



DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Féléves jelentés 2022.

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: Schillinger András

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.

2022.06.30-ra az Alap tulajdonát képező lakások száma 19 darab volt, melyek 95 %-a bérbe volt adva 2022.06.30-án. Az ingatlanok értéke a nettó eszközértékben 82 %-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	2021.12.31	%	2022.06.30	%
Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok	2 476 354 000	105,25%	1 586 161 000	99,37%
Banki egyenlegek	333 729 000	14,18%	340 256 000	21,32%
Egyéb eszközök	7 000 000	0,30%	7 000 000	0,44%
Egyéb követelések	6 767 000	0,29%	6 320 000	0,40%
Értékpapírok	0	0,00%	130 036 000	8,14%
Aktív időbeli elhatárolások	596 000	0,03%	2 005 000	0,12%
Összes eszköz	2 824 446 000	120,05%	2 071 778 000	129,79%
Kötelezettségek	-468 130 000	-19,90%	-461 506 000	-28,91%
Passzív időbeli elhatárolás	-3 449 000	-0,15%	-13 980 000	-0,88%
Nettó eszközérték	2 352 867 000	100,00%	1 596 292 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	177 163		121 356	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	13 280,803554		13 153,795445	

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

Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2022.06.30-án	1 218 360 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.06.30-án	121 836 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.06.30-án	13 153,795445 Ft
2022. I. félévben eladott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	0 Ft
2022. I. félévben eladott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	0 Ft
2022. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	552 280 000 Ft
2022. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	5 790 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.06.30-án összesen	121 356 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.06.30-án összesen „A” sorozat	120 987 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.06.30-án összesen „B” sorozat	369 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2021.12.31-én „A” sorozat	1 209 870 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2021.12.31-én „B” sorozat	8 490 000 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2022.06.30-án	13 922,820113 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2022.06.30-án	10 799,945799 Ft

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.06.30-án	13 153,795445 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2022.06.30-án	13 922,820113 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2022.06.30-án	10 799,945799 Ft

IV. A befektetési alap összetétele

Instrumentum	2021.12.31	%	2022.06.30	%
Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok	2 476 354 000	105,25%	1 586 161 000	99,37%
Banki egyenlegek	333 729 000	14,18%	340 256 000	21,32%
Egyéb eszközök	7 000 000	0,30%	7 000 000	0,44%
Egyéb követelések (*)	6 767 000	0,29%	6 320 000	0,40%

Értékpapírok	0	0,00%	130 036 000	8,14%
Aktív időbeli elhatárolások	596 000	0,03%	2 005 000	0,12%
Összes eszköz	2 824 446 000	120,05%	2 071 778 000	129,79%
Kötelezettségek	-468 130 000	-19,90%	-461 506 000	-28,91%
Passzív időbeli elhatárolások	-3 449 000	-0,15%	-13 980 000	-0,88%
Saját tőke	2 352 867 000	100,00%	1 596 292 000	100,00%

(A számviteli törvény rendelkezései szerint számított adatok felhasználásával.)

(Az Alap portfóliója 130 000 000 Ft értékben tartalmaz diszkontkincstárjegyet – D220824)

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

	2021.12.31	Arány	2022.06.30	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	2 483 354 000	104,00%	1 328 890 000	78,70%
Banki egyenlegek	333 862 188	13,98%	471 208 377	27,91%
Egyéb eszközök (Ingóságok)	22 943 253	0,96%	12 956 442	0,77%
Követelések (*)	201 867 342	8,46%	20 107 106	1,19%
Összes eszköz	3 042 026 783	127,40%	1 833 161 925	108,57%
Kötelezettségek	-654 205 288	-27,40%	-144 696 508	-8,57%
Saját tőke	2 387 821 495	100,00%	1 688 465 417	100,00%

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

(Az Alap portfóliója 130 000 000 Ft értékben tartalmaz diszkontkincstárjegyet – D220824)

(* - 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

2022.06.30	Nagyságrend eFt
01. Bérleti díjak bevétele	47 469
02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	0
03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	0
I. Értékesítés nettó árbevétele	47 469
04. Ingatlan értékesítés bevétele	1 376 600
05. Eszközök értékesítésének bevétele	0
06. Egyéb bevételek	473
II. Egyéb bevételek	1 377 073
07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	0
08. Eladott eszközök beszerzési értéke	0
III. Eladott áruk beszerzési értéke	0
09. Anyagköltség	178
10. Rezsiköltség	1 680
11. Egyéb anyagköltség	0
12. Bérleti díjak	0
13. Üzemeltetési költségek, Üzemeltetési szolgáltatás	6 577
14. Hirdetés, reklám, propaganda	0
15. Szakértői díjak	1 979
16. Közvetítői díjak, jutalékok	61 401

17. Letétkezelői díjak	1 726
18. Alapkezelői díjak	32 551
18. a. Sikerdíj	12 945
19. Értécsökkenési leírás	18 693
20. Egyéb működési költségek, egyéb eredménycsökkentő tétel	5 443
IV. Működési költségek	130 228
21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	871 499
22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0
23. Adó jellegű ráfordítások	3 278
24. Egyéb ráfordítások	888
V. Egyéb ráfordítások	875 665
25. Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0
26. Egyéb árfolyamnyereségek	1 300
27. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0
28. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3 006
29. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0
30. Kapott (járó) osztalék, részesedés	0
VI. Pénzügyi műveletek bevételei	4 306
31. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
32. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0
33. Egyéb árfolyamveszteségek	197
34. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	10 933
35. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0
36. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0
VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	11 130
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0
IX. Tárgyévi eredmény	411 825

Tőkeszámlaváltozások

Időszak	Megnevezés	Darab névérték 10.000 Ft/db	Forgalmazott érték (1 000 Ft)	Névérték /db	Tőke-változás (1 000 Ft)	Érték-különbszet
Nyitó	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	177 163	1 580 593		1 771 630	-191 037
2022. I. félév	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	0	0	10 000	0	0
2022. I. félév	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	0	0	10 000	0	0
2022. I. félév	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	-55 228	-750 351	10 000	-552 280	-198 071
2022. I. félév	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	-579	-6 226	10 000	-5 790	-436
2022.06.30	Záró	121 356	824 016		1 213 560	-389 544

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három és fél üzleti évről

	2019.12.31 „A” sorozat	2019.12.31 „B” sorozat	2020.12.31 „A” sorozat	2020.12.31 „B” sorozat
Összes nettó eszközérték	4 729 894 853	12 582 829	3 669 770 765	10 801 359
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	13 092,699628	10 205,051906	13 271,891001	10 346,129310

	2021.12.31 „A” sorozat	2021.12.31 „B” sorozat	2022.06.30 „A” sorozat	2022.06.30 „B” sorozat
Összes nettó eszközérték	2 377 844 130	9 977 365	1 684 480 237	9 985 180
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	13 493,993871	10 524,646624	13 922,820113	10 799,945799

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

Az Alapító-tulajdonos, Duna House Holding Nyrt. 2022. május 19. napján 135.000.000,-Ft-ra emelte az Alapkezelő alaptőkéjét. A Cégbíróság Cg.01-10-048353/54. számú, 2022. május 30. napján kelt végzésével bejegyezte a Társaság alaptőke emelését 105.000.000,-Ft-ról 135.000.000,-Ft-ra.

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 Alap 2022. első félévében teljes mértékben visszafizette az MKB Bank Nyrt-től korábban felvett jelzáloghitelt.

Az Alapra is hatással volt a 2020. első negyedében kirobbant, és azóta is tartó világválság, illetve annak eredményeképpen kialakult vészhelyzet, mely a kormány döntése alapján előre láthatólag 2022. október 31-ig tart. Így kezelt vagyonának összege a 2020. év folyamán 4,742 milliárdról 3,680 milliárd forintra, 2021. év folyamán 2,388 milliárd forintra, majd 2022. első félévében 1,688 milliárd forintra csökkent.

A hazai lakóingatlanpiac helyzete 2022 I. félévében

A változó gazdasági helyzet az ingatlanpiacon is érzékelteti hatását. A Duna House keresletindexe folyamatos csökkenést mutatott a második negyedévben, amellyel párhuzamosan a tranzakciók száma is elmaradt a tavalyi év hasonló időszakához képest. Az árak növekedése azonban nem állt meg, így az összes árindex nominál értéken emelkedett az első negyedévhez képest. A legerősebb emelkedést újra a panelindexek érték el, érdekesség, hogy a téglalakások Budapesten és az ország keleti felében reál értéken minimális csökkenést mutatnak.

Gyengébb forgalmat mutat 2022 júniusában a Duna House által becsült 10 859 adásvétel az előző hónaphoz és az előző év azonos időszakához képest is a piacon. Ezt a keresletindex is alátámasztja, amely 62 ponton állt a negyedév utolsó hónapjában. Az elmúlt években a járványhelyzet és a korlátozások miatt az utazási kedv is alábbhagyott, így a pandémia éveiben, a tanév végével is aktívabbak voltak az érdeklődők, azonban az idei évben már érezhető, hogy beköszöntött az igazi

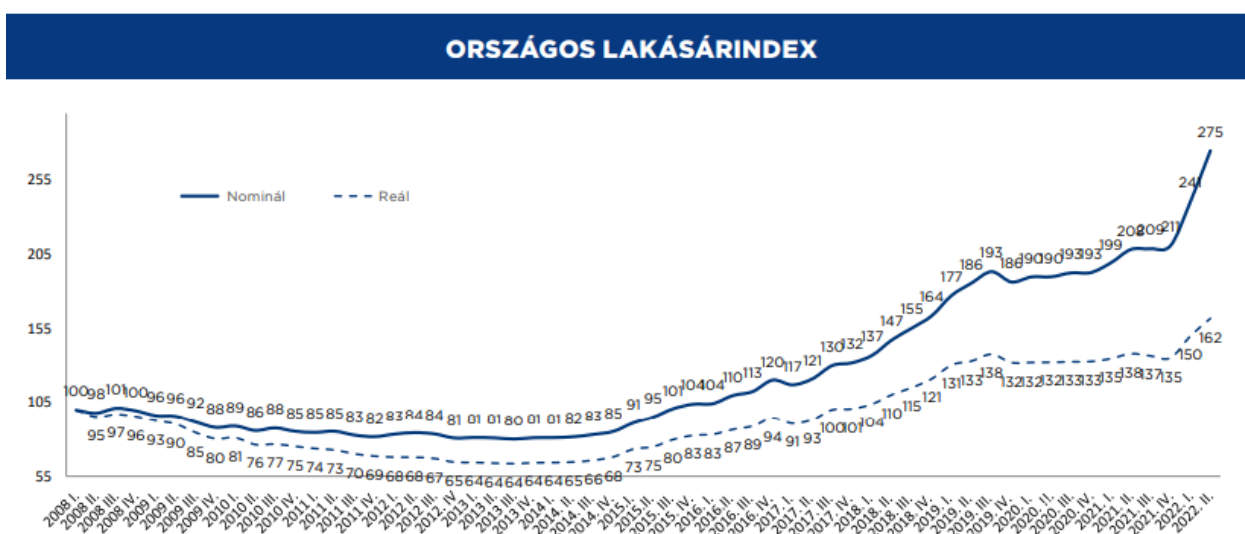
nyár az ingatlanpiacon is. Az piac első feléve közel 75 ezer tranzakcióval zárult, ami így 2021-hez képest 10%-os elmaradást, a járvány sújtotta 2020-hoz képest pedig 25%-os növekedést mutat. A második félévben az emelkedő kamatkörnyezet miatt visszafogottabb ingatlanpiaci forgalommal számolnak a szakemberek, így az eladóknak és vevőknek is nagyobb segítségre lehet szükségük.

A jelzáloghitel-piacon is csökkenő tendencia volt júniusban, köszönhetően a kifutó Zöld Otthon Hitel volumenének is. A Duna House becslése alapján a júniusi 120 milliárdos szerződéses összegű lakáshitel csökkenést mutat az előző hónaphoz és a tavalyi azonos időszakhoz képest, azonban féléves tekintetben az MNB első négy havi tényadata és a Duna House májusi és júniusi becslése a 2021-es első félévhez képest 26%-os növekedést jelez. A változó kamatkörnyezetben már egyáltalán nem jellemző, hogy az ügyfelek 5 évnél rövidebb kamatperiódusú jelzáloghitelt válasszanak. A legalább 10 évig fix kamatozású hitelek aránya a legmagasabb, országosan 85-90%. Budapesten zömében 20 millió forint feletti az átlagos hitel nagyság, vidéken kevesebb kiegészítés is elegendő az otthonteremtéshez. A hitelfelvevők 25,2%-a csatolt CSOK igénylést is a beadás során, ez az előző negyedévhez képest országosan 7 százalékpontot dob a támogatás népszerűségén.

Továbbra is gyorsuló forgási sebesség mellett az árak emelkedése jellemzi a piacot, a tranzakciós adatok alapján országos szinten a drágább, 40, 50, valamint 70 millió forint feletti ingatlanok dominálnak. Budán az értékesített ingatlanok 56%-a 900 ezer forint feletti négyzetméteráron kelt el, a pesti tranzakciók harmada tartozott ebbe az árkategóriába. A Pest megyei egységárak is a legfelső, 600 ezer forint feletti csoportba tartoznak az eladások 32%-ában. Ingatlantípusonként különböző a trend, a keleti és nyugati országrészen csökkent a téglalapítású egységára, Budán 22 százalékos emelkedés történt, azonban a panelotthonok rekord mértékben 25-36%-kal drágultak országszerte és a fővárosban is az előző negyedévhez képest. Az újépítésű ingatlanok sem lettek olcsóbbak az elmúlt negyedévben, a fővárosban már 13 kerületben haladja meg az új lakások négyzetméterára az 1 millió forintot. A legtöbb lakást a IX., a XI., valamint a XIII. kerületben kínálják, a piacra kerülő projektek lakásainak 73%-át szinte azonnal értékesítették 2022 második negyedévében. A jelenlegi adatok szerint 4300 ingatlan vár még új tulajdonosra.

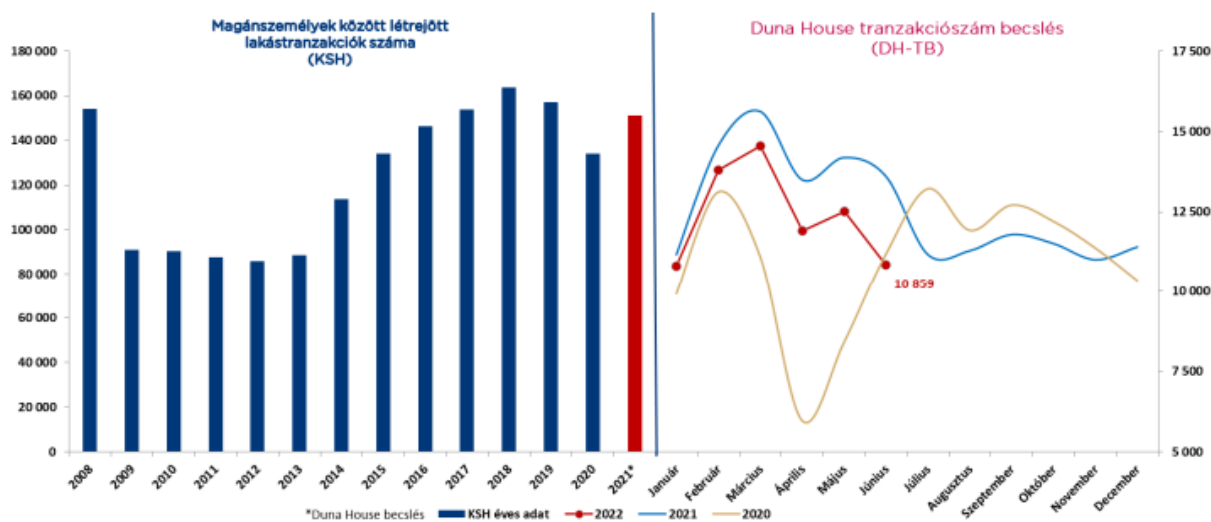
DUNA HOUSE ORSZÁGOS LAKÁSÁRINDEXEK

Az országos lakásárindex még tovább emelkedett az előző negyedévhez képest, így nominál értéken rekordszinten, 275 ponton zárt, míg reálértékén mérsékelt növekedéssel, jelenleg 162 pontot mutat.



Duna House Országos Lakásárindex

(Forrás: Duna House Barométer 2022. II. negyedév)



Tranzakciós adatok alakulása

(Forrás: Duna House Barométer 2022. II. negyedév)

Makrogazdasági tényezők

Az immár nyolc éve tartó folyamatos lakáspiaci drágulás során 2021-ben ismét rekordot döntött a lakásárak növekedése, amely elsősorban a vidéki településeken tapasztalható kiemelkedő mértékű áremelkedésnek köszönhető. Az MNB lakásárindex alapján 2021 negyedik negyedévében a lakásárak országos átlagban a jelenlegi ciklusban rekord magasnak számító 21,4 százalékos éves dinamikával emelkedtek szemben az egy évvel korábban mért 8,9 százalékkal. Budapesten az előző év végén 11,3 százalékkal tartózkodtak magasabban a lakásárak az egy évvel korábbi sinthez képest, a vidéki városokban pedig a jelenlegi lakáspiaci ciklusban szintén a legmagasabb, 25 százalékos éves lakásár-növekedést tapasztaltunk. Előzetes ingatlanközvetítői adatok alapján 2022 első negyedévében további rendkívüli mértékű, éves alapon 25,3 százalékos drágulás mérhető országosan, vélhetően az emelkedő infláció és a növekvő kamatkörnyezet miatti előrehozott vásárlásoknak is köszönhetően. A kiemelkedő mértékű lakáspiaci drágulás következtében becslésünk szerint országos átlagban korábban nem látott szintre, 18 százalékra emelkedett a lakásárak túlértékeltisége.

2021-ben mintegy 168 ezer lakáspiaci tranzakció valósult meg, ami jelentős, 15,6 százalékos bővülés a 2020-as, pandémiával érintett évhez képest. Az adásvételek száma elsősorban Budapesten bővült. A magas tranzakciószámhoz és az élénk hitelezéshez a kedvező munkaerőpiaci folyamatok mellett érdemben hozzájárultak a 2021. év elejétől induló új otthonteremtési támogatások és 2021 év végétől az NHP Zöld Otthon Program is. A támogatott és a jegybank által refinanszírozott hitelek növekvő kibocsátása következtében – a kamatkörnyezet emelkedése ellenére – 2022. februárig még csak mérsékelt növekedés látható az ügyfelek által fizetendő átlagos lakáshitel kamatokban. Előre tekintve 2022 második és harmadik negyedévében már a bankok fele csökkenő lakáshitel-keresletre számít.

2021-ben mintegy 20 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt, ami éves szinten jelentős, 29,5 százalékos visszaesést jelent. Az átadott új építésű lakások száma 2022 első negyedévében is csökkent az előző év azonos időszakához képest. A hazai lakásállomány éves megújulási aránya 0,4 százalék, ami európai összehasonlításban alacsony. A kiadott új lakásépítési engedélyek száma ugyanakkor 32,7 százalékkal bővült az év során, ami vélhetően főként a 2022 év végéig építési engedélyt szerzett épületekre vonatkozó kedvezményes lakás-áfnak köszönhető. Az újlakás-kínálat összességében nem tud lépést tartani a kereslettel, a budapesti újlakás-piacon 2022

első negyedében 27 százalékkal volt alacsonyabb a még szabad lakások száma, mint egy évvel korábban.

A lakáspiac kínálati oldalának alkalmazkodását több súrlódás is nehezíti, amelyek tekintetében az idei évben is folytatódó romlás várható. 2021-ben az EU-tagországok között Magyarországon nőtték a lakásépítési költségek a legnagyobb mértékben. A háború következtében 2022-ben tovább emelkedtek a nyersanyag- és energiaárak, és az ellátási láncokat érintő problémák is fokozódtak, ami növeli a fejlesztési költségeket és a kivitelezések körüli bizonytalanságot. Előre tekintve az építőanyagok esetében további áremelkedés várható, ami az egyes projektek kivitelezésének további időbeni csúszását eredményezheti. Piaci szereplők szerint a bizonytalan szabályozói környezet miatt rövid távon jelentősen csökkenhet az induló lakásberuházások száma, ami az elkövetkező két év kínálatára lesz negatív hatással.

(Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés – 2022. május)

Kiegészítő információk

1. Az Alap portfóliójában található ingatlanok bemutatása (2022.06.30-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
1066 Budapest, Teréz krt. 18. 2. emelet 2.	100	28876/0/A/20	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1075 Budapest, Király u. 13. 1. lh. I. 4.	70	34200/3/A/8	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1084 Budapest, Víg u. 41-43. B lh. II. 8.	50	34917/0/A/45	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
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
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
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	1 255 400 000 Ft	0 Ft	1 255 400 000 Ft
Egyéb (tároló, garázs)	73 490 000 Ft	0 Ft	73 490 000 Ft
Fejlesztés alatt álló ingatlan (*)	-	-	-
Összesen	1 328 890 000 Ft	0 Ft	1 328 890 000 Ft

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

3. Mutatószámok

Ingatlan típusa	Nettó bérleti díj bevétel összesen 2022-ben	Bérbe-adottság	Ingatlan-jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték átlagos százalékos változása (bázis 2021.12.31)
Lakóingatlan	Összesen: 40 160 896 Ft ebből HUF: 15 437 452 Ft ebből EUR: 24 723 444 Ft	95%	5,19%	45 627 Ft	879 144 Ft	Budapest: 1,91% Vidék: 0,00%
Egyéb ingatlanok	Összesen: 1 382 970 Ft ebből HUF: 734 686 Ft ebből EUR: 648 284 Ft	73%	3,11%	12 998 Ft	417 557 Ft	Budapest: 1,59%
Összesen:	104 618 604 Ft					

4. Az ingatlan portfólió aránya a nettó eszközértéken belül

	2021.12.31	Arány	2022.06.30	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok	2 483 354 000	104,00%	1 328 890 000	78,70%
Banki egyenlegek	333 862 188	13,98%	471 208 377	27,91%
Egyéb eszközök	22 943 253	0,96%	12 956 442	0,77%
Követelések	201 867 342	8,46%	20 107 106	1,19%
Összes eszköz	3 042 026 783	127,40%	1 833 161 925	108,57%
Kötelezettségek	-654 205 288	-27,40%	-144 696 508	-8,57%
Saját tőke	2 387 821 495	100,00%	1 688 465 417	100,00%
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	13 493,993871 Ft 10 524,646624 Ft		13 922,820113 Ft 10 799,945799 Ft	

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	11,61
Bérlők száma a lakóingatlanokban	10
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	189%

Tőkeáttétel

Az Alap 2022. első félévében nem alkalmazott tőkeáttételt.

5. Bevételek, Működési költségek

Bevételek, díjak:	
Ingtalanértékesítés bevétele	1 376 600
Bérleti díjak bevétele	47 469
Egyéb bevételek, árfolyamnyereség, kamatjellegű bevételek	473
Fedezeti ügyletek eredménye	4 306
Kártérítés, bánatpénz, elveszett kaució címén befolyt bevételek	289
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Költségek, ráfordítások:	
Anyagköltség	1 858
Közüzemi díjak	1 680
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)	178
Igény bevett szolgáltatások	74 033
Javítási, karbantartási költségek	1 348
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	3 984
Üzemeltetési szolgáltatás	4 092
Számviteli szolgáltatások	625
Jogi szolgáltatási díj	0
Értékbecslési díj	1 187
Lakáseladási jutalék	61 277
Lakáskiadási jutalék	124
Különféle egyéb szolgáltatások	1 396
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	46 783
Alapkezelői díj	19 605
Letétkezelői díj	1 725
Sikerdíj	12 945
Egyéb hatósági eljárási, szolgáltatási díj	371
Közjegyzői díj	0
Biztosítási díj	335
Bankköltség	661
Kamatköltség, árfolyamveszteség	11 130
Egyéb	11
Adó jellegű ráfordítások	3 110
Egyéb adók	2 614
Különadó	496

A befektetési alap nettó eszközértéke

a számviteli nyilvántartások alapján
2022.06.30

Instrumentum	Eszközérték	%
Ingtatlanok + vagyoni értékű jogok	1 586 161 000	99,37%
Banki egyenlegek	340 256 000	21,32%
Egyéb eszközök	7 000 000	0,44%
Egyéb követelések	6 320 000	0,40%
Értékpapírok	130 036 000	8,14%
Aktív időbeli elhatárolások	2 005 000	0,12%
Összes eszköz	2 071 778 000	129,79%
Kötelezettségek	-461 506 000	-28,91%
Passzív időbeli elhatárolások	-13 980 000	-0,88%
Nettó eszközérték	1 596 292 000	100,00%
Befektetési jegyek száma		121 356 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.06.30-án összesen „A” sorozat		120 984 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.06.30-án összesen „B” sorozat		369 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.06.30-án „A” sorozat		13 922,820113 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.06.30-án „B” sorozat		10 799,945799 Ft

Budapest, 2022. július 20.

Impact Alapkezelő Zrt.