



**Biggeorge's-NV 4.**

**Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap**

**ÉVES JELENTÉS**

**Fordulónap: 2014. december 31.**

## Független könyvvizsgálói jelentés

A Biggeorge's NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. részére

Elvégeztük a Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2014. évi éves jelentésének I., IV., V., VI. pontjaiban található számviteli adatainak a könyvvizsgálatát.

### *A vezetés felelőssége az éves jelentésért*

A Biggeorge's NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős ennek az éves jelentésnek a kollektív befektetési formákról és kezelőikről szóló 2014. évi XVI. 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 kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves jelentés elkészítése.

### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk ennek az éves jelentésnek, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves jelentés mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves jelentésben szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves jelentés akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünktől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves jelentés gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének az értékelését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

## *Vélemény*


Véleményünk szerint a Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap 2014. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentése minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban készült. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek a leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

## *Egyéb kérdések*

Könyvvizsgálatunk kizárólag a fent felsorolt számviteli adatokra vonatkozott.


Az Alap kezelési szabályzatában, illetve a 78/2014 (III. 19. kormányrendelet 41.§ (1), (6) bekezdésében és a 42 (1) bekezdésében foglalt előírások tekintetében limitsértések történtek.

Budapest, 2015. április 30.



**HKH**

Consulting Kft.  
1132 Budapest, Váci út 34.  
nyilvántartási szám: 001181



**Horváth János**

ügyvezető  
kamarai tag könyvvizsgáló  
igazolvány száma: 003436



Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési  
Alapkezelő Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

---

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

**ÉVES JELENTÉS**

**2014**

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

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

**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 (%) |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| Ingtatlanok               | 4 197 836 354                        | 265,29                         | 3 716 463 830                       | 424,63                         |
| Átruházható értékpapírok  | 0                                    | 0,00                           | 0                                   | 0,00                           |
| Banki egyenlegek          | 30 141 395                           | 1,90                           | 69 610 853                          | 7,95                           |
| Egyéb eszközök            | 3 140 814                            | 0,20                           | 3 170 558                           | 0,36                           |
| Összes eszköz             | 4 231 118 563                        | 267,39                         | 3 789 245 241                       | 432,94                         |
| Kötelezettségek           | 2 648 754 773                        | 167,39                         | 2 914 012 138                       | 332,94                         |
| Nettó eszközérték         | 1 582 363 790                        | 100,00                         | 875 233 103                         | 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 Összesen (HUF) | Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF) |
|------------|----------------------------------|---|
| 2014.01.31 | 1 597 439 270                    | 23,58                                   |
| 2014.02.28 | 1 243 874 998                    | 18,36                                   |
| 2014.03.31 | 851 183 969                      | 12,56                                   |
| 2014.04.30 | 844 618 534                      | 12,47                                   |
| 2014.05.30 | 843 712 701                      | 12,45                                   |
| 2014.06.30 | 894 921 922                      | 13,21                                   |
| 2014.07.31 | 891 240 205                      | 13,15                                   |
| 2014.08.29 | 890 184 882                      | 13,14                                   |
| 2014.09.30 | 878 962 663                      | 12,97                                   |
| 2014.10.31 | 871 981 729                      | 12,87                                   |
| 2014.11.28 | 870 035 934                      | 12,84                                   |
| 2014.12.31 | 875 233 103                      | 12,92                                   |

#### IV. A befektetési alap összetétele

| Befektetési alap összetétele   | Elért értéke (Mfő)   | Összes értékhez viszonylatában (%) |
|--------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Telek                          | 450 000 000          | 12,11%                             |
| Ipari ingatlan                 | 830 364 930          | 22,34%                             |
| Vegyeshasznosítású ingatlan    | 1 014 575 581        | 27,30%                             |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 1 421 523 319        | 38,25%                             |
| Értékpapírok                   | 0                    | 0,00%                              |
| Bankbetétek                    | 0                    | 0,00%                              |
| <b>Eszközök összesen:</b>      | <b>3 716 463 830</b> | <b>100,00%</b>                     |

A portfolió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

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

| Bevételek megnevezése                      | Összeg (ezer Ft) |
|--|------------------|
| Értékesítés nettó árbevétele               | 12 724           |
| Kamatbevételek                             | 445              |
| Egyéb bevételek                            | 0                |
| <b>Összesen:</b>                           | <b>13 169</b>    |
| Működési költségek                         | Összeg (ezer Ft) |
| Áram, víz és csatorna díj, hulladékkezelés | 279              |
| Alapkezelői díj                            | 1 975            |
| Letétkezelői díj                           | 889              |
| Építmény fenntartási ktg.                  |                  |
| Hirdetés, reklám költségek                 | 1 730            |
| Internet                                   | 12               |
| Közzétételi díj, illetékek, közjegyzői díj | 61               |
| Könyvelési díj                             | 800              |
| Ügyvédi, közjegyzői, bírósági szolg ktg    | 69               |
| Könyvvizsgálati díj                        | 300              |
| Ingatlanok biztosítási díja                | 207              |
| Ingatlanértékelő díja                      | 4 289            |
| Ingatlan szakértői díj                     | 0                |
| Bankköltség, forgalmi jutalék              | 138              |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Hitel kezelési díj                     | 0                       |
| Egyéb                                  | 520                     |
| Terv szerinti értékcsökkenési leírás   | 8                       |
| <b>Összesen:</b>                       | <b>11 277</b>           |
| <b>Egyéb ráfordítások</b>              | <b>Összeg (ezer Ft)</b> |
| Bírságok, kötbérek, kártérítés         | 5                       |
| Építmény és telekadó                   | 29 103                  |
| Állami pénzalapokkal elsz. adók        | 192                     |
| Egyéb ráfordítások                     | 1                       |
| <b>Összesen:</b>                       | <b>29 301</b>           |
| <b>Közvetlenül szolgáltatások</b>      | <b>Összeg (ezer Ft)</b> |
| Továbbszámlázott közmű díjak           | 1 791                   |
| <b>Összesen:</b>                       | <b>1 791</b>            |
| <b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b> | <b>Összeg (ezer Ft)</b> |
| Kamatfizetés                           | 40 187                  |
| Árfolyamvesztés                        | 19 164                  |
| Év végi átértékelések                  | 136 675                 |
| <b>Összesen:</b>                       | <b>196 027</b>          |

#### Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:

| Ingyatlan megnevezése          | HRSZ          | Adó jellege | Ingyatlanadó (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> |

#### Ingyatlan portfólió változásának bemutatása:

| Ingyatlan megnevezése               | Előző évi<br>látványos<br>érték | Értékvesztés<br>bontásban | Értékvesztés<br>különbűzlet | Új évi<br>látványos<br>érték |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Bp. IX. ker. Könyves K. Krt.<br>22. | 407 033 919                     |                           | -40 187 069                 | 366 846 850                  |
| Bp. IX. ker. Gyáli út 12.           | 276 393 519                     |                           | -27 284 040                 | 249 109 479                  |
| Bp. XI. ker. Budafoki út 185.       | 921 014 820                     |                           | -90 649 890                 | 830 364 930                  |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget<br>1996/15 | 618 000 000                     |                           | -93 000 000                 | 525 000 000                  |

|                                     |             |  |             |             |
|-------------------------------------|-------------|--|-------------|-------------|
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget<br>1996/11 | 529 000 000 |  | -79 000 000 | 450 000 000 |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget<br>1996/12 | 727 726 410 |  | -80 312 570 | 647 413 840 |
| Bp. XII. ker. Németvölgyi út<br>41. | 718 667 686 |  | -70 938 955 | 647 728 731 |

|   |
|---|
| Nettó nyedelem<br>(mátrix-szerinti eredmény)<br>(ezer Ft) |
| -225 225  |

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<br>Összesítő (HUF) | Nettó eszközérték<br>Egy jegyre jutó (HUF) |
|------------|--------------------------------------|--|
| 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                                      |
| 2014.12.31 | 875 233 103                          | 12,92                                      |

**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.

## 1. Ingatlanok adatai

| Ingatlan megnevezése             | Helyrajzi száma | Ingatlan mérete (m <sup>2</sup> ) | Hérbeadható terület (m <sup>2</sup> ) | Elhelyezkedése | Funkcionális kategória     | 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. Némervölgyi 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 jellemző    | 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        | Ingatlanok (HUF) az időszak elején * |          |          |                      |
|--------------------------------|--------------------------------------|----------|----------|----------------------|
|                                | 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

| Funkcionális kategóriák        | Ingatlanok (HUF) az időszak végén * |          |          |                      |
|--------------------------------|-------------------------------------|----------|----------|----------------------|
|                                | Budapest és környéke                | Vidék    | Külföld  | Összesen             |
| Telek                          | 450 000 000                         | 0        | 0        | 450 000 000          |
| Lakóingatlan                   | 0                                   | 0        | 0        | 0                    |
| Irodaingatlan                  | 0                                   | 0        | 0        | 0                    |
| Kereskedelmi Ingatlan          | 0                                   | 0        | 0        | 0                    |
| Logisztikai ingatlan           | 0                                   | 0        | 0        | 0                    |
| Ipari ingatlan                 | 830 364 930                         | 0        | 0        | 830 364 930          |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 1 014 575 581                       | 0        | 0        | 1 014 575 581        |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 1 421 523 319                       | 0        | 0        | 1 421 523 319        |
| Egyéb ingatlan                 | 0                                   | 0        | 0        | 0                    |
| <b>Összesen:</b>               | <b>3 716 463 830</b>                | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>3 716 463 830</b> |

\*Az EUR alapú ingatlanok a 2014.12.31-i, 314,89 HUF/EUR árfolyamon lettek átszámolva

Mérleg fordulónapot követően az alábbi ingatlan értékelések készültek a mérleg készítésének időpontjáig:

| Dátum      | Ingotlan megnevezés                            | Érték       | Értékmeghatározás |
|------------|--|-------------|-------------------|
| 2015.01.04 | Budapest, IX. ker. Gyáli út 12.                | 791 100     | EUR               |
| 2015.01.04 | Budapest, XI. ker. Sasad-Liget<br>hrsz:1996/12 | 2 056 000   | EUR               |
| 2015.01.24 | Budapest, XI. ker. Sasad-Liget<br>hrsz:1996/11 | 448 000 000 | HUF               |
| 2015.01.24 | Budapest, XI. ker. Sasad-Liget<br>hrsz:1996/15 | 523 000 000 | HUF               |
| 2015.02.04 | Budapest, IX. ker. Gyáli út 12.                | 242 000 000 | HUF               |
| 2015.02.04 | Budapest, XI. ker. Sasad-Liget<br>hrsz:1996/12 | 630 000 000 | HUF               |
| 2015.02.24 | Budapest, XI. ker. Sasad-Liget<br>hrsz:1996/11 | 448 000 000 | HUF               |
| 2015.02.24 | Budapest, XI. ker. Sasad-Liget<br>hrsz:1996/15 | 523 000 000 | HUF               |
| 2015.02.24 | Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41.         | 641 000 000 | HUF               |
| 2015.03.04 | Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán krt. 22.     | 340 000 000 | HUF               |
| 2015.03.04 | Budapest, XI. ker. Budafoki út 185.            | 877 000 000 | HUF               |
| 2015.03.04 | Budapest, IX. ker. Gyáli út 12.                | 242 000 000 | HUF               |
| 2015.03.04 | Budapest, XI. ker. Sasad-Liget<br>hrsz:1996/12 | 630 000 000 | HUF               |
| 2015.03.24 | Budapest, XI. ker. Sasad-Liget<br>hrsz:1996/11 | 448 000 000 | HUF               |
| 2015.03.24 | Budapest, XI. ker. Sasad-Liget<br>hrsz:1996/15 | 523 000 000 | HUF               |
| 2015.04.04 | Budapest, IX. ker. Gyáli út 12.                | 242 000 000 | HUF               |
| 2015.04.04 | Budapest, XI. ker. Sasad-Liget<br>hrsz:1996/12 | 630 000 000 | HUF               |
| 2015.04.24 | Budapest, XI. ker. Sasad-Liget<br>hrsz:1996/11 | 448 000 000 | HUF               |
| 2015.04.24 | Budapest, XI. ker. Sasad-Liget<br>hrsz:1996/15 | 523 000 000 | HUF               |

### 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                 | 6 000 000  | 0        | 0        | 6 000 000         |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 2 893 151  | 0        | 0        | 2 893 151         |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 2 040 000  | 0        | 0        | 2 040 000         |
| Egyéb ingatlan                 | 0  | 0        | 0        | 0                 |
| <b>Összesen:</b>               | <b>10 933 151</b>                                | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>10 933 151</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                 | 0,0072                   | 0,0000 | 0,0000  |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0,0029                   | 0,0000 | 0,0000  |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 0,0082                   | 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 bérleti díj 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                 | 216,15  | 0,00  | 0,00    |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 364,10  | 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                          | 31 206,66                | 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                 | 29 914,44                | 0,00  | 0,00    |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 44 135,01                | 0,00  | 0,00    |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 47 414,14                | 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                          | -14,93%                            | 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                 | -9,84%                             | 0,00% | 0,00%   |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | -9,87%                             | 0,00% | 0,00%   |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | -12,37%                            | 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 | 265,29             | 424,63            |

#### 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 2014-ben 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) 2014.12.31-én 332,24 % volt.

Budapest, 2015. április 30.

  
**Csoma András**  
vezérigazgató

  
**Varga Tamás**  
cégvezető

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