

## TÁJÉKOZTATÓ

# BIGGEORGE'S-NV 4. INGATLANFORGALMAZÓ BEFEKTETÉSI ALAP

### NYÍLTVÉGŰ BEFEKTETÉSI JEGYEINEK NYILVÁNOS FORGALOMBA HOZATALÁHOZ

Alapkezelő:

**Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
1023 Budapest, Lajos u.28-32.

Letétkezelő:

**K&H Bank Zrt.**  
1051 Budapest, Vigadó tér 1.

Ingatlanértékelő:

**ESTON International Ingatlan tanácsadó Zrt.**  
1024 Budapest, Lövház utca 39. II. em.

Forgalmazó:

**CIB Bank Zrt.**  
1027 Budapest, Medve u 4-14.

Könyvvizsgáló:

**BDO Forte Audit KÖNYVVIZSGÁLÓ Korlátolt Felelősségű Társaság**  
1126 Budapest, Nagy Jenő u. 10.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott engedély száma:  
E-III/120.032/2007.

Dátuma:

2007. november 29.

**A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete a tájékoztató közzétételének jóváhagyása során a tájékoztatóban szereplő adatok valóságát nem vizsgálja, s azért felelősséget nem vállal.**

**Felhívjuk a potenciális befektetők figyelmét, hogy mivel a Kibocsátó és a Forgalmazó között nem áll fenn egyetemleges felelősség, így a jelen Tájékoztató alapján forgalomba hozandó értékpapírok a szokásostól eltérő kockázatúak.**

*h*

*h*

## TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ .....	3
1.1. Az ingatlanpiac sajátosságai .....	5
1.2. Az Alap befektetési stratégiájából adódó kockázat .....	5
1.3. A gazdasági és politikai környezetből adódó kockázat .....	5
1.4. Likviditási, finanszírozási és egyéb tőkepiaci kockázat.....	5
1.5. Az ingatlanok értékéből, hasznosításából eredő kockázat .....	6
1.6. Az ingatlan fejlesztések speciális kockázatai .....	6
1.7. Devizaárfolyam kockázat .....	6
1.8. Az Alap sajátosságaiból eredő kockázat .....	6
1.9. Az Alapkezelő működésére vonatkozó kockázatok .....	8
2. Általános tájékoztatás .....	9
3. Fogalmak .....	11
4. A Nyilvános ajánlattétel adatai.....	15
4.1. A létrehozandó Alap rövid bemutatása.....	15
4.2. Az Alappal kapcsolatos egyéb adatok .....	17
4.3. Jegyzési hely .....	23
4.4. A Jegyzés módja .....	23
4.5. Jegyzési árfolyam .....	23
4.6. Minimálisan jegyezhető Befektetési jegyek mennyisége .....	23
4.7. Jegyzési időszak .....	23
4.8. Túl- illetve aluljegyzés esetén követendő eljárás .....	24
4.9. Háttérszabályok .....	26
4.10. Joghatóság .....	26
4.11. A Befektetési Jegyekhez kapcsolódó jogok .....	26
4.12. Nyilatkozat.....	26
4.13. Jegyzési garanciavállalás.....	27
5. A Befektetések lehetséges piaca .....	28
6. A forgalmazási hely meghatározása .....	31
7. A forgalomba hozatal szereplőinek bemutatása.....	31
7.1. Az Alapkezelő bemutatása .....	31
7.2. A Letétkezelő bemutatása .....	36
7.3. Az Ingatlanértékelő bemutatása .....	38
7.4. A Forgalmazó bemutatása.....	40
8. Adózás .....	45
8.1. Az Alap adózása.....	45
8.2. A devizabelföldi Befektetési Jegy tulajdonok adózása .....	45
9. A kibocsátásban érintett jogi és természetes személyek érdekeltsége .....	46
9.1. A kibocsátásban érintett jogi és természetes személyek érdekeltsége .....	46
9.2. Összeférhetetlenség.....	46
9.3. Érdekütközés .....	46
10. Megtekinthető dokumentumok .....	47
11. A Tájékoztató érvényessége .....	48

1. számú melléklet: Alapkezelési Szabályzat
2. számú melléklet: az Alapkezelő mérleg és eredményadatai
3. számú melléklet: a Letétkezelő mérleg- és eredményadatai
4. számú melléklet: a Forgalmazó mérleg- és eredményadatai

## **ÖSSZEFOGLALÓ**

A Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság és a CIB Bank Zrt. mint forgalmazó nyilvánosan kívánja forgalomba hozni a Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap befektetési jegyeit. A nyilvános forgalomba hozatalra kerül minimálisan 10.000.000 db, egyenként 100,- forint névértékű, azaz minimálisan 1.000.000.000,- forint össznévértékű, maximálisan 200.000.000 db, egyenként 100,- forint névértékű, azaz maximálisan 20.000.000.000,- forint össznévértékű, névre szóló Befektetési Jegy. A minimálisan jegyezhető Befektetési Jegyek mennyisége 10.000 darab, melynek névértéke mindösszesen 1.000.000,- Ft. A Befektetési Jegyek dematerializált formában kerülnek előállításra. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2007. november hónap 29. napján, E-III/120.032/2007. számú határozatával engedélyezte a jelen Tájékoztató és a nyilvános ajánlattétel közzétételét. A jegyzés során forgalomba hozható befektetési jegyekre megállapított felső korlát 200.000.000 db, egyenként 100,- Ft névértékű befektetési jegy.

A Befektetési Jegyeket Devizabelföldiek és Devizakülföldiek egyaránt megvásárolhatják.

**Az Alap futamideje:**  
határozatlan

**Alapkezelő:**  
**Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
(1023 Budapest, Lajos u. 28-32.)

**Ingatlanértékelő:**  
**ESTON International Ingatlanértékelő Zrt**  
(1024 Budapest, Lövház utca 39. II. em.)

**Forgalmazó:**  
**CIB Bank Zrt.**  
(1027 Budapest, Medve u. 4-14.)

**Letétkezelő:**  
**K&H Bank Nyrt.**  
(1051 Budapest, Vigadó tér 1.)

A jegyzés sikeres lezárását követően az Alapkezelő haladéktalanul kezdeményezi az Alap nyilvántartásba vételét a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 253. § (1) bekezdésének rendelkezései szerint. A jegyzés sikeres lezárásának feltétele, hogy a Befektetők legalább a fenti minimális összegnek megfelelő mennyiségben érvényesen jegyezzenek a Befektetési Jegyekből. Az Alap a nyilvántartásba vétellel jön létre, ezt követően nyílik meg az Alapkezelő joga arra, hogy a Befektetők által befizetett összeg felett az Alap befektetési politikájának megfelelően rendelkezzen.

Az Alap megszűnésével, beolvadásával, átalakulásával kapcsolatban a Törvényben foglaltak irányadók a jelen Tájékoztatóban foglalt esetleges eltérésekkel.

### **A Befektetési Jegy lényeges jellemzői és kockázatai**

A kibocsátásra kerülő Biggeorge's-NV 4. Befektetési Jegy névre szóló értékpapír, amely dematerializált értékpapírként kerül előállításra, kibocsátásának pénzneme magyar forint. A Befektetési Jegyről további részletes információt a Tájékoztató 4. pontja tartalmaz.

A Befektetési Jegy legfontosabb kockázatairól a Tájékoztató 1. pontja tartalmaz részletes információkat.

### **Felhívjuk a figyelmet arra, hogy**

- jelen összefoglaló a Tájékoztató bevezető része,
- befektetési döntést a Tájékoztató egészének ismeretében lehet meghozni,
- ha a Tájékoztatóban foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, előfordulhat, hogy a tagállamok nemzetközi jogszabályai alapján a felperes Befektetőnek kell viselnie a bírósági eljárás megindítását megelőzően a Tájékoztató fordításának költségeit,
- az összefoglaló tartalmáért felelősséget vállaló személyt, illetve az összefoglaló fordítását végző személyt kártérítési felelősség terheli a Befektetőknek okozott kárért abban az esetben, ha az összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy nincs összhangban a Tájékoztató más elemeivel,
- a Befektetők alaposan vizsgálják meg a Tájékoztatóban foglalt adatokat, kiemelt figyelemmel az 1. pontban (Kockázati tényezők) foglaltakra,
- a Befektetők nem értelmezhetik a Tájékoztató tartalmát jogi, adózási vagy számviteli tanácsként. Javasoljuk, hogy befektetési döntésüket megelőzően kérjék ki jogi, pénzügyi és üzleti tanácsadók véleményét.

## 1. Kockázati tényezők

**A Kibocsátó és a Forgalmazó között nem áll fenn egyetemleges felelősség, így a jelen Tájékoztató alapján forgalomba hozandó értékpapírok a szokásostól eltérő kockázatúak.**

### 1.1. Az ingatlanpiac sajátosságai

Az ingatlanok vételárának megtérülési ideje viszonylag hosszú, ezért ingatlanba csak hosszú távon érdemes befektetni. Ezen felül az ingatlanbefektetések kockázata sem elhanyagolható, az ingatlanok fejlesztése, hasznosítása, illetve értékesítése időről-időre – a piaci viszonyok változásával párhuzamosan – nehézségekbe ütközhet, ezért az ingatlanpiacon realizálható hozam nem feltétlenül egyezik meg az alternatív befektetési eszközökön elérhető hozamok alakulásával.

### 1.2. Az Alap befektetési stratégiájából adódó kockázat

Az Alap befektetési stratégiája elsősorban értéknövelésre alapozott és az Alapkezelő jövedelemtermelő portfólió elemeket legfeljebb kisebb mértékben, illetve időszakosan kíván vásárolni- illetve tartani. Az Alap folyamatos hozama elsősorban az Alap likvid eszközeinek befektetéséből származhat, mely az Alap méretéhez viszonyítottan várhatóan nem lesz jelentős mértékű. Ezért az Alap teljesítménye időben változó lehet és akár szélsőséges árfolyammozgások bekövetkezése sem zárható ki. Az Alap által megvalósítani tervezett projektek jellemzően hosszabb (éven túli, de adott esetben több éves) kifizetésűek, így a projektek során realizált érték várhatóan csak hosszabb távon jelenik meg az Alap Nettó Eszközértékében. Ugyanakkor előfordulhat, hogy a projektek megvalósításához kapcsolódó költségek folyamatosan, illetve az értékteremtés realizálását megelőzően merülnek fel az Alapban. Erre tekintettel az Alap Nettó Eszközértéke, illetve hozama rövid távon ingadozhat és az Alap hosszabb távon várhatóan a betéti kamatokat meghaladó teljesítményét a Befektetők csak több éves tartási periódus mellett élvezhetik viszonylag nagy biztonsággal.

### 1.3. A gazdasági és politikai környezetből adódó kockázat

A hazai és nemzetközi gazdasági és politikai környezet jelentős hatással lehet az Alap eszközeire, így különösen az ingatlanok értékére, valamint az Állampapírok hozamára és az üzleti életre általában. Az egyes országok kormányzati politikája befolyásolhatja az általános tőkepiaci feltételeket és az ingatlan-befektetések hozamait is. A Nettó Eszközértéket befolyásolhatja a gazdasági növekedés, a külgazdasági pozíció, az árfolyam politika, a költségvetés hiányának mértéke, az infláció és a kamatszint. A fentiekben túl további kockázatot jelenthet az egyes adójogszabályok megváltozása.

### 1.4. Likviditási, finanszírozási és egyéb tőkepiaci kockázat

A portfólió elemeinek értékesítése vagy az Alap szabad pénzeszközeinek befektetése időnként nehézségekbe ütközhet, az ingatlanok, Állampapírok és egyéb, az Alap által tartott tőkepiaci eszközök árát, hozamát az ingadozó piaci kereslet és kínálat fokozottan képes befolyásolni. Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő az aktív értékteremtési fázis végén az Alap által megvalósított projekteket döntően értékesíteni kívánja, az ingatlanpiaci értékesítési körülmények alakulása az átlagosnál nagyobb mértékben lehet kihatással az Alap befektetési stratégiájának megvalósítására és az ezen keresztül a Befektetők által realizált hozamra.

Az Alap várhatóan élni kíván a Törvényben meghatározott hitelfinanszírozás lehetőségével. Ezért a finanszírozási lehetőségek hozzáférhetőségének, árazásának és biztosítéki

rendszerének változása hatással lehet az Alap befektetési stratégiájának megvalósítására, illetve az Alap Nettó Eszközértékének és hozamának alakulására.

### **1.5. Az ingatlanok értékéből, hasznosításából eredő kockázat**

Az ingatlanpiacokat időnként nagy mértékű árfolyam-ingadozások jellemzik, melyekkel szemben az Alapkezelő a legnagyobb gondosság mellett sem tudja teljes egészében megvédeni az Alap pozícióját. Tekintettel arra, hogy az Alap elsősorban fejlesztési projektek előkészítésére kíván koncentrálni, tevékenységét az ingatlanpiaci értékesítési- illetve hasznosítási kilátások változása az átlagosnál is nagyobb mértékben érintheti.

Az Alap kisebb mértékben, illetve időszakosan olyan ingatlanokba is kíván fektetni, amelyek esetében azok jövedelemtermelő képességét hosszú távú bérleti szerződések biztosítják. Ezt a jövedelemtermelő képességet azonban befolyásolja a bérbevevő fizetőképessége, a bérbe adott ingatlanok fenntartási és üzemeltetési költségeinek változása. Ezen felül a bérleti szerződések bérlő részéről történő felmondása – a felmondással járó esetleges büntető díjak ellenére – bevétel kiesést okozhatnak, amennyiben az ingatlant átmenetileg nem vagy csak rosszabb feltételekkel sikerül bérbe adni. Ezen tényezők kihatással lehetnek az esetlegesen az Alap által fejlesztett és hasznosított, értékesíteni kívánt ingatlanok értékére, így eladási árára is.

### **1.6. Az ingatlan fejlesztések speciális kockázatai**

Az Alap portfóliójába elsősorban olyan ingatlanok kerülnek, amelyek fejlesztési célra alkalmasak, illetve alkalmassá tehetőek. A fejlesztés fogalma alatt – az Alap szempontjából – tudatos értéknövelő tevékenység értendő. A fejlesztés során a fejlesztő többek között viseli a tervezési kockázatokat, a műszaki kockázatokat, a szerződéses kockázatokat, és az engedélyezési eljárás során jelentkező kockázatokat. Ezek a kockázatok egyrészt eredményezhetik a fejlesztés időbeli elcsúszását, vagy a tervezett mennyiségi és minőségi jellemzőknél gyengébb jellemzőkkel rendelkező ingatlan-termék előállítását, szélsőséges esetben az adott fejlesztési projekt ellehetetlenülését is. A fejlesztési tevékenység során az Alap a projekteket nagyobb részt a kivitelezési tevékenység megkezdése előtt értékesíteni kívánja, kisebb részben azonban kész kivitelezési tevékenységgel is együtt járó fejlesztési tevékenységet végezni. Ilyen esetben az Alap fejlesztési tevékenységének kockázatát az építőipari tevékenységhez kapcsolódó kockázatok jelentős mértékben befolyásolhatják.

### **1.7. Devizaárfolyam kockázat**

Az Alap portfólióját alkotó egyes értékpapírok, illetve az Alap tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításából vagy értékesítéséből származó bevételek és az ezekhez kötődő kiadások különféle devizákban lehetnek denominálva, aminek következtében ezen értékpapíroknak az egyes devizákban kifejezett értékük forintba konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat.

Az Alap várhatóan élni kíván a Törvényben meghatározott fedezeti ügyletek kötésének lehetőségével. Ezért a fedezeti lehetőségek hozzáférhetőségének, árazásának és biztosítéki rendszerének változása hatással lehet az Alap befektetési stratégiájának megvalósítására, illetve az Alap Nettó Eszközértékének és hozamának alakulására.

### **1.8. Az Alap sajátosságaiból eredő kockázat**

Az Alapkezelő ezúton kívánja felhívni potenciális befektetői figyelmét az Alap sajátosságaiból eredő kockázati tényezőkre:

## Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap TÁJÉKOZTATÓ

- Nem szabad figyelmen kívül hagyni az ingatlanok tulajdonlásával, üzemeltetésével, felújításával, műszaki állapotával, fejlesztésével, illetve az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatos kockázatokat.
- Az Alapkezelő által megvalósítani tervezett befektetési politikának megfelelő portfólió az Alap nyilvántartásba vételétől kezdve csak fokozatosan, várhatóan a Feltöltési Időszak végéig alakulhat majd ki.
- Az Alapkezelő jogosult a Törvényben, egyéb jogszabályban és az Alapkezelési Szabályzatban rögzített jogosultságok gyakorlására, döntések meghozatalára, különös tekintettel:
  - az Alap nevében befektetési, eszközértékesítés, illetve az Alap vagyonának hasznosítását érintő döntések meghozatalára és minden ehhez szükséges jognyilatkozat megtételére, megállapodás megkötésére,
  - a rendkívüli hozamfizetés elrendelésére,
  - az Alap beolvasztására, megszüntetésére, átalakítására (beleértve az Alap fajtájának, típusának megváltoztatását),
  - az Alap működéséhez, illetve forgalmazásához kapcsolódó költségek körének, mértékének megváltoztatására,
  - az Alap futamidejének megváltoztatására
  - az Alap befektetési politikájának megváltoztatására,
  - az Alapkezelési Szabályzat megváltoztatására.
- Az Alapkezelő az átlagostól eltérő hozampolitikát alakított ki, melynek részletes szabályait az Alapkezelési Szabályzat 9. pontja tartalmazza.
- Az Alapkezelőt az Alapkezelési Szabályzat 10.2 pontjában leírt alapkezelési díjon túl, a Szabályzat 10.3. pontjában részletezett alapkezelési sikerdíj is megilleti. A sikerdíjnak az Alapkezelési Szabályzat szerinti elszámolása akár az Alap nettó eszközértékének esetenkénti nagyobb mértékű nettó eszközérték változását eredményezheti, amely a kifizethető hozam nagyságát is befolyásolja.
- Az Alap minimális induló saját tőkéje 1.000.000.000,- Ft. Amennyiben a Befektetők a minimális induló saját tőkét érvényesen nem jegyzik le (aluljegyzés), a jegyzés meghiúsul. Az aluljegyzés esetén irányadó szabályokat a jelen Tájékoztató 4.8.1. pontja tartalmazza.
- A Befektető terhére forgalmazási és visszaváltási jutalék kerülhet felszámításra az Alapkezelési Szabályzat 10.5. pontjában részletezettek szerint. A jegyzés során a Befektető terhére tranzakciónként 10.000,- Ft forgalmazási jutalék kerül felszámításra. Az Alap likviditásának szabályozása és a likviditási kockázat mérséklése érdekében az Alapkezelő él a visszaváltási és értesítési visszaváltási jutalékok alkalmazásának lehetőségével. A jutalékok az Alapkezelő által változtathatók, így adott esetben a befektetési jegyek visszaváltása magasabb jutalékfizetési kötelezettséggel jár a 10.5. pontban részletezettek szerint.
- Az Alapkezelő a visszaváltási megbízásokat főszabályként a hatályos jogszabályban meghatározott időszakon belül az utolsó forgalmazási napon teljesíti az Alapkezelési Szabályzat 11.6. pontjában részletezettek szerint.
- Az Alapkezelő a Forgalmazó útján köteles a Befektetési Jegyeket főszabályként minden Forgalmazási Napon forgalmazni, a Törvényben és a jelen Tájékoztató 4.2.8. pontjában részletezett esetekben és módon azonban lehetőség van a folyamatos forgalmazás felfüggesztésére, szünetelésére, illetve a folyamatos visszaváltás felfüggesztésére.

## **1.9. Az Alapkezelő működésére vonatkozó kockázatok**

### **1.9.1. Makrogazdasági kockázatok**

Az Alapkezelő tevékenységi köre kizárólag az alapkezelésre korlátozódik, és bevételei kizárólag ebből a tevékenységből származnak, ezért az 1.2 pontban leírt kockázati tényezők az Alapkezelőre nézve is fennállnak.

### **1.9.2. Tárgyi, technikai feltételekből eredő kockázat**

Az Alapkezelő rendelkezik a működéséhez szükséges tárgyi, technikai feltételekkel, viszont e körülményekben menet közben bekövetkező esetleges változásokból eredő kockázatok kihathatnak a kezelt alapok eredményességére is.

### **1.9.3. Személyi feltételekből eredő kockázat**

Az Alapkezelő a tevékenység irányítására, portfóliókezelésre, illetve a back office tevékenység szervezésére olyan személyeket alkalmaz, akik megfelelő gyakorlati tapasztalattal, illetve a külön jogszabályban előírt vizsgával rendelkeznek. Az Alapkezelő tevékenységét az alapkezelőkre vonatkozó törvényi előírások, és az ezek alapján készült belső szabályzatok alapján végzi. Mindezekről függetlenül fennállnak a munkavállalókkal kapcsolatos személyes kockázatok.

## 2. Általános tájékoztatás

A jelen Tájékoztató a magyar jog különösen a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény rendelkezései alapján nyújt információkat az Alapról a Befektetési Jegyeket megvásárolni szándékozó személyeknek. A Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint Alapkezelő az Alap nevében eljárva a jelen Tájékoztatóban foglaltakért felelősséget vállal, amelyet a Tájékoztató végén külön nyilatkozatban aláírásával erősít meg.

A Törvény 26. §-a szerint:

"(1) A tájékoztatónak tartalmaznia kell minden, a kibocsátó, illetőleg az értékpapírban foglalt kötelezettség teljesítésére kezességet (garanciát) vállaló személy piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint az értékpapírhoz kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.

(2) A tájékoztatóban, illetőleg az arról és az értékpapírról közzétett hirdetményben közölt adatnak, adatcsoportosításnak, állításnak, elemzésnek, a valóságnak megfelelőnek, helytállóknak, az (1) bekezdésben meghatározott cél elérésére alkalmasnak kell lennie.

(3) A tájékoztató és a hirdetmény félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmazhat, és nem hallgathat el olyan tény, amely az (1) bekezdésben meghatározott cél elérését veszélyeztethet."

A Törvény 29. § (1) bekezdése szerint:

„Az értékpapír tulajdonosának a tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a kibocsátó, a forgalmazó (forgalmazási konzorcium esetében a vezető forgalmazó), az értékpapírban foglalt jogokért kezességet (garanciát) vállaló személy, az ajánlattevő vagy az értékpapír szabályozott piacra történő bevezetését kezdeményező személy felel. A tájékoztatóban pontosan, egyértelműen azonosítható módon meg kell jelölni annak a személynek a nevét/megnevezését, a forgalomba hozatalban betöltött szerepét, valamint lakcímét/székhelyét, aki/amely a tájékoztató vagy annak valamely részének tartalmáért felel. A tájékoztatóban foglalt minden információra, illetőleg az információ hiányára is ki kell terjednie valamely személy felelősségvállalásának."

A Törvény 38.§ (4) bekezdése szerint:

"(4) Ha az értékpapír forgalomba hozatala a befektetők szempontjából a szokásostól eltérő kockázatú - így különösen, ha a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátója kevesebb mint egy éve működik, ha a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír forgalomba hozatala következtében a kibocsátó hiteltartozásainak összege meghaladja saját tőkéjének összegét, vagy a kibocsátó, az ajánlattevő, vagy az értékpapír szabályozott piacra történő bevezetését kezdeményező személy és a forgalmazó felelőssége a tájékoztatóval kapcsolatosan nem egyetemleges - a Felügyelet kötelezi a forgalmazót és a kibocsátót, az ajánlattevőt, vagy az értékpapír szabályozott piacra történő bevezetését kezdeményező személyt ennek a tájékoztató elején, valamint a hirdetéseiben feltűnő módon történő feltüntetésére."

A Törvény 57. § (1) bekezdése szerint:

„A szabályozott információk nyilvánosságra hozatalának elmaradásával okozott kár megtérítéséért a kibocsátó felel.”

### 3. Fogalmak

<b>ÁKK</b>	Államadósság Kezelő Központ (székhelye: 1027 Budapest, Csalogány u. 9-11.)
<b>Alap</b>	A Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap, mely a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete általi nyilvántartásba vétellel jön létre.
<b>Alapkezelési Szabályzat</b>	A jelen Tájékoztató 1. számú mellékletét képező Alapkezelési Szabályzat.
<b>Alapkezelő</b>	Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság ( <b>1023 Budapest, Lajos u. 28-32.</b> )
<b>Allokáció</b>	Túljegyzés esetén a Jegyzés lezárását követő eljárás, amely során az Alapkezelő mint kibocsátó, illetve a Forgalmazó, előre meghirdetett elvek alapján dönt az egyes Jegyzések elfogadásának mértékéről. [Tpt. 5. § (1) bekezdés 3. pont] Ugyanezen eljárás alkalmazandó azon Forgalmazási Napokon, melyeken a Kibocsátási Maximumot meghaladó befektetési jegy vásárlási megbízás érkezik a Forgalmazóhoz.
<b>Állampapír</b>	<p>A magyar vagy külföldi állam, a Magyar Nemzeti Bank, az Európai Központi Bank vagy az Európai Unió más tagállamának jegybankja által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír. [Tpt. 5. § (1) bekezdés 6. pont]</p> <p>Állampapírokon belül az Alapkezelő azokat tekinti egy évnél nem hosszabb futamidejű értékpapíroknak, amelyeknek – a vásárlás pillanatában vett – hátralévő futamideje nem haladja meg a 365 naptári napot.</p>
<b>Befektetési Jegy</b>	A jelen Tájékoztató feltételei szerint forgalomba hozandó Biggeorge's-NV 4. Befektetési Jegyek.
<b>Befektető</b>	Az a személy, aki a Befektetési Jegyet megvásárolta.
<b>BÉT</b>	Budapesti Értéktőzsde Zrt. (székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 93.)
<b>Bszf.</b>	a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény.
<b>Dematerializált Értékpapír</b>	A Törvényben és külön jogszabályban meghatározott módon elektronikus úton létrehozott, rögzített, továbbított és nyilvántartott, az értékpapír tartalmi kellékeit azonosítható módon tartalmazó adatösszesség. [Tpt. 5. § (1) bekezdés 29. pont]

## Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap TÁJÉKOZTATÓ

### Devizabelföldi

A Törvény 5. § (1) bekezdés 30. pontjában ekként megjelölt személyek, azaz:

- a) az a természetes személy, akinek az illetékes magyar hatóság által kiadott érvényes személyazonosító igazolványa, a tizennégy éven aluliak esetében pedig a személyi azonosítóról kiadott hatósági igazolványa van, illetve azokkal rendelkezhet,
- b) a vállalkozás és a szervezet, ha a székhelye belföldön van, ideértve a külföldi állampolgár önálló magyarországi vállalkozását (egyéni vállalkozót - ideértve az egyéni céget is - és az önfoglalkoztatót) is,
- c) a b) pont szerinti vállalkozás vagy szervezet tulajdonosa, vezető tisztségviselője, felügyelő bizottsági tagja és alkalmazottja e minőségében a vállalkozás és a szervezet nevében tett jogügyletei és cselekményei tekintetében, ha azok alapján a vállalkozás vagy a szervezet szerez valamilyen jogot, illetve azt terheli kötelezettség, akkor is devizabelföldinek tekintendő, ha egyébként devizakülföldi,
- d) a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ide nem értve a vámszabadterületi társaságot,
- e) a külföldön lévő külképviselet.

### Devizakülföldi

A Törvény 5. § (1) bekezdés 31. pontjában ekként megjelölt személyek, azaz

- a) a természetes személy, ha nincs az illetékes magyar hatóság által kiadott, érvényes személyazonosító igazolványa, és azzal nem is rendelkezhet,
  - b) a vállalkozás és a szervezet - jogi formájától függetlenül -, ha székhelye külföldön van, a devizabelföldi vállalkozás és szervezet külföldön működő fióktelepe,
  - c) a devizakülföldinek a belföldön lévő képviselete,
  - d) a vámszabadterületi társaság,
  - e) a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ha a fióktelepet vámszabad területen létesítették, illetve ott működik
- ;

### Értékelési Nap

A Forgalmazási Nap.

### Feltöltési Időszak

Az Alap nyilvántartásba vételétől számított 18 hónap, mely időszak alatt az Alapkezelő tervei szerint az Alap hosszú távon optimális és fenntartani tervezett mértékű és arányú ingatlanportfólióját képes kialakítani

### Felügyelet

Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (székhelye: 1013 Budapest, Krisztina krt. 39.)

### Forgalmazó

CIB Bank Zrt. (székhelye: 1027 Budapest Medve u. 4-14.)

### Forgalmazás

a Befektetési Jegyeknek a Befektetési Alap nevében a Forgalmazó által a Forgalmazási Napon, a Forgalmazó üzletszabályzatában meghatározott üzleti órákban történő folyamatos forgalomba hozatala és visszaváltása

## Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap TÁJÉKOZTATÓ

<b>Forgalmazási Nap</b>	Minden olyan nap, amely a Forgalmazó üzletszabályzata szerint értékpapír ügyletek bonyolítása vonatkozásában munka/banki napnak minősül.
<b>Ingatlanértékelő</b>	ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt. (1024 Budapest, Lövház u. 39. II. emelet)
<b>Jegyzés</b>	A Befektetési Jegy forgalomba hozatala során a Befektetési Jegyet megvásárolni szándékozó személyeknek a Befektetési Jegy megvásárlására irányuló, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadják, és kötelezettséget vállalnak az ellenszolgáltatás teljesítésére. [Tpt. 5. § (1) bekezdés 63. pont] A Befektetési Jegy jegyzésének feltétele, hogy a Befektető a jegyzési ívet a Forgalmazó üzletszabályzatában meghatározott módon aláírja és a Jegyzés fedezetét a jegyzéssel egyidejűleg, visszavonhatatlan módon a Jegyzés céljára rendelkezésre bocsátja.
<b>Jegyzési Maximum</b>	a Jegyzés során forgalomba hozandó Befektetési Jegy mennyiségére megállapított felső korlát, az Alap vonatkozásában 200.000.000 db, egyenként 100,- Ft névértékű, azaz összesen 20.000.000.000,- Ft összesített névértékű befektetési jegy.
<b>KELER</b>	Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.)
<b>Kibocsátási Maximum</b>	a Jegyzés lezárását követő folyamatos forgalmazás során forgalomba hozandó Befektetési Jegy mennyiségére megállapított felső korlát, az Alap vonatkozásában 200.000.000 db, egyenként 100,- Ft névértékű, azaz összesen 20.000.000.000,- Ft összesített névértékű befektetési jegy.
<b>Közzétételi Helyek</b>	Az Alapkezelő és a forgalmazó honlapja. [Tpt. 34. § (4) pont] ( <a href="http://www.biggeorges-nv.hu/alapkezelo">www.biggeorges-nv.hu/alapkezelo</a> ; <a href="http://www.cib.hu">www.cib.hu</a> ) továbbá a Felügyelet honlapja: <a href="http://www.kozzetetelek.hu">www.kozzetetelek.hu</a> .
<b>Letétkezelési Tevékenység</b>	A befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (a továbbiakban: Bszt) 4. § (2) bekezdésének 43 pontjában meghatározott kiegészítő szolgáltatási tevékenység, amely során a Letétkezelő az Alapkezelő megbízása alapján Letéteményesként az Alap tulajdonában lévő értékpapírok letéti őrzését és az ahhoz kapcsolódó kezelését, továbbá az Alap bankszámlájának (ideértve az Alap saját tőkéjének összegyűjtése céljából nyitandó letéti számlát is), illetve értékpapírszámlájának vezetését, valamint a Befektetési Jegyek eladásával, visszavásárlásával, a hozamok kifizetésével és a Nettó Eszközérték megállapításával kapcsolatos technikai

## Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap TÁJÉKOZTATÓ

tevékenységet és az Alapkezelő sajátos ellenőrzését végzi.  
[Bszf. 4. § (2) bekezdés 43. pont]

### **Letétkezelő**

K&H Bank Zrt. (székhelye: 1051 Budapest, Vigadó tér 1.)

### **Nettó Eszközérték**

Az Alap portfóliójában szereplő eszközök és követelések (ideértve a kölcsönbe adásból származó követeléseket is) értéke, csökkentve a portfóliót terhelő összes kötelezettséggel, beleértve a passzív időbeli elhatárolásokat is. [Tpt. 5. § (1) bekezdés 93. pont]

A Nettó Eszközérték mind az egész Alapra, mind az egyes Befektetési Jegyekre kiszámításra kerül minden Értékelési Napon, illetve Rendkívüli Értékelési Napon és azt a Forgalmazó az Alap hivatalos közzétételi helyein közzéteszi.

### **Ptk.**

A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény.

### **Pp.**

A Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény.

### **Rendkívüli Értékelési Nap**

az az Értékelési Nap, melyen a Tpt. 266. § (5) bekezdésének értelmében napi Nettó Eszközérték számítás történik.

### **Törvény**

a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény.

Egyéb, a fentiekben nem definiált fogalmak használata esetén az elnevezések alatt a Törvény fogalomhasználatát értjük.

## 4. A Nyilvános ajánlattétel adatai

### 4.1. A létrehozandó Alap rövid bemutatása

#### 4.1.1. Az Alap elnevezése

Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap

#### 4.1.2. Az Alap rövid neve

Biggeorge's-NV 4. Befektetési Alap

#### 4.1.3. Az Alap típusa és fajtája

Nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott nyíltvégű ingatlanforgalmazó ingatlanbefektetési alap.

#### 4.1.4. Induló saját tőke

Az Alap induló saját tőkéje megegyezik a lejegyzett Befektetési Jegyek darabszámának és névértékének szorzatával, de annak el kell érnie az 1.000.000.000,- Ft-ot, azaz Egy milliárd forintot és nem haladhatja meg a 20.000.000.000,- Ft-ot, azaz a Húszmilliárd forintot.

#### 4.1.5 Az Alap futamideje

Az Alap határozatlan futamidejű. A futamidő kezdő napja a Felügyeletnek az Alap nyilvántartásba vételét elrendelő határozata keltét követő naptári nap.

#### 4.1.6 Az összegűjtött tőke felhasználásának módja és célja

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a Törvény és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját. Az Alapkezelő a megosztás és a lehetséges legmagasabb hozam kritériumait tartja szem előtt a befektetési döntések meghozatalakor.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat fejleszt és vásárol, az ingatlanokra nem fordított tőkét pedig likvid eszközökben tartja. Az ingatlan megvásárlása és értékesítése közötti időszakban azokat a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja.

#### 4.1.7 Az Alap befektetési politikájának rövid összefoglalása

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a Törvényben és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját. Az Alapkezelő az Alap működése során, az elfogadható kockázat mellett elérhető lehetséges legmagasabb hozamot tartja szem előtt a portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során. A hozam maximalizálása és a kockázatok minimalizálása érdekében az Alapkezelő várhatóan élni kíván a Törvény által biztosított hitelfelvétel és származékos ügyletek megkötésének lehetőségével.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol és fejleszt, az ingatlan megvásárlása és értékesítése közötti időszakban azokat a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az ingatlanokra nem fordított tőkét pedig elsősorban likvid eszközökben tartja. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap likviditásának biztosításához szükséges likvid eszköz hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse.

Az Alapkezelő célja, hogy az Alap által kialakított ingatlanportfólió piaci értékének a Nettó Eszközértékhez viszonyított aránya a Feltöltési Időszakot követően folyamatosan 70 és 80 százalék között alakuljon, azaz az ingatlankitettségek a fenti határértékek közé essen minden két egymást követő naptári negyedév utolsó Forgalmazási Napján.

Az Alapkezelő a jogszabályi előírások figyelembe vételével esetenként élni kíván a kollektív befektetési értékpapírok vásárlásának lehetőségével, azzal, hogy ezen kollektív befektetési értékpapírok kiválasztása során az Alapkezelő célja elsősorban olyan eszközök vásárlása, melyek:

- vagy az Alap folyamatos jövedelemtermelő képességéhez járulnak hozzá,
- vagy az Alap által megvalósított befektetési stratégiánál magasabb várható hozamú befektetési stratégiát folytatnak, az Alap által vállalható kockázati szint mellett.

Az Alap célja az ingatlanforgalmazó befektetési alapokra vonatkozó jogszabályi korlátok figyelembe vétele mellett olyan ingatlanok megvásárlása melyek az Alapkezelő megítélése szerint jelentős értéknövekedési potenciállal bírnak. Ezen jelentős értéknövekedési potenciál realizálásához az Alapkezelő az ingatlanfejlesztés, üzemeltetés, értékesítés és bérbeadás területén szerzett tapasztalatait felhasználva aktív menedzsment tevékenységével kíván hozzájárulni. Az Alapkezelő az aktív menedzsment fázis – mely szükség- és lehetőség szerint az ingatlan fejlesztését is magában foglalja – lezárultát követően a megvásárolt ingatlanokat túlnyomó többségükben értékesíteni kívánja.

Az Alapkezelő kifejezetten fel kívánja hívni a Befektetők figyelmét arra, hogy a hosszabb távon várható megtérülés maximalizálása és az Alapkezelő mozgásterének növelése érdekében az Alap a törvényi korlátozásokon túlmenően nem törekszik sem ingatlanportfóliójának diverzifikálására, sem a fenti lehetséges tranzakció típusok közötti minimális, maximális és várható arányszámok kialakítására.

Az Alapkezelő nem kívánja magát korlátozni abban, hogy befektetései földrajzi, illetve felhasználási szempontból milyen ingatlanokban testesüljenek meg. A jövőben az Alap portfóliójába kerülhetnek Magyarország területén kívül elhelyezkedő ingatlanok is, amennyiben azt a jogszabályok nem tiltják. Az Alapkezelő fenntartja a jogot arra, hogy a befektetési döntései egyedüli kritériumaként (beleértve az ingatlanok fejlesztését, vételét és eladását) az adott projektek, ingatlanok kiválasztásánál a hozam és a kockázat viszonyát, illetve a Törvény adta kereteket tartsa szem előtt.

Az Alap portfóliójában az alábbi, az Alap likviditásának fenntartását biztosítani kívánó eszközök lehetnek:

- látra szóló és lekötött bankbetét,
- az Európai Unió vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapír (beleértve ezen értékpapírok repo ügylettel történő vásárlását is),
- nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír.

Az Alapkezelő az Alap nevében kizárólag az Alap devizaárfolyamhoz kötött ingatlan ügyletekből befolyó bevételei és az ingatlanügyletekhez kapcsolódó kiadások árfolyamkockázatának, továbbá hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak

fedezése céljából köthet határidős fedezeti ügyleteket, a Törvény rendelkezéseinek betartása mellett.

Az Alap saját tőkéjének minimálisan 15 százalékát likvid eszközökben köteles tartani, a fenti, likviditás fenntartását biztosítani kívánó eszközök együttes tervezett minimális aránya 20 százalék.

Az Alap befektetési politikájának bemutatását részletesen az Alapkezelési Szabályzat 6. fejezete tartalmazza.

#### **4.1.8. A Befektetési Jegy vásárlóinak köre**

A Befektetési Jegyeket Devizabelföldi és Devizakülföldi természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiség nélküli szervezetek vásárolhatják meg.

#### **4.2. Az Alappal kapcsolatos egyéb adatok**

##### **4.2.1. Döntés a forgalomba hozatalról**

Az Alapkezelő közgyűlése 2007.09.17. napján kelt 07/2007. (09.13.) számú határozatával döntött az Alap ingatlanforgalmazó alapként történő létrehozásáról, s így a Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap Befektetési Jegyeinek nyilvános forgalomba hozatala érdekében kezdeményezte a Befektetési Jegyet megvásárolni szándékozó személyeknek szóló nyilvános ajánlattétel és Tájékoztató, illetve annak részeként az Alapkezelési Szabályzat közzététele Felügyelet által történő engedélyezését.

##### **4.2.2. Az Alap nyilvántartásba vétele**

A Felügyelet 2007. november hónap 29. napján kelt E-III/120.032/2007. számú határozatával engedélyezte a Tájékoztató, illetve a nyilvános ajánlattétel közzétételét.

A jegyzés sikeres lezárását követően az Alapkezelő haladéktalanul kezdeményezte az Alap nyilvántartásba vételét. Az Alapot a Felügyelet 2007. december 12. napján, E-III/120.0.32-1/2007. számú határozatával vette nyilvántartásba.

Az Alap a nyilvántartásba vétellel jön létre, ezt követően nyílik meg az Alapkezelő joga arra, hogy a Befektetők által befizetett összeg felett az Alap befektetési politikájának megfelelően rendelkezzen.

#### **4.2.3. Az Alap saját tőkéje**

Az Alap induló saját tőkéje megegyezik a lejegyzett Befektetési Jegyek darabszámának és névértékének szorzatával – melynek minimális mértéke 1.000.000.000,- Ft, azaz Egymilliárd forint –, a működés során pedig az Alap összesített Nettó Eszközértékével azonos.

Az Alap saját tőkéje az Alap futamideje során a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása miatt állandóan változik, az Alap mindenkor saját tőkéje a Nettó Eszközértékkel azonos, amely egyben megegyezik a forgalomban lévő befektetési Jegyek egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértékének és a Befektetési Jegyek darabszámának szorzatával.

Az Alap saját tőkéje azonban nem haladhatja meg a Kibocsátási Maximum és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték szorzatát.

#### **4.2.4. Az Alap Nettó Eszközértéke**

Az Alap Nettó Eszközértékét az Alap tulajdonában álló ingatlanok, a likvid eszközök, a követelések, és a kötelezettségek összértékének alapulvételével kell megállapítani, amit növelni kell az aktív időbeli elhatárolások összegével és csökkenteni a passzív időbeli elhatárolások értékével.

A Nettó Eszközérték mind az egész Alapra, mind az egyes Befektetési Jegyekre kiszámításra kerül minden Értékelési Napon és Rendkívüli Értékelési Napon.

#### **4.2.5. A forgalomba kerülő Befektetési Jegyek száma, névértéke és típusa**

Az Alapkezelő a jegyzés során az Alap nevében a Befektetők számára 50.000.000 db, egyenként 100,- forint névértékű, 5.000.000.000,- forint össznévértékű, névre szóló visszaváltható Befektetési Jegyet hozott forgalomba.

A jegyzés során forgalomba hozható Befektetési Jegyek mennyiségének felső korlátja maximálisan 200.000.000 db, egyenként 100,- forint névértékű, azaz maximálisan 20.000.000.000,- forint össznévértékű, névre szóló Befektetési Jegy. Az Alapkezelő jogosult a jegyzést azon a napon lezárni, amikor az érvényesen leadott jegyzések összesített mennyisége a fenti korlátot elérte.

A forgalomban lévő Befektetési Jegyek száma a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása miatt állandóan változik.

A forgalomba hozható Befektetési Jegyek mennyiségének felső korlátja, azaz a Kibocsátási Maximum 200.000.000 db, egyenként 100,- forint névértékű, azaz maximálisan 20.000.000.000,- forint össznévértékű, névre szóló Befektetési Jegy.

#### **4.2.6. A forgalomba kerülő Befektetési Jegyek ISIN kódja**

HU0000706049

#### **4.2.7. A Befektetési Jegyek megjelenési formája és nyilvántartása**

A Befektetési Jegyek Dematerializált Értékpapírként kerülnek előállításra ezért az értékpapír nyilvános forgalomba hozatala során Jegyzés csak olyan személytől fogadható el, aki értékpapírszámla-vezetésre a Forgalmazóval szerződést kötött és a jegyzési íven a számlavezető azonosító adatait és a Befektető számára vezetett értékpapírszámla számát feltüntette.

Az Alapkezelő a Jegyzés tényleges lezárását követő napon értékpapírnak nem minősülő okiratot állított ki a Dematerializált Értékpapírról, amit a KELER-nél helyezett el. Ezután a Befektetési Jegyet az Alapkezelő a KELER-nél keletkezteti. A Befektetési Jegy fizikailag kinyomtatásra nem kerül, így az fizikai formában nem kérhető ki.

A dematerializált Befektetési Jegyek nyilvántartása a Befektető nevére nyitott értékpapírszámlán történik. Értékpapírszámlát a Jegyzési időszakot lezáró Allokáció befejezéséig a Forgalmazó vezet.

A Forgalmazó megnyitja és vezeti a szükséges értékpapírszámlákat, elkészíti és megküldi a számlakivonatokat és adóigazolásokat.

A Forgalmazó tulajdonában álló értékpapírszámlát a KELER vezeti.

Az értékpapírszámla értékpapírszámla-szerződéssel jön létre. Értékpapírszámla-szerződéssel a számlavezető kötelezettséget vállal arra, hogy a vele szerződő fél (számlatulajdonos) tulajdonában álló Dematerializált Értékpapírt a számlavezetőnél megnyitott értékpapírszámlán nyilvántartja és kezeli, a számlatulajdonos szabályszerű rendelkezését teljesíti, valamint a számlán történt jóváírásról, terhelésről és a számla egyenlegéről a számlatulajdonost értesíti.

A Jegyzési időszakot lezáró Allokáció után a Befektetési Jegyek jóváírásra kerülnek a Forgalmazónál vezetett értékpapírszámlákon, azt követően a Befektetők Befektetési Jegyeiket szabadon transzferálhatják más értékpapírszámla-vezetőhöz.

#### **4.2.8. A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása, a folyamatos forgalmazás felfüggesztése, szüneteltetése**

Az Alapkezelő a Forgalmazó útján köteles a Befektetési Jegyeket – a Felügyelet által engedélyezett zárva tartást és a forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit kivéve – minden Forgalmazási Napon forgalmazni, azaz az Alapkezelési Szabályzatban meghatározott értéknapi megállapított, egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéken elszámolni a Befektetési Jegyre vonatkozó vételi és visszaváltási megbízásokat.

A Befektetési Jegy folyamatos forgalmazását az Alapkezelő csak elháríthatatlan külső ok miatt, a Befektetők érdekében, a Felügyelet haladéktalan tájékoztatása mellett az alábbi rendkívüli esetekben függesztheti fel:

- az Alap Nettó Eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha az Alap saját tőkéje több, mint 10%-ára vonatkozóan az adott értékpapír forgalmazását felfüggesztették;
- a forgalmazás technikai feltételei legalább a Forgalmazási Helyek felén nem adóttak;
- a kibocsátott Befektetési Jegyek darabszáma elérte a Kibocsátási Maximum mértékét;

A folyamatos forgalmazás során a Befektetési Jegyek darabszámának megváltozása miatt szükséges Befektetési Jegy keletkeztetés és megszüntetés körében a Forgalmazó jár el.

Amennyiben a forgalomban lévő Befektetési Jegyek száma elérte a Kibocsátási Maximumot, akkor a Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatala szünetel. A Törvény eltérő rendelkezése hiányában a Befektetési Jegyek visszaváltása a folyamatos forgalomba hozatal szünetelése esetén sem korlátozható.

A Kibocsátási Maximum elérését, a Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatalának szüneteltetését, illetve újraindítását az Alap hirdetményi helyein közzé kell tenni.

Az Alapkezelő kérelmére a Felügyelet meghatározott időre, de legfeljebb száznyolcvan napra felfüggesztheti az Alap által forgalomba hozott Befektetési Jegyek folyamatos visszaváltását, ha azt a Befektetők érdekeinek védelme szükségessé teszi, így különösen, ha:

- a) tíz egymást követő Forgalmazási Nap alatt a visszaváltott és visszaváltani kért Befektetési Jegyek összértéke eléri az Alap - adott időszak első napján érvényes - Nettó Eszközértékének tíz százalékát, mely számítás során a visszaváltani kért, és még vissza nem váltott Befektetési Jegyet a visszaváltásra szóló megbízás felvétele napján érvényes Nettó Eszközértéken kell figyelembe venni,
- b) húsz egymást követő forgalmazási nap alatt a forgalomban levő Befektetési Jegyek darabszáma tíz százalékkal csökkent, vagy
- c) a Befektetési Jegyek visszaváltását biztosító likvid eszközök aránya a visszaváltások következtében a befektetési alap saját tőkéjének tizenöt százaléka alá csökkent.

Az Alapkezelő a Befektetési Jegy folyamatos visszaváltása felfüggesztésére vonatkozó kérelmet a fentiekben meghatározott valamelyik feltétel bekövetkeztét követő öt forgalmazási napon belül kezdeményezheti.

A Felügyelet a Befektetők érdekében a visszaváltás felfüggesztésének időtartamán belül bármikor, erre irányuló kérelem nélkül is dönthet a visszaváltás felfüggesztésének megszüntetéséről, meghatározva a visszaváltás kezdőnapját.

Ha a felfüggesztés megszüntetését az Alapkezelő felfüggesztésének időtartamán belül kéri, azt a Felügyelet elrendeli.

Ha a visszaváltás fenti okokból elrendelt felfüggesztése fennállásának időtartama eléri a száznyolcvan napot, a Felügyelet határozatban elrendeli az Alap megszüntetését.

#### **4.2.9. Hozamfizetés**

Az Alap nem fizet hozamot, hanem a tőkenövekmény újra befektetésével kívánja az Alap teljesítményét fokozni. A Befektetők a tőkenövekményt elsősorban a Befektetési Jegy visszaváltásával realizálhatják.

Az Alapkezelő az Alap hatékony működtetése érdekében az Alapkezelő közgyűlésének döntésével a közgyűlési döntésben meghatározott mértékben rendkívüli hozamfizetést rendelhet el.

Rendkívüli hozamfizetést az Alapkezelő közgyűlése az alábbi események bekövetkezése esetén rendelheti el, az esemény bekövetkezését követő 120 napon belül:

- az Alap ingatlanportfóliójának aránya az Alap nettó eszközértékében a Feltöltési Időszakot követően nem éri el az Alapkezelési Szabályzat 6.2.5. pontja szerinti minimálisan tervezett mértéket két egymást követő naptári negyedév utolsó Forgalmazási Napján, vagy
- az Alap mérete az Alapkezelő megítélése szerint akadályozza az Alap portfóliójának hatékony kialakítását, illetve az Alapkezelő megítélése szerint az

## Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap TÁJÉKOZTATÓ

Alap vagyonát az elérhető kellően vonzó befektetési célpontok elégtelen kínálata miatt nem képes kellő hatékonysággal befektetni, vagy

- amennyiben a legalább az Alap által kibocsátott befektetési jegyek 40 százalékát birtokló Befektetők Befektetési Jegy vásárlásának időpontja óta több mint 24 naptári hónap telt el.

Hozamfizetésre akkor kerül sor, ha az Alapkezelő közgyűlése arról határoz, meghatározva a hozamfizetés napját „E” és a kifizetendő hozam mértékét, melyről az Alapkezelő a Törvényben meghatározott módon, az Alap Közzétételi Helyein tájékoztatja a Befektetőket.

Az Alapkezelő a hozamfizetésről szóló döntést követően elkülöníti a kifizetendő hozamot a Letétkezelőnél nyitott hozamfizetési alszámlára.

A hozam azokat a Befektetőket illeti meg, akiknek az Alap Befektetési Jegyei a hozamfizetést megelőző harmadik napon a tulajdonukban van „E-3”.

A KELER „E-2” napon pozíció listában értesíti az Alapkezelőt (Letétkezelőt), hogy az Alap Befektetési Jegyei mely befektetési szolgáltatóknál vezetett értékpapír számlákon, milyen eloszlásban találhatóak.

„E-1” napon a Letétkezelő a hozamfizetési alszámláról a fent említett pozíció lista alapján a hozamra jogosult Befektetők befektetési szolgáltatóknál vezetett számlájára utalja a hozamot.

Az Alapkezelőt az Alapkezelési Szabályzat 10.2. pontjában leírt alapkezelési díjon túl, a Szabályzat 10.3. pontjában részletezett alapkezelési sikerdíj is megilletheti. A sikerdíjnak az Alapkezelési Szabályzat szerinti kifizetése az Alap nettó eszközértékének esetenkénti nagyobb mértékű nettó eszközérték változását eredményezheti, amely a kifizetendő hozam nagyságát is befolyásolja.

### 4.2.10. Befektetők tájékoztatása

Az Alapkezelő a Törvényben meghatározottak szerint minden rendszeres és rendkívüli eseményről tájékoztatja a Befektetőket az Alap Közzétételi Helyein.

#### 4.2.10.1. Rendszeres tájékoztatás

Az Alapkezelő legalább félévenként, a tárgyfélév lezárása után negyvenöt napon belül, valamint a tárgyév lezárása után százhusz napon belül az Alapról jelentést készít és azt a Felügyeletnek megküldi. Az Alapkezelő a jelentést a Felügyeletnek történő megküldéssel egyidejűleg közzéteszi a Közzétételi Helyein.

Az Alapkezelő a Törvényben előírt tartalommal havonta, a hónap utolsó Forgalmazási Napjára vonatkozóan megállapított nettó eszközérték alapján portfóliójelentést készít és azt megküldi a Felügyeletnek legkésőbb a megállapítás napját követő tízedik Forgalmazási Napig. A portfóliójelentést az Alapkezelő a Felügyeletnek történő megküldéssel egyidejűleg a forgalmazási helyeken és az Alapkezelő székhelyén hozzáférhetővé teszi.

A Féléves jelentést, Éves jelentést, Portfóliójelentést valamint az Alapkezelési Szabályzatot a Befektetők az Alapkezelő székhelyén minden munkanap 10-12 óráig és a forgalmazási helyeken a Forgalmazási Napokon, a Forgalmazásra nyitva álló üzleti órákban tekinthetik meg.

#### 4.2.10.2. Rendkívüli tájékoztatás

Az Alapkezelő az Alap működésére vonatkozóan köteles a Felügyeletnek megküldeni, továbbá az Alap Közzétételi Helyein közzétenni és a Forgalmazónál hozzáférhetővé tenni:

- az átalakulási, beolvadási hirdetményt – legkésőbb az átalakulás, beolvadás hatálybalépése előtt 30 nappal,
- a befektetési szabályok változását – legkésőbb harminc nappal a hatálybalépés előtt,
- a futamidő határozottá alakítását, a határozott futamidő csökkentését, legkésőbb harminc nappal a hatálybalépés előtt;
- a Befektetési Jegy visszaváltásával kapcsolatos költség változását legkésőbb a hatálybalépés előtt öt nappal;
- az Alapkezelési Szabályzat egyéb módosítását – legkésőbb a hatálybalépés napján,
- az Alapkezelő engedélyének visszavonását – két munkanapon belül,
- a befektetési alapkezelési tevékenység átadását – legkésőbb tizenöt nappal a hatálybalépés előtt,
- a Befektetési Jegyek forgalmazásának felfüggesztését, illetve újraindítását, két munkanapon belül;
- a tőke és a felosztott hozam kifizetésének idejét, módját – legkésőbb az esedékesség napján,
- az Alapkezelővel szembeni felszámolás megindítását – két munkanapon belül,
- az Alap megszűnésekor a megszűnési jelentést – a Felügyelet részére történő benyújtásával egyidejűleg,
- az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték (hozamfizetés esetét kivéve) az előző Nettó Eszközértékhez képest, jelentős (20%-ot meghaladó) mértékű csökkenésének okát – legkésőbb a felmerülést követő két munkanapon belül.
- a közzétételi kötelezettségek teljesítésére igénybe vett közzétételi helyet két munkanapon belül;
- a forgalmazási helyek felsorolásában bekövetkezett bármely változást, legkésőbb a változás napját megelőző munkanapon;
- minden egyéb, a Törvényben előírt információt, tényt, adatot.

#### 4.2.10.3. A Felügyelet tájékoztatása

Az Alapról, az Alapkezelőről szóló a Befektetőknek szánt minden olyan dokumentumot, így különösen hirdetés, reklámanyag, szórólap, plakát tervezetét, amely a Befektetési Jegyek nyilvános forgalomba hozatalával, forgalmazásával összefüggésbe hozható, a Felügyeletnek legkésőbb a Befektetők részére való hozzáférést megelőzően 5 nappal be kell nyújtani.

Az Alapkezelő a Felügyelet tájékoztatása során köteles figyelemmel lenni a Törvény, a befektetési alapkezelők adatszolgáltatásának rendjéről szóló 11/2002. (II.20.) PM rendelet és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései teljesítésére.

Az Alapkezelő köteles a tevékenységéről, az általa megkötött ügyletekről külön jogszabályban előírt módon, tartalommal és gyakorisággal a Felügyeletnek, és jegybanki rendelkezésben meghatározott módon, tartalommal és gyakorisággal az MNB-nek adatot szolgáltatni.

#### 4.3. Jegyzési hely

CIB Bank Zrt. központi fiók (1027 Budapest, Medve u 4-14.)

#### 4.4. A Jegyzés módja

A Jegyzés kizárólag személyesen vagy meghatalmazott útján (utóbbi esetben kizárólag azon Befektetők számára, akik a Forgalmazónál rendelkeznek értékpapírszámlával) a Jegyzési helyen, a Befektetési Jegyet megvásárolni szándékozó személyek, illetve meghatalmazottja vagy képviselője által a Forgalmazó üzletszabályzatában megkövetelt módon aláírt jegyzési ív aláírásával lehetséges.

A Törvény szerinti intézményi befektetők, illetve olyan személyek vagy szervezetek, melyek nevében vagy megbízásából intézményi befektetők járnak el (pl. vagyongezelt ügyfelek), jegyzésüket jogosultak a Forgalmazónál telefaxon, a Forgalmazó által rendszeresített jegyzési íven leadni az alábbi telefax számra: (+36-1) 212-5162. A telefaxon történt jegyzés beérkezésének időpontja tekintetében a Forgalmazó készülékének activity riportjában rögzített időpont irányadó és a felek által nem vitatható – ennek tudomásul vételét a jegyzési ív aláírásával az Befektető kifejezetten megerősíti. A jegyzéssel egyidejűleg az intézményi befektető köteles a beazonosításához, illetve képviselési joga megállapításához szükséges dokumentumokat a Forgalmazó rendelkezésére bocsátani eredeti vagy hitelesített másolati formában, vagy egyszerű másolati formában, a másolat alapjául szolgáló eredeti vagy hiteles másolati dokumentumok egyidejű bemutatása mellett.

Mivel a Befektetési Jegyek dematerializált formában kerülnek előállításra, értékpapír nyilvános forgalomba hozatala során Jegyzés csak olyan személytől fogadható el, aki értékpapírszámla-vezetésre szerződést kötött a Forgalmazóval és a Jegyzés során a számlavezető azonosító adatait és értékpapírszámlája számát megadta.

Azok a Jegyzések tekinthetők érvényesnek, melyeket a Jegyzési időszakban vett fel a Forgalmazó, és melynek nagyságrendje megegyezik, vagy meghaladja a minimálisan Jegyezhető Befektetési jegyek mennyiségét, és melynek ellenértéke a forgalmazási jutalékkal együtt a jegyzést követő banki napon jóváírásra kerül az Alapnak a Letétkezelőnél vezetett 10402142-50485667-56551017 számú elkülönített számláján.

#### 4.5. Jegyzési árfolyam

A Befektetési Jegyek névértéke, azaz 100,- Ft/Befektetési Jegy.

#### 4.6. Minimálisan jegyezhető Befektetési jegyek mennyisége

A minimálisan Jegyezhető Befektetési Jegyek mennyisége 10.000 darab, melynek névértéke mindösszesen 100,- Ft, kibocsátási értéke mindösszesen 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió Forint.

#### 4.7. Jegyzési időszak

2007. november 30.- december 07. között

A jegyzési időszak során Forgalmazási Napnak minősülő napokon 9:00-14:00 között

Az Alapkezelő a Törvény 49. § (3) bekezdése alapján a kitűzött zárónap előtt is lezárhatja a jegyzési időszakot, ha a kibocsátásra meghirdetett értékpapír teljes mennyiségét (azaz összesen 200.000.000 darab, egyenként 100,- Ft névértékű, mindösszesen 20.000.000.000,- Ft, azaz Húszmilliárd Forint névértékű Befektetési Jegyet) a Befektetők lejegyezték, feltéve, hogy a jegyzési időszak kezdési napjától számítva három banki munkanap már eltelt.

Az Alapkezelő az Alap hirdetményi és forgalmazási helyein hirdetményben tájékoztatja a Befektetőket a jegyzési időszak korábbi lezárásáról.

#### **4.8. Túl- illetve aluljegyzés esetén követendő eljárás**

##### **4.8.1. Aluljegyzés**

A forgalomba hozatal megghiúsul, ha az Alap minimális induló saját tőkéje, azaz legalább 1.000.000.000,-Ft a Jegyzés zárónapjáig nem kerül lejegyzésre.

##### **4.8.2. Túljegyzés**

A forgalomba hozatal során túljegyzés következik be, amennyiben a jegyzés lezárásáig a Befektetők több mint 200.000.000 darab, egyenként 100,- Ft névértékű, mindösszesen 20.000.000.000,- Ft, azaz Húszmilliárd Forint névértékű Befektetési Jegyre adnak le érvényes Jegyzést.

A folyamatos forgalmazás során túljegyzés következik be, amennyiben a forgalmazás szüneteltetéséig a Befektetők a Kibocsátási Maximumot meghaladó Befektetési Jegy darabszámra adnak le érvényes vételi megbízást.

##### **4.8.3. Allokáció**

Az Allokáció elvei:

Túljegyzés esetén Allokációra kerül sor, melynek során a Jegyzések, illetve vételi megbízások elfogadását a kártyaleosztás módszere szerint kell végrehajtani olyan módon, hogy minden Befektető számára az utolsó kört megelőzően minden leosztási körben 1-1 db Befektetési Jegy allokálható.

Az Allokáció során figyelembe kell venni, hogy

- lehetőség van az ajánlatok részleges elfogadására;
- amennyiben az utolsó leosztási körben nincs lehetőség minden Befektető számára Befektetési Jegyet allokálni, a Befektetőket a Befektetők értékpapír számla száma szerinti növekvő sorrendbe kell állítani és igényeiket ezen sorrend szerint (legalacsonyabb számlaszámtól a legmagasabbig haladva) a rendelkezésre.

Az Allokáció befejezésének időpontja esettől függően a Jegyzés zárónapján 18 óra, illetve a folyamatos forgalmazás szüneteltetés kezdőnapját követő második Forgalmazási Nap (a szüneteltetés kezdőnapján leadott megbízások teljesülésének napja) 18 óra.

Az Allokáció eredményéről a Forgalmazó az Allokációt követő napon, postai úton írásban értesíti a jegyzőket.

##### **4.8.4. Jegyzés megghiúsulása esetén követendő eljárás**

Amennyiben a Jegyzés megghiúsul, az elkülönített letéti számlára beérkezett teljes jegyzési ellenértékeket a Letétkezelő az Alapkezelő megbízása alapján az Allokáció

lezárását követő legkésőbb öt banki napon belül kamat- és levonásmentesen köteles a jegyzőknek visszautalni a jegyzési íven megadott bankszámlájukra.

#### **4.8.5. Érvénytelen Jegyzés**

Érvénytelen a Jegyzés, ha:

- a Jegyzés nem éri el a minimálisan Jegyezhető Befektetési Jegyek mennyiségét,
- a jegyzési ív nem felel meg a formai és tartalmi követelményeknek,
- a Jegyzés jegyzési íven meghatározott ellenértéke, illetve a forgalmazási jutalék nem vagy nem teljes egészében került a Jegyzés napját követő banki napon a jegyzési íven megjelölt számlaszámon jóváírásra,
- a jegyző személy nem rendelkezik érvényes jegyzési ívvel,
- a Jegyzés nem a Jegyzési időszak alatt vagy nem a Jegyzési helyen történik,
- a Befektető a Jegyzés időpontjában nem rendelkezik a Forgalmazó által vezetett értékpapír számlával
- a Jegyzés beleütközik a Tájékoztató vagy valamely jogszabály rendelkezéseibe.

Érvénytelen Jegyzés esetén a Letétkezelő az Alapkezelő megbízása alapján legkésőbb az Allokáció lezárását követő öt banki napon belül köteles minden jegyzőnek visszautalni az általa a Jegyzés ellenértékeként átutalt összeget a jegyzési íven megadott bankszámlára.

#### **4.8.6. El nem fogadott vagy részlegesen elfogadott Jegyzések, vételi megbízások esetén követendő eljárás**

Amennyiben a Jegyzés vagy vételi megbízás csak részlegesen került elfogadásra, a Letétkezelő az Alapkezelő megbízása alapján az Allokáció lezárását követő öt banki napon belül köteles minden jegyzőnek, megbízónak visszautalni az általa a Jegyzés ellenértékeként átutalt összeg és a számára allokkált Befektetési Jegyek ellenértékének teljes különbségét kamat- és levonásmentesen a jegyzési íven megadott bankszámlára.

El nem fogadott jegyzés esetén a Letétkezelő az Alapkezelő megbízása alapján legkésőbb az Allokáció lezárását követő öt banki napon belül köteles minden jegyzőnek/Befektetőnek kamat- és levonásmentesen visszautalni az általa a Jegyzés/vételi megbízás ellenértékeként átutalt teljes összeget a jegyzési íven megadott bankszámlára.

#### **4.8.7. Nem a Jegyzésnek megfelelően utalt ellenérték esetén követendő eljárás**

Amennyiben a jegyzők a Befektetési Jegyek ellenértékét nem vagy csak részben teljesítik, Jegyzésük érvénytelennek tekintendő.

Amennyiben a jegyzők a jegyzett Befektetési Jegyeik ellenértékénél magasabb összeget utalnak a 10402142-50485667-56551017 számú elkülönített letéti számlára, jegyzésük érvényesnek tekintendő a jegyzési íven megjelölt érték erejéig.

A Letétkezelő az Alapkezelő megbízása alapján az Allokáció lezárását követő öt banki napon belül köteles minden jegyzőnek visszautalni a jegyzési íven megadott bankszámlára az általa a Jegyzés ellenértékeként ténylegesen átutalt összeg és a számára allokkált Befektetési Jegyek ellenértékének teljes különbségét, kamat- és levonásmentesen.

#### **4.9. Háttérszabályok**

Minden az Tájékoztató, illetve az Alapkezelési Szabályzat alapján létrejövő jogviszony, így különösen a Befektetési Jegyek Jegyzése, forgalomba hozatala tekintetében és az azokhoz kapcsolódó jog és egyéb nyilatkozatokban, szerződésekben nem szabályozott kérdések tekintetében a Tájékoztató, az Alapkezelési Szabályzat, a Törvény, továbbá a Bszt., a Ptk., a Pp. és az Alapkezelő Működési szabályzata az irányadóak.

#### **4.10. Joghatóság**

Minden a Befektetési Jegyek Jegyzésével, forgalomba hozatalával kapcsolatban létrejövő jogviszony tekintetében, az azok alapjául szolgáló jog- és egyéb nyilatkozatokkal, szerződésekkel kapcsolatban felmerülő vitás kérdéseket a szereplők, így különösen a Befektetők, a Kibocsátó, az Alapkezelő, a Forgalmazó és a Letétkezelő egyeztetéses eljárás útján kívánják rendezni, ezek sikertelensége esetén a Fővárosi Bíróság kizárólagosan illetékes.

#### **4.11. A Befektetési Jegyekhez kapcsolódó jogok**

##### **4.11.1. A Befektetési Jegyek mindenkori tulajdonosai a Törvény szerint jogosultak**

- a Befektetési Jegyekre jutó felosztott hozamra,
- a Befektetési Jegyek visszaváltásakor a Befektetési Jegyeknek a visszaváltási megbízás teljesítésekor érvényes egy jegyre jutó Nettó Eszközérték alapján számított ellenértékére,
- a tulajdonukban lévő Befektetési Jegyek felett szabadon rendelkezni,
- az Alap megszűnését vagy felszámolását követően az Alap felosztható tőkéjéből a tulajdonolt Befektetési Jegyeik névértékének arányában történő részesedésre,
- az Alap megszűnése esetén a megszűnési jelentés megtekintésére,
- az Alap féléves és éves jelentésének , illetve havi portfóliójelentéseinek ingyenes rendelkezésre bocsátására, melyek egyebekben rendelkezésre állnak az Alapkezelő irodájában, és a forgalmazási helyeken,
- az Tájékoztató, Rövidített Tájékoztató illetve az Alapkezelési Szabályzat ingyenes rendelkezésre bocsátására,
- a Törvényben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatásokra,
- a Törvényben meghatározott egyéb jogok gyakorlására.

A hozamfizetéssel kapcsolatosan az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét a jelen Tájékoztató 4.2.9. pontjában foglaltakra, miszerint az Alap nem fizet hozamot, hanem a tőkenövekmény újra befektetésével kívánja az Alap teljesítményét fokozni, illetve az Alapkezelő jogosult arra, hogy rendkívüli hozamfizetést rendeljen el a 4.2.9. pontban foglalt szabályoknak megfelelően.

A Befektetési Jegyek első alkalommal történő értékesítésekor a Befektetők számára az Alapkezelési Szabályzatot és a Rövidített Tájékoztatót térítésmentesen át kell adni; a Tájékoztatót és a legutóbbi éves és féléves jelentést a Befektető kérésére kell térítésmentesen a rendelkezésére bocsátani.

A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása során a rövidített tájékoztatót, a Tájékoztatót és az Alapkezelési Szabályzatot, a féléves vagy az éves jelentést valamint a legfrissebb portfóliójelentést a Befektető kérésre kell térítésmentesen a rendelkezésére bocsátani, illetve a szóbeli és elektronikus értékesítés során fel kell hívni a befektető figyelmét, hogy hol érheti el az előbb említett dokumentumokat.

#### **4.12. Nyilatkozat**

Az Alapkezelővel, illetve a Letétkezelővel szemben a megelőző három naptári éven belül csődeljárást nem rendeltek el.

**4.13. Jegyzési garanciavállalás**

Az Alap minimális saját tőkéjének lejegyzésére harmadik személy jegyzési garanciát nem vállalt.

*h*  
*h*

## 5. A Befektetések lehetséges piaca

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a Törvényben és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját.

Az Alapkezelő az Alap működése során, az elfogadható kockázat mellett elérhető lehetséges legmagasabb hozamot tartja szem előtt a portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során. A hozam maximalizálása és a kockázatok minimalizálása érdekében az Alapkezelő várhatóan élni kíván a Törvény által biztosított hitelfelvétel és származékos ügyletek megkötésének lehetőségével.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol és fejleszt, az ingatlan megvásárlása és értékesítése közötti időszakban azokat a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az ingatlanokra nem fordított tőkét pedig elsősorban likvid eszközökben tartja. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap likviditásának biztosításához szükséges likvid eszköz hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse.

Az Alapkezelő a jogszabályi előírások figyelembe vételével esetenként élni kíván a kollektív befektetési értékpapírok vásárlásának lehetőségével, azzal, hogy ezen kollektív befektetési értékpapírok kiválasztása során az Alapkezelő célja elsősorban olyan eszközök vásárlása, melyek:

- vagy az Alap folyamatos jövedelemtermelő képességéhez járulnak hozzá,
- vagy az Alap által megvalósított befektetési stratégiánál magasabb várható hozamú befektetési stratégiát folytatnak, az Alap által vállalható kockázati szint mellett.

Az Alap célja az ingatlanforgalmazó befektetési alapokra vonatkozó jogszabályi korlátok figyelembe vétele mellett olyan ingatlanok megvásárlása melyek az Alapkezelő megítélése szerint jelentős értéknövekedési potenciállal bírnak. Ezen jelentős értéknövekedési potenciál realizálásához az Alapkezelő az ingatlanfejlesztés, üzemeltetés, értékesítés és bérbeadás területén szerzett tapasztalatai felhasználva aktív menedzsment tevékenységével kíván hozzájárulni. Az Alapkezelő az aktív menedzsment fázis – mely szükség- és lehetőség szerint az ingatlan fejlesztését is magában foglalja – lezárultát követően a megvásárolt ingatlanokat túlnyomó többségükben értékesíteni kívánja.

Az Alapkezelő tervei szerint aktív menedzsment tevékenységével elsősorban (de nem kizárólagosan) az alábbi projektípusok megvalósításával kíván az Alap befektetői számára hozzáadott értéket termelni:

- Elhelyezkedését és egyéb adottságait tekintve kereskedelmi- vagy lakóingatlan fejlesztés megvalósítására alkalmas területek felkutatása és megvásárlása, a terület fejlesztési koncepciójának kialakítása, az építési engedélyezési tervdokumentáció elkészítése és a projekt megindításához szükséges jogerős építési engedély beszerzése, a projekt értékesítési koncepciójának kialakítása. Ezen projektípus megvalósítása során az Alap szükség esetén kész a terület fejlesztéséhez kapcsolódó közművesítési feladatok megvalósítására, illetve aktív szerepet vállalni a területre vonatkozó szabályozási terv illetve egyéb építési hatósági szabályrendszer módosításában, amennyiben ez a projekt eredményes megvalósításához szükséges. Az Alap az ilyen módon előkészített projekteket – az ingatlanforgalmazó alapokra vonatkozó előírások figyelembe vételével – legfeljebb kisebb mértékben kívánja maga megvalósítani, nagyobb mértékben a nyílt piacon ingatlanfejlesztő társaságok vagy egyéb akár intézményi, akár

magánbefektetők részére kívánja értékesíteni. Az Alapkezelő megítélése szerint a megfelelően előkészített fejlesztési projektekkel hosszú távon várhatóan képes lesz az Alap befektetői számára a betéti kamatszintet érzékelhetően meghaladó megtérülést biztosítani.

- Olyan ingatlanok megvásárlása, melyek részben alulhasznosítottak, részben műszaki színvonaluk okán egy esetleges újrafelújítást (felújítás, átalakítás, bővítés) és/vagy egy esetleges újra bérbeadást követően várhatóan a fejlesztési költségeket érzékelhetően meghaladó értéknövekedés mellett értékesíthetők. Ezen tranzakciók során az Alapkezelő célja elsősorban olyan ingatlan projektek megvalósítása, melyek ezt követően jövedelemtermelő ingatlan befektetéseket megvalósító befektetők felé értékesíthetők. Az Alap folyamatos jövedelemtermelő képességének fenntartása érdekében, illetve kellően vonzó új befektetési lehetőségek hiányában elképzelhető, hogy ezen projektekből az Alapkezelő hosszabb- rövidebb időre jövedelemtermelő ingatlanportfólió kialakításába kezd az Alap számára.
- Lakóingatlan projektek lakásállományának részben- vagy egészben történő megvásárlása, a projekt értékesítési feladatainak megszervezése és lebonyolítása, az értékesítési kockázat átvállalásával. Az Alapkezelő megítélése szerint az Alap a lakások csomagban történő vásárlása és megfelelően felépített értékesítési stratégia megvalósításával a lakások egyenkénti értékesítése eredményeképpen hosszabb távon várhatóan a betéti kamatokot meghaladó megtérülést tud befektetői számára kínálni.

Az Alapkezelő a tervezett projekt típusok megvalósítása során a speciális szakértelmet igénylő feladatok tekintetében várhatóan számos közreműködőt kíván igénybe venni (elsősorban műszaki, jogi és értékesítési területen). A közreműködők kiválasztása során az Alapkezelő kifejezett célja olyan, megfelelő szakértelemmel, piaci tapasztalattal és hírnévvel rendelkező közreműködők kiválasztása, melyek tevékenysége várhatóan hozzájárul az egyes projektek eredményességének és ezen keresztül közvetve az Alap hozamának maximalizálásához.

Az Alapkezelő kifejezetten fel kívánja hívni a Befektetők figyelmét arra, hogy a hosszabb távon várható megtérülés maximalizálása és az Alapkezelő mozgásterének növelése érdekében az Alap a törvényi korlátozásokon túlmenően nem törekszik sem ingatlanportfóliójának diverzifikálására, sem a fenti lehetséges tranzakció típusok közötti minimális, maximális és várható arányszámok kialakítására.

Az Alapkezelő nem kívánja magát korlátozni abban, hogy befektetései földrajzi, illetve felhasználási szempontból milyen ingatlanokban testesüljenek meg. A jövőben az Alap portfóliójába kerülhetnek Magyarország területén kívül elhelyezkedő ingatlanok is, amennyiben azt a jogszabályok nem tiltják. Az Alapkezelő fenntartja a jogot arra, hogy a befektetési döntései egyedüli kritériumaként (beleértve az ingatlanok fejlesztését, vételét és eladását) az adott projektek, ingatlanok kiválasztásánál a hozam és a kockázat viszonyát, illetve a Törvény adta kereteket tartsa szem előtt.

Az Alapkezelő kifejezetten fel kívánja hívni a befektető figyelmét arra, hogy az Alap befektetési stratégiája elsősorban értéknövelésre alapozott és legfeljebb kisebb mértékben, illetve időszakosan kíván az Alapkezelő jövedelemtermelő portfólió elemeket vásárolni- illetve tartani és az Alap folyamatos hozama elsősorban az Alap likvid eszközeinek befektetéséből származhat. Az Alapkezelő fel kívánja a Befektetők figyelmét továbbá arra is, hogy az általa megvalósítani tervezett projektek jellemzően hosszabb (éven túli, de adott esetben több éves) kifizetésűek, így a projektek során realizált érték várhatóan csak hosszabb távon jelenik meg az Alap Nettó Eszközértékében. Ugyanakkor a projektek megvalósításához kapcsolódó költségek folyamatosan, illetve az értékteremtés realizálását megelőzően merülnek fel az Alapban. Erre tekintettel az Alap Nettó Eszközértéke, illetve hozama rövid távon ingadozhat és az Alap betéti kamatokot

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

- meghaladó teljesítményét az Alapkezelő várakozásai szerint a Befektetők csak több éves tartási periódus mellett élvezhetik viszonylag nagy biztonsággal.

## 6. A forgalmazási hely meghatározása

CIB Bank Zrt. központi fiók (1027 Budapest, Medve u 4-14.)

### 6.1. Másodlagos forgalmazási hely

Budapesti Értéktőzsde (1062 Budapest, Andrássy út 93.)

## 7. A forgalomba hozatal szereplőinek bemutatása

### 7.1. Az Alapkezelő bemutatása

#### Általános adatok az Alapkezelőről

<b>Neve:</b>	<b>Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság</b>																														
<b>Székhelye:</b>	<b>1023 Budapest, Lajos u. 28-32</b>																														
<b>Bejegyzési száma:</b>	01-10-045316																														
<b>Bejegyzés helye:</b>	Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság																														
<b>Bejegyzés időpontja:</b>	2005. november 28.																														
<b>Időtartama:</b>	A társaság határozatlan időre alakult.																														
<b>Telefonszáma:</b>	06-1-224-7279																														
<b>Alaptőke:</b>	100.000.000,-Ft, azaz Egyszázmillió forint																														
<b>Alapítás dátuma:</b>	2005. szeptember 12.																														
<b>Tevékenységi kör:</b>	TEÁOR 66.30 '08 Alapkezelés																														
<b>Felügyeleti engedély száma:</b>	E-III/1283/2005.																														
<b>A Felügyeleti engedély kelte:</b>	2005. december 30.																														
<b>Üzleti év:</b>	Az Alapkezelőnek az alapítás évét követő üzleti évei minden naptári év január 1-től ugyanazon naptári év december 31-ig tartanak.																														
<b>Közzétételi helye:</b>	a Társaság honlapja: <a href="http://www.biggeorges-nv.hu/alapkezelo">www.biggeorges-nv.hu/alapkezelo</a>																														
<b>Tulajdonosok:</b>	<table><tr><td>Biggeorge's-NV Zrt</td><td>98</td><td>db</td><td>mindösszesen</td><td></td></tr><tr><td>98.000.000,- Ft névértékű tőzsrészvény</td><td></td><td></td><td>98%</td><td></td></tr><tr><td>Dr. Nyíri Viktor</td><td>1</td><td>db</td><td>1.000.000,- Ft</td><td></td></tr><tr><td>névértékű tőzsrészvény</td><td></td><td></td><td>1%</td><td></td></tr><tr><td>Nagygyörgy Tibor</td><td>1</td><td>db</td><td>1.000.000,- Ft</td><td></td></tr><tr><td>névértékű tőzsrészvény</td><td></td><td></td><td>1%</td><td></td></tr></table>	Biggeorge's-NV Zrt	98	db	mindösszesen		98.000.000,- Ft névértékű tőzsrészvény			98%		Dr. Nyíri Viktor	1	db	1.000.000,- Ft		névértékű tőzsrészvény			1%		Nagygyörgy Tibor	1	db	1.000.000,- Ft		névértékű tőzsrészvény			1%	
Biggeorge's-NV Zrt	98	db	mindösszesen																												
98.000.000,- Ft névértékű tőzsrészvény			98%																												
Dr. Nyíri Viktor	1	db	1.000.000,- Ft																												
névértékű tőzsrészvény			1%																												
Nagygyörgy Tibor	1	db	1.000.000,- Ft																												
névértékű tőzsrészvény			1%																												

## Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap TÁJÉKOZTATÓ

### **Könyvvizsgáló:**

BDO Kontroll könyvvizsgáló és Adótanácsadó  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
1126 Budapest, Nagy Jenő u. 10.  
személyében felelős könyvvizsgáló: Nagyné Zagyva  
Zsuzsanna

### **Alkalmazotti létszám:**

Az Alapkezelőnek a 2008.12.31-jei állapot szerint 2  
főállású és 3 részmunkaidős alkalmazottja van.  
(Főállásúak: 1 fő vezérigazgató (portfolió kezelő), 1 fő  
back office vezető)  
(Részmunkaidősök: 1 fő ingatlanbefektetési vezető, 1  
fő back office munkatárs, 1 fő üzemeltetési szakértő)

### **Az Alapkezelő által kezelt más befektetési alapok bemutatása**

#### **Neve:**

Biggeorge's NV 1. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap  
2006.12.21.

#### **Indulás dátuma:**

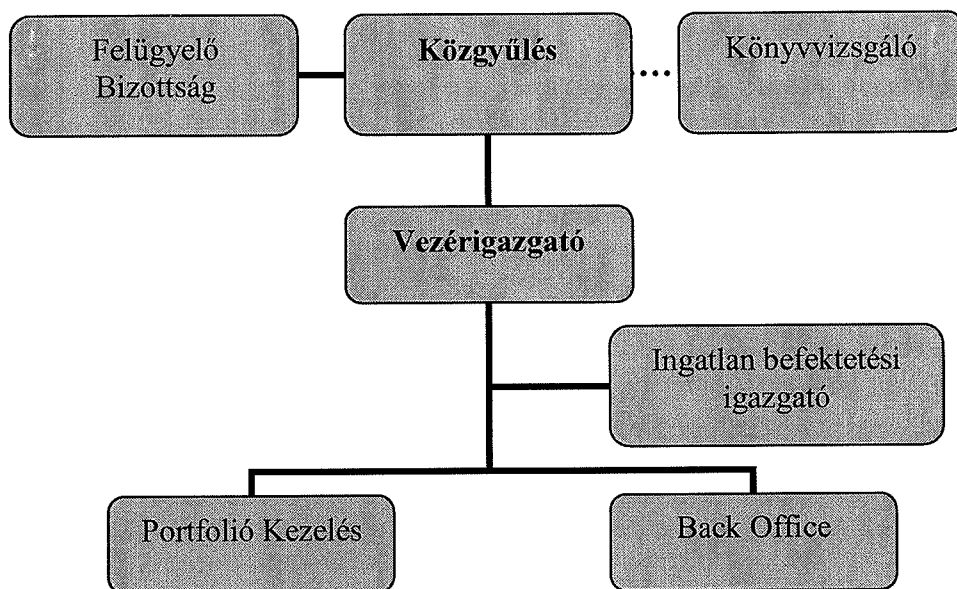
#### **Méret:**

1.046.653.614,- Ft (2009.01.30-án)

#### **Befektetési politika:**

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat  
vásárol, az ingatlanokra nem fordított tőkét pedig  
más alapkezelők által kezelt, ingatlanokba fektető  
kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív  
befektetési értékpapírokban és likvid eszközökben  
tartja. Az ingatlan megvásárlása és értékesítése  
közötti időszakban azokat a befektetési elveknek  
megfelelően hasznosítja. Az ingatlanportfolió  
összeállítása során az Alapkezelő mind az ingatlanok  
jellege, mind a hasznosítás, hozamtermelő képesség  
szempontjából igyekszik diverzifikációt  
megvalósítani. Az Alap portfolióját olyan  
ingatlanokkal tölti fel, melyek hasznosítása hosszú  
távon biztosított.

### 7.1.1. Az Alapkezelő szervezeti struktúrája



### 7.1.2. Az Alapkezelő irányító, felügyeleti szervei, vezető állású személyek

#### Az Alapkezelő Vezérigazgatója

##### Csoma András:

Csoma András a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerzett diplomát a Közgazdasági Szak Pénzügyi Befektetéselemző szakirányán. 1998. júniusától a Hanwha Capital Budapest Értékpapír Rt-nél, majd 1999. decemberétől az NN Magyarországi Biztosító Rt-nél foglalkozott értékpapír kereskedelemmel, illetve befektetésekkel. Később az OTP Értékpapír Rt. Corporate Finance részlegénél dolgozott pénzügyi elemzőként, ahol fő feladata a tranzakciókhoz kapcsolódó vállalatértékelési feladatok elvégzése volt. Több tőkepiaci tranzakcióban vett részt a távközlés, gépgyártás és a kőolaj- és földgázipar területén. A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. munkájában 2001. júliusától vesz részt, kezdetben elsősorban a befektetési alapok értékesítéséért, termékfejlesztéséért és ügyfélkapcsolatokért volt felelős. 2002-ben aktív szerepet vállalt a Raiffeisen Ingatlan Alap létrehozásában, majd az alap kezelésében és befektetési portfóliója kiépítésében. 2004-től az Alapkezelő vezérigazgató-helyettese, igazgatósági tagja. A 2004 és 2007 között tagja a BAMOSZ szabályozási és jogi bizottságának, majd ingatlanalap bizottságának. 2007 szeptemberétől a Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. vezérigazgatója.

#### Az Alapkezelő Felügyelő Bizottsága

##### Dr. Nyíri Viktor:

Dr. Nyíri Viktor 1994-ben szerzett jogi diplomát az Eötvös Loránd Tudományegyetem Jogi Karán, ezután 1995-ben a Közép-Európai Egyetemen, 1996-ban a George Washington University-n végzett felsőfokú jogi tanulmányokat és szerezte meg az LL. M. (Legnum Magister, felsőfokú jogi végzettség) minősítő címet. 1996-tól ügyvédként tevékenykedik, e mellett különböző befektetéseket végez. A Biggeorge's-NV Ingatlanfejlesztő Zrt tártulajdonosa. Fontosabb egyéb befektetése az OMKER Zrt, az ELIT Cipőkészítő Zártkörűen Működő Részvénytársaság., valamint a Genoid Molekulárbiológiai Kft.

### **Nagygyörgy Tibor:**

Nagygyörgy Tibor a Biggeorge's márkanév alapítója és tulajdonosa a Biggeorge's-NV Ingatlanfejlesztő Zrt társtulajdonosa. Ingatlanszakmai karrierjét 1993-ban kezdte. Cége alapítása óta számos innovatív szolgáltatást nyújtott és terjesztett el a magyar ingatlanpiacon, ilyenre példa többek között az Otthon Centrum Zrt által létrehozott franchise rendszerű irodahálózat létrehozása. Az Otthon Centrum márkanév alatt jelenleg mintegy 60 irodát, különböző szolgáltatásokat és 600 munkatársat fog össze, mint e komplex ingatlanszakmai szolgáltató tulajdonosa és vezérigazgatója. Nagygyörgy Tibor több tucat jelentős ingatlanbefektetésben vett részt, és 2001-ben társával, Forgó Ferencsel elsőként indított útjára piaci alapú nyílt végű ingatlanalapot, az Európa Ingatlanbefektetési Alapot. A kezdeti 500 millió forint nettó eszközértékű alap különleges piaci áttörésként 2004-re 15 milliárd forintra növekedett, amikor az alapkezelő társaságot eladták a HVB Bank leányvállalatának.

Nagygyörgy Tibor közgazdász végzettségű, MBA diplomáját 1997-ben a BKE London Business School-lal közös képzésén szerezte. 1999-ben elvégezte a RICS által akkreditált és a Nottingham Trent University, valamint a Budapesti Műszaki Egyetem által szervezett okleveles ingatlanszakértői posztgraduális egyetemi képzést is. Tevékenységével több kitüntető szakmai elismerést szerzett, így cége 1999-től 7 alkalommal lett az év ingatlanforgalmazója, valamint az „Év Ingatlanos Személyisége” és a „Magyar Ingatlanszakmáért” díjakat nyerte el 2004-ben. Nagygyörgy Tibor a Magyar Ingatlan Szövetség elnökségi tagja, rendszeres előadója konferenciáknak, ingatlanszakmai eseményeknek.

### **Dr. Hajnal István MRICS:**

Dr. Hajnal István okleveles építőmérnök, okleveles ingatlanszakértő, okleveles létesítménygazdálkodó, a RICS tagja, bronzkoszorús igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő. Dr. Hajnal egyetemi doktori oklevelét ingatlanértékelési témájú doktori dolgozattal szerezte. Szakmai tapasztalatait a magánszférában szakértőként, valamint multinacionális cégeknél szerezte. Tíz éven keresztül dolgozott nemzetközi tanácsadó cégeknél (PricewaterhouseCoopers, Arthur Andersen, Ernst & Young) ingatlanszakmai vezetőként. Portfólió-kezelési, üzemeltetési tapasztalatait az ABN-AMRO magyarországi leányvállalatánál ügyvezető igazgatóként, az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt-nél vezérigazgató-helyettesként szerezte. Dr. Hajnal rendszeres előadója és vizsgáztatója különböző ingatlanszakmai képzéseknek, a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Építésmérnöki Karának tiszteletbeli oktatója. Rendszeresen publikál ingatlanszakmai témákban, több szakkönyv és jegyzet szerzője. Jelenleg a RICS magyarországi szervezetének oktatásért felelős elnökségi tagja.

Az Alapkezelő nyilatkozik arról, hogy a vezető tisztségviselőkkel kapcsolatban, a jogszabályokban meghatározott összeférhetetlenség nem áll fenn.

### **7.1.3. Az Alapkezelő története, üzleti áttekintés**

Az ingatlanszakmában jól ismert a Biggeorge's márkanév. Az Alapkezelő alapító tulajdonosai úgy gondolják, hogy eddigi ingatlanpiaci szakmai tapasztalatukat és felkészültségüket, valamint az ingatlanforgalmazó alapok piacán szerzett ismereteiket kamatoztatni tudják majd.

Az Alapkezelő alapításának indokai:

- makrogazdasági környezet  
A magyar gazdaság szereplői számára elsődleges igazodási pont, az Európai Unió felé vállalt konvergencia program, amely egyrészt stabilizáló hatásával ad kellő alapot az Alapkezelő üzleti elképzeléseinek, másrésztől a csökkenő infláció,

## Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap TÁJÉKOZTATÓ

és a szintén csökkenő kamatszint okán - a megtakarítási szokások változásával - teremt inspiráló környezet a fejlesztő ingatlan alapok kezelői számára.

- hazai befektetési alap piac  
A lakossági megtakarításokat tekintve, a befektetési alapok szerepe – a törvényi környezet 1991-es kialakítása óta – töretlenül növekszik. Miközben a befektetési alapok egyre elfogadottabbá válnak megtakarítók körében, a piac igényli az új, innovatív, és a csökkenő kamatszint miatt a betét típusú eszközök hozamát potenciálisan meghaladó hozamú befektetési eszközök megjelenését.
- ingatlanfejlesztések kilátásai  
Az Alapkezelő megítélése szerint a minőségi ingatlanfejlesztés továbbra is komoly profitkilátásokkal kecsegtető területe a magyar gazdaságnak.

Az Alapkezelő céljai:

- az Alapkezelő, tervei szerint, kizárólag ingatlan befektetési alapok kezelésével kíván foglalkozni, és ezen belül is elsősorban ingatlanfejlesztő alapokkal;
- újszerű termékek meghonosítása az ingatlan alapok piacán, és az eddig még kevésbé használt értékesítési csatornák alkalmazása;
- meghatározó szerep elérése az alapok piacán.

A Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot tulajdonosai 2005. szeptember hó 12. napján hozták létre. A Felügyelet 2005. december 30-án kelt, E-III/1283/2005. sz. határozatával adta meg az engedélyt az alapkezelési tevékenység folytatására. A Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap előtt a Társaság a Biggeorge's-NV 1. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap kezelését végezte.

A Társaság mérlegének főösszege 2006. december 31. napján 101.144 e Ft, jegyzett tőkéje 100.000 e Ft, saját tőkéje 100.791 e Ft, mérleg szerinti eredménye 55 e Ft.

Az Alapkezelő 2006. december 31-ei állapot szerinti mérleg és eredményadatai a 2. számú mellékletben találhatóak.

### 7.1.4. Az Alapkezelő feladata

- az Alap kialakítása és kezelése a Befektetők érdekében, a jogszabályoknak és az Alap Alapkezelési Szabályzatának megfelelően,
- az Alap befektetési politikájának gyakorlati megvalósítása,
- az Alap befektetéseinek folyamatos figyelemmel kísérése, ellenőrzése és a befektetések szükség szerinti módosítása,
- minden olyan szerződés megkötése, amelyet az Alapkezelő az Alap tevékenységének kapcsán, céljainak eléréséhez szükségesnek tart,
- a Törvény szerinti tájékoztatási kötelezettségeinek az Alapkezelő köteles eleget tenni,
- a Felügyelet, Magyar Nemzeti Bank és a Budapesti Értéktőzsde számára készülő jelentések elkészítése,
- az Alap tevékenységével kapcsolatos adminisztratív feladatok elvégzése,
- az Alap számviteli rendszerének kialakítása és az Alap könyvvitele a törvényi előírásoknak megfelelően,
- Könyvvizsgáló kiválasztása és megbízása az Alap éves beszámolójának ellenőrzésére,
- a Letétkezelő kiválasztása és a letétkezelést célzó szerződés megkötése, az Ingatlanértékelő kiválasztása és az ingatlanértékelést célzó szerződés megkötése,
- az Alap tevékenységével kapcsolatban jogszerűen felmerülő, számlával igazolt díjak és költségek megfizetése az Alap nevében és terhére, illetve a követelések érvényesítése,

- az Alap átalakításával, megszűnésével, megszüntetésével kapcsolatos feladatok elvégzése,
- az Alap portfóliójában lévő biztosítható ingatlanokra az Alapkezelő köteles teljes körű vagyonbiztosítást kötni.
- A nettó eszközérték megállapításához szükséges dokumentumokat megküldi a Letétkezelőnek

## 7.2. A Letétkezelő bemutatása

### Általános adatok a Letétkezelőről

<b>Neve:</b>	K&H Bank Zrt.
<b>Székhelye:</b>	1051 Budapest, Vigadó tér 1.
<b>Bejegyzési száma:</b>	01-10-041043
<b>Bejegyzés helye:</b>	Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
<b>Bejegyzés időpontja:</b>	1987.02.20.
<b>Időtartama:</b>	A Bank határozatlan időre alakult
<b>Telefonszáma:</b>	06-1-483-5000
<b>Alaptőke:</b>	66.307.204.412,- Ft
<b>Alapítás dátuma:</b>	1987. 02.20.
<b>Tevékenységi kör:</b>	<b>66.19 '08 Egyéb monetáris közvetítés (főtevékenység)</b>
<b>Üzleti év:</b>	Naptári évvel megegyező
<b>Tulajdonosok:</b>	KBC Bank N.V.: 100 %
<b>Könyvvizsgáló:</b>	Ernst & Young Kft., 1132 Budapest, Váci út 20.
<b>Alkalmazotti létszám:</b>	3863 fő

### Általános bemutatás:

A K&H Bank Zrt. működését 1987. január 1-jén, a kétszintű bankrendszer kialakításának keretében kezdte.

2001. július 1-jével a Bank egyesült az ABN AMRO Magyar Bank Rt-vel. A Bank tulajdonosai az egyesülést követően 60 %-ban a KBC Bank and Insurance Group, 40 %-ban az ABN AMRO N.V.

1.450 milliárd Ft, illetve 3.859 millió euró mérlegfőösszegével és 15 százalékos piaci részesedésével az egyesült Kereskedelmi és Hitelbank Magyarország második legnagyobb bankja és pénzügyi szolgáltató csoportja, mintegy 160 fiókjában, közel négyezer dolgozójával univerzális banki szolgáltatásokat kínál a vállalati és lakossági üzletágakban egyaránt, valamint brókeri tevékenységet, életbiztosítási termékeket, befektetési alapkezelést, vagyonkezelést, lízing és nyugdíjpénztári szolgáltatások sorát biztosítja.

A Letétkezelő többek között az alábbi társaságokban szerzett tulajdonosi részesedést: K&H Equities (Hungary) Értékpapírkereskedelmi Zrt, K&H Életbiztosító Zrt., K&H Alkusz Kft., K&H Lízing Zrt, K&H Lízingház Zrt, K&H Pénztárszolgáltató Kft.

### **Az Igazgatóság tagjai**

Singlovics Béla (az igazgatóság elnöke): felsőfokú tanulmányait 1973-ban fejezte be a Külkereskedelmi Főiskola áruforgalmi szakán. Hazai és nemzetközi bankszakmai tanfolyamok elvégzése mellett 1966-1988-ig a Magyar Külkereskedelmi Bank Zrt Nemzetközi Osztályának, majd Devizafőosztályának vezető munkatársa. 1988-1993-ig a Citibank Budapest Zrt hitelezésért felelős ügyvezető igazgatója, később vezérigazgató helyettese. 1993-1994-ig ismét a Magyar Külkereskedelmi Bank Rt-nél a Belföldi Bankműveletek Igazgatóságának ügyvezető igazgatója, majd 1995-1998-ig a Budapest Bank Zrt vezérigazgató-helyettese, majd vezérigazgatója. 1998-ban az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet felügyeleti biztosa, majd 1999-2002-ig az Eximbank Rt-nél vezérigazgató-helyettes. 2002-2003 között vezérigazgatói tisztséget töltött be a Postabank és Takarékpénztár Rt-nél, majd 2004-től a Kereskedelmi és Hitelbank Rt-nél vezérigazgatói tanácsadó.

Marko Voljc (vezérigazgató): a ljubljanoi egyetemen szerzett közgazdasági diplomát. 1976 és 1979 között a Szlovén Nemzeti Bank elemző osztályának volt vezetője. 1979 és 1992 között Washingtonban dolgozott a Világbanknál. 1992-ben elnök-vezérigazgatóként csatlakozott a Nova Ljubljanska Banka-hoz Szlovéniában. 2004-ben a KBC brüsszeli központjában a Közép-Európai Igazgatóság ügyvezető igazgatója lett. Ezen minőségében tagja a KBC banki leányvállalatai Felügyelő Bizottságainak Lengyelországban, Magyarországon és a Cseh Köztársaságban. 2006. április 27-től a K&H Bank vezérigazgatója.

Dr. Bába Ágnes (vezérigazgató-helyettes): Egyetemi diplomáját a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen (1978-1982) szerezte, majd ugyanitt 1982-1984 között egyetemi doktori tanulmányokat folytatott. 1988-1989-ben számviteli és közgazdaság tudományi tanulmányokat folytatott, 1993-ben okleveles könyvvizsgálói minősítést szerzett a Missouri Egyetemen Kansas city-ben, az USA-ban. A Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen 1982- től tanársegéd, majd 1984-1992-ig adjunktus. 1992- től a Credit Lyonnais Bank Magyarország Rt-nél gazdasági igazgató, ügyvezető igazgató-helyettes, a Vezetői Bizottság tagja, majd később az Igazgatóság tagja is. 1998-tól a Rabobank Magyarország Rt-nél ügyvezető igazgató, majd vezérigazgató-helyettes, az Igazgatóság tagja. 2001-től a Kereskedelmi és Hitelbank Rt-nél senior ügyvezető igazgató, a Vezetői Bizottság tagja, majd 2004-től vezérigazgató-helyettes.

Jan Koopman: 2002. április 22. napjától az Igazgatóság tagja.

### **A Felügyelő Bizottság tagjai**

Csigó Imre: Tanulmányait a Pénzügyi és Számviteli Főiskolán, majd a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Pénzügy Szakán végezte. 1987-ben került a Magyar Hitel Bank, később ABN-AMRO, majd K&H ugyanazon soproni fiókjába. Kezdetben mint vállalati kapcsolattartó, majd fiókgazgató-helyettes. 1993-tól látja el a fiókgazgatói teendőket. 1993-tól több cikluson keresztül egészen 2000-ig az MHB, majd ABN-AMRO Felügyelő Bizottságának dolgozó képviselői tagja volt.

Rita Paula Clementina Docx: Tanulmányait a University of Antwerpen végezte. 1973-ban közgazdasági diplomát szerzett, majd egyetemi tanársegédként dolgozott. 1976-1987 között a Benelux Banknál pénzügyi elemző, majd menedzser asszisztens a Hitelezési osztályon. 1987 és 1994 között az Omniver NV and Omniver Leven NV-nél főigazgató. 1994-2004-ig a KBC-nél lakossági régió vezető, 2005. januárjától a közép-európai régió főigazgatója.

Dirk Laureyns: a Ghent-i (Belgium) Egyetemen végzett közgazdászként 1998-ban, majd a Vlerick Vezetőképző számvitel szakát 1999-ben. Szakmai pályáját 1990-ben kezdte a Kreditbank belső ellenőreként, 1994-1998 között számviteli rendszerelemző volt. 1998-tól 2003-

iga a KBC Bank tervezési és ellenőrzési igazgatója lett a Vezetői Számviteli Főosztályon és eközben a terület európai koordinátora funkcióját is ellátta. 2003-tól 2006 közepéig a KBC csoport közép-európai kontrolling igazgatója volt, 2005. áprilistól 2006. júliusig a KBC TFI (Varsó) Felügyelő Bizottságának is tagja volt. 2006. közepétől a közép-európai üzleti egységben a programirányítási egység kinevezett igazgatója és ellátja a Közép-európai Irányítási Bizottság titkári funkcióit is.

**A Letétkezelő feladatai:**

- meghatározza az Alap összesített és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértékét;
- gondoskodik az Alap összesített és egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértékének közzétételéről, illetve a Befektetők részére történő közléséről;
- ellenőrzi, hogy az Alapkezelő megfelel-e a jogszabályokban és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt befektetési szabályoknak;
- biztosítja, hogy az Alap eszközeit érintő ügyletekből, valamint a Befektetési Jegyek forgalmazásából származó valamennyi ellenszolgáltatás a szokásos határidőn belül az Alaphoz kerüljön.

A Letétkezelő mérleg- és eredményadatai a Tájékoztató 3. számú mellékletében található.

**7.3. Az Ingatlanértékelő bemutatása**

**Általános adatok az Ingatlanértékelőről**

<b>Neve:</b>	ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt
<b>Székhelye:</b>	1138 Budapest, Váci út 141.
<b>Bejegyzési száma:</b>	01-10-044419
<b>Bejegyzés helye:</b>	Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
<b>Bejegyzés időpontja:</b>	2000. október 10.
<b>Időtartama:</b>	határozatlan
<b>Telefonszám:</b>	06-1-452-69-70
<b>Alaptőke:</b>	20.020.000,-Ft, azaz Húszmillió-húszezer forint
<b>Alapítás dátuma:</b>	2000. augusztus 23.
<b>Tevékenységi kör:</b>	<b>Fő tevékenység: 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység</b> 5813 '08 Napilapkiadás 5814 '08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása 6612 '08 Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység 6619 '08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység 4110 '08 Épületépítési projekt szervezése 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése 6832 '08 Ingatlankezelés 8110 '08 Építményüzemeltetés 6203 '08 Számítógép-üzemeltetés 6311 '08 Adatfeldolgozás, web-hoztíng szolgáltatás

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

5811 '08 Könyvkiadás  
5812 '08 Címtárak, levelezőjegyzékek kiadása  
5819 '08 Egyéb kiadói tevékenység  
5821 '08 Számítógépes játék kiadása  
5829 '08 Egyéb szoftverkiadás  
5920 '08 Hangfelvétel készítése, kiadása  
6010 '08 Rádióműsor-szolgáltatás  
6201 '08 Számítógépes programozás  
6312 '08 Világháló-portál szolgáltatás  
7320 '08 Piac-, közvélemény-kutatás  
0240 '08 Erdészeti szolgáltatás  
7021 '08 PR, kommunikáció  
7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás  
7490 '08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység  
8560 '08 Oktatást kiegészítő tevékenység  
7311 '08 Reklámügynöki tevékenység  
7312 '08 Médiareklám  
6399 '08 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás  
7410 '08 Divat-, formatervezés  
7740 '08 Immateriális javak kölcsönzése  
8230 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése  
8291 '08 Követelésbehajtás  
8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

**Üzleti év:**

Az Ingatlanértékelőnek az alapítás évét követő üzleti évei minden naptári év január 1-től ugyanazon naptári év december 31-ig tartanak.

**Tulajdonosok:**

WALLIS INGATLAN Fejlesztő, Kereskedelmi Szolgáltató Zrt. 50,05%  
InterInvest Ingatlanhasznosító és Befektető Zrt 49,95%

**Könyvvizsgáló:**

Molnár és Bányai Könyvvizsgáló és Pénzügyi Tanácsadó Kft.  
1023 Budapest, Bécsi út. 3-5.  
Személyében felelős könyvvizsgáló: Török Mónika

**Személyében felelős ingatlanértékelő: Martonosi Éva**

**Alkalmazotti létszám:**

20 fő

**Az ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt bemutatása**

Az Eston 1993 óta tevékenykedik a hazai ingatlanpiacon, melynek valamennyi kereskedelmi területén professzionális megoldásokat kínál ügyfeleinek.

Színvonalas szolgáltatásai és eredményei elismeréseképpen négy alkalommal nyerte el a Magyar Ingatlanszövetség által adományozott „Év Ingatlanforgalmazója” díjat, 2004-ben második alkalommal a Best Cerean rangos nemzetközi díjat a BBJ-ReSource „Legjobb Ingatlan-tanácsadó” cég díját, és a 2004. Év Legjobb Ingatlanértékelője díjat.

A professzionalizmus kötelez. Ezt a tényt felismerve szorgalmazta – a hazai piacon ingatlanforgalmazóként először – a szolgáltatásainak megfelelő ISO Minőségbiztosítási Rendszer bevezetését.

Szolgáltatásait két jelentős szakterületre osztható: kereskedelmi ingatlan közvetítés és ingatlan tanácsadás.

Tanácsadói munkája során, kihasználva kiterjedt információs- és kapcsolatrendszerét, ingatlan-beruházások megvalósítását segíti elő általános piaci elemzések, konkrét ingatlanra vonatkozó hasznosítási és piaci pozícionáló tanulmányok elkészítésével, valamint kereskedelmi és ipari jellegű ingatlanok, ingatlan portfóliók, egyedi épületek és egyéb eszközök pontos és független értékbecslésével.

#### **Az Ingatlanértékelő vezető tisztségviselőinek fontosabb személy és szakmai adatai:**

##### **Salamon Adorján Csaba, mint vezérigazgató, igazgatósági tag**

Közgazdász, elvégezte a Budapesti Műszaki Egyetem és a Nottingham Trent University által szervezett okleveles ingatlanszakértői képzést. 1995 óta dolgozik a cégcsoportnál. 1996-tól a korábban más néven működött cég 50%-os tulajdonos társaként és ügyvezető igazgatójaként a napi működési feltételek biztosítása, valamint az új, kereskedelmi ingatlanokkal foglalkozó divízió felépítését, stratégiájának meghatározását végezte. Mindezeket túl feladata volt a cég valamennyi tevékenységének keretén belül megvalósuló ingatlan beruházások megvalósításában való részvétel. 2000-től ESTON International Zrt vezérigazgatója és tulajdonos társ.

##### **Pákozdy Zsolt, igazgatósági tag**

2008. október 31-től az Igazgatóság tagja.

##### **Farkasné Kotik Zsuzsanna igazgatósági tag**

2008. február 12-től az Igazgatóság tagja.

##### **Szűcs Ferenc igazgatósági tag**

2008. október 31-től az Igazgatóság tagja.

##### **Az Ingatlanértékelő feladatai:**

Az Ingatlanértékelő meghatározza:

- az ingatlan megvásárlásakor az Alap által kifizethető legmagasabb összeget,
- az ingatlan eladásakor az Alap által elfogadható legalacsonyabb összeget,
- az Alap tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értékét (negyedévente), valamint
- az építés alatt álló ingatlanok értékét (havonta), egyúttal ellenőrzi a kivitelezési terv teljesülését.
- ingatlan tulajdonának kölcsönös átruházása esetén (csere)
- az ingatlanalap által tulajdonba adott ingatlan beszámítási értékének legalacsonyabb összegét,
- az ingatlanalap által megszerzett ingatlan beszámítási értékének legmagasabb összegét.

#### **7.4. A Forgalmazó bemutatása**

##### **Általános adatok a befektetési szolgáltatóról**

**Neve:** CIB Bank Zrt.

**Székhelye:** 1027 Budapest, Medve u. 4-14.

**Telefonszám** 06-1-212-1330

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

<b>Bejegyzési száma:</b>	01-10-041004
<b>Bejegyzés helye:</b>	Budapest, Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
<b>Bejegyzés időpontja:</b>	1979. november 19., Budapest
<b>Időtartama:</b>	A társaság határozatlan időre jött létre
<b>Alaptőke:</b>	62.818.570.000,- forint összegű részvénytőke
<b>Alapítás dátuma:</b>	1979. november 9.
<b>Tevékenységi kör:</b>	<b>6419'08 Egyéb monetáris közvetítés</b> 6491 '08 Pénzügyi lízing 6612 '08 Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység 6619 '08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység 6499 '08 M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés 6621 '08 Kockázatértékelés, kárszakértés 6622 '08 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység 6629 '08 Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenysége 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás 7490 '08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység

A Társaság a pénzügyi szolgáltatási és kiegészítő pénzügyi szolgáltatási tevékenységeket az ÁPTF által kiadott 957/1997/F, a befektetési szolgáltatási és kiegészítő befektetési szolgáltatási tevékenységeket a PSZÁF által kiadott 41.044-10/2002. számú engedélyekben meghatározottak alapján végzi.

<b>Üzleti év:</b>	Naptári évvel megegyező
<b>Tulajdonosok:</b>	Intesa International S.A.
<b>Könyvvizsgáló:</b>	Ernst & Young Kft.
<b>Alkalmazotti létszám:</b>	3065 fő (2008. december 31-én)

**Általános bemutatás:**

A 30 éves piaci tapasztalattal rendelkező CIB Bank Zrt. 3.000 milliárd forintot meghaladó konszolidált mérlegfőösszegével Magyarország harmadik legnagyobb bankja, a hazai pénzpiac meghatározó szereplője. Univerzális hitelintézetként a kereskedelmi banki és befektetési szolgáltatások széles körét nyújtja, amelyet leányvállalatai (CIB Lízing Csoport, CIB Faktor Zrt., CIB Alapkezelő Zrt.) termékei, konstrukciói egészítenek ki.

A CIB Bank rövid története:

- 1979 végén 20 millió dollár alaptőkével a Magyar Nemzeti Bank, valamint olasz, német, osztrák, francia és japán bankok megalapították a térség első konzorciális bankját, az off-shore státuszú Közép-Európai Nemzetközi Bank (CIB) Rt.-t.
- 1988-ban a CIB és részvényesei létrehozták a forintműveletek végzésére felhatalmazott Közép-Európai Hitelbank Rt.-t (1994-től CIB Hungária Bank Rt.). Ettől az időponttól a CIB mind konvertibilis devizában, mind forintban ügyfelei rendelkezésére állt, miközben banki szolgáltatásait is folyamatosan bővítette.



Paolo Sarcinelli  
Massimo Pierdicchi  
Tomas Spurny  
Bertalan Imre

**dr. Surányi György** elnök (Intesa Sanpaolo S.p.A.)

A Banca Intesa bankcsoport Közép-európai regionális igazgatója. A CIB Bank Zrt. Igazgatóságának tagja és egyben elnöke. Tagja továbbá a CIB Bank Zrt. Végrehajtó Bizottságának.

**Paolo Baessato** igazgatósági tag CIB Bank Zrt.

Az Intesa Sanpaolo S.p.A. vezető tisztségviselője, az Adminisztrációs és Koordinációs Divízió vezetője, tagja a CIB Bank Zrt. Igazgatóságának.

Üzleti elérhetőség: Via Monte Di Pietà 8, 20 121 Milan Italy  
telefon: +39-02-879-62201 fax: +39-02-879-63226

**Paolo Sarcinelli** igazgatósági tag CIB Bank Zrt.

Az Intesa Sanpaolo S.p.A. Külföldi Bankok Divíziójának képviselője, a Serv Crediti Osztály vezetője, tagja a CIB Bank Zrt. Igazgatóságának, valamint a pozsonyi székhelyű Vseobecná Úverová Banka (VUB) felügyelő bizottságának

Üzleti elérhetőség: Piazza P. Ferrari 10, 20121 Milan, Italy  
telefon: +39-02-879-37558, fax: +39-02-879-37588

**Massimo Pierdicchi** igazgatósági tag (Intesa Sanpaolo S.p.A.)

Az Intesa Sanpaolo S.p.A. tisztségviselője, tagja a CIB Bank Zrt. Igazgatóságának, Végrehajtó Bizottságának, valamint a pozsonyi székhelyű Vseobecná Úverová Banka (VUB) felügyelő bizottságának.

**Tomas Spurny** vezérigazgató (CIB Bank Zrt.)

A CIB Bank Zrt. Vezérigazgatója 2009. március 23-tól, tagja a CIB Bank Zrt. Igazgatóságának, a Végrehajtó Bizottságának és az Ügyvezetőségének.

**Bertalan Imre** első vezérigazgató-helyettes (CIB Bank Zrt.)

A CIB Bank Zrt. vezérigazgató-helyettese, tagja a CIB Bank Zrt. Igazgatóságának, a Végrehajtó Bizottságának és az Ügyvezetőségének. Bertalan Imre az üzleti területeket irányítja.

**A Felügyelő Bizottság tagjai**

Norbert Becker felügyelő bizottsági elnök  
Emilio Tosi felügyelő bizottsági tag  
Antonio Stillittano felügyelő bizottsági tag  
Wéber Andrea felügyelő bizottsági tag  
Dr. Tóth Sándor felügyelő bizottsági tag

**Norbert Becker** felügyelő bizottsági elnök (Intesa Sanpaolo S.p.A.)

Az Intesa Sanpaolo Holding International S. A. vezető tisztségviselője, tagja a CIB Bank Zrt. Felügyelő Bizottságának.

**Emilió Tosi** felügyelő bizottsági tag

Ügyvéd, a Studio Legale Associato Tosi & Partners milánói ügyvédi iroda tagja, adatvédelmi, e-kereskedelem és IT jogi specialista.

**Antonio Stillittano** felügyelő bizottsági tag

Az Intesa Sanpaolo S.p.A. Külföldi Bankok Divíziójának képviselője, a Serv Crediti Osztály tagja. A CIB Bank Zrt. Felügyelő Bizottságának, valamint Audit Bizottságának tagja.

Üzleti elérhetőség: Piazza P. Ferrari 10, 20121 Milan, Italy

**Wéber Andrea** felügyelő bizottsági tag, munkavállalói képviselő (CIB Bank Zrt.)

A CIB Bank Zrt. Ügyvezető igazgatója, tagja a CIB Bank Zrt. Felügyelő Bizottságának. Wéber Andrea a Banki operáció Igazgatóságot irányítja.

**Dr. Tóth Sándor** felügyelő bizottsági tag, munkavállalói képviselő (CIB Bank Zrt.)

A CIB Bank Zrt. munkavállalója.

A CIB Bank Zrt., mint befektetési szolgáltató ellátja a befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatalának előkészítésével és lebonyolításával kapcsolatos befektetési szolgáltatói feladatokat.

A CIB Bank Zrt. mérleg- és eredményadatai az Tájékoztató 4. számú mellékletében található.

## 8. Adózás

A jelen fejezetben szereplő információk egyes, a Tájékoztató elkészítésének időpontjában érvényes jogszabályok szerint kerültek megfogalmazásra, amelyek a későbbi évekre vonatkozóan megváltozhatnak, így felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Befektetési Jegyekre vonatkozó adózási szabályokat a mindenkor hatályos adótörvények tartalmazzák.

Felhívjuk a Befektetők figyelmét arra, hogy a fentiek nem minősíthetők teljeskörű, a Befektetők adózására vonatkozó tájékoztatásnak, sem adózással kapcsolatos tanácsadásnak, különös tekintettel devizakülföldi természetes személyek vagy társaságok esetében. Javasoljuk, hogy a Befektetési Jegyek megvásárlása előtt minden Befektető konzultáljon adótanácsadóval annak érdekében, hogy a vonatkozó adójogszabályokról teljeskörű felvilágosítást kapjon és befektetési döntését ezen információ figyelembe vételével legyen módja meghozni.

### 8.1. Az Alap adózása

Az Alap, mint jogi személy eredményét adófizetési kötelezettség Magyarországon jelenleg nem terheli. Az Alapot ugyanakkor a külföldön eszközölt befektetései kapcsán az adott ország és Magyarország között fennálló, a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény, illetve az adott ország adójogszabályai alapján adófizetési kötelezettség terhelheti. Az Alap a befektetési portfóliójában tartott ingatlanok után telek- illetve építményadó fizetésére kötelezett.

### 8.2. A devizabelföldi Befektetési Jegy tulajdonok adózása

#### 8.2.1. Magánszemélyek adózása

A nyilvánosan forgalomba hozott befektetési jegyek hozama, ideértve annak nyilvános forgalmazása során e hozam helyett elért árfolyamnyereséget is, kamatból származó jövedelemnek minősülnek, amely után az adó mértéke 20%.

A Befektetési Jegyek hozamára vonatkozóan a mindenkor hatályos adózási szabályokat kell alkalmazni.

#### 8.2.2. Társaságok adózása

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló többször módosított 1996. évi LXXXI. törvény hatálya alá tartozó adóalanyok esetén a befektetési jegyek értékesítéséből származó árfolyamnyereség és veszteség az adóalapot növeli, illetve csökkenti.

## 9. A kibocsátásban érintett jogi és természetes személyek érdekeltsége

### 9.1. A kibocsátásban érintett jogi és természetes személyek érdekeltsége

A kibocsátásban érintett jogi személyek:

- az Alapkezelő és a Forgalmazó, akik abban érdekeltek, hogy a Befektetőknek a hazai piacon kiemelkedő színvonalú befektetési terméket nyújtson üzleti eredmény elérése mellett,
- a Letétkezelő abban érdekelt, hogy minden tekintetben megfelelően ellássa a Törvényben meghatározott feladatait,

A kibocsátásban érintett természetes személyek:

- az Alapkezelő és a Forgalmazó vezető tisztségviselői, akik abban érdekeltek, hogy a tőlük elvárható gondosság mellett biztosítsák a Befektetők minél jobb kiszolgálását, az üzleti eredmény elérését, a szervezet zavartalan működését, a működés tárgyi technikai feltételeit,
- az Alapkezelő munkavállalói és a Forgalmazó forgalmazásban részt vevő munkavállalói, akik abban érdekeltek, hogy a Befektetőket magas színvonalon szolgálják ki.

### 9.2. Összeférhetetlenség

A Törvény szerint az érintett természetes személyek összeférhetetlenségére az alábbi rendelkezés vonatkozik:

A befektetési alapkezelő vezető tisztségviselője, illetve a befektetési döntéshozatalban, végrehajtásban résztvevő alkalmazottja, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személye nem lehet közvetlenül a befektetési alapkezeléshez kapcsolódó területen tevékenykedő alkalmazottja, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személye a Letétkezelőnek a befektetési döntések végrehajtásában közreműködőnek, így különösen a befektetési vállalkozásnak, hitelintézetnek, az ingatlanértékelőnek, ingatlanforgalmazónak, másik befektetési alapkezelőnek, valamint a befektetési alapkezelő ügyfelének.

A Tájékoztató készítésének időpontjában az érdekelt személyek vonatkozásában összeférhetetlenség nem állt fenn.

### 9.3. Érdekütközés

**Érdekütközés elkerülésére vonatkozó szabályok:**

- az Alapkezelő az Alap működtetése során a Befektetők érdekében a jogszabályoknak, működési szabályoknak és a mindenkor érvényes kezelési szabályzatnak megfelelően köteles eljárni,
- az Alapkezelő a jelen Tájékoztatóban foglaltak figyelembe vételével a Befektetők tekintetében az egyenlő elbánás elve alkalmazásával jár el,
- az Alapkezelő egymástól elkülönítetten több befektetési alapot is létrehozhat és kezelhet, azonban a befektetési alapok és a Befektetők vagyonát a saját és az Alapkezelő egyéb Befektetőinek vagyonától elkülönítetten köteles nyilvántartani és kezelni,
- az Alapkezelő az általa kezelt vagyonról befektetési alaponként és Befektetőnként elkülönített nyilvántartást köteles vezetni.

## 10. Megtekinthető dokumentumok

A Tájékoztató érvényességi ideje alatt a Befektetők által megtekinthető dokumentumok:

- a Tájékoztató,
- a Kezelési szabályzat,
- az éves- és féléves jelentések,
- a rendes- és rendkívüli tájékoztatás keretében közzétett hirdetések.

## 11. A Tájékoztató érvényessége

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy a Tájékoztató a közzétételtől számított 12 hónapig hatályos.

## 12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A **Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** mint a kibocsátó nevében eljáró és a befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetését kezdeményező személy, a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 29. §-ának megfelelően kijelenti, hogy jelen Tájékoztatóban foglalt adatok és állítások a valóságnak megfelelnek. Az Alap nevében eljáró Alapkezelő kijelenti továbbá, hogy jelen Tájékoztató elkészítése során nem hallgatott el olyan tényeket és információkat, amelyek a Befektetési Jegyek, valamint az Alap helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A Befektetési Jegyek tulajdonosának a jelen Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért az Alapkezelő felel.

Budapest, 2010. január 29.



Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Csoma András  
vezérigazgató

Varga Tamás  
cégvezető

**Biggeorge's-NV**  
**Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.  
Adószám: 13589288-2-41

