

**Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap
2016. éves jelentése**

Független könyvvizsgálói jelentés

A Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére

Vélemény

Elvégeztük a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban "Alap") mellékelt 2016. évi éves jelentésében található számviteli információinak (továbbiakban: "számviteli információk") könyvvizsgálatát, amely számviteli információk a számviteli törvény előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra.

Véleményünk szerint a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2016. december 31-el végződő időszakra vonatkozó éves jelentésben közölt számviteli információk, melyek a számviteli törvény előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra, minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Alaptól, és annak kezelőjétől, a Biggeore Alapkezelő Zrt.-től (a továbbiakban „Alapkezelő”), és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

**Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú
könyvvizsgálati kérdésre**

Ingtalanok értékelése

Az Alap éves jelentésében az ingatlanok értéke 2016. december 31-én 7 244 000 ezer Ft. A fenti mérlegérték az ingatlanok becsült valós értékét tükrözi, amelynek meghatározásához az Alap független külső értékbecslő szakértőt alkalmazott. Az értékelés következtében átértékelési különbözet került elszámolásra.

Az értékbecslés számos feltételezésen alapul az ingatlanok értékét befolyásoló tényezőkkel kapcsolatban, amelyek bizonytalanságot hordoznak, ezért az ingatlanok valós értéke is változhat annak megfelelően, ahogy a befolyásoló tényezők változnak.

Könyvvizsgálati eljárásaink az ingatlanok értékelésére vonatkozóan a következők voltak.

Értékeljük a független külső értékbecslő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, objektivitását. Értékeljük az értékbecslő által alkalmazott módszertan és fő feltételezések megfelelőségét az ingatlan iparággal kapcsolatos ismereteink alapján. Ellenőriztük az ingatlanok mérlegértékének meghatározásához használt alapadatok pontosságát, relevanciáját, újraszámítással ellenőriztük a kalkuláció pontosságát.

Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

Egyéb információk

Az Alapkezelő vezetése felelős az egyéb információkért. Az egyéb információk az éves jelentésben található nem számviteli információkból állnak, de nem tartalmazzák az éves jelentésben található számviteli információkat és az azokra vonatkozó könyvvizsgálati jelentésünket. Az éves jelentésben található számviteli információkra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra és azokra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést. Az éves jelentésben található számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálattal kapcsolatban a mi felelőségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként lényeges hibás állítást tartalmazónak tűnnek-e. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk ezt a tényt jelenteni. Ebben a tekintetben nincsen jelentenivalónk.

Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves beszámolóért

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves jelentésnek a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az abban szereplő számviteli információkért, továbbá 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 az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentés elkészítése.

Az éves jelentés elkészítése során az Alapkezelő vezetése felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint az Alapkezelő vezetése felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves jelentésben való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha az Alapkezelő vezetésének szándékában áll megszüntetni az Alapot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizgálatáért való felelőssége

A könyvvizgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben szereplő számviteli információk nem tartalmaznak 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 könyvvizgálat 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 jelentés alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. 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 könyvvizgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Értékeljük az éves jelentés átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve az abban tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves jelentésben teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események való bemutatása.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e az Alapkezelő vezetése részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, 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 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 szereplő 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 szereplő 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.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - 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.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha - rendkívül ritka körülmények között - azt állapítják meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelenést aláírói minősülnek.

Budapest, 2017. április 28.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft
1103 Budapest Kőér utca 2/A
Nyilvántartási szám: 002387


Csirmaz Gábor
Cégvezető




Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 002955



Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

ÉVES JELENTÉS

2016.

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	2 824 000 000	424.63	7 244 000 000	203.50
Átruházható értékpapírok	0	0.00	0	0.00
Banki egyenlegek	676 908 620	7.95	3 369 236 399	94.65
Egyéb eszközök	18 867 598	0.36	2 063 567 234	57.97
Összes eszköz	3 519 776 218	432.94	12 676 803 633	356.11
Kötelezettségek	2 181 106 978	332.94	9 117 023 492	256.11
Nettó eszközérték	1 338 669 240	100.00	3 559 780 141	100.00

II. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	
Időszak elején (db)	Időszak végén (db)
68 716 772	60 250 000

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2016.01.29	3 649 595 238	53.11
2016.02.29	3 192 764 914	52.99
2016.03.31	3 172 349 286	52.65
2016.04.29	3 163 633 750	52.51
2016.05.31	3 156 079 591	52.38
2016.06.30	3 141 808 155	52.15
2016.07.29	3 077 048 640	51.07
2016.08.31	3 335 201 508	55.36
2016.09.30	3 315 692 534	55.03
2016.10.28	3 357 812 312	55.73
2016.11.30	3 336 564 708	55.38
2016.12.31	3 559 780 141	59.08

IV. A befektetési alap összetétele

Befektetési alap összetétele	Piaci értéke (HUF)	Nettó eszközérték viszonylatában (%)	Összes eszköz viszonylatában (%)
Telek	2 243 000 000	63.01%	30.96%
Ipari ingatlan	0	0.00%	0.00%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	5 001 000 000	140.49%	69.04%
Értékpapírok	0	0.00%	0.00%
Bankbetétek	0	0.00%	0.00%
Összesen:	7 244 000 000	203.50%	100.00%

A portfólió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

A tárgyidőszakban Alap értékesítette az 1097 Budapest, Gyáli út 12. szám alatt (HRSZ:38293/60) található, kivett építési terület megjelölésű ingatlant 2016. január 12-én. Az Alap megvásárolta a Sasad Liget 4. ütem fejlesztési projekthez tartozó építési telket (hrs. 1996/14) 2016. július 28-án.

A tárgyidőszakot követően, de a mérlegkészítést megelőzően az Alap értékesítette a Könyves Kálmán Krt. 22. szám alatt található (hrs. 38270/2) fejlesztési területet.

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

Bevételek megnevezése	Összeg (Ft)
Értékesítés nettó árbevétele	352 370 486
Egyéb bevétel	613 236
Kamatbevételek	4 477 689
Árfolyamnyereség	791 374
Összesen:	358 252 785
Működési költségek	Összeg (ezer Ft)
Áram, víz és csatorna díj, hulladékkezelés	49 729

Alapkezelői díj	12 374 086
Letétkezelői díj	2 455 107
Beleegyezési,ellenjegyzési díj	6 827 000
Építmény fenntartási ktg.	849 350
Hirdetés, reklám költségek	0
Domain karbantartás	1 000
Közzétételi díj, illetékek, közjegyzői díj	3 904 970
Könyvelési díj	990 000
Ügyvédi díj	30 786 748
Könyvvizsgálati díj	2 720 000
Fordítási díj	89 535
Marketing szolgáltatások	193 132 113
Értékesítési szolgáltatások	482 830 278
Ingatlanok biztosítási díja	182 208
Ingatlanértékelő díja	2 335 000
Ingatlan szakértői díj	11 126 016
Bankköltség, forgalmi jutalék	28 174 588
Hitel kezelési díj,szerződéskötési díj	52 741 306
Egyéb	912 633
Összesen:	832 481 667
Egyéb ráfordítások	Összeg (Ft)
Bírságok, kötbérek, kártérítés	0
Felügyeleti díj	837 000
Építmény és telekadó	19 938 172
Értékvesztések	2 704 693
Egyéb	1 562 095
Összesen:	25 041 960
Közvetített szolgáltatások	Összeg (Ft)
Eladott áru beszerzési értéke	364 445 000
Továbbszámlázott közmű díjak	0
Összesen:	364 445 000
Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összeg (Ft)
Kamatfizetés	52 211 115
Árfolyamvesztés	6 658 862
Év végi átértékelések	6 470
Összesen:	58 876 447

Bevételek, díjak, költségek részletezése	Összeg (Ft)
Ingtalanértékesítések nyeresége	-18 331 000
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
Ingtalanüzemeltetési költségek	0
Ingtalan-közmű költségek	49 729
Ingtalan-karbantartási költségek	849 350
Ingtalanbiztosítási költségek	182 208
Ingtalanadók	19 938 172
Ingtalan-értékbecslési költségek	2 335 000
Ingtalanügynöki jutalékok	11 126 016
Jogi költségek	30 786 748
Bankköltség	28 174 588
Kamatköltség	50 158 745

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:

Ingtalan megnevezése	HRSZ	Adó jellege	Ingtalanadó(Ft)
Bp.IX.ker. Könyves K. krt. 22.	HRSZ:38270/2	Építményadó	1 101 120
Bp.IX.ker. Gyáli út 12.	HRSZ:38293/60	Telekadó	655 750
Bp.XI.ker. Sasad Liget	HRSZ:1996/15	Telekadó	4 833 654
Bp.XI.ker. Sasad Liget	HRSZ:1996/11	Telekadó	6 863 605
Bp.XI.ker. Sasad Liget SBC	HRSZ:1996/12	Telekadó	3 153 843
Bp.XII.ker. Németvölgyi út 41.	HRSZ:8395/2	Telekadó	3 330 200
Összesen:			19 938 172

Ingyatlan portfólió változásának bemutatása:

Ingyatlan megnevezése	Piaci érték tárgyidőszak elején	Piaci érték ingatlan beszerzésikor	Értéknövelő beruházás	Értékelési különbözet	Piaci érték tárgyidőszak végén
Bp. IX. ker. Könyves K. Krt. 22.	340 000 000			0	340 000 000
Bp. IX. ker. Gyáli út 12.	242 000 000			122 445 000	0
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/18	448 000 000		168 500	314 831 500	763 000 000
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/12	630 000 000		1 210 000	508 790 000	1 140 000 000
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/15	523 000 000		1 921 247 918	-463 247 918	1 981 000 000
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/14	0	1 200 000 000	436 333 159	123 666 841	1 760 000 000
Bp. XII. ker. Németvölgyi út 41.	641 000 000		2 334 650	616 665 350	1 260 000 000
Összesen	2 824 000 000	1 200 000 000	2 361 294 227	1 223 150 773	7 244 000 000

<p>Nettó jövedelem (mérleg szerinti eredmény) (Ft)</p>
<p>-922 592</p>

A tárgyidőszakban az Alap hozamot nem fizetett.

Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	Összeg (eFt)
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözeteiből	577 587
Ingyatlanok, értékpapírok értékelési különbözeteiből	-3 121 523
Előző évek eredményéből	-1 369 204
Üzleti évi eredményből	-922 592
Összesen	-4 835 732

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)
2012.12.31	2 784 097 602	41.09
2013.12.31	1 582 363 790	23.35
2014.12.31	875 233 103	12.92
2015.12.31	1 338 669 240	19.48
2016.12.31	3 559 780 141	59.08

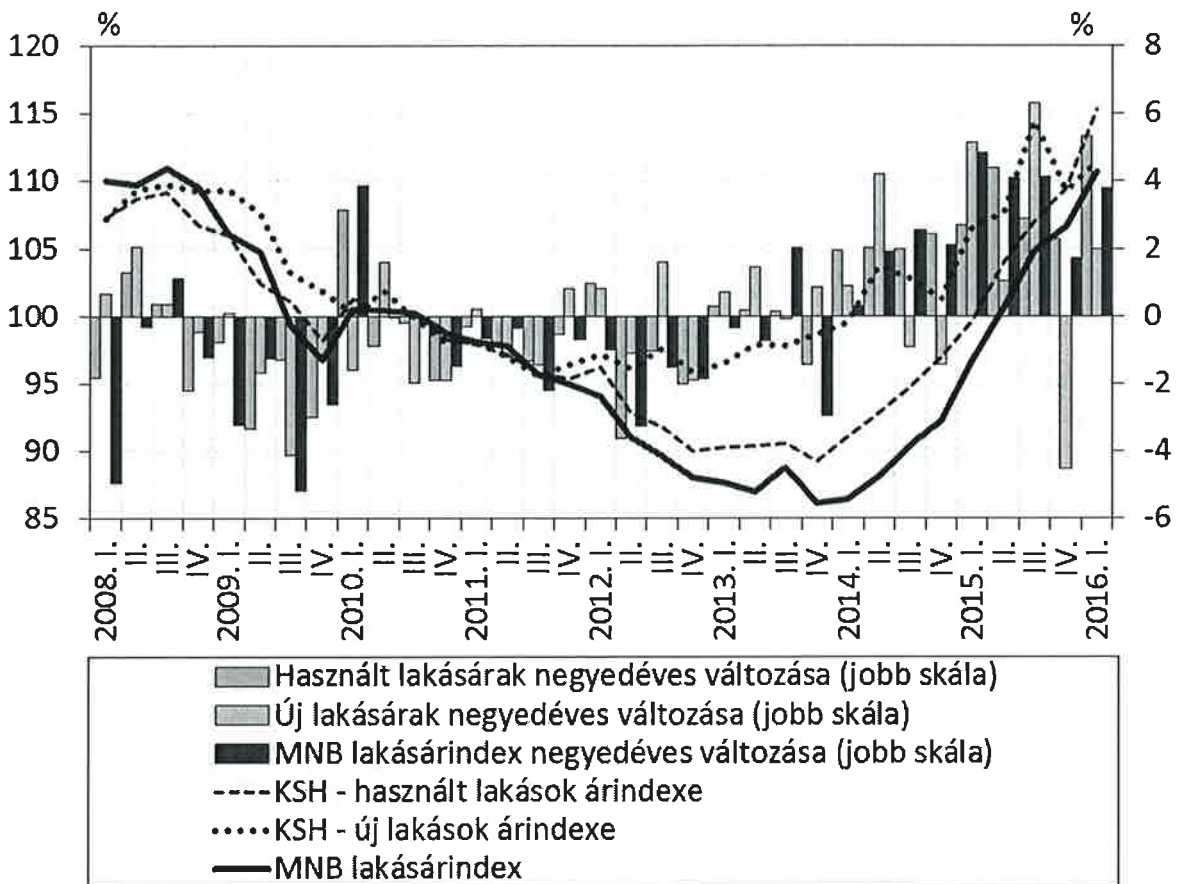
VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét

A tárgyidőszakban az Alap nem kötött származtatott ügyleteket.

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

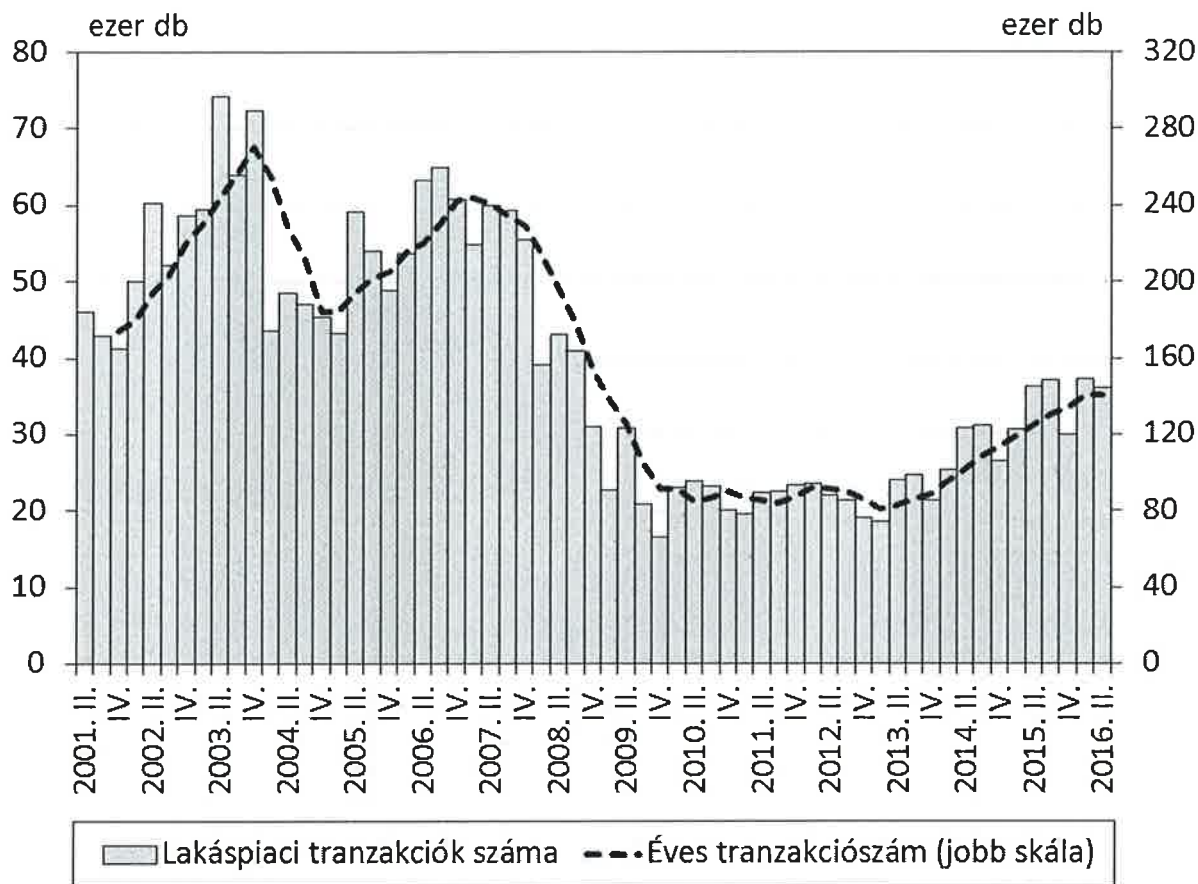
1. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

2016 elején tovább folytatódott a hazai lakás piac élénkülése, amit a lakásárak folyamatos emelkedése jól tükröz. 2016 első negyedéve során az országos MNB-lakásárindex mintegy 3,8 százalékkal emelkedett, amely dinamika meghaladta a megelőző két negyedévben tapasztalt árnövekedési ütemet.



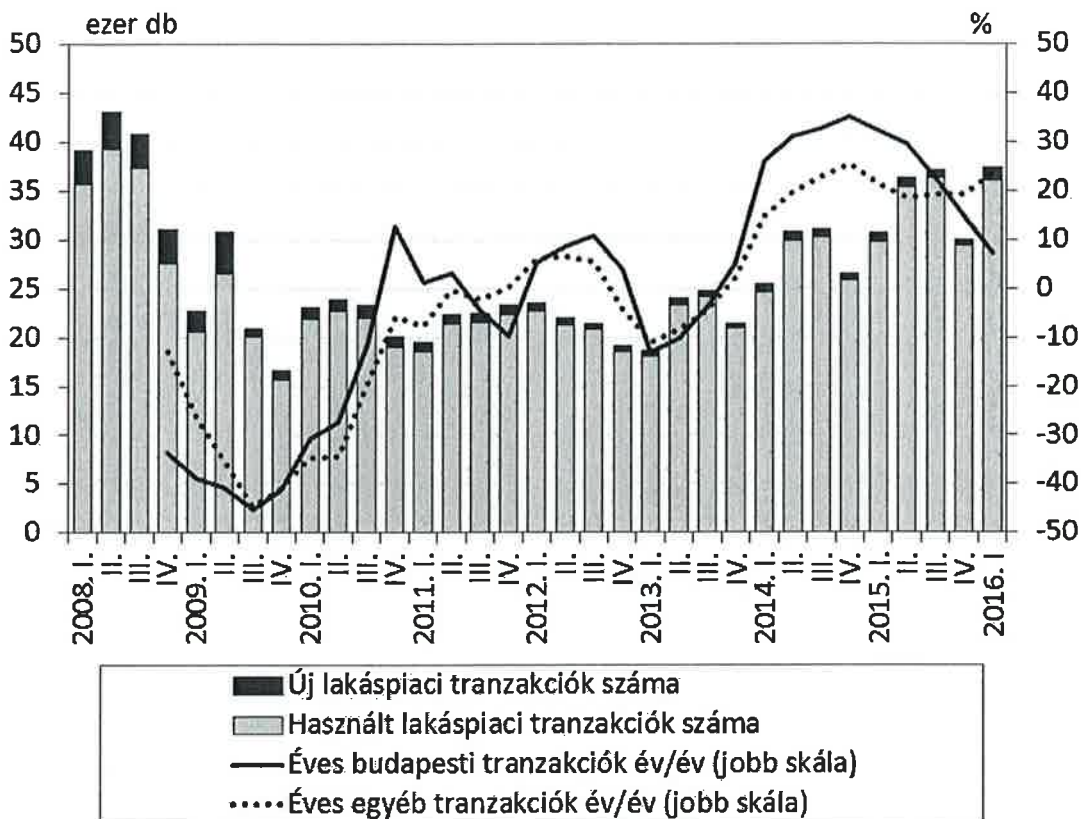
Az elmúlt két évben a hazai lakások negyedévente átlagosan valamivel 3 százalék felett növekedtek, aminek következtében 2013. év végéhez képest 2016 első negyedévének végén csaknem 30 százalékkal voltak drágábbak nominális értelemben átlagosan a hazai lakások. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) számításai szerint mindezek mellett a használt lakások ára jóval nagyobb mértékben emelkedett az új lakások árnövekedéséhez képest. A statisztikai hivatal által számított használt lakásokra vonatkozó lakásárindex az elmúlt egy évben 15,7 százalékkal emelkedett, míg az új lakásokra vonatkozó index 4,6 százalékkal volt magasabb az egy évvel korábbi értékéhez képest. Amennyiben pedig a lakások mélypontjához, azaz 2013. év végéhez viszonyítjuk az árnövekedéseket, akkor rendre 29,1 és 12,9 százalékos emelkedést láthatunk a használt és új lakások árában.

A lakáspiaci élénkülés az árak növekedése mellett az adásvételek számának folyamatos bővülésében is megmutatkozik. 2016 első féléve során a lakáspiaci forgalom valamivel több mint 73 ezer tranzakciót tett ki, ami mintegy 10 százalékkal magasabb az előző év azonos időszakánál.



A lakáspiaci forgalom az elmúlt két évben hozzávetőlegesen 20 és 30 százalékos éves dinamika mellett bővült, a forgalom növekedési üteme azonban 2016-ra lassult, ráadásul 2016 második negyedévére nulla közelébe csökkent a becsült adatok alapján. Az átlagos éves piaci forgalom az elmúlt 15 évben mintegy 160 ezer tranzakciót számlált, amelyhez képest az elmúlt négy negyedévben mintegy 140 ezer adásvételt tapasztalhattunk. A piaci forgalom további bővüléséhez mindezek alapján lenne még némi tér, a hirtelen és nagymértékben megemelkedett lakásárszínvonal azonban a közeljövőben valamelyest hűtheti a piaci forgalom további növekedését.

A forgalom bővülése a lakás piac fordulópontja után a fővárosi használt piacon csapódott le. A közelmúltban megfigyelhető és jelenleg is zajló lakáspiaci élénkülés több szempontból is szegmentált. Egyrészt a forgalom bővülése szinte teljes egészében a használt lakások részpiacán koncentrálódik, másrészt a lakáspiaci fellendülés területi alapon sem mutat egységes képet: mind az árak emelkedésében, mind pedig az adásvételek számának növekedésében kiemelkedik a főváros. Az újlakás-piaci tranzakciók nem bővültek érdemben az elmúlt években, és 2016 első negyedévében is csupán a teljes negyedéves forgalom mintegy 3 százalékát adták szemben a 2008-ban tapasztalt 10 százalék feletti aránnyal.



Mindezek mellett, amíg a piaci fordulópontra jelentő 2013 végéig Budapesten nagyobb ütemben bővült a lakáspiaci tranzakciók száma a fővároson kívüli területekhez képest, addig ez a reláció 2016-ra megfordult, és a budapesti piac már jóval lassabb ütemben bővül. Mindez vélhetően a jelentős mértékben megnövekedett fővárosi lakásáraknak is köszönhető.

2. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

A 2016. év elején megszületett az Alapkezelő új stratégiája, amely a tevékenység jelentős bővítését tűzte ki célul. Ehhez kapcsolódóan kicserélődött az Alapkezelő személyi állománya (vezető tisztségviselők, egyéb munkavállalók). Jelentős beruházással megújításra kerültek az informatikai rendszerek (hardver + szoftver). Továbbá az Alapkezelő megváltozott működésére tekintettel új belső szabályzati rend került kialakításra. Az átalakítás érintette a társaság arculatát, kommunikációs csatornáit is (új logó, honlap).

1. Ingatlanok adatai

Ingatlan megnev.	Helyrajzi száma	Ingatlan mérete (m ²)	Bérbeadható bruttó és nettó terület (m ²)	Helység	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve	Tervezett tartás
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T6-7	1996/18	14 420	14 420 14°420	Budapest	Telek	-	3 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T3	1996/15	16 842	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	folyamatban	1 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T4	1996/14	22 690	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	folyamatban	2 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T5	1996/12	10 989	10 989 10°989	Budapest	Telek	-	2 év
Bp. XII. ker. Németvölgyi út 41.	8395/2	16 651	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	folyamatban	3 év
Bp. IX. ker. Könyves K. Krt. 22.	38270/2	6 337	6 337 6°337	Budapest	Telek	-	1 év

Telek besorolású ingatlanok jellemzői:

Ingatlan jellemzők	HRSZ: 1996/12	HRSZ: 1996/18	HRSZ: 38270/2
Övezeti besorolás	I-XI/L2	I-XI/L3	I-IX-06
Beépíthetőség	35%	25%	50%
Szintterületi mutató	2,0 m ² /m ²	1,0 m ² /m ²	3,0 m ² /m ²
Építménymagasság	10,0-20,0 m	6,0 - 16,0 m	0,0 - 22,0 m
Zöldterületi mutató	45%	50%	35%
Közműellátottság	összközműves, de bővíteni kell	részben	az utcában minden közmű elérhető
Építési engedély	van	nincs	van

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	448 000 000	0	0	448 000 000
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	2 376 000 000	0	0	2 376 000 000
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	2 824 000 000	0	0	2 824 000 000

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF) az időszak végén *			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	2 243 000 000	0	0	2 243 000 000
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	5 001 000 000	0	0	5 001 000 000
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	7 244 000 000	0	0	7 244 000 000

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

Dátum	Ingatlan megnevezés	Érték	Deviza
2017.01.24	Könyves Kálmán krt. 22. (hrs: 38270/2)	384 000 000	HUF
2017.01.24	Németvölgyi út 41 (hrs: 8395/2)	1 650 000 000	HUF
2017.01.24	Sasad Liget T3 (hrs: 1996/15)	2 796 000 000	HUF
2017.01.24	Sasad Liget T4 (hrs: 1996/14)	1 860 000 000	HUF
2017.01.24	Sasad Liget T5 (hrs: 1996/12)	1 150 000 000	HUF
2017.01.24	Sasad Liget T6-T7 (hrs: 1996/18)	768 000 000	HUF
2017.02.13	Sasad Liget T5 (hrs: 1996/12)	1 210 000 000	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	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	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	2 400 000	0	0	2 400 000

4. Bérbeadottság

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság(%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0.20	0.00	0.00
Lakóingatlan	0.00	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	0.00	0.00	0.00
Egyéb ingatlan	0.00	0.00	0.00

5. Ingatlanjövedelmezőség

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség *		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0.03%	0.0000	0.0000
Lakóingatlan	0.0000	0.0000	0.0000
Irodaingatlan	0.0000	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

** Nettó évesített bérleti díj és az ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értékének hányadosa

6. Fajlagos bérleti díj bevétel

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m ²)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	378.73	0.00	0.00
Lakóingatlan	0.00	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	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	70 655	0.00	0.00
Lakóingatlan	0.00	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	89 013	0.00	0.00
Egyéb ingatlan	0.00	0.00	0.00

*** (A fajlagos ingatlanértékek a telek területére vannak vetítve)

8. Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanok értékének változása (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	58.18%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	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	90.92%	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	210,96	203,50

10. A bérleti szerződések átlagos futamideje

Valamennyi bérleti szerződés határozatlan idejű, a szerződések átlagos futamideje – a felmondási periódus hosszát alkalmazva - az év végén 1 hónap.

11. Bérlők, vevők száma

Az Alapnak 2016-ban 1 bérlővel volt élő bérleti szerződése.

12. A bérleti szerződések biztosítéki szintje

A bérleti szerződésekre nincs biztosíték kikötve.

13. Tőkeáttétel

Az Alap tőkeáttétele (Teljes hitelállomány értéke/Nettó eszközérték) 2016.12.31-én 102,85 % volt.

Budapest, 2017. április 28.



Buda Sándor
igazgatósági tag



Kutas Gábor
igazgatósági tag

Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság