



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

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

---

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

# **FÉLÉVES JELENTÉS**

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

**Forgalmazó:** CIB BANK Zrt.

**Letétkezelő:** K&H BANK Zrt.

**2011**

## 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, Lövéház 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	1 783 845 750	0	0	1 783 845 750
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	1 057 132 058	0	0	1 057 132 058
Vegyes hasznosítású ing.	1 475 925 501	0	0	1 475 925 501
Fejlesztés alatt álló ing.	788 082 000	0	0	788 082 000
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>5 104 985 309</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 104 985 309</b>

\*Az EUR alapú ingatlanok a 2010.12.31-i, 278,75 HUF/EUR árfolyamon lettek átszámolva

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft) az időszak végén *			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	1 765 657 362	0	0	1 765 657 362
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	1 007 299 893	0	0	1 007 299 893
Vegyves hasznosítású ing.	1 406 351 828	0	0	1 406 351 828
Fejlesztés alatt álló ing.	750 932 592	0	0	750 932 592
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>4 930 241 675</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 930 241 675</b>

\*Az EUR alapú ingatlanok a 2011.06.30-i, 265,61 HUF/EUR árfolyamon lettek átszámolva

Likvid eszközök	Időszak eleje	Időszak vége
Folyószámla (HUF)	28 141 655	26 409 383
Folyószámla (EUR)	100 808	1 981
Lekötött betét (HUF)	830 775 173	0
Lekötött betét (EUR)	865 000	590 000

**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**

2011.01.01-én a forgalomban lévő befektetési jegyek száma: 82 557 204

A tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek száma: 0

A tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek száma: 14 211 005

2011.06.30-án a forgalomban lévő befektetési jegyek száma: 68 346 199

A portfólió összesített nettó eszközértéke 2011.06.30-án: 2.956.863.739

Az egy jegyre jutó nettó eszközérték 2011.06.30-án: 43,26

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

Az Alap 2008. október 16-án jelzálog hitelt vett fel az UniCredit Banktól. Az Alap és a Bank között létrejött kölcsön szerződést 2010. szeptember 23-án módosították a felek úgy, hogy a hitelállomány lejáratát 2011. május 31. napjára változtatták. Lejáratkor a Bank az Alap likviditási helyzete és a korábbi szerződés szerinti teljesítések alapján a szerződést 2012. március 30. napjáig meghosszabbította.

A fentiekre tekintettel az Alap hitelállománya 2011. június 30-án 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
Összesen:			<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

Tárgydőszakban az ingatlan fedezetek állományában változás nem következett be.

**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
2011.01.31	3 705 240 612	44,88
2011.02.28	3 692 132 811	44,72
2011.03.31	3 628 713 785	43,95
2011.04.29	3 609 543 026	43,72
2011.05.31	2 987 767 515	43,72
2011.06.30	2 956 863 739	43,26

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 (%)
2006.	-	-
2007. *	0,45	0,33
2008.	5,24	-0,16
2009.	-52,17	-0,56
2010.	-2,41	6,67
2011. I. félév	-4,59	2,16

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

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

2011. I. félévében az Alapkezelő működésében nem történt változás.

**10. 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	2 040 000	0	0	2 040 000
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	12 000 000	0	0	12 000 000
Vegyves hasznosítású ing.	4 569 583	0	0	4 569 583
Fejlesztés alatt álló ing.	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>18 609 583</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 609 583</b>

**11. Bérbeadottság**

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	100	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0
Kereskedelmi ingatlan	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	72	0	0
Vegyves hasznosítású ing.	96	0	0
Fejlesztés alatt álló ing.	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0

## 12. Ingatlanjvedelmezőség

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjvedelmezőség *		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0,0055	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	0,0114	0,0000	0,0000
Vegyes hasznosítású ing.	0,0031	0,0000	0,0000
Fejlesztés alatt álló ing.	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

## 13. Fajlagos bérleti díj bevétel

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m <sup>2</sup> )		
	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	432,31	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ing.	575,08	0,00	0,00
Fejlesztés alatt álló ing.	0,00	0,00	0,00
Egyéb ingatlan	0,00	0,00	0,00

## 14. Fajlagos ingatlanértékek

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m <sup>2</sup> ) **		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	41 150,80	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	36 288,63	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ing.	61 177,65	0,00	0,00
Fejlesztés alatt álló ing.	68 334,93	0,00	0,00
Egyéb ingatlan	0,00	0,00	0,00

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

## 15. Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanok értékének változása (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	-1,02%	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	-4,71%	0,00%	0,00%
Vegyes hasznosítású ing.	-4,71%	0,00%	0,00%
Fejlesztés alatt álló ing.	-4,71%	0,00%	0,00%
Egyéb ingatlan	0,00%	0,00%	0,00%

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

Ingatlanportfólió aránya	Időszak elején (%)	Időszak végén (%)
Ingatlanportfólió aránya	136,39	166,74

## 17. A bérleti szerződések átlagos futamideje

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

## 18. Bérlők, vevők száma

Az Alapnak 2011. I. félévben 6 bérlővel volt élő bérleti szerződése.  
A tárgyidőszakban az Alap nem értékesített ingatlant a vevők részére.

## 19. A bérleti szerződések biztosítéki szintje

A bérleti szerződésekre nincs biztosíték kikötve.

## **20. Tőkeáttétel**

Az Alap tőkeáttétele (Hitelállomány/Nettó eszközérték) 2011.06.30-án 79,95 % volt.

Budapest, 2011. augusztus 12.

**Csoma András**  
vezérigazgató

**Varga Tamás**  
cégvezető

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