



DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Féléves jelentés 2021.

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.

2021.06.30-ra az Alap tulajdonát képező lakások száma 43 darab volt, amelyek 93 %-a bérbe volt adva. 2021.06.30-án az ingatlanok értéke a nettó eszközértékben 82,28 %-os ingatlantartalmat jelentett.

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. Vagyonkimutatás

Az Alap eszközeinek és forrásainak összetétele a számviteli beszámoló alapján

Instrumentum	2020.12.31	%	2021.06.30	%
Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok	2 869 374 000	79,08%	2 639 326 000	86,18%
Banki egyenlegek	734 683 000	20,25%	479 011 000	15,33%
Egyéb eszközök	35 404 000	0,98%	63 926 000	2,05%
Egyéb követelések	42 000 000	1,16%	11 993 000	0,38%
Aktív időbeli elhatárolások	1 174 000	0,03%	800 000	0,03%
Összes eszköz	3 682 635 000	101,49%	3 249 056 000	103,97%
Kötelezettségek	-43 055 000	-1,19%	-122 500 000	-3,92%
Passzív időbeli elhatárolás	-11 159 000	-0,31%	-1 385	-0,05%
Nettó eszközérték	3 628 421 000	100,00%	3 125 121 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	277 551		240 462	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	13 072,988387		12 996,319585	

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

Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2020.12.31-én	2 775 510 000 Ft
A forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2020.12.31-én	277 551 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.12.31-én	13 072,988387 Ft
2021. I. félévben eladott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	1 020 000 Ft
2021. I. félévben eladott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	30 000 Ft
2021. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	379 690 000 Ft
2021. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	0 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021.06.30-án összesen	240 462 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021.06.30-án összesen „A” sorozat	239 415 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021.06.30-án összesen „B” sorozat	1 047 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2021.06.30-án „A” sorozat	2 394 150 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2021.06.30-án „B” sorozat	10 470 000 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2021.06.30-án	13 287,154585 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2021.06.30-án	10 355,767908 Ft

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.12.31-én	13 260,885834 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2021.06.30-án	13 287,154585 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2021.06.30-án	10 355,767908 Ft

IV. A befektetési alap összetétele

Instrumentum	2020.12.31	%	2021.06.30	%
Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok	2 869 374 000	79,08%	2 639 326 000	86,18%
Banki egyenlegek	734 683 000	20,25%	479 011 000	15,33%
Egyéb eszközök	35 404 000	0,98%	63 926 000	2,05%
Egyéb követelések (*)	42 000 000	1,16%	11 993 000	0,38%

Aktív időbeli elhatárolások	1 174 000	0,03%	800 000	0,03%
Összes eszköz	3 628 421 000	101,49%	3 249 056 000	103,97%
Kötelezettségek	-43 055 000	-1,19%	-122 500 000	-3,92%
Passzív időbeli elhatárolások	-11 159 000	-0,31%	-1 385	-0,05%
Saját tőke	4 629 443 000	100,00%	3 125 121 000	100,00%

(A számviteli törvény rendelkezései szerint számított adatok felhasználásával.)

(Az Alap portfóliója nem tartalmaz értékpapírokat.)

(* - Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 5 db jövőben átadandó lakóingatlanra, 20% vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben az Egyéb követelések soron tart nyilván)

	2020.12.31	Arány	2021.06.30	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok	2 901 774 000	78,84%	2 626 284 000	82,28%
Banki egyenlegek	734 513 226	19,96%	488 650 480	15,31%
Egyéb eszközök (Ingóságok)	32 587 377	0,89%	26 671 939	0,84%
Követelések (fel nem használt hitelkerettel) (*)	85 546 420	2,32%	584 597 584	18,31%
Összes eszköz	3 754 421 023	102,01%	3 726 204 003	116,74%
Kötelezettségek (hitelkerettel)	-73 848 899	-2,01%	-534 217 399	-16,74%
Saját tőke	3 680 572 124	100,00%	3 191 986 604	100,00%

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

(* - Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 5 db jövőben átadandó lakóingatlanra, 20% vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben a Követelések soron tart nyilván)

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

Eredménykimutatás

2021.06.30	Nagyságrend eFt
01. Bérleti díjak bevétele	59 034
02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	115
03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	0
I. Értékesítés nettó árbevétele	59 149
04. Ingatlan értékesítés bevétele	281 700
05. Eszközök értékesítésének bevétele	0
06. Egyéb bevételek	1 073
II. Egyéb bevételek	282 773
07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	0
08. Eladott eszközök beszerzési értéke	115
III. Eladott áruk beszerzési értéke	115
09. Anyagköltség	0
10. Rezsiköltség	3 959
11. Egyéb anyagköltség	0
12. Bérleti díjak	0
13. Üzemeltetési költségek, Üzemeltetési szolgáltatás	9 195
14. Hirdetés, reklám, propaganda	0
15. Szakértői díjak	3 290
16. Közvetítói díjak, jutalékok	10 991
17. Letétkezelői díjak	2 946
18. Alapkezelői díjak	34 892

18. a. Sikerdíj	0
19. Értékcsökkenési leírás	26 095
20. Egyéb működési költségek, egyéb eredménycsökkentő tétel	6 114
IV. Működési költségek	97 482
21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	150 059
22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0
23. Adó jellegű ráfordítások	4 147
24. Egyéb ráfordítások	1
V. Egyéb ráfordítások	154 207
25. Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0
26. Egyéb árfolyamnyereségek	138
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	138
31. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
32. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0
33. Egyéb árfolyamveszteségek	6 604
34. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0
35. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0
36. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0
VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 604
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0
IX. Tárgyévi eredmény	83 652

Tőkeszámlaváltozások

Időszak	Megnevezés	Darab névérték 10.000 Ft/db	Forgalmazott érték (1 000 Ft)	Névérték /db	Tőke-változás (1 000 Ft)	Érték-különbség
Nyitó	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	277 551	2 924 381		2 775 510	148 872
2021. I. félév	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	102	1 354	10 000	1 020	334
2021. I. félév	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	3	31	10 000	30	1
2021. I. félév	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	-37 969	-504 684	10 000	-379 690	-124 995
2021. I. félév	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	0	0	10 000	0	0
2021.06.30	Záró	239 687	2 421 082		2 396 870	24 212

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három és fél üzleti évről

	2018.12.31	2019.12.31 „A” sorozat	2019.12.31 „B” sorozat	2020.12.31 „A” sorozat	2020.12.31 „B” sorozat	2021.06.30 „A” sorozat	2021.06.30 „B” sorozat
Összes nettó eszközérték	4 157 491 000	4 729 894 853	12 582 829	3 669 770 765	10 801 359	3 181 144 115	10 842 489
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	12 186,623557	13 092,699628	10 205,051906	13 271,891001	10 346,129310	13 287,154585	10 355,767908

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 ingatlanalapok 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, melynek eredményeképpen az Alap 2021. év elején megkapta a kért, tetszőlegesen lehívható hitelösszeget.

A hazai lakóingatlanpiac helyzete 2021. I. félévében

Valós tranzakciók alapján, a piacon legelsőként mutatja a Duna House országos lakásárindexe a lakásárváltozás irányát, mértékét és ütemét. A teljes átlagot mutató országos lakásárindex nominál értéken már az idei első negyedévben is rekordszinten zárt, a másodikban pedig ez az érték még tovább növekedett, 199-ről 208 pontra. Reálértéken az emelkedés kisebb ütemű, jelenleg 138 pontot mutat a korábbi 135 helyett. Lakástípusok tekintetében is újabb csúcst döntött az árindex: a panelnél 24 pontos növekedéssel 233, a téglánál 4 pontnyi emelkedéssel 186 ponton zárt a második negyedévben. A kelet-magyarországi régióban mért tégláárindex kivételével, vidéken és Budapesten egyaránt nőtt minden mutató értéke.

