



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

**1023 Budapest, Lajos u. 28-32.**

---

**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.**

**2009**

### 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.  
(1023 Budapest, Lajos u. 28-32.)

*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 Magyarország 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	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
Vegyes 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
<b>Összesen:</b>	<b>8 342 593 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 342 593 000</b>

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft) az időszak végén			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	1 772 896 728	0	0	1 772 896 728
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	1 027 134 158	0	0	1 027 134 158
Vegyés hasznosítású ing.	1 434 043 633	0	0	1 434 043 633
Fejlesztés alatt álló ing.	765 718 848	0	0	765 718 848
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>4 999 793 367</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 999 793 367</b>

Likvid eszközök	Időszak eleje	Időszak vége
Folyószámla (HUF)	111 146 088	64 382 898
Folyószámla (EUR)	51 593	37 407
Lekötött betét (HUF)	0	0
Lekötött betét (EUR)	4 813 834	4 330 256

- 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**

2009.01.01-én a forgalomban lévő befektetési jegyek száma: 69 899 131

2009. évben eladott befektetési jegyek száma: 42 519 712

2009. évben visszaváltott befektetési jegyek száma: 29 861 639

2009.12.31-én a forgalomban lévő befektetési jegyek száma: 82 557 204

A portfólió összesített nettó eszközértéke 2009.12.31-én: 3.835.215.727

Az egy jegyre jutó nettó eszközérték 2009.12.31-én: 46,46

- 6. Az Alap részére igénybe vett hitel feltételei**

Az Alap 2008-ban az UNICREDIT Bank Zrt-vel keretszerződést írt alá 25.000.000,-EUR összegű feltételes hitelkeret rendelkezésre bocsátásáról, melynek keretében az alábbi hiteleket hívta le:

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
<b>Összesen:</b>			<b>13 395 221 EUR</b>

Az Alap a tárgyidőszakban előtörlesztett a fennálló hitelállományából, melynek következtében a hitelállomány 2009. december 31-én az alábbi volt:

Szerződésszám	Felvétel napja	Felvett hitel típusa	Fennálló hitel összege
33323	2008.10.16	Jelzálog hitel	4 870 392 EUR
33324	2008.10.16	Jelzálog hitel	2 564 255 EUR
33325	2008.10.16	Jelzálog hitel	1 465 539 EUR
<b>Összesen:</b>			<b>8 900 186 EUR</b>

A hitelszerződés megkötésekor az alábbi ingatlanok lettek bevonva fedezetként a hitelszerződéshez:

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

2009-ben fedezet kiegészítésre került sor, melynek során a lenti ingatlanok is bevonásra kerültek:

HRSZ	Cím	Tul. hányad	Földhivatal neve
3993/4	Bp.,XI.ker. Budafoki út 185.	1/1	Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal
38293/60	Bp.,IX.ker. Gyáli út 12.	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
2009.01.30	6 561 782 094	93,88
2009.02.27	6 531 378 911	93,44
2009.03.31	5 772 026 467	51,34
2009.04.30	4 099 647 718	49,66
2009.05.29	3 997 466 631	48,42
2009.06.30	3 902 845 497	47,27
2009.07.31	3 838 083 898	46,49
2009.08.31	3 861 347 790	46,77
2009.09.30	3 873 912 373	46,92
2009.10.30	3 870 361 635	46,88
2009.11.30	3 863 434 066	46,80
2009.12.31	3 835 215 727	46,46

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 (%)
2005.	-	-
2006.	-	-
2007. *	0,45	0,33
2008.	5,24	-0,16
2009.	-52,17	-0,56

\* (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 2009-es üzleti évben az Alapkezelő működésében nem történt változás.

A tárgyidőszak alatt az Alap befektetési politikájában az alábbi változás történt:

Az Alapkezelő az alapkezelési díj max. mértékét 1,5%-ban határozta meg, valamint határozott az Alapkezelőt illető sikerdíjról az alábbiak szerint:

Az Alapkezelő az Alap vonatkozásában a 2010. december 31-ig terjedő időszakra az egy jegyre jutó nettó eszközérték vonatkozásában célértéket állapított meg, mely célérték egyben az Alapkezelési sikerdíj kiszámítása és elszámolása vonatkozásában is irányadó.

Amennyiben az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke 2010. december 31-én meghaladja a célértéket, az Alapkezelési sikerdíj az Alap célérték alapján számított nettó eszközértéke feletti vagyontömegének 50%-a (ötven százaléka).

Az Alapkezelő döntött az Alap visszaváltási jutalékának mértékéről is az alábbiak szerint:

Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek visszaváltása esetére visszaváltási jutalékot számít fel, melynek mértéke:

- 2010. december 31-ét megelőzően teljesülő visszaváltási megbízás esetén maximum a visszaváltott Befektetési Jegyek visszaváltáskori Nettó Eszközértékének (vételárának) 30 százaléka, de minimum 10.000,- Ft/tranzakció;
- 2010. december 31-ét követően, de 2011. június 30-át megelőzően teljesülő visszaváltási megbízás esetén maximum a visszaváltott Befektetési Jegyek visszaváltáskori Nettó Eszközértékének (vételárának) 20 százaléka, de minimum 10.000,-Ft/tranzakció;
- 2011. június 30-át követően 10.000,-Ft/tranzakció;
- a visszaváltási jutalék tényleges mértékét az Alapkezelő esetről esetre a fenti határokon belül jogosult meghatározni az Alap likviditási helyzetének figyelembe vételével.

## **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	2009
Ért. nettó árbevétele	13 804
Kamatbevételek	43 187
Egyéb bevételek	1 111
<b>Bevételek összesen</b>	<b>58 102</b>

**Kiadások**

Megnevezés	2009
Alapkezelői díj	24 144
Letétkezelői díj	4 060
Felügyeleti díj	1 147
Könyvelési díj	810
Ügyvédi díj	1 039
Könyvvizsgálói díj	1 000
Ingtatlanok fenntartási költségei	11 570
Ingtalanértékelő díja	2 440
Bankköltség, forgalmi jutalék	15 366
Hatósági díjak, illetékek	1 699
Egyéb	176
<b>Működési költség összesen</b>	<b>62 013</b>

**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)
2006.12.29	-	-
2007.12.29	5 022 358 428	100,45
2008.12.31	6 789 537 076	97,13

## Származtatott ügyletekre vonatkozó adatok

Az Alap 2009. évben származtatott ügyletet nem kötött.

### 14. Ingatlanok adatai

Ingatlan megnevezése	Helyrajzi száma	Ingatlan mérete (m <sup>2</sup> )	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	Fejlesztés alatt álló ing.	2009
Bp. XII. ker. Németvölgyi út 41.	8395/2	16651	Budapest	Vegyés haszn. ingatlan	1990-es évek eleje
Bp. IX. ker. Könyves K. Krt. 22.	38270/2	744	Budapest	Vegyés haszn. 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	2 760 000	0	0	2 760 000
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
Vegyés hasznosítású ing.	4 500 000	0	0	4 500 000
Fejlesztés alatt álló ing.	5 232 825	0	0	5 232 825
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>12 492 825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 492 825</b>

## 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	0,72	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ing.	0,96	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	0,0074	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	0,0044	0,0000	0,0000
Vegyes hasznosítású ing.	0,0036	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 <sup>2</sup> )		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	1 283,72	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	162,12	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ing.	658,55	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 <sup>2</sup> ) **		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	41 319,52	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	37 003,18	0,00	0,00
Vegyeshasznosítású ing.	62 382,27	0,00	0,00
Fejlesztés alatt álló ing.	69 680,48	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	-31,73%	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	-41,21%	0,00%	0,00%
Vegyeshasznosítású ing.	-46,84%	0,00%	0,00%
Fejlesztés alatt álló ing.	-41,14%	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	122,87	130,37

## 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 2009. 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 2009.12.31-én 62,85 % volt.

Budapest, 2010. április 28.



**Schwender Ervin Fidél**  
cégvezető



**Varga Tamás**  
cégvezető

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

**Biggeorge's-NV**  
Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.  
Adószám: 13589288-2-41

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: 2009.01.01-2009.12.31

### MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök (I. + II. sor)</b>			
02.	<b>I. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>			
03.	1. Ingatlanok			
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete			
05.	3. Egyéb berendezések			
06.	4. Beruházások			
07.	5. Beruházásokra adott előlegek			
08.	<b>II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>			
09.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek			
10.	<b>B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)</b>	10 527 963		6 255 947
11.	<b>I. KÉSZLETEK</b>	8 342 593		4 999 793
12.	1. Ingatlankészletek	8 579 368		8 684 777
13.	2. Ingatlankészletek értékkülönbözete	-236 775		-3 684 984
14.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	77 870		8 640
15.	1. Követelések	77 870		8 640
16.	2. Követelések értékvesztése (-)			
17.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>			
18.	1. Értékpapírok			
19.	2. Értékpapírok értékkülönbözete			
20.	3. a) kamatból, osztalékból			
21.	4. b) egyéb			
22.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	2 107 500		1 247 514
23.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	608		532
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	608		532
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
26.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C)</b>	<b>10 528 571</b>		<b>6 256 479</b>

### MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
27.	<b>D. Saját tőke (I. + II. sor)</b>	6 800 703		3 823 384
28.	<b>I. INDULÓ TŐKE</b>	6 989 913		8 255 720
29.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	10 493 472		11 241 884
30.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	3 503 559		2 986 164
31.	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)</b>	-189 210		-4 432 336
32.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözetéből	-35 800		-566 149
33.	b) ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözetéből	-236 775		-3 684 984
34.	c) előző évek eredményéből	22 687		83 365
35.	d) üzleti évi eredményből	60 678		-264 568
36.	<b>E. Céltartalékok</b>			
37.	<b>F. Kötelezettségek (I. + II. sor)</b>	3 710 832		2 419 960
77.	<b>I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
86.	<b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	3 710 832		2 419 960
98.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)</b>	17 036		13 135
102.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)</b>	<b>10 528 571</b>		<b>6 256 479</b>

Keltezés:

Budapest, 2010. március 2.

Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap

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

1023 Budapest, Lajos u.-28-32

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: 2009.01.01-2009.12.31

**"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		13 804
II.	EGYÉB BEVÉTELEK			
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE			1 111
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	85 689		62 013
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK			30 206
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	218 295		43 187
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	81 549		228 229
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK			
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK			
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	60 678		-264 568

Keltetés:

Budapest, 2010. március 2.

  
  
Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap vezetője (képviselője)  
képviseli: Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.  
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 2009. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2009. december 31-i** fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **6 256 479 ezer Ft**, az üzleti év mérleg szerinti eredménye **-264 568 ezer Ft veszteség**-, 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 könyvvizsgálatot 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 2009. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.


Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2010. március 2.

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

  
Baumgartner Ferenc  
Ügyvezető



  
Nagy András  
Bejegyzett könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági száma: 005718