

**Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő  
Ingatlanbefektetési Alap  
2018. december 31-i  
éves beszámolója**

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek részére

### Vélemény

Elvégeztük a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap („az Alap”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **16 239 876 ezer Ft**, az üzleti évi eredménye **1 358 586 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 2018. 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2018. 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 lényeges 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 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2018. 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 közvéleménye 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:

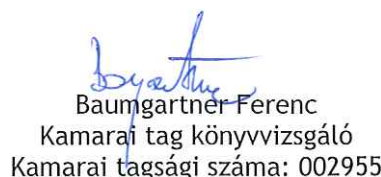
- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen a kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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 hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban 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.
- 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, 2019. április 17.

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

# 2018.évi Éves beszámoló

## Éves zárómérleg

2018.01.01-2018.12.31

Keltezés: Budapest, 2019.04.15



Igazgatósági tagok

**Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő  
Ingatlanbefektetési Alap**  
képviseli: **Biggeorge Alapkezelő Zrt.**  
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.  
Adószám: 18129030-2-41

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: 2018.01.01-2018.12.31

## MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök (I. + II. sor)</b>			16 043
02.	<b>I. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>			16 043
03.	1. Ingatlanok			15 412
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete			631
05.	3. Egyéb berendezések			
06.	4. Beruházások			
07.	5. Beruházásokra adott előlegek			
08.	<b>II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>			
09.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek			
10.	<b>B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)</b>	16 912 197		16 145 899
11.	<b>I. KÉSZLETEK</b>	12 585 326		9 928 142
12.	1. Ingatlankészletek	12 769 156		8 770 621
13.	2. Ingatlankészletekértékülönbözete	-183 830		1 157 521
14.	3.			
15.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	410 310		455 152
16.	1. Követelések	415 622		460 464
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-5 312		-5 312
18.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	418 968		3 668 645
19.	1. Értékpapírok	418 968		2 038 795
20.	2. Értékpapírok értékülönbözete			1 629 850
21.	a) kamatból, osztalékból			
22.	b) egyéb			1 629 850
23.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	3 497 593		2 093 960
24.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	3 497		77 934
25.	1. Aktív időbeli elhatárolások	3 497		77 934
26.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
27.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C)</b>	16 915 694		16 239 876

## MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
28.	<b>D. Saját tőke (I. + II. sor)</b>	3 060 218		7 390 636
29.	<b>I. INDULÓ TŐKE</b>	6 025 000		6 025 000
30.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	16 392 164		16 392 164
31.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	10 367 164		10 367 164
32.	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (főkenővekmény)</b>	-2 964 782		1 365 636
33.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékülönbözetéből	577 587		577 587
34.	b) ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözetéből	-183 830		2 788 002
35.	c) előző évek eredményéből	-2 291 796		-3 358 539
36.	d) üzleti évi eredményből	-1 066 743		1 358 586
37.	<b>E. Céltartalékok</b>			
38.	<b>F. Kötelezettségek (I. + II. sor)</b>	13 787 808		8 241 869
39.	<b>I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	1 043 423		
40.	<b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	12 744 385		8 241 869
41.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)</b>	67 668		607 371
42.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)</b>	16 915 694		16 239 876

Keltetés:

Budapest, 2019.04.15

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő  
Ingatlanbefektetési Alap  
képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zrt.  
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.  
Adószám: 18129030-2-41

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: 2018.01.01-2018.12.31

**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	2 767 735		10 640 017
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	8 206		69 290
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE	3 525 454		8 827 301
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	210 102		353 690
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	96 158		89 478
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	809		514
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	11 779		80 766
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-1 066 743		1 358 586

Keltetés: Budapest, 2019.04.15

**Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő  
Ingatlanbefektetési Alap**  
képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zrt.  
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.  
Adószám: 18129030-2-41

Igazgatósági tagok

# Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

## KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2018.01.01-2018.12.31.

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, 2019. április 15.

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 zártvégű.

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 5 760 786 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.biggeorges-nv.hu/alapkezelo](http://www.biggeorges-nv.hu/alapkezelo)

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

### 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 2018. üzleti év: 2018.01.01-2018.12.31.

A mérlegkészítés időpontja: 2019.04.15.

*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 értékkülönbszet elszámolása tölti be.

*e) Az értékkülönbszet elszámolásának módja*

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

A piaci értékre történő értékelés eszköze a értékkülönbszet képzése. Az értékkülönbszet a könyv szerinti érték és a piaci érték különbszeteként adódik.

Az értékkülönbszet elszámolása a tőkeváltozással szemben történik.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbszet 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 eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Vevők	5 535	18 802
Előlegek	0	17 439
ÁFA elszámolás (foglaló, előleg, vételárrész.)	387 356	358 675
Vevő ÁFA elszámolás	498	1 310
Szállító ÁFA elszámolás	3 664	62
Egyéb követelés (BG12 ép. vételár)	15 750	0
Egyéb követelés (BG Alapkezelő Zrt.)	4	0
Egyéb követelés – Első Fedezetkezelő Zrt.	0	30 533
NAV önellenőrzési pótlék		1
NAV ÁFA	1 040	23 774
NAV illeték	1	8 500
Szállítói túlfizetés	1 774	1 368
<b>Összesen</b>	<b>415 622</b>	<b>460 464</b>

A követelések értékvesztése 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	-4 263
Biggeorge 7. Alap „B” sorozat befektetési jegy		323 288	391 543	68 255
Biggeorge 8. Alap „B” sorozat befektetési jegy		145 340	156 491	11 151
Biggeorge 10. Alap „B” sorozat befektetési jegy	418 968	418 968	1 310 321	891 353
Biggeorge 11. Alap „B” sorozat befektetési jegy		253 848	281 769	27 921
Biggeorge 12. Alap „B” sorozat befektetési jegy		15 750	620 857	605 107
Biggeorge 14. Alap „B” sorozat befektetési jegy		308 528	312 000	3 472
Biggeorge 16. Alap „B” sorozat befektetési jegy		179 433	200 747	21 314
Biggeorge 17. Alap „B” sorozat befektetési jegy		174 377	179 917	5 540
<b>Összesen</b>	<b>418 968</b>	<b>2 038 795</b>	<b>3 668 645</b>	<b>1 629 850</b>

### II/3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Árbevétel	3 497	77 701
Évi kamatbevétel elhatárolás –KH Bank	0	233
Commerzbank kamatbevétel 2016./12.hó	0	
<b>Összesen</b>	<b>3 497</b>	<b>77 934</b>

### II/4. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Rövid lejáratú hitel KH ÁFA hitel	33 452	1 722 372
Vevőktől kapott kaució	1 800	1 800
Vevőktől kapott óvadékok (SL4, SL5, SL6)	219 500	
Vevőktől kapott óvadékok NVA	0	43 113
Vevőktől kapott reg.díjak (SL3)	2 000	0
Vevőktől kapott foglalók (SL3, SL4)	4 151 950	2 501 640
Vevőktől kapott előlegek (SL3)	3 216	0
Vevőktől kapott módosítási ktg. (SL3)	405 245	0
Vevőktől kapott műszaki szolg. (SL4)	64	0
Vevőktől kapott vételár részlet (SL3, SL4)	1 935 383	3 088 054
Vevőktől kapott módosítási ktg. (SL4)	0	488 140
Szállítók	322 454	345 997
Vevői túlfizetések	14	33
Garanciális visszatartás (Hajdú)	100	0
Garanciális visszatartás (Disposer)	1 478	1 478
Garanciális visszatartás (Mini Mobil Kft.)	67	3 597
Psz különadó BG4, BG5	498	540
Egyéb kötelezettség BG14	0	1 319
Egyéb kötelezettség BG16 NVA óvadék	0	43 385
Közös költség SL3	0	401
<b>Összesen</b>	<b>7 077 833</b>	<b>8 241 869</b>

### II/5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
BDO: Könyvvizsgálat	960	800
Adó Line Consulting Kft. könyvelési díj	125	125

Zárás díja	125	125
BG Alapkezelő Zrt.: alapkezelési díj	10 160	14 275
BN Zrt.: műszaki szakértés, marketing	5 388	15 603
Duda és Csákó: ügyvédi díj	913	0
KH: ellenjegyzési, beleegyezési díj, letétkezelés	1 588	1 320
Commerzbank: fedezetkezelési díj		700
K&H: hitelkamat, rendelkezésre tartási jutalék	4 087	13 933
MNB: felügyeleti díj	332	472
BN Zrt.: áramdíj Németvölgyi úti ingatlan	18	0
Vízdíj	424	2 055
Gázdíj	2 313	726
Áramdíj	0	236
Telefon díj	5	0
NAV illeték	0	8 500
Polisz-Őr Kft. biztonsági szolgálat 11.,12.hó	0	1 493
BG Finance Zrt.	41 230	0
TOMIDÓ Kft. bérleti díj	0	176
Egyéb kiadások elhatárolása SL3	0	33 583
Javítási díjak elhatárolása	0	372
yooWC Kft. karbantartás	0	18
Grabarics Kft. SL3 generálkivitelező végszámla	0	512 635
Jones Lang LaSalle Kft. értékbecslés	0	64
HAKITO Kft. munkaerőkölcsönzés	0	160
<b>Összesen</b>	<b>67 668</b>	<b>607 371</b>

### 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, víz és csatorna díj, hulladékkezelés	82	746
Bérleti díjak	0	600

Javítási munkálatok	0	1 191
Szállítási költség	20 000	0
Építmény fenntartási ktg. Németvölgyi	416	0
Telefonköltség	4	2
Alapkezelői díj	34 727	50 458
Marketing szolgáltatások	13 845	1 088
Letétkezelői díj	3 526	6 055
Társasházkezelési díj	0	594
Hitel elők.,szerz.kötési,bírálati díj	0	8 003
Értékbecslési díj	3 510	3 145
Hirdetés, reklám költségek	0	0
Értékesítési szolgáltatások	34 612	2 719
Internet	0	0
Könyvelési díj	1 625	1 625
Ügyvédi, közjegyzői bírósági szolg. díja	20 653	13 896
Könyvvizsgálati díj	1 600	1 600
Fordítási tevékenység	20	0
Ingyanügynöki szolgáltatás	12 000	0
Egyéb	2 215	10 939
Egyéb szolgáltatási díjak (bankktg, biztosítás)	61 267	18 598
Adóköteles telefon	0	1
Terv szerinti értékcsökkenés	0	80
Tovább terhelt költségek	0	232 352
<b>Összesen</b>	<b>210 102</b>	<b>353 690</b>

IV/2. INGATLANOK RÉSZLETEZÉSE (adatok e Ft)

Megnevezés	HRSZ	Bekerülési érték	Beruházás	Ingyan kivezetés	Értékcsökkenés	Piaci érték	Értékelési különbözet
Budapest, IX. ker. Mester u.	37861	425 340	12 166		-80	450 000	12 574
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/15	1 029 000	5 569 629	-6 581 542		15 074	-2 013
Budapest, III. ker. BUSZESZ	18391/1	986 237	129 988			1 025 000	-91 225
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/14	1 200 000	5 991 184			8 430 000	1 238 816
<b>Összesen</b>		<b>3 640 577</b>	<b>11 702 967</b>	<b>-6 581 542</b>	<b>-80</b>	<b>9 920 074</b>	<b>1 158 152</b>

Az ingatlanok fejlesztés alatt álló ingatlanoknak minősülnek:

- A Biggeorge 4. Alap 2018. április 10-én megkapta a Sasad Liget 3. projekt használatbavételi engedélyét. Az ingatlanok átadásra kerültek a vevők részére. Az Alap 2018.06.01-i fordulónappal összesen 4.691.058.875 forint értékű projekthitelt törlesztett a K&H Bank felé.
- A Biggeorge 4. Alap – az előzetes terveknek megfelelően – 2018. június 14-én értékesítette a Sasad Liget 6-7. projektet az újonnan - kifejezetten e projekt megvalósítására - létrehozott Biggeorge 14. Alapnak, a Colliers Magyarország által megállapított vételáron. A Colliers által készített értékelést az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlásában foglaltaknak megfelelően a Jones Lang LaSelle Kft. felülvizsgálta és szakmailag megfelelőnek találta. Az Alap még korábban 2018. május 29-én generálkivitelezési szerződést kötött a GroundUp Építőipari korlátolt felelősségű társasággal a Sasad Liget 6-7. projekt megvalósítására. A tulajdonosváltást követően a szerződés átszállt az új tulajdonosra.
- Az Alap megvásárolta a Budapest III. kerület, Bogdáni és Folyamőr utca sarkán (helyrajzi szám: 18391/1) elhelyezkedő fejlesztési telekingatlant, amelyen a jövőben lakóingatlan fejlesztést kíván megvalósítani.
- Az Alap 2018. augusztus 4-én adásvételi szerződést kötött a Budapest IX. kerület, Mester utca 29. (helyrajzi szám: 37861) szám alatt elhelyezkedő felépítményes ingatlan megvásárlására, amelyen a jövőben – a szükséges bontást követően - lakóingatlan fejlesztést kíván megvalósítani.
- A Felügyelet 2018. szeptember 5-én kelt H-KE-III-339/2018. számú határozatával jóváhagyta az Alap kezelési szabályzatának módosítását.
- Az Alap 2018.10.11-én értékesítette a Németvölgyi út 41. szám alatt található fejlesztési telekingatlant a Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapnak. A tranzakcióra a Colliers által megállapított és a Jones Lang LaSalle Kft. által felülvizsgált forgalmi értéken került sor. Az Alap még korábban 2018. szeptember 21-én generálkivitelezési szerződést kötött a GroundUp Építőipari korlátolt felelősségű társasággal a projekt megvalósítására. A tulajdonosváltást követően a szerződés átszállt az új tulajdonosra.
- A Sasad Liget 4. projekt esetében az előértékesítettség elérte a 100%-ot. Az épületek kivitelezése – mivel a kivitelező nem kötötte le megfelelően és kellő időben a szükséges kapacitásokat, elsősorban az ebből eredő anyagihiány és kapacitáshiány miatt – több hónapos késedelembe került, ez azonban – tekintettel a kivitelezési szerződésben kikötött szerződéses jogokra – érdemben nem veszélyezteti a projekt jövedelmezőségét. A K&H Bankkal 2016.07.22-én aláírt hitelkeret szerződés alapján a hitellehívások a projekt készültségi fokával összhangban történnek. A projekt átadásának várható időpontja: 2019. harmadik negyedév.

A készletek között szerepel még 7.326 e forint továbbszámlázandó költség a BG7 Alap felé.

Mérleg fordulónap utáni értékelések (adatok e HUF)

Dátum	Ingatlan megnevezés	Érték	Deviza
2019.03.18.	Sasad Liget T4 (hrs: 1996/14)	9 340 000	HUF
2019.03.18.	Sasad Liget T3 (hrs: 1996/15)	11 082	HUF

2019.03.18.	Buszesz 18380/4	194 817	HUF
2019.03.18.	Buszesz 18391/12	353 905	
2019.03.18.	Buszesz 18391/3	164 789	HUF
2019.03.18.	Buszesz 18391/5	162 601	HUF
2019.03.18.	Buszesz 18391/8	263 888	HUF
2018.12.18.	Mester u. hrsz. 37861	450 000	HUF
	<b>Ingtatlan összesen</b>	<b>10 941 082</b>	<b>HUF</b>

A 2018.12.31-én fennálló hitelek összege, biztosítékuul szolgáló ingatlanok bemutatása:

A banki hitelek összege (adatok e HUF)

