

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

Független könyvvizsgálói jelentés

A Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek részére

Vélemény

Elvégeztük Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap Befektetési Alap (továbbiakban: „az Alap”) 2018. évi éves jelentésében található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2018. 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 könyvvizsgálatra 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 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.

Az egyéb információkban lényegesen ellentmondás vagy lényegesen 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 lényegesen 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 közzétegye 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 lényegesen 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 Könyvvizsgáló Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényegesen hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesen 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 Könyvvizsgáló Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

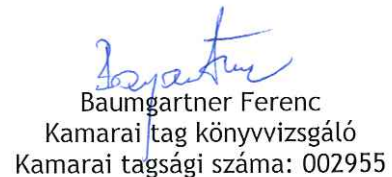
- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából 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 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, minősíteni 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, 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.



Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

ÉVES JELENTÉS

2018.

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 (%)
Ingatlanok	12 578 000 000	203.50	9 920 074 017	125.49
Átruházható értékpapírok	1 307 166 000	0.00	3 668 644 807	46.41
Banki egyenlegek	3 497 672 078	94.65	2 094 193 568	26.49
Egyéb eszközök	1 372 618 090	57.97	359 678 107	4.55
Összes eszköz	18 755 456 168	356.11	16 042 590 499	202.94
Kötelezettségek	13 138 973 895	256.11	8 137 412 997	102.94
Nettó eszközérték	5 616 482 273	100.00	7 905 177 502	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

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
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

IV. A befektetési alap összetétele

Befektetési alap összetétele	Piaci értéke (HUF)	Nettó eszközérték viszonylatában (%)	Összes eszköz viszonylatában (%)
Telek	1 025 000 000	12.97%	6.39%
Ipari ingatlan	0	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	450 000 000	5.69%	2.81%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	8 445 074 017	106.83%	52.64%
Egyéb átruházás értékpapírok	3 668 644 807	46.41%	22.87%
Banki egyenlegek	2 094 193 568	26.49%	13.05%
Egyéb eszközök	359 678 107	4.55%	2.24%
Eszközök összesen:	16 042 590 499	202.94%	100.00%

A portfólió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

A stratégiában megfogalmazott célok elérése érdekében a következő lépésekre került sor 2018-ban a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap esetében:

- 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 Németsvölgyi 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.
- Az Alap 2018.10.12-én adásvételi szerződést kötött a Biggeorge 5., a Biggeorge 7., a Biggeorge 8., a Biggeorge 11., a Biggeorge 14., a Biggeorge 16. és a Biggeorge 17. Alapok 'B' sorozatú befektetési jegyeire.
- A Biggeorge 4. Alap portfóliójában is szereplő Biggeorge 5., Biggeorge 7, Biggeorge 8., Biggeorge 11. és Biggeorge 17. Alapok kezelési szabályzatai módosításra kerültek 2018. decemberében.
- 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.

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

Bevételek megnevezése	Összeg (Ft)
Értékesítés nettó árbevétele	10 640 017 316
Egyéb bevétel	69 290 392
Kamatbevételek	514 189
Árfolyamnyereség	2
Összesen:	10 709 821 899
Működési költségek	Összeg (Ft)
Áram, víz és csatorna díj, hulladékkezelés	745 303

Alapkezelői díj	50 458 067
Letétkezelői díj	6 054 968
Beleegyezési,ellenjegyzési díj	7 506 000
Építmény fenntartási ktg.	0
Hirdetés, reklám költségek	0
Telefonktg	2 853
Közzétételi díj, illetékek, közjegyzői díj	9 395 810
Könyvelési díj	1 625 000
Ügyvédi díj	12 587 500
Könyvvizsgálati díj	1 600 000
Fordítási díj	0
Marketing szolgáltatások	1 087 600
Értékesítési szolgáltatások	2 719 000
Szállítási költség	0
Ingatlanok biztosítási díja	180 645
Értékbecslési díj	3 145 228
Ingatlanügynöki szolgáltatás	0
Bankköltség, forgalmi jutalék	10 330 286
Hitel kezelési díj,szerződés kötési díj	8 002 905
Bérelti díjak	600 000
Javítási munkálatok	1 190 700
Társasházkezelési díj	593 600
Egyéb igénybevett szolgáltatás	3 432 996
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	79 719
Összesen:	121 338 180
Egyéb ráfordítások	Összeg (Ft)
Bírságok, kötbérek, kártérítés	1 186 579
Felügyeleti díj	1 682 000
NAV önellenőrzési pótlék	2 000
Vevőknek fizetett kártérítés	69 044 588
Építmény és telekadó	15 216 539
Térítés nélkül átadott eszközök könyv sz. érték	0
Egyéb (különadó,kerekítés)	2 346 005
Összesen:	89 477 711
Közvetített szolgáltatások	Összeg (Ft)
Eladott áru beszerzési értéke	8 827 301 525
Továbbszámlázott közmű díjak	232 352 412
Összesen:	9 059 653 937
Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összeg (Ft)
Kamatfizetés	80 766 112
Árfolyamveszteség	0
Év végi átértékelések	0
Összesen:	80 766 112

Részletezés	Összeg (Ft)
Ingyanértékesítések nyeresége	1 575 446 734
Fedezeti ügyletek nyeresége vagy vesztesége	0
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó, illetve kifizetett összeg	0
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Ingyanüzemeltetési költségek	0
Ingyan-közmű költségek	745 303
Ingyan-karbantartási költségek	0
Ingyanbiztosítási költségek	180 645
Ingyanadó	15 216 539
Ingyan-értékbecslési költségek	3 145 228
Ingyanügynöki jutalékok	2 719 000
Jogi költségek	12 587 500
Bankköltség	10 330 286
Kamatköltség	80 766 112

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:

Ingyan megnevezése	HRSZ	Adó jellege	Ingyanadó(Ft)
Bp.XI.ker. Sasad Liget T4	HRSZ:1996/14	Telekadó	6 512 030
Bp.XI.ker. Sasad Liget T3	HRSZ:1996/15	Telekadó	4 833 654
Buszesz	HRSZ:18391/1	Telekadó	0
Mester u.	HRSZ:37861	Telekadó	0
Bp.XI.ker. Sasad Liget T6-7	HRSZ:1996/21-23	Telekadó	2 257 255
Németvölgyi út	HRSZ:8395/4	Telekadó	1 613 600
Összesen:			15 216 539

Ingyan portfólió változásának bemutatása:

Ingyan megnevezése	Piaci érték tárgyidőszak elején	Piaci érték ingatlan beszerzéskor	Értéknövelő beruházás	Ingyan értékesítéshez kapcsolódó közvetlen költségek kivezetése
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/15	6 290 000 000	1 029 000 000	5 569 628 713	-6 581 542 114

Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/14	4 820 000 000	1 200 000 000	5 991 184 307	0
Buszesz 18391/1	1 003 000 000	986 236 811	129 988 396	0
Mester 37861	450 000 000	425 340 000	12 165 737	0
Összesen	12 563 000 000	3 640 576 811	11 702 967 153	-6 581 542 114

Ingatlan megnevezése	Elszámolt értéksökkenés	Értékelési különbözet	Piaci érték tárgyidőszak végén
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/15	0	-2 012 580	15 074 019
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/14	0	1 238 815 693	8 430 000 000
Buszesz 18391/1	0	-91 225 207	1 025 000 000
Mester 37861	-79 719	12 573 982	450 000 000
Összesen	-79 719	1 158 151 888	9 920 074 019

Nettó jövedelem¹ (mérleg szerinti eredmény) (eFt)
1 358 585 959

A tárgyidőszakban az Alap hozamot nem fizetett.

Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	Összeg (eFt)
Visszavásárolt befektetési jegyek értékülönözetéből	577 587
Ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözetéből	2 788 002
Előző évek eredményéből	-3 358 539
Üzleti évi eredményből	1 358 586
Összesen	1 365 636

