

Adószám: 18220382-2-09
PSZAF határozat száma KE-III-434/2011
PSZAF lajstrom száma 1221-15

ARANYPART INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

4032 Debrecen, Nagyerdei krt. 1.

Kiegészítő melléklet 2016.

Fordulónap: 2016. december 31.

Beszámolási időszak: 2016. január 01. – 2016. december 31.

Debrecen, 2017. május 30.

P.h.

.....
A gazdálkodó
képviselője

ÁLTALÁNOS RÉSZ

AZ ALAP BEMUTATÁSA

Az Aranypart Ingatlanbefektetési Alap Magyarországon működő zártkörű, nyílt végű alap, amely 2011. augusztus 16.-ával kezdődően, határozatlan időre jött létre.

Az Alapot a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2011. augusztus 16-án vette nyilvántartásba, a KE-III-434/2011. számú határozata alapján. Lajstrom szám: 1221-15

Az Alapkezelő az Alap nevében a Befektetők számára visszaváltható, dematerializált, névre szóló 1.- Ft névértékű Befektetési jegyeket bocsátott ki.

Az Alap induláskori saját tőkéje a lejegyzett befektetési jegyek darabszáma és névértéke sorozatának értékével azonos.

Az alap befektetői 2016.12.31-én:

- a.) Disznós Zoltán: 1 darab befektetési jegy
- b.) Szigeti Eszter: 2 759 166 005 darab befektetési jegy
- c.) Szigeti Virág: 3 152 057 663 darab befektetési jegy
- d.) Dimoneta Kft.: 240 711 022 darab befektetési jegy
- e.) Glória Kft.: 80 237 007 darab befektetési jegy illeti meg.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeit ingatlanok megvásárlására fordítja.

Az Alap befektetéseinek területe elsősorban Magyarország és az Európai Unióhoz csatlakozó országok régiója.

Az Alap kiegyensúlyozott hozamának biztosítása érdekében az Alapkezelő a devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának fedezése céljából határidős ügyleteket köthet.

Szervezet neve:	Aranypart Ingatlanbefektetési Alap
Székhelye:	4032 Debrecen Nagyerdei körút 1.
Adószáma:	18220382-2-09
Cégjegyzékszám:	Cégjegyzésre nem kötelezett
Számlavezető bank:	Erste Bank Hungary Zrt.

Az Alap fő tevékenységi köre: 6810 – Saját tulajdonú ingatlan adás-vétele,
egyéb tevékenysége: 6820 – Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Beszámoló aláírására jogosult személy: Kéri Attila

Az Alapkezelő adatai

A társaság neve: Divinus Befektetési Alapkezelő Zrt.
 Székhelye: 4032 Debrecen Nagyerdei körút 1.
 Adószáma: 13522397-1-09
 Cégjegyzékszám: 01-10-000394

Az Letétkezelő adatai

A letétkezelő neve: Erste Bank Hungary Zrt.
 Székhelye: 1138 Budapest Népfürdő u.24-26.
 Cégjegyzékszám: 01-10-041054

Az Forgalmazó adatai

A Társaság neve: Erste Bank Hungary Zrt.
 Székhelye: 1138 Budapest Népfürdő u. 24-26.
 Cégjegyzékszám: 01-10-041054

Az Ingatlanértékelő adatai

A Társaság neve: Colliers Magyarország Kft.
 Székhelye: 1124 Budapest Csörsz utca 41.
 Adószáma: 10754559-2-43
 Cégjegyzékszám: 01-09-166209

AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

Az Alap az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

- 2000.évi C. Törvény a számvitelről
- 215/2000- (XII. 11.) Kormányrendelet
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról
- 78/2014. (III.14.) Kormányrendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól

Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

A 2016. üzleti év 2016.01.01.- 2016.12.31.-ig tartott.
 A mérlegkészítés időpontja: 2017. május 30.

Forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma

2016.január 01.	Értékesítés (darab)	Visszaváltás(darab)	2016. december 31.
5 669 926 699	562 244 999	0	6 232 171 698

Az 1 jegyre jutó nettó eszközérték alakulása (naptári év utolsó napjára készített)

Megnevezés	Nettó eszközérték összege	1 jegyre jutó nettó eszközérték
2011.	10 319 196 527	1,929000
2012.	10 235 915 407	1,913400
2013.	9 953 820 757	1,915200
2014.	9 016 606 916	1,804400
2015.	9 592 244 111	1,691800
2016.	9 916 596 898	1,591200

Tárgyévben a nettó eszközérték és az egy jegyre jutó nettó eszközérték változása havi bontásban:

Dátum	Nettó eszközérték (Ft)	Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)
2015.12.31.	9 592 244 111	1,691800
2016.01.29.	8 956 648 209	1,579700
2016.02.29.	9 119 977 977	1,608500
2016.03.31.	9 100 859 816	1,605100
2016.04.29.	9 155 802 544	1,614800
2016.05.31.	9 158 854 939	1,615300
2016.06.30.	9 149 812 932	1,613700
2016.07.29.	9 301 519 291	1,640500
2016.08.31.	9 650 031 747	1,610800
2016.09.30.	9 481 902 731	1,582700
2016.10.28.	9 504 646 788	1,586500
2016.11.30.	9 537 522 963	1,592000
2016.12.30.	9 916 596 898	1,591200

Befektetési politika

Az Alap befektetési célja, hogy a befektetők közép és hosszútávon az inflációt és a banki kamatokat meghaladó hozamokat érjenek el a kockázatok minimális szinten tartása mellett.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol, az ingatlanokra nem fordított vagyonát pedig likvid eszközökben tartja. Az ingatlan megvásárlása és értékesítése közötti időszakban azokat a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az ingatlan portfólió összeállítása során az Alapkezelő mind az ingatlanok jellege, mind a hasznosítás, hozamtermelő képesség szempontjából igyekszik diverzifikációt megvalósítani.

Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap likviditásának, a visszaváltások zavartalanságának biztosításához szükséges likvid hányad fölött tőkét teljes mértékben Ingatlanokba fektesse. Az Alap kiegyensúlyozott hozamának biztosítása érdekében az Alapkezelő a devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek (bérleti díjak, lízing díjak, stb) árfolyamkockázatának fedezése céljából határidős ügyleteket köthet.

Folyó bevételt termelő ingatlanok:

Az Alapkezelő a portfólió diverzifikációját olyan- befektetési szempontból kisebb kockázatot jelentő- ingatlanok felkutatásával és megvásárlásával biztosítja, amelynek folyó bérleti bevétellel rendelkeznek, hosszú távú üzemeltetésre alkalmasak és a bérlők minősítése is megfelelő.

KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

A gazdálkodási formához előírt, vagy más jogszabályi kötelezettség alapján a tárgyévi beszámoló szabályszerűségét, megbízhatóságát és valódiságát könyvvizsgáló ellenőrizte. A beszámolót hitelesítő könyvvizsgáló: Palatitz László (tagsági szám: 002701), a SALDO-MINOR Kft. ügyvezetője (kamarai nyilvántartási szám: 000294)

Tárgyi eszközök

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték		Amortizáció		Nettó érték	Értékelési különbözet	Záró
	Nyitó 2016.01.01.	Változás	Nyitó 2015.01.01.	Változás			
Ingatlanok	4.351.557	+934.060	80.740	+22.027	5.182.850	1.916.533	7.099.383
Műszaki berendezések	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések	0	0	0	0	0	0	0
Beruházások	0	+227.317	0	0	227.317	0	227.317
Összesen	4.351.557	+1.161.377	80.740	+22.027	5.410.167	1.916.533	7.326.700

Ingatlanok piaci értéke

1. Bérbeadási célú ingatlanok

Ingatlan címe	Beszerzési érték	Ft	
		Forgalmi érték 2015.12.31.	Forgalmi érték 2016.12.31.
Szolnok, Tószegi u.5. 5823/14/F/1	120 000 000	149 255 241	122 000 000
Szolnok, Tószegi u.5. 5823/14/F/2	100 000 000	137 786 072	126 000 000
Budapest, Maglódi út 17 41028/5	380 000 000	814 116 633	794 000 000
Debrecen, Miklós u. 18.	105 000 000	199 975 222	206 000 000
Siófok, Liszt Ferenc stny. 2-4. 7831/1	1 178 000 000	1 307 704 973	1 314 000 000
Budapest, Röppentyű u. 27698/1,2,3	740 000 000	748 000 000	961 000 000
Budapest, Róbert Károly krt.96-100.	700 000 000		864 000 000
Összesen	1 883 000 000	3 356 838 141	4 387 000 000

Készletek

adatok E Ft-ban

	2015.12.31	2016.12.31.
Ingatlankészletek	1.167.046	648 067
Ingatlankészletek értékelési különbözete	63.112	218 633
Készletek összesen:	1.230.158	866 700

2. Eladási célú ingatlanok

Ingatlan címe	Beszerzési érték	Ft	
		Forgalmi érték 2015.12.31.	Forgalmi érték 2016.12.31.
Siófok, Szent László u.191. 2662/81 (beszerzéskor:103 db ,2015.12.31-én: 50 db, 2016.12.31-én 27 db üdülő)	1 699 999 998	871 718 750	649 600 000
Nyíregyháza 8237/9	10 000 000	40 264 446	40 000 000
Szigetszentmiklós 0179/10	59 000 000	124 926 059	118 000 000
Budapest, Maglódi út 17. 41028/6	165 000 000	333 543 503	291 000 000
Budapest, Maglódi út 17.	55 000 000	115 460 679	90 000 000

ARANYPART INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

Kiegészítő melléklet

41028/7			
Budaörs 10316	374 800 000	530 778 888	551 000 000
Budaörs 10308	113 261 080	134 842 955	140 000 000
Biatorbágy 7721/18	430 000 000	831 385 806	820 000 000
Debrecen-Pallag 045	230 000 000	468 047 996	492 000 000
Debrecen 13811/7	366 943 527	473 370 265	493 000 000
Kőröshegy 0209/12	2 245 000	1 484 000	1 500 000
Kőröshegy 0209/13	38 755 000	25 618 000	25 200 000
Balatonszentgyörgy 042/4	22 000 000	9 595 800	23 400 000
Kiskunfélegyháza 0418/49	10 000 000	31 155 075	27 000 000
Kiskunfélegyháza 0418/56	6 000 000	1	1
Veszprém,Ibolya u. 4825/4	24 100 000	31 800 000	értékesítve
Pilismarót 1891/2,4,5,42-63	75 000 000		44 700 000
Összesen	3 283 999 998	4 023 992 223	3 806 400 001

Követelések

adatok E Ft-ban

	2015.12.31.	2016.12.31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	141.501	110 393
Adott előleg	10.000	14 271
ÁFA követelés	201.515	37 824
Egyéb követelés	412	27
Követelések összesen:	353.428	162 515

Értékpapírok

2016.12.31-én nem volt az Alap tulajdonában értékpapír.

Pénzeszközök

adatok E Ft-ban

	2015.12.31.	2016.12.31.
Pénztár	16	316
11600006-00000000-50261248 HUF	50.188	1 963 270
Kártyafedezeti számla HUF	12	0
11600006-00000000-52251056 EUR	848.678	3

11600006-00000000-61795523 CHF	0	0
Összesen:	898.894	1 963 589

Aktív időbeli elhatárolások

adatok Eft-ban

	2015.12.31.	2016.12.31.
Árbevétel	47.832	97 745
Bankkamat	0	0
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	30.364	1 289
Aktív időbeli elhatárolások összesen:	78.196	99 034

Magyarázat:

Az elhatárolt árbevétel összege a közüzemi díjak bérlők felé történő továbbszámlázásából és bérleti díjból származik.

Saját tőke

adatok E Ft-ban

	Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Induló tőke		5.669.927	6.232.172
	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	11.797.376	12.359.621
	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-6.127.449	-6.127.449
Tőkeváltozás		2.902.480	3.889.753
	Eladott, visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	165.922	507.677
	Értékelési különbözet tartaléka	1.942.967	2.135.167
	Előző év eredménye	634.391	793.592
	Üzleti év eredménye	159.200	453.317
Saját tőke		8.572.407	10.121.925

Céltartalék

Az Alap céltartalékot nem képzett, várhatóan felmerülő kötelezettsége nincs.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alapnak 2016.12.31-én 34 307 E Ft hosszú lejáratú kötelezettsége volt.

adatok E Ft-ban

	2015.12.31.	2016.12.31.
Foglaló	6.863	150
Óvadék	23.821	34.157
Összesen:	30.684	34.307

Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek összege: 175 413 E Ft.

adatok E Ft-ban

	2015.12.31.	2016.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	132	172 738
Előleg	48.901	2.675
Összesen:	49.033	175.413

Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások összegét az alábbi tételek alkotják:

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Árbevétel	29.008	29.043
Letétkezelői díj	2.142	2.400
MNB változó díj	542	609
Alapkezelői díj	10 514	10.693
Üzemeltetési díj jutaléka	1.612	1.844
Egyéb	606	27.504
Illetékek	14.800	14.800
Passzív időbeli elhatárolások összesen:	59.224	86.893

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Az eredménykimutatás összköltség eljárással készült „A” változatban.

Belföldi értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015.	2016.
Bérleti díjak árbevétele	133 904	247 061
Készletértékesítés árbevétele	537 150	805 350
Közvetített szolgáltatás árbevétele (Az áthárított közüzemi díjak, szolgáltatások összegeit tartalmazza)	3 554	5 138
Egyéb árbevétel	170	3 960
Összesen	674 778	1 061 509

Egyéb bevétel

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015.	2016.
Kapott kártérítés	299	253
Kapott kötbér	0	30
Egyéb bevételek	687	7 334
Összesen	986	7 617

Működési költségek alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015.	2016.
Áram	660	5 598
Víz	253	362
Gáz	59	1 796
Posta, telefon költség	48	149
Karbantartási költségek	4 122	8 087
Ingatlan értékbecslés	2 310	2 300
Könyvvizsgálói szolgáltatás	350	425
Számviteli, jogi szolgáltatás	4 021	4 021
Marketing és reklámköltség, hirdetés	3 603	3 672
Bérleti díjak	4 062	5 100

Üzemeltetési díj jutaléka	1 612	1 844
Egyéb anyagjellegű szolgáltatások költségei	48 464	22 818
Felügyeleti díj	2 069	2 362
Hatósági eljárási díjak, illetékek	1 317	635
Bankköltség	877	502
Alapkezelői díj	10 514	10 693
Letétkezelői díj	8 149	9 294
Biztosítási díj	1 079	1 028
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	19 559	22 027
Működési költségek összesen:	113 128	102 713

Az Aranypart Ingatlanbefektetési Alap működési költségei között személyi jellegű kiadások nem szerepelnek, mert az Alapnak nincs munkavállalója.

Az Alap nem alanya a társasági és iparüzési adónak. A helyi önkormányzati adórendeletek építmény- és telekadó kötelezettségei terhelik az Alapot.

Egyéb ráfordítások alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015.	2016.
Eladott áruk beszerzési értéke	325 494	444 791
Közvetített szolgáltatások	3 417	5 036
Káresemény	18	453
Késedelmi kamat, kártérítés	0	18
Építményadó,telekadó	69 322	74 275
Egyéb ráfordítások összesen:	398 251	524 573

Pénzügyi műveletek eredménye

adatok E Ft-ban

	2015.	2016.
Pénzügyi műveletek bevételei	873	18 554
Kamatbevétel pénzügyintézetektől	873	541
Átváltási, értékeléskori árfolyamnyereség	0	18 013
Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 058	7 077
Pénzügyintézetnek fizetett kamat	0	0
Átváltási, értékeléskori árfolyamveszteség	6 058	7 077

Pénzügyi műveletek eredménye	-5 185	11 477
-------------------------------------	---------------	---------------

Jövedelmezőség

Bevételek összesen

Az alábbi táblázat a bevételek alakulását és megoszlását mutatja be kategóriánként.

Bevételek alakulása és megoszlása

Bevétel kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000 HUF	%	1000 HUF	%
Árbevétel	674 778	99,80	1 061 509	97,59
Egyéb bevételek	986	0,10	7 617	0,70
Pénzügyi műveletek bevételei	873	0,10	18 554	1,71
Bevételek összesen	676 637	100,00	1 087 680	100,0

Árbevétel

Az árbevétel az előző időszakhoz képest 386 731 EFt összeggel, 57.31 %-kal nőtt. A mutató alakulása önmagában kedvező.

A beszámolási időszak egy naptári napjára jutó árbevétel nőtt az előző időszakban 1 848,7 EFt volt, a tárgyidőszakban 2 900,3 EFt. A mutató alakulása önmagában kedvező.

Az összes bevételen belül az árbevétel aránya az előző időszaki 99,8 %-ról a tárgyidőszakban 97,59 %-ra csökkent. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

Ráfordítások összesen

Az alábbi táblázat a ráfordítások alakulását és megoszlását mutatja be kategóriánként.

Ráfordítások alakulása és megoszlása

Ráfordítás kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000 HUF	%	1000 HUF	%
Anyagjellegű ráfordítások	419 063	80,99	530 513	83,63
Értékcsökkenési leírás	19 559	3,78	22 027	3,47
Egyéb ráfordítás	72 757	14,06	74 746	11,78
Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 058	1,17	7 077	1,12
Ráfordítások összesen	517 437	100,00	634 363	100,00

Anyagjellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 111 450 EFt értékkel, 26,60 %-kal nőtt.

Az összes ráfordításon belül az anyagjellegű ráfordítások aránya (anyaghányad) az előző időszaki 80,99 %-ról 83,63 %-ra nőtt.

Értékcsökkenési leírás

Az értékcsökkenési leírás összege az előző időszakhoz képest 2 468 EFt értékkel, 12,62 %-kal nőtt.

Az összes ráfordításon belül az értékcsökkenési leírás aránya az előző időszaki 3,78 %-ról a tárgyidőszakban 3,47 %-ra csökkent.

A bevételekhez viszonyítva az értékcsökkenési leírás csökkenő arányt mutat. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 29 Ft, míg a tárgyidőszakban 21 Ft értékcsökkenési leírás jutott.

Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 1 989 EFt 2,73 %-kal nőtt.

Az összes ráfordításon belül az egyéb ráfordítások aránya az előző időszaki 14,06 %-ról a tárgyidőszakban 11,78 %-ra csökkent.

A bevételekhez viszonyítva az egyéb ráfordítások csökkenő arányt mutatnak. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 108 Ft, míg a tárgyidőszakban 69 Ft egyéb ráfordítás jutott.

Eredmény

Az alábbi táblázat az ARANYPART ALAP adózás előtti eredményének összetételét, és annak alakulást mutatja be.

Eredmény összetétele

Kategória (E Ft)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	164 385	441 840
Pénzügyi műveletek eredménye	-5 185	11 477
Adózás előtti eredmény összesen	159 200	453 317

Az alaptevékenység eredménye az előző időszakhoz képest 277 455 EFt értékkel, 268,78 %-kal nőtt.

A pénzügyi műveletek eredménye az előző időszakhoz képest 16 662 EFt értékkel nőtt.

A tárgyévi eredmény az előző időszakhoz képest 294 117 EFt értékkel, 284,75 %-kal nőtt.

Pénzügyi helyzet

A pénzügyi helyzet alakulása

Finanszírozás forrásainak változása

E FT	Tájékoztató adat	Tárgyidőszak
Saját források bővülése	-	1 549 518
ebből: tárgyévi mérleg szerinti eredmény	453 317	-
Külső források bővülése	-	157 672
ebből: rövid lejáratú kötelezettségek növekedése	126 380	-
Hosszú lejáratú és hátrasorolt kötelezettségek növekedése	3 623	-
céltartalékok és passzív időbeli elhatárolások növekedése	27 669	-
Összes forrásbővülés		1 707 190

Finanszírozási igények változása

E FT	Tájékoztató adat	Tárgyidőszak
Követelések és aktív időbeli elhatárolások	-	-170 075
Készletek	-	-363 458
Befektetett eszközök	-	1 176 028
ebből: immateriális javak és tárgyi eszközök	1 176 028	-
befektetett pénzügyi eszközök	0	-
Összes finanszírozási igény bővülés		642 495

Pénzeszközök és értékpapírok állományának alakulása

Az Aranypart Alap likvid eszközeinek (pénztár, csekkek, bankbetétek, forgatási célú értékpapírok) állománya a tárgyidőszak folyamán 1 064 695 Eft összeggel nőtt. A rendelkezésre álló források változása meghaladta a finanszírozási igény változását. A mutató alakulása önmagában kedvező.

Pénzeszközök és értékpapírok állományának alakulása

Ezer HUF	Tárgyidőszak
Nyitó érték	898 894
+Forrásbővülés	1 707 190
-Finanszírozási igény bővülése	-642 495
Záró érték	1 963 589

Pénzeszközök és értékpapírok aránya az összes eszközben

A likvid eszközök aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 10,3 %-ról 18,85 %-ra nőtt.

Finanszírozási igény

A működési javak finanszírozási igénye (forrásigény a befektetett eszközök, a készletek, és a követelések finanszírozására) nőtt: az előző időszakban 7 734 258 EFt, a tárgyidőszakban 8 355 915 EFt.

Külső források aránya

A külső források (kötelezettségek, céltartalékok, passzív időbeli elhatárolások) aránya az összes forráson belül az előző időszaki 1,6 %-ról 2,8 %-ra nőtt.

Kötelezettségek fedezettsége

A fordulónapon a követelések állománya nem fedezte teljes mértékben az ARANYPART ALAP kötelezettségeit.

Amennyiben az összes kötelezettség kizárólag árbevételből kerülne kiegyenlítésre, úgy erre 72,3 napi árbevétel nyújtana fedezetet.

Likviditási mutatók

Rövid távú likviditás

A rövid távú likviditásra jellemző, hogy a likvid eszközök (pénzeszközök, értékpapírok, követelések) az előző időszakban 2 554 %-ban, míg a tárgyidőszakban 1 212 %-ban fedezték a rövid lejáratú kötelezettségeket, tehát a likviditási gyorsráta értéke az előző évben 25,5, a tárgyévben 12,12 volt.

Hosszú távú likviditás

Az összes kötelezettséget az előző időszakban 3 114,1 %-ban, míg a tárgyidőszakban 1 427,0 %-ban fedezte a forgóeszközök értéke, tehát a hosszú távú likviditási ráta értéke az előző időszakban 31,1 a tárgyidőszakban 14,27 volt.

Vagyoni helyzet

Eszközök összetétele

A mérlegfőösszeg az előző időszakban 8 711 348 EFt, a tárgyidőszakban 10 418 538 EFt volt. Az alábbi táblázat az eszközök összetételét, és annak alakulását mutatja be.

Eszközök összetétele

Eszközcsoport	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000 HUF	%	1000 HUF	%
Befektetett eszközök	6 150 672	70,60	7 326 700	70,32
Forgóeszközök	2 482 480	28,50	2 992 804	28,73
Aktív időbeli elhatárolások	78 196	0,90	99 034	0,95

Eszközök összesen	8 711 348	100,00	10 418 538	100,00
--------------------------	------------------	---------------	-------------------	---------------

Források összetétele

Az alábbi táblázat az eszközök összetételét, és annak alakulását mutatja be.

Források összetétele

Forrás	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000 HUF	%	1000 HUF	%
Saját tőke	8 572 407	98,40	10 121 925	97,15
Céltartalékok	0	0,00	0	0,00
Kötelezettségek	79 717	0,90	209 720	2,02
Passzív időbeli elhatárolások	59 224	0,70	86 893	0,83
Források összesen	8 711 348	100,00	10 418 538	100,00

Befektetett eszközök

A befektetett eszközök aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 70,6 %-ról a tárgyidőszakban 70,32 %-ra csökkent.

Készletek

A készletek aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 14,10 %-ról a tárgyidőszakban 8,30 %-ra csökkent.

A készletek forgási sebessége (a készletben megtestesülő egy napra jutó árbevétel) az előző időszaki 665,4 napról 298,8 napra gyorsult

.

Követelések és Aktív időbeli elhatárolások

A követelések – ideértve jellegénél fogva az aktív időbeli elhatárolásokat is – aránya a teljes eszközállományon belül 5 %-ról a tárgyidőszakban 2,5 %-ra csökkent.

Pénzeszközök és értékpapírok

A pénzeszközök – ideértve jellegénél fogva a forgatási célú értékpapírokat is – aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 10,3 %-ról a tárgyidőszakban 18,8 %-ra nőtt.

Saját forrás: saját tőke

A saját tőke aránya az összes forráson belül az előző időszaki 98,4 %-ról a tárgyidőszakban 97,15 %-ra csökkent.

A befektetett eszközök és a készletek együttes értékét az előző időszakban 116,1 %-ban, a tárgyidőszakban 123,54 %-ban fedezte a saját tőke.

Külső források: kötelezettségek, céltartalékok és passzív időbeli elhatárolások

A kötelezettségek – ideértve jellegénél fogva a céltartalékokat és a passzív időbeli elhatárolásokat is – aránya az összes forráson belül az előző időszaki 1,6 %-ról a tárgyidőszakban 2,85 %-ra nőtt. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

A kötelezettségeken belül a rövid lejáratú kötelezettségek aránya az előző időszaki 61,5 %-ról a tárgyidőszakban 83,6 %-ra nőtt. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Az Alap neve:	Aranypart Ingatlanbefektetési Alap	1221-15
Az Alapkezelő neve:	Divinus Befektetési Alapkezelő Zrt.	
Az Letétkezelő neve:	Erste Bank Hungary Zrt.	
NEÉ számítás típusa:	napi	

Tárgynap(T):	2016.12.31
Saját tőke:	10 121 924 517 HUF
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,624100 HUF / darab
Darabszám	6.232.171.698. db

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.KÖTELEZETTSÉGEK	
I/1.: Hitelállomány (összes)	0

I/2. Egyéb kötelezettségek:	Összeg/Ért.
Óvadék	34.157.003
Foglaló	150.000
Előleg	2.674.804
Kötelezettségek áruszállításból	172.738.159
Egyéb- nem költségalapú-kötelezettség	
I/3. Céltartalékok	0
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	86.892.872
	Kötelezettségek összesen: 209.719.966

II.ESZKÖZÖK	Összeg/Forgalmi érték
II/1.Folyószámla, készpénz	1.963.589.217
Erste HUF folyószámla	1.963.270.609
Erste Kártyafedezeti számla	-200
Pénztár	315.905
Erste CHF folyószámla	-434
Erste EUR folyószámla	3.337
II/2. Egyéb követelés	162.514.900
Vevő	110.393.184
Adott előleg	14.270.810
Egyéb követelések (ÁFA, egyéb köv.)	37.850.906
II/3. Lekötött bankbetétek	0
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	0
Erste HUF	0
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	0
II/4. Értékpapírok:	Megn. Devizanem. Névérték

Az Aranypart Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyei után az Alapkezelő a tőkére és a hozamra vonatkozó garanciát vagy hozamígéretet nem tett.

1. táblázat:

II/5. Ingatlanok	Típus cím	Hrsz	Forgalmi érték (Ft) 2016.12.31.
Pallag	Telek	045/1	15 300 000
Pallag	Telek	045/2	13 000 000
Pallag	Telek	045/3	13 000 000
Pallag	Telek	045/4	13 000 000
Pallag	Telek	045/5	13 500 000
Pallag	Telek	045/6	13 500 000
Pallag	Telek	045/7	13 000 000
Pallag	Telek	045/8	13 100 000
Pallag	Telek	045/9	13 000 000
Pallag	Telek	045/10	13 000 000
Pallag	Telek	045/11	13 500 000
Pallag	Telek	045/12	13 500 000

Pallag	Telek	045/13	13 500 000
Pallag	Telek	045/14	13 500 000
Pallag	Telek	045/15	13 100 000
Pallag	Telek	045/16	13 000 000
Pallag	Telek	045/17	13 000 000
Pallag	Telek	045/18	13 000 000
Pallag	Telek	045/19	13 500 000
Pallag	Telek	045/20	13 500 000
Pallag	Telek	045/21	22 000 000
Pallag	Telek	045/22	17 700 000
Pallag	Telek	045/23	16 300 000
Pallag	Telek	045/24	16 800 000
Pallag	Telek	045/25	14 600 000
Pallag	Telek	045/26	18 900 000
Pallag	Telek	045/27	19 700 000
Pallag	Telek	045/28	17 500 000
Pallag	Telek	045/29	20 300 000
Pallag	Telek	045/30	20 300 000
Pallag	Telek	045/31	17 600 000
Pallag	Telek	045/32	23 800 000
Pallag	Telek	045/33	0
Biatorbágy	Telek	7721/18	820 000 000
Budapest,Maglódi út 17.	Telek	41028/6	291 000 000
Nyíregyháza	Telek	8237/9	40 000 000
Szigetszentmiklós	Telek	0179/10	118 000 000
Budaörs	Telek	10316	551 000 000
Budaörs	Telek	10308	140 000 000
Debrecen, Mikepércsi út	Telek	13811/7	493 000 000
Pilismarót	Telek	1891/2	3 000 000
Pilismarót	Telek	1891/4	400 000
Pilismarót	Telek	1891/5	1 700 000
Pilismarót	Telek	1891/42	2 500 000
Pilismarót	Telek	1891/43	200 000
Pilismarót	Telek	1891/44	2 100 000
Pilismarót	Telek	1891/45	2 900 000
Pilismarót	Telek	1891/46	2 900 000
Pilismarót	Telek	1891/47	1 800 000

