

Független könyvvizsgálói jelentés

A Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az **Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** („az Alap”) 2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 16 165 458 ezert HUF, a tárgyévi eredmény 1 380 612 ezer HUF (vesztesség) –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvizsgálói kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) Korm. rendelettel („kormányrendelet”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságtól („az Alapkezelő”) a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb kérdések

Az előző éves beszámolót másik könyvvizsgáló auditálta. A 2025. április 22-én kiadott könyvvizsgálói jelentés minősítés nélküli könyvvizsgálói véleményt tartalmazott.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

Az Alapkezelő vezetése felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel, valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) Korm. rendelettel („kormányrendelet”) összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során az Alapkezelő vezetése felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint az Alapkezelő vezetése felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. Az Alapkezelő vezetésének a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e az Alapkezelő vezetése részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alap által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2026. április 30.

Elektronikusan aláírta:

Mosonyi Ádám
2026-04-30 14:36:07 +0200



Mosonyi Ádám
Partner, Vezérigazgató
RSM Hungary Könyvvizsgáló Zrt.
1139 Budapest, Váci út 99-105.
Balance Hall épület 4. emelet
Nyilvántartási szám: 004443

Mosonyi Ádám
Bejegyzett könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 007424
Bef. váll. nyilvántartási szám: TBV004414

III	-	1	2	0	.	0	3	2	-	1	/	2	0	0	7	.
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1	2	1	1	1	1
---	---	---	---	---	---

PSZÁF lajstromozási száma

1	8	1	2	9	0	3	0	-	2	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

a vállalkozás megnevezése

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

a vállalkozás címe, telefonszáma

2025.évi

Éves beszámoló

Éves zárómérleg

2025.01.01-2025.12.31.

Keltezés: Budapest, 2026.04.30.

Igazgatósági tagok

III	-	1	2	0	.	0	3	2	-	1	/	2	0	0	7	.
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1	8	1	2	9	0	3	0	-	2	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2025.01.01-2025.12.31.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök (I. + II. sor)	650 915		675 201
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	650 915		675 201
3	1. Ingatlanok	113 017		111 215
4	2. Ingatlanok értékkülönbözete	481 516		502 956
5	3. Gépek, berendezések, felszerelések	553		452
6	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete			
7	5. Beruházások	55 829		60 578
8	6. Beruházásokra adott előlegek			
9	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
10	1. Hosszú lejáratú bankbetétek			
11	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	13 976 521		15 473 744
12	I. KÉSZLETEK	2 378 951		3 797 593
13	1. Ingatlankészletek	2 719 737		2 989 734
14	2. Ingatlankészletekértékkülönbözete	-340 786		807 859
15	II. KÖVETELÉSEK	1 147 518		156 824
16	1. Követelések	1 155 769		162 994
17	2. Követelések értékvesztése (-)	-8 251		-6 170
18	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete			
19	4. Forintkövetelések értéklési különbözete			
20	III. ÉRTÉKPAPÍROK	10 199 108		11 327 821
21	1. Értékpapírok	11 137 072		11 628 207
22	2. Értékpapírok értékkülönbözete	-937 964		-300 386
23	a) kamatból, osztalékból			
24	b) egyéb			
25	IV. PÉNZESZKÖZÖK	250 944		191 506
26	1. Pénzeszközök	250 944		191 506
27	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			
28	C. Aktív időbeli elhatárolások	7 354		16 513
29	1. Aktív időbeli elhatárolások	7 354		16 513
30	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
31	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete			
32	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C)	14 634 790		16 165 458

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
27.	D. Saját tőke (I. + II. sor)	13 522 528		13 949 579
28.	I. INDULÓ TŐKE	6 025 000		6 025 000
29.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	16 392 164		16 392 164
30.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-10 367 164		-10 367 164
31.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	7 497 528		7 924 579
32.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözetéből	577 587		577 587
33.	b) ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözetéből	-797 234		1 010 429
34.	c) előző évek eredményéből	13 601 987		7 717 175
35.	d) üzleti évi eredményből	-5 884 812		-1 380 612
36.	E. Céltartalékok			
37.	F. Kötelezettségek (I. + II. sor)	944 607		1 498 268
38.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
39.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	944 607		1 498 268
40.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete			
41.	G. Passzív időbeli elhatárolások	167 655		717 611
42.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)	14 634 790		16 165 458

0

Keltezés: Budapest, 2026.04.30.

PH.

Igazgatósági tagok

III	-	1	2	0	.	0	3	2	-	1	/	2	0	0	7	.
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1	8	1	2	9	0	3	0	-	2	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2025.01.01-2025.12.31.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	847 552		1 549 872
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	143 593		27 336
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE			162 348
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	949 139		1 064 832
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	36 260		103 595
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	3 668 103		1 556 712
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	581 411		412 257
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	8 977 250		2 771 500
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-5 884 812		-1 380 612

Keltezés: Budapest, 2026.04.30.

PH.

Igazgatósági tagok

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanberuházási Alap

K I E G É S Z Í T Ó M E L L É K L E T

2025.01.01-2025.12.31.

TARTALOM:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

- II/1. Tárgyi eszközök
- II/2. Készletek
- II/3. Követelések
- II/4. Értékpapírok
- II/5. Pénzeszközök
- II/6. Aktív időbeli elhatárolások
- II/7. Céltartalékok
- II/8. Hosszú lejáratú kötelezettségek
- II/9. Rövid lejáratú kötelezettségek
- II/10. Passzív időbeli elhatárolások

III. VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

- IV/1. Működési költségek
- IV/2. Pénzügyi műveletek bevételei
- IV/3. Pénzügyi műveletek ráfordításai
- IV/4. Értékpapírok után fizetett hozam
- IV/5. Egyéb adatok

Budapest, 2026. április 30.

P.H.

.....

Szuda János Pál
Igazgatósági tag

Szegedi Zoltán
Igazgatósági tag

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

A Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapot a Felügyelet 2007. december 12-én jegyezte be, a PSZÁF III-120.032/2007. számú határozata alapján.

Az Alap fajtája nyíltvégű.

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 13 949 579 e Ft

Az Alap fő tevékenységi köre:

6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

Székhelye: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Az éves beszámoló aláírásra jogosult személyek:

- Szuda János Pál, Igazgatósági tag, 2096 Üröm, Patak u. 1.
- Szegedi Zoltán Igazgatósági tag, 2013 Pomáz, Klisovác utca 19.

Internet cím: www.bgalapkezelő.hu

Az Alapkezelő által a befektetési alap befektetési jegyei után, a hozamra és a tőke megóvására ígéretet nem tett.

Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2005.09.12-én kelt Alapító Okirattal jött létre.

Részvényesek:

1.

Elnevezés:	Biggeorge Property Nyrt.
Székhely:	1023 Budapest, Lajos u. 28-32.
Cégjegyzékszám:	01-10-048468
Tulajdoni arány:	100 %

A Társaság alaptőkéje 130.000 ezer forint, azaz Egyszázharminc-millió forint, amely 110.000.000,- Ft, azaz Egyszáz-tízmillió forint pénzbeli és 20.000.000,- Ft, azaz Húszmillió forint nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásból áll.

A Társaság alaptőkéje 130 db 1.000.000,- Ft névértékű névre szóló törzsrészvényből áll.

A részvények előállításának módja dematerializált módon történik.

Az alapításkor a részvények névértéken kerültek kibocsátásra.

A Társaság fő tevékenységi köre: SZJ 66.30 Alapkezelés.

A társaság rendelkezik a befektetési alapkezeléshez szükséges MNB engedélyével a tevékenységének gyakorlásához.

I/2. AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

Az Alap az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

- a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (a **Kbftv.**),
- a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény,
- a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a **Tpt.**),
- a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (a **Bszt.**),
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a **Ptk.**),
- a Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről (az **ABAK-rendelet**),
- a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény,
- a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet (a **Kormányrendelet**),
- az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 48/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015. november 25-i 2015/2365 európai parlamenti és tanácsi rendelet,
- továbbá a fenti jogszabályok felhatalmazása alapján kibocsátott egyéb alsóbb rendű jogszabályok.
- 2000. évi C Törvény a számvitelről

- az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX törvény
- a kifizető az adó- és egyéb közterhekkel kapcsolatos nemzetközi közigazgatási együttműködés egyes szabályairól szóló
- 2013. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Aktv.)

a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

A 2025. üzleti év: 2025.01.01-2025.12.31.

A mérlegkészítés időpontja: 2026.02.28.

b) A beszámoló formája, a választott mérleg és eredménykimutatás formátuma

A beszámoló formája a 215/2000. (XII. 11.) sz. kormányrendelet alapján készül.

c) Jelentős hibák kimutatása

A számviteli törvény 3. § (1) 3. alapján jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

A követelések és aktív időbeli elhatárolások esetén akkor tér el jelentősen a piaci érték a könyv szerinti értéktől, ha az eltérés meghaladja a könyv szerinti érték 10%-át. Ebben az esetben kell értékvesztést, valamint visszairást elszámolni.

d) A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolása

A tárgyi eszközök értékcsökkenését az egyedi értékelés elve alapján, a használat várható idejét és a várható maradványértéket figyelembe véve kialakított lineáris leírási kulcsokkal számítjuk. Az értékcsökkenés elszámolása negyedévente történik.

Az értékcsökkenés alapja az eszköz bekerülési értékének és maradványértékének különbözete.

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor az Alap nulla maradványértékkel kalkulál.

Nem jelentős a maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10 %-át, illetve az 1.000.000 Ft-ot. Jelentős maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10 %-át, de meghaladja az 1.000.000 Ft-ot.

A 200 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök, valamint vagyoni értékű jogok és szellemi termékek beszerzési vagy előállítási költségét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámoljuk.

Terven felüli értékcsökkenést az Alap nem számol el, ennek szerepét az értékkülönbözet elszámolása tölti be.

e) Az értékkülönbözet elszámolásának módja

A befektetési alapok sajátos tevékenysége következtében az eszközöket és a kötelezettségeket a mérlegkészítéskori piaci értéken kell értékelni annak érdekében, hogy a nettó eszközérték levezethető legyen a számviteli nyilvántartásokból.

A piaci értékre történő értékelés eszköze az értékkülönbözet képzése. Az értékkülönbözet a könyv szerinti érték és a piaci érték különbségeként adódik.

Az értékkülönbözet elszámolása a tőkeváltozással szemben történik.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbözet a tőkeváltozással szemben kerül kivezetésre.

f) Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek

Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek a tárgyidőszakban nem merültek fel.

I/3. A BESZÁMOLÓ KÉSZÍTÉSÉÉRT FELELŐS MÉRLEGKÉPES KÖNYVELŐ NYILVÁNOS ADATAI

Név: Kormos Zsuzsanna
Regisztrációs szám: 165580

I/4. AZ ALAP ÉVES BESZÁMOLÓJÁT HITELESÍTŐ KÖNYVVIZSGÁLÓ ADATAI

Könyvvizsgáló:
Mosonyi Ádám
anya neve: Murányi Veronika
engedély szám: 007424
befektetési vállalkozási minősítés száma: TBV004414
adóazonosító jele: 8440442203
RSM Hungary Könyvvizsgáló Zrt.
1139 Budapest, Váci út 99-105
Cégjegyzékszám: 01-10-142128

II. SPECIÁLIS ADATOK

II/1. TÁRGYI ESZKÖZÖK (adatok e Ft)

Ingatlan részletezése:

Megnevezés	HRSZ	Bekerülési érték	Beruházás	Elszámolt amortizáció	Piaci érték	Értékelési különbözet
Budapest, III. ker. BUSZESZ	18380/1	120 106	60 578	-8 891	674 749	502 956
Összesen		120 106	60 578	-8 891	674 749	502 956

Üzemi gépek, berendezések, felszerelése részletezése:

	2024		2025	
Megnevezés	Bekerülési értéke e Ft	Nettó érték e Ft	Bekerülési értéke e Ft	Nettó érték e Ft
Whirlpool ipari mosógép XCAE2765FQ	390	308	390	252
Whirlpool ipari szárítógép XCEM2765FQ	310	245	310	200
Összesen	700	553	700	452

