



**Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

FÉLÉVES JELENTÉS

2025.

Alapkezelő:	Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Forgalmazó:	Concorde Értékpapír Zrt.
Letétkezelő:	K&H Bank Zrt.

I. A Biggeorge 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	2 031 000 000	14.56	1 800 140 000	12.04
Átruházható értékpapírok	10 199 146 315	73.10	11 908 314 557	79.65
Banki egyenlegek	250 953 415	1.80	173 708 916	1.16
Egyéb eszközök	2 504 599 761	17.95	1 302 174 211	8.71
Összes eszköz	14 985 699 491	107.41	15 184 337 684	101.56
Kötelezettségek	1 034 236 075	7.41	232 607 953	1.56
Nettó eszközérték	13 951 463 416	100.00	14 951 729 731	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

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2024.12.31	13 951 463 416	231.559559
2025.01.31	13 936 139 997	231.305228
2025.02.28	14 763 844 528	245.043063
2025.03.31	14 828 101 231	246.109564
2025.04.30	14 765 198 614	245.065537
2025.05.31	14 923 441 240	247.691971
2025.06.30	14 951 729 731	248.161489

IV. 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	400 000 000	2.68%	2.63%
Ipari ingatlan	0	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	0	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	1 400 140 000	9.36%	9.22%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0.00%	0.00%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0.00%	0.00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0.00%	0.00%
Egyéb átruházható értékpapírok	8 829 965 437	59.06%	58.15%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	3 078 349 120	20.59%	20.27%
Bank egyenleg	173 708 916	1.16%	1.14%
Egyéb eszközök	1 302 174 211	8.71%	8.58%
Eszközök összesen:	15 184 337 684	101.56%	100.00%

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2025.06.30
Ingatlan	0.0%	99.50%	11.86%
Építés alatt álló ingatlanok	0.0%	99.50%	0.00%
Ingatlantársasági részesedés	0.0%	99.50%	0.00%
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0.0%	50.00%	0.00%
Ingóságok	0.0%	10.00%	0.00%
Átruházható értékpapírok és pénzüpiaci eszközök	0.0%	99.50%	0.00%
Egyéb állampapírok	0.0%	99.50%	0.00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0.0%	80.00%	58.15%
Betétek	0.0%	100.00%	1.09%
Devizák	0.0%	100.00%	0.05%
Szabályozott piacon nem forgalmazott pénzüpiaci eszközök	0.0%	99.50%	20.27%
Származtatott ügyletek	0.0%	99.50%	0.00%
Egyéb eszközök			8.58%
Eszközök összesen:			100.00%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF) az időszak elején *			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	796 000 000	0	0	796 000 000
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	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	1 235 000 000	0	0	1 235 000 000
Összesen:	2 031 000 000	0	0	2 031 000 000

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF) az időszak végén *			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	400 000 000	0	0	400 000 000
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	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	1 255 000 000	145 140 000	0	1 400 140 000
Összesen:	1 655 000 000	145 140 000	0	1 800 140 000

Az ingatlanállomány részletezve

Az időszak elején:
2025.01.01.

Ingatlan megnev.	Helyrajzi száma	Ingatlan mérete (m ²)	Bérbeadható terület (m ²)	Helység	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve	Tervezett tartás
WFC5	18380/4	2 939	0	Budapest	Telek	n/a	3 év
WFC kivett magánút	18391/4,6,7,9,11,13	4 497	0	Budapest	Egyéb	n/a	3 év
WFC kivett beépítetlen terület	18380/12	3 021	0	Budapest	Telek	n/a	3 év
WFC kivett magánút	18380/5, 7, 8, 10	4 028	0	Budapest	Egyéb	n/a	3 év
WFC kivett üzem, udvar	18380/9	10 791	0	Budapest	Egyéb	n/a	3 év
WFC kivett üzem, udvar (munkásszálló)	18380/11	3 768	3 520	Budapest	Egyéb	n/a	3 év

Időszak végén:
2025.06.30.

Ingatlan megnev.	Helyrajzi száma	Ingatlan mérete (m ²)	Bérbeadható terület (m ²)	Helység	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve	Tervezett tartás
WFC kivett magánút	18391/4,6,7,9,11,13	4 497	0	Budapest	Egyéb	n/a	3 év
Pákozd	07/1	39 991	0	Pákozd	Egyéb	n/a	3 év
Pusztaszemes	062/2, 070/10, 070/4	177 706	0	Pusztaszemes	Egyéb	n/a	3 év
WFC kivett beépítetlen terület	18380/12	3 021	0	Budapest	Telek	n/a	3 év
WFC kivett magánút	18380/5, 7, 8, 10	4 028	0	Budapest	Egyéb	n/a	3 év
WFC kivett üzem, udvar	18380/9	10 791	0	Budapest	Egyéb	n/a	3 év
WFC kivett üzem, udvar (munkásszálló)	18380/11	3 768	3 768	Budapest	Egyéb	n/a	3 év

A portfólió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

- 1/2025 (VII.01) számú IG határozattal az Alapkezelő javasolja a közgyűlés hatásköreit gyakorló Alapító számára, hogy a Kezelési Szabályzat VI.31. és 32. pontjában rögzítettek

szerint döntsön a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap hozamfizetéséről az alábbi kondíciókkal:

- A hozamfizetés napja: 2025. július 7.
- ISIN: HU0000706049

A kifizetendő hozam mértéke: 46 HUF/befektetési jegy darab

A hozam azokat a Befektetőket illeti meg, akik a hozamfizetés napját megelőző harmadik banki napon („E-3”), azaz 2025. július 02. napján Befektetési Jeggyel rendelkeznek.

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

78.925.914,- Ft. (nettó)

A 18380/11 ingatlanhoz (Staff House Zrt.) tartozó bérlő által fizetett bérleti díj.

VI. 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	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	100.00	0.00	0.00

VII. Ingatlanjövedelmezőség

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

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség		
	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	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	22.72%	0.00%	0.00%

VIII. 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 ²)		
	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	0.00	0.00	0.00
Egyéb ingatlan	40 397.69	0.00	0.00

IX. Fajlagos ingatlanértékek

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

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	132 406	0	0.00
Lakóingatlan	0	0	0.00
Irodaingatlan	0	0	0.00
Kereskedelmi Ingatlan	0	0	0.00
Logisztikai ingatlan	0	0	0.00
Ipari ingatlan	0	0	0.00
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0.00
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0.00
Egyéb ingatlan	87 695	667	0.00

X. Ingatlanok adott időszak piaci értékének százalékos változása

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

Funkcionális kategóriák	Ingatlanok értékének változása (%)		
	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	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	1.62%	0.00%	0.00%

XI. Az időszak elején és végén az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül

Ingatlanportfólió aránya	Időszak elején (%)	Időszak végén (%)
	14,56	12,04

XII. A bérleti szerződések átlagos futamideje

A bérleti szerződés határozatlan futamidejű, 2 hónapos felmondási idővel.

XIII. Bérlők, vevők száma

Az adott időszakban a bérlők száma: 1.

XIV. A bérleti szerződések biztosítéki szintje

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

XV. Tőkeáttétel

Az Alap tőkeáttétele (Fordulónapi teljes hitelállomány/Nettó eszközérték)
0,00 % volt.

Budapest, 2025.08.27.

Szuda János
igazgatósági tag

Szegedi Zoltán
igazgatósági tag

Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság