



IMPACT
ASSET MANAGEMENT

IMPACT LAKÓINGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

Féléves jelentés 2017

Alapkezelő:

Impact Asset Management Alapkezelő

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.)

Általános információk

Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap alapadatai

A befektetési alap neve:

Impact Lakóingatlan Befektetési Alap

Lajstromszám:

1211-15

A befektetési alap székhelye:

1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A befektetési alapkezelő neve:

Impact Asset Management Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

Céggjegyzékszám: 01-10-048353

A letétkezelő neve:

ERSTE BANK HUNGARY Zrt.

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

Céggjegyzékszám: 01-10-041054

A forgalmazók neve:

Concorde Értékpapír Zrt.

Székhelye: 1123 Budapest, Alkotás u. 50

Céggjegyzékszám: 01-10-043521

Random Capital Zrt.

Székhelye: 1053 Budapest, Szép u. 2.

Céggjegyzékszám: 01-10-046204

Az ingatlanértékelő neve:

QUADRIGA Familia Kereskedelmi, Szolgáltató és Ingatlanforgalmazó Kft.

Székhelye: 1112 Budapest, Kapolcs u. 16.

Céggjegyzékszám: 01-09-176014

A könyvvizsgáló neve:

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

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

Céggjegyzékszám: 01-09-867785

MKVK nyilvántartási szám:... 002387

Eljáró könyvvizsgáló neve: Jasper Zsuzsanna

A befektetési alap típusa:

Az alap nyilvános, nyílt végű ingatlan alap.

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

Az alap futamideje határozatlan.

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

Az alap az ÁÉKBV irányelv alapján nem harmonizált.

Azon eszközkategóriák, amelyekbe az Alap befektethet:

- a) belföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- b) ingatlantársaság részesedése;
- c) ingatlanhoz kapcsolódó azon vagyoni értékű jogok, amelyek az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükségesek.
- d) azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, a megfelelő jövedelmezőség biztosításához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.
- e) azonnal visszaváltható és befektetési politikájuk szerint kizárólag likvid eszközökbe fektető kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírja:
- f) szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök,
- g) EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök,
- h) valamely harmadik ország tőzsdéjén hivatalosan jegyzett, vagy annak más, rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök, amennyiben az adott tőzsde vagy kereskedési platform, mint lehetséges befektetési helyszín szerepel az ÁÉKBV kezelési szabályzatában,
- i) egy éven belül forgalomba hozott átruházható értékpapírok, feltéve, hogy
 - ia) a forgalomba hozatali feltételek kötelezettségvállalást tartalmaznak arra, hogy a kibocsátó kezdeményezi az értékpapírok valamely, a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 2. §. (1) bekezdésnek a), b) vagy c) pontjaiban meghatározott szabályozott piacra, illetve kereskedési platformra történő bevezetését, és
 - ib) a bevezetés a forgalomba hozataltól számított egy éven belül megtörténik,
- j) az f), g) h) és i) pont szerinti feltételeknek nem megfelelő egyéb állampapírok,
- k) likvid eszköznek minősülő, ÁÉKBV által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírok vagy az alábbi követelményeknek megfelelő likvid eszköznek minősülő kollektív befektetési értékpapírok
- l) ÁÉKBV által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírok, vagy egyéb kollektív befektetési formák által nyilvánosan forgalomba hozott nyílt végű értékpapírok, feltéve, hogy:
 - la) az egyéb kollektív befektetési forma jogszabály alapján prudenciális felügyelet hatálya alatt áll, és ez a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletével kapcsolatos feladatkörében eljáró Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: Felügyelet) megítélése szerint egyenértékű a közösségi jogszabályokban megállapított felügyelettel, és a hatóságok közötti megfelelő együttműködés biztosított,
 - lb) az egyéb kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírok tulajdonosainak védelme egyenértékű az ÁÉKBV befektetési jegyei tulajdonosai számára biztosított védelemmel, beleértve az eszközök elkülönített módon való kezelésére, a hitelfelvételre, a kölcsönnyújtásra, valamint az átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök fedezetlen vásárlásaira vonatkozó szabályokat,
 - lc) az egyéb kollektív befektetési forma tevékenységéről félévenként és évenként olyan jelentések készülnek, amelyek lehetővé teszik az eszközök és források, a bevételek és a ráfordítások, valamint az elszámolási időszakban végzett tevékenységek felmérését) alpontjában felsorolt feltételeknek megfelelő kollektív befektetési értékpapírok,
- m) betét,
- n) deviza,
- o) fedezeti célból kötött származtatott ügyletek

I. Vagyonkimutatás

Az Alap eszközeinek és forrásainak tételes összetétele a számviteli beszámoló alapján

Instrumentum	2016.12.31	%	2017.06.30	%
Ingatlanok – (Lakóingatlanok)	816 680 000 Ft	74,09%	958 300 000 Ft	60,27%
Banki egyenlegek	268 376 000 Ft	24,35%	402 080 000 Ft	25,29%
Egyéb eszközök (Lakóingatlanok)	37 250 000 Ft	3,38%	198 995 000 Ft	12,51%
Egyéb eszközök (Garázs, Tároló)			5 000 000 Ft	0,31%
Egyéb követelések	4 025 000 Ft	0,37%	2 781 000 Ft	0,17%
Értékelési különbözet			39 850 000 Ft	2,51%
Összes eszköz	1 126 331 000 Ft	102,18%	1 607 006 000 Ft	101,06%
Kötelezettségek	-9 023 000 Ft	-0,82%	-16 730 000 Ft	-1,05%
Egyéb kötelezettségek	-14 989 000 Ft	-1,36%	-168 000 Ft	-0,01%
Nettó eszközérték	1 102 319 000 Ft	100,00%	1 590 108 000 Ft	100,00%
Befektetési jegyek száma (*)	21 152 db		147 499 db	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	52.14,173601 Ft		10.780,466308 Ft	

*Az Alapkezelési Szabályzat 2017. július 1. napjával hatályba lépett módosítása szerint a befektetési jegyek névértéke 50.000,-Ft-ról 10.000,-Ft-ra módosult.

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

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2016.12.31-én		1 102 319 000 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2016.12.31-én		52 114,173601 Ft
2017. I. félévben eladott befektetési jegyek		564 857 000 Ft
2017. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek		0 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.06.30-án		1 474 990 000 Ft

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2016.12.31	52 308,015649 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2017.01.31	52 290,098312 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2017.02.28	52 493,596540 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2017.03.31	53 323,469722 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2017.04.30	53 584,660718 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2017.05.31	53 754,387219 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2017.06.30 (Névértékváltozás 2017.06.02)	10 836,840887 Ft (54 183,837085 Ft)
A forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2017. június 30. napján	147 499 db

IV. A befektetési alap összetétele

	2016.12.30	Arány	2017.06.30	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok (Lakóingatlanok)	816 680 000 Ft	74,09%	958 300 000 Ft	60,27%
Banki egyenlegek	268 376 000 Ft	24,35%	402 080 000 Ft	25,29%
Egyéb eszközök (Lakóingatlanok)	37 250 000 Ft	3,38%	198 995 000 Ft	12,51%
Egyéb eszközök (Garázs, Tároló)			5 000 000 Ft	0,31%
Egyéb követelések	4 025 000 Ft	0,37%	2 781 000 Ft	0,17%
Értékelési különbözet			39 850 000	2,51%
Összes eszköz	1 126 331 000 Ft	102,18%	1 607 006 000 Ft	101,06%
Kötelezettségek	-9 023 000 Ft	-0,82%	-16 730 000 Ft	-1,05%
Egyéb kötelezettségek	-14 989 000 Ft	-1,36%	-168 000 Ft	-0,01%
Saját tőke	1 102 319 000 Ft	100,00%	1 590 108 000 Ft	100,00%

(A számviteli törvény rendelkezései szerint számított adatok felhasználásával)

2017. első félévében az Alap portfóliójába további ingatlanok kerültek, amelyek a bérbeadásig Egyéb eszköz kategóriában vannak nyilvántartva.

	2016.12.30	Arány	2017.06.30	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok (Lakóingatlanok)	836 180 000 Ft	74,09%	1 182 570 000 Ft	73,98%
Ingatlanok (Garázs, Tároló)			5 210 000 Ft	0,33%
Banki egyenlegek	268 166 016 Ft	24,35%	402 250 637 Ft	25,17%
Egyéb eszközök	18 986 378 Ft	3,38%	17 897 848 Ft	1,12%
Követelések	8 390 089 Ft	0,37%	14 610 693 Ft	0,91%
Összes eszköz	1 131 722 483 Ft	102,18%	1 622 539 178 Ft	101,51%
Kötelezettségek	-25 303 336 Ft	-0,82%	-24 115 985 Ft	-1,51%
Saját tőke	1 106 419 147 Ft	100,00%	1 598 423 193 Ft	100,00%

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

Kiegészítő információk

Az Alap portfóliójában található ingatlanok bemutatása

Cím	Alapterület m ²	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Földrajzi kategória	Használatba/B irtokba vétel éve	Tervezett tartás időtávja
1111 Budapest, Bartók Béla út 14. fsz. 1.	24	5507/0/A/4	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1055 Budapest, Balaton utca 27. 2. emelet 1.	38	25002/4/A/7	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1136 Budapest, Balzac utca 15. félemelet 1.	77	25294/0/A/13	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház V. emelet 44. (XVIII.) S544	53	19897/3/A/539	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház V. emelet 43. (XVII.) S543	53	19897/3/A/538	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú

4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház IV. emelet 33. (XVI.) S433	59	19897/3/A/528	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház II. emelet 22. (XIV.) S222	59	19897/3/A/517	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház III. emelet 25.	59	19897/3/A/520	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q. lépcsőház III. emelet 30. (XIII.) Q330	59	19897/3/A/474	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q. lépcsőház II. emelet 22. (XII.) Q222	59	19897/3/A/466	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q. lépcsőház I. emelet 14. (XI.) Q114	59	19897/3/A/458	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. O. lépcsőház IV. emelet 24. (X.) O424	58	19897/3/A/410	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4033 Debrecen, Böszörményi u. 68. I lépcsőház II. emelet 20. (IV.) I220	57	19897/3/A/201	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I lépcsőház IV. emelet 31. (VI.) I431	58	19897/3/A/212	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I lépcsőház III. emelet 26. (V.) I326	58	19897/3/A/207	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I lépcsőház III. emelet 23. (IV.) I323	58	19897/3/A/204	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I lépcsőház III. emelet 21. (IV.) I321	57	19897/3/A/202	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
1072 Budapest, Dob. u. 16. lh. 7. III/3.	88	34193/0/A/87	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1155 Budapest, Kolozsvár utca 3/a	145	81136	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1066 Budapest, Teréz krt. 18. 2. emelet 2.	100	28876/0/A/20	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1051 Budapest, Zrínyi u. 9. I. 6.	41	24523/0/A/11	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1082 Budapest, Kisfaludy utca 3. 2. emelet 3.	50	35632/0/A/16	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1083 Budapest, Kisfaludy utca 3. 6. emelet 3.	50	35632/0/A/44	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1084 Budapest, Kisfaludy utca 3. 7. emelet 3.	50	35632/0/A/50	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 12-14. 6. em. 614.	45	34185/0/A/100	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 12-14. -1 - -4. em. T1 (96/9408 tulajdoni hányad)	16	34185/0/A/102	garázs	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 12-14. -3. em. 3-1.	4	34185/0/A/115	tároló	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 10. V/ 5004.	42	34187/2/A/32	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1066 Budapest, Ó u. 49. IV/406.	64	29039/0/A/88	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. lh. A III./11.	39	145201/231/A/59	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. lh. B II./12.	39	145201/231/A/136	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. lh. B fszt. 14.	47	145201/231/A/102	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. lh. A III./10.	28	145201/231/A/58	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. lh. A II./13.	39	145201/231/A/44	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. lh. A fszt. 8.	46	145201/231/A/8	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. I I./7.	57	17970/1/A/778	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. G V./3	51	17970/1/A/623	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. F II./3	36	17970/1/A/516	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C VII./3	35	17970/1/A/227	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C V./4.	39	17970/1/A/208	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C IV./6.	35	17970/1/A/200	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. G I./3.	51	17970/1/A/591	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C VII./6.	35	17970/1/A/230	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C VI./6.	35	17970/1/A/220	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C II./6.	35	17970/1/A/184	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C II./5.	42	17970/1/A/183	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú

	Nettó bérleti díj bevétel	Bérbe- adottság	Ingatlan- jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték százalékos változása
Lakóingatlan	Összesen: 22 818 236 Ft ebből HUF: 20 615 696 Ft ebből EUR: 2 202 540 Ft	87,65%	4,71%	24 070 Ft	511 313 Ft	2,89%

Az ingatlan portfólió aránya a nettó eszközértéken belül

	2016.12.30	Arány	2017.06.30	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok	836 180 000 Ft	74,09%	1 187 780 000 Ft	74,31%
Saját tőke	1 106 419 147 Ft	100,00%	1 598 423 193 Ft	100,00%

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	10,00
Bérlők száma	42
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	194%

Tőkeáttétel

Az Alap 2017. első félévében nem alkalmazott tőkeáttételt.

Budapest, 2017. augusztus 31.

Impact Alapkezelő Zrt.

Doron Dymshiz
az Igazgatóság tagja

Czeiler-Fóris Angelika
az Igazgatóság elnöke