II/2. KÉSZLETEK

Megnevezés	HRSZ	Bekerülési érték	Beruházás	Piaci érték	Értékelési különbözet
Budapest, III. ker. BUSZESZ	18380/9	532 069	221 156	1 880 000	1 126 775
Budapest, III. ker. BUSZESZ	18380/12	148 956	70 928	400 037	180 153
Kivett út-Buszesz	18391/4	20 605	33	0	-20 638
Kivett út-Buszesz	18391/6	22 495	0	0	-22 495
Kivett út-Buszesz	18391/7	70 875	79	0	-70 954
Kivett út-Buszesz	18391/9	16 504	33	0	- 16 537
Kivett út-Buszesz	18391/11	82 371	40	0	- 82 411
Kivett út-Buszesz	18391/13	15 897	0	0	- 15 897
Kivett út-Buszesz	18380/5	84 167	23 358	0	- 107 525
Kivett út-Buszesz	18380/7	14 496	4 023	0	- 18 519
Kivett út-Buszesz	18380/8	82 194	22 811	0	- 105 005
Kivett út-Buszesz	18380/10	17 750	4 926	0	- 22 676
Pákozd	07/01	43 248	0	43 000	-248

Pusztaszemes	062/2	231	16 905	270	-16 866
Pusztaszemes	070/10	97 100	1 942	100 000	958
Pusztaszemes	070/4	2 800	56	2 600	-256
Összesen		1 251 758	366 290	2 425 907	807 859

A Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap az ingatlanok mellett 53 497 e Ft előleget, 9 000 e Ft árukat, illetve 1 309 189 e Ft még tovább nem számlázott közvetített szolgáltatást tart nyilván készletei között.

II/3. KÖVETELÉSEK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
Vevők	66 290	29 855
Vevők értékvesztése	-8 251	-6 170
Ajánlati biztosítékok	0	0
ÁFA elszám. (foglaló, előleg, vételár rész)	15 216	70 872
Egyéb követelés	0	16
Egyéb követelés - BG49 jegyzés	500 000	0
Egyéb követelés - BG50 jegyzés	500 000	0
Ügyvédi letét (Duda és Csákó)	62 665	59 164
Vevő ÁFA elszámolás	2 781	0
Szállító ÁFA elszámolás	7 398	1 044
NAV ÁFA	0	0
Szállítói túlfizetés	1 419	2 043
Összesen	1 147 518	156 824

II./4. ÉRTÉKPAPÍROK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban			
	Előző év	Tárgyév	Nettó eszköz érték	Értékkülönbözet
Biggeorge 5. Alap „B” sorozat befektetési jegy	146 046	146 046	32 874	-113 172
Biggeorge 7. Alap „B” sorozat befektetési jegy	33 530	33 530	39 923	6 393
Biggeorge 8. Alap „B” sorozat befektetési jegy	24 259	24 259	32 016	7 757
Biggeorge 12. Alap „B” sorozat befektetési jegy	930 904	874 857	549 333	-325 524
Biggeorge 14. Alap „B” sorozat befektetési jegy	23 010	23 010	42 191	19 181
Biggeorge 15. Alap „C” sorozat befektetési jegy	184 196	135 949	157 949	22 000
Biggeorge 17. Alap „B” sorozat befektetési jegy	335 734	18 724	5 488	-13 236
Biggeorge 18. Alap „B” sorozat befektetési jegy	0	704 197	687 490	-16 707
Biggeorge 19. Alap „B” sorozat befektetési jegy	1 235 750	0	0	0
Biggeorge 20. Alap „B” sorozat befektetési jegy	38 145	31 270	100 774	69 504
Biggeorge 21. Alap „B” sorozat befektetési jegy	615 918	615 918	237 730	-378 188
Biggeorge 29. Alap „B” sorozat befektetési jegy	81 929	0	0	0
Biggeorge 33. Alap „B” sorozat befektetési jegy	0	572 919	572 366	-553
Biggeorge 34. Alap „B” sorozat befektetési jegy	547 752	0	0	0
Biggeorge 36. Alap „A” sorozat befektetési jegy	500 000	0	0	0
Biggeorge 46. Alap „B” sorozat befektetési jegy	624 218	506 476	514 855	8 379
Biggeorge 44. Alap „B” sorozat befektetési jegy	281 681	0	0	0
BGI Magántőkealap befektetési jegy	307 568	289 050	290 441	1 391
Biggeorge 47. Alap „B” sorozat befektetési jegy	500 000	253 739	607 402	353 663
Biggeorge 43. Alap „B” sorozat befektetési jegy	523 543	523 543	551 061	27 518
Biggeorge 48. Alap „B” sorozat befektetési jegy	3 004 817	0	0	0
Biggeorge 49. Alap „B” sorozat befektetési jegy	0	520 968	522 892	1 924
Biggeorge 53. Alap „B” sorozat befektetési jegy	0	103 418	106 905	3 487
Biggeorge 54. Alap „B” sorozat befektetési jegy	0	500 000	523 119	23 119
Biggeorge 51. Alap „B” sorozat befektetési jegy	0	589 860	592 538	2 678
MNB kötvény	1 198 074	5 160 474	5 160 474	0
Összesen	10 199 108	11 628 207	11 327 821	-300 386

II/5. PÉNZESZKÖZÖK

A Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap pénzeszközei között 191 506 e Ft szerepel, ami 114 424 e Ft elszámolási betétszámlából, 65 518 e Ft lekötött betétből, 4 043 e Ft értékpapír számlából és 7 521 e Ft deviza betétszámlából tevődik össze.

II/6. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
Áramdíj tovább számlázás	6 713	0
Értékpapír, MNB250109 vétel 2024.évi hozam elhatárolása	193	0
Villamosenergia elosztás	448	0
CAR biztosítási díj 2025.12.01-12.31.	0	362
Betétlekötés 2025.évi kamata	0	33
MNB kötvény hozam elhatárolása	0	2 884
Biztosítási díjak 2026.	0	13 234
Összesen	7 354	16 513

II/7. CÉLTARTALÉKOK

2025.12.31-én a Biggeorge 4. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap nem képzett céltartalékot.

II/8. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

A Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapnak 2025. évben hosszú lejáratú kötelezettsége nem keletkezett.

II/9. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
Vevőktől kapott előleg WFC V.ütem	341 613	0
Vevőktől kapott foglaló WFC V. ütem	21 819	0
Vevőktől kapott óvadékok WFC V.ütem	244 367	0
Vevőktől kapott óvadékok WFC VI. ütem	0	180 677
Vevőktől kapott előleg WFC VI. ütem	0	20 575
Vevőktől kapott előleg WFC VI. ütem	0	1 176 833
Vevő ÁFA elszámolás	0	3 670
Bérlőtől kapott óvadék Staff House Zrt.	25 370	33 412
Bérlőtől kapott kaució	1 800	1 800

Szállítók	141 325	23 759
Belföldi deviza szállító	0	6 432
NAV ÁFA	4 008	45 696
Egyéb kötelezettség - BG32	156 750	0
Garanciális visszatartás Possessio	0	6
Garanciális visszatartás ÚJLAK	881	440
Garanciális visszatartás Disposer	435	0
Garanciális visszatartás Crisan Alin	109	109
Garanciális visszatartás Herenkó	4 300	4 300
Garanciális visszatartás GroundUp Kft.	785	0
Psz különadó	1 045	559
Összesen	944 607	1 498 268

II/10. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
Könyvvizsgálat	690	420
Zárás díja	125	125
Felügyeleti díj	1 916	1 195
2024.évi Értékesítési szolgáltatások, WFC5	61 092	0
2024.évi Marketing szolgáltatások, WFC5	12 218	0
2024.évi Marketing tényleges díj, WFC5	16 737	0
2024.évi Projektmenedzsment díj, WFC5	74 877	0
WFC VI. értékesítési szolg.,2025. évi díj elhatárolása	0	298 413
WFC VI. marketing tényleges,2025. évi díj elhatárolása	0	42 993
WFC VI. marketing,2025. évi díj elhatárolása	0	59 683
WFC VI. projektmenedzsment,2025. évi díj elhatárolása	0	314 782
Összesen	167 655	717 611

III. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

III/1. PÉNZÜGYI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

- a pénzügyi helyzet mutatóit az 1. sz. melléklet tartalmazza.

III/2 JÖVEDELMEZŐSÉGI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

- a jövedelmezőségi mutatókat az 1. sz. melléklet tartalmazza.

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

IV/1. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
Áram, fűtés, víz és csatornadíj, hulladékkezel.	3 647	1 298
Szállítási költség	25	0
Bérleti díjak	3 875	3 902
Közterület használati díj	0	0
Építmény fenntartási ktg.	98	524
Javítási munkálatok	54 397	0
Könyvelési díj	1 625	1 750
Könyvvizsgálati díj	1 380	2 100
Ügyvédi, közjegyzői bírósági szolg. díja	1 008	14 104
Alapkezelői díj	161 903	103 893
Értékbecslési díj	2 397	2 267
Letétkezelői díj	19 428	12 432
Személy és vagyonvédelem	0	0
Marketing szolgáltatások	28 955	0
Értékesítési szolgáltatások	61 092	0
Management szolgáltatások - property	4 250	7 775
Műszaki szakértés	30 865	3 071
Beleegyezési díj, keller díj	406	2 302
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	7 986	4 334
Egyéb ig. szolgáltatási díjak	3 294	53
Egyéb szolgáltatási díjak (bankktg, biztosítás)	3 740	3 848
Terv szerinti értékcsökkenés	1 903	1 903
Tovább terhelt költségek	556 865	0
Továbbszámlázott áramdíj	0	34 365
Továbbszámlázott vízdíj	0	25 471
Továbbszámlázott gázdíj	0	517
Továbbszámlázott egyéb ktg	0	838 923
Összesen	949 139	1 064 832

IV/2. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
Pénzintézettől kapott kamatok	86 765	29 758
Árfolyamnyereség	198 929	19 998
Árfolyamnyereség év végi átértékelés	116 113	0
MNB kötvény hozama	54 874	100 260
Diszkont kincstárjegyek hozama	34 723	0
Exim kötvény hozama	234 400	0
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG20	34 513	15 832
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG29	0	16 910
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG15	0	5 275
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG36	0	91 158
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG44	0	239 453

Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG34	0	6 436
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG19	0	455 847
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG47	0	322 226
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG50	0	5 598
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG53	0	23 865
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG46	0	39 100
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG48	0	184 996
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG25	2 225 614	0
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG28	5 643	0
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG33	8 190	0
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG39	2 006	0
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség-BG18	557 199	0
Beváltott, eladott ép. árf. nyereség- EXIM kötvény	109 134	0
Összesen	3 668 103	1 556 712

IV/3. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
Árfolyamveszteség	67 017	91 450
Árfolyamveszteség év végi átértékelés	0	105 008
Bef.jegy bevált,elad. realizált árfolyamveszteség-BG17	0	215 796
MNB kötvény elad realizált árfolyamveszteség	0	3
BTF20240401 nemzetközi államkötvény árfolyamveszteség	5 984	0
Bef.jegy bevált, elad realizált árfolyamveszteség-BG30	399 499	0
Jogutód n.megsz bef.j. árfolyamveszteség-BG10	87 958	0
Jogutód n.megsz bef.j. árfolyamveszteség-BG11	20 953	0
Összesen	581 411	412 257

IV/4. ÉRTÉKPAPÍROK UTÁN FIZETETT HOZAM

Megnevezés	Összeg e Ft-ban	
	Előző év	Tárgyév
Értékp.után fiz.hozam-egyéb befektető	8 977 250	2 771 500
Összesen	8 977 250	2 771 500

1/2025. (I.09.) számú IG határozattal az igazgatóság egyhangú határozattal jóváhagyja a Somogy Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pusztaszemes külterület 062/2, 070/4 és 07/10 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok, valamint a Fejér Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pákozd kivett telephely 07/1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan adásvétele tárgyában a Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (MNB lajstromszáma: 1221-79), mint Vevő, és a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (MNB lajstromszáma: 1211-11), mint Eladó között 2024. november 13. napján megkötött Ingatlan Adásvételi Szerződés kerüljön felbontásra és az eredeti állapotot a Felek állítsák helyre.

1/2025. (I.22.) Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (lajstromszáma: 1221-11, székhelye: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32., adószáma: 18129030-2-41), mint megrendelő és a GroundUp Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., cégjegyzékszám: 01-09-388873, adószáma: 25565513-2-41, a vállalkozó kivitelezők nyilvántartása szerinti nyilvántartási száma: 31A91610), mint vállalkozó között Waterfront City V. ütem projekt név alatt, természetben 1033 Budapest III. ker.; Folyamőr utca 5/a.; 18380/4 helyrajzi szám alatt található kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2927 m² alapterületű ingatlanon, egy épületből álló, kettő pincszint + földszint + 13 emelet, 9.763,3 m² általános szintterületű, 3.435,75 m² parkolási szintterületű, 149 db önálló lakást, 6 db üzlethelyiséget, 1 db irodát és 2 db felvonót, egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségeket (74 db tárolót és 118 db garázsszíni gépkocsi-beállót) és egyéb helyiséget, valamint a kapcsolódó telek körüli Promenád megépítését magába foglaló lakóépület teljes körű kulcsrakész, hiba- és hiánymentes, I. osztályú generálkivitelezésének, nettó 5.900.000.000,- Ft, azaz nettó ötmilliárd-kilencszázmillió forint összegű vállalkozói díjért történő megvalósítására vonatkozó vállalkozási szerződést.

1/2025. (IV.30.) számú IG határozattal az igazgatóság elfogadta a könyvvizsgálónak a Társaság és a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2024. üzleti évre vonatkozó jelentését.

1/2025. (IV.30.) számú IG határozattal az igazgatóság elfogadta az igazgatóság jelentését a Társaság és a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2024. üzleti évi tevékenységéről.

1/2025. (IV.30.) számú IG határozattal az igazgatóság elfogadta a Társaság és a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2024. üzleti évre vonatkozó éves beszámolóját.

1/2025. (II.18.) számú IG határozattal az igazgatóság egyhangú határozattal úgy döntött, hogy az Alap könyveiben a Grabarics Építőipari Kft-vel szemben nyilvántartott 2.081.198 Ft összegű tartozás kerüljön leírásra.

2/2025. (II.18.) számú IG határozattal az igazgatóság egyhangú határozattal döntött a Sasad-Liget IV. ütem beruházással kapcsolatos szavatossági kötelezettségekre elkülönített 124.568.361 Ft összegű tartalék feloldásáról és a Biggeorge 4. Alap nettó eszközértékéből való kivezetéséről.

3/2025. (II.18.) számú IG határozattal az igazgatóság egyhangú határozattal úgy döntött, hogy az Alap nettó-eszközértékben kimutatott 15.080.000,- Ft összegű feltételes követelés kerüljön kivezetésre.

1/2025. (V.15.) számú IG határozattal az igazgatóság egyhangú határozattal, az előterjesztett tervezetnek megfelelően jóváhagyja a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásban 1033 Budapest, Folyamőr utca 5/A. címen, 18380/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 2.927 nm területű, kivett beépítetlen terület (továbbiakban Ingatlan), a Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.; MNB lajstromszáma: 1221-55; adószáma:

19213286-2-41; statisztikai számjele: 19213286-6812-915-01), amelynek kezelője a Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., cégjegyzékszáma: 01-10-045316, statisztikai számjele: 13589288-6630-114-01, adószáma: 13589288-2-41, mint Vevő, és a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.; MNB lajstromszáma: 1211-11; adószáma: 18129030-2-41; statisztikai számjele: 18129030-6810-915-01), mint Eladó között megkötendő Ingatlan Adásvételi Szerződés megkötését, a Colliers Magyarország Kft. értékbecslő által az Ingatlan esetén megállapított nettó 396.000.000,- HUF maximális vételárral megegyező értéken.

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.

1/2025. (X.22.) számú IG határozattal az igazgatóság egyhangú határozattal a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap könyvvizsgálójának a mai naptól a 2025. és 2026. üzleti évekre vonatkozó beszámolók elfogadásáig, de legfeljebb 2027. május 31. napjáig, a könyvvizsgálói szerződésben meghatározott díjazás mellett az RSM Hungary Könyvvizsgáló Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhelye: 1139 Budapest, Váci út 99-105. BalanceHall. ép. 4. em.; cégjegyzékszáma: 01-10-142128; nyilvántartási száma: 004443; befektetési vállalkozási minősítés: TBV004443), a könyvvizsgálattal megbízott, személyében felelős könyvvizsgálónak Mosonyi Ádámot (anyja neve: Murányi Veronika; lakcíme: 1182 Budapest, Csőszkunyhó utca 45.; adóazonosító jele: 8440442203; nyilvántartási száma: 007424; befektetési vállalkozási minősítés: TBV004414) választotta meg.

2/2025. (XI.28.) az igazgatóság egyhangú határozattal, az előterjesztett tervezetnek megfelelően elfogadta a Társaság által kezelt Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (lajstromszáma: 1221-11, székhelye: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32., adószáma: 18129030-2-41), mint megrendelő és a GroundUp Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., cégjegyzékszáma: 01-09-388873, adószáma: 25565513-2-41, a vállalkozó kivitelezők nyilvántartása szerinti nyilvántartási száma: 31A91610), mint vállalkozó között Waterfront City VI. ütem projekt név alatt, természetben 1033 Budapest III. ker.; Sorompó utca 1.; 18380/9 helyrajzi szám alatt található kivett beépítetlen terület megnevezésű, 10.791 m² alapterületű ingatlanon, négy épületből álló, egy pinceszint + földszint + 13 emelet, 24.188,56 m² általános szintterületű, 7.964,78 m² parkolási szintterületű, 318 db önálló lakást, 4 db üzlethelyiséget, és 8 db felvonót, egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségeket (130 db tárolót és 286 db garázsszinti gépkocsi-beállót és 2 db garázsszinti motor-beállót) és egyéb helyiséget, valamint a kapcsolódó telek körüli Promenáda és tűzoltó felvonulási út megépítését magába foglaló lakóépület teljes körű kulcsrakész, hiba- és hiánymentes, I. osztályú generálkivitelezésének, nettó 17.000.000.000,- Ft, azaz nettó tizenhétmilliárd forint összegű vállalkozói díjért történő megvalósítására vonatkozó vállalkozási szerződést.

1/2025. (XII.31.) az igazgatóság egyhangú határozattal úgy döntött, hogy a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 157.413.469,- Ft összegű, át nem hárítható követelése veszteségként kerüljön elszámolásra, azzal, hogy a veszteség elszámolása során kerüljön feloldásra és felhasználásra a 112.700.262 Ft összegű tartalék és a tartalék előírás kerüljön megszüntetésre.

1/2026. (I.21.) számú IG határozattal az igazgatóság egyhangú határozattal jóváhagyta, hogy a Biggeorge 4. Alap vegyen részt az 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-ot és amennyiben győztes ajánlatot ad, vásárolja meg az ingatlant.

3/2026. (1.12) 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: 2026. január 16.
ISIN: HU0000706049
A kifizetendő hozam mértéke: 60 HUF/befektetési jegy darab

A hozam azokat a Befektetőket illeti meg, akik a hozamfizetés napját megelőző harmadik banki napon („E-3”), azaz 2026. január 13. napján Befektetési Jeggyel rendelkeznek.

1/2026. (III.31.) 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: 2026. április 08.
ISIN: HU0000706049
A kifizetendő hozam mértéke: 26 HUF/befektetési jegy darab

A hozam azokat a Befektetőket illeti meg, akik a hozamfizetés napját megelőző harmadik banki napon („E-3”), azaz 2026. április 01. napján Befektetési Jeggyel rendelkeznek.

IV/5. Egyéb adatok:

A jelenleg is zajló orosz-ukrán háború gazdasági hatásai (pl.: anyagellátási problémák, infláció, energiaárak volatilitása, ingatlanpiaci kereslet visszaesése tekintetében), illetve a negatív gazdasági hatások ellensúlyozása érdekében bevezetett számos jegybanki és kormányzati intézkedés hatásai továbbra is érzékelhetők. A háború esetleges eszkalálódása vagy más háborúk, fegyveres konfliktusok kialakulása negatív hatással lehetnek a gazdasági szereplők üzleti tevékenységére és eredményességére. Egy gazdasági recesszió vagy esetleges válság lehetséges bekövetkezése veszélyként nehezedik a globális gazdaságra és nem csak az egyes vállalkozásokra.

A jelenlegi helyzet észszerűen elvárható mértékű megítélése mellett jelenlegi tudásunk szerint a fentiekben bemutatott veszélyek ellenére a fordulónapot követő időszakot illetően sem áll fenn lényeges bizonytalanság a vállalkozás folytatására való képesség tekintetében.

Mérleg fordulónap utáni értékelések (adatok e HUF)

Dátum	Ingatlan megnevezés	Érték	Deviza
2025.12.31.	Buszesz 18380/9	1 880 000	HUF
2025.12.31.	Buszesz 18380/1	674 749	HUF
2025.12.31.	Buszesz 18380/12	400 037	HUF
2025.12.31.	Pákozd 07/01	43 000	HUF
2025.12.31.	Pusztaszemes 062/2	270	HUF
2025.12.31.	Pusztaszemes 070/10	100 000	HUF
2025.12.31.	Pusztaszemes 070/4	2 600	HUF
	Ingatlan összesen	3 100 656	HUF

A 2025.12.31-én fennálló hitel összege:

Az Alap 2025-ban nem vett fel banki hitelt.

A nettó eszközérték kimutatásban az ingatlanok értékén felül kimutatásra kerülnek olyan, az alábbi, jövőben megvalósítani tervezett projektfázisokra allokált, a Waterfront City telekegyüttes fejlesztési fázisa során felmerült és kifizetett számlák nettó összegei is, amely tételek a korábbi tapasztalatok és gyakorlat alapján az ingatlanok projektalapba történő eladása során átszámlázásra fognak kerülni az adott fázist a jövőben megvalósító projektalapnak. Ezeket a tételeket a könyvelés az óvatosság elve miatt nem veszi figyelembe, az ingatlanokat az értékecselő által megállapított értéken szerepeltetik a könyvekben.

A különbözetek projektekre bontva az alábbiak:

WFC6	189.378.435 Ft
WFC7	105.374.358 Ft
WFC8	84.242.987 Ft

A nettó eszközérték kimutatásban követelésként kimutatásra kerül a - korábban az alap tulajdonában lévő - balatonszemesi ingatlannal kapcsolatban kifizetett bányafelügyeleti bírság 32.887.700 Ft értékben, mert a rendelkezésre álló információk alapján az összeget meg fogja fizetni a kivitelező cég. A számviteli kimutatásokban szintén az óvatosság elve miatt nem szerepel a tétel.

Továbbá a nettó eszközérték zárása után a Fővárosi Vízművektől érkezett 5 darab számla összesen nettó 2.573.397 Ft értékben, valamint az E2 Hungary Zrt-től érkezett 2 darab számla 6.432.022 Ft nem került kimutatásra az eszközértékben.

A 2025. december 31-i fordulónapra vonatkozóan a nettó eszközérték (NEÉ) és a számviteli saját tőke közötti eltérés elsődlegesen a két kimutatás készítésének eltérő időpontjából fakad, amelyből adódóan az azok alapjául szolgáló információk köre nem teljesen azonos. A NEÉ meghatározása a rendelkezésre álló információk alapján, adott időpontban történik, míg a számviteli saját tőke a későbbi könyvelési zárás során véglegesített adatokon alapul.

Az eltérést továbbá az is magyarázza, hogy a könyvelési zárás során olyan többletinformációk (pl. utólag beérkező számlák, pontosított költségek és kötelezettségek) kerülhetnek figyelembevételre, amelyek a 2025. december 31-i NEÉ meghatározás időpontjában még nem álltak rendelkezésre.

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET

1 sz. melléklet

2025.12.31

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Kötelezettségek}}$	1215,77	629,53
2	Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	8,23	15,88
3	Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	6,99	10,74
4	Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	92,40	86,29
5	Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	4,45	4,18
6	Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	95,50	95,72

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	-743 654	-59 438
2	Likviditási mutató %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	1479,61	1032,78
3	Likviditási gyorsráta %	$\frac{\text{Forgóeszk.-készletek}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	1227,77	779,31

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Nettó árbevétel}}$	-694,33	-89,08
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	-40,21	-8,54
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{saját tőke}}$	-43,52	-9,90
4	Tőkearányos osztalék %	$\frac{\text{Fizetett, fizetendő hozam}}{\text{induló tőke}}$	149,00	46,00

Éves beszámoló

CASH-FLOW-kimutatás

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	E Forint	E Forint
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-6 193 725	273 242
1.	Tárgyévi eredmény +/-	-6 104 354	-1 543 816
2.	Elszámolt amortizáció +	1 903	1 903
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	-4 927	-2 081
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-	1 085 458	-1 807 663
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-		
8.	Befektett eszközök állományváltozása +/-	-1 675	21 440
9.	Forgóeszközök állomány változása ±	-1 897 979	2 509 001
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	674 918	553 661
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	57 489	-9 159
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	-4 558	549 956
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	5 450 071	-332 680
14.	Ingatlan beszerzés -	-3 838	-4 749
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +	219 542	163 204
17.	Értékpapírok beszerzése -	-54 605 739	-87 431 386
18.	Értékpapírok eladása,beváltása +	59 840 106	86 940 251
19.	Kapott hozamok +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	0
20.	Befektetési jegy kibocsátás +		
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -		
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-743 654	-59 438

Keltezés: 2026.04.30.

Igazgatósági tagok

A SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2025.01.01-2025.12.31.

ezer Ft-ban

Megnevezés	Induló tőke	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Saját tőke	
		Visszavásárolt befektetési jegyek	Ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözete	Előző évek eredménye	Üzleti év eredménye		
NYITÓ ÉRTÉK	6 025 000	577 587	-	797 234	13 601 987	-	13 522 528
Átértékelés							-
Befizetés							-
Egyéb növekedések				1 507 663			1 507 663
2025.évi eredmény						5 884 812	5 884 812
Növekedés összesen	-	-		1 507 663	-	5 884 812	7 692 475
Átértékelés							-
Kifizetés							-
Eredménytartalék igénybevétele osztaléknak							-
Egyéb csökkenések							-
2025.évi eredmény					5 884 812	1 380 612	
Csökkenés összesen	-	-	-		5 884 812	1 380 612	7 265 424
Záróállomány az év végén.	6 025 000	577 587		1 010 429	7 717 175	-	13 949 579

Portfolio jelentés

Portfóió:
Biggeorge 4. Ingatlanalap

Alap deviza: HUF
Dátum: 2025.12.31

Megnevezés:	ISIN kód:	Deviza:	Névérték:	Dobszám:	Árfolyam:	Deviza árf.:	Fluamát:	Nett:
Ingatlanok								
Pákozdi 07/01 hrsz			0.00	0.00	0		.00	43,000,000.00
Pusztaszeres 062/2 hrsz			0.00	0.00	0		.00	270,000.00
Pusztaszeres 070/10 hrsz			0.00	0.00	0		.00	100,000,000.00
Pusztaszeres 070/4 hrsz			0.00	0.00	0		.00	2,600,000.00
WFC kivett belphellen terület - 18380/12			0.00	0.00	0		.00	400,000,000.00
WFC kivett magánút - 18380/10			0.00	0.00	0		.00	0.00
WFC kivett magánút - 18380/5			0.00	0.00	0		.00	0.00
WFC kivett magánút - 18380/7			0.00	0.00	0		.00	0.00
WFC kivett magánút - 18380/11			0.00	0.00	0		.00	0.00
WFC kivett magánút - 18380/13			0.00	0.00	0		.00	0.00
WFC kivett magánút - 18380/14			0.00	0.00	0		.00	0.00
WFC kivett magánút - 18380/16			0.00	0.00	0		.00	0.00
WFC kivett magánút - 18380/17			0.00	0.00	0		.00	0.00
WFC kivett magánút - 18380/19			0.00	0.00	0		.00	0.00
WFC kivett magánút - 18380/8			0.00	0.00	0		.00	0.00
WFC kivett üzem, udvar (munkásszálló) - 18380/9			0.00	0.00	0		.00	670,000,000.00
WFC8 - 18380/9			0.00	0.00	0		.00	1,880,000,000.00
Ingatlan összesen:			0.00				.00	3,095,870,000.00
Folyószámla								
10402142-00029833-00000000 (BQ4 S4fed)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-00029834-00000000 (BQ4 S4fed)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-00030210-00000000 (BQ4 S3fed)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551000 (BQ4 Bel)		HUF	61,848,119.00	0.00	0	1	.00	61,848,119.00
10402142-50485657-56551024 (BQ4 EUR)		EUR	19,515.17	0.00	0	385.4	.00	7,521,147.00
10402142-50485657-56551134 (BQ4 vevomoc)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551141 (BQ4 vevomoc)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551158 (BQ4 Vevo3)		HUF	7,115,000.00	0.00	0	1	.00	7,115,000.00
10402142-50485657-56551165 (BQ4 Vevo4)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551299 (SILÁKÖZÖ)		HUF	302.00	0.00	0	1	.00	302.00
10402142-50485657-56551426 (BQ4 WFC)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551433 (BQ4 WFC-2)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551440 (BQ4 WFC8 ve		HUF	84,700.00	0.00	0	1	.00	84,700.00
10402142-50485657-56551466 (BQ4 hozamfz)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551550 (BQ4 WFC4)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551567 (BQ4 Staff óvadék)		HUF	45,376,084.00	0.00	0	1	.00	45,376,084.00
10402142-50485657-56551574 (BQ4 Silverb		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
10402142-50485657-56551581 (BQ4 Bizem)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
11600006-00000000-08242665 (BQ4 Erste HU)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
11600006-00000000-08242672 (BQ4 Erste EU)		EUR	0.00	0.00	0	385.4	.00	0.00
14400018-30100608-14608107 (BQ4 CON)		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
BQ4 CON EUR tech		EUR	10,489.40	0.00	0	385.4	.00	4,042,615.00
OTP technikai EUR BQ4		EUR	0.00	0.00	0	385.4	.00	0.00
OTP technikai HUF BQ4		HUF	0.00	0.00	0	1	.00	0.00
Deviza összesen:			114,454,209.57				.00	125,987,967.00
Betét								
K&H Bank Zrt.		EUR	170,000.00	0.00	0	385.4	85.23	65,550,849.00
Betét összesen:			170,000.00				85.23	65,550,849.00
MNB kötvény								
MNB260108	HU0000626040	HUF	4,240,000,000.00	0.00	99.8573	1	.00	4,233,049,520.00
MNB260108A	HU0000626024	HUF	930,000,000.00	0.00	99.8573	1	.00	928,672,890.00
								5,162,622,410.00
Befektetési jegy								
BQ1 Magántőkealap	HU0000736087	EUR	750,000.00	750,000.00	1.004814	385.4	.00	290,441,487.00
Biggeorge 12. Ingatlanalap A sorozat	HU0000719927	EUR	1,109,595.00	1,109,595.00	1.284577	385.4	.00	549,333,829.00
Biggeorge 14. Ingatlanalap B sorozat	HU0000720735	HUF	23,268,700.00	232,687.00	181.321333	1	.00	42,191,117.00
Biggeorge 15. Ingatlanalap C sorozat	HU0000734074	EUR	40,056.00	40,056.00	10.231468	385.4	.00	157,049,120.00
Biggeorge 17. Ingatlanalap B sorozat	HU0000721303	HUF	2,632,600.00	26,326.00	208.46774	1	.00	5,488,122.00
Biggeorge 18. Ingatlanalap B sorozat	HU0000722798	EUR	1,049,000.00	1,049,000.00	1.700509	385.4	.00	687,489,800.00
Biggeorge 20. Ingatlanalap B sorozat	HU0000723788	HUF	31,289,200.00	312,892.00	322.074463	1	.00	100,774,523.00
Biggeorge 21. Ingatlanalap B sorozat	HU0000724208	HUF	205,584,600.00	2,055,846.00	115.635696	1	.00	237,729,183.00
Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Alap	HU0000734405	HUF	556,000,000.00	5,560,000.00	102.943374	1	.00	572,365,159.00
Biggeorge 43. Ingatlanfejlesztő Alap	HU0000734363	HUF	500,000,000.00	5,000,000.00	110.212431	1	.00	551,082,155.00
Biggeorge 46. Ingatlanalap B sorozat	HU0000737101	HUF	477,808,900.00	4,778,089.00	107.753294	1	.00	514,854,829.00
Biggeorge 47. Ingatlanalap B sorozat	HU0000736012	HUF	253,739,000.00	2,537,390.00	239.3805	1	.00	607,401,687.00
C4 Real Estate 4.17.003-20, 1124								1 oldal / 2 oldal

Portfólió jelentés

Portfólió: Alap deviza: Dátum:
Biggeorge 4. Ingatlanalap HUF 2026.12.31

Megnevezés:	ISIN kód:	Deviza:	Névérték:	Dbszám:	Árfolyam:	Deviza árt.:	Flamat:	Nee:
Befektetési jegy								
Biggeorge 49. Ingatlanfejlesztő Alap	HU0000739883	EUR	1,299,815.00	1,299,815.00	1.043804	385.4	.00	522,892,259.00
Biggeorge 5. Ingatlanalap B -megszűnés alatt	HU0000717947	HUF	1,015,000,000.00	10,150,000.00	3.2388	1	.00	32,873,820.00
Biggeorge 51. Ingatlanalap A sorozat	HU0000739271	EUR	1,510,321.00	1,510,321.00	1.01797	385.4	.00	592,537,551.00
Biggeorge 53. Ingatlanalap B sorozat	HU0000737408	HUF	101,562,000.00	1,015,620.00	105.261349	1	.00	106,905,531.00
Biggeorge 54. Ingatlanfejlesztő Alap	HU0000737416	HUF	500,000,000.00	5,000,000.00	104.623846	1	.00	523,119,230.00
Biggeorge 7. Ingatlanalap B -megszűnés alatt	HU0000718861	HUF	32,639,500.00	326,395.00	122.313032	1	.00	39,922,362.00
Biggeorge 8. Ingatlanalap B -megszűnés alatt	HU0000718929	HUF	22,986,600.00	229,866.00	139.2794	1	.00	32,015,599.00
								8,187,947,272.00
Értékpapír összesen:			8,898,269,887.00				.00	11,329,988,882.00
Köv/Köt - követelés								
Afa követelések			0.00	0.00	0		.00	28,189,000.00
BERUHÁZÁS			0.00	0.00	0		.00	975,833,708.00
DÍJTARTOZÁSOK			0.00	0.00	0		.00	42,087,594.00
Egyéb köv/köt			0.00	0.00	0		.00	33,555,417.00
Eldőleg követelés			0.00	0.00	0		.00	89,892,106.00
TOVÁBBSZÁMLÁZÁS			0.00	0.00	0		.00	28,621,485.00
TOVÁBBSZÁMLÁZÁS KÖZÜZEMI			0.00	0.00	0		.00	339,158.00
Vevő pénzek ügyvédi letétben			0.00	0.00	0		.00	2,026,363.00
								1,200,844,861.00
Köv/Köt - kötelezettség								
Afa kötelezettségek			0.00	0.00	0		.00	-71,280,209.00
DÍJTARTOZÁSOK			0.00	0.00	0		.00	-15,243,685.00
Egyéb köv/köt			0.00	0.00	0		.00	-448,501.00
ELLENJEGYZÉSI DÍJ			0.00	0.00	0		.00	-1,204,000.00
INGATLAN ADÁSVÉTEL			0.00	0.00	0		.00	-1,306,804,491.00
JÖTELEJESÍTÉSI VISSZATARTÁS			0.00	0.00	0		.00	-4,958,888.00
ÓVADÉK			0.00	0.00	0		.00	-33,411,970.00
TOVÁBBSZÁMLÁZÁS			0.00	0.00	0		.00	-6,377,714.00
TOVÁBBSZÁMLÁZÁS KÖZÜZEMI			0.00	0.00	0		.00	-1,615,171.00
								-1,441,344,829.00
Köv/Köt összesen:			.00				.00	-240,889,888.00
ÁFA								
ÁFA kötelezettség (NEÉ)			0.00	0.00	0		.00	-8,822,032.00
ÁFA követelés (NEÉ)			0.00	0.00	0		.00	3,547,852.00
ÁFA összesen:			.00				.00	-6,274,180.00
Elhatárolás								
Bérelti díj			0.00	0.00	0		.00	0.00
Biztosítási díj			0.00	0.00	0		.00	12,782,441.00
Ingatlan adó			0.00	0.00	0		.00	0.00
Elhatárolás összesen:			.00				.00	12,782,441.00
költségek								
Alapkezelői díj		HUF	-8,828,355.00	-296,134.00	0		.00	-9,124,489.00
Feülgyleti díj		HUF	-1,180,557.00	-14,012.00	0		.00	-1,194,569.00
Könyvelési díj		HUF	-120,968.00	-4,032.00	0		.00	-125,000.00
Könyvvizsgálói díj		HUF	-1,376,219.00	-3,781.00	0		.00	-1,380,000.00
Költségek		HUF	-551,906.00	-11,299.00	0		.00	-563,207.00
Letétkezelői díj		HUF	-1,059,403.00	-35,536.00	0		.00	-1,094,938.00
Költségek összesen:			-13,117,408.00				.00	-13,482,203.00
Biggeorge 4. Ingatlanalap nettó eszközérték:			14,370,704,868.00					
Befektetési jegyek darabszáma:			80,260,000.00					
Egy darab befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:			238.617823					

Összes eszköz: 15,834,353,722.00 "B" sorozat befektetési jegyek darabszáma:
"B" sorozat egy jegyre jutó nettó eszközérték: