

Független könyvvizsgálói jelentés

A Biggeorge Alapkezelő Zrt. részére

Elvégeztük a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2015. évi éves jelentésben található számviteli adatainak a könyvvizsgálatát.

A vezetés felelőssége az éves jelentésért

A Biggeorge Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős ennek az éves jelentésnek a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves jelentés elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk ennek az éves jelentésnek, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek a véleményezésére könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves jelentés mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves jelentésben szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások - beleértve az éves jelentés akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is - a mi megítélésünktől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves jelentés gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelésének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének az értékelését.

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

Vélemény

Véleményünk szerint a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2015. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentése minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban készült. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek a leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Egyéb kérdések

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



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/a.
Laurus Irodaházak C épület
1476 Budapest, Pf. 138.

Egyéb kérdések


Könyvvizsgálatunk kizárólag a fent felsorolt számviteli adatokra vonatkozott.

Budapest, 2016. április 25.

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


Csirmaz Gábor
Cégvezető




Baumgartner Ferenc
Bejegyzett könyvvizsgáló
Kamaraí tagsági száma: 002955

A BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd, a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

Fővárosi Bíróság Cégbírósága, Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-867 785

Csoportazonosító (Group ID Nr.): 17780711-5-44
Group VAT Nr.: HU 17780711



Biggeorge Alapkezelő Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

ÉVES JELENTÉS

2015

Alapkezelő: Biggeorge
Alapkezelő Zrt.

Forgalmazó: CIB Bank Zrt.
Budapest Bank Nyrt.

Letétkezelő: K&H Bank Zrt.

I. Vagyonkimutatás

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke az időszak elején (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke az időszak végén (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingatlanok	3 716 463 830	424,63	2 824 000 000	210,96
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0,00
Banki egyenlegek	69 610 853	7,95	676 908 620	50,57
Egyéb eszközök	3 170 558	0,36	18 867 598	1,41
Összes eszköz	3 789 245 241	432,94	3 519 776 218	262,93
Kötelezettségek	2 914 012 138	332,94	2 181 106 978	162,93
Nettó eszközérték	875 233 103	100,00	1 338 669 240	100,00

II. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	
Időszak elején (db)	Időszak végén (db)
67 756 171	68 716 772

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Datum	Nettó eszközérték Összesítés (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2015.01.30	863 921 356	12,75
2015.02.27	880 166 600	12,99
2015.03.31	955 207 082	14,10
2015.04.30	920 200 455	13,58
2015.05.29	866 461 074	12,78
2015.06.30	827 508 290	12,20
2015.07.31	853 256 233	12,58
2015.08.31	828 210 691	12,05
2015.09.30	829 144 643	12,07
2015.10.30	843 985 855	12,28
2015.11.30	828 128 612	12,05
2015.12.31	1 338 669 240	19,48

IV. A befektetési alap összetétele

Befektetési alap összetétele	Befektetés (HUF)	Összes eszköz arányában (%)
Telek	448 000 000	12,80%
Ipari ingatlan	0	0,00%
Vegyres hasznosítású ingatlan	0	0,00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	2 376 000 000	67,87%
Értékpapírok	0	0,00%
Bankbetétek	676 756 075	19,33%
Eszközök összesen:	3 500 756 075	100,00%

A portfolió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

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

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

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

Bevételek megnevezése	Összeg (HUF)
Értékesítés nettó árbevétele	1 464 032 140
Kamatbevételek	406 256
Egyéb bevételek	20 637 523
Összesen:	1 485 075 919
Működési költségek	Összeg (HUF)
Áram, víz és csatorna díj, hulladékkezelés	1 116 767
Alapkezelői díj	1 774 388
Letétkezelői díj	1 923 471
Építmény fenntartási ktg.	0
Hirdetés, reklám költségek	0
Internet	2 000
Közzétételi díj, illetékek, közjegyzői díj	427 060

h

Könyvelési díj	650 000
Ügyvédi díj	0
Könyvvizsgálati díj	480 000
Ingatlanok fenntartási költsége	0
Ingatlanok biztosítási díja	206 652
Ingatlanértékelő díja	2 050 000
Ingatlan szakértői díj	46 400 000
Bankköltség, forgalmi jutalék	1 739 053
Hitel kezelési díj	0
Egyéb	1 425 780
Összesen:	58 195 171
Egyéb ráfordítások	
Összeg (Ft)	
Bírságok, kötbérek, kártérítés	0
Felügyeleti díj	164 000
Építmény és telekadó	29 162 172
Értékvesztések	0
Egyéb	502 767
Összesen:	29 828 939
Közvetített szolgáltatások	
Összeg (Ft)	
Eladott áru beszerzési értéke	1 602 498 128
Továbbszámlázott közmű díjak	3 672 140
Összesen:	1 606 170 268
Pénzügyi művelet ráfordításai	
Összeg (Ft)	
Kamatfizetés	49 857 989
Árfolyamveszteség	0
Év végi átértékelések	0
Összesen:	49 857 989

Bevétel, díjak, költségek vesztés/nyereség	Összesen (Ft)
Ingyenértékesítések nyeresége	-152 498 128
Fedezeti ügyletek nyeresége vagy vesztése	0
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó, illetve kifizetett összeg	0
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Ingyenüzemeltetési költségek	0
Ingyen-közmű költségek	1 116 224
Ingyen-karbantartási költségek	0
Ingyenbiztosítási költségek	206 652
Ingyenadó	29 162 172
Ingyen-értékbecslési költségek	2 050 000
Ingyenügynöki jutalékok	46 400 000
Jogi költségek	754 000
Bankköltség	1 739 053
Kamatköltség	49 857 989

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:

Ingyen megnevezése	HRSZ	Adó-jellege	Ingyenadó(Ft)
Bp.IX.ker. Könyves K. krt. 22.	HRSZ:38270/2	Építményadó	1 101 120
Bp.IX.ker. Gyáli út 12.	HRSZ:38293/60	Telekadó	612 750
Bp.XI.ker. Budafoki út 185.	HRSZ:3993/4	Telekadó	9 267 000
Bp.XI.ker. Sasad Liget	HRSZ:1996/15	Telekadó	4 833 654
Bp.XI.ker. Sasad Liget	HRSZ:1996/18	Telekadó	6 863 605
Bp.XI.ker. Sasad Liget SBC	HRSZ:1996/12	Telekadó	3 153 843
Bp.XII.ker. Németvölgyi út 41.	HRSZ:8395/2	Telekadó	3 330 200
Összesen:			29 162 172

Ingtalan portfólió változásának bemutatása:

Ingtalan megnevezése	Előző időszak tárgyéves értéke	Értékjavuló beemelés	Értékcsökkenés	Előző időszak tárgyéves értéke
Bp. IX. ker. Könyves K. Krt. 22.	366 846 850		-26 846 850	340 000 000
Bp. IX. ker. Gyáli út 12.	249 109 479		-7 109 479	242 000 000
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/15	525 000 000		-2 000 000	523 000 000
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/18	450 000 000		-2 000 000	448 000 000
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/12	647 413 840		-17 413 840	630 000 000
Bp. XII. ker. Németvölgyi út 41.	647 728 731		-6 728 731	641 000 000

Nettó jövedelem (munka szerinti eredmény) (ezer Ft)
-258.976

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

Dátum	Nettó eszközérték Összesítő (HUF)	Nettó eszközérték Egy egységére (HUF)
2012.12.31	2 784 097 602	41,09
2013.12.31	1 582 363 790	23,35
2014.12.31	875 233 103	12,92
2015.12.31	1 338 669 240	19,48

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

A tárgyidőszakban az Alap nem kötött származtatott ügyleteket.

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

1. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

2015 a válságot követő legeredményesebb ingatlanpiaci év volt, ezen belül is a IV. negyedév hozott igazi áttörést a lakáspiacon, mely kihatott fejlesztési telkek (ezen belül is elsősorban a lakáscélú fejlesztési telkek) piacára is. A lakáspiac élénkülése több kedvező körülmény együttállása miatt következhetett be. Az alábbi tényezők miatt indult meg a drasztikus ár és volumennövekedés a lakóingatlanok piacán:

- A válság éveitől felhalmozódott, elhalasztott kereslet;
- Az elmúlt 3 évben általános gazdasági fellendülés, stabilizálódás, bizalom növekedése;
- Éveken át tartó hitelleépítés miatt növekvő lakossági megtakarítások;
- Az ország történetének legalacsonyabb alapkamat szintje, ennek következtében alacsonyak a projekt finanszírozási hitelkamatok;
- Az alacsony kamatkörnyezet miatt megnőtt az ingatlanok iránti befektetési célú kereslet;
- Családosok Otthonteremtési Kedvezményének bevezetése;
- Új lakás ÁFA csökkentés;
- Budapest belső kerületeiben rövid távú bérbeadás felfutása;

A lakáspiacon bekövetkező erőteljes élénkülés hatására az építési telkek - válság éveitől befagyott piaca – is aktivizálódott, így több jelentős tranzakcióra is sor került. A különböző ingatlantípusok között az építési telkek az egyik legnagyobb árvolatilitással rendelkező szegmens. Ennek oka, hogy a fejlesztési területek értéke attól függ, hogy a megvalósítandó projekt milyen eredményt képes realizálni. Akár a bevételek néhány százalékos emelkedése – a megvalósítási költségek és a fejlesztői profit változatlanosságát feltételezve - is jelentős árnövekedést indukálhat a fejlesztési területek esetében.

2015. IV. negyedévében jelentek meg az első Kormányzati nyilatkozatok az új lakások ÁFÁ-jának 5%-ra történő csökkentéséről, illetve a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) bevezetéséről. Az ÁFA 27%-ról 5%-ra történő csökkentése nagyon jelentősen emeli a projektek nettó árbevételét és profit tartalmát, amely az előzőekben leírtak szerint jelentősen növeli a fejlesztési területek értékét.

A CSOK bevezetése a keresleti oldal aktivizálásával (vissza nem térítendő támogatás, kedvezményes hitel) járult hozzá a lakásárak és ezen keresztül a telkek árának emelkedéséhez. A fentiekben bemutatott piaci folyamatok eredményezték az alap egy jegyre jutó nettóeszközértékének emelkedését.

2. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

A befektetési alapkezelő működésében a tárgyévben változás nem történt.

1. Ingatlanok adatai

Ingatlan megnevezése	Helyszín száma	Ingyatlan mérete (m ²)	Bérbeadható terület (m ²)	Helyezkedés	Építési kategória	Építés, használatba vétel éve
Bp. XI. ker. Sasad-Liget	1996/18	14420	14420	Budapest	Telek	-
Bp. XI. ker. Sasad-Liget	1996/15	16842	16842	Budapest	Fejlesztés alatt álló ing.	2011
Bp. XI. ker. Sasad-Liget	1996/12	10989	10989	Budapest	Fejlesztés alatt álló ing.	2009
Bp. XII. ker. Németvölgyi út 41.	8395/2	16651	16651	Budapest	Fejlesztés alatt álló ing.	2015
Bp. IX. ker. Könyves K. Krt. 22.	38270/2	6337	6337	Budapest	Fejlesztés alatt álló ing.	2015
Bp. IX. ker. Gyáli út 12.	38293/60	2150	2150	Budapest	Fejlesztés alatt álló ing.	2013

Telek besorolású ingatlanok jellemzői:

Ingatlan jellemzők	HRSZ. 1996/18
Övezeti besorolás	I-XI/L3
Beépíthetőség	25%
Szintterületi mutató	1,0
Építménymagasság	6,0 - 16,0
Zöldterületi mutató	50%
Közműellátottság	részben
Építési engedély	nincs

2. A befektetési eszköz-, illetve ingatlanállomány összetétele fajtánként, típusonként, illetve a befektetési politikában meghatározott kategóriák, illetve az ingatlanállomány esetében a 7.sz. melléklet szerint részletezve az időszak elején és végén

Funkcionális kategóriák	Ingatlanok (HUF) az időszak végén			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	450 000 000	0	0	450 000 000
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi Ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	830 364 930	0	0	830 364 930
Vegyes hasznosítású ingatlan	1 014 575 581	0	0	1 014 575 581
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1 421 523 319	0	0	1 421 523 319
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	3 716 463 830	0	0	3 716 463 830

*Az EUR alapú ingatlanok a 2014.12.31-i, 314,89 HUF/EUR árfolyamon lettek átszámolva

Funkcionális Kategóriák	Ingatlanok (HUF) az időszak végén			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	448 000 000	0	0	448 000 000
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi Ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	2 376 000 000	0	0	2 376 000 000
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	2 824 000 000	0	0	2 824 000 000

*Az EUR alapú ingatlanok a 2015.12.31-i, 313,12 HUF/EUR árfolyamon lettek átszámolva

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

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

3. Az adott időszakra vonatkozó nettó bérleti díj bevétel devizális megoszlásában

Funkcionális kategória	Nettó bérleti díj bevétel az időszakban (FtM)			
	Budapest és környéke	Viačk	Kulfa	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi Ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	5 500 000	0	0	5 500 000
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	4 860 000	0	0	4 860 000
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	10 360 000	0	0	10 360 000

4. Bérbeadottság

Funkcionális kategória	Bérbeadottság(%)		
	Budapest és környéke	Viačk	Kulfa
Telek	0,00	0,00	0,00
Lakóingatlan	0,00	0,00	0,00
Irodaingatlan	0,00	0,00	0,00
Kereskedelmi Ingatlan	0,00	0,00	0,00
Logisztikai ingatlan	0,00	0,00	0,00
Ipari ingatlan	0,00	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00	0,00	0,00
Fejlesztés alatt álló ingatlan	16,02	0,00	0,00
Egyéb ingatlan	0,00	0,00	0,00

5. Ingatlanjövödelmezőség

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövödelmezőség		
	Budapesti és környéke	Videk	Külföld
Telek	0,0000	0,0000	0,0000
Lakóingatlan	0,0000	0,0000	0,0000
Irodaingatlan	0,0000	0,0000	0,0000
Kereskedelmi Ingatlan	0,0000	0,0000	0,0000
Logisztikai ingatlan	0,0000	0,0000	0,0000
Ipari ingatlan	0,0000	0,0000	0,0000
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,0000	0,0000	0,0000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,0020	0,0000	0,0000
Egyéb ingatlan	0,0000	0,0000	0,0000

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

6. Fajlagos bérleti díj bevétel

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérleti díj bevétel (€t/m ²)		
	Budapesti és környéke	Videk	Külföld
Telek	0,00	0,00	0,00
Lakóingatlan	0,00	0,00	0,00
Irodaingatlan	0,00	0,00	0,00
Kereskedelmi Ingatlan	0,00	0,00	0,00
Logisztikai ingatlan	0,00	0,00	0,00
Ipari ingatlan	0,00	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00	0,00	0,00
Fejlesztés alatt álló ingatlan	91,75	0,00	0,00
Egyéb ingatlan	0,00	0,00	0,00

7. Fajlagos ingatlanértékek

Funkcionális kategória	Fajlagos ingatlanértékek ***		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	31 067,96	0,00	0,00
Lakóingatlan	0,00	0,00	0,00
Irodaingatlan	0,00	0,00	0,00
Kereskedelmi Ingatlan	0,00	0,00	0,00
Logisztikai ingatlan	0,00	0,00	0,00
Ipari ingatlan	0,00	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00	0,00	0,00
Fejlesztés alatt álló ingatlan	44 856,43	0,00	0,00
Egyéb ingatlan	0,00	0,00	0,00

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

8. Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása

Funkcionális kategória	Ingatlanok értékének változása (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	-0,44%	0,00%	0,00%
Lakóingatlan	0,00%	0,00%	0,00%
Irodaingatlan	0,00%	0,00%	0,00%
Kereskedelmi Ingatlan	0,00%	0,00%	0,00%
Logisztikai ingatlan	0,00%	0,00%	0,00%
Ipari ingatlan	0,00%	0,00%	0,00%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	0,00%	0,00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-2,47%	0,00%	0,00%
Egyéb ingatlan	0,00%	0,00%	0,00%

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

Ingatlanportfólió aránya	Időszak elején (%)	Időszak végén (%)
Ingatlanportfólió aránya	424,63	210,96

10. A bérleti szerződések átlagos futamideje

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

11. Bérlők, vevők száma

Az Alapnak 2015-ben 4 bérlővel volt élő bérleti szerződése.

12. A bérleti szerződések biztosítéki szintje

A bérleti szerződésekre nincs biztosíték kikötve.

13. Tőkeáttétel

Az Alap tőkeáttétele (Teljes hitelállomány értéke/Nettó eszközérték) 2015.12.31-én 149,03 % volt.

Budapest, 2016. április 25.



Csorna András
vezérigazgató



Varga Tamás
cégvezető

**Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**