

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

Független könyvvizsgálói jelentés

A Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek részére

Vélemény

Elvégeztük Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap Befektetési Alap (továbbiakban: „az Alap”) 2017. évi éves jelentésében található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2017. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, Biggeorge Alapkezelő Zrt.-től 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet az Éves jelentés II. A forgalomban lévő befektetési jegyek pontjára, ahol bemutatásra kerül, hogy az Alap befektetési jegyeit 2017. november 30-án kivezették a Budapesti Értéktőzsdéről. Véleményünket nem minősítjük ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. A Biggeorge Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény”

szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges 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.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli 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 kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk 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 jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelősége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk 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 jelentésben közölt számviteli információk 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 jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen 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 tervezünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll 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 jelentésben közölt számviteli információk 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 jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.
- 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, 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



**Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

ÉVES JELENTÉS

2017.

**Alapkezelő: Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Forgalmazó: Concorde Értékpapír Zrt.

Letétkezelő: K&H Bank Zrt.

I. Vagyonkimutatás

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke az időszak elején (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke az időszak végén (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingtalanok	7 244 000 000	203.50	12 578 000 000	223.95
Átruházható értékpapírok	0	0.00	1 307 166 000	23.27
Banki egyenlegek	3 369 236 399	94.65	3 497 672 078	62.28
Egyéb eszközök	2 063 567 234	57.97	1 372 618 090	24.44
Összes eszköz	12 676 803 633	356.11	18 755 456 168	333.94
Kötelezettségek	9 117 023 492	256.11	13 138 973 895	233.94
Nettó eszközérték	3 559 780 141	100.00	5 616 482 273	100.00

II. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

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

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

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2016.12.31	3 559 780 139	59.08
2017.01.31	4 008 854 485	66.54
2017.02.28	4 248 226 990	70.51
2017.03.31	4 208 536 153	69.85
2017.04.28	4 225 960 591	70.14
2017.05.31	4 201 147 479	69.73
2017.06.30	4 172 554 091	69.25
2017.07.31	5 252 021 473	87.17
2017.08.31	5 150 307 862	85.48
2017.09.29	5 326 272 352	88.40
2017.10.31	5 285 240 398	87.72
2017.11.30	5 239 615 078	86.96
2017.12.29	5 616 482 273	93.22

IV. A befektetési alap összetétele

Befektetési alap összetétele	Piaci értéke (HUF)	Nettó eszközérték viszonylatában (%)	Összes eszköz viszonylatában (%)
Telek	768 000 000	13.67%	4.09%
Ipari ingatlan	0	0.00%	0.00%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	11 810 000 000	210.27%	62.97%
Egyéb átruházható értékpapírok	1 307 166 000	23.27%	6.97%
Banki egyenlegek	3 497 672 078	62.28%	18.65%
Egyéb eszközök	1 372 618 090	24.44%	7.32%
Eszközök összesen:	18 755 456 168	333.94%	100.00%

A portfólió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

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, zárt 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.

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

Bevételek megnevezése	Összeg (Ft)
Értékesítés nettó árbevétele	2 767 734 764
Egyéb bevétel	8 205 861
Kamatbevételek	804 755
Árfolyamnyereség	4 189
Összesen:	2 776 749 569
Működési költségek	Összeg (ezer Ft)
Áram, víz és csatorna díj, hulladékkezelés	81 365
Alapkezelői díj	34 726 706
Letétkezelői díj	3 526 140
Beleegyezési, ellenjegyzési díj	1 976 000
Építmény fenntartási ktg.	416 250
Hirdetés, reklám költségek	0
Telefon ktg.	5 062
Közzétételi díj, illetékek, közjegyzői díj	4 285 855
Könyvelési díj	1 625 000
Ügyvédi díj	20 160 892
Könyvvizsgálati díj	1 600 000
Fordítási díj	20 188
Marketing szolgáltatások	13 844 665
Értékesítési szolgáltatások	34 611 655
Szállítási költség	20 000 000
Ingatlanok biztosítási díja	65 567
Értékbecslési díj	3 510 000
Ingatlanügynöki szolgáltatás	12 000 000
Bankköltség, forgalmi jutalék	57 407 809
Hitel kezelési díj, szerződéskötési díj	0
Egyéb	238 245
Összesen:	210 101 399
Bírságok, kötbérek, kártérítés	119 931
Felügyeleti díj	1 159 000
NAV önellenőrzési pótlék	41 000

Építmény és telekadó	34 309 961
Térítés nélkül átadott eszközök könyv sz. érték	58 380 122
Egyéb (különadó)	2 148 040
Összesen:	96 158 054
Eladott áru beszerzési értéke	3 523 076 709
Továbbszámlázott közmű díjak	2 376 894
Összesen:	3 525 453 603
Kamatfizetés	11 760 147
Árfolyamveszteség	19 039
Év végi átértékelések	0
Összesen:	11 779 186

Részletezés

Ingyanértékesítések nyeresége	-763 076 709
Fedezeti ügyletek nyeresége vagy vesztesége	0
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó, illetve kifizetett összeg	0
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Ingyanüzemeltetési költségek	0
Ingyan-közmű költségek	81 365
Ingyan-karbantartási költségek	416 250
Ingyanbiztosítási költségek	65 567
Ingyanadó	34 309 961
Ingyan-értékbecslési költségek	3 510 000
Ingyanügynöki jutalékok	12 000 000
Jogi költségek	20 160 892
Bankköltség	57 407 809
Kamatköltség	11 760 147

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:

Ingyan megnevezése	HRSZ	Adó jellege	Ingyanadó(Ft)
Bp.IX.ker. Könyves K. krt. 22.	HRSZ:38270/2	Építményadó	9 616 630
Bp.XI.ker. Sasad Liget	HRSZ:1996/15	Telekadó	4 833 654
Bp.XI.ker. Sasad Liget	HRSZ:1996/11	Telekadó	6 863 605
Bp.XI.ker. Sasad Liget SBC	HRSZ:1996/12	Telekadó	3 153 842
Bp.XII.ker. Németsvölgyi út 41.	HRSZ:8395/2	Telekadó	9 842 230
Összesen:			34 309 961

Ingatlan portfólió változásának bemutatása:

Ingatlan megnevezése	Piaci érték tárgydőszak elején	Piaci érték ingatlan beszerzéskor	Értéknövelő beruházás	Értékelési különbözet	Piaci érték tárgydőszak végén
Bp. IX. ker. Könyves K. Krt. 22.	340 000 000			-340 000 000	0
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/21	763 000 000		48 438 800	-43 438 800	588 517 392
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/23					179 482 608
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/12	1 140 000 000		1 210 000	-1 141 210 000	0
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/15	1 981 000 000		3 232 156 879	1 076 843 121	6 290 000 000
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/14	1 760 000 000		2 635 021 316	424 978 684	4 820 000 000
Bp. XII. ker. Németvölgyi út 41. 8395/3	1 260 000 000		0	0	0
Bp. XII. ker. Németvölgyi út 41. 8395/4			0	-560 000 000	700 000 000
Összesen	7 244 000 000	0	5 916 826 995	-582 826 995	12 578 000 000

<p>Nettó jövedelem¹ (adózott eredmény) (eFt)</p>
<p>-1 066 743</p>

A tárgydőszakban az Alap hozamot nem fizetett.

¹ A számviteli szabályok szerint az ingatlanok felértékelődése nem kerül be az eredménykimutatásba, így az eredményben sem jelenik meg.

Tőkeváltozás (Tölkendőkemény)	Összeg (eFt)
Visszavásárolt befektetési jegyek értékülönözötéből	577 587
Ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözötéből	-183 830
Előző évek eredményéből	-2 291 796
Üzleti évi eredményből	-1 066 743
Összesen	-2 964 782

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

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2015.12.31	1 338 669 240	19.48
2016.12.31	3 559 780 141	59.08
2017.12.31	5 616 482 273	93.22

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

2017 első féléve során erős piaci kereslet és fokozatosan alkalmazkodó kínálat mellett folytatódott a hazai lakásárak emelkedése. Az éves nominális lakásár-drágulás az MNB lakásárindex értékei szerint kissé meghaladta a 15 százalékot, ami közel hasonló dinamikát jelent a 2016-os évhez képest. Reálértelemben 12,8 százalékos éves lakásár-emelkedés volt megfigyelhető a vizsgált időszakban, amely növekedés 2017-ben még folytatódhatott, de valamelyest lassabban, mintegy 11 százalékos éves dinamikával. Az MNB számításai szerint országos átlagban a lakásárak szintje a folyamatos emelkedés ellenére is a makrogazdasági fundamentumok által indokolt szint alatt tartózkodik. Budapesten a lakásárak már elérték az egyensúlyinak tekinthető szintet.

A hazai lakáspiac földrajzi alapon és a települések mérete szerint is heterogén képet mutat. Míg a 2014-es lakáspiaci fordulatot követően a piaci forgalom és a lakásárak tekintetében is

Budapesten tapasztalhattuk a legnagyobb növekedést, addig 2017-től az előbbtől eltérő folyamatokat lehet megfigyelni. A fővárosban fokozatosan mérséklődik a lakásárak éves dinamikája. A 2017 első félévi 14,6 százalékos éves drágulás már jelentősen elmarad az egy évvel ezelőtti, mintegy 27 százalékos árdinamikától. Budapesten – a megnövekedett áraknak is köszönhetően – a lakáspiaci tranzakciók száma is csökkenést mutat. A községekben viszont gyorsult a lakásárak növekedése, és a piaci forgalom is bővült.

A lakáspiac keresleti oldalát meghatározó tényezők 2017 első féléve során tovább javultak. A háztartások reáljövedelme évek óta stabil 3–4 százalékos emelkedést mutat, míg a foglalkoztatottsági és munkaerőpiaci mutatók is historikus szintekre javultak. A háztartási szektor kedvező jövedelmi és munkaerőpiaci helyzete így a piac folytatódó élénkülése irányába hatnak, míg az élénk bérkiáramlás a szektor megtakarításait is nagymértékben megemelte. A kedvező keresleti feltételek a lakáscélú hitelezésben is érvényesülnek. 2017 első féléve során az új lakáscélú hitelszerződések volumenének folyamatos bővülésével párhuzamosan nőtt a lakásvásárlások hitelből való finanszírozásának szerepe. Az új kibocsátású lakáscélú hitelek volumene 34 százalékkal bővült éves alapon, míg a lakásvásárlás céljából felvett hitelek száma a piaci tranzakciók arányában tovább emelkedve már valamivel 40 százalék felett tartózkodott. Az új szerződéseken belül egyre nagyobb arányt képviselnek az új lakás építése vagy vásárlása céljából felvett hitelek. A lakáshitelezés GDP-arányos szintje összességében európai és régiós összehasonlításban is alacsony Magyarországon, a hitelezés bővülésére így jelentős tér áll még rendelkezésre. A Hitelezési felmérésre adott banki válaszok alapján a lakáshitelek standardjai nem változtak érdemben. A lakáshitelek átlagos kamatfelára a változó és fix kamatozású termékek esetén is csökkent valamelyest, utóbbi típusú termékek felára azonban még mindig magasabb az előbbieknél, míg összességében a felárak szintje a régiós átlagot is meghaladja.

A lakáspiac kínálati oldalát fokozatos alkalmazkodás jellemzi. Országos szinten a kiadott építési engedélyek 2016-ban megfigyelhető hirtelen megugrását követően immár az újonnan épített lakások száma is mintegy 42 százalékkal nőtt a félév során az előző év azonos időszakához képest. A jelenleg építés alatt álló fővárosi újlakás-projektek várható befejezése alapján az átadások 2018. év végén ugorhatnak meg. Míg 2017-re összesen 3,2 ezer, addig 2018-ra 7,7 ezer új lakás befejezése és átadása várható Budapesten. Azonban a projektek 41 százalékában időben eltolódott az átadás tervezett időpontja, az épülő új lakások átlagosan valamivel több, mint fél évet csúsznak. A lakáspiac kínálati oldalán továbbra is nehézséget jelent az építőipari vállalkozások által érzékelt munkaerőhiány, míg az új lakások várható értékesítési idejének növekedése a fejlesztők alkupoziójának kismértékű romlását jelezheti. A lakásárak növekedési üteme egyelőre meghaladja az építési költségeket, ami kedvező a fejlesztőkre nézve. A költségek esetleges gyorsuló növekedése azonban a jövőben ezt az ösztönző erőt mérsékelheti.

Az Otthon Centrum 2017. decemberi felmérése szerint, az online piactereken megjelent új építésű lakáshirdetések alapján, Budapesten 458 beruházás van folyamatban, ezekben közel mintegy 30 ezer lakás épül, ezek harmada még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 7.400 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 24,7 százaléka. 2017. január óta mintegy 120 új projekt, 9.100 új lakás jelent meg a piacon (+30%). Az értékesítettség aránya kis mértékben javult: tavaly januárban a felmért lakáskínálat 60,0 százaléka, idén decemberben már csak 53,4 százaléka volt leköthető.

A decemberi adatok szerint a fővárosban, a budai kerületekben az átlagos projektenkénti lakásszám 63, a pesti oldalon szintén 66 épül átlagosan egy beruházás keretében. A korábbi felmérések idején jóval nagyobb volt a különbség a budai és a pesti projektek átlagos lakásszáma között, azonban Budán is elkezdődött a nagyobb lakásszámú projektek építése, másrészt Pesten, a külső kerületekben épülő projektek lakásszáma jellemzően kisebb, mint a belső kerületieké.

PROJEKTEK ÉS ÉPÜLŐ LAKÁSOK SZÁMA A FŐVÁROSBAN, KERÜLETENKÉNT
(forrás: Otthon Centrum)

Kerület	Projektek száma	Épülő lakásszám	Szabad lakások	Projekten belüli átlagos lakásszám	Átlag fajlagos kínálati ár	Szabad lakások aránya	1000 lakásra jutó új lakás
I.	6	199	158	33,2	1 122 785	79,4%	11,69
II.	42	663	337	15,8	1 084 252	50,8%	13,53
III.	52	1 292	740	24,8	726 027	57,3%	20,47
IV.	26	1 353	841	52,0	606 752	62,2%	28,66
V.	7	232	161	33,1	1 885 120	69,4%	11,75
VI.	24	642	240	26,8	858 186	37,4%	22,96
VII.	10	699	293	69,9	901 416	41,9%	18,91
VIII.	27	1 891	792	70,0	677 771	41,9%	41,85
IX.	25	2 394	952	95,8	723 562	39,8%	59,21
X.	10	995	503	99,5	561 468	50,6%	25,66
XI.	55	8 509	5 492	154,7	721 785	64,5%	107,60
XII.	15	200	123	13,3	1 341 151	61,5%	5,96
XIII.	85	7 985	4 227	93,9	737 290	52,9%	108,07
XIV.	32	1 685	512	52,7	575 015	30,4%	23,13
XV.	3	52	21	17,3	514 646	40,4%	1,39
XVI.	6	108	52	18,0	528 133	48,1%	3,47
XVII.	3	75	45	25,0	540 852	60,0%	2,25
XVIII.	5	137	37	27,4	554 296	27,0%	3,12
XIX.	3	56	19	18,7	457 994	33,9%	2,05
XX.	11	361	205	32,8	529 890	56,8%	11,62
XXII.	4	148	38	37,0	503 645	25,7%	6,46
XXIII.	7	212	168	30,3	409 720	79,2%	24,32

Jelentős kockázati tényező a lakáspiaci folyamatok szempontjából, hogy a jelenlegi rendelkezések alapján csak 2019. december 31-ig érvényes az újjépítésű lakásokra vonatkozó kedvezményes 5%-os ÁFA kulcs. Amennyiben a kedvezmény nem kerül meghosszabbításra, az jelentősen ronthatja a lakóingatlan fejlesztések jövedelmezőségét és ezáltal csökkentheti a 2019 utáni fejlesztői aktivitást. A meghosszabbítás elmaradása veszélyt jelenthet a már elindult, de – korlátozott építőipari kapacitások miatt - az átadással megcsúszó projektekre is.

2. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

A 2016. év elején megszületett az Alapkezelő új stratégiája, amely a tevékenység jelentős bővítését tűzte ki célul. Ennek megfelelően az Alapkezelő öt új alapot indított a 2017. év folyamán. Az Alapkezelő munkavállalói létszáma az év során 1 fővel bővült. A bővítés a back-office területet erősítette.

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.

1. Ingatlanok adatai

Ingatlan megnev.	Helyrajzi száma	Ingatlan mérete (m ²)	Bérbeadható terület (m ²)	Helység	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve	Tervezett tartás
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T6-7	1996/21	11 037	0	Budapest	Telek	-	1 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T6-7	1996/23	3 366	0	Budapest	Telek	-	1 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T3	1996/15	16 842	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	2018	0 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T4	1996/14	22 690	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	folyamatban	1 év
Bp. XII. ker. Németvölgyi út 41.	8395/4	8 068	8 068	Budapest	Fejlesztés alatt álló	folyamatban	2 év

Telek besorolású ingatlanok jellemzői:

Ingatlan jellemzők	HRSZ: 1996/21,23
Övezeti besorolás	I-XI/L3
Beépíthetőség	25%
Szintterületi mutató	1,0 m ² /m ²
Építménymagasság	6,0 - 16,0 m

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	Ingatlanérték (HUF) az időszak elején *			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	2 243 000 000	0	0	2 243 000 000
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi Ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	5 001 000 000	0	0	5 001 000 000
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	7 244 000 000	0	0	7 244 000 000

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF) az időszak végén *			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	768 000 000	0	0	768 000 000
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	11 810 000 000	0	0	11 810 000 000
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	12 578 000 000	0	0	12 578 000 000

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

Dátum	Ingatlan megnevezés	Érték	Deviza
2018.03.19	Németvölgyi út 41 (hrs: 8395/4)	700 000 000	HUF
2018.03.19	Sasad Liget T4 (hrs: 1996/14)	5 240 000 000	HUF
2018.03.19	Sasad Liget T3 (hrs: 1996/15)	6 870 000 000	HUF
2018.03.19	Sasad Liget T7 (hrs: 1996/21)	665 000 000	HUF
2018.03.19	Sasad Liget T6 (hrs: 1996/23)	210 000 000	HUF

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

Funkcionális kategóriák	Nettó bérleti díj bevétel az időszakban (HUF)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	300 000	0	0	300 000
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi Ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	300 000	0	0	300 000

4. Bérbeadottság

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság(%)		
	Budapest és környéke	Vidék	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	100.00	0.00	0.00
Egyéb ingatlan	0.00	0.00	0.00

5. Ingatlanjövedelmezőség

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség *		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0.0000	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	0.0002	0.0000	0.0000
Egyéb ingatlan	0.0000	0.0000	0.0000

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

6. Fajlagos bérleti díj bevétel

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m ²)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	47.34	0.00	0.00
Lakóingatlan	0.00	0.00	0.00
Irodaingatlan	0.00	0.00	0.00
Kereskedelmi Ingatlan	0.00	0.00	0.00
Logisztikai ingatlan	0.00	0.00	0.00
Ipari ingatlan	0.00	0.00	0.00
Vegyes hasznosítású ingatlan	0.00	0.00	0.00
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00	0.00	0.00
Egyéb ingatlan	0.00	0.00	0.00

Nettó éves bérleti díj bevétel és az ingatlanok nettó bérbeadható területének hányadosa

7. Fajlagos ingatlanértékek

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek **		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	53 322	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	248 109	0.00	0.00
Egyéb ingatlan	0.00	0.00	0.00

Az ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értéke és az ingatlanállomány teljes bruttó területe

8. Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanok értékének változása (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0.66%	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	80.14%	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	203.5	223.95

10. A bérleti szerződések átlagos futamideje

2017. 12.01-jén a Biggeorge 11. Ingatlanalappal területhasználati szerződés került megkötésre 2019.12.31-i határozott futamidőre, 3 hónapos felmondási idővel. A területhasználat célja ingatlanberuházáshoz felvonulási terület biztosítása.

11. Bérlet, vevők száma

Az év elején eladott és a portfólióból kikerült ingatlanhoz (cím: Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán krt. 22., hrsz: 38270/2) kapcsolódóan az Alapnak 2017. 02.15-ig volt 1 érvényes bérleti szerződése.

Az év végén bérlet, vevők száma 1.

12. A bérleti szerződések biztosítéki szintje

A bérleti szerződésekre nincs biztosíték kikötve.

13. Tőkeáttétel

Az Alap tőkeáttétele (Teljes hitelállomány értéke/Nettó eszközérték) 2017.12.31-én 120.63 % volt.

Budapest, 2018. március 31.

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



Buda Sándor
igazgatósági tag



Kutás Gábor
igazgatósági tag

Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság