

## Független könyvvizsgálói jelentés

### A Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek részére

#### **Vélemény**

Elvégeztük Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap Befektetési Alap (továbbiakban: „az Alap”) 2019. évi éves jelentésében található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2019. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

#### **Vélemény alapja**

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálóra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

#### **Egyéb információk**

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

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

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

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

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

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

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

### **A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége–**

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

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

Továbbá:


- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk 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.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 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.



**Biggeorge Alapkezelő**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

---

## **Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

# **ÉVES JELENTÉS**

**2019.**

**Alapkezelő:** Biggeorge Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**Forgalmazó:** Concorde Értékpapír Zrt.

**Letétkezelő:** K&H Bank Zrt.

## I. Vagyonkimutatás

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke az időszak elején (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke az időszak végén (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingtatlanok	9 920 074 017	125.49	4 446 964 289	33.94
Átruházható értékpapírok	3 668 644 807	46.41	8 800 226 452	67.17
Banki egyenlegek	2 094 193 568	26.49	2 953 111 648	22.54
Egyéb eszközök	359 678 107	4.55	1 287 327 646	9.83
Összes eszköz	16 042 590 499	202.94	17 487 630 035	133.47
Kötelezettségek	8 137 412 997	102.94	4 385 472 881	33.47
Nettó eszközérték	7 905 177 502	100.00	13 102 157 154	100.00

## II. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

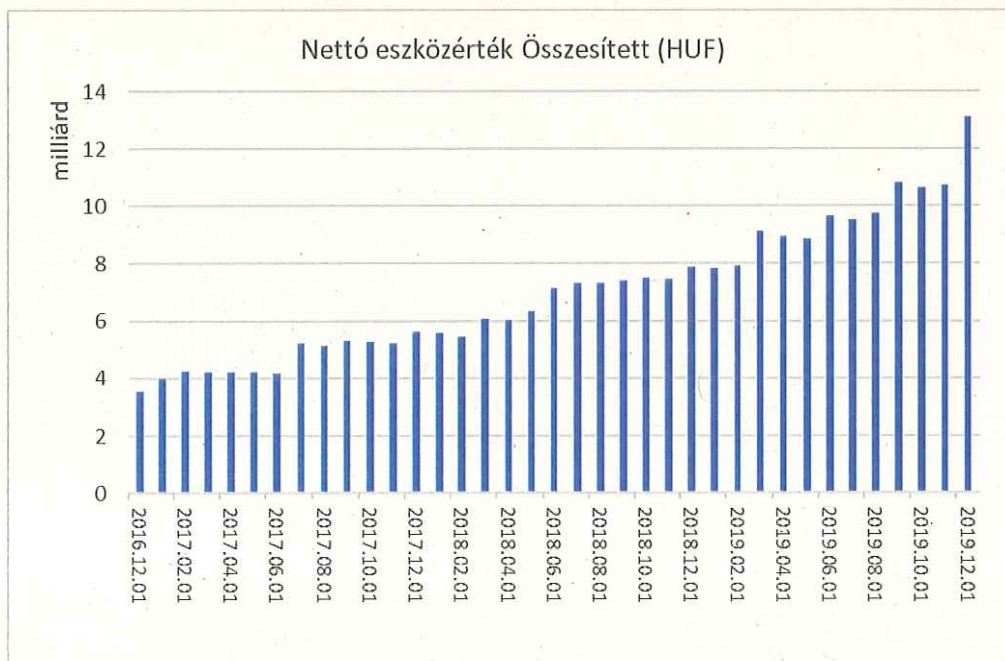
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	
Időszak elején (db)	Időszak végén (db)
60 250 000	60 250 000

Az Alap befektetési jegyei 2017.11.30-én kivezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdéről 424/2017. számú határozat alapján.

## III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

2016.12.31	3 559 780 139	59.08
2017.01.31	4 008 854 485	66.54
2017.02.28	4 248 226 990	70.51
2017.03.31	4 208 536 153	69.85
2017.04.28	4 225 960 591	70.14
2017.05.31	4 201 147 479	69.73
2017.06.30	4 172 554 091	69.25
2017.07.31	5 252 021 473	87.17
2017.08.31	5 150 307 862	85.48
2017.09.29	5 326 272 352	88.40
2017.10.31	5 285 240 398	87.72
2017.11.30	5 239 615 078	86.96
2017.12.29	5 616 482 273	93.22
2018.01.31	5 568 006 995	92.42
2018.02.28	5 464 022 085	90.69
2018.03.29	6 071 270 111	100.77

2018.04.27	6 031 189 967	100.10
2018.05.31	6 317 129 305	104.85
2018.06.29	7 121 421 702	118.20
2018.07.31	7 293 243 530	121.05
2018.08.31	7 310 515 121	121.34
2018.09.28	7 421 551 093	123.18
2018.10.31	7 500 621 046	124.49
2018.11.30	7 454 935 539	123.73
2018.12.31	7 905 177 502	131.21
2019.01.31	7 824 112 360	129,86
2019.02.28	7 917 405 969	131,41
2019.03.29	9 124 797 650	151,45
2019.04.30	8 937 521 481	148,34
2019.05.31	8 872 169 964	147,26
2019.06.28	9 653 413 854	160,22
2019.07.31	9 525 473 118	158,1
2019.08.29	9 767 725 397	162,12
2019.09.30	10 819 771 861	179,58
2019.10.31	10 629 697 457	176,43
2019.11.29	10 722 597 124	177,97
2019.12.31	13 102 157 154	217,46



#### IV. A befektetési alap összetétele

Befektetési alap összetétele	Piaci értéke (HUF)	Nettó eszközérték viszonylatában (%)	Összes eszköz viszonylatában (%)
Telek	611 000 000	4.66%	3.50%
Ipari ingatlan	0	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	450 000 000	3.43%	2.57%
Lakás	3 385 964 289	25.84%	19.36%
Egyéb átruházás értékpapírok	8 800 226 452	67.17%	50.32%
Banki egyenlegek	2 953 111 648	22.54%	16.89%
Egyéb eszközök	1 287 327 646	9.83%	7.36%
<b>Észközök összesen:</b>	<b>17 487 630 035</b>	<b>133.47%</b>	<b>100.00%</b>

#### A portfólió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

A stratégiában megfogalmazott célok elérése érdekében a következő lépésekre került sor 2019-ben a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap esetében:

- A Sasad Liget 4. projekt esetében az előértékesítés 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 anyaghiány 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 engedélyt 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 területéhez 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.

## V. A Befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban, ideértve az alábbiakat

Bevételek megnevezése	Összeg (Ft)
Értékesítés nettó árbevétele	12 640 842 904
Egyéb bevétel	1 787 820
Kamatbevételek	1 048 188
Hozambevételek	85 995 000
Árfolyamnyereség	17 600
<b>Összesen:</b>	<b>12 729 691 512</b>
Áram, víz és csatornadíj, fűtés, hulladékkezelés	4 582 614
Alapkezelői díj	71 187 360
Letétkezelői díj	8 542 520
Beleegyezési, ellenjegyzési díj	8 096 000
Javítási munkálatok	6 762 772
Közös képviselő	370 079
Órzási díj	5 572 537
Közzétételi díj, illetékek, közjegyzői díj	19 196 759
Könyvelési díj	1 625 000
Ügyvédi díj	9 369 000
Könyvvizsgálati díj	1 600 000
Fordítási díj	
Marketing szolgáltatások	178 500
Értékesítési szolgáltatások	223 125
Szállítási költség	25 000
Bérelti díj	2 052 529
Közterület használati díj	27 000
Ingatlanok biztosítási díja	483 802
Építési és szerelési biztosítás	765 710
Értékbecslési díj	3 694 949

Ingtalanügynöki szolgáltatás	
Bankköltség, forgalmi jutalék	3 738 999
Hítel kezelési díj, szerződéskötési díj	
Egyéb	3 737 568
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	249 231
<b>Összesen:</b>	<b>152 081 054</b>
Bírságok, kötbérek, kártérítés	201 938 132
Felügyeleti díj	2 379 000
NAV önellenőrzési pótlék	4 000
Építmény és telekadó	12 619 065
Térítés nélkül átadott eszközök könyv sz. érték	
Egyéb (különadó)	2 148 870
<b>Összesen:</b>	<b>219 089 067</b>
Eladott áru beszerzési értéke	8 500 663 035
Továbbszámlázott közmű díjak	30 163 327
Továbbszámlázott egyéb díjak	1 014 199 989
<b>Összesen:</b>	<b>9 545 026 351</b>
Kamatfizetés	1 326 483
Árfolyamvesztés	18
Év végi átértékelések	
<b>Összesen:</b>	<b>1 326 501</b>

#### Egyes költségek bemutatása

Ingtalanértékesítések nyeresége	
Fedezeti ügyletek nyeresége vagy vesztesége	
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó, illetve kifizetett összeg	201 938 132
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	
Ingtalanüzemeltetési költségek	
Ingtalan-közmű költségek	4 582 614
Ingtalan-karbantartási költségek	6 762 772
Ingtalanbiztosítási költségek	1 249 512
Ingtalanadók	12 619 065
Ingtalan-értékbecslési költségek	3 694 949
Ingtalanügynöki jutalékok	0
Jogi költségek	9 369 000
Bankköltség	3 738 999
Kamatköltség	1 326 483

Ingtalan megnevezése	HRSZ	Adó jellege	Ingtalanadó(Ft)
Bp.XI.ker. Sasad Liget	HRSZ:1996/14	Telekadó	3 256 015
Bp.XI.ker. Sasad Liget	HRSZ:1996/15	Telekadó	
Buszesz	HRSZ: 18380/4	Telekadó	
Buszesz	HRSZ: 18391/1	Telekadó	3 708 610
Buszesz	HRSZ: 18391/11	Telekadó	
Buszesz	HRSZ: 18391/12	Telekadó	
Buszesz	HRSZ: 18391/13	Telekadó	
Buszesz	HRSZ: 18391/4	Telekadó	

Buszesz	HRSZ: 18391/6	Telekadó	
Buszesz	HRSZ: 18391/7	Telekadó	
Buszesz	HRSZ: 18391/9	Telekadó	
Mester u.	HRSZ:37861	Telekadó	5 654 440
<b>Összesen:</b>			12 619 065

Ingyen megnevezése	Piaci érték tárgyi időszak elején	Piaci érték ingatlan beszerzéskor	Értéknövelő beruházás	Ingyen értékesítéshez kapcsolódó közvetlen költségek kivételése	Elszámolt amortizáció	Értékelési különbözet	Piaci érték tárgyi időszak végén
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/15	15 074 017	1 029 000 000	5 569 628 713	-6 586 696 585	0	-862 128	11 070 000
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/14	8 430 000 000	1 200 000 000	8 172 395 560	-7 726 802 628	0	417 841 141	2 063 434 073
Buszesz 18380/4	154 300 000	154 300 000	4 586 354	0	0	80 113 646	239 000 000
Buszesz 18391/11	81 863 461	81 863 461	0	0	0	-81 863 461	0
Buszesz 18391/12	277 410 412	277 410 412	67 217 657	0	0	27 371 931	372 000 000
Buszesz 18391/13	15 896 801	15 896 801	0	0	0	-15 896 801	0
Buszesz 18391/4	20 605 089	20 605 089	0	0	0	-20 605 089	0
Buszesz 18391/6	22 377 025	22 377 025	0	0	0	-22 377 025	0
Buszesz 18391/7	70 421 815	70 421 815	0	0	0	-70 421 815	0
Buszesz 18391/9	16 504 322	16 504 322	0	0	0	-16 504 322	0
Mester 37861	450 000 000	425 340 000	67 944 124	0	-328 950	-42 955 174	450 000 000
<b>Összesen</b>	<b>9 554 452 942</b>	<b>3 313 718 925</b>	<b>13 881 772 408</b>	<b>-14 313 499 213</b>	<b>-328 950</b>	<b>253 840 903</b>	<b>3 135 504 073</b>

<b>Nettó jövedelem<sup>1</sup> (adózott eredmény) (eFt)</b>
<b>2 812 168 539</b>

A tárgyi időszakban az Alap hozamot nem fizetett.

## VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről, feltüntetve az egyes üzleti évek végén regisztrált alábbi értékek:

<sup>1</sup> A számviteli szabályok szerint az ingatlanok felértékelődése nem kerül be az eredménykimutatásba, így az eredményben sem jelenik meg.

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2016.12.31	3 559 780 141	59.08
2017.12.31	5 616 482 273	93.22
2018.12.31	7 905 177 502	131.21
2019.12.31	13 102 157 154	217.46

## VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét

A tárgyidőszakban az Alap nem kötött származtatott ügyleteket.

## VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

Az Alapkezelő figyelembe véve a kedvező ingatlanpiaci folyamatokat 2016 elején új stratégiát dolgozott ki. A stratégia alapvetése az volt, hogy az Alapkezelő a következő években a legnagyobb értékteremtési potenciált (hozam-kockázat alapon) a lakóingatlan-fejlesztési szegmensben látta. Ennek megfelelően tevékenységét is elsősorban ide koncentrált, ami nem zárta ki esetlegesen más piaci szegmensekre fókuszáló új alapok létrehozását sem. Az Alapkezelő 2019-ben tovább szélesítette tevékenységi fókuszát a kereskedelmi ingatlanszektor irányába, tekintettel a lakóingatlan-fejlesztésre vonatkozó kedvezményes 5%-os ÁFA 2020-tól történő megszűnésére, ami negatívan befolyásolja a fejlesztési projektek megtérülését. Ezzel párhuzamosan az Alapkezelő fokozott erőfeszítéseket tett a fejlesztés alatt álló lakások még 2019-ben - a kedvezményes Áfa teher mellett - történő értékesítésére.

Az Alapkezelő stratégiájának megfelelően a következő zártkörű ingatlanalapokat hozta létre 2019-ben, a már korábban létrehozott Biggeorge 4., Biggeorge 5., Biggeorge 7., Biggeorge 8., Biggeorge 10., Biggeorge 11. Biggeorge 14., Biggeorge 16., Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapok, valamint a Biggeorge 12. és Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapok mellé:

Alap neve	Indulás dátuma	Induló méret
Biggeorge 18. Ingatlanforgalmazó Alap	2019.07.17	10.443.150 EUR
Biggeorge 19. Ingatlanforgalmazó Alap	2019.06.18	604.000.000 HUF
Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Alap	2019.11.21	2.575.000.000 HUF
Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Alap	2019.12.05	878.000.000 HUF

A létrehozott új alapok közül a Biggeorge 20. és a Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapok egy-egy lakóingatlan fejlesztést (Waterfront City I. és II. ütem)

valósítanak meg. Az egyes projektekben a hangsúlyos lakófunkció mellett megjelenik a kereskedelmi funkció is.

A Biggeorge 18. és Biggeorge 19. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapok zártkörű, nyíltvégű befektetési alapokként jöttek létre a Biggeorge 10. Ingatlanalap által fejlesztett Emerald Residence projekt hosszú távú bérbeadható elemeinek, illetve a Biggeorge 19. Alap esetében egy debreceni irodaház bérbeadással történő hasznosítására.

Az Alapkezelő által kezelt alapok összesített nettó eszközértéke 2019. december 31-én 41.072.866.532 forint volt.

A kezelt alapok összes eszköze és nettó eszközértéke 2019.12.31-én:

2019.12.31	Összes eszk. HUF	NEÉ HUF
<b>BG4</b>	17 487 630 000	13 102 157 154
<b>BG5</b>	4 455 820 000	1 490 529 732
<b>BG7</b>	8 441 850 000	2 061 138 016
<b>BG8</b>	2 664 750 000	920 269 826
<b>BG10</b>	11 842 670 000	5 096 724 752
<b>BG11</b>	5 566 260 000	1 525 501 704
<b>BG12</b>	3 299 250 000	3 240 951 057
<b>BG14</b>	9 538 030 000	2 342 768 015
<b>BG15</b>	2 268 430 000	1 014 865 808
<b>BG16</b>	3 596 870 000	1 221 748 527
<b>BG17</b>	2 454 280 000	1 800 812 095
<b>BG18</b>	3 469 570 000	3 466 415 899
<b>BG19</b>	1 732 710 000	676 894 104
<b>BG20</b>	9 363 440 000	2 561 950 259
<b>BG21</b>	3 538 390 000	871 818 281
<b>Összesen</b>	<b>89 719 950 000</b>	<b>41 394 545 229</b>

Az Alapkezelő állományi létszámának alakulása (részmunkaidősökkel együtt):

2018.12.31	13 fő
2019.12.31	17 fő

A bővülés elsősorban a back-office területet erősítette.

Az Alapkezelő jelentősebb aktualizált szabályzatai 2019. november 18-án kerültek elfogadásra.

## A 2019-es év lényeges üzleti eseményei

### 2.1. A hazai lakáspiaci folyamatok

(készült az 'MNB lakáspiaci jelentés 2019. november' felhasználásával)

2019 első félévében folytatódott a hazai lakásárak emelkedése. A második negyedévben a lakásárak éves növekedési üteme országos átlagban nominálisan 17,1 százalékot tett ki, ami magasabb a 2018 végi 16,3 százaléknál. Budapesten azonban mérséklődött az árdinamika, a 2018. év végi 24,8 százalékról 22,5 százalékra. Előzetes, 2019 harmadik negyedéves adatok alapján a lakásárak növekedésének üteme tovább lassult Budapesten és országos átlagban is mérséklődött.

A hazai lakáspiac keresleti oldalát továbbra is támogatja a magas foglalkoztatottság, a bővülő reáljövedelmek, a megtakarítások magas szintje és az alacsony kamatkörnyezet. Ennek ellenére a fővárosban jelentősen, 29 százalékkal csökkent 2019 első félévében éves alapon a lakáspiaci tranzakciók száma, ami főként a második negyedéves nagyobb visszaesést tükrözi. Ebben szerepet játszhatott az újlakás-piacon az elmúlt években kötött előszerződéses magas száma is, amik csak később jelennek meg a tranzakciós statisztikában. Budapesten a medián alku és a lakások értékesítéséhez szükséges idő kismértékű emelkedése is a kereslet mérséklődését mutathatja. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) szerint a Magyar Állampapír Plusz (MÁP+) bevezetése is indokolhatja a lakóingatlanok iránti kereslet csökkenését. A vidéki városokban stagnált, a községekben pedig 6 százalékkal emelkedett a tranzakciószám éves összevetésben, ami a vidéki kereslet fennmaradását jelzi.

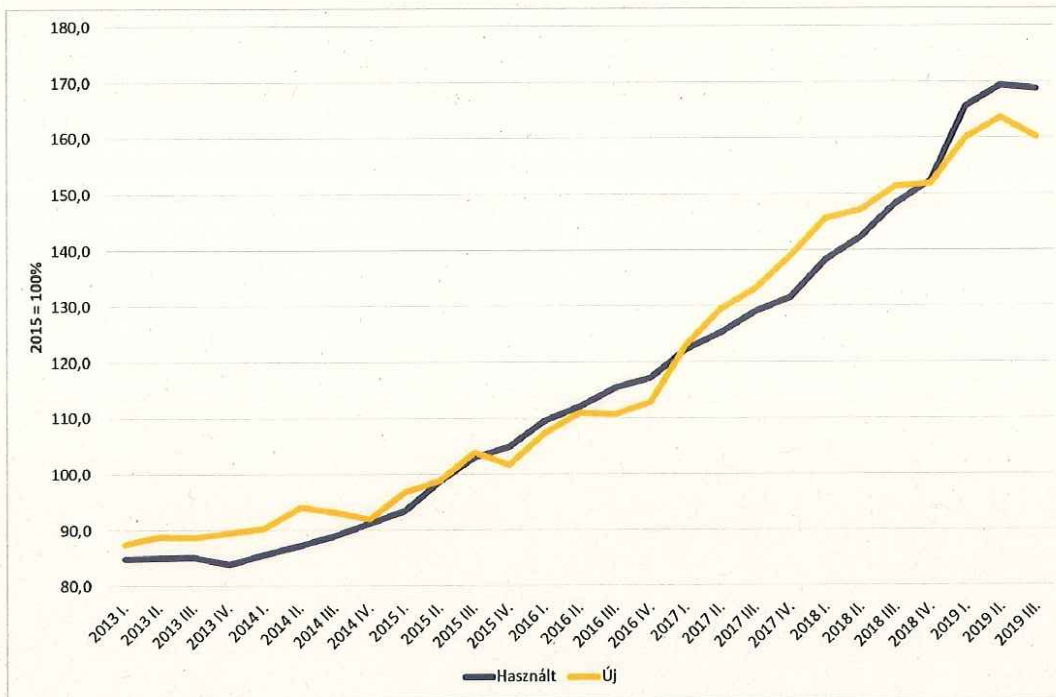
2019 első félévében tovább bővült az újonnan kihelyezett lakáshitelek volumene, éves alapon mintegy 20 százalékkal. A kibocsátást egyre hosszabb kamatfixálás jellemzi. A megkötött szerződések száma ugyanakkor a legfrissebb adatok alapján kissé csökkent is. Ez utóbbit a júliusban induló babaváró támogatással megjelenő kiszorító hatás magyarázhatja, ami előreláthatólag részben lakáscélt szolgál. A háztartások hitelfelvételi keresletét a kedvező finanszírozási költségek, az állami támogatási programok (CSOK, falusi CSOK, babaváró támogatás) is támogatják.

2019 első negyedévében érdemben nőtt az átadott új lakások száma, ugyanakkor a második negyedévben – főként a lakásprojektek széles körben tapasztalt csúszásának köszönhetően – ideiglenesen csökkent az új átadások száma. A fővárosban a fejlesztés alatt álló új lakások 55 százaléka van csúszásban. Az év hátralévő részében várhatóan folytatódik a lakásátadások érdemi bővülése, országos szinten az új kínálat várakozásunk szerint 2019-ben tetőzhet 19,8 ezer új lakással. 2020-ban a csúszások miatt még magas maradhat az új átadások szintje 18,5 ezer lakással, 2021-től azonban visszaesés várható, erre az évre 16 ezer új lakás átadását prognosztizáljuk. A lakáskínálat nem tud lépést tartani a kereslettel. Budapesten a kínálat szűkülését mutatja, hogy 2019 harmadik negyedévében az előző negyedévi 21,9 ezerről 20,5 ezerre csökkent az aktuálisan fejlesztés alatt álló lakások száma, továbbá a harmadik negyedévben újonnan bejelentett projektek lakásszáma az elmúlt évek legalacsonyabb értéke volt 770 lakással, szemben a 2016 óta jellemző, negyedévente átlagosan 2–3 ezer lakással. A szűkülő új kínálathoz a visszaemelkedő áfakulcs, az erős költségoldali nyomás és a szakképzett munkaerő hiánya is hozzájárul. A hazai lakásállomány megújulása régiós összevetésben alacsony. Különösen Budapesten nagy az elmaradás, ahol az éves megújulás 0,4 százalék szemben a bécsi 1,5 százalékkal.

A LITT tagjai előretekintve 2021-től az újlakás kínálat jelentős visszaesését prognosztizálják. Véleményük szerint a kivitelezési kapacitások fejlesztésével csökkenthető lenne az új lakások építési költsége, növelve ezzel a kínálatot. A hazai érdemi építőanyag termelés hiánya miatti drága alapanyagok mellett az európai összehasonlításban is szigorú előírásokat is kiemelték, mint költségnövelő tételek. A bérleti piac fejlesztésének szükségességét ugyancsak hangsúlyozták a lakhatási lehetőségek bővítésének egyik irányaként.

2020 márciusában Magyarországot is elérte a Kínából kiinduló koronavírus világjárvány. Jelen dokumentum írásakor a járvány hatásai egyelőre felmérhetetlenek. Mind világszinten, mind Magyarországon az elhúzódó karanténok miatt jelentős gazdasági aktivitás csökkenéssel és visszaeső kereslettel, valamint kínálattal kell számolni. Ennek negatív hatásai az ingatlanpiacot sem kerülik el és várhatóan a 2020-as év során erősen éreztetik majd hatásukat. A gyengülő forintárfolyam szintén sújthatja a kereskedelmi ingatlanok bérlőit, mivel a bérleti szerződések jellemzően euróban lettek megkötve, ami azonnali költségnövekedést eredményez. A hirtelen kialakult bizalomhiány és mély GDP visszaesés több tranzakciót meg fog hiúsítani. Bár az MNB likviditásnövelő lépései sokat segítenek, nem látható, hogy a kereskedelmi bankok hitelezési

aktivitása milyen mértékben fog visszaesni, illetve az ingatlanpiac melyik szegmensét milyen mértékben fogja érinteni.



Forrás: KSH

## 2.2. A hazai kereskedelmi ingatlanok piacának alakulása

(készült az 'MNB kereskedelmiingatlan-piaci jelentés 2019. október' felhasználásával)

2019 június végén a budapesti modern irodák átlagos kihasználatlansági rátája újabb történelmi minimumszintet beállítva 6,3 százalékos szintre süllyedt, köszönhetően az elmúlt években látott erős bérleti keresletnek, másrészt pedig új átadások alacsony volumenének. A következő 2-3 évben jelentős mennyiségű, a fennálló irodaállomány 16 százalékát kitevő bővülés várható, melynek hatására az irodapiac kihasználatlansági rátájának enyhe emelkedése, de továbbra is egészséges szintje prognosztizálható.

Budapesten és az agglomerációban található ipari-logisztikai ingatlanok szabad területének aránya szintén a valaha mért legalacsonyabb szintjén, 2,1 százalékon tartózkodott 2019. június végén. A második félévre várt átadások 42 százalékára volt előbérlet, ami az elmúlt évekhez képest nagyobb mozgásteret kínálhat az átköltöző és újonnan piacra lépő bérlőknek.

A kiskereskedelmi ingatlanok szegmensében az idei évre új átadásokat terveznek a fejlesztők, főleg vidéki helyszíneken, továbbá 2020-ra elkészülhet Budapest egyetlen épülő új plázája is. Az új kínálat hiánya és a növekvő kereslet a bérleti díjak folyamatos emelkedésével járt az elmúlt években, mely azonban már a bevásárlóutcákban megállni látszik. Az ingatlanok elérhetőségét vizsgálva a fővárosi elsődleges bevásárlóközpontok teljes telítettséggel üzemelnek.

A 2019 első féléves eredmények alapján Budapest szállodáinak átlagos szobafoglaltsági adatát csak a prágai szállodák múlták felül a régiós fővárosok között. Az első félévben a budapesti szállodapiacra az új átadások meghaladták a teljes tavalyi év átadásait. A tervek szerint a következő két évben több mint 5000 új szállodai szoba fog elkészülni a fővárosban.

Június végéig a kereskedelmi ingatlanok piacának befektetési forgalma 0,6 milliárd euro volt, amelyen belül mintegy 60 százalék továbbra is az irodaház-tranzakciókhoz volt köthető. Tranzakcióösszeg alapján az első félév befektetéseinek 63 százaléka magyar szereplőkhöz

kötődött. A hazai nyilvános ingatlanalapok ingatlanbefektetései állománya – enyhén csökkenő nettó eszközérték mellett – az első három negyedévben összességében 16 százalékkal nőtt, amely részben a 180 napos visszaváltási szabály bevezetéséhez köthető.

Hazánkhoz hasonlóan a többi közép-kelet-európai ország kereskedelmiingatlan-piacát is élénk fejlesztési aktivitás, erős bérleti kereslet és többségében csökkenő kihasználtságok jellemzik. A prime irodapiaci hozamok tekintetében Prágához és Varsóhoz képest Budapest 75–125 bázispont prémiumot kínált 2019. június végén.

2019 első félévében kismértékben emelkedett a hitelintézetek kereskedelmiingatlan-hitelállománya, az új folyósítások azonban elmaradtak az előző év azonos időszakában tapasztalt aktivitástól. A hitelállomány valamivel több, mint 80 százaléka deviza alapú, amely arány azonban érdemben alacsonyabb a 2008-as értéknél. Az ezzel összefüggő rendszer- kockázatok kialakulásának megelőzése érdekében az MNB módosította a rendszerkockázati tőkepuffer alkalmazásának feltételeit. A válsághoz képest a kereskedelmiingatlan-hitelek piacán csökkent a koncentráció és a bankok szavatolótőke arányában mért kitétsége is alacsonyabb. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján egyre több bank tart egy esetleges ingatlanár-buborék kialakulásától, ami kihat a hitelfeltételek szigorítására. Ennek eredményeként a bankok a hitelfeltételek korábbi években megfigyelt fokozatos enyhítését követően, immáron szigorítást jeleztek, míg a hitelkeresletben visszafogottabb élénkülést tapasztalnak.

A koronavírus világjárvány hatásai a kereskedelmi ingatlanszektorra ma még nem láthatók pontosan, de mindenképpen jelentős negatív hatásokkal kell számolni. A járvány bizonyos szektorokat várhatóan hamarabb és kedvezőtlenebbül érinthet (pl.: turizmus, vendéglátás), mint más szegmenseket (pl.: iroda, logisztika).

**IX. Az ABAK által az adott időszakra kifizetett javadalmazás teljes összege az ABAK alkalmazottainak kifizetett rögzített és változó javadalmazás szerinti bontásban, a kedvezményezettek száma és a kifizetett nyereségrészesedés, valamint a javadalmazás teljes összege az ABAK ügyvezetői és azon munkavállalói szerinti bontásban, akik az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolnak.**

	Összeg (eFt)	Kedvezményezettek száma
Alkalmazottaknak kifizetett rögzített javadalmazás	46 831	15
Alkalmazottaknak kifizetett változó javadalmazás	0	0
Ügyvezetőknek kifizetett teljes javadalmazás	2 928	2
Kifizetett nyereségrészesedés	0	0
Az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorló alkalmazottak javadalmazása	22 831	5

**X. Az ABAK által kezelt minden uniós ABA és minden, általa az EGT-államokban forgalmazott ABA tekintetében**

- a) az ABA olyan eszközeinek aránya, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak**

Az Alapban nincsenek ilyen típusú eszközök.

- b) az ABA likviditáskezelésével kapcsolatos minden, az adott időszakban kötött új megállapodás**

Az Alap minimális likvid eszköz aránya a kezelési szabályzat szerint az összes eszköz 0,3%-a, amely tekintettel az Alap jellemzőire (időben távoli visszaváltási lehetőség) megfelelően biztosítja az Alap likviditását.

Biggeorge Finance Zrt. hitelkeret (HUF)	300 000 000
---	-------------

- c) az ABA aktuális kockázati profilja és az ABAK által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek**

Kockázati profil: 7 (az 1-7. közötti skálán a legmagasabb kategória).

A fenti kockázati besorolás az Alap heti hozamainak ingadozását veszi alapul az elmúlt 5 évre vonatkozóan.

Az Alapkezelő kockázatkezelő munkatársa rendszeres riportokban nyomon követi az Alap kockázatainak alakulását.

- XI. A tőkeáttételt alkalmazó uniós ABA-t kezelő, vagy a tőkeáttételt alkalmazó ABA-t az EGT-államokban forgalmazó ABAK által az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások, valamint a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga, és az adott ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege**

Tőkeáttétel: a hitelállomány összege és a nettó eszközérték hányadosa

Időszak elején	Időszak végén
21.96%	0.00%

## 1. Ingatlanok adatai

Ingatlan megnev.	Helyrajzi száma	Ingatlan mérete (m <sup>2</sup> )	Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	Helység	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve	Tervezett tartás
Buszesz	18380/4 18391/4,6,7,9,11,12,13	15 228	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Mester u.	37861	3 422	3 677	Budapest	Irodaingatlan	folyamatban	3 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T3	1996/15	63.5	0	Budapest	Lakóingatlan	2018	0 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T4	1996/14	22 690	0	Budapest	Lakóingatlan	2019	0 év

### Telek besorolású ingatlanok jellemzői:

Ingatlan jellemzők	HRSZ: 18380/4 18391/4,6,7,9,11,12,13
Övezeti besorolás	Vi-1/M-1
Beépíthetőség	65%
Szintterületi mutató	3.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Építménymagasság	0 - 45,0 m
Zöldterületi mutató	35%
Közműellátottság	összközműves
Építési engedély	nincs

2. A befektetési eszköz-, illetve ingatlanállomány összetétele fajtánként, típusonként, illetve a befektetési politikában meghatározott kategóriák, illetve az ingatlanállomány esetében a 7. sz. melléklet szerint részletezve az időszak elején és végén

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF) az időszak elején *			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	1 025 000 000	0	0	1 025 000 000
Lakóingatlan	15 074 017	0	0	15 074 017
Irodaingatlan	450 000 000	0	0	450 000 000
Kereskedelmi Ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan				
Fejlesztés alatt álló ingatlan	8 430 000 000	0	0	8 430 000 000
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>9 920 074 017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 920 074 017</b>

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF) az időszak végén *			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	611 000 000	0	0	611 000 000
Lakóingatlan	3 385 964 289	0	0	3 385 964 289
Irodaingatlan	450 000 000	0	0	450 000 000
Kereskedelmi Ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>4 446 964 289</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 446 964 289</b>

Mérleg fordulónapot követően az alábbi ingatlan értékelések készültek a mérleg készítésének időpontjáig:

#### Mérleg fordulónap utáni értékelések

Dátum	Ingatlan megnevezés	Érték	Deviza
2020.03.16	Sasad Liget T4 (hrsz: 1996/14)	1 196 270 986	HUF
2020.03.16	Buszesz 18380/4 18391/4,6,7,9,11,12,13	2 391 000 000	HUF
2020.03.16	Mester u (37861)	860 000 000	HUF

#### 3. Az adott időszakra vonatkozó nettó bérleti díj bevétel devizális megoszlásban

Funkcionális kategóriák	Nettó bérleti díj bevétel az időszakban (HUF)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	3 120 000	0	0	3 120 000
Kereskedelmi Ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>3 120 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 120 000</b>

#### 4. Bérbeadottság

Fordulónapi hatályos bérleti szerződésállomány szerinti nettó bérbe adott terület és a teljes nettó bérbe adható terület hányadosa

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0.00	0.00	0.00
Lakóingatlan	0.00	0.00	0.00
Irodaingatlan	100.00	0.00	0.00

Kereskedelmi Ingatlan	0.00	0.00	0.00
Logisztikai ingatlan	0.00	0.00	0.00
Ipari ingatlan	0.00	0.00	0.00
Vegyes hasznosítású ingatlan	0.00	0.00	0.00
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00	0.00	0.00
Egyéb ingatlan	0.00	0.00	0.00

## 5. Ingatlanjövedelmezőség

Fordulónapi hatályos szerződésállományban rögzített nettó évesített bérleti díj és az ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értéke

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség *		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0.0000	0.0000	0.0000
Lakóingatlan	0.0000	0.0000	0.0000
Irodaingatlan	0.0069	0.0000	0.0000
Kereskedelmi Ingatlan	0.0000	0.0000	0.0000
Logisztikai ingatlan	0.0000	0.0000	0.0000
Ipari ingatlan	0.0000	0.0000	0.0000
Vegyes hasznosítású ingatlan	0.0000	0.0000	0.0000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.0000	0.0000	0.0000
Egyéb ingatlan	0.0000	0.0000	0.0000

## 6. Fajlagos bérleti díj bevétel

Nettó éves bérleti díj bevétel és az ingatlanok nettó bérbeadható területének hányadosa

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m <sup>2</sup> )		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0.00	0.00	0.00
Lakóingatlan	0.00	0.00	0.00
Irodaingatlan	18 909.09	0.00	0.00
Kereskedelmi Ingatlan	0.00	0.00	0.00
Logisztikai ingatlan	0.00	0.00	0.00
Ipari ingatlan	0.00	0.00	0.00
Vegyes hasznosítású ingatlan	0.00	0.00	0.00
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00	0.00	0.00
Egyéb ingatlan	0.00	0.00	0.00

## 7. Fajlagos ingatlanértékek

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek **		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	73 810	0.00	0.00
Lakóingatlan	174 331	0.00	0.00
Irodaingatlan	131 502	0.00	0.00
Kereskedelmi Ingatlan	0	0.00	0.00
Logisztikai ingatlan	0	0.00	0.00
Ipari ingatlan	0	0.00	0.00
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0.00	0.00
Fejlesztés alatt álló ingatlan	493 020	0.00	0.00
Egyéb ingatlan	0	0.00	0.00

Az ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értéke és az ingatlanállomány teljes bruttó területe.

## 8. Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanok értékének változása (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	-0.11%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Kereskedelmi Ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	12.49%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%

**9. Az időszak elején és végén az ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül**

<b>Ingatlanportfolió aránya</b>	<b>Időszak elején (%)</b>	<b>Időszak végén (%)</b>
Ingatlanportfolió aránya	125.49	33.94

**10. A bérleti szerződések átlagos futamideje**

A fordulónapon egy határozatlan idejű élő bérleti szerződés van.

**11. Bérlők, vevők száma**

A fordulónapon az alap egy bérlővel rendelkezik.

**12. A bérleti szerződések biztosítéki szintje**

A bérleti szerződésekre nincs biztosíték kikötve.

**13. Tőkeáttétel**

Az Alap tőkeáttétele (Teljes hitelállomány értéke/Nettó eszközérték) 2019.12.31-én 0 % volt.

Budapest, 2020.04.23.



Buda Sándor  
igazgatósági tag



Kutas Gábor  
igazgatósági tag

Biggeorge Alapkezelő  
Zártkörűen Működő  
Részvénytársaság