

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap befektetői részére

Vélemény

Elvégeztük a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap („az Alap”) 2021. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **2 824 446 ezer Ft**, az adózott eredmény **107 904 ezer Ft** nyereség-, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban „számviteli törvény”) és a 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelettel összhangban.

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 pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt-től („az Alapkezelő”) 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 „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (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 üzleti jelentés

Az egyéb információk a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

A pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. 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.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és a pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap 2021. évi pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelőssége a pénzügyi kimutatásokért

Az Alapkezelő vezetése felelős a pénzügyi kimutatásoknak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes pénzügyi kimutatások elkészítése.

A pénzügyi kimutatások elkészítése során az Alapkezelő vezetése felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló pénzügyi kimutatások 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 könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a pénzügyi kimutatások 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 Könyvvizsgálói 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 pénzügyi kimutatások 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 a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékokat szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a 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 könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e az Alapkezelő vezetése részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati 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 hívnunk a figyelmet a pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2022. április 1.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387

Gaál Edmond
Ügyvezető

Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955



DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Éves 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

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.

2021.12.31-re az Alap tulajdonát képező lakások száma 42 darab volt, melyek 98 %-a bérbe volt adva 2021.12.31-én. Az ingatlanok értéke a nettó eszközértékben 104 %-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. Vagyongkimutatás

Az Alap eszközeinek és forrásainak összetétele a számviteli beszámoló alapján

| Instrumentum | 2020.12.31 | % | 2021.12.31 | % |
|--|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok | 2 869 374 000 | 79,08% | 2 476 354 000 | 105,25% |
| Banki egyenlegek | 734 683 000 | 20,25% | 333 729 000 | 14,18% |
| Egyéb eszközök | 35 404 000 | 0,98% | 7 000 000 | 0,30% |
| Egyéb követelések | 42 000 000 | 1,16% | 6 767 000 | 0,29% |
| Aktív időbeli elhatárolások | 1 174 000 | 0,03% | 596 000 | 0,03% |
| Összes eszköz | 3 682 635 000 | 101,49% | 2 824 446 000 | 120,05% |
| Kötelezettségek | -43 055 000 | -1,19% | -468 130 000 | -19,90% |
| Passzív időbeli elhatárolás | -11 159 000 | -0,31% | -3 449 000 | -0,15% |
| Nettó eszközérték | 3 628 421 000 | 100,00% | 2 352 867 000 | 100,00% |
| Befektetési jegyek száma | 277 551 | | 177 163 | |
| Egy jegyre jutó nettó eszközérték | 13 072,988387 | | 13 280,308554 | |

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

| | |
|---|-------------------------|
| Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2021.12.31-én | 1 771 630 000 Ft |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021.12.31-én | 177 163 db |
| Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.12.31-én | 13 280,308554 Ft |
| 2021-ben eladott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat | 1 760 000 Ft |
| 2021-ben eladott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat | 30 000 Ft |
| 2021-ben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat | 1 004 680 000 Ft |
| 2021-ben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat | 99 000 Ft |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021.12.31-én összesen | 177 163 db |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021.12.31-én összesen „A” sorozat | 176 215 db |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2020.12.31-én összesen „B” sorozat | 948 db |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2021.12.31-én „A” sorozat | 1 762 150 000 Ft |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2021.12.31-én „B” sorozat | 9 480 000 Ft |
| Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2021.12.31-én | 13 493,993871 Ft |
| Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2021.12.31-én | 10 524,646624 Ft |

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

| | |
|--|-------------------------|
| Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.12.31-én | 13 280,308554 Ft |
| Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2021.12.31-én | 13 493,993871 Ft |
| Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2021.12.31-én | 10 524,646624 Ft |

