



**IMPACT**  
ASSET MANAGEMENT

## DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Féléves jelentés 2020.

Alapkezelő:  
**Impact Asset Management Alapkezelő**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
(1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.)

## Általános információk

### *A Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap alapadatai*

#### **A befektetési alap neve**

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

#### **A befektetési alap típusa**

Az alap nyilvános, nyílt végű ingatlan alap.

#### **A befektetési alap lajstromszáma**

1211-15

#### **A befektetési jegy ISIN azonosítója**

HU0000718788 – „A” sorozat

HU0000722558 – „B” sorozat

#### **A befektetési alap székhelye**

1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

#### **Befektetési alapkezelő**

Impact Asset Management Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

cégjegyzékszám: 01-10-048353

#### **Letétkezelő**

MKB Bank Nyrt.

székhely: 1056 Budapest, Váci u. 38.

cégjegyzékszám: 01-10-040952

#### **Vezető forgalmazó**

Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1123 Budapest, Alkotás u. 50

cégjegyzékszám: 01-10-043521

#### **Társforgalmazók**

Random Capital Zrt.

Székhelye: 1053 Budapest, Szép u. 2.

cégjegyzékszám: 01-10-046204

MKB Bank Zrt.

Székhelye: 1056 Budapest, Váci utca 38.

cégjegyzékszám: 01-10-040952

SPB Befektetési Zrt.

Székhelye: 1051. Budapest, Vörösmarty tér 7-8. III. emelet

cégjegyzékszám: 01-10-044420

#### **Ingatlanértékelő**

QUADRIGA Familia Kereskedelmi, Szolgáltató és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhelye: 1112 Budapest, Kapolcs u. 16.

cégjegyzékszám: 01-09-176014

## Könyvvizsgáló

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

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

cégjegyzékszám: 01-09-867785

MKVK nyilvántartási szám: 002387

Eljáró könyvvizsgáló neve: 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.

A Magyar Nemzeti Bank az Alapot 2016. augusztus 8. napján vette nyilvántartásba.

2020.06.30-ra az Alap tulajdonát képező lakások száma 69 darab volt, melynek 86 %-a bérbe volt adva 2020.06.30-án. Az ingatlanok értéke a nettó eszközértékben 85,88 %-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 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 összetétele a számviteli beszámoló alapján

Instrumentum	2019.12.31	%	2020.06.30	%
Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok	4 167 300 000	90,02%	3 560 609 000	88,37%
Banki egyenlegek	528 743 000	11,42%	474 311 000	11,77%
Egyéb eszközök	38 645 000	0,83%	64 483 000	1,60%
Egyéb követelések	36 514 000	0,79%	16 218 000	0,40%
Aktív időbeli elhatárolások	0	0%	1 000	0,00%
<b>Összes eszköz</b>	<b>4 771 202 000</b>	<b>103,06%</b>	<b>4 115 622 000</b>	<b>101,88%</b>
Kötelezettségek	-140 029 000	-3,02%	-66 665 000	-1,65%
Passzív időbeli elhatárolás	-1 730 000	-0,04%	-9 218 000	-0,23%
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>4 629 443 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 039 739 000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Befektetési jegyek száma</b>	<b>362 495</b>		<b>307 214</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>	<b>12 771,053393</b>		<b>13 115,564394</b>	

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

Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2019.12.31-én	3 624 950 000 Ft
A forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.12.31-én	362 495 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2019.12.31-én	12 771,053393 Ft
2020. I. félévben eladott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	4 940 000 Ft
2020. I. félévben eladott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	90 000 Ft
2020. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	555 860 000 Ft
2020. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	1 980 000 Ft
<b>Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2020.06.30-án összesen</b>	<b>307 214 db</b>
<b>Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2020.06.30-án összesen „A” sorozat</b>	<b>306 170 db</b>
<b>Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2020.06.30-án összesen „B” sorozat</b>	<b>1 044 db</b>
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2020.06.30-án „A” sorozat	3 061 700 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2020.06.30-án „B” sorozat	10 440 000 Ft
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2020.06.30-án</b>	<b>13 203,885048 Ft</b>
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2020.06.30-án</b>	<b>10 292,959770 Ft</b>

## III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2019.12.31-én	12 771,053393 Ft
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2020.06.30-án</b>	<b>13 203,885048 Ft</b>
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2020.06.30-án</b>	<b>10 292,959770 Ft</b>

## IV. A befektetési alap összetétele

Instrumentum	2019.12.31	%	2020.06.30	%
Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok	4 167 300 000	90,02%	3 560 609 000	88,37%
Banki egyenlegek	528 743 000	11,42%	474 311 000	11,77%
Egyéb eszközök	38 645 000	0,83%	64 483 000	1,60%
Egyéb követelések (*)	36 514 000	0,79%	16 218 000	0,40%
Aktív időbeli elhatárolások	0	0%	1 000	0,00%
<b>Összes eszköz</b>	<b>4 771 202 000</b>	<b>103,06%</b>	<b>4 115 622 000</b>	<b>101,88%</b>

Kötelezettségek	-140 029 000	-3,02%	-66 665 000	-1,65%
Passzív időbeli elhatárolások	-1 730 000	-0,04%	-9 218 000	-0,23%
<b>Saját tőke</b>	<b>4 629 443 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 629 443 000</b>	<b>100,00%</b>

(A számviteli törvény rendelkezései szerint számított adatok felhasználásával.)

(Az Alap portfóliója nem tartalmaz értékpapírokat.)

(\*- Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 6 db 2019-ben átadandó lakóingatlanra, 20% vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben az Egyéb követelések soron tart nyilván)

	2019.12.31	Arány	2020.06.30	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	4 171 485 000	87,96%	3 480 854 000	85,88%
Banki egyenlegek (Folyószámla és Betét)	528 752 144	11,15%	467 792 809	11,54%
Egyéb eszközök (Ingóságok)	58 526 126	1,23%	45 346 862	1,12%
Követelések (*)	101 278 764	2,14%	122 279 466	3,02%
<b>Összes eszköz</b>	<b>4 860 042 034</b>	<b>102,48%</b>	<b>4 116 273 137</b>	<b>101,56%</b>
Kötelezettségek	-117 564 352	-2,48%	-62 893 802	-1,56%
<b>Saját tőke</b>	<b>4 742 477 682</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 053 379 335</b>	<b>100,00%</b>

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

(\*- Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 6 db 2019-ben átadandó lakóingatlanra, 20% vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben a Követelések soron tart nyilván)

## V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

### Eredménykimutatás

2020.06.30.	Nagyságrend eFt
01. Bérleti díjak bevétele	89 088
02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	813
03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	0
<b>I. Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>89 901</b>
04. Ingatlan értékesítés bevétele	766 559
05. Eszközök értékesítésének bevétele	1 134
06. Egyéb bevételek	1 808
<b>II. Egyéb bevételek</b>	<b>769 501</b>
07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	0
08. Eladott eszközök beszerzési értéke	92
<b>III. Eladott áruk beszerzési értéke</b>	<b>92</b>
09. Anyagköltség	89
10. Rezsiköltség	3 856
11. Egyéb anyagköltség	0
12. Bérleti díjak	0
13. Üzemeltetési költségek	13 642
14. Hirdetés, reklám, propaganda	0
15. Szakértői díjak	1 784
16. Közvetítői díjak, jutalékok	30 881
17. Letétkezelői díjak	5 183
18. Alapkezelői díjak	62 966
18. a. Sikerdíj	0
19. Értékcsökkenési leírás	36 786
20. Egyéb működési költségek	5 776
<b>IV. Működési költségek</b>	<b>160 963</b>

21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	573 416
22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0
23. Adó jellegű ráfordítások	5 457
24. Egyéb ráfordítások	1
<b>V. Egyéb ráfordítások</b>	<b>578 874</b>
25. Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0
26. Egyéb árfolyamnyereségek	7 693
27. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0
28. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	666
29. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0
30. Kapott (járó) osztalék, részesedés	0
<b>VI. Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>8 359</b>
31. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
32. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0
33. Egyéb árfolyamveszteségek	866
34. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0
35. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0
36. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	213
<b>VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>1 079</b>
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0
<b>IX. Tárgyévi eredmény</b>	<b>126 753</b>

## Tőkeszámlaváltozások

Időszak	Megnevezés	Darab névérték 10.000 Ft/db	Forgalmazott érték (1 000 Ft)	Forgalmazás árfolyama/db	Névérték /db	Tőke-változás (1 000 Ft)	Érték-különbség
<b>Nyitó</b>	<b>Kibocsátott befektetési jegyek névértéke</b>	<b>362 495</b>	<b>4 056 398</b>			<b>3 624 950</b>	<b>419 119</b>
2020. I. félév	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	494	6 482	13 119	10 000	4 940	1 542
2020. I. félév	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	9	93	10 286	10 000	90	3
2020. I. félév	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	-55 586	-731 449	13 160	10 000	-555 860	-175 589
2020. I. félév	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	-198	-2 036	10 279	10 000	-1 980	-56
<b>2020.06.30</b>	<b>Záró</b>	<b>307 214</b>	<b>3 329 488</b>			<b>3 072 140</b>	<b>245 019</b>

## VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három és fél üzleti évről

	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31 „A” sorozat	2019.12.31 „B” sorozat	2020.06.30 „A” sorozat	2020.06.30 „B” sorozat
<b>Összes nettó eszközérték</b>	2 108 392 432	4 157 491 000	4 729 894 853	12 582 829	4 042 633 485	10 745 850
<b>Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték</b>	11 010,687110	12 186,623557	13 092,699628	10 205,051906	13 203,885048	10 292,959770

## 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 Alapkezelő kölcsönfelvétel céljából tárgyalásokat kezdeményezett az MKB Bankkal.

### A hazai lakóingatlanpiac helyzete 2020 első felében

A Duna House közreadja havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB) és jelzáloghitel előrejelzését, amely szerint 2020 májusában, országosan 8400 ingatlan adásvétel bonyolódott, valamint 63 és 73 milliárd forint közötti sávban realizálódott a szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitelek összege.

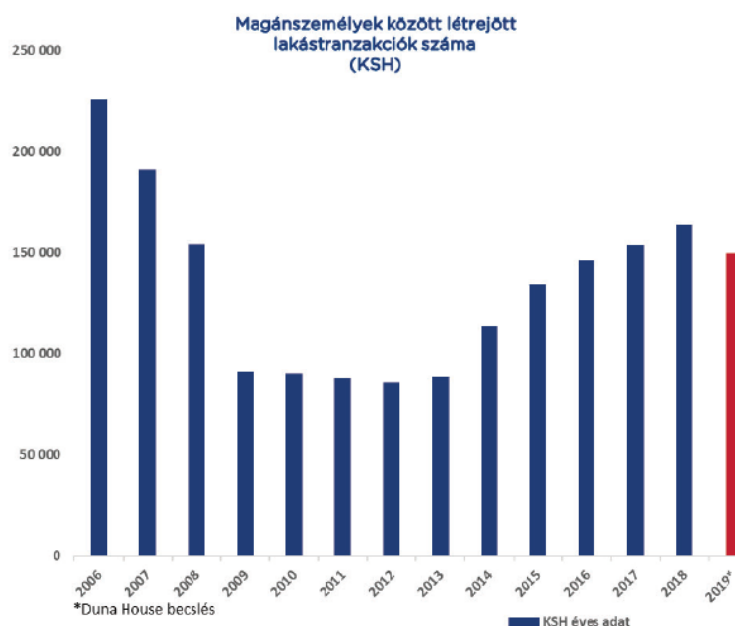
Az áprilisi mélypont után ébredezni látszik a hazai lakóingatlanpiac. A társadalmi korlátozó intézkedések feloldásának is köszönhetően a vevők is egyre nagyobb számban jelennek meg hétről hétre a lakáspiacon, ami a tranzakciószámok növekedésben is megmutatkozik. Az előző havi, áprilisi adatokhoz képest 35%-os emelkedést becsül a Duna House májusban. Az előző évek ugyanezen időszakához képest azonban ez még mindig jelentősen 38 százalékkal gyengébb ingatlanpiacot jelöl.

A heti adatok vizsgálata továbbra is erősíti a fokozatosan visszazáró tendenciát, május utolsó heteiben a tranzakciós adatokban már csak 22-31%-os volt az elmaradás a tavalyi hasonló időszakhoz képest.

A hitelpiacon az ingatlanpiachoz képest néhány hónapos csúszással ugyan, de már látszódik a COVID -19



járvány okozta visszaesés. A Magyar Nemzeti Bank tényadata szerint tavaly májusban 86,1 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott, amelyhez képest idén májusban jelentős visszaesés várható a Duna House Pénzügyek kimutatása szerint. A bizonytalan piaci helyzet miatt 63 és 73 milliárd forint közötti becslési sávot adott meg a független hitelközvetítő az elmúlt hónap adatára, ami 15-27% közötti visszaesést jelent a 2019-es adatokhoz képest.



(Forrás: Duna House Barométer)

## Makrogazdasági tényezők

2020 első negyedévében a koronavírus-járvány a hazai lakáspiacot már lassuló állapotában érte el, és jelentős mértékben felforgatta a piaci kondíciókat. 2019 végén több jel is azt mutatta, hogy véget ért a hazai lakáspiac 2014 eleje óta tartó felívelő szakasza. Negyedéves alapon országos átlagban már stagnáltak a lakásárak az MNB lakásárindex értékei szerint 2019 utolsó negyedévében, amíg Budapesten 2 százalékos csökkenés volt mérhető, amire évek óta nem volt példa. A lakásárak éves növekedési üteme mindezzel érdemben lassult, országosan 16,2 százalékra, amíg Budapesten 14,1 százalékra. 2020 első negyedévében előzetes adatok szerint folytatódott a lassulás, a lakásárak éves növekedési üteme országosan 12,3, Budapesten pedig 9,5 százalékra csökkent.

A kiadott új lakásépítési engedélyek száma 2020 első negyedévében éves alapon 27 százalékkal csökkent. Az újonnan bejelentett budapesti projektek lakásszáma az egyik legalacsonyabb volt a jelenlegi ciklusban, ami a lakásfejlesztési aktivitás mérséklődését mutatja.

2020 első negyedévében a koronavírus-járvány elterjedése, majd pedig a március végén biztonsági okokból bevezetett korlátozó intézkedések a piaci aktivitás hirtelen és drasztikus visszaesését eredményezték. Márciusban éves alapon országosan 29, Budapesten pedig 38 százalékkal csökkent az adásvételek száma, amiben kiemelt szerepe volt a hónap utolsó hetében megfigyelhető tranzakciószám visszaesésnek. Áprilisban ezt követően rendre 58 és 70 százalékkal kevesebb tranzakció valósult meg éves összevetésben. A járványhelyzet a lakásbérleti piacon is azonnal éreztette hatását. Piaci adatok alapján február végéhez képest április végére 22 százalékkal nőtt Budapesten a kiadásra kínált lakások száma, számos korábban rövid távra, turisztikai céllal kiadott lakás terelődhetett át a hosszú távú bérleti piacra a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület szakemberei szerint. Az átlagos kínálati bérleti díjak is mérséklődtek a legtöbb fővárosi, különösen a belvárosi kerületekben. A lakáspiac kínálati oldalán a járványhelyzet elsősorban kivitelezések csúszását, előre tekintve pedig még kevesebb új fejlesztést eredményezhet. A kivitelezéseket lassítja az import alapanyagok nehéz elérhetősége, valamint a munkafolyamatok biztonsági okokból történő átszervezése is.

A bankok 2020 első negyedében szigorítottak a hitelezési feltételeken mind a lakásprojektek, mind pedig a lakossági hitelek esetében. A lakáspiaci kereslet fennmaradása szempontjából a lakosság jövedelmi helyzete mellett a hitelhez jutás elérhetősége játszhat majd kulcsszerepet. A lakásárak stabilitását segíti, hogy az MNB által is szorgalmazott fizetési moratórium miatt a kifizített helyzetben lévők nem kényszerülnek az ingatlan értékesítésére.

A Kormány által bejelentett barnamezős övezetekben alkalmazható kedvezményes áfakulcs segítheti az újlakás-piacot, aminek pozitív hatásaira 2022-től már lehet számítani. Összességében 2020–21-ben az újlakás-átadások csökkenésére számítunk rendre 18,5 és 15,5 ezer lakással, amíg 2022-ben megállhat a visszaesés 16 ezer új lakás átadásával.

(Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés – 2020. június)

## Kiegészítő információk

### 1. Az Alap portfóliójában található ingatlanok bemutatása

Cím	Alapterület m <sup>2</sup>	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Földrajzi kategória	Használatba /Birtokba 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
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 3-9. A. lh. fszt. 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
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
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 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. I I./7.	57	17970/1/A/778	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos u. 93-99. lh. H V./3.	70	17970/1/A/691	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos u. 93-99. A. lh. pincszint -1P56	16	17970/1/A/1	mélygarázs	Budapest	2019	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
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
1077 Budapest, Király u. 51. II. 16/B.	97	34100/0/A/34	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1072 Budapest, Akácfa u. 12-14. IV. 6.	83	34402/0/A/63	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1072 Budapest, Akácfa u. 12-14. PT06 tároló	4,95	-	tároló	Budapest	2018	Hosszú távú
1084 Budapest, Víg u. 41-43. A lh. III. 5.	51	34917/0/A/22	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1084 Budapest, Víg u. 41-43. B lh. II. 8.	50	34917/0/A/45	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1084 Budapest, Víg u. 41-43. B lh. IV. 8.	50	34917/0/A/56	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1133 Budapest, Visegrádi u. 82/B. pincszint PG 114 teremgarázs	16	25585/2/A/233	mélygarázs	Budapest	2018	Hosszú távú
1082 Budapest, Corvin sétány 1/A. V. 3.	47	36314/13/A/119	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1078 Budapest, István u. 31. II. 4.	32	33189/0/A/20	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1094 Budapest, Tompa u. 15/A. I. 2.	62	37586/0/A/11	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1094 Budapest, Páva u. 13. pince szint, mélygarázs	16	37613/1/A/1	mélygarázs	Budapest	2017	Hosszú távú
1077 Budapest, Rózsa u. 8. IV. 37.	90	33792/0/A/50	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1138 Budapest, Turóc u. 9. I. 6.	44	25880/13/A/271	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1138 Budapest, Turóc u. 11. B lépcsőház földszint alatt	4	25880/13/A/27	tároló	Budapest	2018	Hosszú távú
1138 Budapest, Turóc u. pincszint alatt 417. sz.	16	25880/13/A/1	mélygarázs	Budapest	2018	Hosszú távú
1075 Budapest, Király u. 13. 2. lh. I. 4.	57	34200/3/A/32	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1132 Budapest, Visegrádi u. 80/B. VII. 4.	68	25585/1/A/126	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1132 Budapest, Visegrádi u. 82/B. II. 4.	76	25585/2/A/115	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1132 Budapest, Visegrádi u. 82/B. pincszint PG6-42	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
1073 Budapest, Barcsay u. 9. félemelet 1.	110	33708/0/A/6	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1071 Budapest, Damjanich u. 26/B. IV. 5.	85	33495/0/A/60	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1054 Budapest, Garibaldi u. 7. II. 10.	72	24704/0/A/18	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. A. III. 6.	39	29263/0/A/108	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. A. III. 7.	36	29263/0/A/109	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. A. III. 10.	56	29263/0/A/112	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. B. II. 9.	49	29263/0/A/65	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. B. III. 14.	52	29263/0/A/127	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. B. V. 3.	99	29263/0/A/223	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. B. V. 4.	98	29263/0/A/224	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. B. V. 5.	47	29263/0/A/225	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. C. V. 6.	39	29263/0/A/241	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. D. V. 6.	91	29263/0/A/250	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. D. VI. 5.	91	29263/0/A/281	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. -2. garázs (11 db)	16/garázs	29263/0/A/1	mélygarázs	Budapest	2019	Hosszú távú
4032 Debrecen, Bősziroményi u. 68. S. lépcsőház V. emelet 43.	53	19897/3/A/538	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Bősziroményi u. 68. S. lépcsőház IV. emelet 33.	59	19897/3/A/528	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Bősziroményi u. 68. S. lépcsőház II. emelet 22.	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	59	19897/3/A/474	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q. lépcsőház II. emelet 22.	59	19897/3/A/466	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q. lépcsőház I. emelet 14.	59	19897/3/A/458	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. O. lépcsőház IV. emelet 24.	58	19897/3/A/410	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4033 Debrecen, Böszörményi u. 68. I lépcsőház II. emelet 20.	57	19897/3/A/201	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I lépcsőház IV. emelet 31.	58	19897/3/A/212	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I lépcsőház III. emelet 26.	58	19897/3/A/207	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I lépcsőház III. emelet 23.	58	19897/3/A/204	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I lépcsőház III. emelet 21.	57	19897/3/A/202	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú

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

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Lakóingatlanok	2 999 250 000 Ft	363 600 000 Ft	3 362 850 000 Ft
Egyéb (tároló, garázs)	118 004 000 Ft	0 Ft	118 004 000 Ft
Fejlesztés alatt álló ingatlan (*)	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>3 117 254 000 Ft</b>	<b>363 600 000 Ft</b>	<b>3 480 854 000 Ft</b>

(\* - Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 6db 2019-ben átadandó lakóingatlanra, 20% vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben az Egyéb követelések soron tart nyilván)

## 3. Mutatószámok

Ingatlan típusa	Nettó bérleti díj bevétel összesen 2020.06.30-ig	Bérbe-adottság	Ingatlan-jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték átlagos százalékos változása (bázis 2018.12.31)
Lakóingatlan	Összesen: 77 111 859 Ft ebből HUF: 38 535 727 Ft ebből EUR: 36 731 064 Ft	84%	4,23%	34 126 Ft	806 052 Ft	Budapest: 0,28% Vidék: 0,04%
Egyéb ingatlanok	Összesen: 2 925 816 Ft ebből HUF: 1 445 710 Ft ebből EUR: 399 358 Ft	86%	3,31%	12 463 Ft	377 070 Ft	Budapest: 0,25%
<b>Összesen:</b>	<b>179 624 525 Ft</b>					

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

	2019.12.31	Arány	2020.06.30	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok	4 171 485 000	87,96%	3 479 864 000	85,85%
Banki egyenlegek	528 752 144	11,15%	467 792 809	11,54%
Egyéb eszközök	58 526 126	1,23%	45 346 862	1,12%
Követelések	101 278 764	2,14%	123 269 466	3,04%
<b>Összes eszköz</b>	<b>4 860 042 034</b>	<b>102,48%</b>	<b>4 116 273 137</b>	<b>101,55%</b>

Kötelezettségek	-117 564 352	-2,48%	-62 893 802	-1,55%
Saját tőke	4 742 477 682	100,00%	4 053 379 335	100,00%
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	13 092,699628 Ft 10 205,051906 Ft		13 203,885048 Ft 10 292,959770 Ft	

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	11,16
Bérlők száma a lakóingatlanokban	59
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	199%

## Tőkeáttétel

Az Alap 2020. első félévében nem alkalmazott tőkeáttételt.

### 5. Bevételek, díjak, költségek részletezése (Eredménykimutatás összköltség eljárással)

<b>Bevételek, díjak:</b>	
Ingtatlanértékesítés nyeresége	766 559
Fedezeti ügyletek eredménye	0
Kártérítés, bánatpénz, elveszett kaució címén befolyt bevételek	0
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
<b>Költségek:</b>	
<b>Anyagköltség</b>	<b>3 945</b>
Közüzemi díjak	3 856
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)	89
<b>Igény bevett szolgáltatások</b>	<b>50 538</b>
Javítási, karbantartási költségek	1 349
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	9 622
Üzemeltetési szolgáltatás	6 530
Számviteli szolgáltatások	720
Jogi szolgáltatási díj	0
Értékbecslési díj	1 064
Lakáskiadási jutalék	30 881
Különbféle egyéb szolgáltatások	372
<b>Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások</b>	<b>59 240</b>
Alapkezelői díj	44 689
Letétkezelői díj	5 183
Sikerdíj	7 823
Egyéb hatósági eljárási, szolg. díj	783
Biztosítási díj	205
Bankköltség	557
Kamatköltség	0
Egyéb	0
<b>Adó jellegű ráfordítások</b>	<b>5 457</b>
Egyéb adók	4 333
Különadó	1 124

A befektetési alap nettó eszközértéke  
a számviteli nyilvántartások alapján  
2020.06.30

Instrumentum	Eszközérték	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	3 560 609 000	88,37%
Banki egyenlegek	474 311 000	11,77%
Egyéb eszközök	64 483 000	1,60%
Egyéb követelések	16 218 000	0,40%
Aktív időbeli elhatárolások	1 000	0,00%
<b>Összes eszköz</b>	<b>4 115 622 000</b>	<b>101,88%</b>
Kötelezettségek	-66 665 000	-1,65%
Passzív időbeli elhatárolások	-9 218 000	-0,23%
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>4 029 285 000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Befektetési jegyek száma</b>	<b>307 214</b>	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2020.06.30-án összesen „A” sorozat		306 170 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2020.06.30-án összesen „B” sorozat		1 044 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.06.30-án „A” sorozat	13 203,885048 Ft	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.06.30-án „B” sorozat	10 292,959770 Ft	

Budapest, 2020. augusztus

Impact Alapkezelő Zrt.