

Adószám: 18991206-2-09
PSZAF határozat száma E-III/120.023/2005
PSZAF lajstrom száma 1221-07

DIVINUS 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

A Divinus Ingatlanbefektetési Alap Magyarországon működő zártkörű, nyílt végű alap, amely 2005. november 18.-ával kezdődően, határozatlan időre jött létre.

Az Alapot a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2005. november 18-án vette nyilvántartásba, az E-III/120.023/2005 számú határozata alapján. Lajstrom szám: 1221-07

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, Glória Ingatlanfejlesztési és Befektetési Kft. (4032 Debrecen, Nagyerdei krt. 1.) 708.117.564 darab befektetési jegy illeti meg.

b, Disznós Zoltán 2.987.262 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:	Divinus Ingatlanbefektetési Alap
cég székhelye:	4032 Debrecen Nagyerdei körút 1.
Adószáma:	18991206-2-09
Céggjegyzékszám:	Céggjegyzésre nem kötelezett
Számlavezető bankok:	Erste Bank Hungary Zrt. MKB Bank Zrt.

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

Beszámoló aláírására jogosult személy: Kéri Attila

Az Alapkezelő a befektetési jegyek tulajdonosainak egyetértésével és hozzájárulásával úgy döntött, hogy az Alap forgalmazását a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.) 114.§ (1) a) pontja alapján átmeneti időszakra 2015. január 15-én felfüggeszti és egyben kérte a Letétkezelőt, hogy ezen átmeneti időszakra a Divinus Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek forgalmazását, valamint az Alap nettó eszközértékének megállapítását és közzétételét függeszse fel. Ezen döntésről az Alapkezelő 2015. január 15-én kelt levelében tájékoztatta a Magyar Nemzeti Bank Pénzügyi

Felügyeletét.

Az egy év leteltével az Alapkezelő kérelmére az MNB engedélyezte 2016. június 30-ig a Divinus Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek forgalmazásának és nettó eszközérték számításának felfüggesztésének a meghosszabbítását.

A nettó eszközérték kiszámítására a Divinus Ingatlanbefektetési Alap és a Szanálási Követeléskezelő Zrt. között 2016.12.13-án létrejött Fizetési Megállapodás 11.1 pontjában részletezett módszertan szerint került sor ismét, mely számítási módszert a Fizetési Megállapodást aláíró valamennyi fél kifejezetten elfogadott.

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:	MKB Bank Zrt.
Székhelye:	1056 Budapest Váci u. 38.
Cégjegyzékszám:	01-10-043015

Az Ingatlanértékelő adatai

A Társaság neve:	ESTON International ZRt.
Székhelye:	1024 Budapest Lövház u. 39.
Adószáma:	12517077-2-41
Cégjegyzékszám:	01-10-044419

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.
711.104.826	1.971.674.439	1.971.674.439	711.104.826

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

Dátum	Nettó eszközérték (Ft)	Egy jegyre jutó NEÉ (Ft)
2005.	706.187.246	1,009200
2006.	9.788.174.006	4,797600
2007.	14.639.474.412	7,067200
2008.	23.376.436.345	13,108900
2009.	20.159.068.557	11,986800
2010.	20.168.431.154	11,457100
2011.	7.867.631.916	5,806400
2012.	7.109.882.964	5,247200
2013.	532.328.836	0,748600
2014.	4.494.661	0,006300
2015.01.15.	26.550.629	0,037300
2016.	635.248.508	0,893300

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

Dátum	Nettó eszközérték (Ft)	Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)
2014.12.31.	4 494 661	0,006300
2015.01.15.	26 550 629	0,037300
2016.12.20.	633 964 548	0,891500
2016.12.30.	635 248 508	0,893300

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 ingatlanportfólió 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 valóságát 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 2016.01.01.	Változás			
Ingatlanok	3.801.486	+2.756.000	261.508	+38.854	6.257.124	3.987.349	10.244.473
Műszaki berendezések	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések	0	0	0	0	0	0	0
Beruházások	0	0	0	0	0	0	0
Összesen	3.801.486	+2.756.000	261.508	+38.854	6.257.124	3.987.349	10.244.473

Ingatlanok piaci értéke

1. Bérbeadási célú ingatlanok

Ft

Ingatlan címe	Beszerzési érték	Forgalmi érték 2015.12.31.	Forgalmi érték 2016.12.31.
Debrecen, Epreskert u.1.	38.000.000		74.001.000
Debrecen, Nagyerdei krt.1.	2.012.951.756	2.726.104.177	2.794.842.000
	1.570.472.686	1.683.874.912	1.726.333.000
	607.154.947	776.252.097	795.825.000
Debrecen, Nyugati u. 5-7	12.000.000		29.000.000
Debrecen, Nyugati u. 11.	47.000.000		86.000.000
Debrecen, Epreskert u.9.	89.000.000		202.000.000
Debrecen, Balmazújvárosi út 4.	142.000.000		236.000.000
Debrecen, Gázvezeték u.	327.948.750	405.047.530	415.000.000
Eger, Rákóczi u.90.	107.000.000		210.000.000
Füzesabony, Vásártér	340.000.000		501.000.000
Hajdúszoboszló 4598/2	12.000.000	41.814.504	9.997.000
Hajdúszoboszló 4599	28.000.000	101.026.148	59.573.000
Miskolc József A. u.74.	295.000.000		521.000.000
Nyíregyháza, Debreceni u.106/B.	93.000.000		224.900.000
Pécs Megyeri u.66.	185.000.000		275.000.000
Siófok, Marosi u.1.	347.000.000		371.000.000
Siófok, Liszt F.stny.2-4.	1.059.000.000		1.456.000.000
Szolnok Tószegi út 5	129.145.646	257.348.973	257.002.000
	7.441.673.785	5.991.468.342	10.244.473.000

Készletek

adatok EFT-ban

	2015.12.31.	2016.12.31.
Ingatlankészletek	101.357	101.220
Ingatlankészletek értékelési különbözete	411.006	658.110
Készletek összesen:	512.363	759.330

2. Eladási célú ingatlanok

Ingatlan címe	Beszerzési érték	Ft	
		Forgalmi érték 2015.12.31.	Forgalmi érték 2016.12.31.
Hejőkürt 039/3	7.833.188	49.112.888	61.081.000
Hejőkürt 039/4	2.065.881	12.915.793	16.063.000
Hejőkürt 039/5	28.836.649	180.935.994	225.028.000
Hejőkürt 043/7	24.987.335	159.953.386	197.866.000
Kiskunfélegyháza 0418/55	7.111.700	24.007.253	56.897.000
Kiskunfélegyháza 0418/58	6.219.464	20.992.757	49.753.000
Kiskunfélegyháza 0418/59	5.893.531	19.891.559	47.143.000
Kiskunfélegyháza 0418/60	5.891.093	19.883.323	47.123.000
Kiskunfélegyháza 0418/61	7.307.814	24.669.454	58.376.000
		512.362.407	759.330.000

Követelések

adatok E Ft-ban

	2015.12.31.	2016.12.31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	30.920	
Adott előleg	0	0
Egyéb követelések	45.161	100.799
Következő időszakra továbbvihető ÁFA	53.325	34.326
Követelések összesen:	129.406	135.125

Értékpapírok

2016.12.31-én nem volt az Alap tulajdonában értékpapír.

Pénzeszközök

adatok E Ft-ban

	2015.12.31.	2016.12.31.
Pénztár	0	0
11600006-00000000-16744132 HUF	-1	690
11600006-00000000-44364586 HUF	-14	0
10300002-50801869-19020015 HUF	349	349
10300002-50801869-49020022 HUF	-265	-430

11600006-00000000-21184503 EUR	-1	0
11600006-00000000-44494762 CHF	-1	0
11600006-00000000-47837809 USD	-8	0
10300002-50801869-26304884 EUR	-91	-137
10300002-50801869-40220012 CHF	-97	-145
Összesen:	-129	327

Aktív időbeli elhatárolások

adatok E Ft-ban

	2015.12.31.	2016.12.31.
a.) Bevételek aktív időbeli elhatárolása	143.884	61.221.
Árbevétel	143.884	61.221.
Egyéb bevétel	0	0
Bankkamat	0	0
b.) Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2.609	3.472
Biztosítási díj	0	1.364
Bérleti díj	2.609	2.108
Aktív időbeli elhatárolások összesen:	146.493	64.693

Magyarázat:

Az elhatárolt árbevétel összege a bérleti díjakból és a közüzemi díjak továbbszámlázásából származik.

Saját tőke

adatok E Ft-ban

	Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Induló tőke		711.105	711.105
	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2.212.865	4.184.539
	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	1.501.760	3.473.434
Tőkeváltozás		-1.786.377	-370.193
	Eladott, visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-6.349.843	-6.349.843
	Értékelési különbözet tartaléka	2.862.496	4.645.459

	Előző év eredménye	2.655.550	626.945
	Üzleti év eredménye	-2.028.605	707.246
Saját tőke		-2.149.297	340.912

Céltartalék

Várható kötelezettségekre képzett céltartalék

Jogcím (eFt)	Nyitó	Céltartalék képzés	Céltartalék felhaszn.	Záró
Kamatfizetési kötelezettség	0	1 153 100 (2015)	1 153 100 (2016)	0
Összesen:	0	1 153 100	1 153 100	0

Az Alap a várható kamatfizetési kötelezettségekre 2015.évben 1.153.100 EFT összegű céltartalékot képzett. A Bank által felszámított késedelmi kamatot az Alap nem ismerte el.

A céltartalék felhasználása megvalósult 2016. évben.

A 2016.12.13-i Fizetési megállapodás alapján: 94.659,77 EUR és 1.187.210,18 CHF kamat tőkésítésre került.

Hitelek (2013.10.08-i felmondást megelőzően)

Ingatlan	Hitelfelvétel napja	Felvett hitel összege	Hiteltörl. 2011.év	Hiteltörl. 2013.év	Fennmaradó hitel 2015.12.31.	Hitel lejárat
Debrecen, Nyugati u. 5-7.	2006.04.26.	17 916,05 EUR	-	-	17 916,05 EUR	2015.12.30.
Debrecen, Epreskert u. 9.	2006.04.26.	134 967,58 EUR	-	-	134 967,58 EUR	2015.12.30.
Debrecen, Nyugati u. 11.	2006.04.26.	68 251,62 EUR	-	-	68 251,62 EUR	2015.12.30.
Eger, II. Rákóczi Ferenc u. 90.	2006.04.26.	159 879,42 EUR	-	-	159 879,42 EUR	2015.12.30.
Szolnok, Tószegi u. 5-5/a	2006.06.16.	425 689,43 EUR	-	-	425 689,43 EUR	2015.12.30.
Miskolc, József Attila u. 74.	2006.06.16.	423 653,53 EUR	-	-	423 653,53 EUR	2015.12.30.
Debrecen, Balmazújvárosi út 4.	2006.06.16.	187 895,61 EUR	-	-	187 895,61 EUR	2015.12.30.
Nyíregyháza, Debreceni u. 106/B.	2006.06.16.	185 082,36 EUR	-	-	185 082,36 EUR	2015.12.30.
Debrecen, Epreskert u. 1.	2006.06.16.	58 534,14 EUR	-	-	58 534,14 EUR	2015.12.30.
Siófok, Marosi u. 1.	2006.06.16.	442 346,84 EUR	-	-	442 346,84 EUR	2015.12.30.
Pécs, Megyeri u. 66.	2006.06.16.	144 364,24 EUR	-	-	144 364,24 EUR	2015.12.30.
Siófok, Liszt Ferenc sétány 2.	2008.09.30.	9 383 697,81 CHF	2 345 924,45 CHF			2018.12.30.
Füzesabony 2895/35	2008.09.30.					
Siófok, Szent László u. 191.	2008.09.30.					

Hajdúszoboszló, Rákóczi F. út 176-178. 4599 hrsz.	2008.09.30.			102 199,60 CHF	6 935 573,76 CHF	
Hajdúszoboszló, Rákóczi F. út 176-178. 4598/2 hrsz.	2008.09.30.					
Debrecen, Gázvezeték u.	2008.09.30.					
Debrecen, Nagyerdei krt. 1.	2008.09.30.	15 798 542,08 CHF	100 000 CHF	227 476,53 CHF	15 471 065,55 CHF	2018.12.30.

A Divinus Ingatlanbefektetési Alap 2006. áprilisában a Debrecen Nyugati u. 5-7., Debrecen Epreskert u. 9., Debrecen Nyugati u. 11., Eger II. Rákóczi F. u. 90. alatti ingatlanok megvásárlásához jelzáloghitelt vett fel. A hitel futamideje 10 év. A hitel összege maximum 100.485.000.HUF-nak megfelelő összegű EUR hitel. Visszafizetés: lejárat napján egyösszegben. A kamat: egy havi EURIBOR + 1,1 % kamatrés. Kamatfizetés: negyedévente.

Az Alap 2006. júniusában a Szolnok Tószegi u. 5-5/a, Miskolc József Attila u. 74., Debrecen Balmazújvárosi út 4., Nyíregyháza Debreceni u. 106/B., Debrecen Epreskert u. 1., Siófok Marosi u.1., Pécs Megyeri u. 66. alatti ingatlanok vásárlásához jelzáloghitelt vett fel. A hitel futamideje 10 év. A hitel összege maximum 737.840.000.HUF-nak megfelelő összegű EUR hitel. Visszafizetés: lejárat napján egyösszegben. A kamat: egy havi EURIBOR + 1,1 % kamatrés. Kamatfizetés: negyedévente.

Az Alap 2008. szeptemberében kettő darab multicurrency hitelt vett fel a Siófok Liszt Ferenc sétány 2., Füzesabony Vásártér , Siófok Szent László u.2662/79 , Hajdúszoboszló Rákóczi F. u. 176-178., Debrecen Gázvezeték u. 35., valamint a Debrecen Nagyerdei körút 1. alatti ingatlanok megvásárlásához. A 2008. szeptember elején HUF devizanemben folyósított hitel összegét az Alap 2008. szeptember végén átváltotta CHF devizanemre, melynek összege: 9.383.697,81 CHF + 15.798.542,08 CHF. A hitel futamideje: 10 év. Visszafizetés: lejárat napon egyösszegben. Kamat: egy hónapos CHF LIBOR + évi 1,45 % kamatfelár. Kamatfizetés: negyedévente.

A Siófok, Szent László u.191.szám alatti ingatlan értékesítésre került 2011.augusztus hónapban. A Divinus Ingatlanbefektetési Alap a felvett hitel arányos részét: 2.345.924,45 CHF-t visszafizette 2011.06.21-én. Az LD0827400159 számú hitel év végi egyenlege: 7.037.773,36 CHF.

A Debrecen, Nagyerdei krt. 1. szám alatti ingatlanra felvett hitelből 2011.09.02-án az Alap előtörlesztett 100.000 CHF összegben. Az LD0827400194 sz. hitel év végi egyenlege: 15.698.542,08 CHF.

Az MKB Bank Zrt. 2013.október 08-án az EUR és CHF hitelszerződéseket azonnali hatállyal felmondta. Az MKB pénzforgalmi számlán a hitel óvadékaként elhelyezett 95 Mft felhasználásra került: a bank tőketörlesztésre (102.199,60 CHF + 227.476,53 CHF), hitel után fizetett kamat illetve késedelmi kamat követelésének kiegyenlítésére fordította.

Az MKB Bank Zrt (Átadó) és az MKB Pénzügyi Zrt (Átvevő) között a Hpt. 17/A §-a szerinti állomány- és követelésállomány-átruházási szerződés jött létre 2015.12.21. napi hatállyal.

A Szanálási Követeléskezelő Zrt (névváltozást megelőzően: MKB Pénzügyi Zrt) és a MARK Zrt között létrejött megbízási szerződés alapján a teljes körű ügykezelést a MARK Zrt látja el.

A Divinus Ingatlanbefektetési Alapnak az MKB Bank Zrt-vel kötött hitelszerződéseinek felmondása kapcsán jogvita alakult ki, melynek rendezésére 2016.12.13-i Fizetési Megállapodás aláírásával került sor.

tőke	deviza	kamatláb %	kamatozás kezdete	zárás napja	napok száma	tőkésítésre kerülő kamat	összes fennálló tartozás
2.248.811,10	EUR	1,229	2013.10.03	2017.02.17	1233	94.659,77	2.343.470,87
22.406.639,31	CHF	1,547	2013.10.03	2017.02.17	1233	1.187.210,18	23.593.849,49

Hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok E Ft-ban

	2015.12.31.	2016.12.31.
Hitel SENIOR		3.410.000
Hitel JUNIOR		3.657.162
Összesen:		7.067.162

Rövid lejáratú kötelezettségek

adatok E Ft-ban

	2015.12.31.	2016.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	447.051	393.944
Kapott előleg	0	0
Építményadók	4.798	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	7.288.820	3.372.266
Összesen:	7.740.669	3.766.210

Megjegyzés: 2015.évben az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek soron szerepel: a hosszú lejáratú kötelezettségekből átminősített MKB Bank Zrt. –vel szembeni EUR illetve CHF hiteltartozás fennmaradó összege is.

Passzív időbeli elhatárolások

adatok E Ft-ban

	2015.12.31.	2016.12.31.
Árbevétel	0	0
Letétkezelői díj	0	26
MNB (PSZÁF) változó díj	1	5
Alapkezelői díj	0	0
Üzemeltetési díj jutaléka	33.255	20.970
Egyéb	1.930	8.664
Hitel után fizetendő kamat	72	0
Passzív időbeli elhatárolások összesen:	35.258	29.665

Megjegyzés: Az egyéb passzív időbeli elhatárolások között az előző évet érintő közüzemi díjak, egyéb szolgáltatások összege szerepel.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Az eredménykimutatás összköltség eljárással készült „A” változatban.

Belföldi értékesítés nettó árbevétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015.	2016.
Bérleti díjak árbevétele	145 267	52 956
Készletértékesítés árbevétele	0	241
Közvetített szolgáltatás árbevétele (Az áthárított közüzemi díjak, szolgáltatások összegeit tartalmazza)	39 537	20 384
Egyéb árbevétel	0	18
Összesen:	184 804	73 599

Egyéb bevétel

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Értékesített tárgyi e.bev.	0	-2 753 250
Egyéb bevételek	30 574	319
Céltartalék felhasználás	0	780 068
Összesen:	30 574	-1 972 863

Működési költségek alakulása

adatok E Ft-ban

Jogcím	2015.	2016.
Áram	0	131
Víz	0	48
Gáz	0	32
Ingatlan értékbecslés	1 140	2 790

Számviteli, jogi szolgáltatás	7 151	7 176
Marketing és reklámköltség, hirdetés	29	0
Bérleti díjak	189 332	501
Üzemeltetési díj jutaléka	33 255	50 970
Egyéb anyagjellegű szolgáltatások költségei	4 480	276
Felügyeleti díj	7	9
Hatósági illetékek	503	3 791
Hatósági eljárási, szolgáltatási díjak	651	4 886
Bankköltség	355	318
Alapkezelői díj	0	0
Letétkezelői díj	1	26
Biztosítási díj	1 364	1 364
Egyéb költségek	0	0
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	36 938	38 854
Működési költségek összesen:	275 206	111 172

A működési költségek 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

adatok E Ft-ban

Jogcím	2015.	2016.
Eladott áruk beszerzési értéke	0	137
Közvetített szolgáltatások	39 385	20 329
Ért.tárgyi eszközök könyv sz.értéke	0	-2 754 000
Behajthatatlan követelés leírt összege	76 333	4 525
Késedelmi kamat, önell.pótlék	44	217
Építményadó Szolnok	3 476	3 476
Építményadó Hajdúszoboszló	391	391
Építményadó Debrecen	15 179	11 164
Céltartalék-képzés várható köt.-re	1 153 100	0
Egyéb ráfordítás	67 828	0
Egyéb ráfordítások összesen:	1 355 736	-2 713 761

Pénzügyi műveletek eredménye

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015.	2016.
Pénzügyi műveletek bevételei	7 783	4 724
Kamatbevétel pénzüintézetektől	0	0
Árfolyamnyereség	7 783	4 724
Pénzügyi műveletek ráfordításai	676 719	803
Pénzüintézeteknek fizetendő kamatok	54	92
Árfolyamvesztés	620 570	711
Pénzügyi műveletek eredménye	-612 841	3 921

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	184 804	82,90	73 599	
Egyéb bevételek	30 574	13,70	-1 972 863	
Pénzügyi műveletek bevételei	7 583	3,40	4 724	
Bevételek összesen	222 961	100,00	-1 894 540	

Árbevétel

Az árbevétel az előző időszakhoz képest 111 205 EFt összeggel, 39,80 %-kal csökkent. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

A beszámolási időszak egy naptári napjára jutó árbevétel csökkent az előző időszakban 506,3 EFt volt, a tárgyidőszakban 201,1 EFt. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek soron a 2015.évben képzett céltartalék feloldása, és az ingatlanok visszarendezése szerepel.

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	277 653	12,30	92 784	
Értékcsökkenési leírás	36 938	1,60	38 854	
Egyéb ráfordítás	1 316 351	58,50	19 773	
Ért.tárgyi eszk.könyv sz.é.	0	0	-2 754 000	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	620 624	27,60	803	
Ráfordítások összesen	2 251 566	100,00	-2 601 786	

Anyagjellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 184 869 EFt értékkel, 33,4 %-kal csökkent.

Értékcsökkenési leírás

Az értékcsökkenési leírás összege az előző időszakhoz képest 1 916 EFt értékkel, 5,19 %-kal nőtt.

Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 1 296 578 EFt értékkel, 98,5 %-kal csökkent.

Pénzügyi műveletek ráfordításai

A pénzügyi műveletek ráfordításainak összege az előző időszakhoz képest 619 821 EFt értékkel, 99,87 %-kal csökkent.

Eredmény

Az alábbi táblázat a DIVINUS ALAP adózás előtti eredményének összetételét, és annak alakulást mutatja be.

Eredmény összetétele

Kategória (E Ft)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Alaptevékenység eredménye	-1 415 564	703 325
Pénzügyi műveletek eredménye	-613 041	3 921
Eredmény összesen	-2 028 605	707 246

Az alaptevékenység eredménye az előző időszakhoz képest 2 118 889 EFt értékkel nőtt.

A pénzügyi műveletek eredménye az előző időszakhoz képest 616 962 EFt értékkel nőtt.

A tárgyévi eredmény az előző időszakhoz képest 2 735 851 EFt értékkel nőtt.

Pénzügyi helyzet

A pénzügyi helyzet alakulása

Finanszírozás forrásainak változása

E FT	Tájékoztató adat	Tárgyidőszak
Saját források bővülése	-	2 490 209
ebből: tárgyévi mérleg szerinti eredmény	707 246	-
Külső források bővülése	-	1 934 010
ebből: rövid lejáratú kötelezettségek növekedése	-3 974 459	-
Hosszú lejáratú és hátrasorolt kötelezettségek növekedése	7 067 162	-
céltartalékok és passzív időbeli elhatárolások növekedése	-1 158 693	-
Összes forrásbővülés		4 424 219

Finanszírozási igények változása

E FT	Tájékoztató adat	Tárgyidőszak
Követelések és aktív időbeli elhatárolások	-	-76 080
Készletek	-	246 967
Befektetett eszközök	-	4 253 005
ebből: immateriális javak és tárgyi eszközök	4 253 005	-
befektetett pénzügyi eszközök	0	-
Összes finanszírozási igény bővülés		4 423 892

Pénzeszközök és értékpapírok állományának alakulása

A Divinus Ingatlanbefektetési Alap likvid eszközeinek (pénztár, csekkek, bankbetétek, forgatási célú értékpapírok) állománya a tárgyidőszak folyamán 456 EFt összeggel nőtt.

Pénzeszközök és értékpapírok állományának alakulása

Ezer HUF	Tárgyidőszak
Nyitó érték	0

+Forrásbővülés	4 424 219
-Finanszírozási igény bővülése	-4 423 892
Záró érték	327

Finanszírozási igény

A működési javak finanszírozási igénye (forrásigény a befektetett eszközök, a készletek, és a követelések finanszírozására) nőtt: az előző időszakban 6 633 237 EFt, a tárgyidőszakban 11 138 929 EFt.

Külső források aránya

A külső források (kötelezettségek, céltartalékok, passzív időbeli elhatárolások) aránya az összes forráson belül az előző időszaki 131,7 %-ról 96,96 %-ra csökkent.

Kötelezettségek fedezettsége

A fordulónapon a követelések állománya 1,2 %-ban fedezte a Divinus Ingatlanbefektetési Alap kötelezettségeit.

Likviditási mutatók

Rövid távú likviditás

A rövid távú likviditásra jellemző, hogy a likvid eszközök (pénzeszközök, értékpapírok, követelések) az előző időszakban 1,7 %-ban, míg a tárgyidőszakban 1,25 %-ban fedezték a rövid lejáratú kötelezettségeket, tehát a likviditási gyorsráta értéke az előző évben 0, a tárgyévben 0 volt.

Hosszú távú likviditás

Az összes kötelezettséget az előző időszakban 8,3 %-ban, míg a tárgyidőszakban 8,25 %-ban fedezte a forgóeszközök értéke, tehát a hosszú távú likviditási gyorsráta értéke az előző időszakban 0, a tárgyidőszakban 0 volt.

Vagyoni helyzet

Eszközök összetétele

A mérlegfőösszeg az előző időszakban 6 779 039 EFt, a tárgyidőszakban 11 203 949 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	5 991 468	88,30	10 244 473	91,44
Forgóeszközök	641 769	9,50	894 783	7,99

Aktív időbeli elhatárolások	146 493	2,20	64 693	0,57
Eszközök összesen	6 779 730	100,00	11 203 949	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	-2 149 297		340 912	3,04
Céltartalékok	1 153 100		0	0
Kötelezettségek	7 740 669		10 833 372	96,69
Passzív időbeli elhatárolások	35 258		29 665	0,27
Források összesen	6 779 730		11 203 949	100,00

Befektetett eszközök

A befektetett eszközök aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 88,30 %-ról a tárgyidőszakban 91,44 %-ra nőtt.

Készletek

A készletek aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 7,60 %-ról a tárgyidőszakban 6,78 %-ra csökkent.

A készletek forgási sebessége (a készletben megtestesülő egy napra jutó árbevétel) az előző időszaki 1 012 napról 3 817 napra lassult.

.

Követelések és Aktív időbeli elhatárolások

A követelések – ideértve jellegénél fogva az aktív időbeli elhatárolásokat is – aránya a teljes eszközállományon belül 4,1 %-ról a tárgyidőszakban 1,8 %-ra csökkent.

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 tárgyidőszakban 96,96 %.

A kötelezettségeken belül a rövid lejáratú kötelezettségek aránya a tárgyidőszakban 33,6 %.

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Az Alap neve: Divinus Ingatlanbefektetési Alap 1221-07
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:	340 911 657.- HUF
Egy jegyre jutó NEÉ:	0,479411 HUF / darab
Darabszám	711.104.826 db

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok Ft-ban

I.KÖTELEZETTSÉGEK	
I/1.: Hitelállomány (összes)	7 557 162 291

Ingatlan címe	Hitelező	Lejárat	Összeg/Érték
Összesen:			0

I/2. Egyéb kötelezettségek:	Összeg/Ért.
Kaució	0
Óvadék	0
Kötelezettségek áruszállításból	393 943 691
Vevőktől kapott előleg	0
Vevők	2 745 643 074
Egyéb- nem költségalapú-kötelezettség	136 623 212
I/3. Céltartalékok	0
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	29 665 253
	Kötelezettségek
	Összesen:
	10 863 037 521

II.ESZKÖZÖK	Összeg/Forgalmi érték
II/1.Folyószámla, készpénz	326 763
Erste HUF folyószámla	689 719
Erste HUF kártyafedezeti számla	-504
Erste EUR devizaszámla	0
Erste CHF devizaszámla	0
Erste USD devizaszámla	0
MKB HUF betétszámla	349 233
MKB HUF betétszámla	-429 931
MKB EUR devizaszámla	-136 893
MKB CHF devizaszámla	-144 861
Pénztár	0
II/2. Egyéb követelés	135 125 701
ÁFA 2016.12.hó	34 326 000
Egyéb követelések	100 799 701
II/3. Lekötött bankbetétek	0
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	0
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	0
MKB HUF	
II/4. Értékpapírok:	Megn. Devizanem. Névérték

A Divinus 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.
Debrecen, Nyugati u.5-7.	Kereskedelmi ingatlan	8640/6/A/3	29 000 000
Debrecen, Nyugati u.11.	Kereskedelmi ingatlan	8640/2	86 000 000
Debrecen, Epreskert u.1.	Kereskedelmi ingatlan	13884/5	74 001 000
Debrecen, Epreskert u.9.	Kereskedelmi ingatlan	13882	202 000 000
Debrecen, Balmazújvárosi 4.	Kereskedelmi ingatlan	19343/9	236 000 000
Debrecen Gázvezeték u.	Telek	14435/2	415 000 000
Debrecen Nagyerdei krt.1.	Kereskedelmi ingatlan	22340/2/A/1	2 794 842 000
Debrecen Nagyerdei krt.1.	Kereskedelmi ingatlan	22340/2/A/2	1 726 333 000
Debrecen Nagyerdei krt. 1.	Kereskedelmi ingatlan	22340/2/A/3	795 825 000
Hajdúszoboszló, Rákóczi út	Kereskedelmi ingatlan	4598/2	9 997 000
Hajdúszoboszló, Rákóczi út	Kereskedelmi ingatlan	4599	59 573 000

Hejőkürt	Telek	043/7	197 866 000
Hejőkürt	Telek	039/3	61 081 000
Hejőkürt	Telek	039/4	16 063 000
Hejőkürt	Telek	039/5	225 028 000
Eger, Rákóczi u.90.	Kereskedelmi ingatlan	1301/5	210 000 000
Füzesabony Vásártér	Kereskedelmi ingatlan	2895/35	501 000 000
Siófok, Marosi u.1.	Kereskedelmi ingatlan	3347	371 000 000
Siófok Liszt F.stny.2-4.	Kereskedelmi ingatlan	7827	1 456 000 000
Miskolc, József A. u.74.	Kereskedelmi ingatlan	4778/8	521 000 000
Kiskunfélegyháza	Telek	0418/55	56 897 000
Kiskunfélegyháza	Telek	0418/58	49 753 000
Kiskunfélegyháza	Telek	0418/59	47 143 000
Kiskunfélegyháza	Telek	0418/60	47 123 000
Kiskunfélegyháza	Telek	0418/61	58 376 000
Szolnok, Tószegi út 5.	Kereskedelmi ingatlan	5823/14	257 002 000
Nyíregyháza, Debreceni u.106/B	Kereskedelmi ingatlan	8237/12	224 900 000
Pécs, Megyeri u. 66.	Kereskedelmi ingatlan	3738/1	275 000 000
Összesen:			11 003 803 000

II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok	Típus cím	Hrsz	Forgalmi érték
---	------------------	-------------	-----------------------

II/6 Aktív időbeli elhatárolások	64 693 715
Eszközök összesen:	11 203 949 179

A nettó eszközérték és a beszámoló egyeztetése

Megnevezés		Nettó eszközérték (Forint)	Főkönyvi összeg (Forint)	Főkönyvi számla	Eltérés (Ft)
Ingatlanok		11 004 000 000	11 003 803 000	12,26	-197 000
Bérleti díj		7 019 885	52 955 620	911	45 935 735
Erste HUF (16744132)		310 722	689 179	3841	378 457
Erste EUR (21184503)		0	0	3861101	0
Erste HUF (44364586)		0	-504	38514	-504
Erste CHF (44494762)		0	0	386113	0
Erste USD (47837809)		0	0	386115	0
Úton lévő pénz(inkasszó)		0	0		0
MKB HUF (49020015)		349 233	349 233	3851101	0
MKB HUF (49020022)		-429 931	-429 931	3851103	0
MKB EUR (26304884)		-136 419	-136 892	3861203	-473
MKB CHF (40220012)		-144 511	-144 861	3861201	-350
Házipénztár		0	0	381	0
Előleg-Divinus Hotel		0	0		0
Hiteltörlesztés		52 000 000	52 000 000	3617	0
Inkasszó		48 080 569	48 136 612	3617	56 043
ÁFA követelés		29 362 000	34 326 000	468	4 964 000
Egyéb		4 701 965	9 020 015	468,46411,368,311	4 318 050
Bruttó eszközérték:		11 145 113 513	11 200 567 471		55 453 958
Forgalmazói díj		-1 500 000	0		1 500 000
Illeték			0	4823	0
Egyéb		-761 468	-373 699 686	454	-372 938 218
Óvadék		0	0	446	0
Kaució		0	0	445	0
Adásvétel		-2 754 000 000	-2 754 000 000	311	0
Hitel		-7 301 159 339	-7 557 162 291	431,452	-256 002 952
földhiv.elj.díj		-743 200	0		743 200
Közjegyzői díj		-1 663 070	0		1 663 070
Közüemi díjak		-83 005 011	0		83 005 011
Glória Kft-vel szembeni köt.			-136 623 212	4513	-136 623 212
ÁFA kötelezettség		909 122	0		-909 122
Letétkezelői díj		20 836	26 040	5322	5 204
Vagyonkezelői díj		786 886	0	5321	-786 886
PSZÁF díj		5 210	5 000	5301	-210
Biztosítás		-1 375 183		533	1 375 183
Könyvelési díj		504 403	558 447	5206	54 044
Könyvvizsgálói díj		595 080	0	5205	-595 080
üzemeltetési díj		-625 452	-35 970 111	5209	-35 344 659
Eszközbérlet		-364 433 725		45	364 433 725
Építményadó		123 206	0	867	-123 206
Értékbecslnési díj elhatárolás		-3 543 300	-2 790 000	5204	753 300

Nettó eszközérték		635 248 508	340 911 658		-294 336 850
--------------------------	--	-------------	--------------------	--	--------------

Befektetési jegyek darabszáma			2016-12-31	711 104 826	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				0,893326	
Egy befektetési jegyre jutó eltérés				-0,413915	

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.

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.

CASH - FLOW KIMUTATÁS (adatok E Ft-ban)

		2015	2016
	Megnevezés	EFT	EFT
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési CF, 1-13.sorok)	-3 680	-4 800 706
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) +/-	-2 196 840	-566 388
2.	Elszámolt amortizáció +	36 938	38 854
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	0	
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-	0	-1 782 963
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete +/-	1 153 100	-1 153 100
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-	0	
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének,beváltásának eredménye +/-	0	
8.	Befektetett eszközök állományváltozása +/-	97 276	-4 253 005
9.	Forgóeszközök állományváltozása +/-	713 077	-253 014
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	833 003	-3 974 459
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	7 067 162
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	85 956	81 800
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	-726 190	-5 593
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési CF 14-19.sorok)	3 485	-2 756 000
14.	Ingatlanok beszerzése -	0	-2 756 000
15.	Ingatlanok eladása +	0	
16.	Befolyt bérleti díjak +	3 485	
17.	Értékpapírok beszerzése -	0	
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +	0	
19.	Kapott hozamok +	0	

III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási CF 20-26.sorok)	0	7 557 162
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	0	1 971 674
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	-1 971 674
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	
24.	Hitel illetve kölcsön felvétele +	0	7 557 162
25.	Hitel illetve kölcsön törlesztése -	0	
26.	Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	
IV.	Pénzeszközök változása (+I+-II+-III.sorok) +/-	-195	456

Pénzeszközök nyitó	66	-129
Pénzeszközök záró	-129	327
Pénzeszközök változása	-195	456

Az ALAP teljesítménye

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Portfólió Nettó hozama (%)	0,92	381,0543	22,0936	121,1577	-8,5598	-4,419	-49,3205	-9,6308	-85,7333	-99,1584	-40,7937	23849,0617
Referencia Index (%)	1,4909	7,4998	7,8281	-0,1595	-0,5613	6,6709	4,991	1,7297	3,986	4,6779	0,5017	10,6273
Volt –e származtatott ügylet	Nem	Nem	Nem	Nem	Nem	Nem	Nem	Nem	Nem	Nem	Nem	Nem
Származtatott ügyletek piaci értéke	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	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	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Az egy jegyre jutó nettó eszközérték és referencia hozam alakulása