IV. A befektetési alap összetétele

| Instrumentum | 2020.12.31 | % | 2021.12.31 | % |
|-------------------------------------|---------------|--------|---------------|---------|
| Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok | 2 869 374 000 | 79,08% | 2 476 354 000 | 105,25% |
| Banki egyenlegek | 734 683 000 | 20,25% | 333 729 000 | 14,18% |
| Egyéb eszközök | 35 404 000 | 0,98% | 7 000 000 | 0,30% |
| Egyéb követelések (*) | 42 000 000 | 1,16% | 6 767 000 | 0,29% |

| | | | | |
|-------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Aktív időbeli elhatárolások | 1 174 000 | 0,03% | 596 000 | 0,03% |
| Összes eszköz | 3 628 421 000 | 101,49% | 2 824 446 000 | 120,05% |
| Kötelezettségek | -43 055 000 | -1,19% | -468 130 000 | -19,90% |
| Passzív időbeli elhatárolások | -11 159 000 | -0,31% | -3 449 000 | -0,15% |
| Saját tőke | 4 629 443 000 | 100,00% | 2 352 867 000 | 100,00% |

(A számviteli törvény rendelkezései szerint számított adatok felhasználásával.)

(Az Alap portfóliója nem tartalmaz értékpapírokat.)

(* - Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 1 db jövőben átadandó lakóingatlanra, 20% vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben az Egyéb követelések soron tart nyilván)

| | 2020.12.31 | Arány | 2021.12.31 | Arány |
|-------------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Instrumentum | Nettó eszközérték | % | Nettó eszközérték | % |
| Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok | 2 901 774 000 | 78,84% | 2 483 354 000 | 104,00% |
| Banki egyenlegek | 734 513 226 | 19,96% | 333 862 188 | 13,98% |
| Egyéb eszközök (Ingóságok) | 32 587 377 | 0,89% | 22 943 253 | 0,96% |
| Követelések (*) | 85 546 420 | 2,32% | 201 867 342 | 8,46% |
| Összes eszköz | 3 754 421 023 | 102,01% | 3 042 026 783 | 127,40% |
| Kötelezettségek | -73 848 899 | -2,01% | -654 205 288 | -27,40% |
| Saját tőke | 3 680 572 124 | 100,00% | 2 387 821 495 | 100,00% |

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

(* - Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 1 db jövőben átadandó lakóingatlanra, 20% vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben a Követelések soron tart nyilván)

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

Eredménykimutatás

| 2021. | Nagyságrend eFt |
|---|-----------------|
| 01. Bérleti díjak bevétele | 113 490 |
| 02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele | 115 |
| 03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele | 0 |
| I. Értékesítés nettó árbevétele | 113 605 |
| 04. Ingatlan értékesítés bevétele | 490 751 |
| 05. Eszközök értékesítésének bevétele | 0 |
| 06. Egyéb bevételek | 34 215 |
| II. Egyéb bevételek | 524 966 |
| 07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke | 0 |
| 08. Eladott eszközök beszerzési értéke | 115 |
| III. Eladott áruk beszerzési értéke | 115 |
| 09. Anyagköltség | 0 |
| 10. Rezsiköltség | 7211 |
| 11. Egyéb anyagköltség | 0 |
| 12. Bérleti díjak | 0 |
| 13. Üzemeltetési költségek, Üzemeltetési szolgáltatás | 16 968 |
| 14. Hirdetés, reklám, propaganda | 0 |
| 15. Szakértői díjak | 6 088 |
| 16. Közvetítói díjak, jutalékok | 25 304 |
| 17. Letétkezelői díjak | 5 293 |
| 18. Alapkezelői díjak | 81 523 |

| | |
|--|----------------|
| 18. a. Sikerdíj | 19 251 |
| 19. Értékcsökkenési leírás | 51 198 |
| 20. Egyéb működési költségek, egyéb eredménycsökkentő tétel | 10 676 |
| IV. Működési költségek | 204 621 |
| 21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke | 302 502 |
| 22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke | 0 |
| 23. Adó jellegű ráfordítások | 8 016 |
| 24. Egyéb ráfordítások | 3 452 |
| V. Egyéb ráfordítások | 313 970 |
| 25. Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége | 0 |
| 26. Egyéb árfolyamnyereségek | 267 |
| 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 | 267 |
| 31. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek | 0 |
| 32. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége | 0 |
| 33. Egyéb árfolyamveszteségek | 8 781 |
| 34. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások | 2 357 |
| 35. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése | 0 |
| 36. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai | 1 450 |
| VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai | 12 588 |
| VIII. Fizetett, fizetendő hozamok | 0 |
| IX. Tárgyévi eredmény | 107 904 |

Tőkeszámlaváltozások

| Időszak | Megnevezés | Darab névérték 10.000 Ft/db | Forgalmazott érték (1 000 Ft) | Névérték /db | Tőke-változás (1 000 Ft) | Érték-különbözet |
|-------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------|
| Nyitó | Kibocsátott befektetési jegyek névértéke | 277 551 | 2 924 381 | | 2 775 510 | 148 871 |
| 2021. | Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat | 176 | 2 353 | 10 000 | 1 760 | 593 |
| 2021. | Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat | 3 | 31 | 10 000 | 30 | 1 |
| 2021. | Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „A” sorozat | -100 468 | -1 345 129 | 10 000 | -1 004 680 | -340 449 |
| 2021. | Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „B” sorozat | -99 | -1 043 | 10 000 | -990 | -53 |
| 2021.12.31 | Záró | 177 163 | 1 580 593 | | 1 771 630 | 191 037 |

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

| | 2019.12.31 „A” sorozat | 2019.12.31 „B” sorozat | 2020.12.31 „A” sorozat | 2020.12.31 „B” sorozat | 2021.12.31 „A” sorozat | 2021.12.31 „B” sorozat |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Összes nettó eszközérték | 4 729 894 853 | 12 582 829 | 3 669 770 765 | 10 801 359 | 2 377 844 130 | 9 977 365 |
| Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték | 13 092,699628 | 10 205,051906 | 13 271,891001 | 10 346,129310 | 13 493,993871 | 10 524,646624 |

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 engedélyt.

2016. augusztus 8. napján a Magyar Nemzeti Bank 1211-15 lajstromszámom a H-KE-III-616/2016 sz. határozatával nyilvántartásba vette az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalapot, amelynek induló saját tőkéje 1.022.350.000, -Ft volt.

Az Alapító-tulajdonos, Duna House Holding Nyrt. 2018. március 20. napján 285.000.000, -Ft-ra emelte az Alapkezelő alaptőkéjét, majd december 19-i határozatával úgy döntött, hogy 105 millió forintra csökkenti azt. A szükséges MNB engedélyeztetés és kötelező meghirdetések után a tőkeleszállítást 2019. április 1. napján jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága.

A befektetési alap befektetési politikája és céljai az Alap alakulása óta nem változtak, az Alap célja olyan, jórészt lakóingatlanokat tartalmazó ingatlan portfólió létrehozása, amellyel a befektetőknek lehetőségük van a hazai lakóingatlan piac hozamaiból való részesedésre.

Az Alapkezelő az Alapba kerülő ingatlanok kiválasztásánál a hozamtermelő és értéknövelő potenciállal rendelkező, elsősorban lakóingatlanokat részesíti előnyben.

A Magyar Nemzeti Bank 2019. április 1. napján kiadott ajánlása korlátozta a nyilvános, nyíltvégű ingatlanalapot 180 napnál rövidebb visszaváltási idejű befektetési jegyeinek forgalmazását. Az Alapkezelő létrehozta a HU0000722558 ISIN-azonosítójú, 10.000,-Ft névértékű, kizárólag a visszaváltás határidejének hosszában eltérő új „B” befektetési jegy sorozatot.

2019 júniusában bevezették a Magyar Állampapír Pluszt (MÁP+) a lakossági befektetők számára.

2019. augusztusában megváltozott a Letétkezelő személye. Az Alap letétkezelését a továbbiakban az MKB Bank Nyrt. látja el.

Az Alap befektetési jegyeinek forgalmazására Forgalmazói szerződés jött létre 2019. szeptember 13.-i hatályba lépéssel az SPB Befektetési Zrt-vel.

Az Alap 2021. szeptemberében felmondta a forgalmazói szerződést a Random Capital Zrt-vel.

Az Alapkezelő kölcsönfelvétel céljából tárgyalásokat kezdeményezett az MKB Bankkal, melynek eredményeképpen az Alap 2021. év elején megkapta a kért, tetszőlegesen lehívható hitelösszeget.

