

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek részére

Vélemény

Elvégeztük a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap („az Alap”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **16 723 942 ezer Ft**, az üzleti évi eredménye **2 812 169 ezer Ft** nyereség -, és az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban „számviteli törvény”) és a 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelettel összhangban.

Vélemény alapja

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

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Biggeorge Alapkezelő Zrt-től („az Alapkezelő”), a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk) az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Alapkezelő vezetése (továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információkért, beleértve az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítését. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámoló a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

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

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

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

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

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

Továbbá:

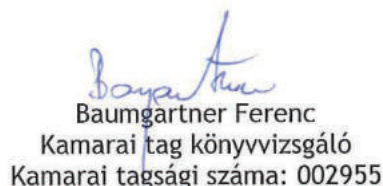
- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen a kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politikák megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy, ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alap szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. április 23.

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



Kékesi Péter
Ügyvezető



Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955

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

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

III	-	1	2	0	.	0	3	2	-	1	/	2	0	0	7	.
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1	2	1	1	1	1
---	---	---	---	---	---

PSZÁF lajstromozási száma

1	8	1	2	9	0	3	0	-	2	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

a vállalkozás megnevezése

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

a vállalkozás címe, telefonszáma

2019.évi Éves beszámoló

Éves zárómérleg

2019.01.01.-2019.12.31.

Keltezés: Budapest, 2020.03.31.


Igazgatósági tagok

P.H.

III - 1 2 0 . 0 3 2 - 1 / 2 0 0 7 .

PSZAF nyilvántartásbavételi határozat száma

1 8 1 2 9 0 3 0 - 2 4 1

Adószám

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2019.01.01.-2019.12.31.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	adatok eFt-ban	
			Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I. + II. sor)	16 043		16 043
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	16 043		16 043
03.	1. Ingatlanok	15 412		15 163
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete	631		880
05.	3. Egyéb berendezések			
06.	4. Beruházások			
07.	5. Beruházásokra adott előlegek			
08.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
09.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek			
10.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	16 145 899		16 696 697
11.	I. KÉSZLETEK	9 928 142		3 236 302
12.	1. Ingatlankészletek	8 770 621		2 983 341
13.	2. Ingatlankészletekértékkülönbözete	1 157 521		252 961
14.	II. KÖVETELÉSEK	455 152		1 292 476
15.	1. Követelések	460 464		1 297 788
16.	2. Követelések értékvesztése (-)	-5 312		-5 312
17.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	3 668 645		9 160 259
18.	1. Értékpapírok	2 038 795		2 997 626
19.	2. Értékpapírok értékkülönbözete	1 629 850		6 162 633
20.	a) kamatból, osztalékból			
21.	b) egyéb	1 629 850		6 162 633
22.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	2 093 960		3 007 660
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	77 934		11 202
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	77 934		11 202
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
26.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C)	16 239 876		16 723 942

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	adatok eFt-ban	
			Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
27.	D. Saját tőke (I. + II. sor)	7 390 636		13 831 277
28.	I. INDULÓ TŐKE	6 025 000		6 025 000
29.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	16 392 164		16 392 164
30.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	10 367 164		10 367 164
31.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	1 365 636		7 806 277
32.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözetéből	577 587		577 587
33.	b) ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözetéből	2 788 002		6 416 474
34.	c) előző évek eredményéből	-3 358 539		-1 999 953
35.	d) üzleti évi eredményből	1 358 586		2 812 169
36.	E. Céltartalékok			
37.	F. Kötelezettségek (I. + II. sor)	8 241 869		2 852 857
38.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
39.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8 241 869		2 852 857
40.	G. Passzív időbeli elhatárolások	607 371		39 808
41.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)	16 239 876		16 723 942

Keltetés: Budapest, 2020.03.31.

PH.

Igazgatósági tagok

III - 1 2 0 . 0 3 2 - 1 / 2 0 0 7 .

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1 8 1 2 9 0 3 0 - 2 4 1

Adószám

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2019.01.01.-2019.12.31.


EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	10 640 017		12 640 843
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	69 290		1 788
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE	8 827 301		8 500 663
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	353 690		1 196 444
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	89 478		219 089
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	514		87 061
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	80 766		1 327
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	1 358 586		2 812 169

Keltezés: Budapest, 2020.03.31.

PH.


Igazgatósági tagok

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2019.01.01.-2019.12.31.

TARTALOM:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

- II/1. Követelések
- II/2. Értékpapírok
- II/3. Aktív időbeli elhatárolások
- II/4. Rövid lejáratú kötelezettségek részletezése
- II/5. Passzív időbeli elhatárolások


III. VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET ÉRTKELÉSE

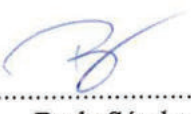
IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

- IV/1. Működési költségek
- IV/2. Ingatlanok részletezése
- IV/3. Egyéb adatok

Budapest, 2020. március 31.

P.H.


Kutas Gábor
Igazgatósági tag


Buda Sándor
Igazgatósági tag

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

A Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapot a Felügyelet 2007. december 12-én jegyezte be, a PSZÁF III-120.032/2007. számú határozata alapján.

Az Alap fajtája nyíltvégű.

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 13 831 277 e Ft

Az Alap fő tevékenységi köre:

4110 Épületépítési projekt szervezése

Székhelye: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Az éves beszámoló aláírásra jogosult személyek:

- Kutas Gábor Igazgatósági tag, 1126 Budapest, Szendrő utca 24/B.
- Buda Sándor Igazgatósági tag, 1112 Budapest, Kápolna út 3. B. ép. fszt. 3.

Internet cím: www.bgalapkezeslo.hu

Az Alapkezelő által a befektetési alap befektetési jegyei után, a hozamra és a tőke megóvására ígéretet nem tett.

Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2005.09.12-én kelt Alapító Okirattal jött létre.

Részvényesek:

I.

Elnevezés:	Biggeorge Property Zrt.
Székhely:	1023 Budapest, Lajos u. 28-32.
Cégjegyzékszám:	01-10-048468
Tulajdoni arány:	100 %

A Társaság alaptőkéje 135.000 ezer forint, azaz Egyszázharminc-millió forint, amely 100.000.000 Ft, azaz Egyszáz-tízmillió forint pénzbeli és 35.000.000 Ft, azaz Húszmillió forint nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásból áll.

A Társaság alaptőkéje 135.000 db 1.000 Ft névértékű névre szóló törzsrészvényből áll.

A részvények előállításának módja dematerializált módon történik.

Az alapításkor a részvények névértéken kerültek kibocsátásra.

A Társaság fő tevékenységi köre: SZJ 66.30 Alapkezelés.

A társaság rendelkezik a befektetési alapkezeléshez szükséges Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének engedélyével a tevékenységének gyakorlásához.

I/2. AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

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

- a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (a *Kbftv.*),
- a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény,
- a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a *Tpt.*),
- a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (a *Bszt.*),
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a *Ptk.*),
- a Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről (az *ABAK-rendelet*),
- a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény,
- a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet (a *Kormányrendelet*),
- az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 48/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015. november 25-i 2015/2365 európai parlamenti és tanácsi rendelet,
- továbbá a fenti jogszabályok felhatalmazása alapján kibocsátott egyéb alsóbb rendű jogszabályok.
- 2000. évi C Törvény a számvitelről

- az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX törvény
- a kifizető az adó- és egyéb közterhekkel kapcsolatos nemzetközi közigazgatási együttműködés egyes szabályairól szóló
- 2013. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Aktv.)

a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

A 2019. üzleti év: 2019.01.01.-2019.12.31.
A mérlegkészítés időpontja: 2020.03.31.

b) A beszámoló formája, a választott mérleg és eredménykimutatás formátuma

A beszámoló formája a 215/2000. (XII. 11.) sz. kormányrendelet alapján készül.

c) Jelentős hibák kimutatása

A számviteli törvény 3. § (1) 3. alapján jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

A követelések és aktív időbeli elhatárolások esetén akkor tér el jelentősen a piaci érték a könyv szerinti értéktől, ha az eltérés meghaladja a könyv szerinti érték 10%-át. Ebben az esetben kell értékvesztést, valamint visszaírást elszámolni.

d) A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolása

A tárgyi eszközök értékcsökkenését az egyedi értékelés elve alapján, a használat várható idejét és a várható maradványértéket figyelembe véve kialakított lineáris leírási kulcsokkal számítjuk. Az értékcsökkenés elszámolása negyedévente történik.

Az értékcsökkenés alapja az eszköz bekerülési értékének és maradványértékének különbözete.

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor az Alap nulla maradványértékkel kalkulál.
Nem jelentős a maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10 %-át, illetve az 1.000.000 Ft-ot. Jelentős maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10 %-át, de meghaladja az 1.000.000 Ft-ot.

A 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök, valamint vagyoni értékű jogok és szellemi termékek beszerzési vagy előállítási költségét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámoljuk.

Terven felüli értékcsökkenést az Alap nem számol el, ennek szerepét az értékkülönbözeti elszámolása tölti be.

e) Az értékkülönbözeti elszámolásának módja

A befektetési alapok sajátos tevékenysége következtében az eszközöket és a kötelezettségeket a mérlegkészítéskori piaci értéken kell értékelnünk annak érdekében, hogy a nettó eszközérték levezethető legyen a számviteli nyilvántartásokból.

A piaci értékre történő értékelés eszköze az értékkülönbözeti képzése. Az értékkülönbözeti a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözete adódik.

Az értékkülönbözeti elszámolása a tőkeváltozással szemben történik.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbözeti a tőkeváltozással szemben kerül kivezetésre.

f) Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek

Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek a tárgyidőszakban nem merültek fel.

I/3. A BESZÁMOLÓ KÉSZÍTÉSÉÉRT FELELŐS MÉRLEGKÉPES KÖNYVELŐ NYILVÁNOS ADATAI

Név: Kormos Zsuzsanna
Regisztrációs szám: 165580

I/4. AZ ALAP ÉVES BESZÁMOLÓJÁT HITELESÍTŐ KÖNYVVIZSGÁLÓ ADATAI

Könyvvizsgáló:
Baumgartner Ferenc
lakcíme: 1037 Budapest, Kunigunda útja 22.
anyja neve: Szajki Margit
engedély szám: 002955
adóazonosító jele: 84348873694
BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A C. ép.
Cégjegyzékszám: 01-09-867785

II. SPECIÁLIS ADATOK

II/1. KÖVETELÉSEK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
Vevők	18 802	614 019
Előlegek	17 439	7 105
ÁFA elszám. (foglalo, előleg, vételárrész)	358 675	122 158
Vevő ÁFA elszámolás	1 310	4
Szállító ÁFA elszámolás	62	3 327
Egyéb követelés – Első Fedezetkezelő Zrt.	30 533	0
Ügyvédi letét – Duda és Csákó	0	531 335
Egyéb követelés – BG20	0	19 713
NAV önellenőrzési pótlék	1	0
NAV ÁFA	23 774	0
NAV illeték	8 500	0
Szállítói túlfizetés	1 368	127
Összesen	460 464	1 297 788

A követelések értékvesztése tárgyévben **5 312 e Ft.**

II./2. ÉRTÉKPAPÍROK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban			
	Előző év	Tárgyév	Nettó eszköz érték	Értékkülönbözlet
Biggeorge 5. Alap „B” sorozat befektetési jegy	219 263	215 000	298 106	83 106
Biggeorge 7. Alap „B” sorozat befektetési jegy	323 288	391 543	658 019	266 476
Biggeorge 8. Alap „B” sorozat befektetési jegy	145 340	156 491	718 497	562 006
Biggeorge 10. Alap „B” sorozat befektetési jegy	418 968	1 310 321	3 008 877	1 698 556
Biggeorge 11. Alap „B” sorozat befektetési jegy	253 848	281 769	586 710	304 941
Biggeorge 12. Alap „B” sorozat befektetési jegy	15 750	620 857	1 149 311	528 454
Biggeorge 14. Alap „B” sorozat befektetési jegy	308 528	312 000	936 254	624 254
Biggeorge 16. Alap „B” sorozat befektetési jegy	179 433	200 747	411 216	210 469
Biggeorge 17. Alap „B” sorozat befektetési jegy	246 358	251 898	482 773	230 875
Biggeorge 18. Alap „B” sorozat befektetési jegy		83 776	84 577	801

Biggeorge 19. Alap „B” sorozat befektetési jegy		60 400	86 653	26 253
Biggeorge 20. Alap „B” sorozat befektetési jegy		514 715	512 675	-2 040
Biggeorge 21. Alap „B” sorozat befektetési jegy		227 958	226 590	-1 368
Összesen	2 110 776	4 627 475	9 160 258	4 532 783

A 2019.12.31-i nettó eszköz értékben a befektetési jegyek értéke 8.800.226 e Ft, 360.032 e Ft eltérés abból adódik, hogy a nettó eszköz értékben, a BG12 Ingatlan Alap esetében a 2019.11.26-i nettó eszköz érték szerinti adat szerepel, mivel 2019.12.31-én még nem állt rendelkezésre az évvégi nettó eszközérték.

II/3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
Árbevétel	77 701	9 650
Építés és szerelési bizt. - Generali Biztosító Zrt.	0	1 548
Havi díj – UPC Kft.	0	4
Évi kamatbevétel elhatárolás –KH Bank	233	0
Összesen	77 934	11 202

II/4. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
Rövid lejáratú hitel KH ÁFA hitel	1 722 372	0
Vevőktől kapott kaució	1 800	1 800
Vevőktől kapott óvadékok WFC III. ütem	0	3 400
Vevőktől kapott óvadékok NVA	43 113	0
Vevőktől kapott foglalók (SL3, SL4)	2 501 640	447 869
Vevőktől kapott vételár részlet (SL3, SL4)	3 088 054	1 417 594
Vevőktől kapott módosítási ktg. (SL4)	488 140	93 876
Szállítók	345 997	85 629
Vevői túlfizetések	33	19 737
Garanciális visszatartás (Grabarics)	0	190 000
Garanciális visszatartás (Disposer)	1 478	2 041
Garanciális visszatartás (Mini Mobil Kft.)	3 597	3 597
Garanciális visszatartás (GroundUp)	0	54 549
Psz különadó BG4, BG5	540	553
Egyéb kötelezettség BG14	1 319	0

Egyéb kötelezettség BG20	0	17 568
Egyéb kötelezettség BG16 NVA óvadék	43 385	0
NAV ÁFA	0	512 768
Közös költség SL3	401	0
Közös költség SL4	0	1 876
Összesen	8 241 869	2 852 857

II/5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
BDO: Könyvvizsgálat	800	800
Adó Line Consulting Kft. könyvelési díj	125	125
Zárás díja	125	125
BG Alapkezelő Zrt.: alapkezelési díj	14 275	20 913
BN Zrt.: műszaki szakértés, marketing	15 603	0
KH: ellenjegyzési, beleegyezési díj, letétkezelés	1 320	2 640
Commerzbank: fedezetkezelési díj	700	0
K&H: hitelkamat, rendelkezésre tartási jutalék	13 933	0
MNB: felügyeleti díj	472	697
Vízdíj	2 055	2 622
Gázdíj	726	1 685
Aramdíj	236	593
NAV illeték	8 500	0
Polisz-Őr Kft. biztonsági szolgálat 11.,12.hó	1 493	0
TOMIDÓ Kft. bérleti díj	176	0
Egyéb kiadások elhatárolása SL3	33 583	9 296
Javítási díjak elhatárolása	372	0
yooWC Kft. karbantartás	18	0
Grabarics Kft. SL3 generálkivitelező végszámla	512 635	0
Jones Lang LaSalle Kft. értékbecslés	64	0
HAKITO Kft. munkaerőkölcsönzés	160	0
RENTIME Kft. Hőlégbefúvó bérlease	0	12
Első Fedezetkezelő Zrt - fedezetkezelői szolg.	0	300
Összesen	607 371	39 808

III. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

III/1. PÉNZÜGYI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

- a pénzügyi helyzet mutatóit az 1. sz. melléklet tartalmazza.

III/2 JÖVEDELMEZŐSÉGI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

- a jövedelmezőségi mutatókat az 1. sz. melléklet tartalmazza.

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

IV/1. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
Áram, fűtés, víz és csatornadíj, hulladékkez.	746	4 582
Bérelti díjak	600	2 053
Közterület használati díj		27
Javítási munkálatok	1 191	6 763
Szállítási költség		25
Telefonköltség	2	
Alapkezelői díj	50 458	71 187
Marketing szolgáltatások	1 088	179
Letétkezelői díj	6 055	8 543
Társasházkezelési díj	594	
Hitel elők., szerz. kötési, bírálati díj	8 003	
Értékbecslési díj	3 145	3 695
Közös képviselet		370
Személy és vagyonvédelem		5 573
Illetékek		3 390
Egyéb ig. szolgáltatási díjak		15 145
Hirdetés, reklám költségek		
Értékesítési szolgáltatások	2 719	223
Internet		
Könyvelési díj	1 625	1 625
Ügyvédi, közjegyzői bírósági szolg. díja	13 896	10 031
Könyvvizsgálati díj	1 600	1 600
Fordítási tevékenység		
Ingtalanügynöki szolgáltatás		
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	10 939	11 834
Egyéb szolgáltatási díjak (bankktg, biztosítás)	18 596	4 987
Adóköteles telefon	1	
Terv szerinti értékcsökkenés	80	249
Tovább terhelt költségek	232 352	1 044 363
Összesen	353 690	1 196 444

IV/2. INGATLANOK RÉSZLETEZÉSE (adatok e Ft)

Megnevezés	HRSZ	Bekerülési érték	Beruházás	Ingatlan kivezetés	Elszámolt amortizáció	Piaci érték	Értékelési különbözet
Budapest, IX. ker. Mester u.	37861	425 340	67 944	0	-329	450 000	-42 955
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/15	1 029 000	5 569 629	-6 586 696	0	11 070	-862
Budapest, III. ker. BUSZESZ	18380/4	154 300	4 586	0	0	239 000	80 114
Budapest, III. ker. BUSZESZ	18391/12	277 410	67 218	0	0	372 000	27 372
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/14	1 200 000	8 172 395	-7 726 803	0	2 063 434	417 841
Budapest, III. ker. BUSZESZ	18380/11	81 864	0	0	0	0	-81 864
Budapest, III. ker. BUSZESZ	18380/13	15 897	0	0	0	0	-15 897
Budapest, III. ker. BUSZESZ	18380/4	20 605	0	0	0	0	-20 605
Budapest, III. ker. BUSZESZ	18380/6	22 377	0	0	0	0	-22 377
Budapest, III. ker. BUSZESZ	18380/7	70 422	0	0	0	0	-70 422
Budapest, III. ker. BUSZESZ	18380/9	16 504	0	0	0	0	-16 504
Összesen		3 313 719	13 881 772	-14 313 499	-329	3 134 504	253 841

A 2019.12.31-i nettó eszköz értékben az ingatlan piaci értéke 4.446.967 e Ft, 1.312.463 e Ft eltérés abból adódik, hogy a nettó eszköz értékben azok az ingatlanok is szerepelnek, amelyek birtokbaadása megtörtént 2019.12.31-ig, de a tulajdonjog bejegyzési engedély dátuma mérleg fordulónap utáni. A könyvelésből a 2019.12.31-ig birtokba adott ingatlanok kivezetésre kerültek.

Az ingatlanok fejlesztés alatt álló ingatlanoknak minősülnek:

- A Sasad Liget 4. projekt esetében az előértékesítettség már korábban elérte a 100%-ot. A vevők által megfizetett vételár részletek jóváírásra kerültek az Alap erre szolgáló, zárolt számláján a letétkezelőnél. Az épületek kivitelezése – elsősorban anyagihiány és kapacitáshiány miatt - több hónapos késedelembe került. A K&H Bankkal 2016.07.22-én aláírt hitelkeret szerződés alapján a hitellehívások a projekt készültségi fokával összhangban történtek az első félév folyamán. A K&H Bankkal kötött hitelszerződésben foglalt feltételek teljesülését követően az Alap 2019. március 13-án 950 m Ft értékű hitellehívást hajtott végre saját erő refinanszírozására.
- Az Alap által korábban megvásárolt – a Budapest III. kerület, Bogdáni és Folyamőr utca sarkán található – 'Waterfront City' projekt márciusban megkapta a jogerős, végrehajtható építési engedélyt.
- Az Alap – tekintettel a hozamot nem termelő jelentős likvid eszköz állományára – 2019.03.26-án megvásárolt 695.760 db Biggeorge 17. „B” sorozatú befektetési jegyet az aktuális egy jegyre jutó nettó eszközértéken a Biggeorge Holding Kft-től. Így a még 2018. októberében megvásárolt befektetési jegyekkel együtt a teljes 'B' sorozat a Biggeorge 4. Alap tulajdonába került.
- Az Alap által korábban megvásárolt – a Budapest III. kerület, Bogdáni és Folyamőr utca sarkán található – 'Waterfront City' projekt 1. ütemének előértékesítése májusban megkezdődött.
- Az Alap tulajdonában álló Mester utcai projekt jogerős építési engedélyét meghozó határozatot a szomszéd társasház közigazgatási per keretében megtámadta.
- A Sasad Liget 4. ütem 2019. szeptember 17-én megkapta a jogerős használatbavételi engedélyt. A lakások birtokbaadása a vevők részére megkezdődött. Az Alap 2019. szeptember 30-án teljes egészében visszafizette a K&H Bank által biztosított projekthitelt.
- A Budapest III. kerület, Bogdáni és Folyamőr utca sarkán található 'Waterfront City' projekt 1. ütemének kivitelezése október hónapban megkezdődött.
- A Waterfront City projekt 2. ütem előértékesítése megkezdődött.
- Az Alap 2019.12.09-én 51.500.000 forint névértékű Biggeorge 20. Alap 'B' sorozatú befektetési jegyet vásárolt folyamatos forgalmazás keretében. Az Alap 2019.12.13-án 100 millió forint névértékben - folyamatos forgalmazás keretében - Biggeorge 21. Alap 'B' sorozatú befektetési jegyet vásárolt. Az induláskor lejegyzett befektetési jegy mennyiségekkel együtt mind a két alap esetében a teljes 'B' sorozat tulajdonosa a Biggeorge 4. Alap.
- 2019. december 13-án a Biggeorge 4. Alap eladta a Waterfront City 1. projektet a Biggeorge 20. Alapnak a Colliers által megállapított és a Jones Lang Lasalle Kft. által validált értéken.
- A Waterfront City projekt 2. ütemét a Biggeorge 4. Alap értékesítette a Biggeorge 21. Alap részére a Colliers által megállapított és a Jones Lang Lasalle Kft. által validált értéken.
- Az Alap tulajdonában álló Mester utcai projekt esetében peren kívüli megegyezést követően a szomszéd társasház visszavonta a projekt jogerős építési engedélyét meghozó határozatot megtámadó keresetét.
- Az Alap már a mérleg fordulónapot követően - 2020 január 7-én - megvásárolta a PRO-ONE IMMO Zártkörűen Működő Részvénytársaság tulajdonában álló, a 'Waterfront City' (korábban BUSZESZ) fejlesztési területhez tartozó 18380/1 és 18380/3 helyrajzszámú ingatlanokat.

- Az Alap 2020. február 21-én 851 millió HUF értékű hitelkeretszerződést kötött a Sopron Bankkal a Waterfront City projekt későbbi ütemeinek fedezete mellett.
- Az Alap 2020. február 24-én lejegyezte a Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap által rábocsátás keretében kibocsátott, összesen 8.000.000 db 'B' sorozatú befektetési jegyet.
- Az Alapkezelő új zártkörű, nyíltvégű alap indításáról döntött 2020.01.16-án Biggeorge 23. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap néven, amely egy Megyeri úti logisztikai ingatlan bérbeadással történő hasznosítására jön létre. Az Alapot a Felügyelet 2020. március 2-án bejegyezte, a befektetési jegyek 95%-át a Biggeorge 4. Ingatlanalap jegyezte le.

IV/3. Egyéb adatok:

A COVID-19 világjárvány Társaságunkra gyakorolt lehetséges gazdasági hatásait elemezve - a mérleg fordulónapját követően a jelen nyilatkozatunk kiadásának az időpontjáig tartó időszakban bekövetkezettek figyelembe véve – arra a megállapításra jutottunk, hogy a pénzügyi kihatások becslése akadályokba ütközik, miután a járvány gazdasági hatásai nem előreláthatóan, továbbá a széleskörű jegybanki és kormányzati intézkedések enyhítő hatásai sem ismertek. Egy gazdasági recesszió vagy esetleges válság lehetséges bekövetkezése veszélyként nehezedik a globális gazdaságra és nemcsak az egyes vállalkozásokra. A jelenlegi helyzet észszerűen elvárható mértékű megítélése mellett jelenlegi tudásunk szerint nem áll fenn lényeges bizonytalanság a vállalkozás folytatására való képesség tekintetében.

Mérleg fordulónap utáni értékelések (adatok e HUF)

Dátum	Ingatlan megnevezés	Érték	Deviza
2019.12.31.	Sasad Liget T4 (hrsz: 1996/14)	2 063 434	HUF
2019.12.31.	Sasad Liget T3 (hrsz: 1996/15)	11 070	HUF
2019.12.31.	Buszesz 18380/4	239 000	HUF
2019.12.31.	Buszesz 18391/12	372 000	HUF
2019.12.31.	Mester u. hrsz. 37861	450 000	HUF
	Ingatlan összesen	3 135 504	HUF

A 2019.12.31-én fennálló hitelek összege:

Az Alap 2019-ben az összes fennálló hitelét visszafizette.

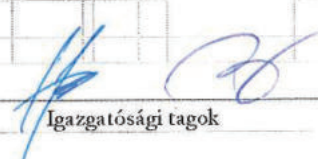
Éves beszámoló

CASH-FLOW-kimutatás

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	E Forint	E Forint
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	5 236 153	3 591 783
1.	Tárgyévi eredmény +/-	1 354 319	2 809 049
2.	Elszámolt amortizáció +	79	249
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-		
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-		
8.	Befektett eszközök állományváltozása +/-		
9.	Forgóeszközök állomány változása ±	3 953 693	4 949 956
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	-537 204	-3 666 640
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-74 437	66 732
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	539 703	-567 563
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-1 631 051	-955 711
14.	Ingatlan beszerzés -	-15 492	
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +	4 267	3 120
17.	Értékpapírok beszerzése -	-1 619 826	-958 831
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +		
19.	Kapott hozamok +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-5 008 735	-1 722 372
20.	Befektetési jegy kibocsátás +		
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -		
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +	995 365	2 797 543
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-6 004 100	-4 519 915
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-1 403 633	913 700

Keltezés:


 Igazgatósági tagok

A SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2019.01.01.-2019.12.31.

ezer Ft-ban

Megnevezés	Induló tőke	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Saját tőke
		Visszavásárolt befektetési jegyek	Ingatlanok,ért ékpapírok értékelési különbsége	Előző évek eredménye	Üzleti év eredménye	
NYITÓ ÉRTÉK	6 025 000	577 587	2 788 002	- 1 999 953	-	7 390 636
Áprorítás						
Befizetés						
Egyéb növekedések			3 628 472		2 812 169	6 440 641
2019. évi eredmény						
Növekedés összesen			3 628 472	-	2 812 169	6 440 641
Áprorítás adás						
Kifizetés						
Eredménytartalék igénybevétele osztalékként						
Egyéb csökkenés						
Csökkenés összesen			-	-	-	-
Záróállomány az év végén.	6 025 000	577 587	6 416 474	- 1 999 953	2 812 169	13 831 277

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET

1. sz. melléklet

2018.12.31

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Kötelezettségek}}$	83,52	478,15
2	Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	119,74	20,91
3	Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	111,52	20,63
4	Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	45,51	82,70
5	Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	0,10	0,10
6	Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	99,42	99,84

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	-1 403 633	913 700
2	Likviditási mutató %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	195,90	585,26
3	Likviditási gyorsráta %	$\frac{\text{Forgóeszk.-készletek}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	75,44	471,82

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Nettó árbevétel}}$	12,77	22,25
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	8,37	16,82
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{saját tőke}}$	18,38	20,33
4	Tőkearányos osztalék %	$\frac{\text{Fizetett, fizetendő hozam}}{\text{induló tőke}}$	0,00	0,00

Portfólió jelentés

Portfólió: **Biggeorge 4. Ingatlanalap** Alap deviza: **HUF** Dátum: **2019.12.31**

Megnevezés:	ISIN kód:	Deviza:	Névérték:	Dbszám:	Árfolyam:	Deviza árf.:	Fkamat:	Nee:
Ingatlanok								
1996/14			0.00	0.00	0		.00	3,374,894,289.00
1996/15			0.00	0.00	0		.00	11,070,000.00
Buszesz 18380/4			0.00	0.00	0		.00	239,000,000.00
Buszesz 18391/11			0.00	0.00	0		.00	0.00
Buszesz 18391/12			0.00	0.00	0		.00	372,000,000.00
Buszesz 18391/13			0.00	0.00	0		.00	0.00
Buszesz 18391/4			0.00	0.00	0		.00	0.00
Buszesz 18391/6			0.00	0.00	0		.00	0.00
Buszesz 18391/7			0.00	0.00	0		.00	0.00
Buszesz 18391/9			0.00	0.00	0		.00	0.00
Mester u. hrsz 37861			0.00	0.00	0		.00	450,000,000.00
Ingatlan összesen:			.00				.00	4,446,964,289.00
folyószámla								
10402142-00029833-00000009 (BG4 S4fed)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-00029834-00000008 (BG4 S4fed)		HUF	190,000,000.00	0.00	0	1	.00	190,000,000.00
10402142-00030210-00000000 (BG4 S3fed)		HUF	44,791,826.00	0.00	0	1	.00	44,791,826.00
10402142-50485657-56551000 (BG4 Bef)		HUF	2,697,792,068.00	0.00	0	1	.00	2,697,792,068.00
10402142-50485657-56551024 (BG4 EUR)		EUR	2,850.16	0.00	0	330.52	.00	942,035.00
10402142-50485657-56551031 (BG4 Óvadéki)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551048 (BG4 EUR óv)		EUR	0.00	0.00	0	330.52	.00	0.00
10402142-50485657-56551062 (BG4 Muködés)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551103 (BG4 Folyós3)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551110 (BG4 Folyós4)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551127 BG4 ÁFAVissz		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551134 (BG4 vevomoc)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551141 (BG4 vevomoc)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551158 (BG4 Vevo3)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551165 (BG4 Vevo4)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551172 (BG4 Adós3)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551189 (BG4 S4Adós)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551196 (BG4Adóstelei)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551213 (BG4ve5)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551282 (BG4ve6)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551299 (SL4közös)		HUF	1,877,088.00	0.00	0	1	.00	1,877,088.00
10402142-50485657-56551309 (BG4 NVA)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551426 (BG4 WFC)		HUF	17,706,708.00	0.00	0	1	.00	17,706,708.00
10402142-50485657-56551433 (BG4 WFC-2)		HUF	1,923.00	0.00	0	1	.00	1,923.00
10402142-50485657-56551440(BG4 WFC-1m)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
14220108-50673010 (Commerzbank fed.)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
14220108-50673027 (Commerzbank bizt)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
14400018-30100608-14698107(BG4 CON)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
BG4 CON EUR tech		EUR	0.00	0.00	0	330.52	.00	0.00
Deviza összesen:			2,952,172,463.16				.00	2,953,111,648.00
Befektetési jegy								
Biggeorge 10. Ingatlanalap B sorozat	HU0000719042	HUF	0.0000,000.00		716.3994	1	.00	3,008,877,480.00
Biggeorge 11. Ingatlanalap B sorozat	HU0000719075	HUF	0.0000,000.00		308.7947	1	.00	586,709,930.00
Biggeorge 12. Ingatlanalap B sorozat	HU0000719935	EUR	0.0050,000.00		4775.98	330.52	.00	789,278,455.00
Biggeorge 14. Ingatlanalap B sorozat	HU0000720735	HUF	0.0020,000.00		300.0813	1	.00	936,253,656.00
Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Alap B sorozat	HU0000721048	HUF	0.0010,000.00		227.1913	1	.00	411,216,253.00
Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Alap B sorozat	HU0000721303	HUF	0.0045,760.00		197.392	1	.00	482,773,458.00
Biggeorge 18. Ingatlanforgalmazó B	HU0000722798	EUR	0.0057,150.00		99.51	330.52	.00	84,576,751.00
Biggeorge 19. Ingatlanforgalmazó Alap B	HU0000722665	HUF	0.0004,000.00		143.4657	1	.00	86,653,283.00
Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Alap B sorozat	HU0000723788	HUF	0.0050,000.00		99.5487	1	.00	512,675,805.00
Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Alap B sorozat	HU0000724208	HUF	0.0080,000.00		99.3814	1	.00	226,589,592.00
Biggeorge 5. Ingatlanalap B sorozat	HU0000717947	HUF	0.0050,000.00		138.6539	1	.00	298,105,885.00
Biggeorge 7. Ingatlanalap B sorozat	HU0000718861	HUF	0.0004,000.00		243.3501	1	.00	658,018,670.00
Biggeorge 8. Ingatlanalap B sorozat	HU0000718929	HUF	0.0065,000.00		526.3716	1	.00	718,497,234.00
Értékpapír összesen:			.00				.00	8,800,226,452.00
Ingatlan köv./köt.								
ÁFA kötelezettség			0.00	0.00	0		.00	-359,332,168.00
Áfa kötelezettségek			0.00	0.00	0		.00	-210,401,507.00
ÁFA követelések			0.00	0.00	0		.00	13,035,329.00
Áfa követelések			0.00	0.00	0		.00	101,256,607.00
BERUHÁZÁS			0.00	0.00	0		.00	233,029,718.00
DÍJTARTOZÁSOK			0.00	0.00	0		.00	-164,763,175.00

