



Biggeorge Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

---

**Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

## **FÉLÉVES JELENTÉS**

**2020**

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 (%)
Ingatlanok	4 446 964 289	33.94	3 579 961 464	19.59
Átruházható értékpapírok	8 800 226 452	67.17	14 589 324 453	79.84
Banki egyenlegek	2 953 111 648	22.54	1 182 384 673	6.47
Egyéb eszközök	1 287 327 646	9.83	717 755 852	3.93
Összes eszköz	17 487 630 035	133.47	20 069 426 442	109.83
Kötelezettségek	4 385 472 881	33.47	1 797 021 710	9.83
Nettó eszközérték	13 102 157 154	100.00	18 272 404 732	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 Összesítő (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2020.01.02	13 050 114 813	216.60
2020.01.31	13 844 911 368	229.79
2020.02.28	14 312 146 300	237.55
2020.03.31	15 578 914 346	258.57
2020.04.30	15 378 274 948	255.24
2020.05.29	15 261 373 669	253.30
2020.06.30	18 272 404 732	303.28

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	3 251 000 000	17.79%	16.20%
Ipari ingatlan	0	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	0	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	328 961 464	1.80%	1.64%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0.00%	0.00%
Értékpapírok	14 589 324 453	79.84%	72.69%
Bank egyenleg	1 182 384 673	6.47%	5.89%
Egyéb eszközök	717 755 852	3.93%	3.58%
<b>Eszközök összesen:</b>	<b>20 069 426 442</b>	<b>109.83%</b>	<b>100.00%</b>

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF) az időszak elején *			
	Budapest és környéke	Vázék	Külföld	Összesen
Telek	611 000 000	0	0	611 000 000
Lakóingatlan	3 385 964 289	0	0	3 385 964 289
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	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>4 446 964 289</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 446 964 289</b>

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF) az időszak végén*			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	3 251 000 000	0	0	3 251 000 000
Lakóingatlan	328 961 464	0	0	328 961 464
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
<b>Összesen:</b>	<b>3 579 961 464</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 579 961 464</b>

#### Az ingatlanállomány részletezve

Az időszak elején:  
2020.01.01.

Ingatlan megnevez.	Helyrajzi száma	Ingatlan mérete (m <sup>2</sup> )	Berbeadható terület (m <sup>2</sup> )	Helység	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve	Tervezet tartás
Buszesz	18380/4 18391/4,6,7,9,11,12,13	15 228	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	Lakóingatlan	2019	0 év

Időszak végén:

2020.06.30.

Ingyatlan megnevezés	Helyrajzi száma	Ingyatlan mérete (m <sup>2</sup> )	Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	Helység	Funkcionális kategória	Építés, használatba vétel éve	Tervezett tartás
Buszesz	18380/1	22 006	3 520	Budapest	Telek+kereskedelmi	folyamatban	3 év
Buszesz	18380/3	6 279	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Buszesz	18380/4	2 939	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Buszesz	18391/11	1 617	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	18391/4	407	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	18391/9	326	0	Budapest	Telek	folyamatban	3 év
Mester u.	37861	3 422	0	Budapest	Telek	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	529	0	Budapest	Lakóingatlan	2019	0 év

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

Az Alap 2020 január 7-én megvásárolta a PRO-ONE IMMO Zártkörűen Működő Részvénytársaság tulajdonában álló, a 'Waterfront City' (korábban BUSZESZ) fejlesztési területhez tartozó következő ingatlanokat:

helyrajzi szám	térmérték (m <sup>2</sup> )	kivett megnevezés	cím
18380/1	22.006	kivett üzem, udvar	„címképzés alatt”
18380/3	6279	kivett beépítetlen terület	„címképzés alatt”

Az Alap február 21-én 851 millió HUF értékű hitelkeretszerződést kötött a Sopron Bankkal a Waterfront City projekt későbbi ütemeinek fedezete mellett. Az Alap a későbbiekben élt a rendkívüli helyzethez kapcsolódó hitelfizetési moratórium lehetőségével.

Az Alap február 24-én lejegyezte a Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap által rábocsátás keretében kibocsátott, összesen 8.000.000 db 'B' sorozatú befektetési jegyet.

Az Alap tulajdonában álló Mester utcai projekt jogerős építési engedéllyel rendelkezik. Az Alap a jogerős építési engedély birtokában elvégezte a meglévő épületek bontását.

Az Alap 2020. május 13-án lejegyezte a Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap 1.500.000 darab, darabonként 1 EUR névértékű befektetési jegyét.

Az Alap a 2020.06.29-én aláírt adásvételi szerződés alapján megvásárolt 60.400.000 HUF névértékű Biggeorge 19. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap „B” sorozatú befektetési jegyet a BN Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaságtól az aktuális egy jegyre jutó nettó eszközértéken (207,5330 Ft/db).

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

49.543.345,- Ft. (nettó)

A 18380/1 ingatlanhoz tartozó (Staff House Zrt.) bérlő által január 10-től fizetett 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	100.00	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	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	2.91%	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%

## 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 bérleti díj-bevétel (Ft/m <sup>2</sup> )		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	29 581	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

## 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	361 525	0.00	0.00
Lakóingatlan	827 359	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

## 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.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanok értékének változása (%)
-------------------------	------------------------------------

	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	91.11%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	1.84%	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%

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

Ingatlanportfólió aránya	Időszak elején (%)	Időszak végén (%)
	33,94	19,59

**12) A bérleti szerződések átlagos futamideje**

Staff House Zrt. – 5 éves határozott futamidejű szerződés

**13) Bérlők, vevők száma**

Az adott időszakban a bérlők száma: 1.

**14) A bérleti szerződések biztosítéki szintje**

A bérleti szerződéshez tartozó óvadék 1 havi bruttó bérleti díj.

**15) Tőkeáttétel**


Az Alap tőkeáttétele

Fordulónapi teljes hitelállomány/Nettó eszközérték

0 % volt.

Budapest, 2020.08.24.

  
Kutas Gábor  
igazgatósági tag

  
Buda Sándor  
igazgatósági tag

Biggeorge Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság