

**Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap
2017. december 31-i
éves beszámolója**

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek részére

Vélemény

Elvégeztük a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap („az Alap”) 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 16 915 694 ezer Ft, az üzleti évi eredménye -1 066 743 ezer Ft veszteség -, és az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban „számviteli törvény”) és a 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelettel összhangban.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségeink bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Biggeorge Alapkezelő Zrt-től („az Alapkezelő”), a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a Kiegészítő melléklet I/1. AZ ALAP BEMUTATÁSA pontjára, ahol bemutatásra kerül, hogy az Alap befektetési jegyeit 2017. november 30-án kiveztették a Budapesti Értéktőzsdéről. Véleményünket nem minősítjük ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2017. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Alapkezelő vezetése (továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információkért, beleértve az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítését. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényegesen hibás állítást tartalmaznak. 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 felelőségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

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

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen a kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.


- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politikák megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy, ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az 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 az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2018. április 19.

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


Gaál Edmond
Ügyvezető




Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955

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

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

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

PSZÁF lajstromozási száma

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

Adószám

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

a vállalkozás megnevezése

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.


a vállalkozás címe, telefonszáma

2017 évi Éves beszámoló

Éves zárómérleg

2017.01.01-2017.12.31

Keltezés: Budapest, 2018.03.31


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: 2017.01.01-2017.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok cFt-ban

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 értékkülönbözete			
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)	11 095 187		16 912 197
11.	I. KÉSZLETEK	7 244 000		12 585 326
12.	1. Ingatlankészletek	10 365 523		12 769 156
13.	2. Ingatlankészletekértékkülönbözete	-3 121 523		-183 830
14.	3.			
15.	II. KÖVETELÉSEK	484 079		410 310
16.	1. Követelések	489 391		415 622
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-5 312		-5 312
18.	III. ÉRTÉKPAPÍROK			418 968
19.	1. Értékpapírok			418 968
20.	2. Értékpapírok értékkülönbözete			
21.	3. a) kamatból, osztalékból			
22.	4. b) egyéb			
23.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	3 367 108		3 497 593
24.	C. Aktív időbeli elhatárolások	2 128		3 497
25.	1. Aktív időbeli elhatárolások	2 128		3 497
26.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C)	11 097 315		16 915 694

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok cFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
28.	D. Saját tőke (I. + II. sor)	1 189 268		3 060 218
29.	I. INDULÓ TŐKE	6 025 000		6 025 000
30.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	16 392 164		16 392 164
31.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	10 367 164		10 367 164
32.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	-4 835 732		-2 964 782
33.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözetéből	577 587		577 587
34.	b) ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözetéből	-3 121 523		-183 830
35.	c) előző évek eredményéből	-1 369 204		-2 291 796
36.	d) üzleti évi eredményből	-922 592		-1 066 743
37.	E. Céltartalékok			
38.	F. Kötelezettségek (I. + II. sor)	9 825 123		13 787 808
39.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	4 544 195		1 043 423
40.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	5 280 928		12 744 385
41.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)	82 924		67 668
42.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	11 097 315		16 915 694

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap

Keltetés: Budapest, 2018.03.31

Képviselet: Biggeorge Alapkezelő Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Adószám: 18129030-2-41

a vállalkozás 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: 2017.01.01-2017.12.31

"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	352 370		2 767 735
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	613		8 206
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE	364 445		3 525 454
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	832 481		210 102
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	25 042		96 158
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	5 269		809
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	58 876		11 779
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-922 592		-1 066 743

Keltetés:

Budapest, 2018.03.31

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


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2017.01.01-2017.12.31.

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, 2018. március 31.

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


Kutas Gábor
Igazgatósági tag


Buda Sándor
Igazgatósági tag

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

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

Az Alap nyíltvégű, határozatlan futamidejű.

Az Alap befektetési jegyei 2017.11.30-én kivezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdéről 424/2017. számú határozat alapján.

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 3 060 218 e Ft.

Az Alap fő tevékenységi köre

4110 Épületépítési projekt szervezése

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

Az éves beszámoló aláírásra jogosult személyek:

- Kutas Gábor Igazgatósági tag, 1126 Budapest, Szendrő utca 24/B.
- Buda Sándor Igazgatósági tag, 1112 Budapest, Kápolna út 3. B. ép. fszt. 3.

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

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

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

Részvényesek:

1.

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 Egyszázharminc-millió forint, amely 110.000.000,- Ft, azaz Egyszáz-tízmillió 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.

1/2. AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

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

- a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (a *Kbftv.*),
- a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény,
- a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a *Tpt.*),
- a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (a *Bszt.*),
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a *Ptk.*),
- a Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről (az *ABAK-rendelet*),
- a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény,
- a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (a *Kormányrendelet*),
- az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 48/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015. november 25-i 2015/2365 európai parlamenti és tanácsi rendelet,
- továbbá a fenti jogszabályok felhatalmazása alapján kibocsátott egyéb alsóbb rendű jogszabályok.
- 2000. évi C Törvény a számvitelről

- az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX törvény
- a kifizető az adó- és egyéb közterhekkel kapcsolatos nemzetközi közigazgatási együttműködés egyes szabályairól szóló
- 2013. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Aktv.)

a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

A 2017. üzleti év: 2017.01.01-2017.12.31.

A mérlegkészítés időpontja: 2018.03.31.

b) A beszámoló formája, a választott mérleg és eredménykimutatás formátuma

A beszámoló formája a 215/2000. (XII. 11.) sz. kormányrendelet alapján készül.

c) Jelentős hibák kimutatása

A számviteli törvény 3. § (1) 3. alapján jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

A követelések és aktív időbeli elhatárolások esetén akkor tér el jelentősen a piaci érték a könyv szerinti értéktől, ha az eltérés meghaladja a könyv szerinti érték 10%-át. Ebben az esetben kell értékvesztést, valamint 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 különbsége.

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor a Társaság nulla maradványértékkal 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 értékkülönbözet 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:

A K&H Bank Zrt. felé fennálló biztosítékok 2017.12.31-én:

Biztosíték azonosító	Biztosíték típusa	Megjegyzés
V3B A208987300	Vállalat óvadéka, azonos devizanem	11024/Ü/952/2016/3
V4A A208987400	Ingatlan jelzálog NEM lakóingatlanon	11024/Ü/952/2016/3 Sasad3
V4A A208987401	Ingatlan jelzálog NEM lakóingatlanon	11024/Ü/1074/2016/3 Sasad3
V4A A208987403	Ingatlan jelzálog NEM lakóingatlanon	11024/Ü/952/2016/3 Németvölgyi
V4A A208987405	Ingatlan jelzálog NEM lakóingatlanon	11024/Ü/952/2016/3 Sasad Liget 6. ütem, 1996/21,23
V5G A208987500	Ingatlan jelzálog NEM lakóingatlanon	PRO-CENTOQUARANTA 11024/Ü/1074/2016/3
V5G A208987501	Körülírási jelzálogjog vegyes vagyonelem	11024/Ü/952/2016/3 Sasad3 értékesítési szerződésen
V5G A208987502	Körülírási jelzálogjog vegyes vagyonelem	11024/Ü/952/2016/3 Sasad3 jogokon és követelésen
V5G A208987503	Körülírási jelzálogjog vegyes vagyonelem	11024/Ü/952/2016/3 Sasad4 értékesítési szerződésen
V5G A208987504	Körülírási jelzálogjog vegyes vagyonelem	11024/Ü/952/2016/3 telek árbevétel
V5G A208987505	Körülírási jelzálogjog vegyes vagyonelem	11024/Ü/952/2016/3 Biggeorge jelzálog jelenlegi bankszámlákon
V5G A208987506	Körülírási jelzálogjog vegyes vagyonelem	11024/Ü/952/2016/3 Biggeorge jelzálog jövőbeni bankszámlákon

I/3. A BESZÁMOLÓ KÉSZÍTÉSÉÉRT FELELŐS MÉRLEGKÉPES KÖNYVELŐ NYILVÁNOS ADATAI

Név: Zsótér Ágnes
Regisztrációs szám: 199228



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.