Portfólió jelentés

Portfólió: Biggeorge 4. Ingatlanalap Alap deviza: HUF Dátum: 2019.12.31

Megnevezés:	ISIN kód:	Deviza:	Névérték:	Dbszám:	Árfolyam:	Deviza árf.:	Fkamat:	Nee:
Ingatlan köv./köt.								
ELLENJEGYZÉSI DÍJ			0.00	0.00	0		.00	-948,000.00
INGATLAN ADÁSVÉTEL			0.00	0.00	0		.00	-2,002,527,685.00
INGATLAN ADÁSVÉTEL SL4			0.00	0.00	0		.00	-951,823,669.00
JÖTELJESÍTÉSI VISSZATARTÁS			0.00	0.00	0		.00	-1,893,601.00
KIVITELEZÉS			0.00	0.00	0		.00	59,496,149.00
Közös költség			0.00	0.00	0		.00	-1,877,088.00
Vevő pénzek ügyvédi letétben			0.00	0.00	0		.00	478,677,186.00
VEVŐI MÓDOSÍTÁSOK			0.00	0.00	0		.00	-265,038,450.00
Ingatlan Köv/Köt összesen:							.00	-3,073,110,354.00
költségek								
Alapkezelői díj		HUF	20,645,184.00	0.00	0		.00	20,913,603.00
Felügyeleti díj		HUF	688,174.00	0.00	0		.00	697,121.00
Könyvelési díj		HUF	153,629.00	0.00	0		.00	158,750.00
Könyvvizsgálói díj		HUF	1,010,427.00	0.00	0		.00	1,015,994.00
Különadó		HUF	551,407.00	0.00	0		.00	557,302.00
Letétkezelői díj		HUF	1,659,901.00	0.00	0		.00	1,692,111.00
Költségek összesen:			24,708,722.00				.00	25,034,881.00
Biggeorge 4. Ingatlanalap nettó eszközérték:			13,102,157,154.00					
Befektetési jegyek darabszáma:			60,250,000.00					
Egy darab befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:			217.460000					