



**Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap

ÉVES JELENTÉS

2012

**Alapkezelő: Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

Forgalmazó: CIB Bank Zrt.

Letétkezelő: K&H Bank Zrt.

h

I. Vagyonkimutatás

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke az időszak elején (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke az időszak végén (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingatlanok	5 535 594 042	180,84	5 271 749 778	185,18
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0,00
Banki egyenlegek	299 726 396	9,79	104 006 570	3,65
Egyéb eszközök	9 184 294	0,30	16 620 585	0,58
Összes eszköz	5 844 504 732	190,93	5 392 376 933	189,42
Kötelezettségek	2 783 409 880	90,93	2 608 279 331	91,62
Nettó eszközérték	3 061 094 852	100,00	2 846 748 840	100,00

II. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	
Időszak elején (db)	Időszak végén (db)
67 756 171	67 756 171

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Datum	Nettó eszközérték Összesített (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2012.01.31	2 960 580 503	43,69
2012.02.29	2 927 688 780	43,21
2012.03.31	2 931 437 243	43,26
2012.04.30	2 880 330 391	42,51
2012.05.31	2 926 519 411	43,19
2012.06.30	2 846 748 840	42,01
2012.07.31	2 782 555 459	41,07
2012.08.31	2 790 221 123	41,18
2012.09.30	2 779 317 602	41,02
2012.10.31	2 767 988 309	40,85
2012.11.30	2 744 050 115	40,50
2012.12.31	2 784 097 602	41,09

IV. A befektetési alap összetétele

Befektetési alap összetétele	Piaci értéke (HUF)	Összes eszköz viszonylatában (%)
Telek	1 156 203 618	41,53%
Ipari ingatlan	1 104 688 778	39,68%
Vegyes hasznosítású ingatlan	1 542 322 294	55,40%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1 468 535 088	52,75%
Értékpapírok	0	0,00%
Bankbetétek	40 099 671	1,44%

A portfolió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

Nem történt változás.

1. 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	1 183 666 146	0	0	1 183 666 146
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi Ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	1 179 930 036	0	0	1 179 930 036
Vegyes hasznosítású ingatlan	1 647 371 124	0	0	1 647 371 124
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1 524 626 736	0	0	1 524 626 736
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	5 535 594 042	0	0	5 535 594 042

*Az EUR alapú ingatlanok a 2011.12.30-i, 311,13 HUF/EUR árfolyamon lettek átszámolva

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF) az időszak végén *			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	1 156 203 618	0	0	1 156 203 618
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi Ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	1 104 688 778	0	0	1 104 688 778
Vegyes hasznosítású ingatlan	1 542 322 294	0	0	1 542 322 294
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1 468 535 088	0	0	1 468 535 088
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	5 271 749 778	0	0	5 271 749 778

*Az EUR alapú ingatlanok a 2012.12.28-i, 291,29 HUF/EUR árfolyamon lettek átszámolva

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

Funkcionális kategóriák	Nettó bérleti díj bevétel az időszak végén (EUF)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	2 240 000	0	0	2 240 000
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi Ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	10 500 000	0	0	10 500 000
Vegyes hasznosítású ingatlan	3 400 000	0	0	3 400 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	16 140 000	0	0	16 140 000

3. Bérbeadottság

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság(%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	1,00	0,00	0,00
Lakóingatlan	0,00	0,00	0,00
Irodaingatlan	0,00	0,00	0,00
Kereskedelmi Ingatlan	0,00	0,00	0,00
Logisztikai ingatlan	0,00	0,00	0,00
Ipari ingatlan	0,72	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,81	0,00	0,00
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00	0,00	0,00
Egyéb ingatlan	0,00	0,00	0,00

4. Ingatlanjödélmezőség

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjödélmezőség *		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0,0051	0,0000	0,0000
Lakóingatlan	0,0000	0,0000	0,0000
Irodaingatlan	0,0000	0,0000	0,0000
Kereskedelmi Ingatlan	0,0000	0,0000	0,0000
Logisztikai ingatlan	0,0000	0,0000	0,0000
Ipari ingatlan	0,0096	0,0000	0,0000
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,0022	0,0000	0,0000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,0000	0,0000	0,0000
Egyéb ingatlan	0,0000	0,0000	0,0000

** Nettó évesített bérleti díj és az ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értékének hányadosa

5. Fajlagos bérleti díj bevétel

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m ²)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	948,84	0,00	0,00
Lakóingatlan	0,00	0,00	0,00
Irodaingatlan	0,00	0,00	0,00
Kereskedelmi Ingatlan	0,00	0,00	0,00
Logisztikai ingatlan	0,00	0,00	0,00
Ipari ingatlan	378,27	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ingatlan	427,89	0,00	0,00
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00	0,00	0,00
Egyéb ingatlan	0,00	0,00	0,00

6. Fajlagos ingatlanértékek

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek ***		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	187 536,57	0,00	0,00
Lakóingatlan	0,00	0,00	0,00
Irodaingatlan	0,00	0,00	0,00
Kereskedelmi Ingatlan	0,00	0,00	0,00
Logisztikai ingatlan	0,00	0,00	0,00
Ipari ingatlan	39 797,13	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ingatlan	67 092,50	0,00	0,00
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00	0,00	0,00
Egyéb ingatlan	0,00	0,00	0,00

*** (A fajlagos ingatlanértékek a telek területére vannak vetítve)

7. Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanok értékének változása (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	-2,32%	0,00%	0,00%
Lakóingatlan	0,00%	0,00%	0,00%
Irodaingatlan	0,00%	0,00%	0,00%
Kereskedelmi Ingatlan	0,00%	0,00%	0,00%
Logisztikai ingatlan	0,00%	0,00%	0,00%
Ipari ingatlan	-6,38%	0,00%	0,00%
Vegyves hasznosítású ingatlan	-6,38%	0,00%	0,00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-3,68%	0,00%	0,00%
Egyéb ingatlan	0,00%	0,00%	0,00%

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

Ingatlanportfólió aránya	Időszak elején (%)	Időszak végén (%)
Ingatlanportfólió aránya	180,84	189,35

9. A bérleti szerződések átlagos futamideje

Valamennyi bérleti szerződés határozatlan idejű, a szerződések átlagos futamideje – a felmondási periódus hosszát alkalmazva - az év végén 1 hónap.

10. Bérlők, vevők száma

Az Alapnak 2012-ben 7 bérlővel volt élő bérleti szerződése.

A tárgyidőszakban az Alap nem értékesített ingatlant a vevők részére.

11. A bérleti szerződések biztosítéki szintje

A bérleti szerződésekre nincs biztosíték kikötve.

12. Tőkeáttétel

Az Alap tőkeáttétele (Hitelállomány/Nettó eszközérték) 2012.12.31-én 93,12 % volt.

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

Bevételek megnevezése	Összeg: (ezer Ft)
Értékesítés nettó árbevétele	18 796
Kamatbevételek	184 324
Egyéb bevételek	1 504
Összesen:	204 624
Működési költségek	Összeg: (ezer Ft)
Áram, víz és csatorna díj, hulladékkezelés	682
Alapkezelői díj	42 869
Letétkezelői díj	2 572
Építmény fenntartási ktg.	200
Hirdetés, reklám költségek	1 439
Internet	15
Közzétételi díj, illetékek, közjegyzői díj	312
Felügyeleti díj	0
Könyvelési díj	900
Ügyvédi díj	68
Könyvvizsgálati díj	700
Ingatlanok fenntartási költsége	0
Ingatlanok biztosítási díja	193
Ingatlanértékelő díja	1 480
Ingatlan szakértői díj	80
Bankköltség, forgalmi jutalék	348
Hitel kezelési díj	1 493
Egyéb	0
Összesen:	53 351

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)
2009.12.31	3 835 215 727	46,46
2010.12.31	3 742 908 779	45,34
2011.12.31	3 061 094 852	45,18
2012.12.31	2 784 097 602	41,09

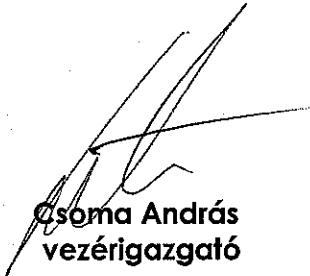
VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét

A tárgyidőszakban az Alap nem kötött származtatott ügyleteket.

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

Az Alapkezelő működésében nem történt változás.

Budapest, 2012. április 30.



Csoma András
vezérigazgató



Varga Tamás
cégvezető

**Biggeorge's-NV Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**