Céggjegyzékszám: 01-09-867785

II. SPECIÁLIS ADATOK

II/1. KÖVETELÉSEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Vevők	10 299	5 535
ÁFA elszámolás (foglaló, előleg, vételárrész.)	274 124	387 356
Vevő ÁFA elszámolás	0	498
Szállító ÁFA elszámolás	0	3 664
Egyéb követelés (BG12 ép. vételár)	0	15 750
Egyéb követelés (BG Alapkezelő Zrt.)	0	4
NAV ÁFA	204 943	1 040
NAV illeték	1	1
Szállítói túlfizetés	24	1 774
Összesen	489 391	415 622

A követelések értékvesztése 5 312 e Ft.

II/2. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Árbevétel	0	3 497
Évi kamatbevétel elhatárolás –KH Bank	2 100	0
Commerzbank kamatbevétel 2016./12.hó	28	0
Összesen	2 128	3 497

II/3. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
Rövid lejáratú hitel KH ÁFA hitel	278 670	33 452
Rövid lejáratú hitel KH Projekt hitel (SL3, SL4)	0	4 919 233
Rövid lejáratú hitel KH SL3 Equity refinanszírozás	0	735 000
Vevőktől kapott kaució	1 800	1 800
Vevőktől kapott óvadékok (SL4, SL5, SL6)	170 406	219 500
Vevőktől kapott reg.díjak (SL3)	2 000	2 000
Vevőktől kapott foglalók (SL3, SL4)	3 909 488	4 151 950
Vevőktől kapott előlegek (SL3)	3 216	3 216
Vevőktől kapott módosítási ktg. (SL3)	40 115	405 245
Vevőktől kapott műszaki szolg. (SL4)	0	64
Vevőktől kapott vételár részlet (SL3, SL4)	594 606	1 935 383
Szállítók	277 151	334 773
Vevői túlfizetések	0	14
Garanciális visszatartás (Hajdú)	100	100
Garanciális visszatartás (Disposer)	2 956	1 478
Garanciális visszatartás (Mini Mobil Kft.)	0	679
Psz különadó BG4, BG5	420	498
Összesen	5 280 928	12 744 385

II/4. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
BDO: Könyvvizsgálat	960	960
Adó Line Consulting Kft. könyvelési díj	250	125
Zárás díja	0	125
BG Alapkezelő Zrt.: alapkezelési díj	6 336	10 160
BN Zrt.: műszaki szakértés, marketing	21 578	5 388
Duda és Csákó: ügyvédi díj	14 500	913
KH: ellenjegyzési, beleegyezési díj, letétkezelés	305	1 588
Commerzbank: fedezetkezelési díj	350	0
KH: hitelkamat, rendelkezésre tartási jutalék	30 483	4 087
MNB: felügyeleti díj	211	332
BN Zrt.: áramdíj Németvölgyi úti ingatlan	14	18
Vízdíj	0	424
Gázdíj	0	2 313
Telefon díj	0	5
Kamat BG Alapkezelő Zrt	856	0
BG Finance Zrt.	7 081	41 230
Összesen	82 924	67 668

III. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

III/1. PÉNZÜGYI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

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

III/2 JÖVEDELMEZŐSÉGI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

- a jövedelmezőségi mutatókat az 1.sz. melléklet tartalmazza.

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

IV/1. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
Áram, víz és csatorna díj, hulladékkezelés	50	82
Szállítási költség	0	20 000
Építmény fenntartási ktg. Németvölgyi	849	416
Telefonköltség	0	4
Alapkezelői díj	12 374	34 727
Marketing szolgáltatások		13 845
Letétkezelői díj	2 455	3 526
Hitel elők., szerz.kötési, bírálati díj	33 855	0
Értékbecslési díj	2 335	3 510
Hirdetés, reklám költségek	193 132	0
Értékesítési szolgáltatások	482 830	34 612
Internet	1	0
Könyvelési díj	990	1 625
Ügyvédi, közjegyzői bírósági szolg. díja	33 312	20 653
Könyvvizsgálati díj	2 720	1 600
Fordítási tevékenység	90	20
Ingyatlanok biztosítási díja	182	0
Ingyatlanügynöki szolgáltatás	11 126	12 000
Bankköltség, forgalmi jutalék	28 175	0
Egyéb	26 625	2 215
Egyéb szolgáltatási díjak (bankktg, biztosítás)	1 380	61 267
Összesen	832 481	210 102

IV/2. INGATLANOK RÉSZLETEZÉSE (adatok e Ft)

Megnevezés	HRSZ	Bekerülési érték	Beruházás	Piaci érték	Értékelési különbözet
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41.	8395/2	896 391	57 208	700 000	-253 599
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/15	1 029 000	5 215 422	6 290 000	45 578
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/23	280 909	21 139	179 483	-122 565
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/21	921 091	69 315	588 517	-401 889
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/14	1 200 000	3 071 355	4 820 000	548 645
Összesen		4 327 391	8 434 439	12 578 000	-183 830

Az ingatlanok fejlesztés alatt álló ingatlanoknak minősülnek.

- 2017. február 13-án az Alap értékesítette a Könyves Kálmán Krt. 22. szám alatt található (hrsz. 38270/2) fejlesztési területet.
- Az Alap 2017. március 30-án értékesítette a Sasad Liget 5. (1196/12 hrsz.) projektet a Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapnak.
- A Biggeorge 4. Alap 2017. június 28-án eladta a korábban megosztott Németvölgyi úti telek felső részét (Hrsz.: 8395/3) a frissen bejegyzett Biggeorge 11. Alapnak.
- A Biggeorge 4. Alap 2017. június 29-én megvásárolt a Biggeorge Holding Kft.-től 419 millió forint névértékű Biggeorge 10. Alap „B” sorozatú befektetési jegyet (ISIN: HU0000719042).
- A Sasad Liget 3. projekt még 2016-ban elkezdett kivitelezése – a kedvezőtlen időjárási viszonyok, valamint az építőipari kapacitások szűkössége miatt - a műszaki ütemtervhez képest késedelembe került. A jelenlegi műszaki készütség alapján az átadás 2018 májusában történhet meg. A K&H Bankkal 2016.07.22-én aláírt hitelkeret szerződés alapján a hitellehívások a projekt készütségi fokával összhangban történtek 2017 folyamán.
- A Sasad Liget 4. projekt esetében az előértékesítettség elérte a 100%-ot. A vevők által megfizetett vételár részletek jóváírásra kerültek az Alap erre szolgáló, zárolt számláján a letétkezelőnél. Az épületek kivitelezése – kisebb késéssel – megfelelő ütemben halad.
- A Sasad Liget 6-7. ütem 187 lakásából mintegy 65 előértékesítésre került 2017. december 31-ig. A projekt - már a mérleg fordulónapot követően - megkapta a jogerős építési engedélyt. Az Alapkezelő új Alap létrehozásán keresztül tervezi megvalósítani a fejlesztést.
- A 2017 decemberében elindult Biggeorge 12. Alap „B” sorozatú befektetési jegyeit a Biggeorge 4. Alap jegyezte le. A Biggeorge 12. Alap felügyeleti bejegyzésére már csak a mérleg fordulónapot követően (2018.01.22.) került sor.

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

A 2017.12.31-én fennálló hitelek összege, biztosítékul szolgáló ingatlanok bemutatása:

A banki hitelek összege (adatok e HUF)

Bank	hitel megnevezés	Lejárat	Kamatper.	Eredeti összeg	Törlesztés	Kamat	Mérlegérték 2017.12.31.
K&H Bank	UCQ208987RA00001	2019.07.22	3 hónap	1 778 423	735 000	60 146	1 043 423
K&H Bank	UCQ208987RA02001	2018.07.22	3 hónap	225 000	0	5 547	225 000
K&H Bank	UCQ208987RA02002		3 hónap	53 848	0	1 327	53 848
K&H Bank	UCQ208787RA02003		3 hónap	275 617	0	6 795	275 617
K&H Bank	UCQ208987RA02004		3 hónap	257 304	0	6 876	257 304
K&H Bank	UCQ208987RA02005		3 hónap	271 770	0	6 384	271 770
K&H Bank	UCQ208987RA02006		3 hónap	309 846	0	6 902	309 846
K&H Bank	UCQ208987RA02007		3 hónap	190 837	0	3 772	190 837
K&H Bank	UCQ208987RA02008		3 hónap	154 345	0	2 767	154 345
K&H Bank	UCQ208987RA02009		3 hónap	274 367	0	4 226	274 367
K&H Bank	UCQ208987RA02010		3 hónap	412 521	0	5 193	412 521
K&H Bank	UCQ208987RA02011		3 hónap	329 986	0	3 670	329 986
K&H Bank	UCQ208987RA02012		3 hónap	153 736	0	1 443	153 736
K&H Bank	UCQ208987RA02013		3 hónap	53 766	0	350	53 766
K&H Bank	UCQ208987RA02014		3 hónap	403 014	0	2 067	403 014
K&H Bank	UCQ208987RA02015		3 hónap	296 773	0	1 015	296 773
K&H Bank	UCQ208987RA02016		3 hónap	9 115	0	16	9 115
K&H Bank	UCQ208987RA03001	2018.10.01.	3 hónap	735 000	0	1 164	735 000
K&H Bank	UCQ208987RA04001		3 hónap	315 000	0	7 635	315 000
K&H Bank	UCQ208987RA04002		3 hónap	218 186	0	2 528	218 186
K&H Bank	UCQ208987RA04003		3 hónap	236 018	0	2 216	236 018
K&H Bank	UCQ208987RA04004		3 hónap	282 321	0	2 011	282 321
K&H Bank	UCQ208987RA04005		3 hónap	115 838	0	396	115 838
K&H Bank	UCQ208987RA04006		3 hónap	80 026	0	137	80 026
K&H Bank	UCQ208987RA01023		1 hónap	6 810	845	27	5 965
K&H Bank	UCQ208987RA01024		1 hónap	12 404	0	46	12 404
K&H Bank	UCQ208987RA01025		1 hónap	1 501	0	4	1 501
K&H Bank	UCQ208987RA01026	1 hónap	1 332	0	4	1 332	
K&H Bank	UCQ208987RA01027	1 hónap	1 677	0	3	1 677	
K&H Bank	UCQ208987RA01028	1 hónap	1 747	0	3	1 747	
K&H Bank	UCQ208987RA01029	1 hónap	2 255	0	2	2 255	
K&H Bank	UCQ208987RA01030	1 hónap	6 571	0	6	6 571	
Összesen				7 466 954	735 845	134 678	6 731 109

A hitelszerződések egyetemleges biztosítékául szolgáló ingatlanok részletezése:

Megnevezés	HRSZ
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41.	8395/2
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/14,15,21,23

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

1. sz. melléklet

VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Kötelezettségek}}$	12,00	22,19
2	Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	826,15	450,55
3	Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	826,15	450,55
4	Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	10,72	18,09
5	Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	0,00	0,00
6	Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	99,98	99,98

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	2 690 199	130 485
2	Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	2,10	1,33
3	Likviditási gyorsráta	$\frac{\text{Forgóeszk.-készletek}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	0,73	0,34

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Nettó árbevétel}}$	-261,82	-38,54
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	-8,31	-6,31
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{saját tőke}}$	-77,58	-34,86
4	Tőkearányos osztalék %	$\frac{\text{Fizetett, fizetendő hozam}}{\text{induló tőke}}$	0,00	0,00

Éves beszámoló

CASH-FLOW-kimutatás

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	E Forint	E Forint
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	2 149 202	-2 559 060
1.	Tárgyévi eredmény +/-	-889 240	-1 066 743
2.	Elszámolt amortizáció +		
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
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 ±	-1 505 753	-2 329 864
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	7 218 239
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	4 544 195	-6 364 067
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	-1 369
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	0	-15 256
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	11 004	-418 698
14.	Ingatlan beszerzés -		
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +	11 004	
17.	Értékpapírok beszerzése -		-418 698
18.	Értékpapírok eladása,beváltása +		
19.	Kapott hozamok +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	1 011 726	3 108 243
20.	Befektetési jegy kibocsátás +		
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	-449 670	
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +	5 885 910	4 664 603
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-4 380 158	-1 556 360
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-44 356	
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	3 171 932	130 485

Keltezés: 2018.03.31.

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

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2017.01.01-2017.12.31

ezer Ft-ban

Megnevezés	Induló tőke	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Saját tőke
		Visszavásárolt befektetési jegyek	Ingatlanok értékelési különbözete	Előző évek eredménye	Üzleti év eredménye	
NYITÓ ÉRTÉK	6 025 000	577 587	- 3 121 523	- 2 291 796	-	1 189 268
Apportálás						-
Befizetés						-
Egyéb növekedések			2 937 693			2 937 693
Növekedés összesen	-	-	2 937 693	-	-	2 937 693
Apportba adás						-
Kifizetés						-
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra						-
2015. évi eredmény				-		-
2016. évi eredmény						
2017.évi eredmény					1 066 743	1 066 743
Egyéb csökkenés		-				
Csökkenés összesen		-	-	-	1 066 743	1 066 743
Záróállomány az év végén.	6 025 000	577 587	- 183 830	- 2 291 796	- 1 066 743	3 060 218

B



Portfólió jelentés

Portfólió: Biggeorge 4. Ingatlanalap Alap deviza: HUF Dátum: 2017.12.29

Megnevezés:	ISIN kód:	Deviza:	Névérték:	Dbszám:	Árfolyam:	Deviza árf.:	Fkamat:	Nes:
Ingatlanok								
1996/14								4,820,000,000.00
1996/15								6,290,000,000.00
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. 8395/4								700,000,000.00
Sasad Liget 6-7 (hrs.z.1996/21)								589,517,392.00
Sasad Liget 6-7 (hrs.z.1996/23)								179,482,608.00
Ingatlan összesen:			.00				.00	12,578,000,000.00

folyószámla

10402142-00029833-00000003 (BG4 S4fed)		HUF	572,205,770.00			1	13,847.05	572,219,617.00
10402142-00030210-00000000 (BG4 S3fed)		HUF	24,094,021.00			1	553.29	24,094,574.00
10402142-50485657-56551003 (BG4 Bo1)		HUF	26,546,272.00			1	993.77	26,547,266.00
10402142-50485657-56551024 (BG4 EUR)		EUR	.16			310.14	.00	50.00
10402142-50485657-56551031 (BG4 Óvadéki)		HUF	.00			1	.05	0.00
10402142-50485657-56551048 (BG4 EUR óv)		EUR	.00			310.14	.00	0.00
10402142-50485657-56551062 (BG4 Működés)		HUF	.00			1	.00	0.00
10402142-50485657-56551103 (BG4 Folyós3)		HUF	.00			1	.00	0.00
10402142-50485657-56551110 (BG4 Folyós4)		HUF	.00			1	.00	0.00
10402142-50485657-56551127 BG4 ÁFavissz		HUF	.00			1	.00	0.00
10402142-50485657-56551134 (BG4 vevomox)		HUF	88,262,308.00			1	3,514.96	88,265,823.00
10402142-50485657-56551141 (BG4 vevomox)		HUF	127,283,110.00			1	2,849.08	127,285,959.00
10402142-50485657-56551158 (BG4 Vevo3)		HUF	239,069,723.00			1	4,792.77	239,073,516.00
10402142-50485657-56551165 (BG4 Vovo4)		HUF	1,164,697,752.00			1	21,371.69	1,164,619,124.00
10402142-50485657-56551172 (BG4 Adós3)		HUF	47,661,365.00			1	1,095.06	47,662,460.00
10402142-50485657-56551189 (BG4 S4Adós)		HUF	126,147,839.00			1	2,908.18	126,150,747.00
10402142-50485657-56551196 (BG4Adóstelel)		HUF	574,587,644.00			1	19,805.81	574,607,450.00
10402142-50485657-56551213 (BG4ve5)		HUF	29,505,994.00			1	3,459.86	29,509,444.00
10402142-50485657-56551282 (BG4ve6)		HUF	190,003,000.00			1	3,519.67	190,006,520.00
14220108-50673010 (Commerzbank fed.)		HUF	287,629,520.00			1	.00	287,629,520.00
Deviza összesen:			3,497,593,317.16				78,710.25	3,497,672,078.00

Befektetési lelv

Biggeorge 10. Ingatlanalap B sorozat	HU0000719042	HUF	00,000.00	311.23	1			1,307,166,000.00
Értékpapír összesen:			.00				.00	1,307,166,000.00

Hitel

K&H ÁFA (RA01) BG4 - HIT00000236 - 2017.01.01		HUF	5,964,712.00			1	21,486.86	5,986,199.00
K&H ÁFA (RA01) BG4 - HIT00000245 - 2017.01.01		HUF	12,404,342.00			1	39,756.31	12,444,098.00
K&H ÁFA (RA01) BG4 - HIT00000305 - 2017.01.01		HUF	1,501,265.00			1	4,216.89	1,505,482.00
K&H ÁFA (RA01) BG4 - HIT00000306 - 2017.01.01		HUF	1,331,982.00			1	3,741.39	1,335,723.00
K&H ÁFA (RA01) BG4 - HIT00000323 - 2017.01.01		HUF	1,677,187.00			1	3,090.68	1,680,278.00
K&H ÁFA (RA01) BG4 - HIT00000325 - 2017.01.01		HUF	1,746,912.00			1	3,219.17	1,750,131.00
K&H ÁFA (RA01) BG4 - HIT00000350 - 2017.01.01		HUF	2,254,744.00			1	2,069.10	2,256,812.00
K&H ÁFA (RA01) BG4 - HIT00000352 - 2017.01.01		HUF	6,571,355.00			1	5,795.57	6,577,151.00
K&H ÁFA (RA01) BG4 - Hitelkeret		HUF	66,547,501.00			1	34,129.56	34,130.00
K&H Saját erő S3 - HIT00000356 - 2017.12.07		HUF	735,000,000.00			1	1,070,650.00	736,070,650.00
K&H Saját erő S3 - Hitelkeret		HUF	.00			1	92,895.67	92,896.00
K&H Saját erő S4 - Hitelkeret		HUF	955,000,000.00			1	517,290.39	517,290.00
K&H SL3 - HIT0000013 - 2016.10.28		HUF	275,617,337.00			1	1,560,376.60	277,177,714.00
K&H SL3 - HIT0000030 - 2016.12.06		HUF	257,304,008.00			1	1,456,697.66	258,760,706.00
K&H SL3 - HIT00000253 - 2016.07.29		HUF	225,000,000.00			1	1,273,812.50	226,273,813.00
K&H SL3 - HIT00000254 - 2016.10.07		HUF	53,847,406.00			1	304,850.81	54,152,257.00
K&H SL3 (RA02) - HIT00000055 - 2017.01.16		HUF	271,770,149.00			1	1,538,595.90	273,308,745.00
K&H SL3 (RA02) - HIT00000063 - 2017.02.01		HUF	309,846,352.00			1	1,754,160.02	311,600,512.00
K&H SL3 (RA02) - HIT00000060 - 2017.03.09		HUF	199,836,816.00			1	1,080,401.09	191,917,217.00
K&H SL3 (RA02) - HIT00000115 - 2017.04.04		HUF	154,344,593.00			1	873,804.69	155,218,398.00
K&H SL3 (RA02) - HIT00000148 - 2017.05.11		HUF	274,366,822.00			1	1,553,295.38	275,919,917.00
K&H SL3 (RA02) - HIT00000161 - 2017.06.22		HUF	412,520,599.00			1	2,335,439.64	414,856,039.00
K&H SL3 (RA02) - HIT00000194 - 2017.07.14		HUF	329,986,060.00			1	1,868,179.63	331,854,240.00
K&H SL3 (RA02) - HIT00000215 - 2017.08.09		HUF	153,735,952.00			1	870,358.70	154,606,311.00
K&H SL3 (RA02) - HIT00000244 - 2017.09.21		HUF	53,765,587.00			1	304,387.81	54,069,975.00
K&H SL3 (RA02) - HIT00000307 - 2017.10.12		HUF	403,013,874.00			1	2,016,412.75	405,030,287.00
K&H SL3 (RA02) - HIT00000324 - 2017.11.08		HUF	296,773,163.00			1	977,372.95	297,750,536.00
K&H SL3 (RA02) - HIT00000349 - 2017.12.04		HUF	9,114,783.00			1	15,009.01	9,129,792.00
K&H SL3 (RA02) - Hitelkeret		HUF	828,156,709.00			1	449,243.54	449,244.00
K&H SL4 - HIT00000040 - 2016.12.30		HUF	315,000,000.00			1	1,783,336.00	316,783,336.00
K&H SL4 (RA04) - HIT00000192 - 2017.07.07		HUF	218,186,229.00			1	1,235,237.02	219,421,466.00
K&H SL4 (RA04) - HIT00000218 - 2017.08.09		HUF	236,017,578.00			1	1,336,186.95	237,353,765.00
K&H SL4 (RA04) - HIT00000235 - 2017.09.12		HUF	282,321,089.00			1	1,598,329.72	283,919,419.00
K&H SL4 (RA04) - HIT00000326 - 2017.11.08		HUF	115,838,196.00			1	381,483.79	116,219,680.00
K&H SL4 (RA04) - HIT00000351 - 2017.12.05		HUF	80,026,151.00			1	126,709.07	80,152,860.00
K&H SL4 (RA04) - Hitelkeret		HUF	5,052,610,757.00			1	2,744,055.18	2,744,055.00
K&H Telek - HIT00000255 - 2016.07.22		HUF	1,043,423,380.00			1	12,920,074.86	1,056,343,455.00



Portfólió jelentés

Portfólió: Biggeorge 4. Ingatlanalap Alap deviza: HUF Dátum: 2017.12.29

Magnevezés:	ISIN kód:	Deviza:	Nóvörték:	Dbszám:	Árfolyam:	Deviza árf.:	Fkamat:	Nettó:
hitel								
K&H Telek (RA00) - Hitelkera:		HUF	.00			1		0.00
Hitel összesen:			13,633,423.380.00				44,156,162.86	6,775,264.500.00
Ingatlan köv./köt.								
ÁFA kötelezettség								8,761.00
ÁFA kötelezettség (nyitó)								-9,549,501.00
ÁFA követelés								300,318.00
BERUHÁZÁS								1,344,261,558.00
DÍJTARTÓZÁSOK								27,914,863.00
ELLENJEGYZÉSI DÍJ								-134,000.00
Helyi adó								132,590.00
INGATLAN ADÁSVÉTEL								-5,790,715,877.00
INGATLAN ADÁSVÉTEL egyedi								-12,319,438.00
JÖTELMESÍTÉSI VISSZATARTÁS								-1,478,046.00
KIVITELÉZÉS								-100,000.00
Regisztrációs díj								-20,501,300.00
VEVŐI MÓDOSÍTÁSOK								-506,870,320.00
Ingatlan Köv/Köt összesen:			.00				.00	-4,978,050,392.00
költségek								
Alapkezelői díj		HUF	9,613,950.00					9,929,476.00
Felügyeleti díj		HUF	323,480.00					327,331.00
Könyvelési díj		HUF	143,387.00					148,508.00
Könyvvizsgálói díj		HUF	1,202,498.00					1,208,065.00
Különadó		HUF	646,968.00					654,668.00
Letétkezelői díj		HUF	758,922.00					772,785.00
Költségek összesen:			12,889,205.00				.00	13,040,833.00
Biggeorge 4. Ingatlanalap nettó eszközérték:			5,616,482,273.00					
Befektetési jegyek darabszáma:			60,250,000.00					
Egy darab befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:			93.220000					