

**Biggeorge Alapkezelő Zrt.**  
**2018. december 31-i**  
**éves beszámolója**

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Biggeorge Alapkezelő Zrt. részvényese részére

### Vélemény

Elvégeztük a Biggeorge Alapkezelő Zrt. („a Társaság”) 2018. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 295 586 ezer Ft, az adózott eredmény 129 969 ezer Ft nyereség-, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

### 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 beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól 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 üzleti jelentés

Az egyéb információk a Biggeorge Alapkezelő Zrt. 2018. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegetése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Biggeorge Alapkezelő Zrt. 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Biggeorge Alapkezelő Zrt. 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

### ***A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért***

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

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

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### ***A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége***

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

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

Továbbá:


- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának 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 beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság 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 beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve 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

1	3	5	8	9	2	8	8	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	5	3	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

**Biggeorge Alapkezelő Zrt.**

a vállalkozás megnevezése

**1023 Budapest, Lajos u. 28-32. Tel.: 225-2525**


a vállalkozás címe, telefonszáma

# 2018. évi Éves beszámoló

## Éves zárómérleg

2018.01.01-2018.12.31

Keltezés: Budapest, 2019. március 31.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**Biggeorge Alapkezelő Zrt.**  
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.  
Adószám: 13389288-2-41

1	3	5	8	9	2	8	8	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	5	3	1	6	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

## Biggeorge Alapkezelő Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32. Tel.: 225-2525

### Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

Időszak: 2018.01.01-2018.12.31

adatok el'it-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)</b>	24 965		20 850
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)</b>	22 336		17 810
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok			
06.	Szellemi termékek	22 336		17 810
07.	Üzleti vagy cégérték			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)</b>	2 629		3 040
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 629		3 040
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sorok)</b>			
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Egyéb tartós részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési iszonyban álló vállalkozásban			
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapir			
25.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
26.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

1	3	5	8	9	2	8	8	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	5	3	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

1	2
---	---

## Biggeorge Alapkezelő Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32. Tel.: 225-2525

### Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

Időszak: 2018.01.01-2018.12.31

adatok el'it-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosít-ásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
27.	<b>B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)</b>	<b>110 050</b>		<b>143 924</b>
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)			
29.	Anyagok			
30.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
31.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
32.	Késztermékek			
33.	Áruk			
34.	Készletekre adott előlegek			
35.	<b>II. KÖVETELÉSEK ( 36.-42. sorok)</b>	<b>2 249</b>		<b>4 306</b>
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
38.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
39.	Váltókövetelések			
40.	Egyéb követelések	2 249		4 306
41.	Követelések értékelési különbözete			
42.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43.	<b>III.ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)</b>			
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45.	Egyéb részesedés			
46.	Saját részvények, saját üzletrészek			
47.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48.	Értékpapírok értékelési különbözete			
49.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)</b>	<b>107 801</b>		<b>139 618</b>
50.	Pénztár, csekkek			
51.	Bankbetétek	107 801		139 618
52.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások ( 53.- 55. sorok)</b>	<b>66 519</b>		<b>130 812</b>
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	65 855		130 656
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	664		156
55.	Halasztott ráfordítások			
56.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)</b>	<b>201 534</b>		<b>295 586</b>

Keltezés: Budapest, 2019. március 31.

**Biggeorge Alapkezelő Zrt.**  
1023 Budapest, Lajos u. 28-32. vállalkozás vezetője (képviselője)  
Adószám: 13589288-2-41

1 3 5 8 9 2 8 8 6 6 3 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 5 3 1 6

Cégjegyzék szám

1 3

## Biggeorge Alapkezelő Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32. Tel.: 225-2525

### Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

Időszak: 2018.01.01-2018.12.31

adatok el't-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
57.	<b>D. Saját tőke (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67. sor )</b>	<b>170 336</b>		<b>280 305</b>
58.	I. JEGYZETT TŐKE	130 000		130 000
59.	58. Sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK	150 000		7 277
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-142 723		13 059
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
65.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	33 059		129 969
68.	<b>E. Céltartalékok (69.-71. sorok)</b>			
69.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
70.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71.	Egyéb céltartalék			
72.	<b>F. Kötelezettségek (73.+77.+86. sor)</b>	<b>24 741</b>		<b>8 288</b>
73.	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76. sorok)</b>			
74.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
75.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
76.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

1	3	5	8	9	2	8	8	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	5	3	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

1	4
---	---

## Biggeorge Alapkezelő Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32. Tel.: 225-2525

Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat

### FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

Időszak: 2018.01.01-2018.12.31

adatok el't-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
77.	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78. - 85. sorok)</b>			
78.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
79.	Átváltoztatható kötvények			
80.	Tartozások kötvénykibocsájtásból			
81.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
82.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
83.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
84.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
86	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87. és 89.-97. sorok)</b>	24 741		8 288
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	87. sorból: az átváltoztatható kötvények			
89.	Rövid lejáratú hitelek			
90.	Vevőktől kapott előlegek			
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 795		607
92.	Váltótartozások			
93.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	17 000		
94.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5 946		7 681
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)</b>	6 457		6 993
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6 457		6 993
101.	Halasztott bevételek			
102.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)</b>	201 534		295 586

Keltezés:

Budapest, 2019. március 31.

**Biggeorge Alapkezelő Zrt.**  
 1023 Budapest, Lajos u. 28-32. a vállalkozás vezetője (képviselője)  
 Adószám: 13589288-2-41

1 3 5 8 9 2 8 8 6 6 3 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 5 3 1 6

Cégjegyzék szám

3 1

## Biggeorge Alapkezelő Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32. Tel.: 225-2525

### Éves beszámoló

### EREDMÉNYKIMUTATÁSA (összköltség eljárással)

Időszak: 2018.01.01-2018.12.31

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	134 479		266 868
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>134 479</b>		<b>266 868</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)</b>			
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>175</b>		<b>28</b>
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
05.	Anyagköltség	407		469
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	35 273		44 980
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	2 205		4 273
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	7 873		2 085
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>45 758</b>		<b>51 807</b>
10.	Béreköltség	35 796		46 760
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 515		1 316
12.	Bérfelrakások	8 559		9 914
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>45 870</b>		<b>57 990</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>5 643</b>		<b>6 648</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>2 716</b>		<b>8 541</b>
	VII. sorból: értékvesztés			
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)</b>	<b>34 667</b>		<b>141 910</b>

1	3	5	8	9	2	8	8	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	5	3	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

3	2
---	---

## Biggeorge Alapkezelő Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32. Tel.: 225-2525

### Éves beszámoló

### EREDMÉNYKIMUTATÁSA (összköltség eljárással)

Időszak: 2018.01.01-2018.12.31

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 151		
	16. Sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 151		
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			106
	17. Sorból: értékelési különbözet			
VIII.	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>1 151</b>		<b>106</b>
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 198		6
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	1 198		6
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2		342
	21. Sorból: értékelési különbözet			
IX.	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)</b>	<b>1 200</b>		<b>348</b>
B.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VII.-IX.)</b>	<b>-49</b>		<b>-242</b>
C.	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)</b>	<b>34 618</b>		<b>141 668</b>
X.	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>1 559</b>		<b>11 699</b>
D.	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)</b>	<b>33 059</b>		<b>129 969</b>

Keltezés: Budapest, 2019. március 31.

Biggeorge Alapkezelő Zrt.  
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.  
Adószám: 13589288-2-41

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Biggeorge Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2018.01.01-2018.12.31.

*B*

*[Signature]*

## ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

A Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2005.09.12-én kelt Alapító Okirattal jött létre.

## Részvényesek:

Elnevezés: Biggeorge Holding Kft.  
 Székhely: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.  
 Cégjegyzékszám: 01-09-696808  
 Tulajdoni arány: 100 %

A Társaság alaptőkéje 130.000 ezer forint, azaz Egyszázharmincmillió forint, amely 110.000.000,- Ft, azaz Egyszázötvenmillió forint pénzbeli és 20.000.000,- Ft, azaz Húszmillió forint nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásból áll.

A Társaság alaptőkéje 130 db 1.000.000,- Ft névértékű névre szóló törzsrészvényből áll.

A részvények előállításának módja dematerializált módon történik.

Az alapításkor a részvények névértéken kerültek kibocsátásra.

A Társaság fő tevékenységi köre: SZJ 66.30 Alapkezelés.

A Társaság rendelkezik a befektetési alapkezeléshez szükséges Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének engedélyével a tevékenységének gyakorlásához.

- Jelenleg az alábbi Alapokat kezeli:
- Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (PSZÁF lajstromszám:1211-11; engedélyszám: E-III/120.032-1/2007; adószám: 18129030-2-41), nettó eszközérték 2018.12.31-én 7.905.177.502 HUF
- Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (PSZÁF lajstromszám:1222-13; engedélyszám: H-KE-III-711/2016; adószám: 18843567-2-41), nettó eszközérték 2018.12.31-én 1.155.114.878 HUF
- Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (PSZÁF lajstromszám:1222-17; engedélyszám: H-KE-III-200/2017; adószám: 18878260-2-41), nettó eszközérték 2018.12.31-én 1.672.397.675 HUF
- Biggeorge 8. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (PSZÁF lajstromszám:1222-18; engedélyszám: H-KE-III-277/2017; adószám: 18903403-2-41), nettó eszközérték 2018.12.31-én 1.002.610.062 HUF
- Biggeorge 10. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (PSZÁF lajstromszám:1222-19; engedélyszám: H-KE-III-383/2017; adószám: 18905041-2-41), nettó eszközérték 2018.12.31-én 3.235.551.838 HUF
- Biggeorge 11. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (PSZÁF lajstromszám:1222-20; engedélyszám: H-KE-III-414/2017; adószám: 18906578-2-41), nettó eszközérték 2018.12.31-én 1.147.733.118 HUF
- Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap (PSZÁF lajstromszám:1221-32; engedélyszám: H-KE-III-46/2018; adószám: 18948813-2-41), nettó eszközérték 2018.12.31-én 8.098.704 EUR, 2.603.814.393 HUF
- Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (PSZÁF lajstromszám:1222-30; engedélyszám: H-KE-III-264/2018; adószám: 19037851-2-41) nettó eszközérték 2018.12.31-én 1.581.811.202 HUF

- Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap (PSZÁF lajstromszám:1221-38; engedélyszám: H-KE-III-298/2018; adószám: 19038278-2-41), nettó eszközérték 2018.12.31-én 2.547.327 EUR, 818.991.319 HUF
- Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (PSZÁF lajstromszám:1222-34; engedélyszám H-KE-III-383/2018; adószám: 19063012-2-41) nettó eszközérték 2018.12.31-én 948.228.117 HUF
- Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (PSZÁF lajstromszám:1221-41; engedélyszám H-KE-III-402/2018; adószám: 19063830-2-41) nettó eszközérték 2018.12.31-én 463.996.512 HUF

Az Alapkezelő által kezelt alapok összesített nettó eszközértéke 2018. december 31-én 22.535.426.616 forint volt.

#### Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap alapkezelési sikerdíja

Az Alapkezelőt az Alap által kibocsátott „A” sorozatba tartozó befektetési jegyek hozamából alapkezelési sikerdíj illeti meg, melynek mértéke az „A” sorozatú befektetési jegyek éves 10,15%-ot meghaladó hozamának 100%-a. Az Alapkezelési sikerdíj maximális mértéke 40 millió forint. Amennyiben az „A” sorozatú befektetési jegyek éves 10,15%-ot meghaladó hozamának 100%-a meghaladja a 40 millió forintot, úgy a 40 millió forintot meghaladó rész a „B” sorozatot illeti. A „B” sorozatú befektetési jegyek esetében sikerdíj nem kerül felszámításra.

Az év utolsó nettó eszközérték számítása alapján a „B” sorozatú befektetési jegyek árfolyama 144,0991 forint volt, amely az indulástól számítva 23,01%-os hozamnak felelt meg. Az „A” sorozatú befektetési jegyek árfolyama 118,5978 forint volt, amely 10,15%-os indulástól számított éves hozamot jelent. Tehát a fent leírt - a kezelési szabályzatban szereplő – sikerdíj számítási szabály alapján az „A” sorozatú befektetési jegyek elérték az előzetesen megállapított hozamplafont (10,15%). Így a rájuk eső többlet hozam alapkezelési sikerdíjként került elhatárolásra 40 millió forintos összegig, majd ezt követően a „B” sorozatú jegyek hozamát növelte.

A BG7 Alap zártvégű, határozott futamidejű alap. Az Alap futamideje a nyilvántartásba vétellel indult (2017.03.27) és ezt követően az eredeti futamideje 24 hónapig tartott. Az Alapkezelő 2018. december 6-án hozott döntésével a futamidőt meghosszabbította 2020.03.27-ig. Ez alatt az időszak alatt a befektetési jegyek nem válthatók vissza. A BG7 Alapnál 40.000.000,- forint sikerdíjra képzett céltartalék került elszámolásra, amely a Biggeorge Alapkezelő Zrt. mérlegen kívüli követelése.

Az Alapkezelőnél alapkezelési sikerdíj elszámolására nem évenként kerül sor, hanem a teljes futamidő alatt elért teljesítmény alapján. Így Alapkezelési sikerdíj kifizetésére kizárólag a futamidő végén kerülhet sor, amikor megállapítható, hogy az „A” sorozatú jegyek tényleges hozama hogyan alakult. Az Alapkezelőnél a sikerdíj számviteli kimutatására a sikerdíj realizálásakor kerül sor.



## Biggeorge 11. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap alapkezelési sikerdíja

Az Alapkezelőt az Alap által kibocsátott „A” sorozatba tartozó befektetési jegyek hozamából alapkezelési sikerdíj illeti meg, melynek mértéke az „A” sorozatú befektetési jegyek éves 9%-ot meghaladó hozamának 100%-a. Az Alapkezelési sikerdíj maximális mértéke 165 millió forint. Amennyiben az „A” sorozatú befektetési jegyek éves 9%-ot meghaladó hozamának 100%-a meghaladja a 165 millió forintot, úgy a 165 millió forintot meghaladó rész a „B” sorozatot illeti. A „B” sorozatú befektetési jegyek esetében sikerdíj nem kerül felszámításra.

Az év utolsó nettó eszközérték számítása alapján a „B” sorozatú befektetési jegyek árfolyama 147,7429 forint volt, amely az indulástól számítva 29,09%-os hozamnak felelt meg. Az „A” sorozatú befektetési jegyek árfolyama 114,0818 forint volt, amely 9%-os indulástól számított éves hozamot jelent. Tehát a fent leírt - a kezelési szabályzatban szereplő – sikerdíj számítási szabály alapján az „A” sorozatú befektetési jegyek elérték az előzetesen megállapított hozamplafont (9%). Így a rájuk eső többlet hozam alapkezelési sikerdíjként került elhatárolásra 165 millió forintos összegig, majd ezt követően a „B” sorozatú jegyek hozamát növelte.

A BG11 Alap zártvégű, határozott futamidejű alap. Az Alap futamideje a nyilvántartásba vétellel indult (2017.06.21.) és ezt követően az eredeti futamideje 27 hónapig tartott. Az Alapkezelő 2018. december 6-án hozott döntésével a futamidőt meghosszabbította 2020.09.21-ig. Ez alatt az időszak alatt a befektetési jegyek nem válthatók vissza. A BG11 Alapnál 165.000.000,- forint sikerdíjra képzett céltartalék került elszámolásra, amely a Biggeorge Alapkezelő Zrt. mérlegen kívüli követelése.

Az Alapkezelőnél alapkezelési sikerdíj elszámolására nem évenként kerül sor, hanem a teljes futamidő alatt elért teljesítmény alapján. Így Alapkezelési sikerdíj kifizetésére kizárólag a futamidő végén kerülhet sor, amikor megállapítható, hogy az „A” sorozatú jegyek tényleges hozama hogyan alakult. Az Alapkezelőnél a sikerdíj számviteli kimutatására a sikerdíj realizálásakor kerül sor.

A Társaság éves beszámolójának aláírására kötelezett személy:

Név: Kutas Gábor

Cím: 1126 Budapest, Szendrő utca 24/B.

Tisztség: igazgatósági tag

Név: Buda Sándor

Cím: 1112 Budapest, Kápolna út 3. B. ép. fszt. 3.

Tisztség: igazgatósági tag




A Társaság székhelye: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett, megbízott könyvvizsgáló:

Baumgartner Ferenc könyvvizsgáló  
lakcíme: 1037 Budapest, Kunigunda útja 22.  
anyja neve: Szajki Margit  
engedély szám: 002955  
adóazonosító jele: 8348873694  
BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft..  
1103 Budapest, Kőér utca 2/A C. ép.  
cégjegyzékszám: 01-09-867785

A beszámoló készítésért felelős mérlegképes könyvvelő nyilvános adatai:  
Név: Kormos Zsuzsanna, regisztrációs szám: 165580

A Társaság Éves Beszámolót készít.

A Társaság éves beszámolója szempontjából lényegesnek minősít minden olyan információt, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

A Társaság befektetett eszköznek tekint minden olyan beszerzett eszközt, amely 1 éven túl szolgálja a vállalkozást, forgóeszköznek minősít minden olyan eszközt, amely 1 éven belül szolgálja a vállalkozást.

Felújítás minden olyan értéknövelő ráfordítás, amelynek során, a tárgyi eszközön, vagy az áruként nyilvántartott ingatlanokon olyan átalakítás, fődarab-csere történik, amely több éven keresztül szolgálja az adott eszközt. Karbantartás minden olyan ráfordítás, amely a mindennapos, zökkenő-mentes tevékenységet szolgálja az eszközök, vagy az áruként nyilvántartott ingatlanokkal kapcsolatosan, azok használatát elősegíti; havi vagy egyéb rendszeres időszakos ellenőrzést, felügyeletet biztosít.

A tárgyi eszközök értékcsökkenési leírását a Társaság az egyedi hasznos élettartamok figyelembevételével a bruttó érték alapján lineárisan számolja el. A nettó százezer Ft beszerzési érték alatti eszközöket a használatbavételkor egy összegben számolja el költségként.

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredményét összköltség eljárással állapítja meg.

A beszámolási időszakban K+F költséget nem számolt el a Társaság.

A mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő március 31., amely időpontig a megbízható és valós vagyoni helyzet bemutatásához szükséges értékelési feladatokat el kell végezni.

Költségeit az 5-ös számlaosztályban vezeti.

A Társaság a könyvvezetésében minden adatot magyar forintban, a beszámolóban az adatokat ezer forintban mutatja ki.



## Mérleghez kapcsolódó kiegészítés

Befektetett eszközök

## Immateriális javak

Megnevezés	Bekerülési értéke e Ft	Nettó érték e Ft
Adatbázis kezelő szoftver	1 108	626
Clavis Real Estate 2016 rendszer	27 305	16 766
Windows 2012 English	260	164
ExchgSvrStd 2016 szoftver	281	254
<b>Összesen</b>	<b>28 954</b>	<b>17 810</b>

## Tárgyi eszközök:

## Számítástechnikai berendezések

Megnevezés	Darabszám	Bekerülési érték e Ft	Nettó érték e Ft
Laptop	8	2 131	1 280
DRV tape LTO4 HH SCSI hardver mentőegység	1	432	108
<b>Összesen</b>		<b>2 563</b>	<b>1 388</b>

## Irodai berendezések

Megnevezés	Darabszám	Bekerülési érték e Ft	Nettó érték e Ft
Dell Rok MS Windows Server	1	2 339	1 652
<b>Összesen</b>		<b>2 339</b>	<b>1 652</b>

A Forgóeszközök Követelésekből és Pénzeszközökből tevődnek össze.

### Követelések

A Társaság a mérlegben a követeléseit az elfogadott, elismert összegben, illetve a már elszámolt értékvesztéssel csökkentett, az értékvesztés visszaírt összegével növelt könyv szerinti értéken mutatja ki.

Megnevezés	Előző év e Ft	Tárgy év e Ft
Szállítói túlfizetés	9	19
Munkavállalóknak folyósított előleg	0	0
Kaució	811	838
Társasági adó	0	901
Iparüzési adó	0	238
Egyéb követelés BG NV- vel szemben	0	0
Adott kölcsön: Biggeorge 4. Ingfejl. Ingbef. Alap	0	0
Egyéb követelés: Biggeorge 4. Ingfejl. Ingbef. Alap	498	540
Egyéb követelés: Biggeorge 5. Ingfejl. Ingbef. Alap	138	138
Egyéb követelés: Biggeorge 7. Ingfejl. Ingbef. Alap	185	200
Egyéb követelés: Biggeorge 8. Ingfejl. Ingbef. Alap	106	117
Egyéb követelés: Biggeorge 10. Ingfejl. Ingbef. Alap	385	393
Egyéb követelés: Biggeorge 11. Ingfejl. Ingbef. Alap	117	139
Egyéb követelés: Biggeorge 12. Ingfejl. Ingbef. Alap	0	312
Egyéb követelés: Biggeorge 14. Ingfejl. Ingbef. Alap	0	193
Egyéb követelés: Biggeorge 15. Ingfejl. Ingbef. Alap	0	101
Egyéb követelés: Biggeorge 16. Ingfejl. Ingbef. Alap	0	113
Egyéb követelés: Biggeorge 17. Ingfejl. Ingbef. Alap	0	63
<b>Követelések összesen</b>	<b>2 249</b>	<b>4 305</b>

### Pénzeszközök

A pénzeszközök összege 139 618 e Ft, amelyből 139 618 e Ft az elszámolási betétszámlán van.



Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege 130 812 e Ft, mely bevételekből (alapkezelési díj elhatárolás 130 656 e Ft) és költségek, ráfordításokból (156 e Ft) tevődik össze.

Saját tőke

A Saját tőke összege 280 305 e Ft, amely a 130 000 e Ft jegyzett tőkéből, 7 277 e Ft Tőketartalékból és 13 059 e Ft eredménytartalékból, ill. 129 969 e Ft adózott eredményből áll.

Céltartalékok

A Társaság céltartalékot nem képzett.

Kötelezettségek

A Társaságnak 8 288 e Ft rövidlejáratú kötelezettsége keletkezett a beszámolási időszakban, amely szállítói tartozásból 607 e Ft és 7 681 e Ft egyéb rövidlejáratú kötelezettségből áll, mely részletezése a következő:

Megnevezés	Előző év e Ft	Tárgy év e Ft
Társasági adó	1 493	0
Iparüzési adó	1 136	0
NAV SZJA	454	585
NAV Egészségügyi hozzájárulás	66	9
NAV Nyugdíjbiztosítási alap	325	440
NAV Szociális hozzájárulás	714	860
NAV Szakképzési hozzájárulás	49	66
NAV Egészségbiztosítási alap	276	375
NAV pénzügyi szervezetek különadója	1 429	2 309
December havi bér	0	3 037
BG4 kötelezettség kamatfizetés	4	0
<b>Összesen</b>	<b>5 946</b>	<b>7 681</b>

Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások értéke 6 457 e Ft, mely a következő tételekből adódik:

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgy év eFt
Kapott kölcsön kamatának elhatárolása	1 658	
BN Zrt.: bérleti, üzemeltetési és közüzemi díj	35	70
Könyvvizsgálat	610	508
Könyvelési díj	76	76

Domain név	1	
Compliance tevékenység	100	100
Rendszer támogatás	150	
Horizont Önkéntes és Magánnyugdíjpénztár	0	455
Calvis rendszer karbantartás, támogatás	146	725
Internet díj	24	15
Telefon díj	0	19
Állományi díj	3 486	4 485
Egyéb szolgáltatás	0	
Ügyvédi díj	0	
Belső ellenőri díj	127	115
Kibocsátói közzétételi díj	9	
WARP alapkezelői díj	6	6
Bérszámfejtés	29	44
Forgalmazási jutalék	0	375
<b>Összesen</b>	<b>6 457</b>	<b>6 993</b>



**Eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítés**

A Társaság költségeit az 5-ös számlaosztályban vezeti.

A Társaságnak 266 868 e Ft árbevétele származott a kapott alapkezelési díjakból és továbbszámolt egyéb költségből.

469 e Ft anyagköltsége keletkezett tárgyidőszakban.

Az igénybe vett szolgáltatások összege 44 980 e Ft, amely részletezése a következő:

<b>Megnevezés</b>	<b>Előző év e Ft</b>	<b>Tárgy év e Ft</b>
Bérleti díjak	1 978	2 537
Gépek, berendezések, felsz. fenntartása	0	102
Informatikai rendszer, szoftver karbantartása	11 605	11 994
Hirdetés, reklám, propaganda ktg.	365	615
Telefon, fax, internet, posta ktg.	284	427
Oktatás és továbbképzés költségei	0	93
Könyvelési díj	495	495
Ügyvédi, közjegyzői szolg. ktg.	3 213	0
Bérszámfejtési díj	330	451
Könyvvizsgálat	1 016	1 016
Belső ellenőri feladatok	1 524	1 392
Információbiztonsági audit	0	0
Fordítási díjak	43	297
Compliance tevékenység	700	1 200
Felügyeleti díjak	200	0
Rendszer támogatás	974	899
Adminisztratív feladatok	54	1 391
Tanácsadás	453	650
Felügyeleti díjak		200
Értékbecslés	445	381
Grafikai tervezés	0	0
Tagsági díjak	525	575
Állományi díj	9 666	16 571
Üzemeletetési ktg.	530	636
Forgalomban tartási jutalék	198	0
Forgalmazási jutalék	0	1 895
Egyéb szolgáltatás	675	1 163
<b>Összesen</b>	<b>35 273</b>	<b>44 980</b>

A felmerült egyéb szolgáltatások 4 273 e Ft, mely illethekekből, közzétételi díjakból, bankköltségből és biztosítási díjakból tevődik össze.

Személyi jellegű ráfordítások összege 57 990 e Ft, amelyből a bérköltség 46 760 e Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetések 1 316 e Ft, bérjárulékok értéke 9 914 e Ft. A Társaság a tárgyévben 5 fő főállású szellemi tevékenységet végző munkavállalót foglalkoztatott.

A bérjárulékok adónemenkénti lebontása:

Megnevezés	Előző év e Ft	Tárgyév e Ft
Szociális hozzájárulás	7 952	9 190
Egészségügyi hozzájárulás	65	17
Szakképzési hozzájárulás	542	707
<b>Összesen</b>	<b>8 559</b>	<b>9 914</b>

A nyilvántartott tárgyi eszközök és immateriális javak után 6 648 e Ft terv szerinti értékcsökkenési leírást számolt el a Társaság.

Az egyéb ráfordítások összege 8 541 e Ft, mely összegéből iparüzési adó 5 286 e Ft, üzleti évhez kapcsolódó ráfordítások 3 253 e Ft, valamint különféle egyéb ráfordítások 2 e Ft.

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye a fentiek által 141 910 e Ft nyereség.

A pénzügyi műveletek bevételének 106 e Ft-os összege, 106 e Ft kapott kamatból áll.

Pénzügyi műveletek ráfordítása 348 e Ft volt tárgyidőszakban.

A kapott kölcsön után fizetett kamat 6 e Ft.

Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai 342 e Ft.

A pénzügyi műveletek eredménye -242 e Ft.

Társasági adó:

A Társaság adózás előtti eredménye 141 668 e Ft. Társasági adó összege 11 699 e Ft. Az összes bevétel 266 868 e Ft, mely 266 868 e Ft értékesítés nettó árbevételéből tevődik össze.

Társasági adó kalkuláció adóalap módosító tételekkel:

BG Alapkezelő Zrt.		
	Adatok ezer Ft-ra kerekítve	
Megnevezés		2018
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>141 668</b>
<b>Adóalap módosító tételek</b>		
Számviteli törvény szerinti terv szerinti értékcsökkenés	+	6 648

Társasági adó törvény szerinti adóévre elszámolható értékcsökkenés	-	6 648
Ráfordításként elszámolt jogerős bírság, Art. és Tb-törvények szerinti jogkövetkezmények az önellenőrzési pótlék kivételével	+	3 253
<b>Adózás alapját növelő tételek összesen</b>		<b>9 901</b>
<b>Adózás alapját csökkentő tételek összesen</b>		<b>6 648</b>
<b>Adózás alapját képező eredmény (az adóév egészére megállapított adóalap)</b>		<b>144 921</b>
<b>Veszteség elhatárolás</b>		<b>- 14 927</b>
<b>Adóalap veszteség elhatárolás után</b>		<b>129 994</b>
- Adó 9%		11 699
<b>Számított társasági adó az adóév egészére összesen</b>		<b>11 699</b>
<b>Fizetendő társasági adó</b>		<b>11 699</b>
<b>Adózott eredmény</b>		<b>129 969</b>

### TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

1. A Társaság Felügyelő Bizottsága az alábbi tagokból áll, díjazásban nem részesültek.
  - Gajdos Dániel
  - Bayer Zoltán
  - Czipó György
2. Tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi 5 fő.
3. A Társaság vezető tisztségviselői 2018. évben 20 988 ezer forint bruttó díjazásban részesültek.

Könyvvizsgáló díjazása: 800 ezer forint + ÁFA



Biggeorge Alapkezelő Zrt.

**VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET**

2018.01.01-2018.12.31

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	<u>Saját tőke</u> Idegen tőke	545,98	1834,29
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	18,32	5,45
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	14,52	2,96
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	84,52	94,83
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	12,39	7,05
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Összes eszköz	54,61	48,69

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	-1 259	31 817
2	Likviditási mutató %	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	444,81	1736,51
3	Likviditási gyorsráta %	<u>Forgóeszk.-készletek</u> Rövid lejáratú köt.	444,81	1736,51

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	<u>Adózott eredmény</u> Nettó árbevétel	24,58	48,70
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	<u>Adózott eredmény</u> Eszközök összesen	16,40	43,97
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	<u>Adózott eredmény</u> saját tőke	19,41	46,37
4	Tőkearányos osztalék %	<u>Fizetendő osztalék</u> jegyzett tőke		

Biggeorge Alapkezelő Zrt. - 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

2.sz.melléklet

## AZ IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA

2018.01.01-2018.12.31

ezer Ft-ban

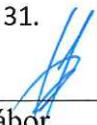
Megnevezés	Alapítás- átservezés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javak összesen	Ingatlanok	Műszaki berende- zések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyész- állatok	Beruhá- zások, felújítá-sok	Tárgyi eszközök összesen	Mind- összesen
<b>NYITÓ BRUTTÓ É.</b>			37 424			37 424			5 765			5 765	43 189
Vásárlás			508						2 023			2 023	2 531
Apportálás													
Előállítás													
Egyéb növekedés													
Átsorolás													
Bef. lenberuh. (előleg) növekedése													
<b>Növekedés összesen</b>			508						2023			2 023	2 531
0-ra írás													
Selejtezés													
Eladás													
Apportba átadás													
Egyéb csökkenés													
Bef. lenberuh. (előleg) csökkenése													
Csökkenés összesen													
<b>ZÁRÓ BRUTTÓ É.</b>			37 932			37 932			7 788			7 788	45 720
Nyitó é. cs.			15 087			15 087			3 137			3 137	18 224
Növekedés			5 035			5 035			1 612			1 612	6 647
Csökkenés													
Záró é. cs.			20 122			20 122			4 749			4 749	24 871
<b>NYITÓ NETTÓ É.</b>			22 336			22 336			2 629			2 629	24 965
<b>ZÁRÓ NETTÓ É.</b>			17 810			17 810			3 040			3 040	20 850

## CASH-FLOW-kimutatás


adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	59 244	71 350
1.	Adózás előtti eredmény ±	34 618	141 668
2.	Elszámolt amortizáció +	5 643	6 648
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	209	-1 188
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	2 990	1 735
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	2 330	536
9.	Vevőkövetelés változása ±	0	0
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	69 476	-2 057
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-54 463	-64 293
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-1 559	-11 699
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-715	-2 533
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-886	-2 533
15.	Befektetett eszközök eladása +	171	
16.	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	-48 000	-37 000
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19.	Hitel és kölcsön felvétele +	22 000	
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőke szállítás) -		-20 000
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-70 000	-17 000
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	10 529	31 817

Budapest, 2019. március 31.

  
 Kutas Gábor  
 Igazgatósági tag

 Biggeorge Alapkezelő Zrt.  
 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.  
 Adószám: 13589288-2-41

  
 Buda Sándor  
 Igazgatósági tag

**Biggeorge Alapkezelő  
Zártkörűen Működő  
Részvénytársaság**

**Üzleti jelentés**

2018

---

*Handwritten signature*

## 1. ÖSSZEFOGLALÓ

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 koncentrálni, 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:

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.	1.320.000.000 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 22.535.426.617 forint volt.

2018.12.31	Összes eszk.:	Saját papírok	Duplikáció mentesen	NEÉ
BG4	16 042 730 000	3 668 644 807	12 374 085 193	7 905 177 502
BG5	3 146 670 000		3 146 670 000	1 155 114 878
BG7	5 722 270 000		5 722 270 000	1 672 397 675
BG8	3 986 500 000		3 986 500 000	1 002 610 062
BG10	6 297 500 000		6 297 500 000	3 235 551 838
BG11	3 068 450 000		3 068 450 000	1 147 733 118
BG12	2 674 990 000		2 674 990 000	2 603 814 394

BG14	4 731 500 000	4 731 500 000	1 581 811 202
BG15	2 110 670 000	2 110 670 000	818 991 319
BG16	1 648 960 000	1 648 960 000	948 228 117
BG17	1 346 730 000	1 346 730 000	463 996 512
Összesen	50 776 970 000	47 108 325 193	22 535 426 617

Az Alapkezelő munkavállalói létszáma az év során 1 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.

## 2. 2018-AS ÉV LÉNYEGES ÜZLETI ESEMÉNYEI

### 2.1. A hazai lakáspiaci folyamatok

A válság óta 2018-ban kötötték a legtöbb lakás adás-vételi szerződést Magyarországon, ezzel a lakáspiac elérte a kétezres évtized első felének átlagát. Bízható, 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.

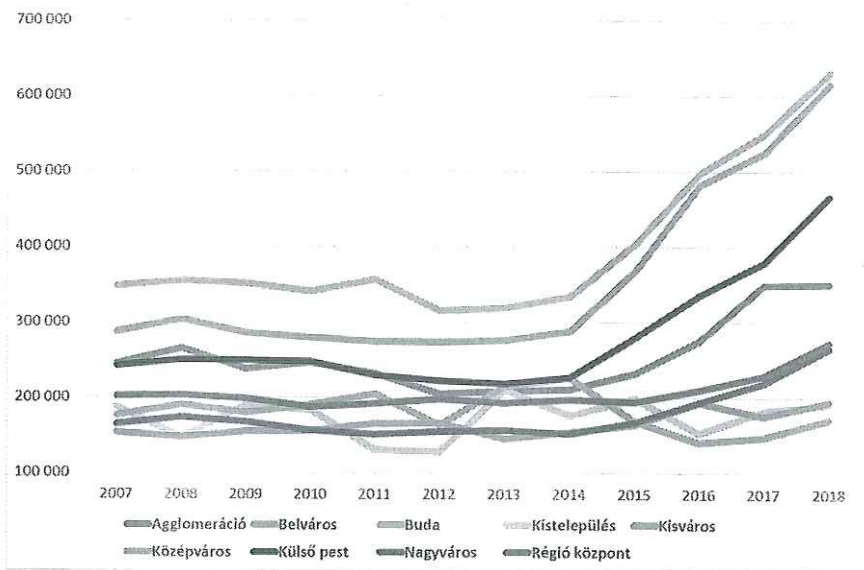
Ahogy nőtt a vásárlási kedv, úgy drágultak a lakások. 2018-ban Budapesten és a megyeszékhelyeken már meghaladták a válság előtti szintet. Az árnövekedés hátterében a lakáspiac térbeli koncentrálttsága áll: leginkább a városok és városkörnyéki települések iránt van kereslet, különösen a főváros térségében 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

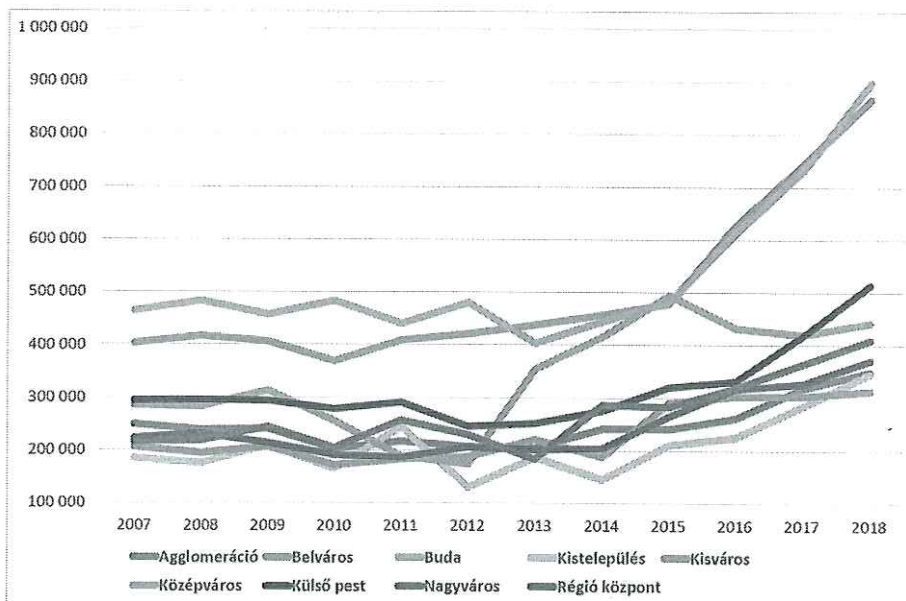
töretlen volt, a KSH adatai alapján a használt és új építésű lakások ár növekedésben nincs lényeges eltérés.

### HASZNÁLT TÁRSASHÁZI LAKÁSOK FAJLAGOS ÁTLAGÁRÁNAK ALAKULÁSA (Ft/m<sup>2</sup>)



Forrás: Otthon Centrum

### ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK FAJLAGOS ÁTLAGÁRÁNAK ALAKULÁSA (Ft/m<sup>2</sup>)



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## 2.2. A hazai kereskedelmi ingatlanok piacának alakulása

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.587.290 m<sup>2</sup>-t tesz ki, melyen belül 2.943.580 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület valamint 643.710 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-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)

## 2.3. A kezelt alapok tevékenységének bemutatása

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 Németvölgyi út 41. szám alatt található fejlesztési telekingatlant a Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapnak. A tranzakcióra a Colliers által megállapított és a Jones Lang LaSelle 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.

A következő lépésekre került sor a Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap esetében:

- A 2017. év folyamán az Alap előértékesítette a megépítendő lakásokat. Az előértékesítettség mértéke már 2017. december 31-én közelítette a 100%-ot.
- Az ingatlan vásárlók által eddig megfizetett vételár részletek jóváírásra kerültek az Alap erre szolgáló, zárolt számláján a letétkezelőnél. A K&H Bankkal aláírt projektfinanszírozási hitelkeret szerződés alapján a hitellehívások a projekt készültségi fokával összhangban történnek.
- Az épületek kivitelezése – elsősorban anyagihiány és kapacitáshiány miatt - több hónapos késedelembe került.
- Az Alap kezelési szabályzata 2018.12.06-án módosult. Ennek során a korábbi alapkezelői sikerdíjas konstrukciót felváltotta a befektetési jegy sorozatok közötti hozameltérítés.
- A projekt átadásának várható időpontja: 2020. első negyedév.

A következő lépésekre került sor a Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap esetében:

- A 2017. és 2018. év folyamán az Alap előértékesítette a megépítendő lakásokat. 2018. december 31-én az előértékesítettség mértéke közelítette a 100%-ot.
- Az ingatlan vásárlók által eddig megfizetett vételár részletek jóváírásra kerültek az Alap erre szolgáló, zárolt számláján a letétkezelőnél. Az épületek kivitelezése – kisebb késéssel – megfelelő ütemben halad. A K&H Bankkal aláírt projektfinanszírozási hitelkeret szerződés alapján a hitellehívások a projekt készültségi fokával összhangban történnek.
- Az Alap kezelési szabályzata 2018.12.06-án módosult. Ennek során a korábbi alapkezelői sikerdíj maximalásra került. A maximális értéket meghaladó hozam eltérítésre kerül a 'B' befektetési jegy sorozat javára.
- A projekt átadásának várható időpontja: 2019. negyedik negyedév.

A következő lépésekre került sor a Biggeorge 8. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap esetében:



6

- A 2017. és 2018. év folyamán az Alap előértékesítette a megépítendő ingatlanegységeket. 2018. december 31-én az előértékesítettség mértéke megközelítette a 100%-ot.
- Az ingatlan vásárlók által eddig megfizetett vételár részletek jóváírásra kerültek az Alap erre szolgáló, zárolt számláján a letétkezelőnél. Az épületek kivitelezése – kisebb késéssel – megfelelő ütemben halad. A K&H Bankkal aláírt projektfinanszírozási hitelkeret szerződés alapján a hitellehívások a projekt készültségi fokával összhangban történnek.
- Az Alap kezelési szabályzata 2018.12.06-án módosult. Ennek során a korábbi alapkezelői sikerdíjas konstrukciót felváltotta a befektetési jegy sorozatok közötti hozameltérítés.
- A projekt átadásának várható időpontja: 2019. harmadik negyedév.

A következő lépésekre került sor a Biggeorge 10. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap esetében:

- A Biggeorge 10. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap, mint megrendelő és a METO-ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint vállalkozó között a 24354/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1052 Budapest, Városház utca 20. szám, illetve 1052 Budapest, Petőfi Sándor utca 17. szám alatt található, 11.117 m<sup>2</sup> területű, „kivett irodaház” megnevezésű ingatlanon meglévő irodaház kereskedelmi, lakó-, és szálloda céljára történő felújítására vállalkozási szerződés jött létre 2018. április 9-én.
- Az Alap a 24354/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon létesülő projekthez (Emerald Residence) kapcsolódóan, az Oberbank AG Magyarországi Fiókteleppel 2017. november 7. napján kötött hitelszerződését 2018. április 12-én módosította.
- Az ingatlan vásárlók által eddig megfizetett vételár részletek jóváírásra kerültek az Alap erre szolgáló, zárolt számláján a finanszírozó banknál. Az épületek kivitelezése – kisebb késéssel – megfelelő ütemben halad.
- A projekt átadásának várható időpontja: 2020. első negyedév.

A következő lépésekre került sor a Biggeorge 11. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap esetében:

- A Biggeorge 11. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap, mint megrendelő és a Bérkonténer Korlátolt Felelősségű Társaság, mint vállalkozó között - a 8395/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest, XII. kerület Stromfeld Aurél utca 29-33. szám alatt található, 8583 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanon pinceszint+földszint+4 emeletes, összesen 5134 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű, 3 épületben 41 db lakást, 3 db felvonót, és 135 db egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület generálkivitelezésének megvalósítására - vállalkozási szerződés jött létre 2018. március 27-én.
- A Biggeorge 11. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2018. április 25-én finanszírozási szerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel a XII. kerület, 8395/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon megvalósuló lakóingatlanfejlesztésre (Németvölgyi Residence).
- Az Alap kezelési szabályzata 2018.12.06-án módosult. Ennek során a korábbi alapkezelői sikerdíj maximálásra került. A maximális értéket meghaladó hozam eltérítésre kerül a 'B' befektetési jegy sorozat javára.
- 2018. december 31-én az előértékesítettség mértéke meghaladta a 80%-ot.
- A projekt átadásának várható időpontja: 2020. első negyedév.

A következő lépésekre került sor a Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap esetében:

- Az Alapkezelő a 2017 decemberében létrehozta a Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanfejlesztési Alapot, amely egy irodaingatlan ingatlantársaságon keresztül történő hasznosítására jött létre zártkörű, nyíltvégű formában. Az Biggeorge 12. Alap induló tőkéje 5.600.000 EUR volt. Az alapot a Felügyelet 2018. január 22-én vette nyilvántartásba.
- Ezt követően az Alap – a kezelési szabályzatában leírtakkal összhangban – megvásárolta a Lajos-Projekt Kft. ingatlantársaság 70%-os üzletrészét, amelyhez a taggyűlésen leadható szavazatok 80%-a kapcsolódik. A társaság tulajdonolja a 1023 Budapest, Lajos utca 28-32. szám alatt található Bécsi Corner irodaházat.
- Az Alap által tulajdonolt ingatlantársaság zártkörűen működő részvénytársasággá alakult Bécsi Corner Zrt. néven. Az átalakulást 2018. április 4-én jegyezte be a cégbíróság.

A következő lépésekre került sor a Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap esetében:

- Az Alapkezelő új zártkörű, zártvégű alap indításáról döntött 2018.04.10-én Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap néven, amely a Sasad Liget 6-7. projekt megvalósítására jön létre. Az Alapot a Felügyelet 2018. június 6-án nyilvántartásba vette.
- A Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2018.06.14-én megvásárolta a Budapest XI. kerület, belterület 1996/21, illetve 1996/23 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat, amelyen a Sasad Liget 6-7. projektet kívánja megvalósítani.
- Az Alap a XI. kerület, 1996/21 helyrajzi szám, illetve 1996/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanokhoz kapcsolódóan hitelszerződést kötött a Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársasággal.
- 2018. december 31-én az előértékesítettség mértéke meghaladta a 60%-ot.
- A projekt átadásának várható időpontja: 2020. első negyedév.

A következő lépésekre került sor a Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap esetében:

- Az Alapkezelő új zártkörű, nyíltvégű alap indításáról döntött 2018.05.14-én Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap néven, amely egy tatai logisztikai ingatlan hasznosítására jött létre. A Biggeorge 15. Alapot a Felügyelet 2018. június 14-én nyilvántartásba vette.
- A Biggeorge 15. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap, mint vevő és a WARASTO Hungary Beruházási, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, mint eladó között a Tata belterület 460/80 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 27.147 nm területű, „kivett ipartelep, raktár” megnevezésű, természetben a 2890 Tata, 460/80 helyrajzi szám (Tatai ipari park, Barina utca 9.) alatt található ingatlan vonatkozásában ingatlan adásvételi szerződés jött létre 2018. július 2-án.
- Biggeorge 15. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap a tatai logisztikai ingatlan megvásárlásához az Oberbank AG Magyarországi Fióktelepével hitelszerződést kötött.

A következő lépésekre került sor a Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap esetében:

- Az Alapkezelő új zártkörű, zártvégű alap indításáról döntött 2018.06.18-án Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap néven, amely a Németvölgyi Residence II.

ütemét tervezi megvásárolni a Biggeorge 4. Alaptól és megvalósítani. A Felügyelet 2018. augusztus 13-i dátummal bejegyezte az Alapot.

- Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2018.10.11-én megvásárolta a Németvölgyi út 41. szám alatt található fejlesztési telekingatlant.
- A Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap hitelszerződést kötött a Németvölgyi úti ingatlan fejlesztésére az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel
- 2018. december 31-én az előértékesítettség mértéke meghaladta a 40%-ot.
- A projekt átadásának várható időpontja: 2020. harmadik negyedév.

A következő lépésekre került sor a Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap esetében:

- Az Alapkezelő új zártkörű, nyíltvégű alap indításáról döntött 2018.07.25-án Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap néven, amely a Budapest, XIII. kerület, Bulcsú utca 5-9. szám (helyrajzi szám: 28087) alatti telekingatlant tervezi megvásárolni projektcégen keresztül és azon lakóingatlan fejlesztést végrehajtani. A Felügyelet a Biggeorge 17. Alapot 2018. augusztus 30-án nyilvántartásba vette. Az Alap 2018. szeptember 10-én a kezelési szabályzatában leírtakkal összhangban megvásárolta a B-Five Kft-t, amely szeptember 13-án – a korábban létrejött ingatlan adásvételi szerződés alapján – megszerezte a Bulcsú utca 5-9. szám (helyrajzi szám: 28087) alatti telekingatlan tulajdonjogát.
- Az Alapkezelő a Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap kezelési szabályzatát módosította, tekintettel az általános forgalmi adóról szóló törvény módosítására, amelynek értelmében a jelenleg hatályos jogszabályi rendelkezések – melyek értelmében a többlakásos lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított legfeljebb 150 négyzetméter összes hasznos alapterületű új építésű lakás esetében az általános forgalmi adó mértéke az adó alapjának 5 százaléka – a továbbiakban is alkalmazandók, amennyiben az ügylet teljesítési időpontja 2020. január 01. napja és 2023. december 31. napja közé esik és a lakóingatlan építésére 2018. november 1. napján van végleges építési engedély.  
Tekintettel az Áfa tv. módosítására az Alapkezelő úgy vélte, hogy az eredetileg tervezett és a Kezelési Szabályzatban bemutatott befektetési koncepció – az Ingatlan Projektársaság általi fejlesztése és a fejlesztett ingatlan Alap általi megvásárlása és bérbeadás útján való hasznosítása – módosítása indokolt, mivel a Projekt 2018. november 01. napján rendelkezett végleges építési engedéllyel, a fejlesztés 2023. december 31-ig való megvalósítása mellett a fejlesztett lakóingatlanok 5%-os áfa mérték mellett értékesíthetők. A fejlesztés megvalósítása ez esetben az Alapban indokolt, így a befektetési politika módosítása keretében a Biggeorge 17. Alap megvásárolta az Ingatlant a Projektársaságtól.
- Az Alapkezelő a Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap kezelési szabályzatát még decemberben módosította. A kezelési szabályzatban a forgalmazási maximumok is megemelésre kerültek. A Biggeorge 17. Alap 2019 januárjában folyamatos forgalmazás keretében befektetési jegyeket hozott forgalomba az új forgalmazási maximum eléréséig.

### **3. A MÉRLEG FORDULÓNAPJA UTÁN BEKÖVETKEZETT LÉNYEGES ESEMÉNYEK**

Az Alapkezelő munkavállalói létszáma 2019. januárjában 1 fővel bővült. A bővítés a back-office területet erősítette.

---

Az Alapkezelő a Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap kezelési szabályzatát még decemberben módosította. A kezelési szabályzatban a forgalmazási maximumok is megemelésre kerültek. A Biggeorge 17. Alap 2019 januárjában folyamatos forgalmazás keretében befektetési jegyeket hozott forgalomba az új forgalmazási maximum eléréséig.

Az Alapkezelő gazdálkodásában más, a 2018. üzleti évre vonatkozó mérleg fordulónapját követően a 2018. üzleti évre vonatkozó lényeges esemény nem következett be.

#### **4. TOVÁBBI TERVEK A JÖVŐRE NÉZVE**

Az Alapkezelő folyamatosan vizsgálja új alapok indításának lehetőségét. Ennek első lépéseként Biggeorge 18. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap néven új alapot tervez létrehozni a közeljövőben. Az Alapkezelő a 2019. év során várhatóan további két új alap indítását tervezi.

Budapest, 2019. március 14.



**Kutas Gábor**



**Buda Sándor**

**Igazgatósági tag Igazgatósági tag**

**Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő**

**Részvénytársaság**