



DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Éves jelentés 2024.

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	2023.12.31	%	2024.02.22	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	129 670 000	35,70%	0	0,00%
Banki egyenlegek	234 415 000	64,53%	365 950 000	100,00%
Egyéb eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb követelések	27 000	0,01%	0	0,00%
Aktív időbeli elhatárolások	791 000	0,22%	0	0,00%
Összes eszköz	364 903 000	100,45%	365 950 000	100,00%
Kötelezettségek	-399 000	-0,11%	0	0,00%
Passzív időbeli elhatárolás	-1 238 000	-0,34%	0	0,00%
Nettó eszközérték	363 266 000	100,00%	0	100,00%
Befektetési jegyek száma	24 543		24 543	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	14 801,206047		14 910,575561	

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

Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2024.02.22-én	245 430 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024.02.22-én	24 543 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.02.22-én	14 910,575561 Ft
2024-ben eladott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	0 Ft
2024-ben eladott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	0 Ft
2024-ben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	0 Ft
2024-ben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	0 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024.02.22-én összesen	24 543 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024.02.22-én összesen „A” sorozat	24 258 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024.02.22-én összesen „B” sorozat	285 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2024.02.22-én „A” sorozat	242 580 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2024.02.22-én „B” sorozat	2 850 000 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2024.02.22-én	14 947,521436 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2024.02.22-én	11 765,898246 Ft

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.02.22-én	14 910,575561 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2024.02.22-én	14 947,521436 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2024.02.22-én	11 765,898246 Ft

IV. A befektetési alap összetétele

Instrumentum	2023.12.31	%	2024.02.22	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	129 670 000	35,70%	0	0,00%
Banki egyenlegek, értékpapírok (DKJ)	234 415 000	64,53%	365 950 000	100,00%
Egyéb eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb követelések (*)	27 000	0,01%	0	0,00%

Aktív időbeli elhatárolások	791 000	0,22%	0	0,00%
Összes eszköz	364 903 000	100,45%	365 950 000	100,00%
Kötelezettségek	-399 000	-0,11%	0	0,00%
Passzív időbeli elhatárolások	-1 238 000	-0,34%	0	0,00%
Saját tőke	363 266 000	100,00%	0	100,00%

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

	2023.12.31	Arány	2024.02.22	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok	129 670 000	35,53%	0	0,00%
Banki egyenlegek	244 214 930	66,92%	365 950 256	100%
Egyéb eszközök (Ingóságok)	398 305	0,11%	0	0,00%
Követelések (*)	77 088	0,02%	0	0,00%
Összes eszköz	374 360 323	102,58%	365 950 256	100,00%
Kötelezettségek	-9 419 639	-2,58%	0	0,00%
Saját tőke	364 940 684	100,00%	365 950 256	100,00%

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

Eredménykimutatás

2024.01-02.	Nagyságrend eft
01. Bérleti díjak bevétele	0
02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	0
03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	0
I. Értékesítés nettó árbevétele	0
04. Ingatlan értékesítés bevétele	140 600
05. Eszközök értékesítésének bevétele	0
06. Egyéb bevételek	0
II. Egyéb bevételek	140 600
07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	0
08. Eladott eszközök beszerzési értéke	0
III. Eladott áruk beszerzési értéke	0
09. Anyagköltség	0
10. Rezsiköltség	0
11. Egyéb anyagköltség	0
12. Bérleti díjak	0
13. Üzemeltetési költségek, Üzemeltetési szolgáltatás	93
14. Hirdetés, reklám, propaganda	0
15. Szakértői díjak	100
16. Közvetítői díjak, jutalékok	5 778
17. Letétkezelői díjak	89
18. Alapkezelői díjak	0
18. a. Sikerdíj	0
19. Értékcsökkenési leírás	323

20. Egyéb működési költségek, egyéb eredménycsökkentő tétel	83
IV. Működési költségek	6 466
21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	99 921
22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0
23. Adó jellegű ráfordítások	696
24. Egyéb ráfordítások	18
V. Egyéb ráfordítások	100 635
25. Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0
26. Egyéb árfolyamnyereségek	0
27. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0
28. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	996
29. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0
30. Kapott (járó) osztalék, részesedés	0
VI. Pénzügyi műveletek bevételei	996
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 értékesítése	0
36. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0
VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0
IX. Tárgyévi eredmény	34 495

Tőkeszámlaváltozások

2024-ben nem történt forgalmazás, az alap megszűnés alatt áll.

Időszak	Megnevezés	Darab névérték 10.000 Ft/db	Forgalmazott érték (1 000 Ft)	Névérték /db	Tőke-változás (1 000 Ft)	Érték-különbözet
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

	2022.12.31 „A” sorozat	2022.12.31 „B” sorozat	2023.12.31 „A” sorozat	2023.12.31 „B” sorozat	2024.02.22 „A” sorozat	2024.02.22 „B” sorozat
Összes nettó eszközérték	1 456 938 674	3 154 965	361 618 502	3 322 182	362 596 975	3 353 281
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	15 095,150844	11 599,136029	14 808,898890	11 656,778947	14 947,521436	11 765,898246

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 engedélyét.

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 világvárvány, és az annak eredményeképpen kialakult vészhelyzet, és az azt követő háborús helyzet, mely vége egyelőre nem látható előre. Így kevert 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 idei, 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 negyedében. 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.

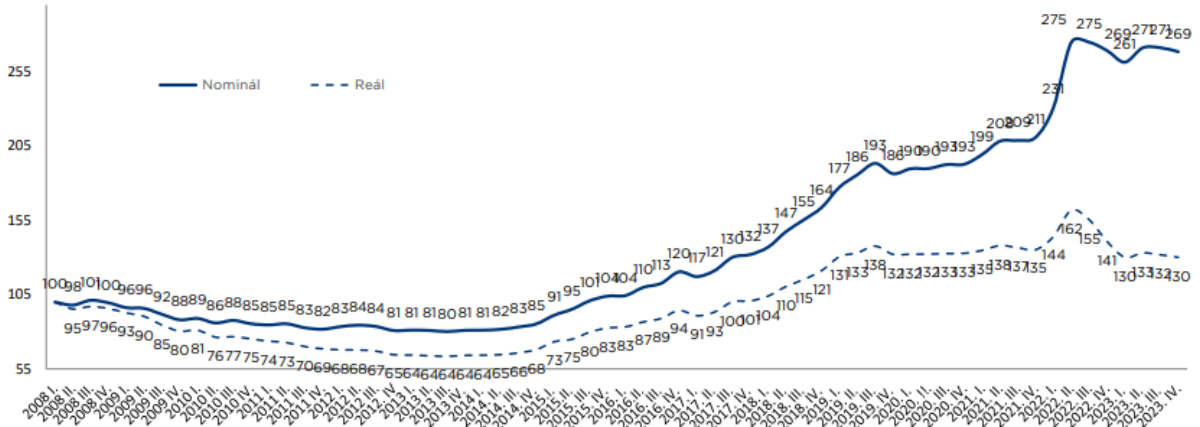
Enyhülést hozott az év utolsó negyedéve az ingatlanárakban: Duna House mutatói szerint a keleti országrész stagnáló panel árindexe kivételével mind az országos lakásárindex, mind a területenként és ingatlantípusonként számított árindexek nominál értéke csökkenéssel zárta a 2023-as évet. Az árindexek 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.

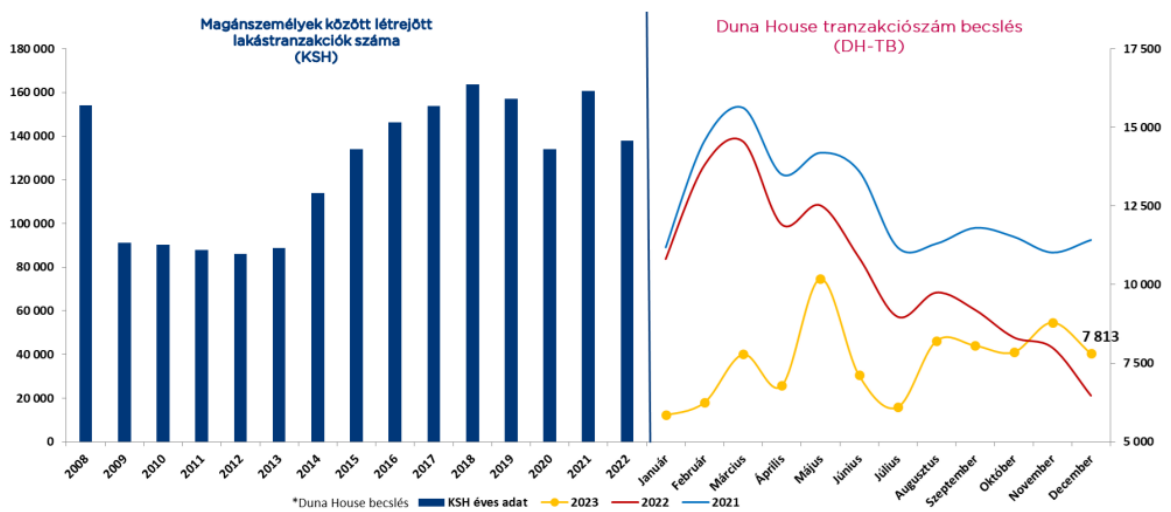
DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

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 2024.02.22-én már nem volt ingatlan
2. Az ingatlanok értéke a tárgyidőszak végén földrajzi és funkcionális kategóriánkénti megoszlásban
3. Mutatószámok

Ingatlan típusa	Nettó bérleti díj bevétel összesen 2024	Bérbe-adottság	Ingatlan-jövedel-mezősség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték átlagos százalékos változása (bázis 2024.02.22)
Lakóingatlan	Összesen: 0 Ft ebből HUF: 0 Ft ebből EUR: 0 Ft	0%	0%	0 Ft	0 Ft	Budapest: 0,00% Vidék: 0,00%
Egyéb ingatlanok	Összesen: 0 Ft ebből HUF: 0 Ft ebből EUR: 0 Ft	0%	0%	0 Ft	0 Ft	Budapest: 0,00%
Összesen:	0 Ft					

4. Az ingatlan portfólió aránya a nettó eszközértéken belül

	2023.12.31	Arány	2024.02.22	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok	129 670 000	35,53%	0	0,00%
Banki egyenlegek	244 214 930	66,92%	365 950 256	100%
Egyéb eszközök	398 305	0,11%	0	0,00%
Követelések	77 088	0,02%	0	0,00%
Összes eszköz	374 360 323	102,58%	365 950 256	100,00%
Kötelezettségek	-9 419 639	-2,58%	0	0,00%
Saját tőke	364 940 684	100,00%	365 950 256	100,00%
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	14 808,898890 Ft 11 656,778947 Ft		14 947,521436 Ft 11 765,898246 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 2024-ben nem alkalmazott tőkeáttételt.

5. Bevételek, Működési költségek 2024.01-02.

Bevételek, díjak:	
Ingtalan- és Ingatlan-áru értékesítés bevétele	140 600
Bérleti díjak bevétele	0
Egyéb bevételek, Pénzügyi műveletek bevétele	996
Betéti kamat	897
Forgatási célú értékpapírok után kapott kamat, kincstárjegy eladásából származó bevétel	99
Kártérítés, bánatpénz, elveszett kaució, kötbér, egyéb bevételek	0
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Költségek, ráfordítások:	
Anyagköltség	0
Közüzemi díjak	0
Egyéb anyagköltség	0
Igény bevett szolgáltatások	6 077
Javítási, karbantartási költségek	0
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	93
Takarítás	0
Jogi, ügyvédi, közjegyzői díjak	0
Számviteli szolgáltatások	100
Egyéb szakértői díj	25
Értékbecslési díj	80
Lakáseladási jutalék	5 779
Lakáskiadási jutalék	0
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	100 434
Alapkezelői díj	0
Letétkezelői díj	89
Sikerdíj	0
Költségként elszámolt adó, illeték	0
Biztosítási díj	0
Bankköltség	30
Értékcsökkenési leírás	323
Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	99 921
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0
Egyéb	71
Adó jellegű ráfordítások	284
Építményadó	258
Különadó	26

A befektetési alap nettó eszközértéke
a számviteli nyilvántartások alapján
2024.02.22

Instrumentum	Eszközérték	%
Ingtatlanok + vagyoni értékű jogok	0	0,00%
Banki egyenlegek, értékpapírok	365 950 256	100%
Egyéb eszközök	0	0,00%
Egyéb követelések	0	0,00%
Összes eszköz	365 950 256	100,00%
Kötelezettségek	0	0,00%
Nettó eszközérték	365 950 256	100,00%
Befektetési jegyek száma	24 543	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024.02.22-én összesen „A” sorozat		24 258 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024.02.22-én összesen „B” sorozat		285 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2024.02.22-én	14 947,521436 Ft	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2024.02.22-én	11 765,898246 Ft	

Az alap megszűnése miatti adatok

Az egyes értékesített eszközök befolyt ellenértéke	365 950 256 Ft
Az esetleges járulékos és egyéb bevételek	0
Kötelezettségek teljesítéséből adódó kifizetések	0
A végelszámolás során felmerült költségek és felszámított díjak tételesen	0
A befektetők között felosztható tőke	365 950 256 Ft
Az egy befektetési jegyre kifizethető összeg A sorozat	14 947,521436 Ft/befektetési jegy
Az egy befektetési jegyre kifizethető összeg B sorozat	11 765,898246 Ft/befektetési jegy
A kifizetés kezdőnapja	2024.03.20.
A kifizetés helye	Az értékpapírok letéti őrzésével megbízott pénzüntézet vagy befektetési szolgáltató

Budapest, 2024. február 27.

Impact Alapkezelő Zrt.