



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

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

---

## **Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap**

# **ÉVES JELENTÉS**

## **2013**

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

**Forgalmazó: CIB Bank Zrt.  
Budapest Bank Nyrt.**

**Letétkezelő: K&H Bank Zrt.**

## I. Vagyonkimutatás

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke az időszak elején (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke az időszak végén (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingatlanok	5 271 749 778	189,35	4 197 836 354	265,29
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0,00
Banki egyenlegek	104 006 570	3,74	30 141 395	1,90
Egyéb eszközök	16 620 585	0,60	3 140 814	0,20
Összes eszköz	5 392 376 933	193,68	4 231 118 563	267,39
Kötelezettségek	2 608 279 331	93,68	2 648 754 773	167,39
Nettó eszközérték	2 784 097 602	100,00	1 582 363 790	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

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2013.01.31	2 776 740 120	40,98
2013.02.28	2 785 069 385	41,10
2013.03.29	2 284 834 733	33,72
2013.04.30	1 767 550 233	26,09
2013.05.31	1 749 630 482	25,82
2013.06.28	1 596 048 208	23,56
2013.07.31	1 603 691 078	23,67
2013.08.30	1 599 615 854	23,61
2013.09.30	1 590 340 176	23,47
2013.10.31	1 582 956 979	23,36
2013.11.29	1 590 199 255	23,47
2013.12.31	1 582 363 790	23,35

#### IV. A befektetési alap összetétele

Befektetési alap összetétele	Piaci értéke (HUF)	Összes eszköz viszonylatában (%)
Telek	529 000 000	12,60%
Ipari ingatlan	921 014 820	21,94%
Vegyes hasznosítású ingatlan	1 125 701 605	26,82%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1 622 119 929	38,64%
Értékpapírok	0	0,00%
Bankbetétek	0	0,00%
<b>Eszközök összesen:</b>	<b>4 197 836 354</b>	<b>100,00%</b>

#### A portfolió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

A 1097 Budapest, Gyáli út 12. (Könyves Kálmán krt. 11/b.) alatti ingatlan (HRSZ:38293/60) fejlesztés alatt álló ingatlanná lett átminősítve a tárgyidőszakban.

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

Bevételek megnevezése	Összeg (ezer Ft)
Értékesítés nettó árbevétele	16 929
Kamatbevételek	1 018
Egyéb bevételek	3
<b>Összesen:</b>	<b>17 950</b>
Működési költségek	Összeg (ezer Ft)
Áram, víz és csatorna díj, hulladékkezelés	-21
Alapkezelői díj	12 250
Letétkezelői díj	1 712
Építmény fenntartási ktg.	503
Hirdetés, reklám költségek	1 646
Internet	12
Közzétételi díj, illetékek, közjegyzői díj	251
Könyvelési díj	900
Ügyvédi díj	0
Könyvvizsgálati díj	700
Ingatlanok fenntartási költsége	0
Ingatlanok biztosítási díja	207

Ingyanértékelő díja	2 120
Ingyan szakértői díj	0
Bankköltség, forgalmi jutalék	178
Hitel kezelési díj	0
Egyéb	0
<b>Összesen:</b>	<b>20 458</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>Összeg (ezer Ft)</b>
Bírságok, kötbérek, kártérítés	44
Felügyeleti díj	475
Építmény és telekadó	29 103
Értékvesztések	1 800
<b>Összesen:</b>	<b>31 422</b>
<b>Közvetített szolgáltatások</b>	<b>Összeg (ezer Ft)</b>
Továbbszámlázott közmű díjak	1 523
<b>Összesen:</b>	<b>1 523</b>
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>Összeg (ezer Ft)</b>
Kamatfizetés	40 992
Árfolyamvesztés	95
Év végi átértékelések	50 148
<b>Összesen:</b>	<b>91 235</b>

### Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:

Ingyan megnevezése	HRSZ	Adó jellege	Ingyanadó(Ft)
Bp.IX.ker. Könyves K. krt. 22.	HRSZ:38270/2	Építményadó	1 041 600
Bp.IX.ker. Gyáli út 12.	HRSZ:38293/60	Telekadó	612 750
Bp.XI.ker. Budafoki út 185.	HRSZ:3993/4	Telekadó	9 267 000
Bp.XI.ker. Sasad Liget	HRSZ:1996/15	Telekadó	4 833 654
Bp.XI.ker. Sasad Liget	HRSZ:1996/11	Telekadó	6 863 605
Bp.XI.ker. Sasad Liget SBC	HRSZ:1996/12	Telekadó	3 153 843
Bp.XII.ker. Németvölgyi út 41.	HRSZ:8395/2	Telekadó	3 330 200
<b>Összesen:</b>			<b>29 102 652</b>

### Ingyan portfólió változásának bemutatása:

Ingyan megnevezése	Piaci érték tárgyidőszak elején	Értéknövelő beruházás	Értékelési különbözet	Piaci érték tárgyidőszak végén
Bp. IX. ker. Könyves K. Krt. 22.	493 853 066		-86 819 147	407 033 919
Bp. IX. ker. Gyáli út 12.	403 203 618	300 000	-126 510 099	276 393 519
Bp. XI. ker. Budafoki út 185.	1 104 688 778		-183 673 958	921 014 820

Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/15	645 000 000		-27 000 000	618 000 000
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/11	753 000 000	198 000	-223 802 000	529 000 000
Bp. XI. ker. Sasad-Liget 1996/12	823 535 088		-95 808 678	727 726 410
Bp. XII. ker. Németvölgyi út 41.	1 048 469 228	92 000	-329 709 542	718 667 686

<b>Nettó jövedelem</b> (mérleg szerinti eredmény) ( ezer Ft )
-126 688

A tőkeszámlán nem történt befektetési jegy forgalmazás a tárgyidőszakban.

**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)
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
2013.12.31	1 582 363 790	23,35

**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, az Alapkezelő az alap kezelésért felszámított díjat a tárgyév során jelentős mértékben csökkentette. Az alap kezelési szabályzata a módosuló jogszabályi környezettel összhangban az év során módosításra került. Ezen módosítás keretében az Alap forgalmazási szabályai érdemben módosultak, a továbbiakban a befektetési jegyek visszaváltása minimum T+365 maximum T+730 napra lehetséges.

## 1. Ingatlanok adatai

Ingatlan megnevezése	Helyrajzi száma	Ingatlan mérete (m <sup>2</sup> )	Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	Elhelyezkedése	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve
Bp. XI. ker. Budafoki út 185.	3993/4	27758	27758	Budapest	Ipari ingatlan	1960-as évek eleje
Bp. XI. ker. Sasad-Liget	1996/11	14420	14420	Budapest	Telek	-
Bp. XI. ker. Sasad-Liget	1996/15	16842	16842	Budapest	Fejlesztés alatt álló ing.	2011
Bp. XI. ker. Sasad-Liget	1996/12	10989	10989	Budapest	Fejlesztés alatt álló ing.	2009
Bp. XII. ker. Németvölgyi út 41.	8395/2	16651	1609	Budapest	Vegyes haszn. ingatlan	1970-es évek
Bp. IX. ker. Könyves K. Krt. 22.	38270/2	6337	6337	Budapest	Vegyes haszn. ingatlan	1990-es évek eleje
Bp. IX. ker. Gyáli út 12.	38293/60	2150	2150	Budapest	Fejlesztés alatt álló ing.	2013

Telek besorolású ingatlanok jellemzői:

Ingatlan jellemzők	HRSZ:1996/11
Övezeti besorolás	I-XI/L3
Beépíthetőség	25%
Szintterületi mutató	1,0
Építménymagasság	6,0 - 16,0
Zöldterületi mutató	50%
Közműellátottság	részben
Építési engedély	nincs

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	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
<b>Összesen:</b>	<b>5 271 749 778</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 271 749 778</b>

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

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF) az időszak végén *			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	529 000 000	0	0	529 000 000
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi Ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	921 014 820	0	0	921 014 820
Vegyes hasznosítású ingatlan	1 125 701 605	0	0	1 125 701 605
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1 622 119 929	0	0	1 622 119 929
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>4 197 836 354</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 197 836 354</b>

\*Az EUR alapú ingatlanok a 2013.12.31-i, 296,91 HUF/EUR árfolyamon lettek átszámolva

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

Funkcionális kategóriák	Nettó bérleti díj bevétel az időszak végén (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	9 822 580	0	0	9 822 580
Vegyes hasznosítású ingatlan	3 400 000	0	0	3 400 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	2 040 000	0	0	2 040 000
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>15 262 580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 262 580</b>

### 4. Bérbeadottság

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság(%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0,00	0,00	0,00
Lakóingatlan	0,00	0,00	0,00
Irodaingatlan	0,00	0,00	0,00
Kereskedelmi Ingatlan	0,00	0,00	0,00
Logisztikai ingatlan	0,00	0,00	0,00
Ipari ingatlan	0,72	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,96	0,00	0,00
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1,00	0,00	0,00
Egyéb ingatlan	0,00	0,00	0,00

## 5. Ingatlanjövödelmezőség

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövödelmezőség *		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0,0000	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	0,0107	0,0000	0,0000
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,0030	0,0000	0,0000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,0074	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

## 6. Fajlagos bérleti díj bevétel

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m <sup>2</sup> )		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0,00	0,00	0,00
Lakóingatlan	0,00	0,00	0,00
Irodaingatlan	0,00	0,00	0,00
Kereskedelmi Ingatlan	0,00	0,00	0,00
Logisztikai ingatlan	0,00	0,00	0,00
Ipari ingatlan	353,86	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ingatlan	427,89	0,00	0,00
Fejlesztés alatt álló ingatlan	948,84	0,00	0,00
Egyéb ingatlan	0,00	0,00	0,00

## 7. Fajlagos ingatlanértékek

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek **		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	36 685,16	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	33 180,16	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ingatlan	48 969,10	0,00	0,00
Fejlesztés alatt álló ingatlan	54 104,93	0,00	0,00
Egyéb ingatlan	0,00	0,00	0,00

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

## 8. Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanok értékének változása (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	-29,77%	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	-16,63%	0,00%	0,00%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-27,02%	0,00%	0,00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-13,35%	0,00%	0,00%
Egyéb ingatlan	0,00%	0,00%	0,00%

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

Ingatlanportfólió aránya	Időszak elején (%)	Időszak végén (%)
Ingatlanportfólió aránya	189,35	265,29

#### **10. A bérleti szerződések átlagos futamideje**

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

#### **11. Bérlők, vevők száma**

Az Alapnak 2013-ban 5 bérlővel volt élő bérleti szerződése.  
A tárgyidőszakban az Alap nem értékesített ingatlant a vevők részére.

#### **12. A bérleti szerződések biztosítéki szintje**

A bérleti szerződésekre nincs biztosíték kikötve.

#### **13. Tőkeáttétel**

Az Alap tőkeáttétele (Teljes hitelállomány értéke/Nettó eszközérték) 2013.12.31-én 167,00 % volt.

Budapest, 2014. április 11.

**Csoma András**  
vezérigazgató

**Varga Tamás**  
cégvezető

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