

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a **Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** (továbbiakban: „az Alap”) 2025. évi éves jelentésének I. és V. pontjában található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2025. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

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 jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 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 jelentést másik könyvvizsgáló auditálta. A 2025. április 22-én kiadott könyvvizsgálói jelentés minősítés nélküli könyvvizsgálói véleményt tartalmazott.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD KÖNYVVIZSGÁLAT | TANÁCSADÁS

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak, a Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság ügyvezetése (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. 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.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. A vezetésnek 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 könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálataért való felelőssége-

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk 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 jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit. A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.



Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának 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 kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk 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 jelentésben közölt számviteli információkban 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.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2026.04.30.

Elektronikusan aláírta:

Mosonyi Ádám
2026-04-30 14:37:12 +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



**Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.



Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

ÉVES JELENTÉS

2025.

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

I. Vagyongkimutatás

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	3 095 870 000	21.54
Átruházható értékpapírok	10 199 146 315	73.10	11 329 969 682	78.84
Banki egyenlegek	185 329 487	1.33	125 987 967	0.88
Bankbetétek	65 623 928	0.47	65 550 849	0.45
Egyéb eszközök	2 504 599 761	17.95	1 216 975 224	8.47
Összes eszköz	14 985 699 491	107.41	15 834 353 722	110.18
Kötelezettségek	1 034 236 075	7.41	1 463 648 864	10.18
Nettó eszközérték	13 951 463 416	100.00	14 370 704 858	100.00

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 értékbecsítő 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.

II. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	
Időszak elején (db)	Időszak végén (db)
60 250 000	60 250 000

Az Alap befektetési jegyei 2017.11.30-én kivezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdéről 424/2017. számú határozat alapján.

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2018.12.31	7 905 177 502	131.21
2019.12.31	13 102 157 154	217.46
2020.12.31	18 165 758 692	301.51
2021.12.31	24 057 686 100	399.30
2022.12.31	20 071 525 982	333.14
2023.12.31	20 940 106 202	347.55
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
2025.07.31	12 750 639 583	211.628873
2025.08.31	12 835 902 545	213.044026
2025.09.30	12 805 702 654	212.542783
2025.10.31	12 902 208 161	214.144534
2025.11.30	14 235 872 959	236.280049
2025.12.31	14 370 704 858	238.517923



IV. A befektetési alap összetétele

Befektetési alap összetétele	Piaci értéke (HUF)	Nettó eszközérték viszonylatában (%)	Összes eszköz viszonylatában (%)
Telek	400 000 000	2.78%	2.53%
Ipari ingatlan	0	0.00%	0.00%
Lakás	0	0.00%	0.00%
Egyéb	815 870 000	5.68%	5.15%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1 880 000 000	13.08%	11.87%
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%
Betét	65 550 849	0.45%	0.41%
Banki egyenlegek	125 987 967	0.88%	0.80%
Egyéb eszközök	1 216 975 224	8.47%	7.69%
Eszközök összesen:	15 834 353 722	110.18%	100.00%

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2025.12.31
Betétek	0.0%	100.00%	1.21%
Devizák	0.0%	100.00%	0.00%
Átruházható értékpapírok és pénzüpi eszközök	0.0%	99.50%	0.00%
Egyéb állampapírok	0.0%	99.50%	0.00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0.0%	80.00%	38.95%
Szabályozott piacon nem forgalmazott pénzüpi eszközök	0.0%	99.50%	32.60%
Származtatott ügyletek	0.0%	99.50%	0.00%
Ingatlanok	0.0%	99.50%	19.55%
Építés alatt álló ingatlanok	0.0%	99.50%	11.87%
Ingatlantársasági részesedés	0.0%	99.50%	0.00%
Egyéb eszközök			7.69%
Eszközök összesen:			100.00%

A portfólió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

A stratégiában megfogalmazott célok elérése érdekében a következő lépésekre került sor 2025-ben a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap esetében:

- 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 pinceszint + 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 garázs szintű 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 tervzetnek 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., cégjegyzékszám: 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.; cégjegyzékszám: 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 tervzetnek 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., cégjegyzékszám: 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 garázsszínti gépkocsi-beállót és 2 db garázsszínti 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.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események:

- 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.

V. A Befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban, ideértve az alábbiakat

Bevételek megnevezése	Összeg (Ft)
Értékesítés nettó árbevétele	1 549 872 594
Egyéb bevétel	27 335 603
Beváltott, eladott ép. árf.nyer.	1 406 697 044
Kamatbevételek	29 757 556
EXIM kötvény kamata	0
Hozambevételek	100 260 106
Árfolyamnyereség	19 997 460
Összesen:	3 133 920 363
Működési költségek	Összeg (Ft)
Áramdíj, vízdíj, fűtődíj	1 297 979
Alapkezelői díj	103 892 923
Letétkezelői díj	12 431 820
Beleegyezési, keler díj	2 302 000
Likvidációs díj	0
Javítási munkálatok	0
Közös képviselő	0
Őrzési díj	0
Közzétételi díj, illetékek, közjegyzői díj	0
Könyvelési díj	1 750 000
Ügyvédi díj	14 103 720
Könyvvizsgálati díj	2 100 000
Fordítási díj	0
Marketing szolgáltatások	0
Értékesítési szolgáltatások	0
Management szolgáltatás - property	7 775 255
Műszaki szakértés	3 070 500
Szállítási költség	0
Bérleti díj	3 901 520
Közterület használati díj	0
Építmény fenntartási ktg.	524 392
Ingatlanok biztosítási díja	
Építési és szerelési biztosítás	2 374 300
Vagyonbiztosítás	766 036
Értékbecslési díj	2 266 744
Személy és vagyonvédelem	0
Ingatlanügynöki szolgáltatás	0
Tulajdoni lap, térképmásolat	0
Bankköltség, forgalmi jutalék	708 197
Hitel kezelési díj, szerződéskötési díj	0
Egyéb igazgatási, szolgáltatási díjak	53 460
Egyéb igénybevett szolgáltatás	4 333 527
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	1 903 098
Összesen:	165 555 471
Egyéb ráfordítások	Összeg (Ft)
Bírságok, kötbérek, kártérítés	37 981 219
Felügyeleti díj	4 917 000
NAV önellenőrzési pótlék	177 000
Önkormányzat késedelmi pótlék	9 000
NAV késedelmi pótlék	0

NAV illeték	0
Építmény és telekadó	26 126 421
Értékesített, átruházott köv.könyv szerinti érték	0
Térítés nélkül átadott eszk.könyv szerinti értéke	21 266 909
Véglegesen nem fejl.célra átad.pénzeszk.	8 500 000
Követelések elszámolt értékvesztése	0
Egyéb (különadó)	4 617 204
Elengedett követelés könyv szerinti érték	0
Vevőknek fizetett kártérítés	0
Összesen:	103 594 753
Közvetített szolgáltatások	Összeg (Ft)
Eladott áru beszerzési értéke	162 347 893
Továbbszámlázott közmű díjak	60 353 745
Továbbszámlázott egyéb díjak	838 922 988
Összesen:	1 061 624 626
Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összeg (Ft)
Kamatfizetés	0
Bef.jegy bevált.,elad.real.árf.veszt.	215 799 521
Nemzetközi államkötvény árfolyamv.	0
Jogutód n.megsz bef.jegy.árf.veszt.	0
Árfolyamvesztesség	91 450 193
Év végi átértékelések	105 007 391
Értékpapír után fizetendő hozam	2 771 500 000
Összesen:	3 183 757 105

Ingatlanértékesítések nyeresége	233 652 107
Fedezeti ügyletek nyeresége vagy vesztesége	0
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó, illetve kifizetett összeg	0
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Ingatlanüzemeltetési költségek	0
Ingatlan-közmű költségek	1 297 979
Ingatlan-karbantartási költségek	0
Ingatlanbiztosítási költségek	2 374 300
Ingatlanadók	26 126 421
Ingatlan-értékbecslési költségek	2 266 744
Ingatlanügynöki jutalékok	0
Jogi költségek	14 103 720
Bankköltség	708 197
Kamatköltség	0

Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	Összeg (eFt)
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	16 392 164
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-10 367 164
Kibocsátott befektetési jegy névérték feletti rész	0
Kibocsátott befektetési jegy névérték alatti rész	0
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbsözetéből	577 587
Ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözetéből	1 010 429
Előző évek eredményéből	7 717 175
Üzleti évi eredményből	-1 380 612
Összesen	13 949 579

Nettó jövedelem (mérleg szerinti eredmény) (Ft)
-1 380 611 591

2025. július 8-án az Alap a 60.250.000 darab befektetési jegy után befektetési jegyenként 46 Ft hozamot fizetett, 2.771.500.000 Ft értékben.

Ingatlan megnevezése	HRSZ	Adó jellege	Ingatlanadó (Ft)
BUSZESZ	18391/4	Telekadó	132 070
BUSZESZ	18391/6	Telekadó	132 540
BUSZESZ	18391/7	Telekadó	788 190
BUSZESZ	18391/9	Telekadó	153 220
Pákozd	07/1	Telekadó	479 892
BUSZESZ	18380/4	Építményadó	1 375 690
BUSZESZ	18391/13	Telekadó	147 580
BUSZESZ	18391/11	Telekadó	759 990
BUSZESZ	18380/11	Építményadó	10 004 949
BUSZESZ	18380/10	Telekadó	169 200
BUSZESZ	18380/7	Telekadó	138 180
BUSZESZ	18380/12	Telekadó	1 419 870
BUSZESZ	18380/9	Telekadó	5 071 770
BUSZESZ	18380/8	Telekadó	783 490
BUSZESZ	18380/5	Telekadó	802 290
Pusztaszemes	070/10	Építményadó	3 680 000
Pusztaszemes	070/4	Építményadó	87 500
Összesen:			26 126 421

Ingatlan megnevezése	Piaci érték tárgydőszak elején	Piaci érték ingatlan beszerzéskor	Értéknövelő beruházás	Ingatlan értékesítéshez kapcsolódó közvetlen költségek kivezetése	Elszámolt amortizáció	Értékelési különbözet	Piaci érték tárgydőszak végén
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/15	0	1 029 000 000	5 569 628 713	-6 598 628 713	0	0	0
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/23	0	2 811 024	0	-2 811 024	0	0	0
Buszesz 18380/6	0	85 892 244	23 931 910	-109 824 154	0	0	0
Buszesz 18380/9	585 977 343	532 068 436	221 156 133	0	0	1 126 775 431	1 880 000 000
Buszesz 18380/12	400 372 661	148 955 495	70 928 074	0	0	180 153 331	400 036 900
Buszesz 18380/4	534 734 802	153 669 990	240 238 083	-393 908 073	0	0	0
Buszesz 18380/5	0	84 166 511	23 357 985	0	0	-107 524 496	0

Buszesz 18380/7	0	14 496 165	4 022 992	0	0	-18 519 157	0
Buszesz 18380/8	0	82 194 244	22 810 639	0	0	-105 004 883	0
Buszesz 18380/10	0	17 750 407	4 926 116	0	0	-22 676 523	0
Buszesz 18391/11	0	82 371 461	39 600	0	0	-82 411 061	0
Buszesz 18391/13	0	15 896 802	0	0	0	-15 896 802	0
Buszesz 18391/4	0	20 605 089	33 000	0	0	-20 638 089	0
Buszesz 18391/6	0	22 495 025	0	0	0	-22 495 025	0
Buszesz 18391/7	0	70 875 815	79 200	0	0	-70 955 015	0
Buszesz 18391/9	0	16 504 322	33 000	0	0	-16 537 322	0
Buszesz 18380/1 (régí Buszesz 18391/1)- telekmegosztás	650 360 896	120 106 508	60 577 901	0	-8 891 597	502 956 448	674 749 260
Siófok 7470 hrsz.	0	556 101 976	70 033 544	-626 135 520	0	0	0
Balatonszemes - Hattyú Kemping	0	706 062 680	204 650 321	-910 713 001	0	0	0
Árnyas út 10875/4 hrsz.	0	1 377 000 000	186 045 040	-1 563 045 040	0	0	0
Pákozd 07/01 hrsz.	43 000 000	43 248 000	0	0	0	-248 000	43 000 000
Pusztaszemes 062/2 hrsz.	240 000	230 709	16 905 414	0	0	-16 866 123	270 000
Pusztaszemes 070/10 hrsz.	99 000 000	97 100 000	1 942 000	0	0	958 000	100 000 000
Pusztaszemes 070/4 hrsz.	2 900 000	2 800 000	56 000	0	0	-256 000	2 600 000
Összesen	2 316 585 702	5 282 402 903	6 721 395 665	-10 205 065 525	-8 891 597	1 310 814 714	3 100 656 160

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről, feltüntetve az egyes üzleti évek végén regisztrált alábbi értékek:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2023.12.31	20 940 106 202	347.55
2024.12.31	13 951 463 416	231.559559
2025.12.31	14 370 704 858	238.517923

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét

2025. december 31-én az Alapnak nem volt nyitott származtatott ügylete.

VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

A hazai lakáspiacon 2025-ben folytatódott a 2024-es trend, amely a megnövekedett keresletben, az adásvételi tranzakciók számának növekedésében és a lakásárak emelkedő dinamikájában is tetten érhető volt. A kedvező trendet a makrogazdasági folyamatok is támogatták, a foglalkoztatás magas szinten stabilizálódott, a reálbérek emelkedtek és a megtakarítási ráta növekedett. A kormány által meghirdetett államilag támogatott lakásprogramok, kamattámogatások is pozitívan járultak hozzá a kereslet élénküléséhez, melyet az előző évekből elhalasztott vételek is támogattak. A lakásárak növekedése tovább gyorsult: 2025 második negyedévében éves szinten 17,9%-os volt az országos drágulás, ami uniós összehasonlításban a legmagasabb. Előzetes adatok alapján a harmadik negyedévben 23,9%-ra gyorsulhatott az országos, és közel 30%-ra a budapesti áremelkedés.

A kínálati oldal is élénkült, a megkezdett társasházi építkezések száma egy év alatt országosan több mint duplájára, a fővárosban több mint háromszorosára nőtt.

A logisztikai ingatlanok piacán stagnáltak az árak, ezt a 2025-ös évi magyarországi GDP stagnálás, illetve az előző évhez képest növekedő üresedési ráta is indokolta.