Bank	hitel megnevezés	Lejárat	Kamatper.	Eredeti összeg	Törlesztés	Kamat	Mérlegérték 2018.12.31.
Bg Finance Zrt.	Önerőpótló hitel	2020.06.22	futamidő végén egyösszegben	218 500	218 500	3 640	0
K&H Bank	UCQ208987RA02001	2019.07.22	3 hónap	225 000	225 000	10 790	0
K&H Bank	UCQ208987RA00001		3 hónap	1 778 423	1 778 423	109 307	0
K&H Bank	UCQ208987RA02002		3 hónap	53 848	53 848	2 250	0
K&H Bank	UCQ208787RA02003		3 hónap	275 617	275 617	10 967	0
K&H Bank	UCQ208987RA02004		3 hónap	257 304	257 304	9 337	0
K&H Bank	UCQ208987RA04001		3 hónap	315 000	0	15 289	315 000
K&H Bank	UCQ208987RA02005		3 hónap	271 770	271 770	8 983	0
K&H Bank	UCQ208987RA02006		3 hónap	309 846	309 846	9 865	0
K&H Bank	UCQ208987RA02007		3 hónap	190 837	190 837	5 597	0
K&H Bank	UCQ208987RA02008		3 hónap	154 345	154 345	4 243	0
K&H Bank	UCQ208987RA02009		3 hónap	274 367	274 367	6 850	0
K&H Bank	UCQ208987RA02010		3 hónap	412 521	412 521	9 138	0
K&H Bank	UCQ208987RA04002		3 hónap	218 186	0	7 783	218 186
K&H Bank	UCQ208987RA02011		3 hónap	329 986	329 986	6 826	0
K&H Bank	UCQ208987RA02012		3 hónap	153 736	153 736	2 914	0
K&H Bank	UCQ208987RA04003		3 hónap	236 018	0	7 900	236 018
K&H Bank	UCQ208987RA04004		3 hónap	282 321	0	8 809	282 321
K&H Bank	UCQ208987RA02013		3 hónap	53 766	53 766	864	0
K&H Bank	UCQ208987RA02014		3 hónap	403 014	403 014	5 922	0
K&H Bank	UCQ208987RA04005		3 hónap	115 838	0	3 186	115 838
K&H Bank	UCQ208987RA02015	3 hónap	296 773	296 773	3 853	0	
K&H Bank	UCQ208987RA02016	3 hónap	9 115	9 115	103	0	
K&H Bank	UCQ208987RA04006	3 hónap	80 026	0	2 064	80 026	
K&H Bank	UCQ208987RA03001	3 hónap	735 000	735 000	8 193	0	
K&H Bank	UCQ208987RA02017	3 hónap	266 144	266 144	2 236	0	
K&H Bank	UCQ208987RA04007	3 hónap	85 489	0	1 695	85 489	
K&H Bank	UCQ208987RA04008	3 hónap	54 150	0	964	54 150	
K&H Bank	UCQ208987RA04009	3 hónap	198 280	0	3 318	198 280	
K&H Bank	UCQ208987RA04010	3 hónap	132 655	0	1 849	132 655	

K&H Bank	UCQ208987RA01023	1 hónap	6 810	6 810	39	0
K&H Bank	UCQ208987RA01024	1 hónap	12 404	12 404	71	0
K&H Bank	UCQ208987RA01025	1 hónap	1 501	1 501	7	0
K&H Bank	UCQ208987RA01026	1 hónap	1 332	1 332	7	0
K&H Bank	UCQ208987RA01027	1 hónap	1 677	1 677	7	0
K&H Bank	UCQ208987RA01028	1 hónap	1 747	1 747	7	0
K&H Bank	UCQ208987RA01029	1 hónap	2 255	2 255	7	0
K&H Bank	UCQ208987RA01030	1 hónap	6 571	6 571	20	0
K&H Bank	UCQ208987RA01031	1 hónap	1 497	1 497	2	0
K&H Bank	UCQ208987RA01032	1 hónap	5 923	5 923	8	0
K&H Bank	UCQ208987RA01033	1 hónap	886	886	1	0
K&H Bank	UCQ208987RA01034	1 hónap	833	833	1	0
K&H Bank	UCQ208987RA01035	1 hónap	1 927	1 927	1	0
K&H Bank	UCQ208987RA01036	1 hónap	5 271	5 271	3	0
K&H Bank	UCQ208987RA01037	1 hónap	95	95	0	0
K&H Bank	UCQ208987RA01038	1 hónap	1 666	1 666	3	0
K&H Bank	UCQ208987RA01039	1 hónap	1 854	1 854	2	0
K&H Bank	UCQ208987RA01040	1 hónap	6 781	6 781	8	0
K&H Bank	UCQ208987RA01041	1 hónap	2 817	2 817	11	0
K&H Bank	UCQ208987RA01042	1 hónap	1 249	1 249	4	0
K&H Bank	UCQ208987RA01043	1 hónap	1 565	1 565	8	0
K&H Bank	UCQ208987RA01044	1 hónap	3 373	3 373	4	0
K&H Bank	UCQ208987RA01045	1 hónap	2 204	0	7	2 204
K&H Bank	UCQ208987RA01046	1 hónap	1 294	0	3	1 294
K&H Bank	UCQ208987RA01047	1 hónap	911	0	1	911
<b>Összesen</b>			<b>8 462 318</b>	<b>4 961 523</b>	<b>275</b>	<b>1 722 372</b>

A K&H Bank Zrt. felé fennálló biztosítékok 2018.12.31-én:

Biztosíték azonosító	Biztosíték típusa	Megjegyzés
V3B A208987300	Vállalat óvadéka, azonos devizanem	11024/Ü/952/2016/3
V4A A208987401	Ingatlan jelzálog NEM lakóingatlanon	11024/Ü/1074/2016/3 Sasad3
V4A A208987403	Ingatlan jelzálog NEM lakóingatlanon	11024/Ü/952/2016/3 Németvölgyi
V5G A208987500	Körülírást zálogjog vegy.vagyonek.	PRO-CENTOQUARANTA 11024/Ü/1074/2016/3
V5G A208987503	Körülírást zálogjog vegy.vagyonek.	11024/Ü/952/2016/3 Sasad4 értékesítési szerz.-en
V5G A208987504	Körülírást zálogjog vegy.vagyonek.	11024/Ü/952/2016/3 telek árbevétel
V5G A208987505	Körülírást zálogjog vegy.vagyonek.	11024/Ü/952/2016/3 Biggeorge jz. jelenlegi bankszámlákon
V5G A208987506	Körülírást zálogjog vegy.vagyonek.	11024/Ü/952/2016/3 Biggeorge jz. jövőbeli bankszámlákon

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 %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Kötelezettségek}}$	22,19	83.52
2	Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	450,55	119.74
3	Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	450,55	111.52
4	Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	18,09	45.51
5	Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	0,00	0.10
6	Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	99,98	99.42

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	130 485	-1 403 633
2	Likviditási mutató %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	1,33	195.90
3	Likviditási gyorsráta %	$\frac{\text{Forgóeszk.-készletek}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	0,34	75.44

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Nettó árbevétel}}$	- 38,54	12.77
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	-6.31	8.37
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{saját tőke}}$	-34.86	18.38
4	Tőkearányos osztalék %	$\frac{\text{Fizetett, fizetendő hozam}}{\text{induló tőke}}$	0.00	0.00

## Éves beszámoló

### CASH-FLOW-kimutatás

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	E Forint	E Forint
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-2 559 060</b>	<b>5 236 153</b>
1.	Tárgyévi eredmény +/-	-1 066 743	1 354 319
2.	Elszámolt amortizáció +		79
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 ±	-2 329 864	3 953 693
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	7 218 239	-537 204
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	-6 364 067	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-1 369	-74 437
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	-15 256	539 703
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-418 698</b>	<b>-1 631 051</b>
14.	Ingatlan beszerzés -		-15 492
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +		4 267
17.	Értékpapírok beszerzése -	-418 698	-1 619 826
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +		
19.	Kapott hozamok +		
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>3 108 243</b>	<b>-5 008 735</b>
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 +	4 664 603	995 365
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-1 556 360	-6 004 100
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>	<b>130 485</b>	<b>-1 403 633</b>

## A SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2018.01.01-2018.12.31

ezer Ft-ban

Megnevezés	Induló tőke	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Saját tőke
		Visszavásárolt befektetési jegyek	Ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözete	Előző évek eredménye	Üzleti év eredménye	
<b>NYITÓ ÉRTÉK</b>	6 025 000	577 587	- 183 830	- 3 358 539	-	3 060 218
Apportálás						-
Befizetés						-
Egyéb növekedések			2 971 832			2 971 832
2018.évi eredmény					1 358 586	1 358 586
<b>Növekedés összesen</b>	-	-	2 971 832	-	1 358 586	4 330 418
Apportba adás						-
Kifizetés						-
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra						-
Egyéb csökkenés						-
<b>Csökkenés összesen</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Záróállomány az év végén.</b>	6 025 000	577 587	2 788 002	- 3 358 539	1 358 586	7 390 636



## Portfólió jelentés

Portfólió: Biggeorge 4. Ingatlanalap Alap deviza: HUF Dátum: 2018.12.31

Megnevezés:	ISIN kód:	Deviza:	Nővérték:	Dbszám:	Árfolyam:	Deviza árl.:	Fkamat:	Nőe:
<b>Inggatlanok</b>								
1996/14								8,430,000,000.00
1996/15								15,074,017.00
Buszsz 18391/1 Bp. III.								1,025,000,000.00
Mester u. hrsz 37861								450,000,000.00
<b>Inggatlan összesen:</b>			<b>.00</b>				<b>.00</b>	<b>9,920,074,017.00</b>
<b>Folyószámla</b>								
10402142-00029833-00000009 (BG4 S4fed)		HUF	310,000,000.00			1	29,839.40	310,029,839.00
10402142-00030210-00000000 (BG4 S3fed)		HUF	23,407,150.00			1	2,174.21	23,409,324.00
10402142-50485657-56551000 (BG4 Baf)		HUF	109,360,331.00			1	59.92	109,360,391.00
10402142-50485657-56551024 (BG4 EUR)		EUR	.16			321.51	.00	51.00
10402142-50485657-56551031 (BG4 Óvadéki)		HUF	.00			1	.00	0.00
10402142-50485657-56551048 (BG4 EUR óv)		EUR	.00			321.51	.00	0.00
10402142-50485657-56551062 (BG4 Muködés)		HUF	.00			1	.00	0.00
10402142-50485657-56551103 (BG4 Folyós3)		HUF	.00			1	.00	0.00
10402142-50485657-56551110 (BG4 Folyós4)		HUF	.00			1	.00	0.00
10402142-50485657-56551127 BG4 ÁFavisz		HUF	.00			1	.00	0.00
10402142-50485657-56551134 (BG4 vevomex)		HUF	57,600,775.00			1	31.56	57,600,807.00
10402142-50485657-56551141 (BG4 vevomex)		HUF	272,998,577.00			1	149.59	272,998,727.00
10402142-50485657-56551158 (BG4 Vevó3)		HUF	.00			1	8,557.03	8,557.00
10402142-50485657-56551165 (BG4 Vevó4)		HUF	740,827,386.00			1	85,610.58	740,912,997.00
10402142-50485657-56551172 (BG4 Adós3)		HUF	70,036.00			1	7.58	70,044.00
10402142-50485657-56551189 (BG4 S4Adós)		HUF	52,860,137.00			1	6,072.50	52,866,209.00
10402142-50485657-56551196 (BG4 Adóstelel)		HUF	3,303,345.00			1	9,096.94	3,312,442.00
10402142-50485657-56551213 (BG4ve5)		HUF	5,984.00			1	.00	5,984.00
10402142-50485657-56551282 (BG4ve6)		HUF	.00			1	.00	0.00
10402142-50485657-56551299 (SL3közös)		HUF	400,734.00			1	.22	400,734.00
10402142-50485657-56551309 (BG4 NVA)		HUF	86,497,341.00			1	47.40	86,497,388.00
14220108-50673010 (Commerzbank fed.)		HUF	436,720,074.00			1	.00	436,720,074.00
<b>Deviza összesen:</b>			<b>2,094,051,870.16</b>				<b>141,646.94</b>	<b>2,094,193,568.00</b>
<b>Befektelési jegy</b>								
Biggeorge 10. Ingatlanalap B sorozat	HU0000719042	HUF	00,000.00	311,9813		1		1,310,321,460.00
Biggeorge 11. Ingatlanalap B sorozat	HU0000719075	HUF	00,000.00	148,2992		1		281,768,490.00
Biggeorge 12. Ingatlanalap B sorozat	HU0000719335	EUR	50,000.00	3862.13		321.51		620,856,708.00
Biggeorge 14. Ingatlanalap B sorozat	HU0000720735	HUF	20,000.00	100		1		312,000,000.00
Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Alap B sorozat	HU0000721048	HUF	10,000.00	110,9101		1		200,747,281.00
Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Alap B sorozat	HU0000721303	HUF	50,000.00	102,8099		1		179,917,325.00
Biggeorge 5. Ingatlanalap B sorozat	HU0000717947	HUF	50,000.00	100		1		215,000,000.00
Biggeorge 7. Ingatlanalap B sorozat	HU0000718861	HUF	04,000.00	144,8012		1		391,542,445.00
Biggeorge 8. Ingatlanalap B sorozat	HU0000716929	HUF	65,000.00	114,6455		1		156,491,108.00
<b>Értékpapír összesen:</b>			<b>.00</b>				<b>.00</b>	<b>3,668,644,807.00</b>
<b>Hitel</b>								
K&H ÁFA (RA01) BG4 - HIT00001018 - 2018.1		HUF	2,204,405.00			1	7,301.48	2,211,706.00
K&H ÁFA (RA01) BG4 - HIT00001067 - 2018.1		HUF	1,293,824.00			1	2,573.27	1,296,397.00
K&H ÁFA (RA01) BG4 - HIT00001139 - 2018.1		HUF	911,262.00			1	902.15	912,164.00
K&H ÁFA (RA01) BG4 - Hitelkeret		HUF	95,590,509.00			1	55,313.15	55,313.00
K&H Saját erő S3 - Hitelkeret		HUF	.00			1		0.00
K&H Saját erő S4 - Hitelkeret		HUF	955,000,000.00			1	551,776.50	551,777.00
K&H SL4 - HIT00000040 - 2016.12.30		HUF	315,000,000.00			1	1,956,149.50	316,956,150.00
K&H SL4 (RA04) - HIT00000192 - 2017.07.07		HUF	218,186,229.00			1	1,354,936.08	219,541,165.00
K&H SL4 (RA04) - HIT00000218 - 2017.08.09		HUF	236,017,578.00			1	1,465,669.55	237,483,247.00
K&H SL4 (RA04) - HIT00000235 - 2017.09.12		HUF	282,321,089.00			1	1,753,214.39	284,074,303.00
K&H SL4 (RA04) - HIT00000326 - 2017.11.08		HUF	115,838,196.00			1	719,355.25	116,557,551.00
K&H SL4 (RA04) - HIT00000351 - 2017.12.05		HUF	80,026,151.00			1	496,962.51	80,523,113.00
K&H SL4 (RA04) - HIT00000531 - 2018.03.09		HUF	85,488,602.00			1	530,885.13	86,019,486.00
K&H SL4 (RA04) - HIT00000623 - 2018.04.10		HUF	54,150,370.00			1	336,274.30	54,486,644.00
K&H SL4 (RA04) - HIT00000633 - 2018.04.27		HUF	198,279,893.00			1	1,231,317.93	199,511,211.00
K&H SL4 (RA04) - HIT00000712 - 2018.06.11		HUF	132,654,809.00			1	823,786.55	133,478,596.00
K&H SL4 (RA04) - Hitelkeret		HUF	4,582,037,083.00			1	2,647,399.36	2,647,399.00
K&H Telok (RA00) - Hitelkeret		HUF	.00			1		0.00
<b>Hitel összesen:</b>			<b>7,355,000,000.00</b>				<b>19,933,817.10</b>	<b>1,736,306,222.00</b>
<b>Inggatlan köv.köt.</b>								
ÁFA kötelezettség								-282,423.00
ÁFA követelés								31,159,032.00
Áfa követelések								2,240,000.00
BERUHÁZÁS								280,755,882.00
DÍJTARTOZÁSOK								-514,720,307.00
ELLENJEGYZÉSI DÍJ								-408,000.00
C4 Custody 4.3.025.02.02, 1124								1 oldal / 2 oldal



## Portfólió jelentés

Portfólió: Biggeorge 4. Ingatlanalap Alap deviza: HUF Dátum: 2018.12.31

Megnevezés:	ISIN kód:	Deviza:	Névérték:	Dbszám:	Árfolyam:	Deviza árf.:	Fkamat:	Nee:
<b>Ingatlan köv:köt</b>								
Helyi adó								0.00
INGATLAN ADÁSVÉTEL								-2.655.882.550.00
INGATLAN ADÁSVÉTEL egyedi								-12.319.438.00
INGATLAN ADÁSVÉTEL SL4								-2.906.695.195.00
JÖTELVESÍTÉSI VISSZATARTÁS								-1.478.046.00
KIVITELEZÉS								27.539.956.00
Közös költség								-400.734.00
Regisztrációs díj								-1.300.00
VEVŐI MÓDOSÍTÁSOK								-272.274.960.00
<b>Ingatlan Köv.Köt összesen:</b>			.00				.00	<b>-6,022,768,083.00</b>
<b>költségek</b>								
Alapkezelői díj		HUF	13,786,152.00					14,275,222.00
Felügyeleti díj		HUF	459,543.00					475,843.00
Könyvelési díj		HUF	143,387.00					159,750.00
Könyvvizsgálói díj		HUF	1,474,498.00					1,491,200.00
Külsőadó		HUF	529,121.00					546,538.00
Letékezelői díj		HUF	1,654,341.00					1,713,032.00
<b>Költségek összesen:</b>			18,047,042.00				.00	<b>18,660,585.00</b>
<b>Biggeorge 4. Ingatlanalap nettó eszközérték:</b>			<b>7,905,177,502.00</b>					
<b>Befektetési jegyek darabszáma:</b>			<b>60,250,000.00</b>					
<b>Egy darab befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:</b>			<b>131.210000</b>					