



DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Féléves jelentés 2019.

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

Általános információk

A Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap alapadatai

A befektetési alap neve

Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap

A befektetési alap típusa

Az alap nyilvános, nyílt végű ingatlan alap.

A befektetési alap lajstromszáma

1211-15

A befektetési jegy ISIN azonosítója

HU0000718788 – „A” sorozat

HU0000722558 – „B” sorozat

A befektetési alap székhelye

1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

Befektetési alapkezelő

Impact Asset Management Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

cégjegyzékszám: 01-10-048353

Letétkezelő

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.

2019.06.30-ra az Alap tulajdonát képező lakások száma 84 darabra növekedett, amelyek 98 %-a bérbe volt adva 2019.06.30-án. Az ingatlanok értéke a nettó eszközértékben 80,65 %-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 értékpapíra;
- f) szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- g) EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- h) valamely harmadik ország tőzsdéjén hivatalosan jegyzett, vagy annak más, rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök, amennyiben az adott tőzsde vagy kereskedési platform, mint lehetséges befektetési helyszín szerepel az ÁÉKBV kezelési szabályzatában;
- i) egy éven belül forgalomba hozott átruházható értékpapírok, feltéve, hogy
 - ia) a forgalomba hozatali feltételek kötelezettségvállalást tartalmaznak arra, hogy a kibocsátó kezdeményezi az értékpapírok valamely, a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 2. §. (1) bekezdésnek a), b) vagy c) pontjaiban meghatározott szabályozott piacra, illetve kereskedési platformra történő bevezetését, és
 - ib) a bevezetés a forgalomba hozataltól számított egy éven belül megtörténik,);
- j) az f), g) h) és i) pont szerinti feltételeknek nem megfelelő egyéb állampapírok;
- k) likvid eszköznek minősülő, ÁÉKBV által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírok vagy az alábbi követelményeknek megfelelő likvid eszköznek minősülő kollektív befektetési értékpapírok;
- l) ÁÉKBV által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírok, vagy egyéb kollektív befektetési formák által nyilvánosan forgalomba hozott nyílt végű értékpapírok, feltéve, hogy:
 - la) az egyéb kollektív befektetési forma jogszabály alapján prudenciális felügyelet hatálya alatt áll, és ez a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletével kapcsolatos feladatkörében eljáró Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: Felügyelet) megítélése szerint egyenértékű a közösségi jogszabályokban megállapított felügyelettel, és a hatóságok közötti megfelelő együttműködés biztosított,
 - lb) az egyéb kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírok tulajdonosainak védelme egyenértékű az ÁÉKBV befektetési jegyei tulajdonosai számára biztosított védelemmel, beleértve az eszközök elkülönített módon való kezelésére, a hitelfelvételre, a kölcsönnyújtásra, valamint az átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök fedezetlen vásárlásaira vonatkozó szabályokat,
 - lc) az egyéb kollektív befektetési forma tevékenységéről félévenként és évenként olyan jelentések készülnek, amelyek lehetővé teszik az eszközök és források, a bevételek és a ráfordítások, valamint az elszámolási időszakban végzett tevékenységek felmérését) alpontjában felsorolt feltételeknek megfelelő kollektív befektetési értékpapírok;
- m) betét;
- n) deviza;
- o) fedezeti célból kötött származtatott ügyletek.

I. Vagyongkimutatás

Az Alap eszközeinek és forrásainak összetétele a számviteli beszámoló alapján

Instrumentum	2018.12.31	%	2019.06.30	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	2 729 240 000	65,65%	3 757 916 000	79,79%
Banki egyenlegek	1 372 668 000	33,02%	876 622 000	18,62%
Egyéb eszközök	130 508 000	3,14%	141 368 000	3,00%
Egyéb követelések	41 647 000	1,00%	1 621 000	0,03%
Aktív időbeli elhatárolások	0	0%	0	0%
Összes eszköz	4 274 063 000	102,81%	4 777 527 000	101,44%
Kötelezettségek	-114 967 000	-2,77%	-67 566 000	-1,43%
Passzív időbeli elhatárolás	-1 605 000	-0,04%	-463 000	-0,01%
Nettó eszközérték	4 157 491 000	100,00%	4 709 498 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	341 152		386 403	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	12 186,620627		12 188,047194	

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

Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2018.12.31-én	3 411 520 000 Ft
A forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2018.12.31-én	341 152 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2018.12.31-én	12 186,620627 Ft
2019. I. félévben eladott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	760 372 000 Ft
2019. I. félévben eladott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	1 998 000 Ft
2019. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	309 860 000 Ft
2019. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	0 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.06.30-án összesen	386 403 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.06.30-án összesen „A” sorozat	386 204 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.06.30-án összesen „B” sorozat	199 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2019.06.30-án „A” sorozat	3 862 040 000 Ft
Forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke 2019.06.30-án „B” sorozat	1 998 000 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2019.06.30-án	12 900,199630 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2019.06.30-án	10 048,432161 Ft

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2018.12.31-én	12 186,620627 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2019.06.30-án	12 900,199630 Ft
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2019.06.30-án	10 048,432161 Ft

IV. A befektetési alap összetétele

Instrumentum	2018.12.31	%	2019.06.30	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	2 729 240 000	65,65%	3 757 916 000	79,79%
Banki egyenlegek	1 372 668 000	33,02%	876 622 000	18,62%
Egyéb eszközök	130 508 000	3,14%	141 368 000	3,00%
Egyéb követelések (*)	41 647 000	1,00%	1 621 000	0,03%
Aktív időbeli elhatárolások	0	0,00%	0	0%
Összes eszköz	4 274 063 000	102,81%	4 777 527 000	101,44%
Kötelezettségek	-114 967 000	-2,77%	-67 566 000	-1,43%
Passzív időbeli elhatárolások	-1 605 000	-0,04%	-463 000	-0,01%
Saját tőke	4 157 491 000	100,00%	4 709 498 000	100,00%

(A számviteli törvény rendelkezései szerint számított adatok felhasználásával.)

(Az Alap portfóliója nem tartalmaz értékpapírokat.)

(*- Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 6 db 2019-ben átadandó lakóingatlanra, 20 % vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben az Egyéb követelések soron tart nyilván)

	2018.12.28	Arány	2019.06.28	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	2 779 830 000	65,73%	4 019 680 000	80,65%
Banki egyenlegek	1 360 881 804	32,18%	876 708 196	17,59%
Egyéb eszközök (Ingóságok)	40 822 097	0,97%	63 472 632	1,27%
Követelések (*)	151 536 307	3,58%	114 175 471	2,29%
Összes eszköz	4 333 070 208	102,39%	5 074 036 299	101,80%
Kötelezettségek	-104 044 205	-2,46%	-89 927 963	-1,80%
Saját tőke	4 229 026 003	100,00%	4 984 108 336	100,00%

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

(*- Az Alap Adásvételi előszerződéssel rendelkezik 6 db 2019-ben átadandó lakóingatlanra, 20 % vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben a Követelések soron tart nyilván)

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

Eredménykimutatás

2019. I. félév	Nagyságrend eFt
01. Bérleti díjak bevétele	90 410
02. Eszközök (áru) értékesítésének bevétele	244
03. Ingatlan (áru) értékesítés árbevétele	0
I. Értékesítés nettó árbevétele	90 654
04. Ingatlan értékesítés bevétele	54 500
05. Eszközök értékesítésének bevétele	0
06. Egyéb bevételek	1 732
II. Egyéb bevételek	56 232
07. Eladott ingatlanok beszerzési értéke	0
08. Eladott eszközök beszerzési értéke	267
III. Eladott áruk beszerzési értéke	267
09. Anyagköltség	190
10. Rezsiköltség	4 565
11. Egyéb anyagköltség	12
12. Bérleti díjak	0
13. Üzemeltetési költségek	14 755
14. Hirdetés, reklám, propaganda	0

15. Szakértői díjak	4 344
16. Közvetítői díjak, jutalékok	4 578
17. Letétkezelői díjak	2 889
18. Alapkezelői díjak	44 452
18. a. Sikerdíj	0
19. Értécsökkenési leírás	42 147
20. Egyéb működési költségek	5 664
IV. Működési költségek	123 596
21. Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	39 891
22. Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	0
23. Adó jellegű ráfordítások	3 961
24. Egyéb ráfordítások	0
V. Egyéb ráfordítások	43 852
25. Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0
26. Egyéb árfolyamnyereségek	7 392
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	7 392
31. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
32. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0
33. Egyéb árfolyamveszteségek	13 991
34. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0
35. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0
36. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0
VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	13 991
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0
IX. Tárgyévi eredmény	-27 428

Tőkeszámlaváltozások

Időszak	Megnevezés	Darab névérték 10.000 Ft/db	Forgalmazott érték (1 000 Ft)	Forgalmazás árfolyama/db	Névérték /db	Tőke- változás (1 000 Ft)	Érték- különbség
Nyitó	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	341 152	3 779 622			3 411 520	368 102
2019. I. félév	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	76 038	965 533	12 627	10 000	760 372	205 161
2019. I. félév	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	199	1 990	10 033	10 000	1 998	8
2019. I. félév	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „A” sorozat	-30 986	-388 088	12 592	10 000	-309 860	-78 228
2019. I. félév	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke „B” sorozat	-	-	-	-	-	-
2019.06.30	Záró	386 403	4 359 057			3 864 030	495 027

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három és fél üzleti évről

	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.06.30 „A” sorozat	2019.06.30 „B” sorozat
Összes nettó eszközérték	1 102 318 501	2 108 392 432	4 157 491 000	4 982 108 698	1 99 638
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	52 114,173601 (10 422,834720)	11 010,687110	12 186,620627	12 900,199630	10 048,432161

VII. Származtatott ügyletek

Az Alap a tárgyidőszakban származékos ügyleteket nem kötött.

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

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

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

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

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

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

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

A kivárás jelei látszódtak a hazai ingatlanpiac második negyedében, derül ki a Duna House legfrissebb adataiból. A tavalyi év azonos időszakához képest visszaesés tapasztalható a tranzakciószámokban és a júniusi keresletben is. A harmadik negyedében a családtámogatási kedvezmények enyhíthetnek a helyzeten, és újabb növekvő érdeklődés jöhet az ingatlanpiacon. A következő időszakban a befektetők számának és aktivitásának csökkenésére számítanak a szakemberek, elsősorban a Magyar Állampapír Plusz elszívó hatásának köszönhetően. A második negyedében a befektetési szándékkal vásárolt ingatlanok aránya ugyan csak néhány százalékkal csökkent, ez tízezer feletti ingatlanpiaci tranzakció esetében azonban már jelentős darabszámcsökkenést jelentett június hónapban.

A fővárosban továbbra is a 40-60 négyzetméteres ingatlanok a legkelendőbbek, de sokan keresték a 20-40 és a 60-80 négyzetméteres otthonokat is, sőt, Budán az ennél nagyobbak is kedveltek. Pesten a tranzakciók 26 százalékának esetében haladta meg a 750 ezer forintot a négyzetméterár, Budán ez az arány 49 százalék volt a második negyedében. Az átlagos lakásár ennek megfelelően alakult, tavalyi év azonos időszakához képest 9, illetve 15 százalékponttal nőtt.

Vidéken nagyobb arányban keresik a tágasabb ingatlanokat, de legtöbb esetben itt is 40-80 négyzetméter közötti otthonok a legkedveltebbek. A négyzetméterár is vegyes képet mutat, ám egyértelműen a magasabb kategóriák felé van eltolódás csak úgy, mint a lakásárak esetében.

Az elmúlt negyedévben sem állt meg a lakásárak növekedése, így az árindex értékei is tovább emelkedtek. Az országos lakásárindex jelenleg 186 százalékponton áll nominál, és 133 ponton reálértéken.

(forrás: Duna House Barométer)

Kiegészítő információk

1. Az Alap portfóliójában található ingatlanok bemutatása

Cím	Alapterület 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. 1. lh. I. 4.	70	34200/3/A/8	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1077 Budapest, Király u. 51. II. 16/B.	97	34100/0/A/34	lakóingatlan	Budapest	2017	Hosszú távú
1072 Budapest, Akácfa u. 12-14. IV. 6.	83	34402/0/A/63	lakóingatlan	Budapest	2018	Hosszú távú
1072 Budapest, Akácfa u. 12-14. PT06 tároló	4,95	-	tároló	Budapest	2018	Hosszú távú
1062 Budapest, Andrássy 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 teremgarázs	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	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	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	16	25585/2/A/233	mélygarázs	Budapest	2018	Hosszú távú
1055 Budapest, Nagy Ignác u. 19A. IV. 3.	130	25037/0/A/39	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1072 Budapest, Dob u. 16. lh. 6. I. 1.	59	34193/0/A/56	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1073 Budapest, Barcsay u. 9. félemelet 1.	110	33708/0/A/6	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1071 Budapest, Damjanich u. 26/B. IV. 5.	85	33495/0/A/60	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1054 Budapest, Garibaldi u. 7. II. 10.	72	24704/0/A/18	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. A. III. 6.	39	29263/0/A/108	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. A. III. 7.	36	29263/0/A/109	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. A. III. 10.	56	29263/0/A/112	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. B. II. 9.	49	29263/0/A/65	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú

1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. B. III. 14.	52	29263/0/A/127	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. B. V. 3.	99	29263/0/A/223	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. B. V. 4.	98	29263/0/A/224	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. B. V. 5.	47	29263/0/A/225	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. C. V. 6.	39	29263/0/A/241	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. D. V. 6.	91	29263/0/A/250	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
1061 Budapest, Paulay Ede u. 3. D. VI. 5.	91	29263/0/A/281	lakóingatlan	Budapest	2019	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház V. emelet 44. (XVIII.) S544	53	19897/3/A/539	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház V. emelet 43. (XVII.) S543	53	19897/3/A/538	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház IV. emelet 33. (XVI.) S433	59	19897/3/A/528	lakóingatlan	Vidék	2016	Rövid távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S. lépcsőház II. emelet 22. (XIV.) S222	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. (XIII.) Q330	59	19897/3/A/474	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q. lépcsőház II. emelet 22. (XII.) Q222	59	19897/3/A/466	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q. lépcsőház I. emelet 14. (XI.) Q114	59	19897/3/A/458	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. O. lépcsőház IV. emelet 24. (X.) O424	58	19897/3/A/410	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4033 Debrecen, Böszörményi u. 68. I. lépcsőház II. emelet 20. (IV.) I220	57	19897/3/A/201	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I. lépcsőház IV. emelet 31. (VI.) I431	58	19897/3/A/212	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I. lépcsőház III. emelet 26. (V.) I326	58	19897/3/A/207	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I. lépcsőház III. emelet 23. (IV.) I323	58	19897/3/A/204	lakóingatlan	Vidék	2016	Hosszú távú
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I. lépcsőház III. emelet 21. (IV.) I321	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	3 593 390 000 Ft	374 280 000 Ft	3 967 670 000 Ft
Egyéb (tároló, garázs)	52 010 000 Ft	0 Ft	52 010 000 Ft
Fejlesztés alatt álló ingatlan (*)	-	-	-
Összesen	3 645 400 000 Ft	374 280 000 Ft	4 019 680 000 Ft

(*- Az Alap Adásvételi előszereződéssel rendelkezik 6db 2019-ben átadandó lakóingatlanra, 20 % vételárelőleg befizetésével, amelyet könyvekben az Egyéb követelések soron tart nyilván)

3. Mutatószámok

Ingatlan típusa	Nettó bérleti díj bevétel összesen 2019 I. félévben	Bérbe-adottság	Ingatlan-jövedel-mezősség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték átlagos százalékos változása (bázis 2018.12.31)
Lakóingatlan	Összesen: 76 202 865 Ft ebből HUF: 42 316 146 Ft ebből EUR: 33 886 719 Ft	99%	5,00%	40 057 Ft	801 064 Ft	Budapest: 44,93% Vidék: 11,83%
Egyéb ingatlanok	Összesen: 971 574 Ft ebből HUF: 971 574 Ft	100%	5,05%	15 186 Ft	300 723 Ft	Budapest: 23,36%
Összesen:	77 174 439 Ft					

4. Az ingatlan portfólió aránya a nettó eszközértéken belül

	2018.12.28	Arány	2019.06.28	Arány
Instrumentum	Nettó eszközérték	%	Nettó eszközérték	%
Ingatlanok	2 779 830 000	65,73%	4 019 680 000	80,65%
Banki egyenlegek	1 360 881 804	32,18%	876 708 196	17,59%
Egyéb eszközök	40 822 097	0,97%	63 472 632	1,27%
Követelések	151 536 307	3,58%	114 175 471	2,29%
Összes eszköz	4 333 070 208	102,39%	5 074 036 299	101,80%
Kötelezettségek	-104 044 205	-2,46%	-89 927 963	-1,80%
Saját tőke	4 229 026 003	100,00%	4 984 108 336	100,00%
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	12 396,310158		12 900,199630 Ft 10 048,432161 Ft	

(A Letétkezelő által számított nettó eszközérték felhasználásával)

Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	11,84
Bérlők száma a lakóingatlanokban	83
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	196%

Tőkeáttétel

Az Alap 2019. I. félévben nem alkalmazott tőkeáttételt.

5. Bevételek, díjak, költségek részletezése (Eredménykimutatás összköltség eljárással)

Bevételek, díjak:	
Ingatlanértékesítés nyeresége	54 500
Fedezeti ügyletek eredménye	0
Kártérítés, bánatpénz, elveszett kaució címén befolyt bevételek	12 820
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Költségek:	
Anyagköltség	5 034
Közüzemi díjak	4 565
Egyéb anyagköltség (rezsiananyag)	469
Igény bevett szolgáltatások	28 431
Javítási, karbantartási költségek	2 265
Üzemeltetési szolgáltatás (társasház)	8 846
Üzemeltetési szolgáltatás	7 929
Számviteli szolgáltatások	381
Jogi szolgáltatási díj	2 599
Értékbecslési díj	1 363
Lakáskiadási jutalék	4 578
Különféle egyéb szolgáltatások	470
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	48 251
Alapkezelői díj	44 452
Letétkezelői díj	2 889
Sikerdíj	0

Egyéb hatósági eljárási, szolg. díj	381
Biztosítási díj	94
Bankköltség	435
Kamatköltség	0
Egyéb	0
Adó jellegű ráfordítások	3 961
Egyéb adók	2 841
Különadó	1 120

A befektetési alap nettó eszközértéke
a számviteli nyilvántartások alapján
2019.06.30

Instrumentum	Eszközérték	%
Ingatlanok + vagyoni értékű jogok	3 757 916 000	79,79%
Banki egyenlegek	876 622 000	18,62%
Egyéb eszközök	141 368 000	3,00%
Egyéb követelések	1 621 000	0,03%
Aktív időbeli elhatárolások	0	0%
Összes eszköz	4 777 527 000	101,44%
Kötelezettségek	-67 566 000	-1,43%
Passzív időbeli elhatárolások	-463 000	-0,01%
Nettó eszközérték	4 709 498 000	100,00%
Befektetési jegyek száma	386 403	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.06.30-án összesen „A” sorozat		386 204 db
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.06.30-án összesen „B” sorozat		199 db
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „A” sorozat 2019.06.30-án	12 900,199630 Ft	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték „B” sorozat 2019.06.30-án	10 048,432161 Ft	

Budapest, 2019. augusztus 27.

Impact Alapkezelő Zrt.