Az Alapra is hatással volt a 2020 első negyedében kirobbant világválság, és az annak eredményeképpen kialakult vészhelyzet, mely előre láthatólag 2022 június végéig tart. Így kevelt

vagyonának összege a 2020. év folyamán 4,742 milliárdról 3,680 milliárd forintra, majd 2021. év folyamán 2,388 milliárd forintra csökkent.

A hazai lakóingatlanpiac helyzete 2021-ben

Tavaly év végére sem változott meg a korábbi tendencia, tovább emelkedett és 211 ponton zárt a teljes átlagot mutató országos lakásárindex nominál értéke. A reálérték 135 pontja ezzel szemben korrekciót mutat, köszönhetően a fogyasztói árindex növekedésének. Lakástípusok szerint is kettősség figyelhető meg. A panel árindex újra növekedésnek indult, 8 pontos emelkedéssel 235 ponton zárt. Regionális szinten vizsgálva is hasonló a tendencia: a panel árindex keleten 15, nyugaton 9 ponttal mutatott magasabb értéket, mint három hónappal korábban. Ezzel szemben a téglá árindex 6 pontot csökkent, de még így is minden idők második legmagasabb értékét adta 2021 negyedik negyedévében. A Duna House keresletindexe 52 ponton állt, ami az elmúlt évekhez hasonló szintet mutat.

A fővárosi újépítésű lakások népszerűsége töretlen, a tavaly szeptember-december között eladásra kínált lakások 70%-át már értékesítették. Nem csak ár, de darabszám tekintetében is a 13. kerület vezető szerepet tölt be: több mint 7.000 db újépítésű ingatlant regisztráltak itt 2021 negyedik negyedévében. Ennél a lakástípusnál jellemzően továbbra is 1 millió forintos négyzetméterárral kell számolniuk a leendő vevőknek, ráadásul Budapesten most már 10 kerület esetében ez a meghatározó. A használtlakás piacon már nem csak Nyugat-Magyarországon, hanem a keleti országrészben is áremelkedés volt megfigyelhető, 12-25%-ban, mind a panelek, mind a tégláotthonok esetében. A fővárosban valamivel mérsékeltebb, 4-13% közötti a növekedés mértéke mindkét ingatlantípusnál.

Tavaly szeptember-december között összesen 33.970 db tranzakció történt országosan, ami 2019 és 2020 azonos időszakához képest hasonló szintet mutat. Éves tekintetben viszont 15%-os pluszban zárt a piac 2021-ben az egy évvel korábbi forgalomhoz képest. A negyedéves eredmény decemberre eső része 11.422 darab tranzakció volt. A legkeresettebbek a 40-60 m² közötti lakások voltak az országban, kivéve a főváros agglomerációjában, ahol inkább a nagyobb, 60-100 négyzetméter közötti ingatlanokat preferálták a vevők. Budán 20 százalékponttal megugrott a 900 ezer forint feletti egységárú otthonok iránti kereslet, és Pesten is az 500 ezer Ft/m² feletti lakások domináltak a piacon. Vidéken azonban továbbra is 250.000 Ft/m² ár alatt vásárolták meg a legtöbb ingatlant. A budapesti kerületek között a legnépszerűbb ismét Angyalföld lett, amit a 11. és a 7. követett a listán. A negyedik negyedéves adatok alapján a befektetés a fővárosi és a vidéki vevők körében is elsődleges vásárlási cél volt, habár utóbbiak esetében a nagyobb otthonba költözés is ugyanolyan fontos motiváció volt.

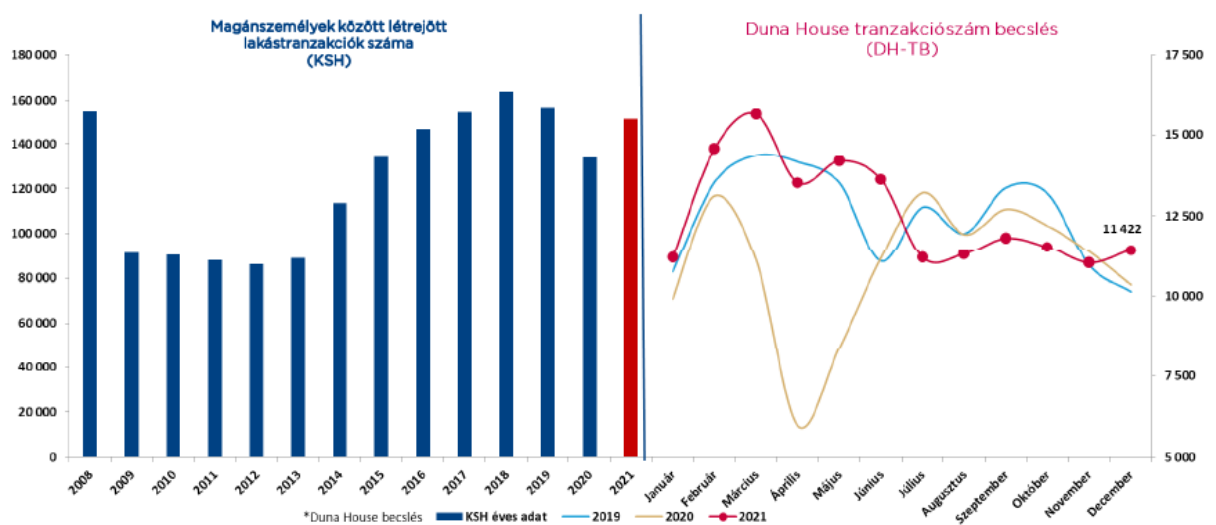
A Duna House Pénzügyek becslése alapján a hitelpiaci trend mérséklődött 2021 szeptembere és decembere között. Így is, tavaly összesen több mint 1.300 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott Magyarországon az MNB tényadatai és a Duna House utolsó két havi becslése alapján, ami 2020-hoz képest 40%-os növekedést jelent a hitelpiacon. Szakértők szerint további emelkedés várható 2022-ben, amit a dráguló hitelek és az otthonteremtési programok utolsó hajrája idézhet elő.

DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

Az országos lakásárindex tovább emelkedett az előző negyedévhez képest. Az árindex nominál értéken 211 ponton zárt, míg reálértékén jelenleg 135 pontot mutat.

Tranzakciós adatok alakulása

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



Makrogazdasági tényezők

2021-ben a hazai lakáspiac jelentős élénküléssel indult. A gazdaság újraindítását követően megkezdődött a munkaerőpiac gyors helyreállása, a foglalkoztatottság a nyári hónapokban történelmi csúcsra emelkedett, amivel összhangban a lakosság reáljövedelme is növekedett. Az év elejétől elérhető új otthonteremtési támogatások érdemi szerepet játszottak a lakhatási célú kereslet élénkítésében.

Tovább emelkedtek a hazai lakásárak. A vidéki városokban kiemelkedő mértékű drágulás volt tapasztalható, de Budapesten – egy év stagnálást követően – szintén emelkedtek az értékesítési árak. 2021-ben szűkült a Budapest és a megyeszékhelyek közti árokló. Országos átlagban a lakásárak éves növekedési üteme 13,3 százalékra gyorsult 2021 második negyedévére, míg ugyanebben az időszakban Budapesten 9,1 százalékos, a vidéki városokban 18,2 százalékos éves árdinamika volt megfigyelhető. Országos átlagban emelkedett a lakásárak fundamentumokhoz viszonyított felülértékelttségének kockázata, a főváros esetében pedig ismét a 2018–19-ben tapasztalt szintet

közelíti. Az ingatlanpiaci drágulást nem kísérte a kockázatos hitelezés térnyerése, a kereslet szintjéhez képest alacsony újlakás kínálat ugyanakkor hosszú távon nem fenntartható.

2021 második negyedében a hitelintézetek 364 milliárd forintnyi lakáshitel-szerződést kötöttek a háztartásokkal, amely 81 százalékkal magasabb az előző év azonos – a járvány első hullámával érintett – időszakában kötött volumennél. A 2021-től elérhető új otthonteremtési támogatások érdemi szerepet játszottak a történelmi csúcst jelentő kibocsátásban. A hitelkereslet 2021 második félévében várhatóan tovább erősödik.

Az MNB 2021. október 4-én elindította az NHP Zöld Otthon Programot (NHP ZOP). A program közvetetten a kínálati oldalt is a környezeti szempontból fenntartható, új lakóházak építésére ösztönzi. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület tagjai szerint az NHP ZOP hatására jelentősen nőtt az érdeklődés az új lakások iránt és a tagok üdvözölték, hogy a program elindításával kiemelt szempontként jelent meg az energiahatékonyság a lakás- és finanszírozási piacon.

A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő anomáliák világszerte az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek. A hazai építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás, a versenyhelyzet és versenyképességi problémák miatt. A lakásépítési költségeknek egy esetleges további tartós és dinamikus emelkedése jelentősen rontaná a lakáspiac helyzetét. Egyrészt az építőipari profitráta szűkülésével kevesebb lakásberuházás indulna, másrészt pedig az elmaradó felújítások következtében a lakásállomány minősége is romlana.

2021 első három negyedében éves összevetésben 1,7 százalékkal csökkent az átadott új lakások száma. Az eredetileg 2020-ra tervezett, de 2021-re átcúsított társasházi lakásátadásoknak köszönhetően a fővárosban még jelentősen bővült, vidéken azonban már 27,3 százalékkal visszaesett a lakásépítések száma az első három negyedévben. A kedvezményes lakásáfa 2021. év eleji ismételt ideiglenes bevezetésének hatására ugyanakkor a lakásépítési kedv a kiadott új építési engedélyek alapján ismét emelkedett, melynek további növelésére a kínálatot fenntarthatóan ösztönző lépések szükségesek. A kereslethez képest alacsony újlakás kínálatot jelzi, hogy a második negyedévtől ismét érdemi áremelés jellemezte az újlakás-piacot. A környezeti szempontból fenntarthatóbb új lakások becslésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábbak a kínálatban, a magasabb ár ugyanakkor egyrészt hosszú távon a hatékonyabb fenntartás és a nagyobb értékállóság miatt megtérülhet, másrészt az NHP ZOP által biztosított kamatelőny ellensúlyozhatja a drágább kínálati árat

(Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés – 2021. november)

Kiegészítő információk

1. Az Alap portfóliójában található ingatlanok bemutatása (2021.12.31-én)

| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 1055 Budapest, Nagy Ignác u. 19A. IV. 3. | 130 | 25037/0/A/39 | lakóingatlan | Budapest | 2019 | 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 |
| 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 | 2 382 950 000 Ft | 0 Ft | 2 382 950 000 Ft |
| Egyéb (tároló, garázs) | 100 404 000 Ft | 0 Ft | 100 404 000 Ft |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan (*) | - | - | - |
| Összesen | 2 483 354 000 Ft | 0 Ft | 2 483 354 000 Ft |

(* - Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 3db jövőben átadandó lakóingatlanra, 20% vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben az Egyéb követelések soron tart nyilván)

3. Mutatószámok

| Ingatlan típusa | Nettó bérleti díj bevétel összesen 2021 | Bérbe-adottság | Ingatlan-jövedelmezőség | Fajlagos bérleti díj bevétel | Fajlagos ingatlanérték | Piaci érték átlagos százalékos változása (bázis 2020.12.31) |
|------------------|--|----------------|-------------------------|------------------------------|------------------------|---|
| Lakóingatlan | Összesen: 101 388 936 Ft ebből HUF: 52 680 936 Ft ebből EUR: 48 708 000 Ft | 98% | 4,25% | 38 318 Ft | 900 586 Ft | Budapest: 1,89% Vidék: 0,00% |
| Egyéb ingatlanok | Összesen: 3 229 668 Ft ebből HUF: 1 989 828 Ft ebből EUR: 1 239 840 Ft | 69% | 3,22% | 12 973 Ft | 403 310 Ft | Budapest: 5,00% |
| Összesen: | 104 618 604 Ft | | | | | |

4. Az ingatlan portfólió aránya a nettó eszközértéken belül

| | 2020.12.31 | Arány | 2021.12.31 | Arány |
|--|--|----------------|--|----------------|
| Instrumentum | Nettó eszközérték | % | Nettó eszközérték | % |
| Ingatlanok | 2 901 774 000 | 78,84% | 2 483 354 000 | 104,00% |
| Banki egyenlegek | 734 513 226 | 19,96% | 333 862 188 | 13,98% |
| Egyéb eszközök | 32 587 377 | 0,89% | 22 943 253 | 0,96% |
| Követelések | 85 546 420 | 2,32% | 201 867 342 | 8,46% |
| Összes eszköz | 3 754 421 023 | 102,01% | 3 042 026 783 | 127,40% |
| Kötelezettségek | -73 848 899 | -2,01% | -654 205 288 | -27,40% |
| Saját tőke | 3 680 572 124 | 100,00% | 2 387 821 495 | 100,00% |
| Egy jegyre jutó nettó eszközérték | 13 271,891001 Ft 10 346,129310 Ft | | 13 493,993871 Ft 10 524,646624 Ft | |

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

| | |
|---|-------|
| Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó) | 11,63 |
| Bérlők száma a lakóingatlanokban | 38 |
| Bérleti szerződések biztosítéki szintje | 197% |

Tőkeáttétel

Az Alap 2021-ben nem alkalmazott tőkeáttételt.

5. Bevételek, Működési költségek

| Bevételek, díjak: | |
|--|----------------|
| Ingtalanértékesítés bevétele | 490 751 |
| Bérleti díjak bevétele | 113 490 |
| Egyéb bevételek, árfolyamnyereség, kamatjellegű bevételek | 1 764 |
| 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 |
| Költségek, ráfordítások: | |
| Anyagköltség | 8 836 |
| Közüzemi díjak | 8 836 |
| Egyéb anyagköltség (rezsianyag) | 0 |
| Igény bevett szolgáltatások | 53 815 |
| Javítási, karbantartási költségek | 2 351 |
| Üzemeltetési szolgáltatás (társasház) | 12 850 |
| Üzemeltetési szolgáltatás | 142 |
| Számviteli szolgáltatások | 1 250 |
| Jogi szolgáltatási díj | 1 302 |
| Értékbecslési díj | 3 536 |
| Lakáseladási jutalék | 26 965 |
| Lakáskiadási jutalék | 2 262 |
| Különféle egyéb szolgáltatások | 3 157 |
| Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások | 105 351 |
| Alapkezelői díj | 62 271 |
| Letétkezelői díj | 5 293 |
| Sikerdíj | 19 251 |
| Egyéb hatósági eljárási, szolgáltatási díj | 454 |
| Közjegyzői díj | 0 |
| Biztosítási díj | 1 491 |
| Bankköltség | 1 561 |
| Kamatköltség, árfolyamveszteség | 2 832 |
| Egyéb | 91 |
| Adó jellegű ráfordítások | 10 866 |
| Egyéb adók | 7 767 |
| Különadó | 1 559 |

A befektetési alap nettó eszközértéke
a számviteli nyilvántartások alapján
2021.12.31

| Instrumentum | Eszközérték | % |
|--|-------------------------|-------------------|
| Ingtatlanok + vagyoni értékű jogok | 2 476 354 000 | 105,25% |
| Banki egyenlegek | 333 729 000 | 14,18% |
| Egyéb eszközök | 7 000 000 | 0,30% |
| Egyéb követelések | 6 767 000 | 0,29% |
| Aktív időbeli elhatárolások | 596 000 | 0,03% |
| Összes eszköz | 2 824 446 000 | 120,05% |
| Kötelezettségek | -468 130 000 | -19,90% |
| Passzív időbeli elhatárolások | -3 449 000 | -0,15% |
| Nettó eszközérték | 2 352 867 000 | 100,00% |
| Befektetési jegyek száma | 177 163 | |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021.12.31-én összesen „A” sorozat | | 176 215 db |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021.12.31-én összesen „B” sorozat | | 948 db |
| Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2021.12.31-én | 13 493,993871 Ft | |
| Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2021.12.31-én | 10 524,646624 Ft | |

Budapest, 2022. április 15.

Impact Alapkezelő Zrt.