



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

1036 Budapest, Lajos u. 48-66.

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.

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.
(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, Lövház 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 |
| Vegyesszervezésű 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 |

| Funkcionális kategóriák | Ingatlanérték (Ft) az időszak végén | | | |
|----------------------------|-------------------------------------|----------|----------|----------------------|
| | Budapest és környéke | Vidék | Külföld | Összesen |
| Telek | 2 509 024 026 | 0 | 0 | 2 509 024 026 |
| Lakóingatlan | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Irodaingatlan | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kereskedelmi ingatlan | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Logisztikai ingatlan | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ipari ingatlan | 1 033 164 077 | 0 | 0 | 1 033 164 077 |
| Vegyés hasznosítású ing. | 1 442 462 364 | 0 | 0 | 1 442 462 364 |
| Fejlesztés alatt álló ing. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egyéb ingatlan | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Összesen: | 4 984 650 467 | 0 | 0 | 4 984 650 467 |

| Likvid eszközök | Időszak eleje | Időszak vége |
|----------------------|---------------|--------------|
| Folyószámla (HUF) | 111 146 088 | 12 394 394 |
| Folyószámla (EUR) | 51 593 | 45 413 |
| Lekötött betét (HUF) | 0 | 0 |
| Lekötött betét (EUR) | 4 813 834 | 3 215 213 |

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

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

A tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek száma: 42 519 712

A tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek száma: 29 861 639

2009.06.30-án a forgalomban lévő befektetési jegyek száma: 82 557 204

A portfólió összesített nettó eszközértéke 2009.06.30-án: 3.3902.845.497

Az egy jegyre jutó nettó eszközérték 2009.06.30-án: 47,27

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 |
| Összesen: | | | 13 395 221 EUR |

Az Alap a tárgyidőszakban előtörlesztett a fennálló hitelállományából, melynek következtében a hitelállomány az időszak végén az alábbiak szerint alakult:

| Szerződésszám | Felvétel napja | Felvett hitel típusa | Fennálló hitel összege |
|---------------|----------------|----------------------|------------------------|
| 33323 | 2008.10.16 | Jelzálog hitel | 4 870 393 EUR |
| 33324 | 2008.10.16 | Jelzálog hitel | 2 564 255 EUR |
| 33325 | 2008.10.16 | Jelzálog hitel | 1 465 539 EUR |
| Összesen: | | | 8 900 187 EUR |

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 |

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. | -3,31 | -0,16 |
| 2009. I.félév | -51,33 | -5,01 |

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

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

2009. I. félévében 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 időszakokra 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 százalék).

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 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 | 1 380 000 | 0 | 0 | 1 380 000 |
| Lakóingatlan | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Irodaingatlan | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kereskedelmi ingatlan | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Logisztikai ingatlan | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ipari ingatlan | 1 200 000 | 0 | 0 | 1 200 000 |
| Vegyes hasznosítású ing. | 2 425 428 | 0 | 0 | 2 425 428 |
| Fejlesztés alatt álló ing. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egyéb ingatlan | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Összesen: | 5 005 428 | 0 | 0 | 5 005 428 |

11. 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 | 1,00 | 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 |

12. Ingatlanjövedelmezőség

| Funkcionális kategóriák | Ingatlanjövedelmezőség | | |
|----------------------------|------------------------|--------|---------|
| | Budapest és környéke | Vidék | Külföld |
| Telek | 0,0081 | 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 | 0,0070 | 0,0000 | 0,0000 |
| Vegyes hasznosítású ing. | 0,0018 | 0,0000 | 0,0000 |
| Fejlesztés alatt álló ing. | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Egyéb ingatlan | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |

13. Fajlagos bérleti díj bevétel

| Funkcionális kategóriák | Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m ²) | | |
|----------------------------|--|-------|---------|
| | 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 | 2 017,49 | 0,00 | 0,00 |
| Vegyes hasznosítású ing. | 610,97 | 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 ²) ** | | |
|----------------------------|--|-------|---------|
| | Budapest és környéke | Vidék | Külföld |
| Telek | 158 516,25 | 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 | 37 220,41 | 0,00 | 0,00 |
| Vegyes hasznosítású ing. | 62 748,49 | 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)

15. Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása

| Funkcionális kategóriák | Ingatlanok értékének változása (%) | | |
|----------------------------|------------------------------------|-------|---------|
| | Budapest és környéke | Vidék | Külföld |
| Telek | -35,63% | 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 | -40,86% | 0,00% | 0,00% |
| Vegyes hasznosítású ing. | -46,53% | 0,00% | 0,00% |
| Fejlesztés alatt álló ing. | 0,00% | 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 | 122,87 | 127,72 |

17. A bérleti szerződések átlagos futamideje

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

18. Bérlők, vevők száma

Az Alapnak 2009. I. félévben 7 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 2009.06.30-án 62,13 % volt.

Budapest, 2009. augusztus 14.


Csoma András
vezérigazgató


Varga Tamás
cégvezető

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