

**Duna House Magyar Lakás
Ingatlanalap
2018. december 31-i
éves jelentése**



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Kóér utca 2/A. C. épület
1476 Budapest, Pf. 138.

Független könyvvizsgálói jelentés

A Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap befektetőinek részére

Vélemény

Elvégeztük Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap (továbbiakban: „az Alap”) 2018. évi éves jelentésében található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2018. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt.-től 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Kőér utca 2/A. C. épület
1476 Budapest, Pf. 138.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak 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.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, 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 jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés 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, éves jelentésben közölt számviteli információk 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 jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk 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,

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Kőér utca 2/A. C. épület
1476 Budapest, Pf. 138.

ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen 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 tervezünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk 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 jelentésben közölt számviteli információkban 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.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Kőér utca 2/A. C. épület
1476 Budapest, Pf.138.

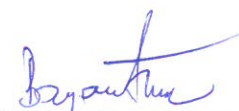
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2019. április 26.

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

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.



IMPACT
ASSET MANAGEMENT

DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Éves jelentés 2018.

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 (korábbi neve: Impact Lakóingatlan Befektetési Alap)

A befektetési alap típusa

Az alap nyilvános, nyílt végű ingatlan alap.

A befektetési alap lajstromszáma

1211-15

A befektetési jegy ISIN azonosítója

HU0000718788

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

ERSTE BANK HUNGARY Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

cégjegyzékszám: 01-10-041054

Vezető forgalmazó

Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1123 Budapest, Alkotás u. 50

cégjegyzékszám: 01-10-043521

Társforgalmazók

Random Capital Zrt.

Székhelye: 1053 Budapest, Szép u. 2.

cégjegyzékszám: 01-10-046204

MKB Bank Zrt.

Székhelye: 1056 Budapest, Váci utca 38.

cégjegyzékszám: 01-10-040952

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.

2018. év végére az Alap tulajdonát képező lakások száma 79 darabra növekedett, amelyek 96 %-a bérbe volt adva 2018. év végére. Az ingatlanok értéke a nettó eszközértékben 65,73 %-os ingatlantartalmat jelent.

Azon eszközkategóriák, amelyekbe az Alap befektethet

Az Alap az eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

- a) belföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- b) ingatlantársaság részesedése;
- c) ingatlanhoz kapcsolódó azon vagyoni értékű jogok, amelyek az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükségesek;
- d) azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, a megfelelő jövedelmezőség biztosításához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik;
- e) azonnal visszaváltható és befektetési politikájuk szerint kizárólag likvid eszközökbe fektető kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírja;
- f) szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- g) EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- h) valamely harmadik ország tőzsdéjén hivatalosan jegyzett, vagy annak más, rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott 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	2017.12.31	%	2018.12.31	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	1 680 778 000	79,72%	2 729 240 000	65,65%
Banki egyenlegek	380 802 000	18,06%	1 372 668 000	33,02%
Egyéb eszközök	48 294 000	2,29%	130 508 000	3,14%
Egyéb követelések	52 875 000	2,51%	41 647 000	1,00%
Aktív időbeli elhatárolások	951 000	0,04%	0	0%
Összes eszköz	2 163 700 000	102,62%	4 274 063 000	102,81%
Kötelezettségek	-54 418 000	-2,58%	-114 967 000	-2,77%
Passzív időbeli elhatárolás	-889 000	-0,04%	-1 605 000	-0,04%
Nettó eszközérték	2 108 393 000	100,00%	4 157 491 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	191 486		341 152	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	11 010,687110		12 186,620627	

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

Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2017.12.31-én	1 914 860 000 Ft
A forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2017.12.31-én	191 486 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2017.12.31-én	11 010,687110 Ft
2018. évben eladott befektetési jegyek névértéke	1 525 640 000 Ft
2018. évben visszaváltott befektetési jegyek névértéke	28 980 000 Ft
A forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2018.12.31-én	341 152 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2018.12.31-én	3 411 520 000 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2018.12.31-én	12 186,620627 Ft

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2018.12.31-én	12 186,620627 Ft
A forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2018.12.31-én	341 152 db

IV. A befektetési alap összetétele

Instrumentum	2017.12.31	%	2018.12.31	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	1 680 778 000	79,72%	2 729 240 000	65,65%
Banki egyenlegek	380 802 000	18,06%	1 372 668 000	33,02%
Egyéb eszközök	48 294 000	2,29%	130 508 000	3,14%
Egyéb követelések (*)	52 875 000	2,51%	41 647 000	1,00%
Aktív időbeli elhatárolások	951 000	0,04%	0	0,00%
Összes eszköz	2 163 700 000	102,62%	4 274 063 000	102,81%
Kötelezettségek	-54 418 000	-2,58%	-114 967 000	-2,77%
Passzív időbeli elhatárolások	-889 000	-0,04%	-1 605 000	-0,04%
Saját tőke	2 108 393 000	100,00%	4 157 491 000	100,00%

(A számviteli törvény rendelkezései szerint számított adatok felhasználásával.)

(Az Alap portfóliója nem tartalmaz értékpapírokat.)

(*- Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 8 db 2019-ben átadandó lakóingatlanra, 20 % vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben az Egyéb követelések soron tart nyilván)

	2017.12.29	Arány	2018.12.28	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok	1 680 778 000	78,38%	2 779 830 000	65,73%
Banki egyenlegek	380 834 152	17,76%	1 360 881 804	32,18%
Egyéb eszközök (Ingóságok)	25 668 504	1,19%	40 822 097	0,97%
Követelések (*)	109 206 489	5,09%	151 536 307	3,58%
Összes eszköz	2 196 479 145	102,42%	4 333 070 208	102,39%
Kötelezettségek	-51 976 599	-2,42%	-104 044 205	-2,46%
Saját tőke	2 144 502 546	100,00%	4 229 026 003	100,00%

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

(*) Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 8 db 2019-ben átadandó lakóingatlanra, 20 % vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben a Követelések soron tart nyilván)

A portfólió összetételében bekövetkezett változások legfőbb oka az, hogy az Alapba befolyó összegek ingatlanba történő befektetésének megfelelő lakóingatlanokra kötendő szerződések előkészítés alatt álltak.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

Eredménykimutatás

2018. év	Nagyságrend eFt
01. Bérleti díjak bevétele	118 529
02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	0
03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	0
I. Értékesítés nettó árbevétele	118 529
04. Ingatlan értékesítés bevétele	122 000
05. Eszközök értékesítésének bevétele	0
06. Egyéb bevételek	1 116
II. Egyéb bevételek	123 116
07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	0
08. Eladott eszközök beszerzési értéke	0
III. Eladott áruk beszerzési értéke	0
09. Anyagköltség	54
10. Rezsiköltség	6 976
11. Egyéb anyagköltség	203
12. Bérleti díjak	0
13. Üzemeltetési költségek	27 660
14. Hirdetés, reklám, propaganda	0
15. Szakértői díjak	7 777
16. Közvetítői díjak, jutalékok	9 578
17. Letétkezelői díjak	3 688
18. Alapkezelői díjak	56 737
18. a. Sikerdíj	69 321
19. Értékcsökkenési leírás	63 670
20. Egyéb működési költségek	3 400
IV. Működési költségek	249 064

21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	88 927
22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0
23. Adó jellegű ráfordítások	5 535
24. Egyéb ráfordítások	0
V. Egyéb ráfordítások	94 462
25. Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0
26. Egyéb árfolyamnyereségek	1 590
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	1 590
31. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
32. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0
33. Egyéb árfolyamveszteségek	512
34. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0
35. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0
36. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	344
VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	856
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0
IX. Tárgyévi eredmény	-101 147

Tőkeszámlaváltozások

Időszak	Megnevezés	Darab névérték 10.000 Ft/db	Forgalmazott érték	Forgalmazás árfolyama/db	Névérték /db	Tőke- változás	Érték- különbség
Nyitó	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	191 486	1 987 198			1 914 860	72 338
2018	Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	152 564	1 827 919	11 742	10 000	1 525 640	302 279
2018	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-2 898	-35 495	11 992	10 000	-28 980	-6 515
2018.12.31	Záró	341 152	3 779 622			3 411 520	368 102

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31
Összes nettó eszközérték	1 102 318 501	2 108 392 432	4 157 491 000
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	52 114,173601 (10 422,834720)	11 010,687110	12 186,620627

VII. Származtatott ügyletek

Az Alap a tárgyidőszakban származékos ügyleteket nem kötött.

VIII. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

2016. április 20. napján az Alapkezelő a Magyar Nemzeti Bank HH-EN-III-130/2016 sz. határozatával megkapta az alapkezelési tevékenység végzésére vonatkozó engedélyét.

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

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

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

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

2018-ban, a válság utáni jubileumi évben, erőteljes és aktív évet zárt a lakáspiac. A válság utáni visszarendeződés tovább folytatódott, a becsült tranzakciószámban nagyságrendileg a tavalyi értékkel megegyező szintet ért el a piac, így új korszakot nyitva a következő évekre. A decemberi tranzakciós számokat vizsgálva a szokásosnál erősebb hónappal ért véget az év, így 2018-ban a Duna House becslése szerint 152 803 adásvétel történt Magyarországon.

Az árak növekedése sem állt meg év végéhez közeledve, mostanra a Duna House minden lakásárindexe elérte reálértéken a 100 százalékpontot.

A fővárosi panelek négyzetmétere félmillió forint környékén mozog, míg a téglalakások esetében az átlag már meghaladta az 500 ezres értéket, sőt Budán és a belvárosban már a 700 ezer forintot is.

A legtöbb újépítésű ingatlant a XIII. kerületben kínálják, ám a legmagasabb árak az V. kerületet és a budai kerületek egy részét jellemzik. Az újépítésű lakások négyzetméterára 728 ezer forint volt átlagosan Budapesten.

2018-ban a Duna House becslése szerint 152 803 adásvétel történt a hazai ingatlanpiacon, amely nagyságrendileg megegyezik az egy évvel ezelőtti tranzakciók számával.

Kiegészítő információk

1. Az Alap portfóliójában található ingatlanok bemutatása

Cím	Alap-terület m ²	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Földrajzi kategória	Használatba/ Birtokba vétel éve	Tervezett tartás időtávja
1055 Budapest, Balaton utca 27. 2. emelet 1.	38	25002/4/A/7	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1136 Budapest, Balzac utca 15. félemelet 1.	77	25294/0/A/13	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1072 Budapest, Dob. u. 16. lh. 7. III/3.	88	34193/0/A/87	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1082 Budapest, Kisfaludy utca 3. 2. emelet 3.	50	35632/0/A/16	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1083 Budapest, Kisfaludy utca 3. 6. emelet 3.	50	35632/0/A/44	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1084 Budapest, Kisfaludy utca 3. 7. emelet 3.	50	35632/0/A/50	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú

1075 Budapest, Holló utca 12-14. 2. em. 210.	42	34185/0/A/31	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 12-14. 3. em. 304.	49	34185/0/A/42	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 12-14. 6. em. 614.	45	34185/0/A/100	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 12-14. -1 --4. em. T1	16	34185/0/A/102	mélygarázs	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 12-14. -3. em. 3-1.	4	34185/0/A/115	tároló	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló u. 12-14. 3. em. 317.	52	34185/0/A/55	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 10. V/ 5004.	42	34187/2/A/32	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 3-9. A. lh. fsz. 1.	43	34174/2/A/15	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló utca 3-9. -2. em.	16	34174/2/A/2	mélygarázs	Budapest	2017	Hosszú távú
1155 Budapest, Kolozsvár utca 3/a	145	81136	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1066 Budapest, Teréz krt. 18. 2. emelet 2.	100	28876/0/A/20	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1051 Budapest, Zrínyi u. 9. I. 6.	41	24523/0/A/11	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. lh. A III./11.	39	145201/231/A/59	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. lh. B fszt. 14.	47	145201/231/A/102	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. lh. A III./10.	28	145201/231/A/58	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. lh. A fszt. 8.	46	145201/231/A/8	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. G V./3	51	17970/1/A/623	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. F II./3	36	17970/1/A/516	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C VII./3	35	17970/1/A/227	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C V./4.	39	17970/1/A/208	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C IV./6.	35	17970/1/A/200	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. G I./3.	51	17970/1/A/591	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C VII./6.	35	17970/1/A/230	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C VI./6.	35	17970/1/A/220	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C II./6.	35	17970/1/A/184	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. C II./5.	42	17970/1/A/183	lakóingatlan	Budapest	2016	Hosszú távú
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. lh. I I./7.	57	17970/1/A/778	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
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
1066 Budapest, Ó u. 43-49. IV/406.	64	29039/0/A/88	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1097 Budapest, Nádasdy u. 14. G. V. 503.	28	38021/22/A/122	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1075 Budapest, Király u. 13. I. lh. I. 4.	70	34200/3/A/8	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1077 Budapest, Király u. 51. II. 16/B.	97	34100/0/A/34	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1072 Budapest, Akácfa u. 12-14. IV. 6.	83	34402/0/A/63	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1072 Budapest, Akácfa u. 12-14. PT06 tároló	4,95	-	tároló	Budapest	2018	Hosszú távú
1062 Budapest, Andrásy út 99. I. 12.	46	29632/0/A/16	lakóingatlan	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, Hegedűs Gyula u. 91. C. VIII. 1.	68	25585/2/A/35	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1133 Budapest, Visegrádi u. 82/B. pincszint PG 114 garázs	16	25585/2/A/233	mélygarázs	Budapest	2018	Hosszú távú

1082 Budapest, Corvin sétány 1/A. V. 3.	47	36314/13/A/119	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1096 Budapest, Lenhossék u. 3. D. lh. V. 2.	84	37743/0/A/138	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1078 Budapest, István u. 31. II. 4.	32	33189/0/A/20	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1094 Budapest, Tompa u. 15/A. I. 2.	62	37586/0/A/11	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1094 Budapest, Ferenc tér 2-3. II. 4.	37	37623/0/A/23	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1094 Budapest, Páva u. 13. pince szint, mélygarázs	16	37613/1/A/1	mélygarázs	Budapest	2017	Hosszú távú
1077 Budapest, Rózsa u. 8. IV. 37.	90	33792/0/A/50	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1138 Budapest, Turóc u. 9. I. 6.	44	25880/13/A/271	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1138 Budapest, Turóc u. 11. B lépcsőház földszint alatt tároló	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. 1. lh. III. 4.	73	34200/3/A/16	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1075 Budapest, Király u. 13. 2. lh. I. 4.	57	34200/3/A/32	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1075 Budapest, Holló u. 12-14. -1.; -2.; -3.; -4. em. PG3-41 garázs	16	34185/0/A/102	mélygarázs	Budapest	2018	Hosszú távú
1132 Budapest, Visegrádi u. 80/B. VII. 4.	68	25585/1/A/126	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1132 Budapest, Visegrádi u. 82/B. II. 4.	76	25585/2/A/115	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1132 Budapest, Visegrádi u. 82/B. pincszint PG6-42 garázs	16	25585/2/A/233	mélygarázs	Budapest	2018	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház V. emelet 44.	53	19897/3/A/539	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház V. emelet 43.	53	19897/3/A/538	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház IV. emelet 33.	59	19897/3/A/528	lakóingatlan	Vidék	2016	Rövid távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház II. emelet 22.	59	19897/3/A/517	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház III. emelet 25.	59	19897/3/A/520	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q. lépcsőház III. emelet 30.	59	19897/3/A/474	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q. lépcsőház II. emelet 22.	59	19897/3/A/466	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q. lépcsőház I. emelet 14.	59	19897/3/A/458	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. O. lépcsőház IV. emelet 24.	58	19897/3/A/410	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4033 Debrecen, Böszörményi u. 68. I lépcsőház II. emelet 20.	57	19897/3/A/201	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I lépcsőház IV. emelet 31.	58	19897/3/A/212	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I lépcsőház III. emelet 26.	58	19897/3/A/207	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I lépcsőház III. emelet 23.	58	19897/3/A/204	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I lépcsőház III. emelet 21.	57	19897/3/A/202	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú

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

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Lakóingatlanok	2 363 390 000 Ft	334 680 000 Ft	2 268 070 000 Ft
Egyéb (tároló, garázs)	42 160 000 Ft	0 Ft	42 160 000 Ft
Fejlesztés alatt álló ingatlan (*)	-	-	-
Összesen	2 405 550 000 Ft	334 680 000 Ft	2 310 230 000 Ft

(*- Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 8 db 2019-ben átadandó lakóingatlanra, 20 % vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben az Egyéb követelések soron tart nyilván)

3. Mutatószámok

Ingatlan típusa	Nettó bérleti díj bevétel összesen 2018-ban	Bérbe- adottság	Ingatlan- jövödel- mezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték átlagos százalékos változása (bázis 2017.12.31)
Lakóingatlan	Összesen: 100 809 364 Ft ebből HUF: 64 231 559 Ft ebből EUR: 35 571 567 Ft	94%	4,68%	33 857 Ft	723 868 Ft	Budapest: 14,22% Vidék: 24,79%
Egyéb ingatlanok	Összesen: 1 006 238 Ft ebből HUF: 1 006 238 Ft	58%	2,77%	7 435 Ft	268 621 Ft	Budapest: 25,78%
Összesen:	101 815 602 Ft					

4. Az ingatlan portfólió aránya a nettó eszközértéken belül

	2017.12.29	Arány	2018.12.28	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok	1 680 778 000	78,38%	2 779 830 000	65,73%
Banki egyenlegek	380 834 152	17,76%	1 360 881 804	32,18%
Egyéb eszközök	25 668 504	1,19%	40 822 097	0,97%
Követelések	109 206 489	5,09%	151 536 307	3,58%
Összes eszköz	2 196 479 145	102,42%	4 333 070 208	102,39%
Kötelezettségek	-51 976 599	-2,42%	-104 044 205	-2,46%
Saját tőke	2 144 502 546	100,00%	4 229 026 003	100,00%
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	11.199,265461		12.396,310158	

(A Letétkezelő által számított nettó
eszközérték felhasználásával)

Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	11,89
Bérlők száma a lakóingatlanokban	64
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	199%

Tőkeáttétel

Az Alap 2018. évben nem alkalmazott tőkeáttételt.

5. Bevételek, díjak, költségek részletezése

Bevételek, díjak:	
Ingatlanértékesítés nyeresége	122 000
Fedezeti ügyletek eredménye	0
Kártérítés, bánatpénz címén befolyt bevételek	1 116
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Költségek:	
Anyagköltség	7 233
Közüzemi díjak	6 976
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)	257

Igény bevett szolgáltatások	45 353
Javítási, karbantartási költségek	2 778
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	12 698
Üzemeltetési szolgáltatás	12 184
Számviteli szolgáltatások	2 153
Jogi szolgáltatási díj	1 883
	3
Értékbecslési díj	741
Lakáskiadási jutalék	9 578
Különbféle egyéb szolgáltatások	338
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	132 808
Alapkezelői díj	56 737
Letétkezelői díj	3 688
Sikerdíj	69 321
Egyéb hatósági eljárási, szolg. díj	955
Biztosítási díj	1 615
Bankköltség	492
Kamatköltség	0
Egyéb	0
Adó jellegű ráfordítások	5 535
Egyéb adók (inc. építményadó)	4 119
Különadó	1 416

A befektetési alap nettó eszközértéke
a számviteli nyilvántartások alapján
2018.12.31

Instrumentum	Eszközérték	%
Ingatlanok + vagyoni értékű jogok	2 729 240 000	65,65%
Banki egyenlegek	1 372 668 000	33,02%
Egyéb eszközök	130 508 000	3,14%
Egyéb követelések	41 647 000	1,00%
Aktív időbeli elhatárolások	0	0,00%
Összes eszköz	4 274 063 000	102,81%
Kötelezettségek	-114 967 000	-2,77%
Passzív időbeli elhatárolások	-1 605 000	-0,04%
Nettó eszközérték	4 157 491 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	341 152	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	12 186,620627	

Budapest, 2019. április 26.

Impact Alapkezelő Zrt.

.....
Doron Dymschiz
az Igazgatóság tagja

.....
Czeiler-Fóris Angelika
az Igazgatóság elnöke