



**Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

FÉLÉVES JELENTÉS

2024.

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

I. A Biggeorge 4. Ingatlanalap vagyónkimutatása

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke az időszak elején (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke az időszak végén (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingatlanok	1,990,140,000	9.50	1,990,140,000	9.11
Átruházható értékpapírok	16,700,097,350	79.75	16,604,420,862	75.98
Banki egyenlegek	2,306,981,724	11.02	2,671,634,274	12.22
Egyéb eszközök	421,115,679	2.01	1,337,567,448	6.12
Összes eszköz	21,418,334,753	102.28	22,603,762,584	103.43
Kötelezettségek	478,228,551	2.28	749,319,866	3.43
Nettó eszközérték	20,940,106,202	100.00	21,854,442,718	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)
2024.01.02	20,957,669,396	347.85
2024.01.31	21,023,290,954	348.93
2024.02.29	21,282,582,077	353.24
2024.03.28	21,721,414,425	360.52
2024.04.30	21,675,007,736	359.75
2024.05.31	21,586,112,427	358.28
2024.06.25	21,854,442,718	362.729340

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	700,000,000	3.20%	3.10%
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	1,290,140,000	5.90%	5.71%
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	13,161,920,555	60.23%	58.23%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	3,442,500,307	15.75%	15.23%
Bank egyenleg	2,671,634,274	12.22%	11.82%
Egyéb eszközök	1,337,567,448	6.12%	5.92%
Eszközök összesen:	22,603,762,584	103.43%	100.00%

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2024.06.30
Ingatlan	0.0%	99.50%	8.80%
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 pénzüpi eszközök	0.0%	99.50%	15.23%
Egyéb állampapírok	0.0%	99.50%	0.00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0.0%	80.00%	58.23%
Betétek	0.0%	100.00%	10.92%
Devizák	0.0%	100.00%	0.90%
Szabályozott piacon nem forgalmazott pénzüpi eszközök	0.0%	99.50%	0.00%
Származtatott ügyletek	0.0%	99.50%	0.00%
Egyéb eszközök			5.92%
Eszközök összesen:			100.00%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF) az időszak elején *			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	700,000,000	0	0	700,000,000
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	1,145,000,000	145,140,000	0	1,290,140,000
Összesen:	1,845,000,000	145,140,000	0	1,990,140,000

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF) az időszak végén *			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	700,000,000	0	0	700,000,000
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	1,145,000,000	145,140,000	0	1,290,140,000
Összesen:	1,845,000,000	145,140,000	0	1,990,140,000

Az ingatlanállomány részletezve

Az időszak elején:
2024.01.01.

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
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	1830/12	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	3 520	3 520	Budapest	Egyéb	n/a	3 év

Időszak végén:
2024.06.30.

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
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	1830/12	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	3 520	3 520	Budapest	Egyéb	n/a	3 év

A portfólió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

-

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

76.109.850,- 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. 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	0.00%	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	23.42%	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	43 244.23	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	117,450	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	80,008	667	0.00

X. Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása

Az ingatlanok adott időszak zárónapi és kezdőnapi piaci értékének különbsége csökkentve az időszaki 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	0.00%	0.00%	0.00%

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

Ingatlanportfólió aránya	Időszak elején (%)	Időszak végén (%)
	9,50	9,11

XII. A bérleti szerződések átlagos futamideje

Az átlagos futamidő 0,25 év.

XIII. Bérlők, vevők száma

Az adott időszakban a bérlők száma: 1.

XIV. A bérleti szerződések biztosítéki szintje

A bérleti szerződéshez tartozó óvadék 2,53 havi nettó bérleti díj.

XV. Tőkeáttétel

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

Budapest, 2024.08.29.

Szuda János
igazgatósági tag

Szegedi Zoltán
igazgatósági tag

Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság