

Független könyvvizsgálói jelentés

A Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap befektetőinek részére

Vélemény

Elvégeztük Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap (továbbiakban: „az Alap”) 2017. évi éves jelentésében található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2017. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az

egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Kőér utca 2/A. C. épület
1476 Budapest, Pf. 138.

- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2018. április 27.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft
1103 Budapest Kőér utca 2/A
Nyilvántartási szám: 002387


Kékesi Péter
Ügyvezető




Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

Fővárosi Bíróság Cégbírósága, Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-867785

Csoportazonosító (Group-ID-Nr): 17780711-5-44
Group VAT Nr.: HU17780711



DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP
(korábbi neve: Impact Lakóingatlan Befektetési Alap)

Éves jelentés 2017.

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 (korábbi neve: Impact Lakóingatlan Befektetési Alap)

A befektetési alap típusa

Az alap nyilvános, nyílt végű ingatlan alap.

A befektetési alap lajstromszáma

1211-15

A befektetési jegy ISIN azonosítója

HU0000718788

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

ERSTE BANK HUNGARY Zrt.

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

cégjegyzékszám: 01-10-041054

Vezető forgalmazó

Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1123 Budapest, Alkotás u. 50

cégjegyzékszám: 01-10-043521

Társforgalmazó

Random Capital Zrt.

Székhelye: 1053 Budapest, Szép u. 2.

cégjegyzékszám: 01-10-046204

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: Baumgartner Ferenc

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.

Az Alapot 2016. augusztus 8. napján vette nyilvántartásba a Magyar Nemzeti Bank.

2017. év végére az Alap tulajdonát képező lakások száma 53 darabra növekedett, amelyek mindegyike bérbe volt adva 2017. év végére. Az ingatlanok értéke a nettó eszközértékben 80,13 %-os ingatlantartalmat jelent.

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	2016.12.31	%	2017.12.31	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	816 680 000	74,09%	1 680 778 000	79,72%
Banki egyenlegek	268 376 000	24,34%	380 802 000	18,06%
Egyéb eszközök	37 250 000	3,38%	48 294 000	2,29%
Egyéb követelések	3 166 000	0,29%	52 875 000	2,51%
Aktív időbeli elhatárolások	859 000	0,08%	951 000	0,04%
Összes eszköz	1 126 331 000	102,18%	2 163 700 000	102,62%
Kötelezettségek	-9 023 000	-0,82%	-54 418 000	-2,58%
Passzív időbeli elhatárolás	-14 989 000	-1,36%	-889 000	-0,04%
Nettó eszközérték	1 102 319 000	100,00%	2 108 393 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	21 152		191 486	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	52 114,173601 (10 422,834720)		11 010,687110	

(Megjegyzés: A befektetési jegyek névértéke 2017. év közben 50.000,-Ft-ról 10.000,-Ft-ra változott)

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

Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2016.12.31-én	1 057 600 000 Ft
A forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2016. december 31-én	21 152 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2016.12.31-én	52 114,173601 Ft
2017. évben eladott befektetési jegyek névértéke	857 260 000 Ft
2017. évben visszaváltott befektetési jegyek	0 Ft
A forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2017. december 31-én	191 486 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2017.12.31-én	1 914 860 000 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2017.12.31-én	11 010,687110 Ft

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2017.12.31-én	11 010,687110 Ft
A forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2017. december 31-én	191 486 db

IV. A befektetési alap összetétele

Instrumentum	2016.12.31	%	2017.12.31	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	816 680 000	74,09%	1 680 778 000	79,72%
Banki egyenlegek	268 376 000	24,34%	380 802 000	18,06%
Egyéb eszközök	37 250 000	3,38%	48 294 000	2,29%
Egyéb követelések (*)	3 166 000	0,29%	52 875 000	2,51%
Aktív időbeli elhatárolások	859 000	0,08%	951 000	0,04%
Összes eszköz	1 126 331 000	102,18%	2 163 700 000	102,62%
Kötelezettségek	-9 023 000	-0,82%	-54 418 000	-2,58%
Passzív időbeli elhatárolások	-14 989 000	-1,36%	-889 000	-0,04%
Saját tőke	1 102 319 000	100,00%	2 108 392 432	100,00%

(A számviteli törvény rendelkezései szerint számított adatok felhasználásával.)

(Az Alap portfóliója nem tartalmaz értékpapírokat.)

(* - Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 8 db 2019-ben átadandó lakóingatlanra, 20 % vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben az Egyéb követelések soron tart nyilván)

A portfólió összetételében bekövetkezett változások legfőbb oka, hogy az Alapba befolyó összegeket ingatlanba fektették, az Ingatlanok és vagyoni értékű jogok aránya 74,09%-ról 79,72 %-ra növekedett.

	2016.12.30	Arány	2017.12.29	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	836 180 000	75,58%	1 680 778 000	78,38%
Banki egyenlegek	268 166 016	24,23%	380 834 152	17,76%
Egyéb eszközök (Ingóságok)	18 986 378	1,72%	25 668 504	1,19%
Követelések (*)	8 390 089	0,76%	109 206 489	5,09%
Összes eszköz	1 131 722 483	102,29%	2 196 479 145	102,42%
Kötelezettségek	-25 303 336	-2,29%	-51 976 599	-2,42%
Saját tőke	1 106 419 147	100,00%	2 144 502 546	100,00%

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

(* - Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 8 db 2019-ben átadandó lakóingatlanra, 20 % vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben a Követelések soron tart nyilván)

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

Eredménykimutatás

2017. év	Nagyágrend eFt
01. Bérleti díjak bevétele	74 320
02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	0
03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	56 000
I. Értékesítés nettó árbevétele	130 320
04. Ingatlan értékesítés bevétele	13 200
05. Eszközök értékesítésének bevétele	0
06. Egyéb bevételek	1 460
II. Egyéb bevételek	14 660
07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	45 900
08. Eladott eszközök beszerzési értéke	0
III. Eladott áruk beszerzési értéke	45 900
09. Anyagköltség	36
10. Rezsiköltség	5 482
11. Egyéb anyagköltség	4
12. Bérleti díjak	0
13. Üzemeltetési költségek	16 459
14. Hirdetés, reklám, propaganda	0
15. Szakértői díjak	4 890
16. Közvetítói díjak, jutalékok	5 060
17. Letétkezelői díjak	2 175
18. Alapkezelői díjak	31 587
18.a. Sikerdíj	25 013
19. Értékcsökkenési leírás	31 489

20. Egyéb működési költségek	4 504
IV. Működési költségek	126 699
21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	8 987
22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0
23. Adó jellegű ráfordítások	2 973
24. Egyéb ráfordítások	0
V. Egyéb ráfordítások	11 960
25. Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0
26. Egyéb árfolyamnyereségek	90
27. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0
28. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0
29. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0
30. Kapott (járó) osztalék, részesedés	0
VI. Pénzügyi műveletek bevételei	90
31. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
32. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0
33. Egyéb árfolyamveszteségek	72
34. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0
35. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0
36. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0
VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	72
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0
IX. Tárgyévi eredmény	-39 561

Tőkeszámlaváltozások

Időszak	Megnevezés	Darab régi névérték 50.000 Ft/db	Darab új névérték 10.000 Ft/db	Forgalmazott érték	Forgalmazás árfolyama/db	Névérték /db	Tőke- változás	Érték- különbség
Nyitó	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	21 205	106 025	1 061 131	50 042	50 000	1 060 250	881
Nyitó	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-53	-265	-2 769	52 253	50 000	-2 650	-119
2017.05.31-ig	Tárgyévi eladás régi névértéken	6 499	32 495	347 942	53 165	50 000	324 950	22 992
2017.06.01-től	Tárgyévi eladás új névértéken		53 231	580 894	10 958	10 000	532 310	48 584
2017.12.31	Záró		191 486	1 987 198			1 914 860	72 338

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31
Összes nettó eszközérték	n/a	1 102 318 501	2 108 392 432
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	n/a	52 114,173601 (10 422,834720)	11 010,687110

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.

A 2017. év során az Alapkezelő Alapítója két alkalommal hajtott végre tőkeemelést a Társaságban: Az Alapító-tulajdonos, Duna House Holding Nyrt. több lépésben, 260.000.000,-Ft-ra, legutóbb pedig 2018. március 20. napján összesen 285.000.000,-Ft-ra emelte a Társaság alaptőkéjét.

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 két év utolsó negyedéveit összevetve, 2016-hoz képest 10%-kal nőtt a tranzakciók becsült száma. Ahogy arra előzetesen számítottunk, 2017-ben nem ismétlődött meg a 2016-os második féléves visszaesés, az értékek sokkal kiegyenlítettebb képet mutattak az év során. Becslésünk szerint 2017-ben összesen 148 896 tranzakció történt. A KSH adatai alapján 2016-ban 146 302 ingatlan adásvétel zajlott. A szokásosnál nagyobb azonban a bizonytalanság a becslést illetően, mivel nem áll elegendő adat rendelkezésre az úépítésű átadások mennyiségére vonatkozóan. Az éves trendeknek megfelelően a Keresleti Index decemberben jelentősen csökkent és jelenleg 58 százalékponton áll. Sokéves tendencia, hogy az esztendő utolsó hónapjában visszaesik az ingatlanok iránt a kereslet, az ünnepek előtt kevesebben gondolkoznak lakásvásárláson. A visszaesés ellenére 2017. decembere volt a legerősebb december az elmúlt 5 évben. 2017. utolsó negyedévében is tovább emelkedett az Országos Lakásárindex.

Kiegészítő információk

1. Az Alap portfóliójában található ingatlanok bemutatása

Cím	Alapterület m ²	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Földrajzi kategória	Használatba/B irtokba vétel éve	Tervezett tartás időtávja
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
1072 Budapest, Dob. u. 16. lh. 7. III/3.	88	34193/0/A/87	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 12-14. 2. em. 210.	42	34185/0/A/31	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 12-14. 3. em. 304.	49	34185/0/A/42	lakóingatlan	Budapest	2017	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	16	34185/0/A/102	mélygarázs	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
1075 Budapest, Holló utca 3-9. A. lh. fsz. 1.	43	34174/2/A/15	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 3-9. -2. em.	16	34174/2/A/2	mélygarázs	Budapest	2017	Hosszú távú
1066 Budapest, Ó utca 44. V./2.	62	29033/0/A/18	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1066 Budapest, Ó utca 44. V./3.	62	29033/0/A/19	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1066 Budapest, Ó utca 44. 7-es parkolóhely	16	29033/0/A/26	mélygarázs	Budapest	2017	Hosszú távú
1066 Budapest, Ó utca 44. 8-as parkolóhely	16	29033/0/A/26	mélygarázs	Budapest	2017	Hosszú távú
1066 Budapest, Ó u. 43-49. IV/406.	64	29039/0/A/88	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1097 Budapest, Nádasdy u. 14. G. V. 503.	28	38021/22/A/122	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Király u. 13. 1. lh. I. 4.	70	34200/3/A/8	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Király u. 13. 2. lh. I. 1.	65	34200/3/A/29	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1077 Budapest, Király u. 51. II. 16/B.	97	34100/0/A/34	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1094 Budapest, Ferenc tér 2-3. II. 4.	37	37623/0/A/23	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1094 Budapest, Páva utca 13. pince szint	16	37613/1/A/1	mélygarázs	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	Rövid 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
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
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. 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
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. II./7.	57	17970/1/A/778	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú

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

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Lakóingatlanok	1 394 260 000 Ft	268 200 000 Ft	1 662 460 000 Ft
Egyéb (tároló, garázs)	18 310 000 Ft	0 Ft	18 310 000 Ft
Fejlesztés alatt álló ingatlan (*)			
Összesen	1 412 570 000 Ft	268 200 000 Ft	1 680 770 000 Ft

(*- Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 8 db 2019-ben átadandó lakóingatlanra, 20 % vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben az Egyéb követelések soron tart nyilván)

3. Mutatószámok

Ingatlan típusa	Nettó bérleti díj bevétel összesen 2017-ben	Bérbe-adottság	Ingatlan-jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték átlagos százalékos változása (bázis 2016.12.31)
Lakóingatlan	Összesen: 62 006 969 Ft ebből HUF: 52 692 550 Ft ebből EUR: 9 314 419 Ft	100%	5,48%	28 513 Ft	585 373 Ft	Budapest: 7,85% Vidék: 1,04%
Egyéb ingatlanok	Összesen: 68 072 Ft ebből HUF: 68 072 Ft	33%	2,06%	375 Ft	231 772 Ft	0%
Összesen:	62 075 041 Ft					

4. Az ingatlan portfólió aránya a nettó eszközértéken belül

	2016.12.30	Arány	2017.12.29	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok	836 180 000	75,58%	1 680 770 000	78,38%
Banki egyenlegek	268 166 016	24,23%	380 834 152	17,76%
Egyéb eszközök	18 986 378	1,72%	25 668 504	1,19%
Követelések	8 390 089	0,76%	109 206 489	5,09%
Összes eszköz	1 131 722 483	102,29%	2 196 479 145	102,42%
Kötelezettségek	-25 303 336	-2,29%	-51 976 599	-2,42%
Saját tőke	1 106 419 147	100,00%	2 144 502 546	100,00%

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	10,62
Bérlők száma	54
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	192%

Tőkeáttétel

Az Alap 2017. évben nem alkalmazott tőkeáttételt.

5. Bevételek, díjak, költségek részletezése

Bevételek, díjak:	
Ingtalanértékesítés nyeresége	13 200
Fedezeti ügyletek eredménye	0
Kártérítés, bánatpénz címén befolyt bevételek	1 460
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Költségek:	
Anyagköltség	5 522
Közüzemi díjak	5 522
Igény bevett szolgáltatások	28 396
Javítási, karbantartási költségek	2 367
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	7 910
Üzemeltetési szolgáltatás	6 183
Számviteli szolgáltatások	1 840
Jogi szolgáltatási díj	2 133
Értékbecslnési díj	917
Lakáskiadási jutalék	4 999
Különféle egyéb szolgáltatások	2 047
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	61 292
Alapkezelői díj	31 587
Letétkezelői díj	2 175
Sikerdíj	25 013
Egyéb hatósági eljárási, szolg. díj	599
Biztosítási díj	1 397
Bankköltség	459
Kamatköltség	0
Egyéb	62
Adó jellegű ráfordítások	2 973
Építményadó	2 186
Különadó	788

A befektetési alap nettó eszközértéke
a számviteli nyilvántartások alapján
2017.12.31

Instrumentum	Eszközérték	%
Ingatlanok + vagyoni értékű jogok	1 680 778 000	79,72%
Banki egyenlegek	380 802 000	18,06%
Egyéb eszközök	48 294 000	2,29%
Egyéb követelések	52 875 000	2,51%
Aktív időbeli elhatárolások	951 000	0,04%
Összes eszköz	1 680 778 000	102,62%
Kötelezettségek	-54 418 000	-2,58%
Passzív időbeli elhatárolások	-889 000	-0,04%
Nettó eszközérték	2 108 393 432	100,00%
Befektetési jegyek száma	191 486	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	11 010,687110	

Budapest, 2018. április 27.

Impact Alapkezelő Zrt.



Czeiler-Fóris Angelika
az Igazgatóság tagja



dr. Bulyovszky Tamás László
az Igazgatóság elnöke