



**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.

**2010**

### 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 Magyarország 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	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
Vegyes 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>

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft) az időszak végén			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	2 604 397 644	0	0	2 604 397 644
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	1 086 371 476	0	0	1 086 371 476
Vegyes hasznosítású ing.	1 516 748 407	0	0	1 516 748 407
Fejlesztés alatt álló ing.	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>5 207 517 527</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 207 517 527</b>

Likvid eszközök	Időszak eleje	Időszak vége
Folyószámla (HUF)	64 382 898	319 909 366
Folyószámla (EUR)	37 407	1 648 746
Lekötött betét (HUF)	0	240 059 178
Lekötött betét (EUR)	4 330 256	640 000

- 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**

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

A tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek száma: 0

A tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek száma: 0

2010.06.30-án a forgalomban lévő befektetési jegyek száma: 82 557 204

A portfólió összesített nettó eszközértéke 2010.06.30-án: 3.850.840.609

Az egy jegyre jutó nettó eszközérték 2010.06.30-án: 46,64

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

A tárgyidőszakban tőketörlesztés nem volt az Alapnál. A hitelező bank által előírt kamatfizetési kötelezettségének minden esetben, határidőben eleget tett. A fennálló hitelállomány az alábbiak szerint alakult:

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>

**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
2010.01.29	3 822 942 150	46,31
2010.02.26	3 808 552 794	46,13
2010.03.31	3 734 724 271	45,24
2010.04.30	3 714 940 865	45,00
2010.05.31	3 779 645 413	45,78
2010.06.30	3 850 840 609	46,64

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.	-3,31	-0,16
2009.	-52,17	-0,56
2010. I.félév	0,39	3,59

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

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

2010. 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	3 697 138	0	0	3 697 138
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	3 015 139	0	0	3 015 139
Vegyés hasznosítású ing.	3 562 514	0	0	3 562 514
Fejlesztés alatt álló ing.	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>10 274 791</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 274 791</b>

**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	0,72	0,00	0,00
Vegyés 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. Ingatlanjövödelmezőség

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövödelmezőség		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	0,0070	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	0,0041	0,0000	0,0000
Vegyes hasznosítású ing.	0,0035	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 <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

## 14. Fajlagos ingatlanértékek

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m <sup>2</sup> ) **		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	184 426,95	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	39 137,24	0,00	0,00
Vegyes hasznosítású ing.	65 980,01	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	2,59%	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	5,77%	0,00%	0,00%
Vegyés hasznosítású ing.	5,77%	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	130,37	135,23

### 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 2010. 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 2010.06.30-án 66,21 % volt.

Budapest, 2010. augusztus 11.



**Schwender Ervin Fidél**  
cégvezető



**Varga Tamás**  
cégvezető

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