



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

1036 Budapest, Lajos u. 48-66.

---

**BigGeorge's-NV 1. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap**

## **ÉVES JELENTÉS**

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

**Forgalmazó:** CIB BANK Zrt.

**Letétkezelő:** K&H BANK Zrt.

**2008**



### 1. Az Alap megnevezése, típusa, futamideje

Az Alap neve: Biggeorge's-NV 1. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap

Az Alap típusa: ingatlanfejlesztő

Az Alap futamideje: 2006. december 21 – 2016 december 21.

### 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 Kontroll Kft. (1126 Budapest, Nagy Jenő u. 10.)

*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                      | 0                                    | 0        | 0        | 0        |
| 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        |
| Vegyes hasznosítású ing.   | 0                                    | 0        | 0        | 0        |
| Fejlesztés alatt álló ing. | 0                                    | 0        | 0        | 0        |
| Egyéb ingatlan             | 0                                    | 0        | 0        | 0        |
| <b>Összesen:</b>           | <b>0</b>                             | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

| Funkcionális kategóriák    | Ingatlanérték (Ft) az időszak végén |          |          |                    |
|----------------------------|-------------------------------------|----------|----------|--------------------|
|                            | Budapest és környéke                | Vidék    | Külföld  | Összesen           |
| Telek                      | 0                                   | 0        | 0        | 0                  |
| Lakóingatlan               | 868 620 882                         | 0        | 0        | 868 620 8820       |
| 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.   | 0                                   | 0        | 0        | 0                  |
| Fejlesztés alatt álló ing. | 0                                   | 0        | 0        | 0                  |
| Egyéb ingatlan             | 0                                   | 0        | 0        | 0                  |
| <b>Összesen:</b>           | <b>868 620 882</b>                  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>868 620 882</b> |

| Likvid eszközök  | Időszak eleje           | Időszak vége          |
|------------------|-------------------------|-----------------------|
| Folyószámla      | 78 963 984 Ft           | 917 808 049 Ft        |
| Lekötött betét   | 939 249 455 Ft          | 0 Ft                  |
| <b>Összesen:</b> | <b>1 018 213 439 Ft</b> | <b>917 808 049 Ft</b> |

- 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**

2007.12.29-én a forgalomban lévő befektetési jegyek száma: 1 010

2008. évben eladott befektetési jegyek száma: 0

2008. évben visszaváltott befektetési jegyek száma: 0

2008.12.31-én a forgalomban lévő befektetési jegyek száma: 1 010

A portfólió összesített nettó eszközértéke 2008.12.31-én: 1.504.324.894

Az egy jegyre jutó nettó eszközérték 2008.12.31-én: 1.489.431

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

Az Alap hitellel, valamint hitelkerettel nem rendelkezik.

**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) | Egyjegyre jutó nettó eszközérték |
|---|--------------------------------|----------------------------------|
| 2008.01.31  | 1.024.970.536                  | 1.014.822                        |
| 2008.02.29  | 1.026.993.324                  | 1.016.825                        |
| 2008.03.31  | 1.031.070.245                  | 1.020.862                        |
| 2008.04.30  | 1.035.392.369                  | 1.025.141                        |
| 2008.05.30  | 1.040.262.298                  | 1.029.963                        |
| 2008.06.30  | 1.033.732.697                  | 1.023.498                        |
| 2008.07.31  | 1.038.705.938                  | 1.028.422                        |
| 2008.08.29  | 1.044.009.345                  | 1.033.673                        |
| 2008.09.30  | 1.049.011.853                  | 1.038.626                        |
| 2008.10.31  | 979.624.310                    | 969.925                          |
| 2008.11.28  | 943.919.214                    | 934.573                          |
| 2008.12.31  | 1.504.324.894                  | 1.489.431                        |

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. * | 0,15            | 0,2     |
| 2007.   | 0,98            | 7,83    |
| 2008.   | 47,28           | -0,16   |

\* 2006.12.21-2006.12.31 időszakra vonatkozó nem évesített adat

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

A tárgyév során az Alap befektetési politikájában változás nem történt.

## 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                | 2008             |
|---------------------------|------------------|
| Ért. nettó árbevétele     | 3 755 046        |
| Kamatbevételek            | 76 425           |
| Egyéb bevételek           | 0                |
| <b>Bevételek összesen</b> | <b>3 831 471</b> |

### Kiadások

| Megnevezés                       | 2008          |
|----------------------------------|---------------|
| Alapkezelői díj                  | 20 448        |
| Letétkezelői díj                 | 2 387         |
| Közzétételi, hirdetési díj       | 142           |
| Felügyeleti díj                  | 256           |
| Könyvelési díj                   | 1 620         |
| Ügyvédi díj                      | 9 540         |
| Könyvvizsgálói díj               | 1 000         |
| Ingtatlanértékelő díja           | 200           |
| Bankköltség, forgalmi jutalék    | 475           |
| Megbízási, ügynöki díjak         | 17 263        |
| Egyéb                            | 0             |
| <b>Működési költség összesen</b> | <b>53 331</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<br>Összesített (Ft) | Nettó eszközérték<br>Egy jegyre jutó (Ft) |
|------------|---------------------------------------|---|
| 2005.12.30 | -                                     | -   |
| 2006.12.29 | 1 011 480 934                         | 1 001 466                                 |
| 2007.12.29 | 1 021 395 490                         | 1 011 283                                 |

**Származtatott ügyletekre vonatkozó adatok**

Az Alap 2008. évben származtatott ügyletet nem kötött.

**14. Ingatlanok adatai**

| Ingatlan megnevezése            | Helyrajzi száma | Ingatlan mérete (m2) | Elhelyezkedése | Funkcionális kategóriák | Építés, használatba vétel éve |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|----------------|-------------------------|-------------------------------|
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/10     | 39                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/17     | 68                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/19     | 54                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/20     | 75                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/23     | 53                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/24     | 83                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/34     | 52                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/35     | 35                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/4      | 55                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/40     | 74                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/42     | 66                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/5      | 39                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/50     | 5                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/55     | 7                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/58     | 2                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/64     | 8                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/7      | 68                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/70     | 5                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/72     | 4                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/73     | 4                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/77     | 4                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/78     | 6                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/81     | 3                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/83     | 3                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |

| Ingtalan megnevezése            | Helyrajzi száma | Ingtalan mérete (m2) | Elhelyezkedése | Funkcionális kategóriák | Építés, használatba vétel éve |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|----------------|-------------------------|-------------------------------|
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/86     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/86     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/86     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/86     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/86     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/86     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/86     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/86     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/86     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/86     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/86     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/A/86     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/1      | 71                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/13     | 42                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/14     | 30                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/18     | 71                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/25     | 49                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/32     | 52                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/35     | 49                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/36     | 68                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/45     | 4                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/47     | 5                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/62     | 6                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/65     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/65     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/65     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/65     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/65     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/B/65     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/C/15     | 78                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/C/22     | 93                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/C/30     | 105                  | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/C/34     | 104                  | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/C/46     | 4                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/C/50     | 2                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/C/68     | 6                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/C/7      | 41                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/C/82     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/C/82     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/C/82     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/C/82     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/C/82     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/C/82     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/D/10     | 45                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/D/16     | 43                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/D/55     | 4                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/D/7      | 48                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |

| Ingtalan megnevezése            | Helyrajzi száma | Ingtalan mérete (m2) | Elhelyezkedése | Funkcionális kategóriák | Építés, használatba vétel éve |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|----------------|-------------------------|-------------------------------|
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/D/84     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/D/84     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/13     | 58                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/14     | 30                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/22     | 58                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/26     | 56                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/28     | 37                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/38     | 97                   | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/45     | 6                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/53     | 4                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/54     | 6                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/68     | 4                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/70     | 4                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/82     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/82     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/82     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/82     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/82     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/82     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |
| Bp. XI. ker. Sasad-Liget I.ütem | 1996/3/F/82     | -                    | Budapest       | Lakóingatlan            | 2007-2008                     |

Budapest, 2009. április 28.

  
Csoma András  
vezérigazgató

  
Varga Tamás  
cégvezető

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

Biggeorge's-NV Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1006 Budapest, Lajos u. 48-66.  
Adószám: 13590288-2-41

III - 1 2 0 . 0 2 7 - 1 / 2 0 0 6 .

PSZAF nyilvántartásbavételi határozat száma

1 8 1 2 4 7 9 8 - 2 4 1

Adószám

## Biggeorge's-NV 1. Ingatlanfejl. Befektetési Alap

Időszak: 2008.01.01-2008.12.31

### 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 értékkülönbözete                   |           |                          |           |
| 05.      | 3. Egyéb berendezések                            |           |                          |           |
| 06.      | 4. Beruházások                                   |           |                          |           |
| 07.      | 5. Beruházásokra adott előlegek                  |           |                          |           |
| 08.      | II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK                |           |                          |           |
| 09.      | 1. Hosszú lejáratú bankbetétek                   |           |                          |           |
| 10.      | B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)           | 1,933,705 |                          | 5,720,404 |
| 11.      | I. KÉSZLETEK                                     | 7,800     |                          | 2,073     |
| 12.      | 1. Ingatlankészletek                             | 7,800     |                          | 2,073     |
| 13.      | 2. Ingatlankészletekértékkülönbözete             |           |                          |           |
| 14.      | II. KÖVETELÉSEK                                  | 909,345   |                          | 4,788,841 |
| 15.      | 1. Követelések                                   | 909,345   |                          | 4,788,841 |
| 16.      | 2. Követelések értékvesztése (-)                 |           |                          |           |
| 17.      | III. ÉRTÉKPAPÍROK                                |           |                          |           |
| 18.      | 1. Értékpapírok                                  |           |                          |           |
| 19.      | 2. Értékpapírok értékkülönbözete                 |           |                          |           |
| 20.      | 3. a) kamatból, osztalékból                      |           |                          |           |
| 21.      | 4. b) egyéb                                      |           |                          |           |
| 22.      | IV. PÉNZESZKÖZÖK                                 | 1,016,560 |                          | 929,490   |
| 23.      | C. Aktív időbeli elhatárolások                   | 2,231     |                          |           |
| 24.      | 1. Aktív időbeli elhatárolások                   | 2,231     |                          |           |
| 25.      | 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-) |           |                          |           |
| 26.      | ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C)                    | 1,935,936 |                          | 5,720,404 |

### MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése                                      | Előző év  | Előző év(ek) módosításai | Tárgyév   |
|----------|--|-----------|--------------------------|-----------|
| a        | b  | c         | d                        | e         |
| 27.      | D. Saját tőke (I. + II. sor)                             | 1,076,785 |                          | 1,535,970 |
| 28.      | I. INDULÓ TŐKE   | 1,010,000 |                          | 1,010,000 |
| 29.      | a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke              | 1,010,000 |                          | 1,010,000 |
| 30.      | b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke           |           |                          |           |
| 31.      | II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)                         | 66,785    |                          | 525,970   |
| 32.      | a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözetéből |           |                          |           |
| 33.      | b) ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözetéből    |           |                          |           |
| 34.      | c) előző évek eredményéből                               | 2,138     |                          | 66,785    |
| 35.      | d) üzleti évi eredményből                                | 64,647    |                          | 459,185   |
| 36.      | E. Céltartalékok   |           |                          |           |
| 37.      | F. Kötelezettségek (I. + II. sor)                        | 858,519   |                          | 870,416   |
| 77.      | I. HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK                        |           |                          |           |
| 86.      | II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK                       | 858,519   |                          | 870,416   |
| 98.      | G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)        | 632       |                          | 3,314,018 |
| 102.     | FORRÁSOK ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)                  | 1,935,936 |                          | 5,720,404 |

Biggeorge's - NV 1. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap

Keltezés:

Budapest, 2009. április 14-én

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

1036 Budapest, Lajos u. 43-66.

Adószám: 18124798-2-41

a vállalkozás vezetője (képviselője)

|     |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| III | - | 1 | 2 | 0 | . | 0 | 2 | 7 | - | 1 | / | 2 | 0 | 0 | 6 | . |
|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 8 | 1 | 2 | 4 | 7 | 9 | 8 | - | 2 | 4 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Adószám

## Biggeorge's-NV 1. Ingatlanfejl. Befektetési Alap

Időszak: 2008.01.01-2008.12.31

### "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    | 8,309    |                          | 3,755,046 |
| II.        | EGYÉB BEVÉTELEK                 | 40,000   |                          |           |
| III.       | ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE |          |                          | 3,317,648 |
| IV.        | MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK              | 34,076   |                          | 53,331    |
| V.         | EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK              |          |                          | 1,307     |
| VI.        | PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI    | 50,414   |                          | 76,425    |
| VII.       | PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI |          |                          |           |
| VIII.      | RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK            |          |                          |           |
| IX.        | RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK         |          |                          |           |
| X.         | FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK     |          |                          |           |
| XI.        | TÁRGYÉVI EREDMÉNY               | 64,647   |                          | 459,185   |

Keltezés: Budapest, 2009. április 14

Biggeorge's - NV 1. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap  
képviselet: Biggeorge's - NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1036 Budapest, Lajos u. 48-66. a vállalkozás vezetője (képviselője)  
Adószám: 18124798-241

## Független Könyvvizsgálói Jelentés

### a Biggeorge's-NV1. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap tulajdonosai részére

1.) Elvégeztük a Biggeorge's-NV1. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap mellékelt 2008. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2008. december 31-i** fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **5 720 404 ezer Ft**, az üzleti év mérleg szerinti eredménye **459 185 ezer Ft** nyereség-, 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 beszámolónak 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 Könyvvizsgálati 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 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 felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függnek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából meghatározó belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati bizonyítékok elegendő és megfelelő alapot nyújtanak a könyvvizsgálói záradékunk (véleményünk) megadásához.

**Záradék (vélemény)**

6.) A könyvvizsgálat során a Biggeorge's-NV1. Ingatlanfejlesztő 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-NV1. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap 2008. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.


Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Biggeorge's-NV1. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap futamideje 2009. március 31. napjában került meghatározásra.

Budapest, 2009. április 14.

BDO Kontroll Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.  
1126 Budapest, Nagy Jenő u. 10.  
nyilvántartási szám: 000049

  
Nagy András  
Cégvezető



  
Baumgartner Ferenc  
Bejegyzett könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági száma: 002955