



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

1036 Budapest, Lajos u. 48-66.

BigGeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap

ÉVES JELENTÉS

Alapkezelő: BigGeorge's-NV Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.

Forgalmazó: CIB BANK Zrt.

Letétkezelő: K&H BANK Zrt.

2008



1. Az Alap megnevezése, típusa, futamideje

Az Alap neve: Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap
Az Alap típusa: ingatlanforgalmazó
Az Alap futamideje: határozatlan

2. Az Alapkezelő, az igénybe vett Forgalmazó és a Letétkezelő társaság neve és székhelye

Alapkezelő: Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
(1036 Budapest, Lajos u. 48-66.)

Forgalmazó: CIB Bank Zrt. (1027 Budapest, Medve u. 4-14.)

Letétkezelő: K&H Bank Zrt. (1051 Budapest, Vigadó tér 1.)

3. A könyvvizsgáló és az ingatlanértékelő neve és székhelye

Könyvvizsgáló: BDO Forte Audit Könyvvizsgáló Kft.
(1126 Budapest, Nagy Jenő u. 10.)

Nyilvántartási szám: 002387

Ingatlanértékelő: ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt.
(1024 Budapest, Lövőház u. 39.)

4. A befektetési eszköz-, illetve ingatlanállomány összetétele fajtánként, típusonként, illetve a befektetési politikában meghatározott kategóriák, illetve az ingatlanállomány esetében a 24.sz. melléklet szerint részletezve az időszak elején és végén

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft) az időszak elején			
	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
Vegyés hasznosítású ing.	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ing.	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	0	0	0	0

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft) az időszak végén			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	3 898 000 000	0	0	3 898 000 000
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	1 747 000 000	0	0	1 747 000 000
Vegyves hasznosítású ing.	2 697 593 000	0	0	2 697 593 000
Fejlesztés alatt álló ing.	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	8 342 593 000	0	0	8 342 593 000

Likvid eszközök	Időszak eleje	Időszak vége
Folyószámla	2 016 471 233 Ft	124 813 384 Ft
Lekötött betét	3 007 372 603 Ft	1 976 681 656 Ft
Összesen:	5 023 843 836 Ft	2 101 495 040 Ft

5. A tárgyidőszak elején forgalomban lévő, a tárgyidőszakban eladott, a tárgyidőszakban visszaváltott a tárgyidőszak végén forgalomban lévő befektetési jegyek száma, a portfólió összesített nettó eszközértéke és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

2007.12.29-én a forgalomban lévő befektetési jegyek száma: 50 000 000

2008. évben eladott befektetési jegyek száma: 54 934 717

2008. évben visszaváltott befektetési jegyek száma: 35 035 586

2008.12.31-én a forgalomban lévő befektetési jegyek száma: 69 899 131

A portfólió összesített nettó eszközértéke 2008.12.31-én: 6.789.537.076

Az egy jegyre jutó nettó eszközérték 2008.12.31-én: 97,13

6. Az Alap részére igénybe vett hitel feltételei

Az Alap a tárgyidőszak végén az alábbi hitelállománnyal rendelkezik:

Szerződésszám	Felvétel napja	Felvett hitel típusa	Felvett hitel összege
33323	2008.10.16	Jelzálog hitel	7 815 629 EUR
33324	2008.10.16	Jelzálog hitel	3 984 898 EUR
33325	2008.10.16	Jelzálog hitel	2 134 694 EUR
Összesen:			13 395 221 EUR

Az Alap és az UNICREDIT Bank Zrt. 2008. szeptember 4-én keretszerződést írt alá, amelyben az UNICREDIT Bank Zrt. egy összesen legfeljebb 25.000.000,-EUR összegű feltételes hitelkeretet bocsát az Alap

rendelkezésre. A hitel igénybe vétele az Alap igényeihez és a jogszabályi lehetőségekhez igazodva egyedi hitelszerződések megkötésével lehetséges.

Az első, összesen 13.935.221,- EUR összegű egyedi hitelszerződések megkötésére és közjegyzői okiratba foglalására 2008. szeptember 24-én került sor, melynek biztosítékként a Bank az alábbi ingatlanokra kérte jelzálog bejegyzését:

HRSZ	Cím	Tul. hányad	Földhivatal neve
1996/11	Budapest XI. kerület	1/1	Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal
1996/12	Budapest XI. kerület	1/1	Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal
1996/15	Budapest XI. kerület	1/1	Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal
38270/2	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 22.	1/1	Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal
8395/2	1120 Budapest, Németvölgyi út 41.	1/1	Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal

7. Az Alap saját tőkéjének és az egy jegyre jutó nettó eszközértékének változása havi bontásban, valamint a kifizetett hozamok

Hónap(tárgyhó utolsó nettó eszközértékének napja)	Nettó eszközérték (saját tőke)	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2008.01.31	5 067 146 857	101,34
2008.02.29	5 670 467 708	102,18
2008.03.31	10 333 773 171	103,08
2008.04.30	10 420 679 995	103,94
2008.05.30	10 307 398 901	104,81
2008.06.30	10 395 491 701	105,71
2008.07.31	10 483 584 501	106,60
2008.08.29	10 868 056 996	107,44
2008.09.30	10 739345 859	108,36
2008.10.31	7 637 205 308	109,26
2008.11.28	7 693 759 388	110,07
2008.12.31	6 789 537 076	97,13

A fenti értékek devizaneme: HUF

Az Alap hozamot az év során nem fizetett.

8. Az Alap és referenciahozamainak hozamadatai 5 naptári évre visszamenően

Az Alap meghirdetett benchmarkkal nem rendelkezik, de a befektetések révén elért teljesítményét a magyarországi nyilvános, nyíltvégű ingatlan-befektetési alapok árfolyama alapján számított és a BAMOSZ által meghirdetett BIX indexhez hasonlítja.

A nettó hozam az egy jegyre jutó nettó eszközérték változását fejezi ki nominálisan kifejezve.

Időszak	Nettó hozam (%)	BIX (%)
2004.		
2005.		
2006.		
2007. *	0,45	0,33
2008.	5,24	-0,16

* (2007.12.13–2007.12.31. időszakra vonatkozó nem évesített adat)

9. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások, a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

A tárgyév során az Alapkezelő működésében, illetve az Alap befektetési politikájában változás nem történt.

10. Az Alap Könyvvizsgáló által hitelesített mérlege

A mérleg és eredmény kimutatás a mellékletben található.

11. Az Alap Könyvvizsgálói jelentése

A könyvvizsgálói jelentés a mellékletben található.

12. Az Alap bevételei, az Alap által fizetett adók, díjak, értékvesztés és egyéb hatások (ezer forintban)

Bevételek

Megnevezés	2008
Ért. nettó árbevétele	9 621
Kamatbevételek	218 295
Egyéb bevételek	0
Bevételek összesen	227 916

Kiadások

Megnevezés	2008
Alapkezelői díj	44 671
Letétkezelői díj	8 168
Felügyeleti díj	2 185
Könyvelési díj	1 050
Ügyvédi díj	2 194
Könyvvizsgálói díj	990
Ingtatlanok fenntartási költségei	13 614
Ingtatlanértékelő díja	2 900
Bankköltség, forgalmi jutalék	5 666
Hatósági díjak,illetékek	1 699
Egyéb	2 552
Működési költség összesen	85 689

13. Az Alapnak az adott naptári évben számolt utolsó összesített nettó eszközértéke és az egy jegyre jutó nettó eszközértéke az utolsó három év végére vonatkozóan, ide nem értve a tárgyidőszakot

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (Ft)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (Ft)
2005.12.30	-	-
2006.12.29	-	-
2007.12.29	5 022 358 428	100,45

Származtatott ügyletekre vonatkozó adatok

Az Alap 2008. évben származtatott ügyletet nem kötött.

14. Ingatlanok adatai

Ingtatlan megnevezése	Helyrajzi száma	Ingtatlan mérete (m2)	Elhelyezkedése	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve
Bp. XI. ker. Budafoki út 185.	3993/4/A/1	560	Budapest	Ipari ingatlan	1960-as évek eleje
Bp. XI. ker. Budafoki út 185.	3993/4/A/2	328	Budapest	Ipari ingatlan	1960-as évek eleje
Bp. XI. ker. Budafoki út 185.	3993/4/A/3	165	Budapest	Ipari ingatlan	1960-as évek eleje

Bp. XI. ker. Budafoki út 185.	3993/4/A/4	373	Budapest	Ipari ingatlan	1960-as évek eleje
Bp. XI. ker. Budafoki út 185.	3993/4/A/5	845	Budapest	Ipari ingatlan	1960-as évek eleje
Bp. XI. ker. Budafoki út 185.	3993/4/A/6	816	Budapest	Ipari ingatlan	1960-as évek eleje
Bp. XI. ker. Budafoki út 185.	3993/4/A/7	246	Budapest	Ipari ingatlan	1960-as évek eleje
Bp. XI. ker. Budafoki út 185.	3993/4/A/8	236	Budapest	Ipari ingatlan	1960-as évek eleje
Bp. XI. ker. Sasad-Liget	1996/11	23915	Budapest	Telek	-
Bp. XI. ker. Sasad-Liget	1996/15	16842	Budapest	Telek	-
Bp. XI. ker. Sasad-Liget	1996/12	10989	Budapest	Telek	-
Bp. XII. ker. Németszőlgyi út 41.	8395/2	16651	Budapest	Vegyes hasznosítású ingatlan	1990-es évek eleje
Bp. IX. ker. Könyves Kálmán Krt. 22.	38270/2	6337	Budapest	Telek	-
Bp. IX. ker. Könyves Kálmán Krt. 22.	38270/2/A	744	Budapest	Vegyes hasznosítású ingatlan	1990-es évek eleje
Bp. IX. ker. Gyáli út 12.	38293/60	2150	Budapest	Telek	-

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

Funkcionális kategóriák	Nettó bérleti díj bevétel (Ft) az időszakban			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	230 000	0	0	230 000
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 ing.	9 390 832	0	0	9 390 832
Fejlesztés alatt álló ing.	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	9 620 832	0	0	9 620 832

16. 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	0,00	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ing.	0,81	0,00	0,00
Fejlesztés alatt álló ing.	0,00	0,00	0,00
Egyéb ingatlan	0,00	0,00	0,00

17. Ingatlanjövödelmezőség

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövödelmezőség		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0,0072	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	0,0000	0,0000	0,0000
Vegyes hasznosítású ing.	0,0087	0,0000	0,0000
Fejlesztés alatt álló ing.	0,0000	0,0000	0,0000
Egyéb ingatlan	0,0000	0,0000	0,0000

18. Fajlagos bérleti díj bevétel

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m ²)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	1 150,78	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	0,00	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ing.	9 533,36	0,00	0,00
Fejlesztés alatt álló ing.	0,00	0,00	0,00
Egyéb ingatlan	0,00	0,00	0,00

19. Fajlagos ingatlanértékek

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m ²) **		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	79 903,19	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	62 936,81	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ing.	107 067,68	0,00	0,00
Fejlesztés alatt álló ing.	0,00	0,00	0,00
Egyéb ingatlan	0,00	0,00	0,00

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

20. Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanok értékének változása (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	-9,97%	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	-10,00%	0,00%	0,00%
Vegyes hasznosítású ing.	-10,07%	0,00%	0,00%
Fejlesztés alatt álló ing.	0,00%	0,00%	0,00%
Egyéb ingatlan	0,00%	0,00%	0,00%

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

Ingatlanportfólió aránya	Időszak elején (%)	Időszak végén (%)
Ingatlanportfólió aránya	0,00	122,87

22. A bérleti szerződések átlagos futamideje

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

23. Bérlok, vevők száma

Az Alappal 2008. év végén 6 bérlőnek volt élő bérleti szerződése.
A tárgyidőszakban az Alap nem értékesített ingatlant a vevők részére.

24. A bérleti szerződések biztosítéki szintje

A bérleti szerződésekre nincs biztosíték kikötve.

25. Tőkeáttétel

Az Alap tőkeáttétele 2008.12.31-én 54,34 % volt.

Budapest, 2008. április 28.



Csoma András
vezérigazgató



Varga Tamás
cégvezető

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

Biggeorge's-NV Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1036 Budapest, Lajos u. 40-66.
A/Hószám: 13580288-2-41

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

PSZAF nyilvántartásbavételi határozat száma

1 8 1 2 4 7 9 8 - 2 4 1

Adószám

Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforg. Befektetési Alap

Időszak: 2008.01.01-2008.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I. + II. sor)			
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK			
03.	1. Ingatlanok			
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete			
05.	3. Egyéb berendezések			
06.	4. Beruházások			
07.	5. Beruházásokra adott előlegek			
08.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
09.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek			
10.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	5,016,471		10,527,963
11.	I. KÉSZLETEK			8,342,593
12.	1. Ingatlankészletek			8,579,368
13.	2. Ingatlankészletekértékkülönbözete			-236,775
14.	II. KÖVETELÉSEK			77,870
15.	1. Követelések			77,870
16.	2. Követelések értékvesztése (-)			
17.	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
18.	1. Értékpapírok			
19.	2. Értékpapírok értékkülönbözete			
20.	3. a) kamatból, osztalékból			
21.	4. b) egyéb			
22.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	5,016,471		2,107,500
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	15,437		608
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	15,437		608
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
26.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C)	5,031,908		10,528,571

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
27.	D. Saját tőke (I. + II. sor)	5,022,687		6,800,703
28.	I. INDULÓ TŐKE	5,000,000		6,989,913
29.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	5,000,000		10,493,472
30.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke			3,503,559
31.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	22,687		-189,210
32.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözetéből			-35,800
33.	b) ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözetéből			-236,775
34.	c) előző évek eredményéből			22,687
35.	d) üzleti évi eredményből	22,687		60,678
36.	E. Céltartalékok			
37.	F. Kötelezettségek (I. + II. sor)	8,808		3,710,832
77.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
86.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8,808		3,710,832
98.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)	413		17,036
102.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	5,031,908		10,528,571

Keltezés:

Budapest, 2009. április 14.

Biggeorge's - NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap

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

1036 Budapest, Lajos u. 48-66.

Adószám: 18129030-2-41

a vállalkozás vezetője (képviselője)

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

PSZAF nyilvántartásbavételi határozat száma

1	8	1	2	4	7	9	8	-	2	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforg. Befektetési Alap

Időszak: 2008.01.01-2008.12.31

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE			9,621
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	10,000		
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE			
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	7,221		85,689
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK			
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	19,908		218,295
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI			81,549
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK			
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK			
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	22,687		60,678

Keltetés:

Budapest, 2009. április 14

Biggeorge's - NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap
vezetője (képviselője)
képviseli: Biggeorge's - NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
1036 Budapest, Lajos u. 48-66.
Adószám: 18129030-2-41

Független Könyvvizsgálói Jelentés

a Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap tulajdonosai részére

1.) Elvégeztük a **Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap** mellékelt 2008. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2008. december 31-i** fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **10 528 571 ezer Ft**, az üzleti év mérleg szerinti eredménye **60 678 ezer Ft** nyereség-, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

2.) Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából meghatározó belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

3.) A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálat úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

4.) Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából meghatározó belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott, és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

5.) Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékok elegendő és megfelelő alapot nyújtanak a könyvvizsgálói záradékunk (véleményünk) megadásához.

Záradék (vélemény)

6.) A könyvvizsgálat során a Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes magyar nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a magyar számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon alkalmazott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló a Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap 2008. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2009. április 14.

BDO Forte Audit Könyvvizsgáló Kft.
1126 Budapest, Nagy Jenő u. 10.
nyilvántartási szám: 002387



Szolnoki Béla
Ügyvezető



Nagy András
Bejegyzett könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 005718