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

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

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

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

1. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

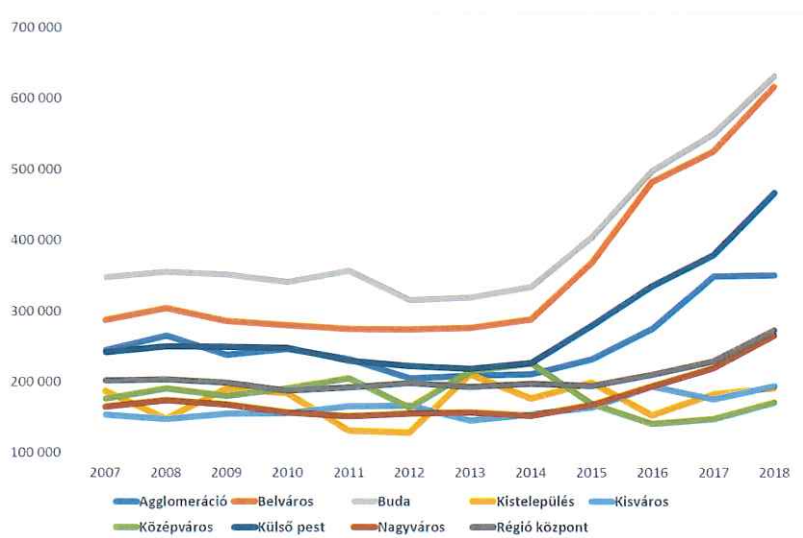
A válság óta 2018-ban kötötték a legtöbb lakás adás-vételi szerződést Magyarországon, ezzel a lakáspiac elérte a kétezres évtized első felének átlagát. Bíztható, hogy a 2000-2008 között tapasztalt meglehetősen hektikus – úgy pozitív, mint negatív irányú – tranzakciószám változások helyett 2014 óta folyamatos, egyenletes növekedés figyelhető meg, legalábbis az adás-vételek számát tekintve. A válság előtti évek során az államilag támogatott jelzálog-hitel termékek megjelenése majd a deviza-hitelek térhódítása adott lendületet a hazai lakáspiacnak, majd a 2008-tól kibontakozó nemzetközi pénzügyi válság sok évre befagyasztotta a piacot. Az újraéledéshez szükség volt a deviza-hitelek kivezetésére és az új családi otthonteremtési támogatásra, valamint a lakásépítés ösztönzésére, amit kedvezményes, 5% áfa mérték bevezetésével kívánt elérni a kormányzat. Ezek és a kedvező kamatkörnyezet, a javuló jövedelmi és általános gazdasági kilátások eredményeként kapott szárnyra ismét a lakáspiac. Az olcsó hitelek mellett az alacsony hozamkörnyezet is újrapozícionálta a lakást, mint befektetési eszközt, a forgalom jelentős hányadát ilyen célú vásárlások adták, különösen a fővárosban és a nagyobb városokban.

Ahogy nőtt a vásárlási kedv, úgy drágultak a lakások. 2018-ban Budapesten és a megyeszékhelyeken már meghaladták a válság előtti szintet. Az árnövekedés hátterében a lakáspiac térbeli koncentrálttsága áll: leginkább a városok és városkörnyéki települések iránt van kereslet, különösen a főváros térségében és a megyei jogú városokban és a környező településeken. Ahol fejlődik a helyi gazdaság, van megélhetést biztosító munkalehetőség, oda költöznek az emberek. A növekvő kereslet pedig hajtja az árakat felfelé.

A Központi Statisztikai Hivatal árindexe szerint Magyarországon a lakásárak immár negyedik éve töretlenül növekednek. 2018 III. negyedévében a használt lakásárak országosan 7,0 százalékkal haladták meg az előző év azonos időszakának árszintjét, az új lakások drágulása 8,3% volt. 2014 év elejétől kezdve minden negyedévben átlagosan 1-5%-kal emelkedtek a használt lakásárak Magyarországon.

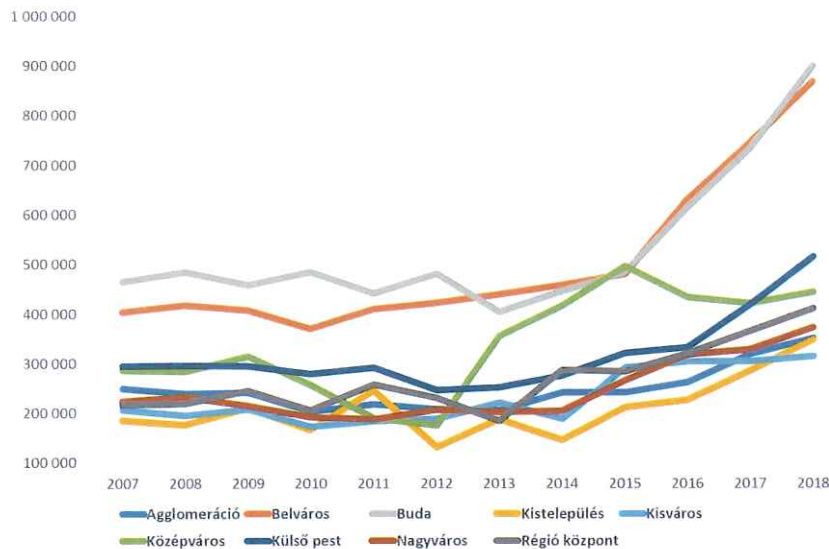
Az új építésű lakások árai 2014 óta szintén emelkedtek, azonban minden év III. negyedéve táján az emelkedés üteme lassult, 2016-ig az árak a III. negyedévben kismértékben visszaestek. 2017 és 2018 folyamán az új építésű lakások drágulása minden negyedévben töretlen volt, a KSH adatai alapján a használt és új építésű lakások ár növekedésben nincs lényeges eltérés.

HASZNÁLT TÁRSASHÁZI LAKÁSOK FAJLAGOS ÁTLAGÁRÁNAK ALAKULÁSA (Ft/m²)



Forrás: Otthon Centrum

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK FAJLAGOS ÁTLAGÁRÁNAK ALAKULÁSA (Ft/m²)



Forrás: Otthon Centrum

2. A hazai kereskedelmi ingatlanok piacának alakulása

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3 587 290 m²-t tesz ki, melyen belül 2 943 580 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület valamint 643 710 m² saját tulajdonú iroda található. Az üresedési ráta tovább csökkent; a harmadik negyedév során 1,2 százalékponttal 6,4%-ra süllyedt, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb ráta. A tulajdonosi irodaállományban bekövetkezett változásokkal korrigált nettó abszorpció a harmadik negyedév során 142 210 m²-t tett ki, ez az idén mért legmagasabb érték. A kínálatot meghaladó kereslet hatására a bérleti díjak enyhén emelkedtek, az elvárt hozamok tovább csökkentek.

A budapesti és a Budapest környéki agglomeráció spekulatív ipari, logisztikai ingatlanállománya jelenleg 2 086 120 négyzetméter. Az üresedési ráta negyedéves szinten 0,2 százalékponttal nőtt, jelenleg 3,7%-on áll. 2018 harmadik negyedévének végén összesen 76 240 négyzetméternyi ipari, logisztikai terület állt üresen és mindössze két épületben van 5 000 négyzetméternél több kiadatlan terület. (Forrás: Eston International)

3. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő figyelembe véve a kedvező ingatlanpiaci folyamatokat 2016 elején új stratégiát dolgozott ki. A stratégia alapvetése, hogy az Alapkezelő a következő években a legnagyobb értékteremtési potenciált (hozam-kockázat alapon) a lakóingatlan-fejlesztési szegmensben látja. Ennek megfelelően tevékenységét is elsősorban ide koncentrálna, ami nem zárja ki esetlegesen más piaci szegmensekre fókuszáló új alapok létrehozását sem.

Az Alapkezelő új stratégiájának megfelelően a következő zártkörű ingatlanalapokat hozta létre 2018-ban, a már korábban létrehozott Biggeorge 4., Biggeorge 5., Biggeorge 7., Biggeorge 8., Biggeorge 10. és Biggeorge 11 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapok mellé:

Handwritten signature and initials in blue ink.

Alap neve	Indulás dátuma	Induló méret
Biggeorge 12. Ingatlanalap	2018.01.22.	5 600 000 EUR
Biggeorge 14. Ingatlanalap	2018.06.06.	1 560 000 000 HUF
Biggeorge 15. Ingatlanalap	2018.06.14.	1 670 000 EUR
Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Alap	2018.08.13	905 000 000 HUF
Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Alap	2018.08.30.	500 000 000 HUF

A létrehozott új alapok közül a Biggeorge 14. és a Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapok egy-egy lakóingatlan fejlesztést valósítanak meg. Az egyes projektekben a hangsúlyos lakófunkció mellett megjelenik a kereskedelmi funkció is.

A Biggeorge 12. és Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapok zártkörű, nyíltvégű befektetési alapokként jöttek létre egy bérbeadással hasznosított irodaház, illetve egy logisztikai bázis hasznosítására.

A Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap szintén zártkörű, nyíltvégű formában jött létre egy később bérbeadással hasznosítandó lakóingatlanfejlesztés megvalósítására. A lakóingatlanokra vonatkozó kedvezményes ÁFA rendelkezések november eleji pontosítását követően az Alapkezelő úgy döntött, hogy értékesíteni kívánja a megépítendő lakásokat.

Az Alapkezelő által kezelt alapok összesített nettó eszközértéke 2018. december 31-én 22 510 314 479 forint volt.

Az Alapkezelő munkavállalói létszáma az év során 4 fővel bővült. A bővítés a back-office területet erősítette. Az Alapkezelőnél az év folyamán külső informatikai auditra került sor.

A Magyar Nemzeti Bank 2017. március 29-én átfogó vizsgálatot kezdeményezett az Alapkezelőnél. A vizsgálatot lezáró határozatot, amely megtekinthető az Alapkezelő honlapján, 2018. február 8-án hozta meg a Felügyelet.

Az Alapkezelő jelentősebb aktualizált szabályzatai 2018. február 26-án kerültek elfogadásra.

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	30 330	12
Alkalmazottaknak kifizetett változó javadalmazás	0	0
Ügyvezetőknek kifizetett teljes javadalmazás	1 894	2
Kifizetett nyereségrészesedés	0	0
Az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorló alkalmazottak javadalmazása	13 649	4

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 jellegüknel fogva különleges szabályok vonatkoznak

Az alapon 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
120.63%	21.96%

1. Ingatlanok adatai

Ingatlan megnev.	Helyrajzi száma	Ingatlan mérete (m ²)	Bérbeadható terület (m ²)	Helység	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve	Tervezett tartás
Buszesz	18391/1	19 519	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Mester u.	37861	3 676	3 676	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	Fejlesztés alatt álló	2019	0 év

Telek besorolású ingatlanok jellemzői:

Ingatlan jellemzők	HRSZ: 18391/1
Övezeti besorolás	Vi-1/M-1
Beépíthetőség	65%
Szintterületi mutató	3.5 m ² /m ²
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	768 000 000	0	0	768 000 000
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
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	11 810 000 000	0	0	11 810 000 000
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	12 578 000 000	0	0	12 578 000 000

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF) az időszak végén *			
	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
Összesen:	9 920 074 017	0	0	9 920 074 017

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

Dátum	Ingatlan megnevezés	Érték	Deviza
2019.03.18	Sasad Liget T3 (hrsz: 1996/15)	15 074 017	HUF
2019.03.18	Sasad Liget T4 (hrsz: 1996/14)	9 340 000 000	HUF
2019.03.18	Buszesz (18391/1)	1 140 000 000	HUF
2019.03.18	Mester u (37861)	450 000 000	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	2 400 000	0	0	2 400 000
Lakóingatlan	1 427 419	0	0	1 427 419
Irodaingatlan	936 000	0	0	936 000
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
Összesen:	4 763 419	0	0	4 763 419

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	4.50	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	0.0001	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 ²)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	297.47	0.00	0.00
Lakóingatlan	6 312.66	0.00	0.00
Irodaingatlan	7 672.13	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	54 365	0.00	0.00
Lakóingatlan	237 386	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	371 529	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	6.79%	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	7.31%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%

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

Ingatlanportfólió aránya	Időszak elején (%)	Időszak végén (%)
Ingatlanportfólió aránya	223.95	125.49

10. A bérleti szerződések átlagos futamideje

A fordulónapon két határozatlan idejű élő bérleti szerződés van.

11. Bérlők, vevők száma

A fordulónapon az alap 2 bérlővel rendelkezik.

12. A bérleti szerződések biztosítéki szintje

A bérleti szerződésekre nincs biztosíték kikötve.

13. Tőkeáttétel

Az Alap tőkeáttétele (Teljes hitelállomány értéke/Nettó eszközérték) 2018.12.31-én 21.96 % volt.

Budapest, 2019. április 17.



Buda Sándor
igazgatósági tag



Kutás Gábor
igazgatósági tag

Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság