



Biggeorge Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

---

## Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

# FÉLÉVES JELENTÉS

2019

Alapkezelő: Biggeorge Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Forgalmazó: Concorde Értékpapír Zrt.

Letétkezelő: K&H Bank Zrt.

### 1) A Biggeorge 4. Ingatlanalap vagyonskimutatása

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke az időszak elején (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke az időszak végén (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingtatlanok	9 920 074 017	223.95	12 181 070 000	126.18
Átruházható értékpapírok	3 668 644 807	23.27	5 412 489 085	56.07
Banki egyenlegek	2 094 193 568	62.28	1 495 969 738	15.50
Egyéb eszközök	359 678 107	24.44	310 931 274	3.22
Összes eszköz	16 042 590 499	333.94	19 400 460 097	200.97
Kötelezettségek	8 137 412 997	233.94	9 747 046 243	100.97
Nettó eszközérték	7 905 177 502	100.00	9 653 413 854	100.00

### 2) A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

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

### 3) Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2019.01.01	7 905 177 502	131.21
2019.01.31	7 824 112 360	129.86
2019.02.28	7 917 405 969	131.41
2019.03.29	9 124 797 650	151.45
2019.04.30	8 937 521 481	148.34
2019.05.31	8 872 169 964	147.26
2019.06.29	9 653 413 854	160.22

- 4) A befektetési alap összetétele fajtánként, típusonként, illetve a befektetési politikában meghatározott kategóriák szerint. Az ingatlanállomány részletezve az időszak elején és végén

Befektetési alap összetétele	Piaci értéke (HUF)	Nettó eszközérték arányában (%)	Összes eszköz arányában (%)
Telek	1 480 000 000	15.33%	7.63%
Ipari ingatlan	0	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	450 000 000	4.66%	2.32%
Lakóingatlan	11 070 000	0.11%	0.06%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	10 240 000 000	106.08%	52.78%
Értékpapírok	5 412 489 085	56.07%	27.90%
Bank egyenleg	1 495 969 738	15.50%	7.71%
Egyéb eszközök	310 931 274	3.22%	1.60%
<b>Eszközök összesen:</b>	<b>19 400 460 097</b>	<b>200.97%</b>	<b>100.00%</b>

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF) az időszak elején *			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	1 025 000 000	0	0	1 025 000 000
Lakóingatlan	15 074 017	0	0	15 074 017
Irodaingatlan	450 000 000	0	0	450 000 000
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	8 430 000 000	0	0	8 430 000 000
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>9 920 074 017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 920 074 017</b>

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF) az időszak végén *			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	1 480 000 000	0	0	1 480 000 000
Lakóingatlan	11 070 000	0	0	11 070 000
Irodaingatlan	450 000 000	0	0	450 000 000
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	10 240 000 000	0	0	10 240 000 000
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>12 181 070 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 181 070 000</b>

#### Az ingatlanállomány részletezve

Az időszak elején:  
2019.01.01.

Ingatlan megnev.	Helyrajzi száma	Ingatlan mérete (m <sup>2</sup> )	Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	Helység	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve	Tervezett tartás
Buszesz	18391/1	19 519	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Mester u.	37861	3 422	3 677	Budapest	Irodaingatlan	folyamatban	3 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T3	1996/15	63.5	0	Budapest	Lakóingatlan	2018	0 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T4	1996/14	22 690	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	2019	0 év

Időszak végén:  
2019.06.30.

Ingtatlan megnev.	Helyrajzi száma	Ingtatlan mérete (m <sup>2</sup> )	Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	Helység	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve	Tervezett tartás
Buszesz	18380/4	2 939	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Buszesz	18391/12	5 339	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Buszesz	18391/13	314	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Buszesz	18391/3	2 486	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Buszesz	18391/4	407	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Buszesz	18391/5	2 453	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Buszesz	18391/6	442	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Buszesz	18391/7	1 391	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Buszesz	18391/8	3 981	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Buszesz	18391/9	326	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Buszesz	18391/11	1 617	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Mester u.	37861	3 422	3 676	Budapest	Irodaingatlan	folyamatban	3 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T3	1996/15	49	0	Budapest	Lakóingatlan	2018	0 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T4	1996/14	22 690	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	2019	0 év

#### A portfólió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

A tárgyidőszakban az alap által vásárolt, és így a portfólióba bekerült értékpapír:

<i>Értékpapír</i>	<i>ISIN</i>	<i>Névérték</i>	<i>Dátum</i>
Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Alap B sorozat bef.jegy	HU0000721303	69 576 000 HUF	2019.03.26
Biggeorge 19. Ingatlanforgalmazó Alap B sorozat bef.jegy	HU0000722665	60 400 000 HUF	2019.06.26

Az Alap által korábban megvásárolt – a Budapest III. kerület, Bogdáni és Folyamőr utca sarkán található – 'Buszesz' projekt megkapta a jogerős, végrehajtható építési engedélyt. A projekt 1. ütemének előértékesítése a félév végén megkezdődött.

Az Alap – tekintettel a hozamot nem termelő jelentős likvid eszköz állományára – 2019.03.26-án megvásárolt 695.760 db Biggeorge 17. „B” sorozatú befektetési jegyet az

aktuális egy jegyre jutó nettó eszközértéken a Biggeorge Holding Kft-től. Így a még 2018. októberében megvásárolt befektetési jegyekkel együtt a teljes 'B' sorozat a Biggeorge 4. Alap tulajdonába került.

Az Alap – tekintettel a hozamot nem termelő jelentős likvid eszköz állományára – lejegyzett 604.000 darab 'B' sorozatú befektetési jegyet az induló Biggeorge 19. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban.

A Sasad Liget 4. projekt esetében a K&H Bankkal 2016.07.22-én aláírt hitelkeret szerződés alapján a hitellehívások a projekt készültségi fokával összhangban történnek. A projekt átadásának várható időpontja: 2019. harmadik negyedév.

A Sasad Liget 3. projekt esetében egy teremgarázs parkoló és egy tároló került értékesítésre a vonatkozó időszakban.

#### 5) Az adott időszakra vonatkozó nettó bérleti díj bevétel devizális megoszlásban

1 560 000,- Ft.

Mester u-i ingatlanhoz tartozó (SR-Hússzék Kereskedelmi Kft.) bérlő által fizetett 6 havi bérleti díj.

#### 6) Bérbeadottság

Fordulónapi hatályos bérleti szerződésállomány szerinti nettó bérbe adott terület osztva a teljes nettó bérbe adható területtel

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság(%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0.00	0.00	0.00
Lakóingatlan	0.00	0.00	0.00
Irodaingatlan	3.32	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

## 7) Ingatlanjövödelmezőség

A fordulónapi hatályos szerződésállományban rögzített nettó évesített bérleti díj osztva az ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értékével

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövödelmezőség		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0.0000	0.0000	0.0000
Lakóingatlan	0.0000	0.0000	0.0000
Irodaingatlan	0.0003	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	0.0000	0.0000	0.0000
Egyéb ingatlan	0.0000	0.0000	0.0000

## 8) Fajlagos bérleti díj bevétel

Nettó éves bérleti díj bevétel és az adott funkcionális kategóriába tartozó, bérbeadott ingatlan nettó bérbe adható területének hányadosa

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m <sup>2</sup> )		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0.00	0.00	0.00
Lakóingatlan	0.00	0.00	0.00
Irodaingatlan	911.75	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

## 9) Fajlagos ingatlanértékek

Ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értéke osztva az ingatlanállomány teljes bruttó területével

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	68 218	0.00	0.00
Lakóingatlan	225 918	0.00	0.00
Irodaingatlan	131 502	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	451 300	0.00	0.00
Egyéb ingatlan	0.00	0.00	0.00

## 10) Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása

Az ingatlanok adott időszak zárónapi és kezdőnap piaci értékének különbsége csökkentve az időszaki értéknövelő beruházásokkal osztva az ingatlanok időszak elji nettó eszközérték szerinti piaci értékével.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanok értékének változása (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	14.55%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	-26.56%	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	11.77%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%

**11) Az időszak elején és végén az ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül**

<b>Ingatlanportfolió aránya</b>	<b>Időszak elején (%)</b>	<b>Időszak végén (%)</b>
	125,49	126,18

**12) A bérleti szerződések átlagos futamideje**

SR Hússzék bérlő - határozatlan futamidejű bérleti szerződés.

**13) Bérlők, vevők száma**

Az adott időszakban a bérlők száma:1.

**14) A bérleti szerződések biztosítéki szintje**

A bérleti szerződéshez tartozó óvadék 2,54 havi bérleti díj.

**15) Tőkeáttétel**

Az Alap tőkeáttétele  
Fordulónapi teljes hitelállomány/Nettó eszközérték

36,76 % volt.

Budapest, 2019. 08. 21.



Kutas Gábor  
igazgatósági tag



Buda Sándor  
igazgatósági tag

Biggeorge Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

