

KIEMELT BEFEKTETŐI INFORMÁCIÓK (KIID)

Ez a dokumentum ellátja Önt az erre az alapra vonatkozó kiemelt befektetői információkkal. Nem marketinganyag. Ezeknek az információknak a rendelkezésre bocsátását törvény írja elő, hogy segítségével Ön megérthesse az ebbe az alapha történő befektetés jellegét és kockázatait. Javasoljuk, hogy a tájékozott befektetési döntés érdekében olvassa el az információkat.

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyei (ISIN: HU0000706049)

Alapkezelő: Biggeorge Alapkezelő Zrt.

Célkitűzések, befektetési politika

Az Alap célja a jogszabályi korlátok figyelembe vétele mellett olyan ingatlanok megvásárlása, melyek jelentős értéknövekedési, illetve fejlesztési potenciállal bírnak. Az aktív menedzsment fázis lezárultát követően az eszközöket az Alap értékesíteni kívánja. A hozam maximalizálása és a kockázatok minimalizálása érdekében az Alapkezelő várhatóan élni kíván a jogszabályok által biztosított hitelfelvétel és származékos ügyletek megkötésének lehetőségével. Az Alapkezelő a hitelfelvételi lehetőségek kihasználásával törekszik az ingatlankiterttség növelésére. Az értéknövelésre alapozott befektetési stratégia mellett az Alap folyamatos hozama elsősorban a likvid eszközök befektetéséből származhat. A megvalósítani tervezett projektek hosszabb kifizetésűek, így a projektek során realizált érték várhatóan csak hosszabb távon jelenik meg, miközben a megvalósításához kapcsolódó költségek folyamatosan jelentkeznek.

Az Alapkezelő a Befektetési Jegyeket minden Forgalmazási Napon forgalmazza. A Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma 60.250.000 db, egyenként 100,- forint névértékű, azaz maximálisan 6.025.000.000 HUF össznévértékű Befektetési Jegy. A forgalomban lévő Befektetési Jegyek száma jelenleg elérte a Forgalmazási Maximumot, így a Befektetési Jegyek forgalomba hozatalára addig nem kerül sor, ameddig a Befektetési Jegyek mennyisége a Forgalmazási Maximum alá nem csökken. Az Alapkezelő a vételi megbízásokat a vételi megbízás Forgalmazás-elszámolási Napjára (T+2 Forgalmazási Nap) megállapított egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéken köteles elszámolni és a Forgalmazás-teljesítési Napjára (T+4 Forgalmazási Nap) teljesíteni.

A visszaváltási megbízásokra vonatkozó Forgalmazás-elszámolási Nap minden év június 30. napja olyan módon, hogy adott év június 30. napjáig benyújtott visszaváltási megbízásokat a tárgyévét követő harmadik naptári év Forgalmazás-elszámolási Napjára megállapított egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéken kell elszámolni. Az Alapkezelő az adott év június 30. napját követően benyújtott visszaváltási megbízásokat a tárgyévét követő negyedik év Forgalmazás-elszámolási Napjára megállapított egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéken köteles elszámolni (azaz a Befektetők a Befektetési jegyek ellenértékéhez minimum 1095, maximum 1460 napos időtávon juthatnak hozzá).

Amennyiben a Befektetőnek Befektetési Jegyek visszaváltására vonatkozó megbízása az előbbie alapján függőben van, úgy a Befektető jogosult a megbízását írásban visszavonni. A megbízás visszavonása esetén a Befektető terhére díj vagy költség nem számítható fel. Az Alapkezelő a visszaváltási megbízások vonatkozásában előteljesítésre jogosult, amennyiben azt legalább 5 munkanappal korábban a visszaváltási megbízást benyújtó Befektető részére az előteljesítés napjának megjelölésével írásban bejelentette és a Befektető az előteljesítés ellen az értesítés kézhezvételét követő 3 munkanapon belül írásban, az Alapkezelő részére megküldött, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban nem tiltakozott. Amennyiben az előteljesítés ellen a Befektető az előbbiek szerint határidőben nem tiltakozott, az Alapkezelő az előteljesítésre köteles, és az adott visszaváltási megbízást az előteljesítés napjára, mint Forgalmazás-elszámolási Napra megállapított egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéken köteles elszámolni.

Az Alap nem fizet hozamot, a tőkenövekményt újra befekteti. A Befektetők a tőkenövekményt elsősorban a Befektetési Jegy visszaváltásával realizálhatják.

Az Alapkezelő speciális esetben rendkívüli hozamfizetést rendelhet el.

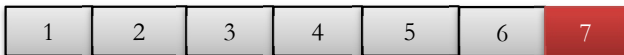
Az Alap ki van téve az ingatlanpiaci szektor kockázatainak. Az Alap elsősorban értéknövekedési célú portfóliót épít fel, valamint a hitelfelvételi politikája és ezáltal kockázat-hozam jellemzője is eltér az átlagostól, az árfolyam akár szélsőséges mértékben is ingadozhat.

Az Alapha történő befektetés és kizárólag az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának át tanulmányozását követően és csak az átlagosnál magasabb szintű befektetési ismeretekkel rendelkező befektetők számára javasolt. Mindezek alapján az Alapha történő befektetést az Alapkezelő kizárólag a kapcsolódó kockázatok és várható hozam felmérését lehetővé tevő megalapozott befektetési ismeretekkel rendelkező, befektetéseiket minimum 3-5 éves távra tervező befektetőknek ajánlja, akik felvállalják a terméknek az ingatlanpiac esetenként korlátozott likviditása miatti likviditási kockázatát. Ez az Alap nem megfelelő olyan befektetők számára, akik alacsony kockázatú és kiegyensúlyozott hozamú, akár már rövid távon is nagy fokú likviditást mutató befektetési lehetőséget keresnek és befektetési ismereteik nem haladják meg az átlagos mértéket. Ez az Alap adott esetben nem megfelelő olyan befektetők számára, akik 5 éven belül ki akarják venni az Alapból a pénzüket.

Kockázat/nyereség profil

Várhatóan alacsonyabb hozam Várhatóan magasabb hozam

Várhatóan alacsonyabb kockázat Várhatóan magasabb kockázat



Az Alapkezelő megítélése szerint a befektetési jegy vásárlás kockázata – a jelen Kiemelt Befektetői Információk elkészítésekor – magas, amely annak köszönhető, hogy az Alap az eszközeit nagyrészt ingatlanokba fekteti.

Még a legalacsonyabb kategória sem jelent kockázatmentes befektetést.

A mutató az Alap elmúlt 60 hónap hozamadatait veszi figyelembe az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték alapján, azonban

- a múltbeli adatok nem szükségképpen megbízható mutatói az Alap jövőbeni kockázati profiljának;
- a feltüntetett kockázat/nyereség profil és az Alap kategorizálása idővel módosulhat;
- az Alap 2018. december 31. adatok alapján került a jelen kategóriába;
- az Alapha való befektetés nem tőke/hozamgarantált

Az Alap szempontjából jelentős alábbi kockázatok a kockázat/nyereségmutató esetlegesen nem tükrözi megfelelően:

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.

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, az alkalmazott értéknövekedési célú stratégia mellett az ingatlanpiaci értékesítési körülmények alakulása jelentős mértékben lehet kihatással az Alap teljesítményére.

Ingatlanpiaci kockázatok: az ingatlanpiacokat nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemezhetik, mellyel szemben az Alapkezelő a legnagyobb gondosság mellett sem tudja teljes egészében megvédeni az Alap pozícióját; az értéknövekedési célú stratégia mellett az ingatlanpiaci értékesítési- illetve hasznosítási kilátások változása jelentős mértékben érinthetik az Alap teljesítményét.

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.

Devizaárfolyam kockázat: az egyes értékpapírok, illetve ingatlanok hasznosításából vagy értékesítéséből származó bevételek, kiadások és hitelek különféle devizákban lehetnek denominálva, így ezek értéke alakulása az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat.

Koncentrációs kockázat: az Alap befektetési portfóliója, valamint befektetői köre az átlagosnál nagyobb koncentrációt mutat, egy-egy befektetés és/vagy egy-egy befektető helyzetében bekövetkező változás az Alapha akár jelentős hatással is lehet.

Partnerkockázat: az Alap befektetői számára kockázatot jelent, ha az Alap befektetési kiterjedése jelentős mértékben egy adott partnerrel kötött egy vagy több szerződésből ered.

Díjak

A Befektető által fizetett díjakat az Alapkezelő az Alap működtetésére használja fel, többek között az Alap marketing és forgalmazási költségeire, ezek a díjak csökkentik a befektetés potenciális növekedését.

A befektető befektetése előtt vagy után felszámolt egyszeri díjak:																											
Vételi jutalék:	Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek vásárlásakor vételi jutalékot számít fel, melynek mértéke a vásárolt Befektetési Jegyek névértékének 10%-a, de legalább 10.000 HUF/tranzakció.																										
Visszaváltási jutalék:	Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek visszaváltása esetére visszaváltási jutalékot számít fel, melynek mértéke: 10.000,- HUF/tranzakció.																										
Egyéb közvetlen költségek:	- állományi díj, az ügyfélszámlán letétben lévő állomány után a 0-30 millió Ft portfólió érték közötti részre: 0,09%/év, a 30-100 millió Ft portfólió érték közötti részre 0,06%/év, a 100 millió Ft portfólióérték feletti részre 0,03%/év, - befektető-védelmi hozzájárulás a 0-30 millió Ft portfólió érték közötti részre: 0,12%/év, - számlavezetési díj, amely 799 HUF/hó, - transzfer díj, amely 0,35% minimum 3.000 HUF/ tranzakció. Egyéb díjak tekintetében kérjük szíveskedjen megtekinteni a forgalmazó Kondíciós Listáját (https://www.con.hu/fontos-informaciok/dokumentumok/).																										
Ez az Ön pénzéből a befektetés előtt, során és a befektetés visszaváltásakor maximálisan levonható/felszámítható összeg.																											
Az egy év során az Alapból levont díjak																											
Folyó költségek:	1,51%																										
Az Alapból bizonyos körülmények között levont díjak:																											
Az Alapot bizonyos körülmények között levont, eseti jellegű díjak nem terhelik. Az Alapot eseti jelleggel a Tájékoztatóban és Kezelési Szabályzatban rögzített körben terhelhetik díjak és költségek.																											
Teljesítménydíj:	Az Alapkezelő teljesítmény díjat nem számít fel.																										
Múltbéli teljesítmény																											
Az Alap múltbéli teljesítménye az alábbiak szerint alakult (nettó hozam %):																											
<table border="1"> <caption>Hozam</caption> <thead> <tr> <th>Év</th> <th>Hozam (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2007</td><td>0.45%</td></tr> <tr><td>2008</td><td>5.24%</td></tr> <tr><td>2009</td><td>-52.17%</td></tr> <tr><td>2010</td><td>-2.41%</td></tr> <tr><td>2011</td><td>0.35%</td></tr> <tr><td>2012</td><td>-9.05%</td></tr> <tr><td>2013</td><td>-43.17%</td></tr> <tr><td>2014</td><td>-44.67%</td></tr> <tr><td>2015</td><td>50.77%</td></tr> <tr><td>2016</td><td>203.29%</td></tr> <tr><td>2017</td><td>57.79%</td></tr> <tr><td>2018</td><td>40.75%</td></tr> </tbody> </table>		Év	Hozam (%)	2007	0.45%	2008	5.24%	2009	-52.17%	2010	-2.41%	2011	0.35%	2012	-9.05%	2013	-43.17%	2014	-44.67%	2015	50.77%	2016	203.29%	2017	57.79%	2018	40.75%
Év	Hozam (%)																										
2007	0.45%																										
2008	5.24%																										
2009	-52.17%																										
2010	-2.41%																										
2011	0.35%																										
2012	-9.05%																										
2013	-43.17%																										
2014	-44.67%																										
2015	50.77%																										
2016	203.29%																										
2017	57.79%																										
2018	40.75%																										
Az Alap létrehozatalának éve: 2007*. Az Alap múltbéli teljesítménye HUF devizanemben került megállapításra. Az Alap múltbéli teljesítménye megállapítása során az Alap terhére felszámított összes, a Nettó Eszközértékben megjelenő díj és költség figyelembe vételre került. Az Alap múltbéli teljesítménye csak korlátozottan alkalmas a jövőbeni teljesítmény előrejelzésére!																											
*(2007.12.13-2007.12.31. időszakra nem évesített adat szerepel)																											
Gyakorlati információk																											
Az Alap letétkezelője az K&H Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.). Az Alapra vonatkozó információk (Tájékoztató, Kezelési Szabályzat, éves/féléves jelentések, nettó eszközérték adatok) magyar nyelven díjmentesen elérhetők az Alapkezelő honlapján (www.bgalapkezelolo.hu) és a Felügyelet által erre a célra rendszeresített www.kozzetetelek.hu oldalon, illetve munkanapokon 10-12 óra között díjmentesen átvehető az Alapkezelő székhelyén és hivatalos üzleti órákban a Concorde Értékpapír Zrt., mint Forgalmazó forgalmazási helyein.																											
Az Alap székhelye szerinti tagállam adójoga hatással lehet az Ön személyes adózási helyzetére. Kizárólag a jelen Kiemelt Befektetői Információk alapján igény nem érvényesíthető, kivéve, ha az információ félrevezető, pontatlan vagy nincs összhangban az Alap Tájékoztatójának, Kezelési Szabályzatának más részeivel. A Biggeorge Alapkezelő Zrt. csak akkor vonható felelősségre a jelen dokumentumban szereplő valamely állítás miatt, ha az félrevezető, pontatlan vagy nincs összhangban az Alap Tájékoztatójának, Kezelési Szabályzatának vonatkozó részével.																											
A Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap Magyarországon engedélyezett és a Magyar Nemzeti Bank szabályozza. A Biggeorge Alapkezelő Zrt. Magyarországon engedélyezett és a Magyar Nemzeti Bank szabályozza. Ezek a Kiemelt Befektetői Információk 2019.január 21. napján megfelelnek a valóságnak.																											

A feltüntetett vételi és visszaváltási jutalékok a felszámítható maximum értékek. Előfordulhatnak olyan esetek, amikor kevesebb költséget kell fizetni. A tényleges vételi és visszaváltási jutalékok mértékét megtudhatja forgalmazójától. A folyó költségekre vonatkozó adat a 2018. december 31-vel végződő évre vonatkozó költségeken alapul, és ez az adat évről évre változhat.

A fenti költségek nem foglalják magukban a teljesítménydíjakat, valamint a portfólióhoz kapcsolódó tranzakciós költségeket, kivéve az Alap által más kollektív befektetési formákban eszközölt befektetésekhöz kapcsolódóan fizetett vételi és visszaváltási jutalékokat. A díjakkal és költségekkel kapcsolatos további információk megtalálhatók az Alap Kezelési Szabályzatában, illetve a következő honlapon: www.bgalapkezelolo.hu