Pilismarót	Telek	1891/48	1 800 000
Pilismarót	Telek	1891/49	1 800 000
Pilismarót	Telek	1891/50	1 800 000
Pilismarót	Telek	1891/51	1 800 000
Pilismarót	Telek	1891/52	1 800 000
Pilismarót	Telek	1891/53	1 800 000
Pilismarót	Telek	1891/54	1 800 000
Pilismarót	Telek	1891/55	1 800 000
Pilismarót	Telek	1891/56	1 800 000
Pilismarót	Telek	1891/57	1 800 000
Pilismarót	Telek	1891/58	1 800 000
Pilismarót	Telek	1891/59	1 800 000
Pilismarót	Telek	1891/60	1 800 000
Pilismarót	Telek	1891/61	1 800 000
Pilismarót	Telek	1891/62	1 800 000
Pilismarót	Telek	1891/63	200 000
Kőröshegy	Telek	0209/12	1 500 000
Kőröshegy	Telek	0209/13	25 200 000
Balatonszentgyörgy	Telek	042/4	23 400 000
Kiskunfélegyháza	Telek	0418/49	27 000 000
Kiskunfélegyháza	Telek	0418/56	1
Budapest,Maglódi út 17.	Kereskedelmi ingatlan	41028/5	794 000 000
Budapest,Gitár u./Sörgyár u.	Kereskedelmi ingatlan	41028/7	90 000 000
Debrecen,Miklós u.18.	Kereskedelmi ingatlan	9249	206 000 000
Siófok,Liszt F.stny.2.	Kereskedelmi ingatlan	7831/1/A/1	874 000 000
Siófok,Liszt F.stny.2.	Kereskedelmi ingatlan	7831/1/A/2	397 000 000
Siófok,Liszt F.stny.2.	Kereskedelmi ingatlan	7831/1/B/1	11 000 000
Siófok,Liszt F.stny.2.	Kereskedelmi ingatlan	7831/1/B/2	15 000 000
Siófok,Liszt F.stny.2.	Kereskedelmi ingatlan	7831/1/B/3	17 000 000
Szolnok,Tószegi u.5.	Kereskedelmi ingatlan	5823/14/F/1	122 000 000
Szolnok,Tószegi u.5.	Kereskedelmi ingatlan	5823/14/F/2	126 000 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/1	21 800 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/2	21 500 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/3	21 500 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/4	21 500 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/5	21 500 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/6	21 500 000

Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/7	21 500 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/11	23 600 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/12	23 000 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/13	23 000 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/14	23 000 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/15	23 000 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/16	23 000 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/17	23 000 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/18	23 000 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/19	23 000 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/20	23 600 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/23	20 000 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/A/35	23 300 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/B/5	21 500 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/B/18	23 000 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/B/20	23 000 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/B/22	23 000 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/B/23	23 000 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/B/41	33 700 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/C/1	23 300 000
Siófok,Szent L.u.191.	Kereskedelmi ingatlan	2662/81/C/9	53 800 000
Budapest,Röppentyű u.32./A-C	Kereskedelmi ingatlan	27698/3	961 000 000
Budapest,Róbert Károly krt. 96-100.	Kereskedelmi ingatlan	27343/2	864 000 000
Összesen:			8 193 400 001

II/6 Aktív időbeli elhatárolások	99.033.533
Eszközök összesen:	10.418.537.651

A nettó eszközérték és a beszámoló egyeztetése

Megnevezés	Nettó eszközérték (Forint)	Főkönyvi összeg (Forint)	Főkönyvi számla	Eltérés (Ft)
Ingatlanok	7 916 510 002	8 193 400 001	12,26	276 889 999
Értékbecslésben ki nem mutatott ÉCS	67 617 700	0		-67 617 700
	7 984 127 702			
Betét	0	0		0
Bérleti díj	6 166 834	238 058 261	911	231 891 427
Erste HUF (50261248)	1 926 058 726	1 963 270 609	3841	37 211 883
Erste HUF (66047595)	0	-200	3852	-200
Erste EUR (52251056)	3 628	3 337	386111	-291
Úton lévő pénz	0	0		0
Erste CHF (61795523)	0	-434	386112	-434
Házipénztár	315 905	315 905	381	0
ÁFA követelés	0	37 824 000	468	37 824 000
Elhatárolások	2 133 898			
Egyéb követelés	179 133 843	124 690 900	35,36,311	-54 442 943
Bruttó eszközérték:	10 097 940 536	10 557 562 379		459 621 843
Forgalmazói díj	0	0		0
Illeték	-14 800 000	-14 800 000	4823	0
Egyéb	-105 568 960	-264 847 356	454	-159 278 396
Óvadék	-28 577 905	-34 157 003	446	-5 579 098
Foglaló	-8 789 355	-150 000	444	8 639 355
Kaució	-5 425 511	0		5 425 511
Kapott előleg	-3 100 000	-2 674 804	453	425 196
ÁFA kötelezettség	-10 902 142	0	468	10 902 142
Hitel	0	0		0

Letétkezelői díj	-2 318 906	-2 400 188	5322	-81 282
Vagyonkezelői díj	-830 577	-10 693 000	5321	-9 862 423
PSZÁF díj	-579 725	-609 000	5301	-29 275
Biztosítás	996 140	-1 027 921	533	-2 024 061
Könyvelési díj	-637 718	-335 068	5206	302 650
Építményadó	-530 787	-74 275 172	86712,86713	-73 744 385
Értékbecslési díj elhatárolás	-52 775	-1 140 000	5204	-1 087 225
Könyvvizsgálói díj	-245 896	0	5205	245 896
Karbantar.Mark.,váll.d.,közös ktg		-21 584 000	52	-21 584 000
Siófok,Ezüstpart-bérleti díj (Glória)	20 479	-2 500 000	5211	-2 520 479
Db.Miklós u.bérl.d.(Yacht Club)		-1 500 000	52111	-1 500 000
Bp.Róbert K. bérl.d.(Dimoneta)		-1 100 000	52111	-1 100 000
Üzi jutalék (Bp.Maglódi)		-1 844 349	5209	-1 844 349
Nettó eszközérték	9 916 596 898	10 121 924 518		205 327 620

Befektetési jegyek darabszáma		2016-12-31	6 232 171 698	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték			1,624141	
Egy befektetési jegyre jutó eltérés			0,032946	

A Letétkezelő által a forduló napra elkészített hivatalosan közzétett nettó eszközérték kimutatás nem egyezik pontosan a Számviteli Törvény alapján elkészített éves beszámolóban szereplő saját tőkével, mert a beszámoló 2016.12.31. napra, a nettó eszközérték előző napi költségekkel készült. Az eltérés oka az úton lévő pénzek és pénzszámlák egyenlegének Számviteli törvény alapján történő szerepeltetése a beszámolóban, továbbá a nem realizált kamatszámolások és deviza-árfolyamkülönbségek hatása.