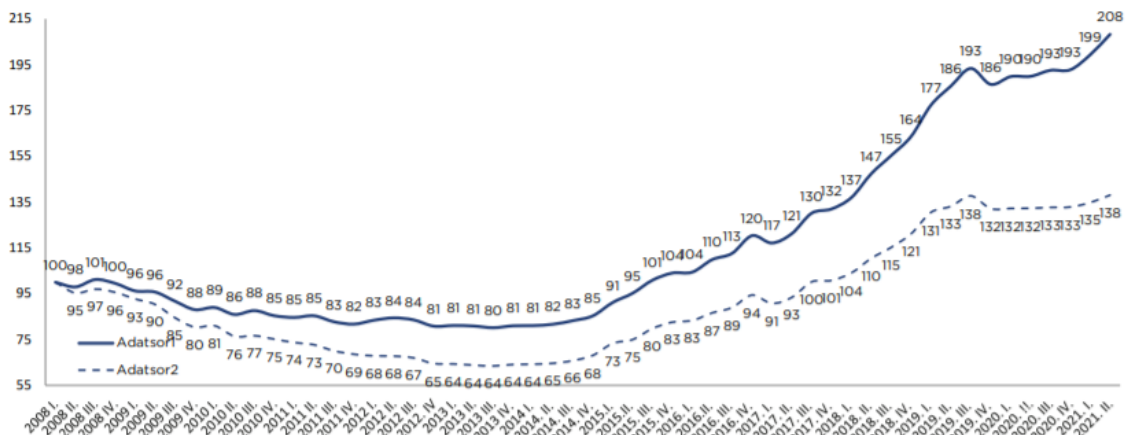
Az értékesítési adatok szintén alátámasztják a továbbra is aktív piaci keresletet, igaz, a júniusban 73 ponton álló keresletindex elmarad a tavalyi, koronavírusos év havi keresleti rekordjától, de a megelőző évekhez hasonló értéket mutat. Így elmondható, hogy normalizálódott a hazai ingatlanpiac, amely egyben a dráguló lakásárakat is megalapozza, szinte minden szegmensben. A fővárosban a jelenleg a piacon lévő újépítésű otthonok kétharmadát már értékesítették, átlagos négyzetméteráruk pedig már meghaladja az egymillió forintos lélektani határt. Stagnálás mindössze Kelet-Magyarországon volt megfigyelhető, mind panel, mind téglautthonok esetében. A nyugati régióban és Budapesten is már kétszámjegyű a növekedés a panelek átlagos négyzetméterárára vetítve. Téglautthonok tekintetében enyhébb drágulás volt tapasztalható Budán, Pesten és a belvárosban is.

A potenciális vevők egyre inkább nyitottak a nagyvárosok agglomerációs területei, illetve vidék felé. Továbbra is a három legfőbb motiváció az ingatlanvásárlásnál a befektetés, az első lakás vásárlása, valamint a nagyobb otthonba való költözés. A szakemberek tapasztalatai szerint ezt a trendet erősítik a különböző otthonteremtési támogatások, valamint a CSOK és a Babaváró hitelek is.

Márciustól kezdve erős felfutásban van a hazai lakáshitel piac, ami továbbra is tartja ezt a tendenciát, féléves szinten közel 576 milliárd forintot helyeztek már ki. Mindez a töretlen népszerűségű, otthonteremtési támogatások kapcsán megjelent új hiteltermékeknek is köszönhető.

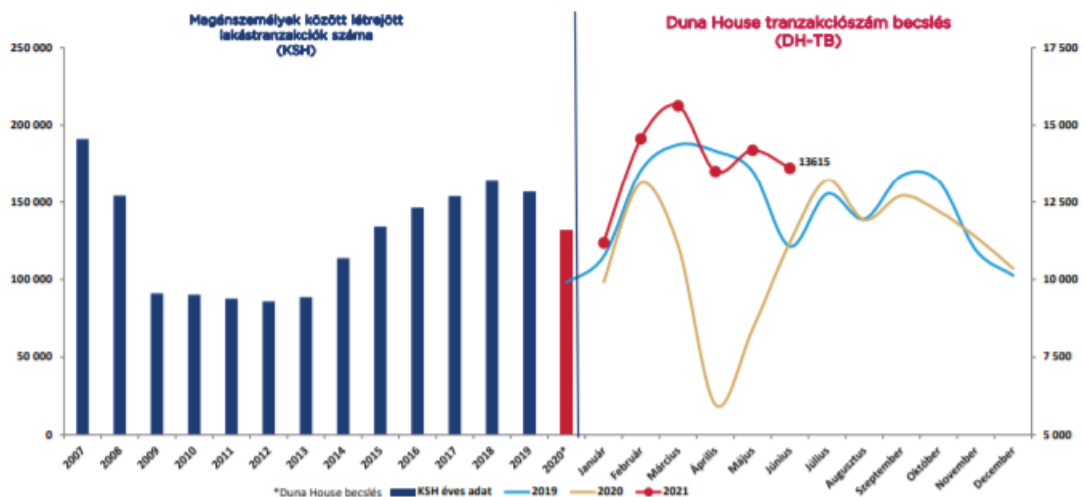
Duna House Országos Lakásárindexek

Az országos lakásárindex tovább emelkedett az előző negyedévhez képest, így nominál értéken rekordszinten, 208 ponton zárt, míg reálértékén kisebb növekedéssel, jelenleg 138 pontot mutat.



(Forrás: Duna House Barométer 2021. IV. negyedév)

Tranzakciós adatok alakulása



Makrogazdasági tényezők

A lakáspiac keresletét meghatározó tényezők tekintetében 2020 során a koronavírus-járvány gazdasági hatására mérséklődött a foglalkoztatottság és a lakosság rendelkezésre álló jövedelme, ugyanakkor a munkaerőpiac ellenállónak bizonyult. 2020 első félévében a bankok még átmenetileg szigorítottak a hitelfeltételeken, az év második felében azonban enyhe lazítás és a lakáshitelek iránti kereslet bővülése volt megfigyelhető. Az új lakáscélú hitelek volumene nem esett vissza 2019-hez képest, amihez az otthonteremtési és családtámogatási kedvezmények is hozzájárultak. A hitelből történő lakásvásárlások aránya 44 százalékról 47 százalékra emelkedett az elmúlt évben. Az állami támogatások a lakásvásárlás elérhetőségét jelentősen javítják, legnagyobb mértékben a három gyermeket vállaló családok esetében.

2020-ban az MNB lakásárindex alapján országos átlagban tovább emelkedtek a hazai lakásárak, ugyanakkor a 2019. év végi 18,1 százalékról jelentősen, 6,6 százalékra lassult az éves nominális növekedési ütem 2020 negyedik negyedévére. Budapesten ezzel szemben éves alapon 0,7 százalékkal mérséklődtek a lakásárak 2020-ban. A koronavírus-járvány területileg eltérő folyamatokat eredményezett a lakáspiacon. A tranzakciók száma – elsősorban a második negyedéves nagyobb visszaesés következtében – országos szinten 15,5 százalékkal, Budapesten pedig ennél is nagyobb mértékben, 25,1 százalékkal csökkent éves alapon. Az üdülőkörzetek közül a Balaton és a Tisza-tó környéke jobban teljesített a tranzakciók számát tekintve az országos visszaeséshez képest, és a Falusi CSOK-kal érintett kistélepüléseken szintén kevésbé csökkent a lakáspiaci aktivitás. Budapesten és agglomerációjában azonban nagyobb volt a tranzakciószám csökkenése.

Előre tekintve a 2021-es évet már az új otthonteremtési kedvezmények élénkítő hatása határozhatja meg. 2021 első negyedévében jelentősen nőtt a lakóingatlanok iránti kereslet és a bankok is a hitelkereslet bővülését várják 6 hónapra előre tekintve. A gazdaság újraindításával összhangban a munkanélküliségi ráta is várhatóan csökkenésnek indul, és a lakosság jövedelmi folyamatainak javulására lehet számítani, ami kedvező a lakáspiaci kereslet szempontjából.

Kínálati oldalon 2020-ban a mintegy 28 ezer átadott új lakás érdemi, 33,5 százalékos bővülést jelent 2019-hez képest. A legnagyobb mértékben a vidéki természetes személyek által épített új átadások emelkedtek, mintegy 52,3 százalékkal, amit többek között az eredetileg 2021. január 1-től szigorodó energetikai szabályozásra vonatkozó várakozások is okozhattak. Az újonnan kiadott építési engedélyek száma ugyanakkor érdemben, 36 százalékkal csökkent 2019-hez képest, ezen belül is leginkább Budapesten, mintegy 48 százalékkal. Ennek oka elsősorban a rozsdáövezeti szabályozás miatti kivárás, valamint a 2019. év végén visszaemelkedő áfakulcs volt. A 2021-től ismételt bevezetett kedvezményes, 5 százalékos lakásáfa pozitív hatása már látszik: Budapesten az első negyedévben 8 százalékkal emelkedett a társasházi lakásfejlesztési aktivitás.

(Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés – 2021. május)

Kiegészítő információk

1. Az Alap portfóliójában található ingatlanok bemutatása (2021.06.30-án)

Cím	Alapterület m ²	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Földrajzi kategória	Használatba /Birtokba vétel éve	Tervezett tartás időtávja
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 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
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. 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. H V./3.	77	17970/1/A/691	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. A pinceszint -1P56	16	17970/1/A/778	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. I. 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. pinceszint PG 114 teremgarázs	16	25585/2/A/233	mélygarázs	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. 82/B. II. 4.	76	25585/2/A/115	lakóingatlan	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. 4.	98	29263/0/A/224	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. 9 db	16	29263/0/A/1	mélygarázs	Budapest	2019	Hosszú távú

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

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Lakóingatlanok	2 525 850 000 Ft	0 Ft	2 525 850 000 Ft
Egyéb (tároló, garázs)	100 434 000 Ft	0 Ft	100 434 000 Ft
Fejlesztés alatt álló ingatlan (*)	-	-	-
Összesen	2 626 284 000 Ft	0 Ft	2 626 284 000 Ft

(* - Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 5db jövőben átadandó lakóingatlanra, 20% vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben az Egyéb követelések soron tart nyilván)

3. Mutatószámok

Ingatlan típusa	Nettó bérleti díj bevétel összesen 2021. I. félév	Bérbe-adottság	Ingatlan-jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték átlagos százalékos változása (bázis 2020.12.31)
Lakóingatlan	Összesen: 49 521 860 Ft ebből HUF: 25 271 662 Ft ebből EUR: 24 250 198 Ft	93%	3,05%	26 876 Ft	881 315 Ft	Budapest: 0,00% Vidék: 0,00%
Egyéb ingatlanok	Összesen: 1 557 285 Ft ebből HUF: 1 106 158 Ft ebből EUR: 451 127 Ft	72%	2,57%	9 742 Ft	379 068 Ft	Budapest: 0,00%
Összesen:	51 079 145 Ft					

4. Az ingatlan portfólió aránya a nettó eszközértéken belül

	2020.12.31	Arány	2021.06.30	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok	2 901 774 000	78,84%	2 626 284 000	82,28%
Banki egyenlegek	734 513 226	19,96%	488 650 480	15,31%
Egyéb eszközök	32 587 377	0,89%	26 671 939	0,84%
Követelések	85 546 420	2,32%	584 597 584	18,31%
Összes eszköz	3 754 421 023	102,01%	3 726 204 003	116,74%
Kötelezettségek	-73 848 899	-2,01%	-534 217 399	-16,74%
Saját tőke	3 680 572 124	100,00%	3 191 986 604	100,00%
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	13 271,891001 Ft 10 346,129310 Ft		13 287,154585 Ft 10 355,767908 Ft	

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	10,67
Bérlők száma a lakóingatlanokban	43
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	246%

Tőkeáttétel

Az Alap 2021. I. félévben nem alkalmazott tőkeáttételt.

5. Bevételek, Működési költségek (Nagyságrend eFt)

Bevételek, díjak:	
Ingatlanértékesítés bevétele	281 700
Bérleti díjak bevétele	51 732
Egyéb bevételek, árfolyamnyereség, kamatjellegű bevételek	7 578
Fedezeti ügyletek eredménye	0
Kártérítés, bánatpénz, elveszett kaució címén befolyt bevételek	1 050
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Költségek, ráfordítások:	
Anyagköltség	3 960
Közüzemi díjak	3 960
Egyéb anyagköltség	0
Igénybe vett szolgáltatások	27 016
Javítási, karbantartási költségek	1 230
Takarítás	40
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház – egyéni fogyasztás, közös költség)	6 690
Közüzemi díj, Csatornadíj	1 236
Számviteli szolgáltatások	713
Jogi szolgáltatási díj	140
Értékbecslési díj	1 035
Egyéb szakértői díjak	1 401
Közvetítői díj	9 548
Lakáskiadási jutalék	1 443

Különféle egyéb szolgáltatások	3 540
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	47 130
Alapkezelői díj	34 660
Letétkezelői díj	2 946
Sikerdíj	232
Egyéb hatósági eljárási, szolgáltatási díj	454
Alapítási költségek, MNB, Keler, közzétételi díj	607
Biztosítási díj	682
Bankköltség	823
Kamatköltség, árfolyamveszteség	6 604
Költségként elszámolt adók illetékek	7
Egyéb	115
Adó jellegű ráfordítások	4 147
Egyéb adók	3 273
Különadó	874

**A befektetési alap nettó eszközértéke
a számviteli nyilvántartások alapján
2021.06.30**

Instrumentum	Eszközérték	%
Ingtatlanok + vagyoni értékű jogok	2 693 326 000	86,18%
Banki egyenlegek	479 011 000	15,33%
Egyéb eszközök	63 926 000	2,05%
Egyéb követelések	11 993 000	0,38%
Aktív időbeli elhatárolások	800 000	0,03%
Összes eszköz	3 249 056 000	103,97%
Kötelezettségek	-122 550 000	-3,92%
Passzív időbeli elhatárolások	-1 385 000	-0,05%
Nettó eszközérték	3 125 121 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	240 462	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021.06.30-án összesen „A” sorozat		239 415 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021.06.30-án összesen „B” sorozat		1 047 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2021.06.30-án	13 287,154585 Ft	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2021.06.30-án	10 355,767908 Ft	

Budapest, 2021. augusztus 9.

Impact Alapkezelő Zrt.