Az Alapkezelő a következő években a legnagyobb értékteremtési potenciált (hozam-kockázat alapon) továbbra is a lakóingatlan-fejlesztésben látja Magyarországon és a szomszédos EU-s országokban. Ezt kiegészítve az Alapkezelő logisztikai/ipari és szálloda ingatlanok hasznosításban aktív, illetve opportunistá jelleggel vásárolhat alulhasznosított irodaházakat és ipari ingatlanokat megyeszékhelyeken vagy Budapesten, valamint a régiókban.

Ennek megfelelően az Alapkezelő 2024-hez hasonlóan 2025-ben tovább növelte lakóingatlan fejlesztéseit, az év elejétől kezdve folyamatosan indított új projekteket, illetve akvizíciókon keresztül növelte telebankját. A kereskedelmi ingatlan szegmensben budapesti szálloda fejlesztéseket indított el, illetve egy ún. Build-to-Suit (ahol egy ingatlant úgy terveznek, építenek és alakítanak ki, hogy az megfeleljen egy adott bérlő pontos működési, logisztikai vagy ipari igényeinek) fejlesztése indult el az ipari/logisztikai szegmensben tevékenykedő LogStar brand alatt.

Az Alapkezelő stratégiájának megfelelően a következő zártkörű alapokat hozta létre 2025 folyamán, a már korábban létrehozott Biggeorge 4., Biggeorge 5., Biggeorge 7., Biggeorge 8., Biggeorge 14., Biggeorge 16., Biggeorge 17., Biggeorge 20., Biggeorge 21., Biggeorge 22., Biggeorge 25., Biggeorge 26., Biggeorge 27., Biggeorge 28., Biggeorge 29., Biggeorge 30., Biggeorge 31., Biggeorge 32., Biggeorge 33., Biggeorge 34., Biggeorge 36., Biggeorge 37., Biggeorge 38., Biggeorge 39., Biggeorge 40., Biggeorge 41., Biggeorge 42., Biggeorge 43., Biggeorge 44., Biggeorge 45., Biggeorge 46., Biggeorge 47., Biggeorge 48., Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapok, a Biggeorge 12., Biggeorge 15., Biggeorge 18., Biggeorge 19., Biggeorge 23. és Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapok, a Biggeorge Alfa Ingatlan Alapok Alapja, valamint a BG1 Magántőkealap mellé:

Alap neve	Indulás dátuma	Induló méret
Biggeorge 49. Ingatlanfejlesztő Alap	2025.02.10	500.000.000 HUF
Biggeorge 50. Ingatlanfejlesztő Alap	2025.02.07	500.000.000 HUF
Biggeorge 51. Ingatlanfejlesztő Alap	2025.03.13	1.500.000 EUR
Biggeorge 52. Ingatlanfejlesztő Alap	2025.03.07	500.000.000 HUF
Biggeorge 53. Ingatlanfejlesztő Alap	2025.03.10	500.000.000 HUF
Biggeorge 54. Ingatlanfejlesztő Alap	2025.03.06	500.000.000 HUF
Biggeorge 55. Ingatlanfejlesztő Alap	2025.03.06	500.000.000 HUF

A korábbi években következő alapok kerültek megszüntetésre:

Biggeorge 10. és Biggeorge 11. Ingatlanfejlesztő Alapok

Az Alapkezelő által kezelt alapok összesített nettó eszközértéke 2025. december 31-én 283.468.807.235 forint volt.

A kezelt alapok összes eszköze és nettó eszközértéke 2025.12.31-én:

Alap neve	Összes eszköz HUF	Összes nettó eszközérték HUF
Biggeorge 4	15 834 350 000	14 370 704 858
Biggeorge 5 megszűnés alatt	64 076 000	32 873 683
Biggeorge 7 megszűnés alatt	91 560 000	39 922 362
Biggeorge 8 megszűnés alatt	64 790 000	41 045 642
Biggeorge 12	5 016 110 000	5 007 477 519
Biggeorge 14	86 860 000	42 191 117
Biggeorge 15	3 341 320 000	2 010 393 303
Biggeorge 16	2 153 090 000	2 146 688 162
Biggeorge 17	27 910 000	6 833 781
Biggeorge 18	13 611 790 000	7 659 169 635
Biggeorge 19	8 901 270 000	4 910 990 677
Biggeorge 20	5 289 850 000	2 906 272 546
Biggeorge 21	330 130 000	263 649 387
Biggeorge 22	221 050 000	45 355 506
Biggeorge 23	1 188 890 000	1 185 642 453
Biggeorge 24	3 548 000 000	3 541 463 928
Biggeorge 25	32 304 950 000	27 872 985 274
Biggeorge 26	761 520 000	400 768 762
Biggeorge 27	22 917 490 000	8 514 971 970
Biggeorge 28	1 371 600 000	227 778 801
Biggeorge 29	19 663 040 000	6 973 416 037
Biggeorge 30	37 563 360 000	36 221 840 380
Biggeorge 31	11 208 580 000	6 174 178 193
Biggeorge 32	15 310 080 000	15 286 652 236
Biggeorge 33	1 788 900 000	1 785 964 492
Biggeorge 34	11 236 280 000	6 671 287 423
Biggeorge 36	3 102 310 000	821 567 501
Biggeorge 37	945 730 000	513 791 748
Biggeorge 38	1 929 660 000	1 287 653 001
Biggeorge 39	7 580 560 000	2 485 173 068
Biggeorge 40	58 112 990 000	48 019 676 561
Biggeorge 41	2 573 110 000	2 568 893 728
Biggeorge 42	7 088 990 000	3 598 314 945
Biggeorge 43	572 310 000	551 062 156
Biggeorge 44	6 412 780 000	3 825 864 947
Biggeorge 45	4 622 880 000	4 619 327 983
Biggeorge 46	11 454 020 000	11 441 218 769
Biggeorge 47	3 409 610 000	1 335 470 644
Biggeorge 48	5 569 840 000	5 544 419 783
Biggeorge 49	523 950 000	522 892 309
Biggeorge 50	16 383 180 000	16 368 575 870
Biggeorge 51	2 464 700 000	2 416 421 803
Biggeorge 52	9 045 230 000	9 041 242 781
Biggeorge 53	3 967 620 000	2 287 683 320
Biggeorge 54	524 730 000	523 119 232
Biggeorge 55	4 950 280 000	4 946 840 988
BG1 Magántőkealap	6 412 610 000	6 409 077 971
Összesen:	371 543 940 000	283 468 807 235

Az Alapkezelő állományi létszámának alakulása (részmunkaidősekkel együtt):

2024.12.31	27 fő
2025.12.31	27 fő

Az Alapkezelő jelentősebb aktualizált szabályzatai 2025. H1-ben kerültek elfogadásra.

A 2025-ös év lényeges üzleti eseményei

A hazai lakáspiaci folyamatok

(készült az 'MNB lakáspiaci jelentés 2025. november' felhasználásával)

2025 első félévében a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági mutatók közül több a piaci aktivitás szempontjából kedvezően alakult: a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma magas szinten maradt, emellett a reálbérek folytatódó emelkedése, és a GDP-arányos nettó pénzügyi vagyon növekedése is támogatta a háztartások vásárlóerejét. A lakáspiaci keresletet emellett az állampapírpiacon átáramló megtakarítások is növelték az első félévben.

Az eladó lakóingatlanok iránti kereslet 2025 első félévében 5 százalékkal bővült éves összevetésben, míg az Otthon Start Program hatására már a szeptemberi indulását megelőzően, 2025 augusztusában 46 százalékkal nőtt. Ezt a megvalósult tranzakciók dinamikus, éves összevetésben 37 százalékos növekedése követte szeptemberben. Budapesten a harmadik negyedévben megvalósult tranzakciók 81 százaléka felelt meg az Otthon Start árjellegű korlátainak, míg vidéken gyakorlatilag minden eladott ingatlan. 2025 harmadik negyedévében a befektetők a korábbi negyedévektől eltérően már a piac kínálati oldalán voltak jelen nagyobb számban, amiben a lakásbérbeadási hozamok folytatódó csökkenése is szerepet játszott. A vevők alkuereje a megnövekedett keresletnek köszönhetően csökkent. A tranzakciós ár utolsó hirdetési ártól vett medián eltérése Budapesten -1,5 százalék, vidéken pedig -3,7 százalék volt 2025 harmadik negyedévében.

2025 második negyedévében a lakásárak országos átlagban 17,9 százalékkal emelkedtek éves szinten, ezzel európai uniós összehasonlításban Magyarországon nőttek nominálisan a legnagyobb mértékben. Előzetes adatok alapján a lakásárak éves növekedési üteme tovább gyorsult, és 2025 harmadik negyedévében országosan 23,9 százalékot, Budapesten pedig 29,9 százalékot érhetett el. 2025 második negyedévében becslésünk szerint országosan 18,8 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami egy év alatt 5,7 százalékpontos emelkedést jelent. A túlértékeltségi alindikátorok többsége, mint a lakásárak jövedelmekhez, építési költségekhez, bérleti díjakhoz és megfizethető hitelösszegekhez képesti emelkedése is a kockázatok növekedését mutatja.

2025 első félévében a bankok 808 milliárd forint értékben kötöttek lakáshitel-szerződéseket, ami 26 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszaki kibocsátást, míg a hitelből történő lakásvásárlások aránya közel 40 százalék volt, ami 2024 végéhez képest 5 százalékponttal emelkedett. Az Otthon Start Program 2025. szeptemberi indulásának júliusi bejelentése átmeneti kivárást okozott nyár végén a lakáshitel-piacon. 2025 első félévében a lakáshitel-szerződések száma mindössze 8 százalékkal nőtt éves összevetésben. A kibocsátott volumen növekedése mögött főként a lakásárak emelkedésével párhuzamosan növekvő hitelösszegek álltak. A Hitelezési felmérés alapján 2025 harmadik negyedévében a bankok összességében nem változtattak a lakáshitelek feltételein, a következő fél évben azonban a fokozódó verseny miatt a hitelfedezeti mutatóban lazítana 24 százalékuk. A lakáshitelek iránt a harmadik negyedévben keresletlénkülést tapasztaltak a bankok, és erre előretekintve is számítanak az Otthon Start miatt. Szeptembertől a családtámogatásokra nem jogosult, de az Otthon Start keretében hitelt felvevők

számára lényegesen javul a lakásvásárlás elérhetősége. A megemelkedő kereslet ugyanakkor a lakáskínálat érdemi és gyors alkalmazkodása nélkül a lakásárak további növekedését eredményezi.

2025 első három negyedében 7,5 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ami 14 százalékkal kevesebb, mint a megelőző év azonos időszakában. 2025 második negyedében ugyanakkor két és fél éves rekord szintre ugrott a kiadott építési engedélyek lakásszáma országosan, ezen belül is főként Budapesten, amiben szerepet játszhatott, hogy a fejlesztők a 2025. júliusban szigorodó építési szabályozási követelmények miatt előrehozhatták egyes projektek engedélyeztetését. Az újlakáspiacon 2024. év végétől megfigyelhető keresletélénkülésre reagálva 2025 első félévében országosan több mint duplájára, Budapesten pedig több mint háromszorosára nőtt éves összevetésben a megkezdett társasházi építkezések lakásszáma. Ez tükröződött a lakásprojekt-hitelek iránt a bankok által érzékelt kereslet növekedésében is, amely előretekintve is fennmaradhat.

A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,77 millió forintba emelkedett 2025 harmadik negyedévére, mely 15 százalékos éves drágulást jelent. A harmadik negyedévben az átárazott szabad lakásokon belül nagyobb arányban voltak az árcsökkentések, amelyeknek csak kis része kapcsolódott az Otthon Start árkorlátokhoz történő igazodáshoz. A harmadik negyedévben a budapesti újlakás kínálat 17 százaléka felelt meg az Otthon Start feltételeinek, ugyanakkor a negyedév során újonnan piacra kerülő lakások esetében 29 százalék ez az arány.

A hazai kereskedelmi ingatlanok piacának alakulása

(készült az 'MNB kereskedelmiingatlan-piaci jelentés 2025. október' felhasználásával)

2025. első félévben javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, azonban a stagnáló gazdasági aktivitás nem biztosított kedvező környezetet a szektor élénküléséhez. Előretekintve a hazai GDP, a korábbi várakozásoktól elmaradva, 0,6 százalékkal bővíthet 2025-ben, ami a kereskedelmiingatlan-piaci aktivitás érdemi fellendülésének további elhúzódását vetíti előre.

A kereskedelmiingatlan-szegmensek teljesítményét meghatározó makrogazdasági folyamatokat tekintve, a turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, 2025. első félévben a szállodák külföldi és belföldi vendégéjszakáinak száma is tovább emelkedett. A kiskereskedelmi forgalom is nőtt, ami támogatja a szegmens kihasználatlansági mutatóinak elmúlt időszakokban megfigyelhető javulását mind vidéken, mind pedig a fővárosi bevásárlóközpontokban. Ugyanakkor a csökkenő ipari termelés lassította, visszafogta az ipari-logisztikai szegmens aktivitását keresleti és kínálati oldalon is.

A budapesti irodapiacon 2025. első félévben 1,3 százalékponttal 12,8 százalékra mérséklődött, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős, 5,5 százalékpontos ugrással 13,4 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. Ezzel a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája 2014 óta először haladta meg az irodapiaci mutató értékét, köszönhetően többek között az elmúlt tíz évben nem tapasztalt első félévi negatív nettó piaci felszívásnak. Az építés alatt álló irodaterületek volumenén belül magas a tulajdonosi, elsősorban állami használatra épülő irodaházak aránya. Ennek köszönhetően kedvező a fejlesztések átlagos előbérleti szintje, azonban a költözésekkel jelenleg használatban lévő területek szabadulnak fel, ami a kihasználatlansági ráta emelkedését fogja eredményezni. Összességében az elmúlt negyedévekben látott keresleti szintek és a tervezett új átadások területe mellett az iroda- és az ipari-logisztikai piac esetében is fennáll a túlzott piaci kínálat kockázata, és mindkét szegmens esetében a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható. Az irodapiacon a mutató 2026 végéig 16–17 százalék közötti szintre emelkedhet, mely régiós és historikus összevetésben is már átlagot meghaladó érték. Az ipari-logisztikai piacon szintén a ráta emelkedése várható, a mutató 2025 végére meghaladhatja a 15 százalékot.

2025. első félévben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 300 millió eurót tett ki, ami az előző év azonos időszaki, alacsony bázist jelentő forgalmát 67 százalékkal meghaladja. Az első félévi forgalom alakulásában érdemi szerepük volt a nagy értékű (50 millió eurót meghaladó) tranzakcióknak, két ilyen adásvétel adta a forgalom 46 százalékát. KKE-régiós szinten az első félév

befektetési forgalma 60 százalékkal emelkedett, jellemzően stagnáló elsődleges (legjobb elhelyezkedésű és minőségű ingatlanokra vonatkozó) irodahozam szintek mellett. A hazai befektetőkhez köthető tranzakciós volumen aránya csökkent az első félévben, 58 százalékot tett ki a 2024-es 73 százalék után, ezáltal a piac kiegyensúlyozottabbá vált. Az érettebb nyugat-európai irodapiacokon és a KKE régió országaiban is jellemzően stagnáltak az elsődleges irodabefektetési hozamok, támogatva az ingatlanértékek stabilizálódását. 2025. első félévben az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban már átlagosan 3,5 százalékkal, Budapesten 1 százalékkal emelkedtek. Ugyanakkor a kereskedelmiingatlan-piac érdemi fellendülésének elindulása még törékeny, erre utal az Egyesült Államok példája, ahol a kereskedelmiingatlan-árindex 2024-ben elindult emelkedése 2025. első félévben ismét csökkenésbe fordult.

2025. első félévben a bankok az előző év azonos időszakához képest 19 százalékkal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, és ezek kétharmada építési célú hitelhez kapcsolódott. A kihelyezett projekthitelek volumene az ipar-logisztikai ingatlanok kivételével valamennyi kereskedelmiingatlan-szegmensben nőtt éves összevetésben. Az MNB Hitelezési felmérése alapján 2025 második negyedévében az irodaházak kivételével a bankok nettó 11 százaléka valamennyi üzleti ingatlan szegmensben lazított a hitelhez jutás feltételein, ami mögött a verseny fokozódása állt. 2025 második félévére előretekintve azonban nem terveznek változtatni a projekthitelek sztenderdjein, az irodaházak esetében pedig a válaszadók 10 százaléka szigorítást helyezett kilátásba a szegmenst érintő lassan oldódó ciklikus és strukturális kihívások kapcsán. Összességében a hazai hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-kitettsége mérlegfőösszeg- és szavatolótőke arányosan is kevesebb, mint fele a 2008-as válság utáni legmagasabb szintnek. Emellett az állomány mintegy 70 százaléka konzervatív, 50 százalék alatti LTV mutatóval rendelkezik. A továbbra is fennálló kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokra tekintettel, 2026. január 1-jétől az MNB szektorális rendszerkockázati tőkepuffer alkalmazásával erősíti a hitelintézetek sokkellenálló-képességét.

- IX. Az ABAK által az adott időszakra kifizetett javadalmazás teljes összege az ABAK alkalmazottainak kifizetett rögzített és változó javadalmazás szerinti bontásban, a kedvezményezettek száma és a kifizetett nyereségrészesedés, valamint a javadalmazás teljes összege az ABAK ügyvezetői és azon munkavállalói szerinti bontásban, akik az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolnak.**

	Összeg (eFt)	Kedvezményezettek száma
Alkalmazottaknak kifizetett rögzített javadalmazás	177 581	29
Alkalmazottaknak kifizetett változó javadalmazás	21 136	22
Ügyvezetőknek kifizetett teljes javadalmazás	35 109	2
Kifizetett nyereségrészesedés	0	0
Az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorló alkalmazottak javadalmazása	147 857	10

- X. Az ABAK által kezelt minden uniós ABA és minden, általa az EGT-államokban forgalmazott ABA tekintetében**

- a) az ABA olyan eszközeinek aránya, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak**

Az Alapban nincsenek ilyen típusú eszközök.

b) az ABA likviditáskezelésével kapcsolatos minden, az adott időszakban kötött új megállapodás

Az Alap minimális likvid eszköz aránya a kezelési szabályzat szerint az összes eszköz 0,5%-a, amely tekintettel az Alap jellemzőire (időben távoli visszaváltási lehetőség) megfelelően biztosítja az Alap likviditását.

Hitelkeret (HUF)	0
------------------	---

c) az ABA aktuális kockázati profilja és az ABAK által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek

Kockázati profil: 5 (az 1-7. közötti skálán a közepesnél magasabb kategória).

A fenti kockázati besorolás az Alap heti hozamainak ingadozását veszi alapul az elmúlt 5 évre vonatkozóan.

Az Alapkezelő kockázatkezelő munkatársa rendszeres riportokban nyomon követi az Alap kockázatainak alakulását.

XI. A tőkeáttételt alkalmazó uniós ABA-t kezelő, vagy a tőkeáttételt alkalmazó ABA-t az EGT-államokban forgalmazó ABAK által az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások, valamint a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga, és az adott ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege

Tőkeáttétel: a hitelállomány összege és a nettó eszközérték hányadosa

Időszak elején	Időszak végén
0.00%	0.00%

Év végén az Alapnak nem volt lehívott hitele.

XII. Az értékpapír-finanszírozási ügyletekre és a teljes hozam-csereügyletekre vonatkozó tájékoztató adatok

2025. december 31-én az Alapnak nem volt olyan nyitott ügylete, mely értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015. november 25-i 2015/2365 európai parlamenti és tanácsi rendeletben meghatározott leírásnak megfelelően.

XIII. Környezetvédelem és társadalmi felelősségvállalás

Az Alapkezelő az ingatlanbefektetések sajátosságai és az Alap befektetési politikája figyelembevételével integrálja a fenntarthatósági – az Alap esetében jellemzően környezeti – kockázatokat a befektetésekkel kapcsolatos döntéshozatali folyamataiba. Az Alapkezelő a fenntarthatósági kockázatokat a klasszikus kockázati kategóriák között, azon belül is elsősorban az üzleti típusú, illetve ingatlanfejlesztésekhez, ingatlanbefektetésekhez kapcsolódó kockázatok egyik aspektusaként vizsgálja a befektetési döntéshozatali eljárásban, a fenntarthatósági kockázatok elkülönített és kifejezett értékelésére a befektetési döntéshozatali eljárás során nem kerül sor.

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

Ingatlan megnev.	Helyrajzi száma	Ingatlan mérete (m ²)	Bérbeadható terület (m ²)	Helység	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve	Tervezett tartás
WFC Déli területek, Munkásszálló	18380/11	3 520	3 520	Budapest	egyéb	n/a	3 év
WFC kivett üzem, udvar	18380/9	10 791	0	Budapest	fejlesztés alatt álló ingatlan	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 18391/4,6,7,9,11,13	8 525	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

Telek besorolású ingatlanok jellemzői:

Ingatlan jellemzők	HRSZ: 18380/12
Övezeti besorolás	Vi-1/M-1
Beépíthetőség	40%
Szintterületi mutató	3.5 m ² /m ²
Építménymagasság	0 - 45,0 m
Zöldterületi mutató	35%
Közműellátottság	összközműves
Építési engedély	van

2. A befektetési eszköz-, illetve ingatlanállomány összetétele fajtánként, típusonként, illetve a befektetési politikában meghatározott kategóriák, illetve az ingatlanállomány esetében a 7. sz. melléklet szerint részletezve az időszak elején és végén

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	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

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

Funkcionális kategóriák	Nettó bérleti díj bevétel az időszakban (HUF)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
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	157 851 828	0	0	157 851 828
Összesen:	157 851 828	0	0	157 851 828

4. Bérbeadottság

Fordulónapi hatályos bérleti szerződésállomány szerinti nettó bérbe adott terület és a teljes nettó bérbe adható terület hányadosa

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-
Irodaingatlan	-	-	-
Kereskedelmi Ingatlan	-	-	-
Logisztikai ingatlan	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Egyéb ingatlan	100.00	-	-

5. Ingatlanjövedelmezőség

Fordulónapi hatályos szerződésállományban rögzített nettó évesített bérleti díj és az ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értéke

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség *		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-
Irodaingatlan	-	-	-
Kereskedelmi Ingatlan	-	-	-
Logisztikai ingatlan	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Egyéb ingatlan	0.2356	-	-

6. Fajlagos bérleti díj bevétel

Nettó éves bérleti díj bevétel és az ingatlanok nettó bérbeadható területének hányadosa

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletdíj-bevétel (Ft/m ²)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-
Irodaingatlan	-	-	-
Kereskedelmi Ingatlan	-	-	-
Logisztikai ingatlan	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Egyéb ingatlan	44 844.27	-	-

7. Fajlagos ingatlanértékek

Az ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értéke és az ingatlanállomány teljes bruttó területe.

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	132 406.49	-	-
Lakóingatlan	-	-	-
Irodaingatlan	-	-	-
Kereskedelmi Ingatlan	-	-	-
Logisztikai ingatlan	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	174 219.26	-	-
Egyéb ingatlan	190 340.91	670.06	-

8. Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanok értékének változása (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-
Irodaingatlan	-	-	-
Kereskedelmi Ingatlan	-	-	-
Logisztikai ingatlan	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	221.37%	-	-
Egyéb ingatlan	3.08%	-	-

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

Ingatlanportfólió aránya	Időszak elején (%)	Időszak végén (%)
Ingatlanportfólió aránya	14.56	21.54

10. A bérleti szerződések átlagos futamideje

A fordulónapon egy határozatlan idejű élő bérleti szerződés van.

11. Bérlők, vevők száma

A fordulónapon az alap egy bérlővel rendelkezik.

12. A bérleti szerződések biztosítéki szintje

A bérleti szerződéshez tartozó óvadék 2,00 havi bruttó bérleti díj.

13. Tőkeáttétel

Az Alap tőkeáttétele (Teljes hitelállomány értéke/Nettó eszközérték) 2025.12.31-én 0,00 % volt.

Budapest, 2026.04.30.

Szegedi Zoltán
igazgatósági tag

Szuda János
igazgatósági tag

**Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**