Az ÁFA eltérő rendszerű kezelése is okoz eltérést egyes soroknál.

További eltérést okoz hogy egyes tételek a kettős könyvvitel rendszerében szerepelnek, míg a nettó eszközérték számításakor nem kerültek figyelembevételre.

Az eltérés nem jelentős.

CASH - FLOW KIMUTATÁS (adatok E Ft-ban)

		2015	2016
	Megnevezés	EFT	EFT
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési CF, 1-13.sorok)	-176 612	4 531
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) +/-	14 891	979 263
2.	Elszámolt amortizáció +	19 559	22 027
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-	0	192 200
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete +/-	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-	537 150	360 559
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének,bevételeinek eredménye +/-	0	0
8.	Befektetett eszközök állományváltozása +/-	-345 719	-1 176 028
9.	Forgóeszközök állományváltozása +/-	-328 154	-510 324
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	-17 031	126 380
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	-21 823	3 623
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	-7 649	-20 838
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	-27 836	27 669
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési CF 14-19.sorok)	-244 762	156 164
14.	Ingatlanok beszerzése -	-740 000	-811 500
15.	Ingatlanok eladása +	325 494	805 350
16.	Befolyt bérleti díjak +	168 871	143 760
17.	Értékpapírok beszerzése -	0	0
18.	Értékpapírok eladása, bevétele +	0	0
19.	Kapott hozamok +	873	18 554
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási CF 20-26.sorok)	1 148 000	904 000

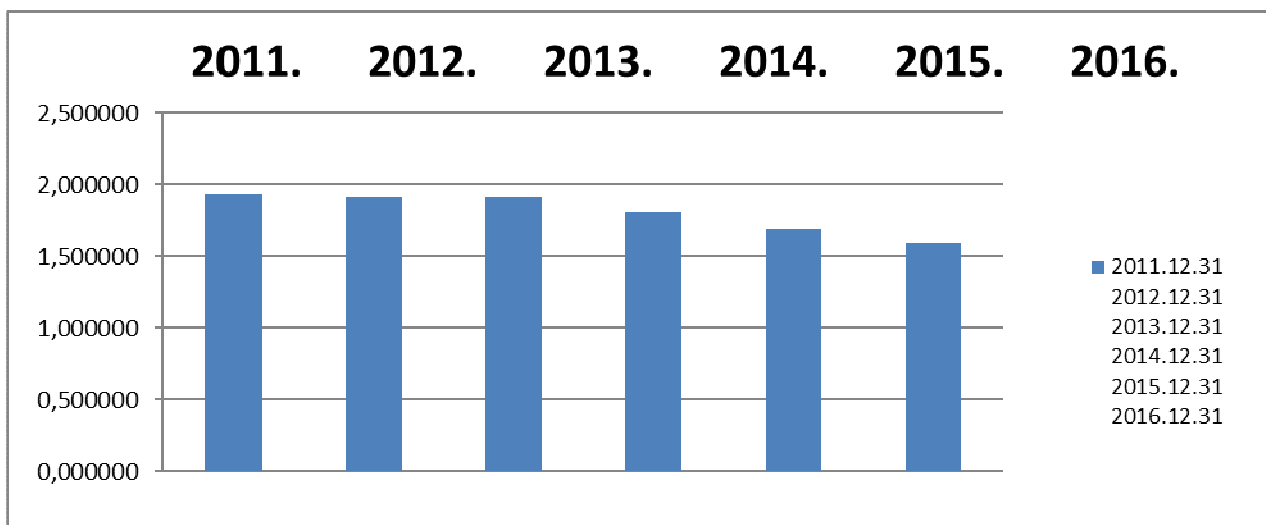
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	1 503 000	904 000
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	-355 000	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24.	Hitel illetve kölcsön felvétele +	0	0
25.	Hitel illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26.	Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (+I+-II+-III.sorok) +/-	726 626	1 064 695

Pénzeszközök nyitó	172 268	898 894
Pénzeszközök záró	898 894	1 963 589
Pénzeszközök változása	726 626	1 064 695

Alap teljesítménye

	2011.12.31	2012.12.31	2013.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31.
	1	2	3	4	5	6
Porfolio nettó hozama Index (%)	92,9	-0,8366	0,0941	-5,7853	-6,2403	-5,9463
Referencia Index (%)	4,99	1,7297	184,7	193,34	200,61	214,96
Volt –e származtatott ügylet	Nem	Nem	Nem	Nem	Nem	Nem
Származtatott ügyletek piaci értéke	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Tőkeáttétel mértéke	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Az egy jegyre jutó nettó eszközérték alakulása



Referencia hozam alakulása

