

Duna House Magyar Lakás
Ingatlanalap
2017. december 31-i
éves beszámolója

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap befektetői részére

Vélemény

Elvégeztük a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap (továbbiakban „az Alap”) 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 2 163 700 ezer Ft, az üzleti év eredménye 39 561 ezer Ft veszteség -, és az ezen 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 2017. 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 összhangban (a továbbiakban „számviteli törvény”).

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségeink bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt-től (továbbiakban „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 „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk) az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésre

Ingatlanok értékelése

Az Alap éves beszámolójában az ingatlanok értéke 2017. december 31-én 1 680 778 ezer Ft. A fenti mérlegérték az ingatlanok becsült valós értékét tükrözi, amelynek meghatározásához az Alap független külső értékbecslő szakértőt alkalmazott. Az értékelés következtében ártértékelési különbözet került elszámolásra.

Az értékbecslés számos feltételezésen alapul az ingatlanok értékét befolyásoló tényezőkkel kapcsolatban, amelyek bizonytalanságot hordoznak, ezért az ingatlanok valós értéke is változhat annak megfelelően, ahogy a befolyásoló tényezők változnak.

A könyvvizsgálatunk során az ingatlanok értékelésére vonatkozóan a következők voltak.

Értékeltek a független külső értékbecslő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, objektivitását.

Értékeltek az értékbecslő által alkalmazott módszertan és fő feltételezések megfelelőségét az ingatlan iparággal kapcsolatos ismereteink alapján.

Ellenőriztük az ingatlanok mérlegértékének meghatározásához használt alapadatok pontosságát, relevanciáját, újraszámítással ellenőriztük a kalkuláció pontosságát.

Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2017. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Alapkezelő vezetése (továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információkért, beleértve az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítését. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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 az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2017. évi éves beszámolójával 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.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért 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 éves beszámoló elkészítése.

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

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

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen a kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politikák megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló 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 hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy, ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk 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 az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban 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.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki éves beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha - rendkívül ritka körülmények között - azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert ésszerű

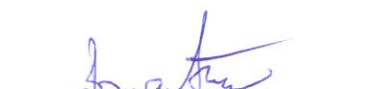
A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálati megbízásért felelős partnerek a jelen független könyvvizsgálói jelentés aláírói.

Budapest, 2018. március 22.

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



Kékesi Péter
Ügyvezető



Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955



18755860-6820-915-01

Statistikai számjel

1211-15

Lajstromszám

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.

2017. év

Éves beszámoló

Budapest, 2018.03.22


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Doron Dymschiz

Czeiler-Fóris Angelika

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

"A" Mérleg
2017. év

ESZKÖZÖK (Aktívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A.BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	834 430	0	1 690 140
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	834 430	0	1 690 140
3	1.Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	755 986	0	1 502 200
4	2.Ingatlanok értékelési különbözete	60 694	0	178 578
5	3.Gépek, berendezések, felszerelések	17 750	0	9 362
6	4.Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
7	5.Beruházások felújítások	0	0	0
8	6.Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
9	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
10	1.Hosszú lejáratú értékpapírok	0	0	0
11	2.Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
12	3.Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
13	B. FORGÓESZKÖZÖK	291 042	0	472 609
14	I. KÉSZLETEK	19 500	0	38 932
15	1.Ingatlankészletek	18 415	0	0
16	2.Ingatlankészletek értékelési különbözete	1 085	0	0
17	3.Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	0
18	4.Készletekre adott előlegek	0	0	38 932
19	II. KÖVETELÉSEK	3 166	0	52 875
20	1.Követelések áruszállításból és szolgáltatásból(vevők)	766	0	1 470
21	2.Kölcsönkövetelések	0	0	0
22	3.Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
23	4.Egyéb követelések	2 400	0	51 405
24	5.Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
25	6.Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
26	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
27	1.Értékpapírok	0	0	0
28	2.Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
29	a) Kamatok, osztalékok	0	0	0
30	b) egyéb	0	0	0
31	IV. PÉNZESZKÖZÖK	268 376	0	380 802
32	1.Pénztár, csekkek	0	0	0
33	2.Bankbetétek	268 376	0	380 802
34	3. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
35	C. Aktív időbeli elhatárolások	859	0	951
36	1.Bevételek aktív időbeli elhatárolása	107	0	
37	2.Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	752	0	951
38	3.Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0	0
39	D) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
40	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 126 331	0	2 163 700

Budapest, 2018.03.22

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel:
Bejegyzési szám:

18755860-6820-915-01
1211-15

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

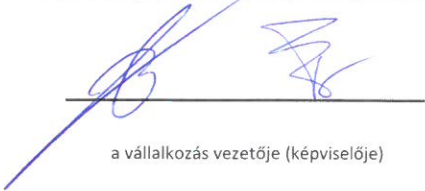
"A" Mérleg
2017. év

FORRÁSOK (Passzívák)

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	E. Saját tőke	1 102 319	0	2 108 393
2	I.INDULÓ TŐKE	1 057 600	0	1 914 860
3	1.Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	1 060 250	0	1 917 510
4	2.Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-2 650	0	-2 650
5	II. TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	44 719	0	193 533
6	1.Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-119	0	-119
7	2.Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	881		72 457
8	3.Értékelési különbszet tartalék	61 779	0	178 578
9	4.Előző év(ek) eredménye	0	0	-17 822
10	5. Üzleti év eredménye	-17 822	0	-39 561
11	F. Céltartalékok	0	0	0
12	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
13	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
14	G. KÖTELEZETTSÉGEK	9 023	0	54 418
15	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
16	1.Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
17	2.Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
18	II.RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	9 023	0	54 418
19	1.Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	7 890	0	15 473
20	2.Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	693	0	30 541
21	3.Adó jellegű kötelezettségek	0	0	258
22	4.Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	440	0	8 146
23	5.Külföldi pénzügyi értékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
24	6.Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
25	H.Passzív időbeli elhatárolások	14 989	0	889
26	1.Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
27	2. Költségek ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	14 989	0	889
28	3.Halasztott bevételek	0	0	0
29	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 126 331	0	2 163 700

Budapest, 2018.03.22


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Eredménykimutatás

(összköltség eljárással)

2017. év

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	01. Bérleti díjak bevétele	13 250	0	74 320
2	02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	14	0	
3	03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	0	0	56 000
4	I.Értékesítés nettó árbevétele	13 264	0	130 320
5	04. Ingatlan értékesítés bevétele	0	0	13 200
6	05. Eszközök értékesítésének bevétele	0	0	0
7	06. Egyéb bevételek	169	0	1 460
8	II.Egyéb bevételek	169	0	14 660
9	07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	0	0	45 900
10	08. Eladott eszközök beszerzési értéke	14	0	
11	III. Eladott áruk beszerzési értéke	14	0	45 900
12	09. Anyagköltség	0	0	36
13	10. Rezsiköltség	1 042	0	5 482
14	11. Egyéb anyagköltség	0	0	4
15	12.Bérleti díjak	0	0	0
16	13.Üzemeltetési költségek	2 229	0	16 459
17	14.Hirdetés, reklám, propaganda	0	0	0
18	15.Szakértői díjak	1 563	0	4 890
19	16.Közvetítői díjak, jutalékok	2 352	0	5 060
20	17.Letétkezelői díjak	416	0	2 175
21	18.Alapkezelői díjak	18 998	0	56 600
22	19.Értéksökkenési leírás	3 370	0	31 489
23	20.Egyéb működési költségek	1 352	0	4 504
24	IV.Működési költségek	31 322	0	126 699
25	21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	0	0	8 987
26	22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0	0	0
27	23. Adó jellegű ráfordítások	205	0	2 973
28	24. Egyéb ráfordítások	0	0	0
29	V. Egyéb ráfordítások	205	0	11 960
30	25.Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
31	26.Egyéb árfolyamnyereségek	0	0	90
32	27.Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
33	28.Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	497	0	0
34	29.Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
35	30.Kapott (járó) osztalék, részesedés	0	0	0
36	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	497	0	90
37	31.Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
38	32.Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0	0	0
39	33.Egyéb árfolyamveszteségek	211	0	72
40	34.Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0
41	35.Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
42	36.Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0
43	VII.Pénzügyi műveletek ráfordításai	211	0	72
44	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	0
45	IX.Tárgyévi eredmény	-17 822	0	-39 561

Budapest, 2018.03.22

a vállalkozás vezetője (képviselője)

DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Kiegészítő melléklet a 2017. évi éves beszámolóhoz

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

2017. évi

éves beszámolójához

Tartalomjegyzék

I.	Általános rész	2
1.	Az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap rövid bemutatása:	2
2.	Képviselőre jogosult személyek.....	3
3.	Az Alap tevékenysége, befektetési politika	3
II.	Általános számviteli információk.....	4
1.	Számviteli politika	4
1.1	Eszközők és források értékelési elvei	4
1.2	Értéksökkenés elszámolása	4
1.3	Készletek értékelése.....	4
1.4	Az értékelési különbözetek elszámolása	5
1.4	Időbeli elhatárolások.....	5
1.5	Céltartalékok.....	5
1.6	Kivételes nagyságú, vagy előfordulású események	5
1.7	Jelentős összegű hiba	5
III.	A mérleghez kapcsolódó kiegészítések.....	5
1.	Befektetett eszközök:.....	5
2.	Forgóeszközök:.....	6
3.	Kötelezettségek:.....	7
4.	Saját tőke változásai	7
5.	A tőkeváltozás (tőkenövekmény)	8
IV.	Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	8
1.	A működési költségek összetétele	9
V.	Az Alap vagyonának alakulása és megoszlása (Likviditási jelentés).....	11
VI.	Portfólió jelentés	12
VII.	Cash-flow kimutatás	15

DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Kiegészítő melléklet a 2017. évi éves beszámolóhoz

I. Általános rész

1. Az Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap rövid bemutatása:

Az Alap neve: **Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap** (régi név: Impact Lakóingatlan Befektetési Alap)

Az Alap futamideje: A nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig terjed.

2017. december 31-i mérleg szerinti

Saját tőkéje (nettó eszközértéke)	2 108 392 432	Ft
Befektetési jegyek darabszáma	191 486	db
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke	11 010 ,6871	Ft

Tekintettel arra, hogy a Letétkezelő az Alap Kezelési Szabályzatában foglaltak alapján számítja ki az Alap nettó eszközértékét (pl. költségeket – illeték, ügyvéd - határol el adott időszakokra), ezért előfordulhat, hogy az alap számviteli beszámolójának részeként készített nettó eszközérték eltérést mutat a Letétkezelő által számított nettó eszközértéktől.

Az Alap indulótőkéje 1 022 350 eFt, tőkenövekménye 892 510 eFt, mely az induló tőke értékének 87,30 %-a.

Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap zártkörű forgalomba hozattal, nyíltvégű ingatlanforgalmazó befektetési alapként jött létre. A Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-616/2016. sz. határozatával 2016. augusztus 08-án 1 022 350 eFt induló saját tőkével, 20 447 db 50 eFt névértékű névre szóló dematerializált befektetési jegyekkel vett nyilvántartásba 1211-15 lajstromozási számon. (ISIN kódja: HU 0000717384)

2018. január 2. napjától az alap neve Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap-ra változott. A befektetési jegyek névértéke 10 eFt, ISIN kód: HU 0000718788.

Alapkezelő:

Székhelye:

Cégjegyzékszáma:

MNB eng. száma:

Jegyzett tőkéje:

Impact Asset Management Befektetési Alapkezelő

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.

01-10-048353

H-EN-III-130/2016 (2016.04.20)

260 millió Ft

Vezető forgalmazó:

Székhelye:

Cégjegyzékszáma:

Concorde Értékpapír Zrt.

1123 Budapest, Alkotás u. 50.

01-10-043521

Forgalmazó:

Székhelye:

Cégjegyzékszáma:

Random Capital Zrt.

1053 Budapest, Szép utca 2.

01-10-046204

Letétkezelő:

Székhelye:

Cégjegyzékszáma:

Erste Bank Hungary Zrt.

1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

01-10-041054

Könyvvizsgáló:

Székhelye:

Cégjegyzékszáma:

MKVK tagsági szám:

Könyvvizsgáló neve:

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

1103 Budapest, Kőér u. 2/A.C ép.

01-09-867785

002387

Baumgartner Ferenc (kamarai eng. száma: 002955,
lakcíme 1037 Budapest, Kunigunda útja 22.)

Könyvviteli szolgáltató:

Impact Alapkezelő Zrt.

(adószám: 25149030-2-41)

DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Kiegészítő melléklet a 2017. évi éves beszámolóhoz

2. Képviselőre jogosult személyek

A beszámoló aláírója:

1. Doron Dymshiz (an.: Daniela Kochen)
2096 Üröm, Rókahegyi út 48. Adóazonosító jel: 8386214538
2. Czeiler-Fóris Angelika (an.: Keresztúri Etelka)
1038 Budapest, Határ út 61. Adóazonosító jel: 8376913921

A képviselő módja: együttes.

A képviselőre jogosultak tisztsége: igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

3. Az Alap tevékenysége, befektetési politika

Az Impact Alapkezelő Zrt célja, hogy a befektetők elsősorban közép- és hosszabb távon az inflációt és a banki kamatokat meghaladó hozamot érjenek el a kockázatok (lehetőséghez mérten) minimális szinten tartása mellett. A portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során az Alapkezelő a kockázat megosztás és a lehetséges legmagasabb hozam kritériumait tartja szem előtt, így mind az ingatlanok jellege, mind a hasznosítás, hozamtermelő képesség szempontjából igyekszik diverzifikációt megvalósítani.

Az Alap elsősorban Magyarországon keres vonzó ingatlanbefektetési lehetőségeket. Az Alap olyan ingatlanok megvásárlására törekszik, amelyek esetében adottak – a fejlesztést követően – a tőkenövekedés lehetőségei, de már jelenleg is bérbeadással hasznosíthatók és az ingatlanok értéknövekedéséből, illetve hosszú távú bérleti hasznosításából a befektetők számára kiegyensúlyozott hozam biztosítható. A devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletek árfolyamkockázatának fedezésére határidős ügyletet köthet. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap likviditásának, a visszaváltások zavartalanságának biztosításához szükséges likvid hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse.

A **bérbeadással hasznosított ingatlanok** esetében az Alap arra törekszik, hogy a bérlő hosszú távra, a bérleti díjak reálértékének biztosításával vegye bérbe az ingatlant, lehetőség szerint garanciák nyújtása mellett. Az Alapkezelő a lejárat szerkezet aktív menedzselésével igyekszik elkerülni, hogy az Alap számottevő bevételkiesést szenvedjen el az egyszerre lejárat bérleti szerződések miatt.

Az Alap a nagyobb kockázatot jelentő, de ingatlanfejlesztési szempontból jó helyen levő, fejlesztésre alkalmas, **tőkenövekedést biztosító ingatlanok** vásárlását is tervezi. Az Alapkezelő a befektetéseknel figyelembe veszi Magyarország és az Európai Unióhoz csatlakozó országok régiója mindazon adottságait, amelyek az ingatlanok értékére hatással vannak, illetve igyekszik kihasználni a csatlakozásból származó potenciális előnyöket. Az értéknövekedést ezen ingatlanok esetében a kedvező árazás, az esetleges értéknövelő felújítások elvégzése és az ezt követő hasznosítás, illetve a várható ingatlanpiaci fejlődési trendek és áremelkedés indokolhatja.

Az Alap az egyes objektumok elhelyezkedése alapján a portfólió túlzott **területi koncentrációjának elkerülése** érdekében nem csak fővárosi, hanem nagyobb vidéki városokban vagy azok közelében található ingatlanokat keres.

Az Alap ingatlanportfóliójának diverzifikációja során a hasznosítási módon és a területi elhelyezkedésen túl az **ingatlanok típusára** is figyelmet fordít az Alapkezelő, ezért elsősorban lakás céljára kialakított ingatlanok megvásárlására törekszik, és csak kisebb részben ipari és logisztikai, kereskedelmi és irodai célú épületek, telekingatlanok vételére.

Az Alap a képződő tőkenövekményt újra befekteti, így az elért hozam a befektetési jegyek visszaváltásakor realizálható. Az Alapkezelő a befektetési jegyeket Forgalmazó útján folyamatosan értékesíti, azok eladása és visszaváltása napi árfolyamon történik, amelyet a befektetők az Alapkezelő <https://impactalapkezelo.hu/> weboldalán követhetnek nyomon.

Az alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után, a hozamra és a tőke megóvására nem tett ígéret.

DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Kiegészítő melléklet a 2017. évi éves beszámolóhoz

II. Általános számviteli információk

1. Számviteli politika

Az Alap számviteli politikáját a hatályos számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Szt.) és a befektetési alapok beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet, valamint "A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. számú törvény", illetve a „2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról” szóló jogszabályok figyelembevételével alakította ki.

Az Alap kettős könyvvezetést alkalmaz, december 31-i fordulónapra éves beszámolót készít, mely a kormányrendelet szerint részletezett mérlegből, eredménykimutatásból, kiegészítő mellékletből és üzleti jelentésből áll.

Az üzleti év megegyezik az adott naptári évvel.

Az Alapkezelő az éves beszámoló mérlegzárás napjának a tárgyévet követő év február 28-át jelölte meg.

A mérlegkészítés időpontja: 2018.03.22.

Az elkészült beszámoló az alábbi felületeken tekinthető meg:

Közzétételi felületek: <https://impactalapkezelo.hu/hu/kozvetetelek/>
https://kozvetetelek.mnb.hu/nyilvanos_ertekpapier_kibocsato

Az Alap mérlegét és eredménykimutatását a Szt. és a kormányrendelet szerinti elszámolási-, értékelési elveknek és előírásoknak megfelelően készíti, az eredményt a befektetési alapokra vonatkozó rendelkezések szerint állapítja meg:

- A főkönyvi könyvekben és nyilvántartásaiban a működés valamennyi műveletét rendszeresen rögzíti és biztosítja a beszámoló készítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.

1.1 Eszközök és források értékelési elvei

- Az eszközöket és forrásokat a tényleges bekerülési értéken tartja nyilván:
- A befektetett eszközök – a Szt. és a Korm. rendelet elszámolási és értékelési előírásainak megfelelően – nettó értéken (esetleg terven felüli értékcsökkenéssel, értékvesztéssel csökkentett értéken), valamint értékelési különbözet elszámolásával az ingatlanértékelő szervezet által meghatározott piaci értéken szerepelnek a beszámolóban.
Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok forgalmi értékét legalább háromhavonta, az építés alatt álló ingatlanok értékét legalább havonta kell megállapítani.

1.2 Értékcsökkenés elszámolása

- A befektetett eszközök között kimutatott ingatlanokat (telkek, épületek, építmények, stb.) és azok működtetéséhez beszerzett gépeket, berendezéseket, felszereléseket bekerülési értéken (beszerzési áron) kell állományba venni, a terv szerinti értékcsökkenést negyedévente kell elszámolni.
- Az értékcsökkenést a Szt.-ben rögzített elvek figyelembevételével, a bruttó érték alapján, lineáris kulcsok alkalmazásával állapítja meg az Alap. Az eszközök leírását a használatba vétel napjával kezdi és a tervezett maradványérték eléréséig, illetve az értékesítés vagy selejtezés napjáig folytatja.
- A 100 ezer Ft egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket használatba vételkor egy összegben elszámolja értékcsökkenésként.

1.3 Készletek értékelése

- Az eladási célra vásárolt ingatlanok és azok működtetéséhez, hasznosításához szükséges, az ingatlannal együtt beszerzett gépek, berendezések, felszerelések beszerzési értékét, valamint az értékecső által meghatározott piaci érték és a könyv szerinti érték közötti értékelési különbözet összegét a készletek között kell kimutatni.

DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Kiegészítő melléklet a 2017. évi éves beszámolóhoz

1.4 Az értékelési különbözetelek elszámolása

- Az ingatlanok, tárgyi eszközök és ingatlan-készletek könyv szerinti nettó értéke és piaci értéke közötti értékelési különbözetet az adott eszközhöz rendelt - a saját tőkén belüli tőkeváltozás (tőkenövekmény) részét képező - értékelési különbözet tartalékával szemben kell elszámolni és kimutatni.
- Az értékelési különbözeteleket csak a mérlegfordulónapi értékelés során, a nettó eszközérték meghatározásakor számolja el a főkönyvi számlákon.
- Év közben az értékpapírokat bekerülési értéken tartja nyilván, míg az év végi állományt az értékelési különbözet elszámolásával az ismert piaci értéken mutatja ki a mérlegben. Az állománycsökkenést a hitelviszonyt megtestesítő értékpapíroknál a FIFO elv szerint, a tulajdonosi részesedést jelentő értékpapíroknál súlyozott átlagáron számolja el értékesítéskor, illetve lejáratkor.
- A tőzsdén kötött határidős ügyletek pénzügyi instrumentumaira vonatkozó követelést és kötelezettséget a 0. Nyilvántartási számlaosztályban a szerződésben rögzített kötési áron tartja nyilván mindaddig, amíg az ügyletek lezárásra nem kerülnek ellenügylet kötésével vagy lejáratkor.
- A származtatott ügyletek értékelési különbözeteként az Alap javára kötött, le nem zárt (le nem járt) határidős ügyletek piaci értékét - a pénzügyi instrumentum piaci ára és határidős kötési ára közötti különbözet összegét - mutatja ki a mérlegben.
- A követeléseket és kötelezettségeket szerződés vagy számla alapján, a partnerrel egyeztetett összegben állítja be a mérlegbe.
- A devizás tételek átértékelése mérlegkészítéskor az MNB deviza középárfolyamon történik, az átértékelési különbözetelek összege a pénzügyi műveletek között kerül elszámolásra.

1.4 Időbeli elhatárolások

- Az aktív és passzív időbeli elhatárolások értékét a fordulónapig elszámolt, illetve a mérlegkészítésig ismertté vált tárgyévre vonatkozó bevételek és ráfordítások alapján, a számlázott összegben, ennek hiányában a szerződés szerinti összegben határozza meg.
- A mérleg fordulónapján fennálló három hónapon túli követeléseket és aktív időbeli elhatárolások összegét értékvesztésként mutatja ki a mérlegben.

1.5 Céltartalékok

- Céltartalékot a múltbeli vagy folyamatban levő szerződéseiből fennálló függő- és biztos jövőbeni fizetési kötelezettségeire képez, ha azokra egyéb módon nem biztosított fedezetet.

1.6 Kivételes nagyságú, vagy előfordulású események

- Kivételes nagyságú vagy előfordulású eseménynek a tevékenységgel közvetlen kapcsolatban nem álló, a rendes üzletmeneten kívül eső eseményt tekinti az Alap.

1.7 Jelentős összegű hiba

- Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő- csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

III. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

Az Alap eszközeinek értéke 2017. december 31-én: **2 163 700 ezer Ft.**

1. Befektetett eszközök:

A befektetett eszközök állománya 1 690 140 ezer Ft.

DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Kiegészítő melléklet a 2017. évi éves beszámolóhoz

A befektetési (bérbeadási) célú ingatlanok bruttó értékének, értékcsökkenési leírásának állományváltozását, valamint a forgalmi érték és az értékelési különbözet részletes alakulását a csatolt mellékletekben mutatjuk be.

Az összesített adatok eFt-ban

Típus	Bruttó érték	Értékcsökkenés	Nettó érték	Piaci érték	Értékelési különbözet
BÉRBEADOTT INGATLANOK:	1 524 954	22 762	1 502 192	1 680 770	178 578
Vagyoni értékű jogok	176	168	8	8	0
BERENDEZÉSI TÁRGYAK :	18 816	9 454	9 362	9 362	0
	1 544 122	32 553	1 511 569	1 690 147	178 578
	100%			109,47%	

A vagyonértékelő szervezet által meghatározott forgalmi érték figyelembevételével történt az ingatlanok év végi értékelési különbözetének megállapítása, mely a szerzési értékhez viszonyítva 9,47 %-al nőtt.

Tekintettel arra, hogy a Letétkezelő az Alap Kezelési Szabályzatában foglaltak alapján számítja ki az Alap nettó eszközértékét (pl. költségeket – illeték, ügyvéd - határol el adott időszakokra), ezért előfordulhat, hogy az alap számviteli beszámolójának részeként készített nettó eszközérték eltérést mutat a Letétkezelő által számított nettó eszközértéktől.

Az Alapnak tartós pénzügyi befektetése nincs.

Építés alatt álló ingatlanok nincsenek.

2. Forgóeszközök:

A forgóeszközök mérleg sor 472 609 ezer Ft-os összegének összetétele a következő:

Készletekre adott előleg: fizetett előlegek 38 932 eFt.

A követelések év végi értéke 52 875 eFt,

- ingatlaneladásból származó vevőkövetelés összege 0 ezer Ft
- a vevők bérleti díjból és közvetített szolgáltatásokból származó tartozása 470 ezer Ft, bántapánz követelés 1 000 eFt.
- egyéb követelések:

	eFt
szolgáltatásokra adott előlegek	444
közüzemi költségekre fizetett előleg	700
Áfa	756
előleg, foglaló követelés	49 505

51 405

Év végén az Alap értékpapír eszközzel nem rendelkezett.

Kölcsönbe, óvadéki repóba adott értékpapír miatti követelése nincs az Alapnak.

A pénzeszközök év végi egyenlege 380 802 ezer Ft, mely teljes összegben az Erste Bank-nál vezetett folyószámlán áll rendelkezésre.

Aktív időbeli elhatárolás elszámolására 951 ezer Ft összegben került sor, melyből a 2017. évi elhatárolt bevételek összege 0 ezer Ft, a 2018. évet terhelő 951 ezer Ft biztosítási díj költség került kimutatásra.

DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Kiegészítő melléklet a 2017. évi éves beszámolóhoz

Származtatott ügyletek miatti értékelési különbözet elszámolására nem került sor, mivel a mérleg fordulónapjáig le nem zárt, határidős ügyletből származó nyitott pozíciója nincs az Alapnak.

3. Kötelezettségek:

A kötelezettségek 54 418 ezer Ft-os összegének tételei:

KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték
Alapkezelőnek fizetendő	28 660
Letétkezelőnek fizetendő	233
Üzemeltetés, közüzemek	1 645
Illeték	7 446
egyéb	43
különadó	258
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	16 133
ebből: kaució	15 473
előre fizetett bérleti díjak	660

A rövid lejáratú kötelezettségekből:

- a szállítókkal szemben fennálló tartozás 30 541 ezer Ft,
- befektetési jegy visszaváltásból származó kötelezettség nincs..

A passzív időbeli elhatárolások összege 889 ezer Ft, az alábbi tételekből áll:

PARTNERNEV	MEGNEVEZÉS	Összeg/Érték
BDO	Könyvvizsgálói díj	889

4. Saját tőke változásai

Az Ingatlan Alap saját tőkéjének mérleg szerinti záró értéke 2 108 393 ezer Ft, a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 191 486 db volt az év végén.

	Nyitó	Növekedések	Csökkenések	Záró
INDULÓ TŐKE	1 057 600	857 260	0	1 914 860
1.Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	1 060 250	857 260	0	1 917 510
2.Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-2 650	0	0	-2 650
TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	44 719	149 899	1 085	193 533
1.Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-119	0	0	-119
2.Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	881	71 576	0	72 457
3.Értékelési különbözet tartalék	61 779	117 884	1 085	178 578
4.Előző év(ek) eredménye	0		17 822	-17 822
5. Üzleti év eredménye	-17 822	-39 561	-17 822	-39 561
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN	1 102 319	1 007 159	1 085	2 108 393

DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Kiegészítő melléklet a 2017. évi éves beszámolóhoz

5. A tőkeváltozás (tőkenövekmény)

A tőkenövekmény 193 533 ezer Ft, tételei a következők:

- a befektetési jegy forgalmazásából 72 338 ezer Ft tőkenövekmény keletkezett ,
- az értékelési különbözetek tartaléka összesen 178 578 ezer Ft, amely az ingatlanportfólió után elszámolt értékkülönbözet,
- az előző évek eredménytartaléka -17 822 ezer Ft, míg a tárgyévi gazdálkodásból -39 561 ezer Ft veszteség származott.

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

A befektetési jegyek névértéke 2017. júniusban megváltozott, a régi 50.000 Ft/db névértékű befektetési jegyek forgalomban lévő darabszáma 2017. 05.31-ig 27.651 db volt. A névértékváltozást követően (10.000 Ft/db) ezen darabszám 138.255-re változott, illetve 2017.06.01 után további 53.231 db került forgalomba.

A forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 2017.12.31-én 191 486 db volt.

IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A befektetési alap **tárgyévi eredménye** -39 561 ezer Ft veszteség.

Az értékesítés nettó árbevétele 130 320 ezer Ft, melyből 61 557 eFt ingatlanok bérbeadásából származik, az ingatlan üzemeltetés bevétele 12 763 eFt, ingatlan eladásból 56 000 eFt árbevétel keletkezett.

Az egyéb bevételek soron 14 660 ezer Ft bevétel került elszámolásra, ebből tárgyi eszköz ingatlan értékesítés bevétele 13 200 eFt, bántópenz 787 eFt, egyéb tételek 673 eFt.

Eladott ingatlan (áru) beszerzési értéke 45.900 eFt volt, eladási ára 56 000 eFt.

DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Kiegészítő melléklet a 2017. évi éves beszámolóhoz

Működési költségek összege 126 699 eFt, összetétele a következő:

1. A működési költségek összetétele

Megnevezés	Előző évi ezer Ft	mo%	Tárgyévi ezer Ft	mo%
Anyagköltség	1 042	3,33%	5 522	4,36%
<i>ebből:</i>				
Nyomtatvány		0,00%		0,00%
Közüemi díjak	1 042	3,33%	5 482	4,33%
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)		0,00%	40	0,03%
Igénybevett szolgáltatások	6 329	20,21%	28 396	22,41%
<i>ebből:</i>				
Javítási, karbantartási költségek	371	1,18%	2 367	1,87%
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	1211	3,87%	7 910	6,24%
Üzemeltetési szolgáltatás	647	2,07%	6 183	4,88%
Vagyonvédelemi szolgáltatás		0,00%		0,00%
Hirdetési, közzétételi költség		0,00%		0,00%
Számviteli szolgáltatások	700	2,23%	1 840	1,45%
Jogi szolgáltatási díj	863	2,76%	2133	1,68%
Értékbecslési díj		0,00%	917	0,72%
Lakáskiadási jutalék	2352	7,51%	4999	3,95%
Különféle egyéb szolgáltatások	185	0,59%	2047	1,62%
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	20 581	65,71%	61 292	48,38%
<i>ebből:</i>				
Alapkezelői díj	7 867	25,12%	31 587	24,93%
Letétkezelői díj	415	1,32%	2175	1,72%
Forgalmazói díj		0,00%		0,00%
Sikerdíj	11132	35,54%	25 013	19,74%
Bizományosi díj, jutalék		0,00%	0	0,00%
Egyéb hatósági eljárási, szolg.díj	620	1,98%	599	0,47%
Biztosítási díj	291	0,93%	1397	1,10%
Bankköltség	256	0,82%	459	0,36%
Egyéb		0,00%	62	0,05%
Közzétett szolgáltatások		0,00%	0	0,00%
ÖSSZESEN	27 952	89,24%	95 210	75,15%
Értékcsökkenési leírás	3 370	10,76%	31 489	24,85%
MINDÖSSZESEN	31 322	100,00%	126 699	100,00%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

Kiegészítő melléklet a 2017. évi éves beszámolóhoz

Az egyéb ráfordítások összege 11 960 ezer Ft, ebből NAV-nak fizetett különadó 788 eFt, adók 2 185 eFt, értékesített tárgyi eszköz ingatlan könyv szerint értéke 8 987 eFt. .

A pénzügyi műveletek eredménye 18 ezer Ft nyereség. A devizaműveletek, árfolyamvesztesége 72 eFt, ezt ellentételezte a devizaműveletek árfolyamnyeresége 90 eFt.

A pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Megnevezés	Pénzügyi műveletek	
	bevételei	ráfordításai
Deviza, valutaműveletek árfolyamnyeresége	90	
Deviza, valutaműveletek árfolyamvesztesége		72
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége		
Kötelezettségek árfolyamvesztesége		
ÖSSZESEN	90	72

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

Kiegészítő melléklet a 2017. évi éves beszámolóhoz

V. Az Alap vagyonának alakulása és megoszlása (Likviditási jelentés)

		előző év		tárgyév	
		ezer Ft	mo%	ezer Ft	mo%
I. KÖTELEZETTSÉGEK					
1.	Hitelállomány		0,00%		0,00%
2.	Egyéb kötelezettségek	9 024	0,00%	54 418	2,52%
	Alapkezelői díj		0,00%	28 660	1,32%
	Letétkezelői díj		0,00%	233	0,01%
	Biztosítási díj	97	0,00%		0,00%
	Forgalmazói díj		0,00%		0,00%
	Közzétételi költség		0,00%		0,00%
	Üzemeltetési költségek		0,00%	1 645	0,08%
	Reklám költség		0,00%		0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel	596	0,00%	43	0,00%
	Egyéb - nem költségalapú - kötelez.(kaució, előre fizetett bérleti díj)	8 331	0,00%	16 133	0,75%
	Adó jellegű kötelezettségek, illetékek		0,00%	7 704	0,36%
3.	Céltartalékok		0,00%		0,00%
4.	Passzív időbeli elhatárolások		0,00%	889	0,04%
	Kötelezettségek összesen	9 024	0,8012%	55 307	2,56%
II. ESZKÖZÖK					
1.	Folyószámla, készpénz	268 376	23,83%	380 802	17,60%
2.	Egyéb követelés	3 166	0,00%	52 875	2,44%
3.	Lekötött bankbetét	0	0,00%	0	0,00%
	Max. 3 hó lekötésű				
	3 hónapnál hosszabb lekötésű				
4.	Értékpapírok				
	Állampapírok				
5.	Származékos ügyletek				
	Tőzsdei határidős ügyletek				
	Tőzsdén kívüli határidős ügyletek				
6.	Ingatlanok	836 180	74,24%	1 758 642	79,48%
	6/A Készletek, eladási célú ingatlanok	19 500	1,73%	0	0,00%
	6/B Befektetett eszközök	816 680	72,51%	1 680 778	77,68%
	6/C Készletekre adott előlegek	0	0,00%	38 932	1,80%
	Befejezetlen beruházások				
7.	Egyéb tárgyi eszközök	17 750	1,58%	9 362	0,43%
8.	Aktív időbeli elhatárolások	859	0,08%	951	0,04%
	Eszközök összesen	1 126 331	100,00%	2 163 700	100,00%
SAJÁT TŐKE / Nettó eszközérték (Ft)		1 102 318 506		2 108 392 432	
Egy befektetési jegyre jutó eszközérték (Ft)		52 114,15		11 010,69	
Kibocsátott befektetési jegy összesen (darab)		21 152		191 486	

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2017. évi éves beszámolóhoz

VI. Portfólió jelentés

Alap neve, lajstromszáma:		Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap		1211-15	
Alapkezelő neve:		Impact Alapkezelő Zrt.			
Letétkezelő neve:		Erste Bank Hungary Zrt.			
	Tárgynap (T):	2017.12.31.			
	Saját tőke:	2 108 393	ezer Ft		
	Egy jegyre jutó NEE:	11 010,69	Forint		
	Darabszám:	191 486	darab		
A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:					
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)
I/1. :	Hitelállomány (összes)		Hitelező	Futamidő	0,00%
					0,00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			54 418 549	98,39%
	Alapkezelői díj miatt			28 596 376	51,70%
	Letétkezelői díj miatt			232 938	0,42%
	Ingatlanértékelő díja miatt				0,00%
	Biztosítási díj miatt				0,00%
	Költségmentes elszámolt egyéb tétel miatt			9 455 410	17,10%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			16 133 825	29,17%
	<i>kaució</i>			15 473 365	27,98%
	<i>előre fizetett bérleti díjak</i>			660 460	1,19%
					0,00%
I/3.	Céltartalékok			0	0,00%
					0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			889 000	1,61%
	<i>Alapkezelői díj</i>				0,00%
	<i>Sikerdíj</i>				0,00%
	<i>Áram</i>				0,00%
	<i>Gázdíj</i>				0,00%
	<i>Vízdíj</i>				0,00%
	<i>Üzemeltetési díj</i>				0,00%
	<i>Egyéb igénybevett szolgáltatás</i>				0,00%
	<i>Számlavezetési díj</i>				0,00%
	<i>Könyvvizsgálói díj</i>			889 000	1,61%
	<i>Különadó</i>				0,00%
			Kötelezettségek összesen:	55 307 549	100%
II.	ESZKÖZÖK			Összeg	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:			380 802 485	17,60%
	<i>Erste bank HUF</i>			367 990 037	17,01%
	<i>Erste bank EUR</i>			12 812 448	0,59%
II/2	Egyéb követelés:			91 807 537	4,24%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

Kiegészítő melléklet a 2017. évi éves beszámolóhoz

	Vevők				1 470 393	0,07%
	Fizetett előlegek				79 008 402	3,65%
	Áfa				755 742	0,03%
	Egyéb követelés:				10 573 000	0,49%
II/3.	Lekötött bankbetétek:		Bank	Futamidő	0	0,00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:				0	0,00%
						0,00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:				0	0,00%
						0,00%
II/4.	Értékpapírok:	Megnev.	Devizanem	Névérték	0	0,00%
						0,00%
II/5.	Ingatlanok	Típus	Hrsz.	Beszerzési ár	Forgalmi érték	
II.5.1.	Ingatlanok					0,00%
	1030 Bp, Lajos u. 93-99. I. lh. 1/7	lakás	17970/1/A/778	45 900 000	✓ 45 600 000	2,11%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/6/6.	lakás	17970/1/A/220	21 828 000	✓ 25 760 000	1,19%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/2/5.	lakás	17970/1/A/183	28 764 000	✓ 31 400 000	1,45%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/2/6.	lakás	17970/1/A/184	21 828 000	✓ 25 760 000	1,19%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/4/6.	lakás	17970/1/A/200	21 828 000	✓ 25 760 000	1,19%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/5/4.	lakás	17970/1/A/208	25 602 000	✓ 30 230 000	1,40%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/7/3.	lakás	17970/1/A/227	21 828 000	✓ 25 760 000	1,19%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. C/7/6.	lakás	17970/1/A/230	21 828 000	✓ 25 760 000	1,19%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. F/2/3.	lakás	17970/1/A/516	24 990 000	✓ 28 560 000	1,32%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. G/1/3.	lakás	17970/1/A/591	32 028 000	✓ 37 980 000	1,76%
	1036 Bp., Lajos u. 93-99. G/5/3.	lakás	17970/1/A/623	32 028 000	✓ 37 980 000	1,76%
	1051 Bp., Zrínyi u. 9. 1/6.	lakás	24523/0/A/11	42 942 000	✓ 42 600 000	1,97%
	1055 Budapest, Balaton utca 27. 2 em. 1.	lakás	25002/4/A/7	24 480 000	✓ 27 900 000	1,29%
	1066 Bp, Ó u. 44. 5. em. 2.	lakás	29033/0/A/18	51 498 342	✓ 55 300 000	2,56%
	1066 Bp, Ó u. 44. 5. em. 3.	lakás	29033/0/A/19	51 466 910	✓ 55 300 000	2,56%
	1066 Bp, Ó u. 44. teremgarázs	egyéb	29033/0/A/26	6 286 260	✓ 7 400 000	0,34%
	1066 Bp., Teréz krt. 18. 2/2.	lakás	28876/0/A/20	37 026 000	✓ 46 300 000	2,14%
	1066 Budapest, Ó utca 49. 4. em. 406.	lakás	29039/0/A/88	55 080 000	✓ 57 800 000	2,67%
	1075 Bp, Holló u. 10. 5. em. 5004	lakás	34187/2/A/32	34 978 350	✓ 39 000 000	1,80%
	1075 Bp, Holló u. 12-14. 2./ 210.	lakás	34185/0/A/31	36 135 438	✓ 39 000 000	1,80%
	1075 Bp, Holló u. 12-14. (-1)-(-4) T1 teremgarázs	egyéb	34185/0/A/102	3 876 000	✓ 3 930 000	0,18%
	1075 Bp, Holló u. 12-14. (-3)em. 3-1. tároló	egyéb	34185/0/A/115	1 224 000	✓ 1 280 000	0,06%
	1075 Bp, Holló u. 12-14. 3/304	lakás	34185/0/A/42	42 419 862	✓ 45 500 000	2,10%
	1075 Bp, Holló u. 12-14. 6/614	lakás	34185/0/A/100	42 247 832	✓ 44 500 000	2,06%
	1075 Bp, Holló u. 3-9. 2. em. teremgarázs	egyéb	34174/2/A/2	3 570 000	✓ 3 500 000	0,16%
	1075 Bp, Holló u. 3-9. A lh. fszt. 1.	lakás	34174/2/A/15	37 230 000	✓ 41 300 000	1,91%
	1075 Bp, Király u. 13. 1. lh. 1/4	lakás	34200/3/A/8	58 140 000	✓ 64 600 000	2,99%
	1075 Bp, Király u. 13. 2. lh. 1/1	lakás	34200/3/A/29	59 160 000	✓ 58 100 000	2,69%
	1077 Bp, Király u. 51. 2. em. 16. B	lakás	34100/0/A/34	49 440 000	✓ 55 500 000	2,57%
	1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 2/3	lakás	35632/0/A/16	25 790 608	✓ 30 000 000	1,39%
	1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 6/3.	lakás	35632/0/A/44	26 296 089	✓ 30 000 000	1,39%
	1082 Bp., Kisfaludy u. 3. 7/3.	lakás	35632/0/A/50	25 284 285	✓ 30 000 000	1,39%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

Kiegészítő melléklet a 2017. évi éves beszámolóhoz

	1094 Bp, Ferenc tér 2-3. 2. em. 4.	lakás	37623/0/A/23	16 830 000	✓ 22 200 000	1,03%
	1094 Bp, Páva utca 13. P323 teremgarázs	egyéb	37613/1/A/1	2 040 000	✓ 2 200 000	0,10%
	1097 Bp, Nádasdy u. 14. G503	lakás	38021/22/A/122	19 992 000	✓ 19 600 000	0,91%
	1136 Budapest, Balzac u. 15. főemelet 1.	lakás	25294/0/A/13	40 800 000	✓ 43 200 000	2,00%
	1155 Bp., Kolozsvár u. 3/a	ház	81136	42 126 000	✓ 42 000 000	1,94%
	1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/2/13	lakás	145201/231/A/44	15 927 600	✓ 16 150 000	0,75%
	1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/3/10.	lakás	145201/231/A/58	13 500 000	✓ 13 800 000	0,64%
	1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/3/11.	lakás	145201/231/A/59	15 927 600	✓ 16 150 000	0,75%
	1188 Bp., Fenyőfa u. 1. A/fszt/8.	lakás	145201/231/A/8	17 865 600	✓ 18 470 000	0,85%
	1188 Bp., Fenyőfa u. 1. B/2/12.	lakás	145201/231/A/136	15 927 600	✓ 16 150 000	0,75%
	1188 Bp., Fenyőfa u. 1. B/fszt/14.	lakás	145201/231/A/102	16 335 600	✓ 16 890 000	0,78%
	4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. O/4/24	lakás	19897/3/A/410	16 307 850	✓ 19 100 000	0,88%
	4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q/1/14.	lakás	19897/3/A/458	15 889 850	✓ 19 700 000	0,91%
	4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S lh. IV. em. 33.	lakás	19897/3/A/528	18 414 692	✓ 19 700 000	0,91%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/2/20	lakás	19897/3/A/201	16 563 050	✓ 19 100 000	0,88%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/21	lakás	19897/3/A/202	16 354 850	✓ 19 100 000	0,88%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/23	lakás	19897/3/A/204	16 695 250	✓ 19 100 000	0,88%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/3/26	lakás	19897/3/A/207	16 696 250	✓ 19 100 000	0,88%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. I/4/31	lakás	19897/3/A/212	16 930 650	✓ 19 100 000	0,88%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. Q/2/22	lakás	19897/3/A/466	16 149 050	✓ 19 700 000	0,91%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. Q/3/30	lakás	19897/3/A/474	16 389 650	✓ 19 700 000	0,91%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/2/22	lakás	19897/3/A/517	16 970 450	✓ 19 700 000	0,91%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/3/25	lakás	19897/3/A/520	16 807 250	✓ 19 700 000	0,91%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/5/43	lakás	19897/3/A/538	15 369 650	✓ 17 700 000	0,82%
	4032 Debrecen, Böszörményi út 68. S/5/44	lakás	19897/3/A/539	15 369 650	✓ 17 700 000	0,82%
	1072 Budapest, Dob u. 16. 7. lh. III/3.	lakás	34193/0/A/87	63 750 000	✓ 66 400 000	3,07%
						0,00%
II.5.2.	Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok					0,00%
	Vízközmű hozzájárulás Debrecen	vagyoni értékű jogok		176 022	7 714	0,00%
II.5.3.	ingatlan berendezési tárgyak					0,00%
	ingatlan berendezési tárgyak	berendezés		18 815 746	9 361 823	0,43%
						0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:					0,00%
	Bevételek elhatárolása					0,00%
	Költségek elhatárolása				950 661	0,04%
						0,00%
			Eszközök összesen:		2 163 700 220	100%

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap
Kiegészítő melléklet a 2017. évi éves beszámolóhoz

VII. Cash-flow kimutatás

adatok eFt-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-29 332	-186 043
2	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)	-29 332	-186 043
3	1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-31 569	-113 881
4	2. Elszámolt amortizáció +	3 370	31 490
5	3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
6	4. Elszámolt értékelési különbözet ±	0	-116 799
7	5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
8	6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	-4 213
9	7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
10	8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	-21 120	-3 066
11	9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-3 166	-10 777
12	10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	9 023	45 395
13	11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
14	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-859	-92
15	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	14 989	-14 100
16	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-760 654	-630 367
17	(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	-760 654	-630 367
18	14. Ingatlanok beszerzése -	-774 401	-834 686
19	15. Ingatlanok eladása +		13 200
20	16. Befolyt bérleti díjak +	13 250	74 320
21	17. Értékpapírok beszerzése -		0
22	18. Értékpapírok eladása, beváltása +		0
23	19. Kapott hozamok +	497	0
24	20. Elszámolt értékelési különbözet ±		116 799
25	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	1 058 362	928 836
26	(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	1 058 362	928 836
27	20. Befektetési jegy kibocsátás +	1 061 131	928 836
28	21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		0
29	22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-2 769	0
30	23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		0
31	24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +		0
32	25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		0
33	26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		0
34	IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	268 376	112 426

Budapest, 2018.03.22.


 a vállalkozás vezetője (képviselője)
 Doron Dymshiz Czeiler- Fóris Angelika



IMPACT
ASSET MANAGEMENT

IMPACT LAKÓINGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

(2018. január 2-től új név: Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap)

Üzleti jelentés

a 2017. évi üzleti évről

Alapkezelő:

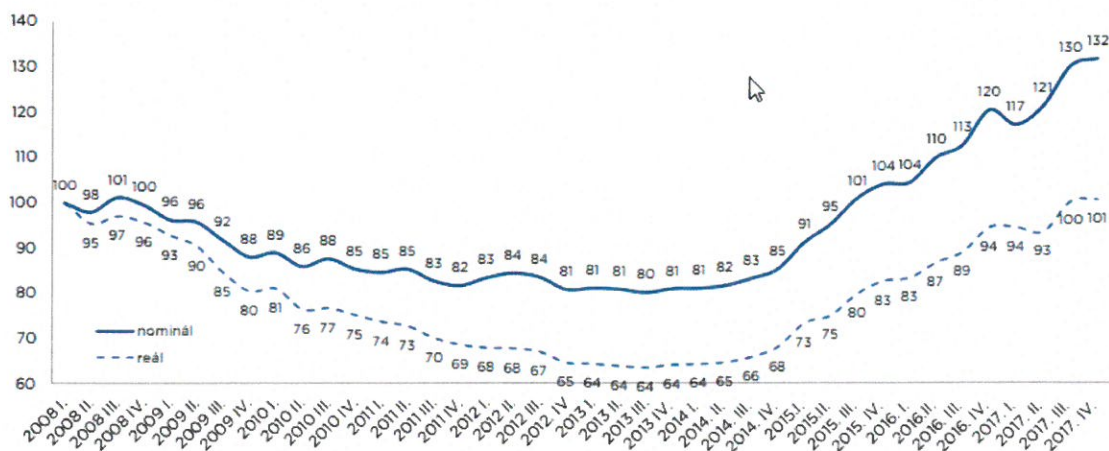
**Impact Asset Management Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.)**

A Magyar Nemzeti Bank 2016. augusztus 8. napján 1.022.350.000,-Ft, induló tőkével vette nyilvántartásba H-KE-III-616/2016 sz. határozatával 1211-15 nyilvántartási számon az Impact Lakóingatlan Befektetési Alapot.

A hazai lakóingatlanpiac helyzete 2017-ben

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

DH - ORSZÁGOS LAKÁSÁR INDEX

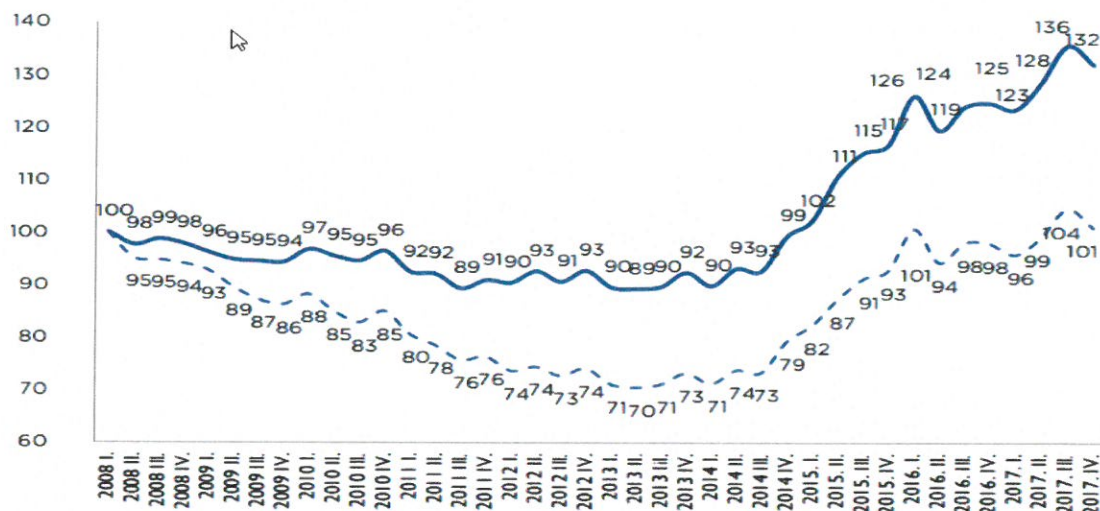


Így jelenleg nominál értéken 132, reál értéken pedig 101 százalékponton áll. Országos szinten emelkedett mind a Panel-, mind a Téglá Index értéke. Előbbi nominál értéken már 143, reál értéken pedig 109 százalékponton áll. Az Országos Téglá Index két százalékpontot emelkedett nominál értéken, így jelenleg 123 százalékponton áll, reál értéken pedig 94 százalékpontot ért el az előző év utolsó negyedévében. Az ország keleti felében gyakorlatilag stagnált (1-1 százalékpontot csökkent) a Panel- és a Téglá Index értéke is. Előbbi nominál értéken 139-, reál értéken pedig 106 százalékponton áll. A Téglá Index nominál értéken 120-, reál értéken pedig 92 százalékponton áll, azaz továbbra sem sikerült elérni a kiindulási értéket. Nyugat-Magyarországon a Panel Index nominál értéken 1 százalékpontot csökkent, így jelenleg 121 százalékponton áll (reál értéken 92 százalékpont). Az ország nyugati felében a Téglá Index értéke nagyot nőtt az előző negyedévhez képest, jelenleg 118 százalékponton áll (reál értéken 90 százalékpont).

A fővárosban tovább nőtt, és ezzel újabb csúcsot döntött a Panel Index értéke, mely jelenleg 175 százalékponton áll nominál értéken és 133 százalékponton reál értéken. A Téglá Index hullámzó képet

mutatott az elmúlt két évben, 2017. IV. negyedévében 4 százalékponttal csökkent, így jelenleg nominál értéken 132 százalékponton áll (reál értéken 101 százalékpont).

DH - BUDAPESTI TÉGLA INDEX



2017. II. felében is magasan Budapesten voltak legmagasabbak a négyzetméter árak. Használt téglák esetében ez 514 ezer forintot jelentett.

Vidéken Veszprém megye átlagértékei voltak a legkiemelkedőbbek, mely 367 ezer forintos négyzetméter-, és 21 millió forintos fajlagos árat jelentett. Legalacsonyabb átlagos négyzetméter áron Békés megyében lehetett téglák építésű lakást venni (155 ezer Ft), de Tolna megye átlagértéke se sokkal volt magasabb (159 ezer Ft).

Budapesten a belvárosban és az egyes budai kerületekben voltak legmagasabbak a négyzetméter árak, a legnagyobb átlagos értéket az V. kerületben mértük (788 ezer Ft). A külső kerületek átlagos négyzetméter árai továbbra is érezhetően alacsonyabbak, többek közt a XIX. és a XXI. kerületet a vidéki szintekhez hasonló árak jellemezték. Panelek esetében is kiemelkednek a fővárosi értékek az átlagos négyzetméter- és fajlagos árak tekintetében.

A használt téglák lakásokhoz hasonlóan vidéken panelek esetében is Veszprém megye bizonyult legdrágábbnak (347 ezer Ft/m²) 2017. II. felében. BorsodAbaúj-Zemplén és Tolna megyében ezzel ellentétben a 150 ezer forint alatt maradt az átlagos négyzetméter ár.

Budapesten a budai kerületekben volt legmagasabb a panelek átlagos négyzetméter ára. A II. kerületben 574-, a XI. kerületben 437 ezer forintért lehetett a panelek négyzetméterét megvásárolni. A téglák lakásokhoz hasonlóan legolcsóbban az egyes külvárosi kerületekben (XX., XXI.) lehetett panelt vásárolni. Vidéken 5% körüli alkura volt lehetőség ingatlan vásárlásakor. A legmagasabb, átlag 8%-os alku Jász-Nagykun-Szolnok megyében lehetett érvényesíteni, de több megyét is jellemez 6%-os alku. A fővárosban ugyan minimálisan, de kevesebbet lehetett az eladási árból lealkudni, legtöbb esetben ennek mértéke 4-5% volt. Legkevesebb árendeményt a III. és a IV. kerületben adtak az eladók, ezekben a kerületekben csupán 2% volt az alku mértéke.

(Forrás: Duna House Barométer)

Makrogazdasági tényezők

A lakáspiac keresleti oldalát meghatározó tényezők 2017 első féléve során tovább javultak. A háztartások reáljövedelme évek óta stabil 3–4 százalékos emelkedést mutat, míg a foglalkoztatottsági és munkanélküliségi mutatók is historikus szintekre javultak. A háztartási szektor kedvező jövedelmi és munkaerőpiaci helyzete így a piac folytatódó élénkülése irányába hatnak, míg az élénk bérkiáramlás a szektor megtakarításait is nagy mértékben megemelte.

A kedvező keresleti feltételek a lakáscélú hitelezésben is érvényesülnek. 2017 első féléve során az új lakáscélú hitelszerződések volumenének folyamatos bővülésével párhuzamosan nőtt a lakásvásárlások hitelből való finanszírozásának szerepe. Az új kibocsátású lakáscélú hitelek volumene 34 százalékkal bővült éves alapon, míg a lakásvásárlás céljából felvett hitelek száma a piaci tranzakciók arányában tovább emelkedve már valamivel 40 százalék felett tartózkodott. Az új szerződéseken belül egyre nagyobb arányt képviselnek az új lakás építése vagy vásárlása céljából felvett hitelek. A lakáshitelezés GDP-arányos szintje összességében európai és régiós összehasonlításban is alacsony Magyarországon, a hitelezés bővülésére így jelentős tér áll még rendelkezésre. A Hitelezési felmérésre adott banki válaszok alapján a lakáshitelek standardjai nem változtak érdemben. A lakáshitelek átlagos kamatfelára a változó és fix kamatozású termékek esetén is csökkent valamelyest, utóbbi típusú termékek felára azonban még mindig magasabb az előbbieknél, míg összességében a felárak szintje a régiós átlagot is meghaladja.

A lakáspiac kínálati oldalát fokozatos alkalmazkodás jellemzi. Országos szinten a kiadott építési engedélyek 2016-ban megfigyelhető hirtelen megugrását követően immár az újonnan épített lakások száma is mintegy 42 százalékkal nőtt a félév során az előző év azonos időszakához képest. A jelenleg építés alatt álló fővárosi újlakás-projektek várható befejezése alapján az átadások 2018. év végén ugorhatnak meg. Míg 2017-re összesen 3,2 ezer, addig 2018-ra 7,7 ezer új lakás befejezése és átadása várható Budapesten. Azonban a projektek 41 százalékában időben eltolódott az átadás tervezett időpontja, az épülő új lakások átlagosan valamivel több mint fél évet csúsznak. A lakáspiac kínálati oldalán továbbra is nehézséget jelent az építőipari vállalkozások által érzékelt munkaerőhiány, míg az új lakások várható értékesítési idejének növekedése a fejlesztők alkupozíciójának kismértékű romlását jelezheti. A lakásárak növekedési üteme egyelőre meghaladja az építési költségeket, ami kedvező a fejlesztőkre nézve. A költségek esetleges gyorsuló növekedése azonban a jövőben ezt az ösztönző erőt mérsékelheti.

A hazai lakáspiacot összességében erős keresleti környezet és fokozatosan alkalmazkodó kínálat jellemzi. A lakásárak az évek óta tartó dinamikus növekedés ellenére a gazdasági fundamentumok alatt tartózkodnak.

(Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés – 2017. november)

2017-ben az alábbi lényeges események történtek az Alappal kapcsolatban:

a.) Forgalmazói kör bővülése:

Az Alap befektetési jegyeinek forgalmazására Forgalmazói szerződés jött létre Random Capital Zrt-vel 2017. június 30-i nappal, illetve 2017. december 4-i keltezéssel, 2018. január 2-i hatályba lépéssel az MKB Bank Zrt-vel

b.) Az Alap új neve 2018.január 2. napjától: Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap.

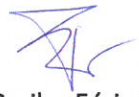
A mérleg fordulónapja után lényeges események nem következtek be.

Az Alap a 2017. üzleti évben kutatás és kísérleti fejlesztésben nem vett részt, telephelye nincs, illetve a környezetvédelemmel kapcsolatosan semmiféle kötelezettsége, illetve jogosultsága nincs.

Budapest, 2018. március 22.



Doron Dymisch
az Igazgatóság tagja



Czeiler-Fóris Angelika
az Igazgatóság elnöke