



**Biggeorge Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**1023 Budapest, Lajos u. 28-32.**

---

**Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

## **FÉLÉVES JELENTÉS**

**2018**

**Alapkezelő:** Biggeorge Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**Forgalmazó:** Concorde Értékpapír Zrt.

**Letétkezelő:** K&H Bank Zrt.

*Handwritten signatures in blue ink.*

### 1) A Biggeorge 4. Ingatlanalap vagyonkimutatása

<i>Befektetési eszköz típusa</i>	<i>Piaci értéke az időszak elején (HUF)</i>	<i>Teljes portfólióbeli arány (%)</i>	<i>Piaci értéke az időszak végén (HUF)</i>	<i>Teljes portfólióbeli arány (%)</i>
Ingtatlanok	12 578 000 000	223.95	12 925 812 288	181.51
Átruházható értékpapírok	1 307 166 000	23.27	1 801 787 501	25.30
Banki egyenlegek	3 497 672 078	62.28	3 920 210 198	55.05
Egyéb eszközök	1 372 618 090	24.44	2 359 269 632	33.13
Összes eszköz	18 755 456 168	333.94	21 007 079 619	294.98
Kötelezettségek	13 138 973 895	233.94	13 885 657 917	194.98
Nettó eszközérték	5 616 482 273	100.00	7 121 421 702	100.00

### 2) A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

<i>Forgalomban lévő befektetési jegyek száma</i>	
<i>Időszak elején (db)</i>	<i>Időszak végén (db)</i>
60 250 000	60 250 000

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

<i>Dátum</i>	<i>Nettó eszközérték Összesített (HUF)</i>	<i>Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)</i>
2018.01.01	5 616 482 273	93.22
2018.01.31	5 568 006 995	92.42
2018.02.28	5 464 022 085	90.69
2018.03.29	6 079 509 418	100.90
2018.04.27	6 031 189 967	100.10
2018.05.31	6 317 129 305	104.85
2018.06.29	7 121 421 702	118.20

*BH*

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

<i>Befektetési alap összetétele</i>	<i>Piaci értéke (HUF)</i>	<i>Nettó eszközérték arányában (%)</i>	<i>Összes eszköz arányában (%)</i>
Telek	0	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	0	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	5 865 812 288	82.37%	27.92%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	7 060 000 000	99.14%	33.61%
Egyéb átruházható értékpapírok	1 801 787 501	25.30%	8.58%
Bank egyenleg	3 920 210 198	55.05%	18.66%
Egyéb eszközök	2 359 269 632	33.13%	11.23%
<b>Eszközök összesen:</b>	<b>21 007 079 619</b>	<b>294.98%</b>	<b>100.00%</b>

<i>Funkcionális kategóriák</i>	<i>Ingatlanérték (HUF) az időszak elején</i>			
	<i>Budapest és környéke</i>	<i>Vidék</i>	<i>Külföld</i>	<i>Összesen</i>
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
<b>Összesen:</b>	<b>12 578 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 578 000 000</b>

<i>Funkcionális kategóriák</i>	<i>Ingatlanérték (HUF) az időszak végén</i>			
	<i>Budapest és környéke</i>	<i>Vidék</i>	<i>Külföld</i>	<i>Összesen</i>
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	5 865 812 288	0	0	5 865 812 288
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	7 060 000 000	0	0	7 060 000 000
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>12 925 812 288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 925 812 288</b>

## Az ingatlanállomány részletezve

Az időszak elején:  
2018.01.01.

<i>Ingatlan megnev.</i>	<i>Helyrajzi száma</i>	<i>Ingatlan bruttó terület (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Bérbeadható nettó terület (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Helység</i>	<i>Funkcionális kategóriák</i>	<i>Építés, használatba vétel éve</i>	<i>Tervezett tartás</i>
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T6-7	1996/21,23	14 420	14 420	Budapest	Telek	-	3 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T3	1996/15	16 842	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	2018.	1 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T4	1996/14	22 690	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	folyamatban	2 év
Bp. XII. ker. Németvölgyi út 41.	8395/2	16 651	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	folyamatban	3 év

Időszak végén:  
2018.06.30.

<i>Ingatlan megnev.</i>	<i>Hrsz</i>	<i>Ingatlan bruttó terület (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Bérbeadható nettó terület (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Helység</i>	<i>Funkcionális kategóriák</i>	<i>Építés, használat-ba vétel éve</i>	<i>Tervezett tartás</i>
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T3	1996/15	16 842	0	Budapest	Lakóingatlan	2018	0.5 év
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T4	1996/14	22 690	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló	2019	1 év
Bp. XII. ker. Németvölgyi út 41.	8395/4	8 068	8068	Budapest	Fejlesztés alatt álló	2020	0.5 év

B

14

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

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

<i>Ingatlan</i>	<i>HRSZ</i>	<i>Funkcionális kategória</i>	<i>Dátum</i>
Bp. XI. ker. Sasad-Liget T6-7	1996/21,23	Fejlesztés alatt álló	2018.06.25

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 12. Ingatlanalap B sorozat bef.jegy	HU0000719935	50 000 EUR	2018.02.06

A Biggeorge 4. Alap 2018. április 10-én megkapta a Sasad Liget 3. projekt használatbavételi engedélyét. Az Alap megkezdte az ingatlanok átadását a vevők részére. Ehhez kapcsolódóan a nettó eszközértékből 2.016.449.579 Ft értékű ingatlan került kivezetésre. Az Alap 2018.06.01-i fordulónappal összesen 4.691.058.875 forint értékű projekthitelt törlesztett a K&H Bank felé.

A Biggeorge 4. Alap – az előzetes terveknek megfelelően – 2018. június 14-én értékesítette a Sasad-Liget T6-7 Projektet az újonnan - kifejezetten e Projekt megvalósítására - létrehozott Biggeorge 14. Alapnak, a Colliers Magyarország által megállapított vételáron.

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

800 000,- Ft.

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.

**6) Bérbeadottság**

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

<i>Funkcionális kategóriák</i>	<i>Bérbeadottság(%)</i>		
	<i>Budapest és környéke</i>	<i>Vidék</i>	<i>Külföld</i>
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

## 7) Ingatlanjövödelmezőség

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

<i>Funkcionális kategóriák</i>	<i>Ingatlanjövödelmezőség</i>		
	<b>Budapest és környéke</b>	<b>Vidék</b>	<b>Külföld</b>
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

## 8) Fajlagos bérleti díj bevétel

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

<i>Funkcionális kategóriák</i>	<i>Fajlagos bérletdíj-bevétel (Ft/m<sup>2</sup>)</i>		
	<b>Budapest és környéke</b>	<b>Vidék</b>	<b>Külföld</b>
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	50.42	0.00	0.00
Egyéb ingatlan	0.00	0.00	0.00

$$\frac{240\,000 \text{ Ft}}{47\,600 \text{ m}^2} = 50.42 \frac{\text{Ft}}{\text{m}^2}$$

## 9) Fajlagos ingatlanértékek

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

<i>Funkcionális kategóriák</i>	<i>Fajlagos ingatlanértékek</i>		
	<b>Budapest és környéke</b>	<b>Vidék</b>	<b>Külföld</b>
Telek	0.00	0.00	0.00
Lakóingatlan	348 284.78	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	419 190.12	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 kezdőnapj piaci értékének különbsége csökkentve az időszaki értéknövelő beruházásokkal osztva az ingatlanok időszak elji nettó eszközérték szerinti piaci értékével.

<i>Funkcionális kategóriák</i>	<i>Ingatlanok értékének változása (%)</i>		
	<b>Budapest és környéke</b>	<b>Vidék</b>	<b>Külföld</b>
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	5.91%	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	10.30%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%

## 11) Az időszak elején és végén az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül

<b>Ingatlanportfólió aránya</b>	<b>Időszak elején (%)</b>	<b>Időszak végén (%)</b>
	223,95	181,51

**12) A bérleti szerződések átlagos futamideje**

2017. 12. 01-én 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.

**13) Bérlők, vevők száma**

Az adott időszakban a bérlők száma:1.

**14) A bérleti szerződések biztosítéki szintje**

A bérleti szerződésekre nincs biztosíték kikötve.

**15) Tőkeáttétel**

Az Alap tőkeáttétele  
Fordulónapi teljes hitelállomány/Nettó eszközérték

31,35 % volt.

Budapest, 2018. 07. 26



Kutas Gábor  
igazgatósági tag



Buda Sándor  
igazgatósági tag

Biggeorge Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság