

Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen
Működő Részvénytársaság

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Signo

Elektronikusan aláírta:
Kiszely Károly
2026-08-12 11:51:49 +0200

Signo

Elektronikusan aláírta:
Szuda János Pál
2026-08-12 14:22:48 +0200

IIIIII

BIGGEORGE
ALAPKEZELŐ

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

(nyilvános, belépési korláttal rendelkező, nyíltvégű befektetési alap)

FÉLÉVES JELENTÉS

2026

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

I. 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	3 095 870 000	21.54%	3 150 870 000	32.37%
Átruházható értékpapírok	11 329 969 682	78.84%	8 675 911 331	89.13%
Banki egyenlegek	191 538 816	1.33%	312 749 895	3.21%
Egyéb eszközök	1 216 975 224	8.47%	2 546 251 266	26.16%
Összes eszköz	15 834 353 722	110.18%	14 685 782 492	150.87%
Kötelezettségek	1 463 648 864	10.18%	4 951 992 240	50.87%
Nettó eszközérték	14 370 704 858	100.00%	9 733 790 252	100.00%

II. A 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)
2025.12.31	14 370 704 858	238.517923
2026.01.31	11 024 907 496	182.986017
2026.02.28	11 110 685 466	184.409717
2026.03.31	11 244 283 385	186.627110
2026.04.30	9 591 045 361	159.187475
2026.05.31	9 560 310 426	158.677351
2026.06.30	9 733 790 252	161.556685

IV. A befektetési alap összetétele az időszak elején és végén

Befektetési alap összetétele – időszak elején (2025.12.31)

Befektetési alap összetétele	Piaci értéke az időszak elején (HUF)	Nettó eszközérték arányában (%)	Összes eszköz arányában (%)
Telek	400 000 000	2.78%	2.53%
Lakóingatlan	0	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	0	0.00%	0.00%
Kereskedelmi ingatlan	0	0.00%	0.00%
Logisztikai ingatlan	0	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	0	0.00%	0.00%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1 880 000 000	13.08%	11.87%
Egyéb ingatlan	815 870 000	5.68%	5.15%
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	6 167 347 272	42.92%	38.95%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	5 162 622 410	35.92%	32.60%
Pénzszámla, bankbetétek	191 538 816	1.33%	1.21%
Egyéb eszköz	1 216 975 224	8.47%	7.69%
Eszközök összesen:	15 834 353 722	110.18%	100.00%

Befektetési alap összetétele – időszak végén (2026.06.30)

Befektetési alap összetétele	Piaci értéke az időszak végén (HUF)	Nettó eszközérték arányában (%)	Összes eszköz arányában (%)
Telek	435 000 000	4.47%	2.96%
Lakóingatlan	0	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	0	0.00%	0.00%
Kereskedelmi ingatlan	0	0.00%	0.00%
Logisztikai ingatlan	0	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	0	0.00%	0.00%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1 880 000 000	19.31%	12.80%
Egyéb ingatlan	835 870 000	8.59%	5.69%
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	4 447 303 001	45.69%	30.28%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	4 228 608 330	43.44%	28.80%
Pénzszámla, bankbetétek	312 749 895	3.21%	2.13%
Egyéb eszköz	2 546 251 266	26.16%	17.34%
Eszközök összesen:	14 685 782 492	150.87%	100.00%

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2026.06.30
Ingatlan	0.00%	99.50%	21.45%
Építés alatt álló ingatlan	0.00%	99.50%	12.80%
Vagyoni értékű jog	0.00%	50.00%	0.00%
Tárgyi eszközök	0.00%	10.00%	0.00%
Ingatlantársasági részesedés	0.00%	99.50%	0.00%
Értékpapírok és pénzüpi eszközök	0.00%	99.50%	0.00%
Egyéb állampapírok	0.00%	99.50%	0.00%
Betétek	0.00%	100.00%	2.13%
Devizák	0.00%	100.00%	0.00%
Szabályozott piacon nem forgalmazott MNB kötvény	0.00%	99.50%	28.80%
Kollektív befektetési értékpapírok	0.00%	80.00%	30.28%
Egyéb eszközök	-	-	17.34%

Az ingatlanállomány részletezve

Ingatlanérték (HUF) az időszak elején (2025.12.31)

Funkcionális kategóriák	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	1 880 000 000	0	0	1 880 000 000
Egyéb ingatlan	670 000 000	145 870 000	0	815 870 000
Összesen:	2 950 000 000	145 870 000	0	3 095 870 000

Az időszak elején (2025.12.31):

Ingatlan megnev.	Helyrajzi száma	Ingatlan mérete (m2)	Bérbeadható terület (m2)	Helység	Funkcionális kategória	Építés, használ.év	Tervezett tartás
WFC kivett beépítetlen terület	18380/12	3 021	0	Budapest	Telek	n/a	3 év
WFC kivett magánút	18380/10, 18380/5, 18380/7, 18380/8	4 028	0	Budapest	Egyéb ingatlan	n/a	3 év
WFC kivett magánút	18391/11, 18391/13, 18391/4, 18391/6, 18391/7, 18391/9	5 316	0	Budapest	Egyéb ingatlan	n/a	3 év
WFC kivett üzem, udvar (munkásszálló)	18380/11	3 768	3 768	Budapest	Egyéb ingatlan	n/a	3 év
WFC6	18380/9	10 791	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló ingatlan	n/a	3 év
Pusztaszemes	062/2	466	0	Pusztaszemes	Egyéb ingatlan	n/a	3 év
Pusztaszemes	070/10	172 375	0	Pusztaszemes	Egyéb ingatlan	n/a	3 év
Pusztaszemes	070/4	4 865	0	Pusztaszemes	Egyéb ingatlan	n/a	3 év
Pákozd	07/01	39 991	0	Pákozd	Egyéb ingatlan	n/a	3 év

Ingatlanérték (HUF) az időszak végén (2026.06.30)

Funkcionális kategóriák	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	435 000 000	0	0	435 000 000
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	1 880 000 000	0	0	1 880 000 000
Egyéb ingatlan	690 000 000	145 870 000	0	835 870 000
Összesen:	3 005 000 000	145 870 000	0	3 150 870 000

Az időszak végén (2026.06.30):

Ingatlan megnev.	Helyrajzi száma	Ingatlan mérete (m2)	Bérbeadható terület (m2)	Helység	Funkcionális kategória	Építés, használ.év	Tervezett tartás
WFC kivett beépítetlen terület	18380/12	3 021	0	Budapest	Telek	n/a	3 év
WFC kivett magánút	18380/10, 18380/5, 18380/7, 18380/8	4 028	0	Budapest	Egyéb ingatlan	n/a	3 év
WFC kivett magánút	18391/11, 18391/13, 18391/4, 18391/6, 18391/7, 18391/9	5 316	0	Budapest	Egyéb ingatlan	n/a	3 év
WFC kivett üzem, udvar (munkásszálló)	18380/11	3 768	3 768	Budapest	Egyéb ingatlan	n/a	3 év
WFC6	18380/9	10 791	0	Budapest	Fejlesztés alatt álló ingatlan	n/a	3 év
Pusztaszemes	062/2	466	0	Pusztaszemes	Egyéb ingatlan	n/a	3 év
Pusztaszemes	070/10	172 375	0	Pusztaszemes	Egyéb ingatlan	n/a	3 év
Pusztaszemes	070/4	4 865	0	Pusztaszemes	Egyéb ingatlan	n/a	3 év
Pákozd	07/01	39 991	0	Pákozd	Egyéb ingatlan	n/a	3 év

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

Ingatlanportfólió aránya	Időszak elején (%)	Időszak végén (%)
	21.54%	32.37%

A portfólió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

- Az Alapkezelő javasolta 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 (3/2026. (I.12.) sz. határozat): a hozamfizetés napja 2026. január 16., a kifizetendő hozam mértéke 60 HUF/befektetési jegy darab (ISIN: HU0000706049).

- Az igazgatóság egyhangú határozattal jóváhagyta (1/2026. (I.21.) sz. határozat), hogy a Biggeorge 4. Alap vegyen részt egy ingatlan-árverésen a Colliers Magyarország Kft. által megállapított maximális vételár, mint felső limit figyelembevételével, a részvételhez utalja el az árverési biztosíték összegét (111 066 000 Ft), és amennyiben győztes ajánlatot ad, vásárolja meg az ingatlant (Budapest, XIII. kerület, Dagály utca). Az Alap az árverést nem nyerte meg, így a biztosíték összegét visszakapta.
- Az Alapkezelő javasolta 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 (1/2026. (III.31.) sz. határozat): a hozamfizetés napja 2026. április 08., a kifizetendő hozam mértéke 26 HUF/befektetési jegy darab (ISIN: HU0000706049).

Fordulónap utáni esemény:

- Az Alap 2026. július 15-én egyhangú igazgatósági határozattal (1/2026. (VII.15.) sz. határozat) jóváhagyta a WFC6 (18380/9 hrsz., 1023 Budapest, Sorompó u. 1.) ingatlan eladását a Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapnak, nettó 1 865 000 000 Ft vételáron (a Colliers Magyarország Kft. értékbecslése szerinti minimális eladási áron).

Piaci környezet és az Alap státusza:

A Magyar Nemzeti Bank 2026. májusi Lakáspiacei jelentése szerint 2025-ben a lakásárak országos nominális éves növekedési üteme 23,5%-ot ért el (reálértékben 19,0%, az elmúlt 25 év legmagasabb reál drágulása), és 2025 IV. negyedévében a lakásárak országosan 22,5%-kal haladták meg a fundamentumok által indokolt szintet. Az Otthon Start Program 2025 szeptemberi indulása jelentősen átalakította a keresleti szerkezetet: a fővárosban egy év alatt 25%-ról 40%-ra nőtt az elsőlakás-vásárlók aránya, a befektetési célú vásárlások pedig visszaestek. 2026 első negyedévében a tranzakciószám éves összevetésben 18%-kal csökkent, és az árdinamika is mérséklődni kezdett (az éves nominális növekedés becslések szerint 17,7%-ra lassult).

A Magyar Nemzeti Bank 2026. áprilisi Kereskedelmiingatlan-piaci jelentése szerint 2025-ben a visszafogott konjunktúra nem tudta érdemben támogatni a kereskedelmiingatlan-piacot, bár egyes szegmensekben (szálloda, kiskereskedelem) kedvező folyamatok látszóttak. A budapesti irodapiaci kihasználatlansági ráta 12,5%-ra csökkent, míg az ipari-logisztikai piacon jelentősen, 4,9 százalékponttal 12,8%-ra emelkedett, meghaladva a 10,4%-os hosszú távú átlagot. A hazai kereskedelmiingatlan-piac 2025-ös befektetési forgalma mintegy 900 millió eurót tett ki, 123%-kal meghaladva az előző év alacsony bázisát, elsősorban nagy értékű tranzakcióknak köszönhetően. A bankok projekthitel-kihelyezése 54%-kal nőtt éves összevetésben, miközben az MNB 2026. január 1-jétől 1%-os szektorális rendszerkockázati tőkepuffert (sSyRB) alkalmaz a fennálló kockázatokra tekintettel.

A Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap az Alapkezelő egyetlen nyilvános, belépési korláttal rendelkező, nyíltvégű alapja. A 2026.06.30-i fordulónapon a portfólió összesen 14,69 milliárd Ft eszközt tartalmazott: ebből a legnagyobb tételek az egyéb átruházható értékpapírok (más Biggeorge-alapok befektetési jegyei, 4,45 milliárd Ft, 30,3%), az MNB-kötvény (4,23 milliárd Ft, 28,8%), az ingatlanállomány (telek, fejlesztés alatt álló és egyéb ingatlan együtt kb. 21,5%) és a pénzeszközök/egyéb eszközök. A félév során két hozamfizetés történt (2026.01.16-án 60 Ft/jegy, 2026.04.08-án 26 Ft/jegy).

A fordulónap után, 2026.07.15-én az Alap eladta a WFC6-ot (18380/9 hrsz.) a Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapnak, nettó 1,865 milliárd Ft vételáron. Ezzel a portfólióban egyetlen aktív ingatlan maradt: a munkásszálló (WFC kivett üzem, udvar, 18380/11, Sorompó u. 1.), amely jelenleg 100%-ban bérbe van adva a STAFF HOUSE Zrt. részére (félévi nettó bérleti díj bevétel 82,4 millió Ft, 23,88%-os jövedelmezőség), miközben az Alap hosszabb távon fejlesztést tervez rajta — vagyis a jelenlegi bérbeadás egy átmeneti, a fejlesztés előtti hasznosítási forma.

V. Az értékpapír-finanszírozási ügyletekre és a teljes hozamcsereügyletekre vonatkozó tájékoztató adatok

2026. június 30-án az Alapnak nem volt olyan nyitott ügylete, mely az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újr felhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015. november 25-i 2015/2365 európai parlamenti és tanácsi rendeletben meghatározott leírásnak megfelelne.

VI. Környezetvédelem és társadalmi felelősségvállalás

Az Alapkezelő az ingatlanbefektetések sajátosságai és az Alap befektetési politikája figyelembevételével integrálja a fenntarthatósági kockázatokat a befektetésekkel kapcsolatos döntéshozatali folyamataiba.

Fentiek alapján a környezetvédelemnek nincsen az Alap pénzügyi helyzetét meghatározó, befolyásoló szerepe. Az Alap nem valósított meg és nem tervez a környezetvédelem területén fejlesztéseket, környezetvédelemmel összefüggő támogatásokat nem vett igénybe.

1) Ingatlanok adatai

Funkcionális kategóriák	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	435 000 000		
Lakóingatlan			
Irodaingatlan			
Kereskedelmi ingatlan			
Logisztikai ingatlan			
Ipari ingatlan			
Vegyes hasznosítású ingatlan			
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1 880 000 000		
Egyéb ingatlan	690 000 000	145 870 000	
Összesen:	3 005 000 000	145 870 000	

Mutatószámok	Ingatlanok	WFC (telek)	WFC6	Egyéb ingatlanok	WFC (munkásszálló)
Az adott időszakra vonatkozó nettó bérletidíj-bevétel (HUF) (1)					82 398 654
Bérbeadottság (2)					100.00%
Ingatlanjövödelmezősség (3)					23.88%
Fajlagos bérletidíj-bevétel (HUF) (4)					43 736
Fajlagos ingatlanértékek (HUF/m2) (5)		143 992	174 219	670	183 121
Ingatlanok adott időszakai piaci értékének százalékos változása		+8.75%	0.00%	0.00%	+2.99%
Bérleti szerződések átlagos futamideje (6)	-				határozatlan
Bérlők, vevők száma	-				1
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (7)	-				2.43
Tőkeáttétel (8)	0.00%				

(1) Az adott időszakra vonatkozó nettó (áfa nélküli, bérbeadó által viselt költségekkel csökkentett) bérletidíj-bevétel, továbbá ezen díjbevételek derivált megoszlása.

(2) Bérbeadottság (fordulónapi hatályos bérleti szerződésállomány szerinti nettó bérbe adott terület osztva a teljes nettó bérbe adható területtel).

(3) Ingatlanjövödelmezősség (a fordulónapi hatályos szerződésállományban rögzített nettó évesített bérleti díj osztva az ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értékével).

(4) Fajlagos bérletidíj-bevétel (nettó éves bérleti díj bevétel osztva az ingatlanok nettó bérbeadható területével).

(5) Fajlagos ingatlanértékek (ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értéke osztva az ingatlanállomány teljes bruttó területével).

(6) Teljes ingatlanportfolióra: a bérleti szerződések átlagos futamideje (aktuális bérleti díjjal súlyozott futamidő, határozatlan idejű szerződések esetén futamidőként a felmondási periódus hosszát alkalmazva).

(7) Teljes ingatlanportfolióra: bérleti szerződések biztosítéki szintje (biztosítékok értéke osztva a havi nettó bérleti díj és üzemeltetési költség összegével).

(8) Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Budapest, 2026. augusztus 12.

Szuda János Pál
igazgatósági tag

Kiszely Károly
igazgatósági tag

Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság