

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

ÉVES BESZÁMOLÓ

Fordulónap: 2014. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap Tulajdonosainak!

Elvégeztük a Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap mellékelt 2014. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2014. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 3.791.039 E Ft, a tárgyévi eredmény -225.225 E Ft (veszteség) –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati 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 felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollokat azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljainak hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

VÉLEMÉNY

Véleményünk szerint, az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap 2014. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap mellékelt 2014. évi éves beszámolójához kapcsolódó 2014. december 31-i fordulónapra vonatkozó üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés, és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a gazdálkodó egység nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Véleményünk szerint a Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap 2014. évi üzleti jelentése a Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap 2014. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Figyelemfelhívás

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a beszámoló felhasználóinak a figyelmét arra, hogy a kiegészítő melléklet III/1. pontjának megfelelően a meghatározó finanszírozást biztosító hitel 2015. május 29-én lejár. Az Alapkezelő a szükséges intézkedést megkezdte. A kiegészítő melléklet IV/3. pontjának megfelelően az Alap működése során megsértette a 78/2014 (III.14.) kormányrendeletben foglalt limiteket.


HKH
Consulting Kft.
001181


Horváth János
kamarai tag könyvvizsgáló 003436
ügyvezető igazgató

Budapest, 2014. május 18.

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

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1	2	1	1	1	1
---	---	---	---	---	---

PSZÁF lajstromozási száma

1	8	1	2	9	0	3	0	-	2	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforg. Befektetési Alap

a vállalkozás megnevezése

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

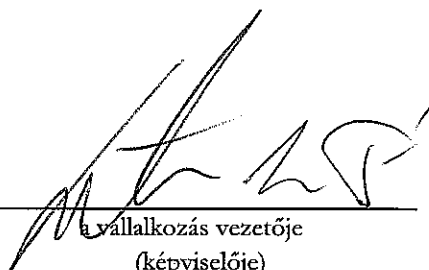
a vállalkozás címe, telefonszáma

2014. évi Éves beszámoló

Éves zárómérleg

2014.01.01-2014.12.31

Keltezés: Budapest, 2015-05-18


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

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

PSZAF nyilvántartásbavételi határozat száma

1 8 1 2 9 0 3 0 - 2 4 1

Adószám

Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforg. Befektetési Alap

Időszak: 2014.01.01-2014.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I. + II. sor)			
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK			
03.	1. Ingatlanok			
04.	2. Ingatlanok értékülönözete			
05.	3. Egyéb berendezések			
06.	4. Beruházások			
07.	5. Beruházásokra adott előlegek			
08.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
09.	1. Hosszú lejártú bankbetétek			
10.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	4 229 686		3 791 039
11.	I. KÉSZLETEK	4 197 836		3 716 464
12.	1. Ingatlankészletek	8 771 171		8 771 172
13.	2. Ingatlankészletekértékülönözete	-4 573 335		-5 054 708
14.	3.			
15.	II. KÖVETELÉSEK	1 709		4 964
16.	1. Követelések	4 816		8 071
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-3 107		-3 107
18.	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
19.	1. Értékpapírok			
20.	2. Értékpapírok értékülönözete			
21.	3. a) kamatból, osztalékból			
22.	4. b) egyéb			
23.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	30 141		69 611
24.	C. Aktív időbeli elhatárolások	360		
25.	1. Aktív időbeli elhatárolások	360		
26.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C)	4 230 046		3 791 039

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok cFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
28.	D. Saját tőke (I. + II. sor)	1 581 940		875 342
29.	I. INDULÓ TŐKE	7 606 426		7 606 426
30.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	11 241 884		11 241 884
31.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	3 635 458		3 635 458
32.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	-6 024 486		-6 731 084
33.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékülönözeteiből	-566 148		-566 148
34.	b) ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözeteiből	-4 573 335		-5 054 708
35.	c) előző évek eredményéből	-758 315		-885 003
36.	d) üzleti évi eredményből	-126 688		-225 225
37.	E. Céltartalékok			
38.	F. Kötelezettségek (I. + II. sor)	2 646 081		2 915 467
	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
86.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 646 081		2 915 467
98.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)	2 025		230
102.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	4 230 046		3 791 039

Keltetés: Budapest, 2015-05-18

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

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

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1	8	1	2	9	0	3	0	-	2	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforg. Befektetési Alap


Időszak: 2014.01.01-2014.12.31

"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	16 929		12 724
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	3		
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE	1 523		1 791
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	20 458		11 277
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	31 422		29 301
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	1 018		445
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	91 235		196 025
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK			
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK			
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-126 688		-225 225

Keltezés: Budapest, 2015-05-18



PH.
Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap a vállalkozás vezetője (képviselője)
képviseli: Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.
Adószám: 18129030-2-41



Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2014.01.01-2014.12.31.

TARTALOM:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

- II/1. Aktív időbeli elhatárolások
- II/2. Passzív időbeli elhatárolások
- II/3. Rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

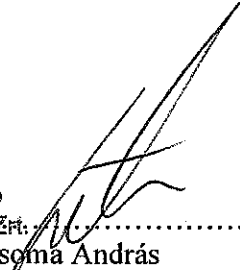
III. VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET ÉRTKELÉSE

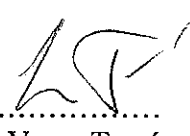
IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

- IV/1. Működési költségek
- IV/2. Ingatlanok részletezése
- IV/3. Egyéb adatok

Budapest, 2015. május 18.

PH
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


Csoma András
Vezérigazgató


Varga Tamás
Cégvezető



I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

A Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alapot a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2007. december 12-én jegyezte be, a PSZÁF III-120.032/2007. számú határozata alapján.

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 875.342 e Ft.

Az Alap fő tevékenységi köre
4110 Épületépítési projekt szervezése

Székhelye: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Az éves beszámoló aláírásra jogosult személyek:

- Csoma András Vezérigazgató, 1139 Budapest, Pap Károly u. 22/A. 8/1.
- Varga Tamás Cégvezető, 1046 Budapest, Pálya u. 5/B. 1/6.

Internet cím: www.biggeorges-nv.hu/alapkezelo

Az Alapkezelő által a befektetési alap befektetési jegyei után, a hozamra és a tőke megóvására ígértet nem tett.

Könyvvizsgáló:

Horváth János könyvvizsgáló

lakcíme: 1044 Budapest, Szabolcska Mihály utca 43.

anyja neve: Szadló Judit

MKVK igazolvány szám: 003436

HKH Consulting Számviteli és Tanácsadó Kft.

1132 Budapest, Váci út 34. III/2.

001181

I/2. AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

Az Alap az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

- A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. számú törvény
- 2000.évi C Törvény a számvitelről
- 215/2000. (XII. 11) sz. kormányrendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól.
- 2014/XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről

a) *Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja*

A 2014. üzleti év: 2014.01.01-2014.12.31.

A mérlegkészítés időpontja: 2015.02.15.

b) A beszámoló formája, a választott mérleg és eredménykimutatás formátuma

A beszámoló formája a 215/2000. (XII. 11.) sz kormányrendelet alapján készül.

c) Jelentős hibák kimutatása

A számviteli törvény 3. § (1) 3. alapján jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

A számviteli törvény 86. § (8) bekezdése szerint jelentős eredményhatást a rendkívüli bevételek és ráfordítások vonatkozásában a Társaság akkor állapít meg, ha összevont hatásuk (a rendkívüli eredmény) értéke meghaladja az adózás előtti eredmény 20%-át. Ekkor a rendkívüli bevételeket és ráfordításokat tételesen be kell mutatni a kiegészítő mellékletben.

A követelések és aktív időbeli elhatárolások esetén akkor tér el jelentősen a piaci érték a könyv szerinti értéktől, ha az eltérés meghaladja a könyv szerinti érték 10%-át. Ebben az esetben kell értékvesztést, valamint visszaírást elszámolni.

d) A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolása

A tárgyi eszközök értékcsökkenését az egyedi értékelés elve alapján, a használat várható idejét és a várható maradványértéket figyelembe véve kialakított lineáris leírási kulcsokkal számítjuk. Az értékcsökkenés elszámolása negyedévente történik.

Az értékcsökkenés alapja az eszköz bekerülési értékének és maradványértékének különbözete.

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor a Társaság nulla maradványértékkel kalkulál. Nem jelentős a maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10 %-át, illetve az 1.000.000,-Ft-ot. Jelentős maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10 %-át, de meghaladja az 1.000.000,-Ft-ot.

A 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök, valamint vagyoni értékű jogok és szellemi termékek beszerzési vagy előállítási költségét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámoljuk.

Terven felüli értékcsökkenést a társaság nem számol el, ennek szerepét az értékkülönbözet elszámolása tölti be.

e) *Az értékkülönbözet elszámolásának módja*

A befektetési alapok sajátos tevékenysége következtében az eszközöket és a kötelezettségeket a mérlegkészítéskori piaci értéken kell értékelni annak érdekében, hogy a nettó eszközérték levezethető legyen a számviteli nyilvántartásokból.

A piaci értékre történő értékelés eszköze a értékkülönbözet képzése. Az értékkülönbözet a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözeteként adódik.

Az értékkülönbözet elszámolása a tőkeváltozással szemben történik.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbözet a tőkeváltozással szemben kerül kivételre.

f) *Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek*

Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek a tárgyidőszakban nem merültek fel.

I/3. A BESZÁMOLÓ KÉSZÍTÉSÉÉRT FELELŐS MÉRLEGKÉPES KÖNYVELŐ
NYILVÁNOS ADATAI

Név: Ignéczi Ágota
Regisztrációs szám: 165598

I/4. A TÁRSASÁG ÉVES BESZÁMOLÓJÁT HITELESÍTŐ KÖNYVVIZSGÁLÓ ADATAI

Név:
Horváth János könyvvizsgáló
lakcíme: 1044 Budapest, Szabolcska Mihály utca 43.
anyja neve: Szadló Judit
MKVK igazolvány szám: 003436
HKH Consulting Számviteli és Tanácsadó Kft.
1132 Budapest, Váci út 34. III/2.
001181

II. SPECIÁLIS ADATOK

II/1. KÖVETELÉSEK:

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Közvetített szolgáltatás: áram, víz	1.129	1.150
Vevők	3.564	6.918
Folyamatos teljesítésű ÁFA	123	0
Illeték	0	3
Összesen	4.816	8.071

II/2. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Hungaroplakát: 2013. IV.névi bérleti díj	360	0
Összesen	360	0

II/3. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Rövid lejáratú hitel	2.642.554	2.907.902
Vevőktől kapott kaució, óvadék	3.300	3.300
Szállítók	0	3.934
Elszámolási időszakos áfa	0	231
Garanciális visszatartás	100	100
NAV ÁFA	127	0
Késedelmi pótlék	0	1
Összesen	2.646.081	2.915.467

II/4. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
BDO: Könyvvizsgálat III. rész	280	0
Biggeorge's-NV Zrt.: áram, víz, csatornadíj, őrzés	648	0
PSZÁF IV. névi felügyeleti díj	100	0
Biggeorge's-NV Zrt.: könyvelési díj	75	0
Alapkezelő: IV. névi alapkezelési díj	800	0
KH 2013. 12. havi letétkezelési díj	122	0
Könyvvizsgálati díj HKH Consulting Kft	0	230
Összesen	2.025	230

III. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

III/1. PÉNZÜGYI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

- a pénzügyi helyzet mutatóit az 1. sz. melléklet tartalmazza.

Az Alap a mérlegkészítés fordulónapján a jelentős összegű, az Unicredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelfinanszírozással rendelkezett. A fennálló hitelszerződések lejáratára 2015. május 29., azonban a szerződés hosszabbítása a mérlegkészítés időpontjában folyamatban van. Az Alap rendelkezésére álló likvid eszközök az Alap működéséhez szükséges forrásokat várhatóan 2015. szeptemberig biztosítja. Az Alap további működéséhez szükséges likviditás biztosítása érdekében az Alapkezelő és az Alapkezelő tulajdonosai, valamint az Alap befektetői közötti tárgyalások folyamatban vannak.

Az Alapkezelő folytatja az Alap befektetőivel az Alap hosszú távú működési feltételeinek megteremtésére vonatkozó tárgyalásokat. A fenti tárgyalások eredménye az alap likviditását és vagyoni helyzetét hosszabb távon akár jelentős mértékben is befolyásolhatja.

III/2 JÖVEDELMEZŐSÉGI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

- Költséggént rezsi költség (áram, víz, csatornadíj, szemétszállítás), internet díj, hirdetés, reklám díja, ügyvédi, könyvelési, könyvvizsgálati díj, biztosításával kapcsolatos költségek, ingatlanértékelő díja, alapkezelői díj, letétkezelői díj, közzétételi díj, illetékek, közjegyzői díj, bankköltség merült fel.
- bevételként parkolóhely bérleti díjak, pályázati felhívás eladása, valamint továbbszámolt egyéb díjat mutat ki az Alap
- a jövedelmezőségi mutatókat az 1.sz. melléklet tartalmazza.

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

IV/1. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Aram, víz és csatorna díj, hulladékkezelés	-21	279
Alapkezelői díj	12.250	1.975
Letétkezelői díj	1.712	889
Építmény fenntartási ktg. – Németvölgyi út	503	0
Hirdetés, reklám költségek	1.646	1.730
Internet	12	12
Közzétételi díj, illetékek, közjegyzői díj	251	61
Könyvelési díj	900	800
Ügyvédi, közjegyzői bírósági szolg. díja	0	69
Könyvvizsgálati díj	700	300
Ingatlanok biztosítási díja	207	207
Ingatlanértékelő díja	2.120	4.289
Bankköltség, forgalmi jutalék	178	138
Egyéb	0	520
Terv szerinti értékcsökkenés	0	8
Összesen	20.458	11.277

IV/2. INGATLANOK RÉSZLETEZÉSE

Megnevezés	HRSZ	Bekerülési érték	Piaci érték	Értékelési különbözlet
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41.	8395/2	1.964.432	647.729	1.316.703
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/15	1.091.017	525.000	566.017
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/11	1.243.847	450.000	793.847
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/12	1.466.275	647.414	818.861
Budapest, IX. ker. Gyáli út 12.	38293/60	364.445	249.109	115.336
Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán Krt. 22.	38270/2	1.038.657	366.847	671.810
Budapest XI. ker. Budafoki út	3993/4	1.602.498	830.365	772.133
Összesen		8.771.171	3.716.464	5.054.708

Az ingatlanok eladási célúak, kivéve a XI.ker. SBC ingatlant, mely építés alatt lévő beruházásnak minősül.

A Sasad-Liget hrsz:1996/12 (SBC) és a Sasad-Liget hrsz:1996/15 valamint a Gyáli út 12. hrsz: 38293/60 alatti ingatlanok fejlesztés alatt álló ingatlanoknak minősülnek.

Mérleg fordulónap utáni értékelések:

Dátum	Ingyenl. megnevezés	Érték	Deviz.
2015.01.04	Budapest, IX. ker. Gyáli út 12.	791 100	EUR
2015.01.04	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/12	2 056 000	EUR
2015.01.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/11	448 000 000	HUF
2015.01.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/15	523 000 000	HUF
2015.02.04	Budapest, IX. ker. Gyáli út 12.	242 000 000	HUF
2015.02.04	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/12	630 000 000	HUF
2015.02.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/11	448 000 000	HUF
2015.02.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/15	523 000 000	HUF
2015.02.24	Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41.	641 000 000	HUF
2015.03.04	Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán krt. 22.	340 000 000	HUF
2015.03.04	Budapest, XI. ker. Budafoki út 185.	877 000 000	HUF
2015.03.04	Budapest, IX. ker. Gyáli út 12.	242 000 000	HUF
2015.03.04	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/12	630 000 000	HUF
2015.03.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/11	448 000 000	HUF
2015.03.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/15	523 000 000	HUF
2015.04.04	Budapest, IX. ker. Gyáli út 12.	242 000 000	HUF
2015.04.04	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/12	630 000 000	HUF
2015.04.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/11	448 000 000	HUF
2015.04.24	Budapest, XI. ker. Sasad-Liget hrsz:1996/15	523 000 000	HUF

A 2014.12.31-én fennálló hitel összege, biztosítékkal szolgáló ingatlanok bemutatása:

A banki hitelek összege:

Eredeti összeg	Törlesztés	Aktuális hitel
4.870.392 EUR	0	4 870 392,00 EUR
2.564.255 EUR	0	1 279 114,44 EUR
1.465.539 EUR	0	1 465 539,00 EUR
13.935 22 EUR	0	7.615.045,44 EUR

Eredeti összeg	Törlesztés	Aktuális hitel
400.000.000 HUF	0	400.000.000 HUF

A hitelszerződések egyetemleges biztosítékául szolgáló ingatlanok részletezése:

Megnevezés	HRSZ
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41.	8395/2
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET	1996/11,12.,15
Budapest, IX. ker. Gyáli út 12.	38293/60
Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán Krt.22.	38270/2
Budapest XI. ker. Budafoki út	3993/4

IV/3. EGYÉB ADATOK

Az Alap megsértette a 78/2014 (III.14.) kormányrendelet

- 41.§ (1) bekezdésében meghatározott egy ingatlanra vonatkozó limitjét, mivel egy ingatlanának befektetési értéke meghaladta a 20%os korlátot
- 41.§ (6) bekezdésében foglalt likviditási limitet, mivel az Alap likvid eszközeinek értéke nem éri el az összes eszköz 15%-át
- 42.§ (1) bekezdésében foglalt kölcsön limitet, mivel az alap az összes ingatlan, illetve ingatlan beruházás értékének 60%-át meghaladja a hitel-, illetve kölcsönállomány.

Az Alapkezelő által a mérleg fordulónapját megelőzően kezdeményezett és a mérlegzárás előtt a Magyar Nemzeti Bank által jóváhagyott kezelési szabályzat módosításnak köszönhetően a jogszabályi, illetve kezelési szabályzatban előírt limiteknek való megfelelést – a likvid eszközök minimális hányadát kivéve – helyreállította.

VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET

1 sz. melléklet

2014.12.31

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	<u>Saját tőke</u> Idegen tőke	59,74	30,02
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	167,40	333,09
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	167,27	333,07
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	37,40	23,09
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	0,00	0,00
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Összes eszköz	99,99	100,00

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	-73 536	39 470
2	Likviditási mutató %	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	159,85	130,03
3	Likviditási gyorsráta %	<u>Forgóeszk.-készletek</u> Rövid lejáratú köt.	1,20	2,56

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Nettó árbevétel	-748,35	-1770,08
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Eszközök összesen	-2,99	-5,94
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> saját tőke	-8,01	-25,73
4	Tőkearányos osztalék %	<u>Fizetett, fizetendő hozam</u> induló tőke	0,00	0,00



Portfólió jelentés

Biggeorges-NV Ingatlan Bef. Alapkez. Zrt

2014.12.31.

Biggeorges-NV 4. Ingatlanforgalmazó Bef. Alap *

Megnevezés	Egyenleg	Konv. árt.	NEÉ	Részarány
Ingatlan				
Budapest XI. ker. Budafoki út (hrsz.: 3993/4/A/1)	1.00	314.89	130,367,294.00	14.90% EUR
Budapest XI. ker. Budafoki út (hrsz.: 3993/4/A/2)	1.00	314.89	76,310,443.00	8.72% EUR
Budapest XI. ker. Budafoki út (hrsz.: 3993/4/A/3)	1.00	314.89	38,382,734.00	4.38% EUR
Budapest XI. ker. Budafoki út (hrsz.: 3993/4/A/4)	1.00	314.89	85,690,162.00	9.90% EUR
Budapest XI. ker. Budafoki út (hrsz.: 3993/4/A/5)	1.00	314.89	196,713,672.00	22.48% EUR
Budapest XI. ker. Budafoki út (hrsz.: 3993/4/A/6)	1.00	314.89	189,821,360.00	21.69% EUR
Budapest XI. ker. Budafoki út (hrsz.: 3993/4/A/7)	1.00	314.89	57,295,180.00	6.55% EUR
Budapest XI. ker. Budafoki út (hrsz.: 3993/4/A/8)	1.00	314.89	54,804,085.00	6.26% EUR
Budapest, IX. ker. Gyáli út 12. (hrsz.: 38293/60)	1.00	314.89	249,109,479.00	28.46% EUR
Budapest, IX. ker. Kónyves Kálmán Krt. 22. (hrsz.: 38270/2)	1.00	314.89	366,846,850.00	41.91% EUR
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET (hrsz.: 1996/11)	1.00	1.00	450,000,000.00	51.41% HUF
Budapest, XI. ker. SASAD-LIGET (hrsz.: 1996/15)	1.00	1.00	525,000,000.00	59.98% HUF
Budapest, XI. ker. SBC (hrsz.: 1996/12)	1.00	314.89	647,413,840.00	73.97% EUR
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/A/1)	1.00	314.89	128,512,907.00	14.68% EUR
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/A/2)	1.00	314.89	82,901,090.00	9.47% EUR
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/A/3)	1.00	314.89	128,799,457.00	14.72% EUR
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/A/4)	1.00	314.89	89,501,185.00	10.23% EUR
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/A/5)	1.00	314.89	128,799,457.00	14.72% EUR
Budapest, XII. ker. Németvölgyi út 41. (hrsz.: 8395/2/A/6)	1.00	314.89	89,214,635.00	10.19% EUR
Ingatlan összesen:			3,716,463,830.00	424.63% HUF
Pénzeszközök				
EURO	25,591.00	314.89	8,058,388.00	0.92% EUR
MAGYAR FORINT	61,457,481.00	1.00	61,552,465.00	7.03% HUF
Pénzeszközök összesen:			69,610,853.00	7.95% HUF
Kövköt				
ÁFA kötelezettség	37,245,881.00	1.00	-37,245,881.00	4.26% HUF
ÁFA KÖTELEZETTSÉG	12,194,555.00	1.00	12,185,445.00	1.39% HUF
ÁFA követelés	129,449,420.00	1.00	129,449,420.00	14.79% HUF
ÁFA KÖVETELÉS	120,575,575.00	1.00	-105,960,425.00	12.11% HUF
BÉRLETI DÍJ	1,863,483.00	1.00	1,863,483.00	0.21% HUF
ELJÁRÁSI DÍJ	133,000.00	1.00	-133,000.00	0.02% HUF
HITEL LEHÍVÁS	7,615,045.00	314.89	-2,397,901,659.00	273.97% EUR
HITEL LEHÍVÁS	510,000,000.00	1.00	-510,000,000.00	58.27% HUF
KAUCIÓ	3,300,000.00	1.00	-3,300,000.00	0.38% HUF
KIVITELEZÉS	100,000.00	1.00	-100,000.00	0.01% HUF
KÖZÜZEMI DÍJAK	1,307,075.00	1.00	1,307,075.00	0.15% HUF
Kövköt összesen:			-2,909,835,542.00	332.46% HUF
Költségek				
Alapkezelői díj (BG4 - 2013)	.00	1.00	439,879.00	0.05% HUF
Felügyeleti díj (BG4 - 2012)	.00	1.00	54,975.00	0.01% HUF
Könyvvizsgálói díj (BG4-2014)	.00	1.00	381,000.00	0.04% HUF



Portfólió jelentés

Biggeorges-NV Ingatlan Bef. Alapkez. Zrt

2014.12.31.

Biggeorges-NV 4. Ingatlanforgalmazó Bef. Alap*

Megnevezés	Egyenleg	Könyv. ár	NRF	Nettó
Költségek				
Letétkezelési díj (BG4 - 2012)	.00	1.00	66,684.00	0.01% HUF
Költségek összesen:			942,538.00	0.11% HUF

Befektetési jegyek száma: 67,756,171
Biggeorges-NV 4. Ingatlanforgalmazó Bef. Alap Eszközértéke: 875,233,103 HUF
Egy jegyre jutó Nettó Eszközérték: 12.920000

* A 2006. szeptember 1. után vásárolt befektetési jegyek hozama után 20%-os mértékű kamatadót kell fizetni.

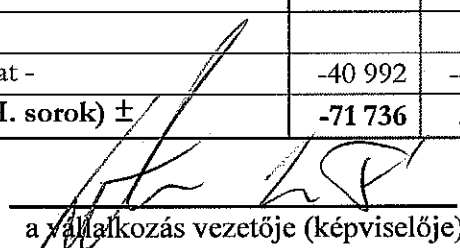
Éves beszámoló

CASH-FLOW-kimutatás

Biggeorge's-NV 4 Ingatlanforg. Befektetési Alap

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	E Forint	E Forint
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-55 288	-40 933
1.	Tárgyévi eredmény +/-	-110 829	-195 628
2.	Elszámolt amortizáció +		
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-		
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-		
8.	Befektett eszközök állományváltozása +/-		
9.	Forgóeszközök állomány változása ±	13 994	-3 255
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	50 902	159 386
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-		
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	352	360
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	-9 707	-1 796
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	24 544	10 590
14.	Ingatlan beszerzés -	-589	0
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +	25 133	10 590
17.	Értékpapírok beszerzése -		
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +		
19.	Kapott hozamok +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	-40 992	69 813
20.	Befektetési jegy kibocsátás +		
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		110 000
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-40 992	-40 187
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-71 736	39 470

Keltetés: 2015.05.18.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

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

Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforg. Befektetési Alap

A SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2014.01.01-2014.12.31

ezer Ft-ban

Megnevezés	Induló tőke	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Tőkeváltozás	Saját tőke
		Vissza-vásárolt befektetési jegyek	Ingatlanok értékelési különbözete	Előző évek eredménye	Üzleti év eredménye	
NYITÓ ÉRTÉK	7 606 426	-566 148	-4 573 335	-758 315	-126 688	1 581 940
Apportálás						-
Befizetés						-
Egyéb növekedések					126 688	126 688
Növekedés összesen	-	-	-	-	126 688	126 688
Apportba adás						-
Kifizetés						-
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra						-
2013. évi eredmény				126 688		
2014. évi eredmény					225 225	225 225
Egyéb csökkenés			481 373			481 373
Csökkenés összesen	-	-	481 373	126 688	225 225	706 598
Záróállomány az év végén.	7 606 426	-566 148	-5 054 708	-885 003	-225 225	875 342