

**Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap
2015. december 31-i
éves beszámolója**

Független könyvvizsgálói jelentés

a Biggeorge Alapkezelő Zrt. részére

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap mellékelt 2015. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 3 520 123 ezer Ft, a mérleg szerinti eredmény -258 976 ezer Ft veszteség-, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrolokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb kérdések

A Társaság 2014. évi éves beszámolóját más könyvvizsgáló könyvvizsgálta, aki 2015. április 30-án kelt könyvvizsgálói jelentésében minősítés nélküli záradékot (véleményt) bocsátott ki.


Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap mellékelt 2015. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2015. december 31-i fordulónapra vonatkozó üzleti jelentésének a vizsgálatát.

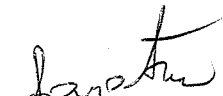
A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Véleményünk szerint a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2015. évi üzleti jelentése a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2015. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2016. április 25.

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


Csirmaz Gábor
Cégvezető




Baumgartner Ferenc
Bejegyzett könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955

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

PSZAF nyilvántartásbavételi határozat száma

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

PSZAF 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

2015 évi Éves beszámoló

Éves zárómérleg

2015.01.01-2015.12.31

Keltezés: Budapest, 2016-04-25


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

**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 .
PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1 8 1 2 9 0 3 0 - 2 4 1
Adószám

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2015.01.01-2015.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I. + II. sor)			
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK			
03.	1. Ingatlanok			
04.	2. Ingatlanok értékülönözete			
05.	3. Egyéb berendezések			
06.	4. Beruházások			
07.	5. Beruházásokra adott előlegek			
08.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
09.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek			
10.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)			
11.	I. KÉSZLETEK	3 791 039		3 519 343
12.	1. Ingatlankészletek	3 716 464		2 824 000
13.	2. Ingatlankészletekértékülönözete	8 771 172		7 168 674
14.	3.	-5 054 708		-4 344 674
15.	II. KÖVETELÉSEK			
16.	1. Követelések	4 964		18 434
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	8 071		21 541
18.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	-3 107		-3 107
19.	1. Értékpapírok			
20.	2. Értékpapírok értékülönözete			
21.	3. a) kamatból, osztalékból			
22.	4. b) egyéb			
23.	IV. PÉNZESZKÖZÖK			
24.	C. Aktív időbeli elhatárolások	69 611		676 909
25.	1. Aktív időbeli elhatárolások			780
26.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			780
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C)	3 791 039		3 520 123

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
28.	D. Saját tőke (I. + II. sor)			
29.	I. INDULÓ TŐKE	875 342		1 338 380
30.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 606 426		6 871 677
31.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	11 241 884		16 392 164
32.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	3 635 458		9 520 487
33.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékülönözetéből	-6 731 084		-5 533 297
34.	b) ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözeteiből	-566 148		180 580
35.	c) előző évek eredményéből	-5 054 708		-4 344 674
36.	d) üzleti évi eredményből	-885 003		-1 110 227
37.	E. Céltartalékok	-225 225		-258 976
38.	F. Kötelezettségek (I. + II. sor)			
	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 915 467		2 181 107
86	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
98.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)	2 915 467		2 181 107
102.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	3 791 039		3 520 123

Keltetés:

Budapest, 2016-04-25

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

alvállalkozás vezetője (képviselője)

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: 2015.01.01-2015.12.31

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

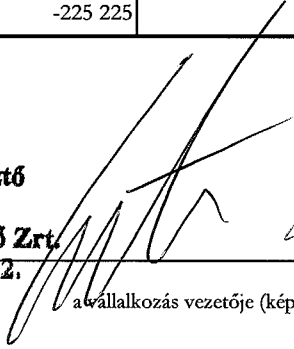
adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	12 724		1 464 032
II.	EGYÉB BEVÉTELEK			
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE	1 791		1 606 170
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	11 277		58 195
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	29 301		29 829
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	445		21 044
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	196 025		49 858
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK			
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK			
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-225 225		-258 976

Keltezés:

Budapest, 2016-04-25

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


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2015.01.01-2015.12.31.

TARTALOM:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

- II/1. Aktív időbeli elhatárolások
- II/2. Passzív időbeli elhatárolások
- II/3. Rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

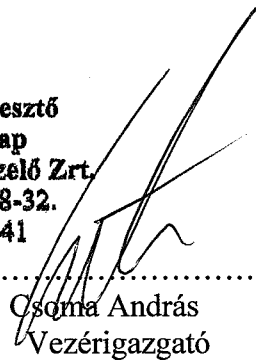
III. VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET ÉRTKELÉSE


IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

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

Budapest, 2016. április 25.

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


Csoma András
Vezérigazgató


Varga Tamás
Cégvezető



I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

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

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 1.338.380 e Ft.

Az Alap fő tevékenységi köre
4110 Épületépítési projekt szervezése

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

Az éves beszámoló aláírásra jogosult személyek:

- Csoma András Vezérigazgató, 1139 Budapest, Pap Károly u. 22/A. 8/1.
- Varga Tamás Cégvezető, 1046 Budapest, Pálya u. 5/B. 1/6.

Internet cím: www.biggeorges-nv.hu/alapkezelo

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

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

I/2. AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

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

- A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. számú törvény
- 2000.évi C Törvény a számvitelről
- 215/2000. (XII. 11) sz. kormányrendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól.
- 2014/XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről

a) *Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja*

A 2015. üzleti év: 2015.01.01-2015.12.31.

A mérlegkészítés időpontja: 2016.04.25.

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-csökkenítő - 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-csökkenítő 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 számviteli törvény 86. § (8) bekezdése szerint jelentős eredményhatást a rendkívüli bevételek és ráfordítások vonatkozásában a Társaság akkor állapít meg, ha összevont hatásuk (a rendkívüli eredmény) értéke meghaladja az adózás előtti eredmény 20%-át. Ekkor a rendkívüli bevételeket és ráfordításokat tételesen be kell mutatni a kiegészítő mellékletben.

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 visszairást 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 a Társaság 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 a társaság nem számol el, ennek szerepét az értékkülönbszet elszámolása tölti be.

e) *Az értékkülönbözet 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 értékkülönbözet képzése. Az értékkülönbözet a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözeteként adódik.

Az értékkülönbözet elszámolása a tőkeváltozással szemben történik.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbözet 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: Ignéczi Ágota
Regisztrációs szám: 165598

I/4. A TÁRSASÁG 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
Közvetített szolgáltatás: áram, víz	1.150	0
Vevők	6.918	8.816
Vevők értékvesztése	-3.107	-3.107
Folyamatos teljesítésű ÁFA	0	12.722
Illeték	3	3
Összesen	4.964	18.434

II/2. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Hungaroplakát: 2015. bérleti díja	0	780
Összesen	0	780

II/3. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Rövid lejáratú banki hitel	2.797.902	1.992.112
Biggeorge Alapkezelőtől kapott kölcsön	110.000	125.000
Vevőktől kapott kaució, óvadék	3.300	1.800
Szállítók	3.934	61.177
Elszámolási időszakos áfa	231	0
Garanciális visszatartás	100	100
NAV ÁFA	0	801
Késedelmi pótlék	1	1
Psz különadó BG NV	0	116
Összesen	2.915.467	2.181.107

II/4. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
BDO: Könyvvizsgálat	0	480
Biggeorge's-NV Zrt.: könyvelési díj	0	50
Könyvvizsgálati díj HKH Consulting Kft	230	0
Kamat BG alapkezelő	0	106
Összesen	230	636

III. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

III/1. PÉNZÜGYI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

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

A lakáspiacon bekövetkező erőteljes élénkülés hatására az építési telkek - válság éve alatt befagyott piaca – is aktivizálódott, így több jelentős tranzakcióra is sor került.

Ezt kihasználva az alapkezelő az alap portfóliójából 2015.12.07-i dátummal értékesítette a 3993/4 helyrajzi számú, természetben a 1117 Budapest, Budafoki út 185-189. számon található, kivett üzemi terület besorolású ingatlant.

A tárgyidőszakot követően, de a mérlegfordulónapot megelőzően az alapkezelő értékesítette az 1097 Budapest, Gyáli út 12. szám alatt (HRSZ:38293/60) található, kivett építési terület megjelölésű ingatlant 2016. január 12-én.

Az ingatlanértékesítésekhez kapcsolódóan hitel előtörlesztésre is sor került az Unicredit Bank Hungary Zrt. részére.

Az Alap és az UniCredit Bank Hungary Zrt. között 2016. február 02-án – új feltételekkel – hitelszerződés jött létre, amely felváltotta a korábbi megállapodást.

A fenti események hatására a BG4 alap likviditási helyzete és működése jelentős mértékben stabilizálódott. Az ingatlanpici feltételek javulása lehetővé teszi, hogy az alapkezelő az előző időszak defenzív politikájával szemben új fejlesztések, illetve esetlegesen új alapok indítását mérlegelje.

III/2 JÖVEDELMEZŐSÉGI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

- Költségeként rezszi költség (áram, víz, csatornadíj, szemétszállítás), internet díj, hirdetés, reklám díja, ügyvédi, könyvelési, könyvvizsgálati díj, biztosításával kapcsolatos költségek, ingatlanértékelő díja, alapkezelői díj, letétkezelői díj, közzétételi díj, illetékek, közjegyzői díj, bankköltség merült fel.
- bevételként parkolóhely bérleti díjak, pályázati felhívás eladása, valamint továbbszámlázott egyéb díjat mutat ki az Alap
- a jövedelmezőségi mutatókat az 1.sz. melléklet tartalmazza.

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

IV/1. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Áram, víz és csatorna díj, hulladékkezelés	279	1.117
Alapkezelői díj	1.975	1.774
Letétkezelői díj	889	1.923
Értékbecslési díj	0	2.050
Hirdetés, reklám költségek	1.730	0
Internet	12	14
Közzétételi díj, illetékek, közjegyzői díj	61	153
Személy és Vagyon védelem	0	647
Könyvelési díj	800	650
Ügyvédi, közjegyzői bírósági szolg. díja	69	274
Könyvvizsgálati díj	300	480
Ingatlanok biztosítási díja	207	207
Ingatlanügynöki szolgáltatás	0	46.400
Ingatlanértékelő díja	4.289	0
Bankköltség, forgalmi jutalék	138	1.739
Egyéb	520	767
Terv szerinti értékcsökkenés	8	0
Összesen	11.277	58.195

IV/2. INGATLANOK RÉSZLETEZÉSE

Megnevezés	HRSZ	Bekerülési érték	Piaci érték	Értékelési különbözet
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41.	8395/2	1.964.432	641.000	1.323.433
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/15	1.091.018	523.000	568.017
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/18	1.243.847	448.000	795.847
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/12	1.466.275	630.000	836.275
Budapest, IX. ker. Gyáli út 12.	38293/60	364.445	242.000	122.445
Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán Krt. 22.	38270/2	1.038.657	340.000	698.657
Összesen		7.168.674	2.824.000	4.344.674

A Sasad-Liget hrsz:1996/18 alatti ingatlan telek besorolású, a további ingatlanok pedig fejlesztés alatt álló ingatlanoknak minősülnek.

Mérleg fordulónap utáni értékelések:

Dátum	Ingatlan megnevezés	Érték	Deviza
2016.01.04	Budapest, IX. ker. Gyáli út 12.	242 000 000	HUF
2016.01.04	Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán krt. 22.	340 000 000	HUF
2016.01.04	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/12	630 000 000	HUF
2016.01.24	Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán krt. 22.	340 000 000	HUF
2016.01.24	Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41.	1 260 000 000	HUF
2016.01.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/12	1 140 000 000	HUF
2016.01.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/15	1 309 000 000	HUF
2016.01.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/18	763 000 000	HUF
2016.02.24	Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán krt. 22.	340 000 000	HUF
2016.02.24	Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41.	1 260 000 000	HUF
2016.02.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/12	1 140 000 000	HUF
2016.02.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/15	1 309 000 000	HUF
2016.02.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/18	763 000 000	HUF
2016.03.24	Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán krt. 22.	340 000 000	HUF
2016.03.24	Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41.	1 260 000 000	HUF
2016.03.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/12	1 140 000 000	HUF
2016.03.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/15	1 309 000 000	HUF
2016.03.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/18	763 000 000	HUF

A 2015.12.31-én fennálló hitel összege, biztosítékkal szolgáló ingatlanok bemutatása:

A banki hitelek összege:

Eredeti összeg	Törlesztés	Aktuális hitel
4.870.392 EUR	0	268,176,63 EUR
2.564.255 EUR	0	1 279 114,44 EUR
1.465.539 EUR	0	1 465 539,00 EUR
13.935 22 EUR	0	5.425.830,07 EUR

Eredeti összeg	Törlesztés	Aktuális hitel
400.000.000 HUF	106.823.476	293.176.524 HUF

A hitelszerződések egyetemleges biztosítékaul szolgáló ingatlanok részletezése:

Megnevezés	HRSZ
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41.	8395/2
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/18,12.,15
Budapest, IX. ker. Gyáli út 12.	38293/60
Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán Krt.22.	38270/2

IV/3. EGYÉB ADATOK

Az Alap 2015 folyamán a 78/2014. kormányrendelet 43. §. szerinti belépési korláttal rendelkező alappá vált, így a rendelet 41. §.-ban szereplő befektetési korlátok helyett a Kezelési Szabályzat III. fejezetében szereplő limitek alkalmazandók.

VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET

1 sz. melléklet

2015.12.31

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Idegen tőke}}$	30,02	61,34
2	Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$	333,09	163,01
3	Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	333,07	162,97
4	Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	23,09	38,02
5	Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	0,00	0,00
6	Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	100,00	98,98

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	39 470	607 298
2	Likviditási mutató %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	130,03	161,36
3	Likviditási gyorsráta %	$\frac{\text{Forgóeszk.-készletek}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	2,56	31,38

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Nettó árbevétel}}$	-1770,08	-17,69
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	-5,94	-7,36
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{saját tőke}}$	-25,73	-19,35
4	Tőkearányos osztalék %	$\frac{\text{Fizetett, fizetendő hozam}}{\text{induló tőke}}$	0,00	0,00

Biggeorges-NV 4. Ingatlanforgalmazó Bef. Alap *

Megnevezés	Egyenleg	Konv. árf.	NEÉ	Részarány
Ingatlan				
Budapest, IX.ker. Gyáli út 12. (hrsz.: 38293/60)	1.00	1.00	242,000,000.00	18.08% HUF
Budapest, IX.ker. Könyves Kálmán Krt. 22. (hrsz.: 38270/2)	1.00	1.00	340,000,000.00	25.40% HUF
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET (hrsz.: 1996/11)	1.00	1.00	.00	0.00% HUF
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET (hrsz.: 1996/15)	1.00	1.00	523,000,000.00	39.07% HUF
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET (hrsz.: 1996/18)	1.00	1.00	448,000,000.00	33.47% HUF
Budapest, XI. ker. SBC (hrsz.: 1996/12)	1.00	1.00	630,000,000.00	47.06% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/B/1)	1.00	1.00	41,921,400.00	3.13% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/B/10)	1.00	1.00	66,215,300.00	4.95% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/B/11)	1.00	1.00	67,561,400.00	5.05% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/B/12)	1.00	1.00	33,139,700.00	2.48% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/B/2)	1.00	1.00	39,101,000.00	2.92% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/B/3)	1.00	1.00	12,948,200.00	0.97% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/B/4)	1.00	1.00	3,269,100.00	0.24% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/B/5)	1.00	1.00	2,628,100.00	0.20% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/B/6)	1.00	1.00	2,307,600.00	0.17% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/B/7)	1.00	1.00	3,653,700.00	0.27% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/B/8)	1.00	1.00	3,781,900.00	0.28% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/B/9)	1.00	1.00	27,627,100.00	2.06% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/C/1)	1.00	1.00	62,946,200.00	4.70% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/C/2)	1.00	1.00	35,831,900.00	2.68% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/C/3)	1.00	1.00	36,280,600.00	2.71% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/C/4)	1.00	1.00	36,921,600.00	2.76% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/D/1)	1.00	1.00	50,703,100.00	3.79% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/D/2)	1.00	1.00	37,562,600.00	2.81% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/D/3)	1.00	1.00	37,947,200.00	2.83% HUF
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/D/4)	1.00	1.00	38,652,300.00	2.89% HUF
Ingatlan összesen:			2,824,000,000.00	210.96% HUF
Pénzeszközök				
EURO	3,101.00	313.12	970,947.00	0.07% EUR
MAGYAR FORINT	675,785,128.00	1.00	675,937,673.00	50.49% HUF
Pénzeszközök összesen:			676,908,620.00	50.57% HUF
Köv/Köt				
ÁFA kötelezettség	39,138,767.00	1.00	-39,138,767.00	2.92% HUF
ÁFA KÖTELEZETTSÉG	15,281,307.00	1.00	11,336,693.00	0.85% HUF
ÁFA követelés	130,804,336.00	1.00	130,804,336.00	9.77% HUF
ÁFA KÖVETELÉS	121,688,795.00	1.00	-104,847,205.00	7.83% HUF
BANK KTG. - EGYÉB DÍJ	75,000.00	1.00	-75,000.00	0.01% HUF
BÉRLETI DÍJ	2,537,983.00	1.00	2,537,983.00	0.19% HUF
EGYÉB KÖTELEZETTSÉG	116,340.00	1.00	-116,340.00	0.01% HUF
ELJÁRÁSI DÍJ	133,000.00	1.00	-133,000.00	0.01% HUF
HITEL LEHÍVÁS	2,119,988,125.00	1.00	-2,119,988,125.00	158.37% HUF
KAUCIÓ	3,300,000.00	1.00	-3,300,000.00	0.25% HUF
KIVITELEZÉS	100,000.00	1.00	-100,000.00	0.01% HUF
KÖNYVVIZSGÁLÓI DÍJ	381,000.00	1.00	-381,000.00	0.03% HUF
KÖZÜZEMI DÍJAK	5,350,870.00	1.00	5,350,870.00	0.40% HUF
Köv/Köt összesen:			-2,118,049,555.00	158.22% HUF
Költségek				
Alapkezelői díj (BG4 - 2013)	.00	1.00	465,394.00	0.03% HUF
Felügyeleti díj (BG4 - 2012)	.00	1.00	58,172.00	0.00% HUF

Éves beszámoló

CASH-FLOW-kimutatás

Biggeorge's-NV 4 Ingatlanforg. Befektetési Alap

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	E Forint	E Forint
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-40 933	-830 290
1.	Tárgyévi eredmény +/-	-195 628	-1 669 584
2.	Elszámolt amortizáció +		
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-		
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-		
8.	Befektett eszközök állományváltozása +/-		
9.	Forgóeszközök állomány változása ±	-3 255	1 589 028
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	159 386	-749 360
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-		
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	360	-780
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	-1 796	-406
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	10 590	1 460 360
14.	Ingatlan beszerzés -	0	
15.	Ingatlan eladás +		1 450 000
16.	Befolyt bérleti díjak +	10 590	10 360
17.	Értékpapírok beszerzése -		
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +		
19.	Kapott hozamok +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	69 813	-22 772
20.	Befektetési jegy kibocsátás +		642 980
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	-631 000
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +	110 000	15 000
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-40 187	-49 752
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	39 470	607 298

Keltetés: 2016.04.25.

Biggeorge's 4 Ingatlanfejlesztő
a vállalkozás vezetője (képviselője)
Képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zrt.
1023 Budapest, Lajos ú. 28-32.
Adószám: 18129030-2-41

A SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2015.01.01-2015.12.31

ezer Ft-bar

Megnevezés	Induló tőke	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Saját tőke
		Vissza-vásárolt befektetési jegyek	Ingatlanok értékelési különbözete	Előző évek eredménye	Üzleti év eredménye	
NYITÓ ÉRTÉK	7 606 426	-566 148	-5 054 7085	-885 003	-225 225	875 342
Apportálás						-
Befizetés						-
Egyéb növekedések	5 799 574	5 254 027	710 034		225 225	11 988 860
Növekedés összesen	5 799 574	5 254 027	710 034	-	225 225	11 980 860
Apportba adás						-
Kifizetés						-
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra						-
2014. évi eredmény				225 224		-
2015. évi eredmény					258 976	258 976
Egyéb csökkenés	6 534 323		4 507 299			11 041 622
Csökkenés összesen	6 534 323	-	4 507 299	225 224	258 976	11 300 598
Záróállomány az év végén	6 871 677	180 580	- 4 344 674	- 1 110 227	- 258 976	1 338 380