



**Biggeorge Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

FÉLÉVES JELENTÉS

2017

Alapkezelő: Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Forgalmazó: Concorde Értékpapír Zrt.

Letétkezelő: K&H Bank Zrt.

1) A Biggoerge 4. Ingatlanalap vagyonkimutatása

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke az időszak elején (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke az időszak végén (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingatlanok	7 244 000 000	203.50	7 228 000 000	173.23
Átruházható értékpapírok	0	0.00	418 968 480	10.04
Banki egyenlegek	3 369 236 399	94.65	4 908 724 444	117.64
Egyéb eszközök	2 063 567 234	57.97	2 606 971 761	62.48
Összes eszköz	12 676 803 633	356.11	15 162 664 685	363.39
Kötelezettségek	9 117 023 492	256.11	10 990 110 594	263.39
Nettó eszközérték	3 559 780 141	100.00	4 172 554 091	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)
2017.01.01	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
2017.04.30	4 225 960 591	70.14
2017.05.31	4 201 147 479	69.73
2017.06.30	4 172 554 091	69.25

- 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	768 000 000	18.41%	5.07%
Ipari ingatlan	0	0.00%	0.00%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	6 460 000 000	154.82%	42.60%
Egyéb átruházható értékpapírok	418 968 480	10.04%	2.76%
Bank egyenleg	4 908 724 444	117.64%	32.37%
Egyéb eszközök	2 606 971 761	62.48%	17.19%
Eszközök összesen:	15 162 664 685	363.39%	100.00%

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	6 460 000 000	0	0	6 460 000 000
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	7 228 000 000	0	0	7 228 000 000

Az ingatlanállomány részletezve
Az időszak elején:
2017.01.01.

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	1996/18	14 420	14 420	Budapest	Telek	-	3 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T3	1996/15	16 842	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	folyamatban	1 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T4	1996/14	22 690	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	folyamatban	2 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T5	1996/12	10 989	10 989	Budapest	Telek	-	2 év
Bp. XII. ker. Németszőlgyi út 41.	8395/2	16 651	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	folyamatban	3 év
Bp. IX. ker. Könyves K. Krt. 22.	38270/2	6 337	6 337	Budapest	Telek	-	1 év

Időszak végén:
2017.06.30.

Ingyatlan megnev.	Helyrajzi száma	Ingyatlan mérete (m ²)	Bérbeadható terület (m ²)	Helység	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve	Tervezett tartás
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T6-7	1996/18	14 420	14 420	Budapest	Telek	-	2 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T3	1996/15	16 842	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	folyamatban	0,5 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T4	1996/14	22 690	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	folyamatban	1,5 év
Bp. XII. ker. Németvölgyi út 41.	8395/4	8 068	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	folyamatban	2 év

A portfólió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

A tárgyidőszakban az alap által értékesített, és így a portfólióból kikerült ingatlanok:

Ingyatlan	HRSZ	Funkcionális kategória	Dátum
Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán krt. 22.	38270/2	Telek	2017.02.15
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T5	1996/12	Telek	2017.03.31
Németvölgyi út 41	8395/3	Fejlesztés alatt álló	2017.06.29

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

Értékpapír	ISIN	Névérték	Dátum
Biggeorge 10. Ingatlanalap B sorozat Bef.jegy	HU0000719042	420 000 000	2017.06.29

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

300 000,- Ft.

A bérbeadás a Könyves Kálmán körüti ingatlan esetében merült fel. A bérleti szerződés 2017.02.15-én megszűnt.

6) Bérbeadottság

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

A fordulónapon az Alap nem rendelkezik élő bérleti szerződéssel.

7) Ingatlanjövedelmezőség

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

A fordulónapon az Alap nem rendelkezik élő bérleti szerződéssel.

8) Fajlagos bérleti díj bevétel

Nettó éves bérleti díj bevétel és az adott funkcionális kategóriába tartozó, bérbe adott ingatlan nettó bérbe adható területének hányadosa¹

$$\frac{300\,000 \text{ Ft}}{31\,746 \text{ m}^2} = 9,450009 \frac{\text{Ft}}{\text{m}^2}$$

¹Az Alap 2017.02.15-ig rendelkezett bérleti szerződéssel. A mutató az időszak eleji bérbeadható területre vonatkozik.

9) Fajlagos ingatlanértékek

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

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	53 259,36	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	135 714,29	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 kezdőnapai 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	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 haszn. ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	5.54%	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

Ingatlanportfolió aránya	Időszak elején (%)	Időszak végén (%)
Ingatlanportfolió aránya	203,5	173,23

12) A bérleti szerződések átlagos futamideje

A fordulónapon az Alap nem rendelkezik élő bérleti szerződéssel.

13) Bérlők, vevők száma

Az adott időszakban nem történt bérbeadás.

A tárgyidőszakban az Alap három ingatlant értékesített; Könyves Kálmán krt. 22, Németvölgyi út 41., Sasad Liget 5. ütem.

Albetétek értékesítésére a Sasad Liget 3. ütemében 25 db, a Sasad Liget 4. ütemében 58 db adásvételi előszerződés került megkötésre.

14) A bérleti szerződések biztosítéki szintje

A fordulónapon az Alap nem rendelkezik élő bérleti szerződéssel.

15) Tőkeáttétel

Az Alap tőkeáttétele

Fordulónapi teljes hitelállomány/Nettó eszközérték

110,98 % volt.

Budapest, 2017. 08. 08.



Nagygyörgy Tibor
igazgatósági tag



Buda Sándor
igazgatósági tag

Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

