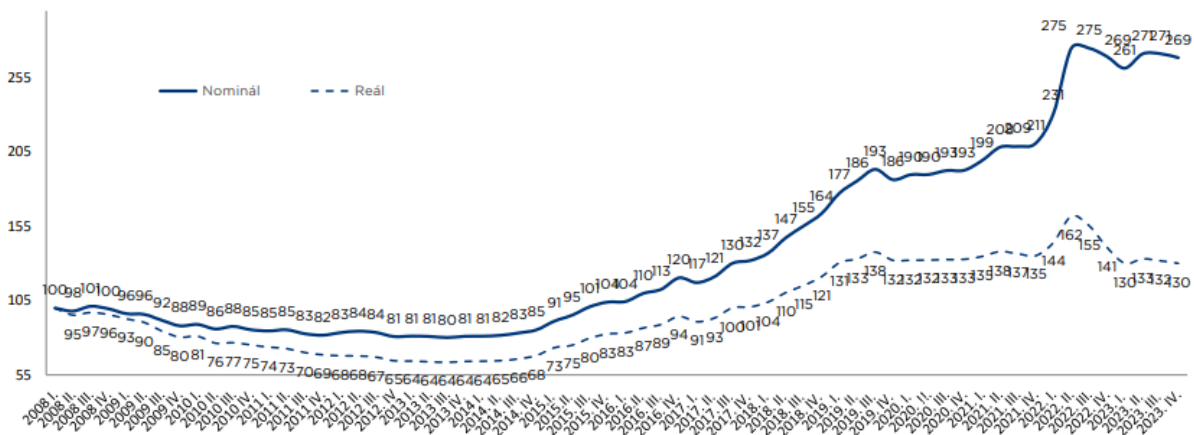
Enyhülést hozott az év utolsó negyedéve az ingatlanárakban: Duna House mutatói szerint a keleti országrész stagnáló panel árindexe kivételével mind az országos lakásárindex, mind a területenként és ingatlantípusonként számított árindexek nominál értéke csökkenéssel zárta a 2023-as évet. Az árindexek reál értéke is hasonló képet mutat, a budapesti téglá árindex tekintetében tapasztalható csupán stagnálás, a többi esetben erősebb, gyengébb mérséklődés olvasható ki az adatokból.

A fővárosban a leggyakrabban előforduló eladási ok 35%-kal a nagyobb ingatlanba költözés volt, a tranzakciók 29%-ban korábban befektetési céllal vásárolt lakásokat, házakat értékesítettek. A vidéki ügyletek legfőbb motivációja az örökölt ingatlan eladása mellett a korábbi ingatlanbefektetés értékesítése volt.

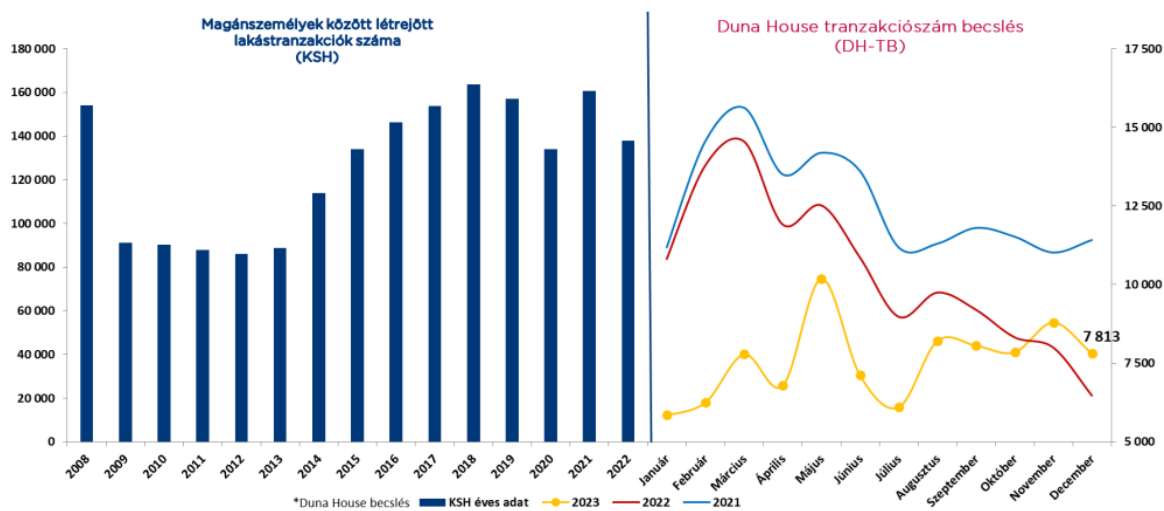
DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

Az előző két negyedévben tapasztalt stagnálás után az országos lakásárindex mind nominál értéken, mind pedig reál értéken 2 pontos csökkenést mutat. Nominál értéken 269 ponton, míg reál értéken 130 ponton zárta a negyedévet.

ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEX



Tranzakciós adatok alakulása



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

Makrogazdasági tényezők

A nemzetgazdaságban a foglalkoztatottság historikusan erős, és a rendszeres átlagkeresetek éves összevetésben 18 százalékkal emelkedtek 2023 második negyedévében. Ugyanakkor a magas infláció okozta reálbércsökkenés és az alacsony fogyasztói bizalom érdemben visszavetette a keresletet a lakáspiacon. A folytatódó dezinfláció 2024-től a lakosság reáljüvedelmének emelkedésével, a várhatóan kedvezőbb hitelkondíciókkal és az újonnan bejelentett otthonteremtési támogatások segítségével fokozatosan növekvő pályára állíthatják a lakáspiaci aktivitást.

A lakásárak 2023 második negyedévében éves szinten 0,8 százalékkal mérséklődtek. Az árak év/év csökkenésére 9 év óta nem volt példa, ugyanakkor a harmadik negyedévben kismértékben újra emelkedhettek a lakásárak. Településtípus szerint a második negyedévben a községekben volt megfigyelhető érdemi, 8,1 százalékos nominális éves csökkenés, míg Budapesten és a vidéki városokban átlagosan rendre 4,9 és 1,1 százalékkal nőttek a lakásárak egy év alatt. 2022 második felétől országosan érdemben enyhült a lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított felülértékelttsége, szintje azonban a korábbi évekkal összevetve továbbra is magasnak számít.

A 2023 harmadik negyedévében megvalósult lakáspiaci tranzakciók száma 11 százalékkal csökkent éves összevetésben, azonban az előző negyedévhez képest már 10 százalékos növekedés volt megfigyelhető. A továbbra is alacsony aktivitás hozzájárult a kínálati árak csökkentéséhez és a piaci alku növekedéséhez. A kiadó albérletek kínálata éves összevetésben stagnált. A lakásárakkal ellentétben a bérleti díjak tovább emelkedtek, ugyanakkor már alacsonyabb, 13 százalékos éves ütemben.

A bankok 2023 harmadik negyedévében már élénkülő keresletet tapasztaltak a lakáshitelek iránt, előretételek pedig döntő többségük az élénkülés folytatódásával számol, ugyanakkor az új hitelszerződések volumene még 41 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszakától. A városi CSOK kivezetése és a babaváró kölcsön igénybe vevői körének szűkítése 2024-től a lakáshitel-kereslet csökkenése irányába hat, ugyanakkor e hatást tompíthatja az október végén bejelentett CSOK Plusz program, amely 2024-től a gyermeket vállaló házaspárok számára teszi lehetővé kedvezményes kamatozású hitel felvételét. Az idei év hátralevő részében a CSOK Plusz 2024-es indulása és a falusi CSOK támogatási összegének jövő évi emelése kivárásra ösztönözhet a programokra jogosultak körében. Budapesten a kétgyermekes háztartások számára 2023 folyamán javult, vidéken viszont kedvezőbb szintről ugyan, de romlott az új lakások hitelből történő megvásárlásának elérhetősége. A gyermeket nem vállaló háztartások számára az új lakások elérhetősége alacsony szinten tartózkodott a fővárosban és vidéken is.

A hazai építőipar számára a termelés legfőbb korlátja továbbra is az elégtelen kereslet. Az építőiparban foglalkoztatottak száma változatlanul történelmi csúcson van, melynek fenntartása komoly kihívást jelent a szektor számára. A 2023 első három negyedévében használatbavételi engedélyt kapott lakások száma éves összevetésben ötödével csökkent, a fővárosi újlakásadások száma pedig ugyanezen időtávon 29 százalékkal esett vissza. Budapesten továbbra is alacsony számban adtak el újlakásokat a harmadik negyedévben, az előző év azonos negyedévi eladásokhoz képest 41 százalékkal kevesebbet. A fővárosi újlakásfejlesztéseken belül bővült azon építési engedélyt szerzett projektek lakásszáma, ahol a kivitelezés és értékesítés még nem kezdődött el, ami növekedési tartalékot jelenthet a kereslet élénkülése esetén.

(Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés – 2023. november)

Kiegészítő információk

1. Az Alap portfóliójában található ingatlanok bemutatása (2023.12.31-én)

Cím	Alapterület m ²	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Földrajzi kategória	Használatba /Birtokba vétel éve	Tervezett tartás időtávja
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	124 400 000 Ft	0 Ft	124 400 000 Ft
Egyéb (tároló, garázs)	5 270 000 Ft	0 Ft	5 270 000 Ft
Fejlesztés alatt álló ingatlan (*)	-	-	-
Összesen	129 670 000 Ft	0 Ft	129 670 000 Ft

3. Mutatószámok

Ingatlan típusa	Nettó bérleti díj bevétel összesen 2023	Bérbe- adottság	Ingatlan- jövedel- mezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték átlagos százalékos változása (bázis 2022.12.31)
Lakóingatlan	Összesen: 0 Ft ebből HUF: 0 Ft ebből EUR: 0 Ft	0%	0%	0 Ft	0 Ft	Budapest: -11,29% Vidék: 0,00%
Egyéb ingatlanok	Összesen: 0 Ft ebből HUF: 0 Ft ebből EUR: 0 Ft	0%	0%	0 Ft	0 Ft	Budapest: -11,14%
Összesen:	0 Ft					

4. Az ingatlan portfólió aránya a nettó eszközértéken belül

	2022.12.31	Arány	2023.12.31	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok	220 370 000	15,09%	129 670 000	35,53%
Banki egyenlegek	1 286 255 813	88,10%	244 214 930	66,92%
Egyéb eszközök	679 245	0,05%	398 305	0,11%
Követelések	1 359 925	0,09%	77 088	0,02%
Összes eszköz	1 508 664 983	103,33%	374 360 323	102,58%
Kötelezettségek	-48 571 344	-3,33%	-9 419 639	-2,58%
Saját tőke	1 460 093 639	100,00%	364 940 684	100,00%
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	15 095,150844 Ft 11 599,136029 Ft		14 808,898890 Ft 11 656,778947 Ft	

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	0,00
Bérlők száma a lakóingatlanokban	0
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	0%

Tőkeáttétel

Az Alap 2023-ban nem alkalmazott tőkeáttételt.

5. Bevételek, Működési költségek

Bevételek, díjak:	
Ingtalan- és Ingatlan-áru értékesítés bevétele	72 503
Bérleti díjak bevétele	738
Egyéb bevételek, Pénzügyi műveletek bevétele	26 552
Betéti kamat	24 100
Forgatási célú értékpapírok után kapott kamat, kincstárjegy eladásából származó bevétel	2 452
Kártérítés, bánatpénz, elveszett kaució, kötbér, egyéb bevételek	0
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Költségek, ráfordítások:	
Anyagköltség	1 105
Közüzemi díjak	1 105
Egyéb anyagköltség	0
Igény bevett szolgáltatások	8 750
Javítási, karbantartási költségek	2 133
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	854
Takarítás	375
Jogi, ügyvédi, közjegyzői díjak	261
Számviteli szolgáltatások	1 800
Egyéb szakértői díj	25
Értékbecslési díj	80
Lakáseladási jutalék	3 222
Lakáskiadási jutalék	0
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	78 558
Alapkezelői díj	4 837
Letétkezelői díj	778
Sikerdíj	0
Költségként elszámolt adó, illeték	0
Biztosítási díj	120
Bankköltség	56
Értékcsökkenési leírás	3 198
Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	32 568
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 211
Egyéb	34 790
Adó jellegű ráfordítások	1 358
Építményadó	450
Különadó	229

A befektetési alap nettó eszközértéke
a számviteli nyilvántartások alapján
2023.12.31

Instrumentum	Eszközérték	%
Ingtatlanok + vagyoni értékű jogok	129 670 000	35,53%
Banki egyenlegek, értékpapírok	244 215 000	66,92%
Egyéb eszközök	398 000	0,11%
Egyéb követelések	77 000	0,02%
Összes eszköz	373 962 000	102,58%
Kötelezettségek	-9 420 000	-2,58%
Nettó eszközérték	364 940 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	24 704	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.12.31-én összesen „A” sorozat		24 419 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.12.31-én összesen „B” sorozat		285 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2023.12.31-én	14 808,898890 Ft	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2023.12.31-én	11 656,778947 Ft	

Budapest, 2024. február 27.

Impact Alapkezelő Zrt.