

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 segítségükkel Ön megérthesse az ebbe az alapba történő befektetés jellegét és kockázatait. Javasoljuk, hogy a tájékozott befektetési döntés érdekében olvassa el az információkat.

Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap befektetési jegyei (ISIN: HU0000706049)

Alapkezelő: Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Célkitűzések, befektetési politika

Az Alap célja a jogszabályi korlátok figyelembe vétele mellett olyan ingatlanok megvásárlása, melyek jelentős értéknövekedési 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 ingatlankitettségek növelésére. Az értéknövekedésre 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. 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+2 Forgalmazási Nap) teljesíteni. *A visszaváltási megbízásokra vonatkozó Forgalmazás-elszámolási Nap minden év június 30. napja olyan módon, hogy a tárgyév június 30. napjáig benyújtott visszaváltási megbízásokat a tárgyév követő év Forgalmazás-elszámolási Napjára megállapított egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéken kell elszámolni. Az Alapkezelő a tárgyév június 30. napját követően a tárgyévben benyújtott visszaváltási megbízásokat – ideértve a 2013. június 30. napját követően benyújtott visszaváltási megbízásokat is – a tárgyév követő második év Forgalmazás-elszámolási Napjára megállapított egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéken köteles elszámolni (azaz a 2013. június 30-át követően a Befektetők a Befektetési jegyek ellenértékéhez minimum 365, maximum 730 napos időtávon juthatnak hozzá). Amennyiben a Befektetőnek Befektetési Jegyek visszaváltására vonatkozó megbízása az előbbieket alapján függőben van, így a Befektető jogosult a megbízását írásban visszavonni. A megbízás visszavonása esetén a Befektető terhére díj vagy költség nem számítható fel.* A befektetési jegyek másodlagos forgalmazása a Budapesti Értéktőzsdén is lehetséges, a befektetési jegyek bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

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 Alapba történő befektetés és kizárólag az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának áttanulmányozását követően és csak az átlagosnál magasabb szintű befektetési ismeretekkel rendelkező befektetők számára javasolt. Mindezek alapján az Alapba 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 kockázati 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 folyamatos jövedelmet nem termelő ingatlanokba fekteti, esetenként jelentős mértékű hitelfelvétel mellett.

Még a legalacsonyabb kategória sem jelent kockázatmentes befektetést.

A mutató az Alap elmúlt 12 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 2012. május 31. alapján került a jelen kategóriába;
- az Alapba való befektetés nem tőke/hozamgarantált

Az Alap szempontjából jelentős alábbi kockázatokat 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.

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 Alapra akár jelentős hatással is lehet.

Partnerkockázat: az Alap befektetői számára kockázatot jelent, ha az Alap befektetési kitettsége 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, kamat- és alapkezelési díjra, így ezek a díjak csökkentik a befektetés potenciális növekedését.

A befektető befektetése előtt vagy után felszámolt egyszeri díjak:

Vételi jutalék: egy 10.000.000,- Ft-os befektetésre vetítve

A feltüntetett vételi és visszaváltási jutalékok a felszámítható maximum értékek. Előfordulhatnak

	0,1% (10.000,- Ft/tranzakció,- Befektetési Jegy vétel esetén)	<p>olyan esetek, amikor kevesebb költséget kell fizetni. A tényleges vételi és visszaváltási jutalékok mértékét megtudhatja forgalmazójától. A folyó költségekre vonatkozó adat a 2013. december 31-vel végződő évre vonatkozó költségeken alapul, és ez az adat évről évre változhat.</p> <p>A fenti költségek nem foglalják magukban a teljesítménydíjakat, valamint a portfólióhoz kapcsolódó tranzakciós költségeket, kivéve az Alap által más kollektív befektetési formákban eszközölt befektetésekhez kapcsolódóan fizetett vételi és visszaváltási jutalékokat. A díjakkal és költségekkel kapcsolatos további információk megtalálhatók az Alap Tájékoztatójában, illetve a következő honlapon: www.biggeorges-nv.hu/alapkezelo</p>																
Visszaváltási jutalék:	egy 10.000.000,- Ft-os befektetésre vetítve 0,1% (10.000,- Ft/tranzakció,- Befektetési Jegy visszaváltás esetén)																	
Egyéb közvetlen költségek (forgalmazó kondíciós listája alapján):	<ul style="list-style-type: none"> - állományi díj, amely a Befektetési Jegyek értékpapír állománya után magánszemélyeknek évi 0,45 ezrelék, min. 600,- Ft/negyedév, nem magánszemélyek esetén évi 0,45 ezrelék, min. 1.200,- Ft/hó, - tranzfer díj, amely 5.000,- Ft, tranzakció, - számlavezetési díj, amely 330,- Ft/hó 																	
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:	0,79%																	
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																	
Múltbeli teljesítmény																		
Az Alap múltbeli teljesítménye az alábbiak szerint alakult (nettó hozam %):																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Év</th> <th>Nettó hozam (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007*</td> <td>0,45%</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>-3,31%</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> </tbody> </table>			Év	Nettó hozam (%)	2007*	0,45%	2008	-3,31%	2009	-52,17%	2010	-2,41%	2011	-0,35%	2012	-9,05%	2013	-43,17%
Év	Nettó hozam (%)																	
2007*	0,45%																	
2008	-3,31%																	
2009	-52,17%																	
2010	-2,41%																	
2011	-0,35%																	
2012	-9,05%																	
2013	-43,17%																	
Az Alap létrehozatalának éve: 2007. Az Alap múltbeli teljesítménye HUF devizanemben került megállapításra. Az Alap múltbeli teljesítménye megállapítása során az Alap terhére felszámított összes, a Nettó Eszközértékben megjelenő díj és költség figyelembe vételre került. Az Alap múltbeli teljesítménye csak korlátozottan alkalmas a jövőbeni teljesítmény előrejelzésére!																		
*(2007.12.13-2007.12.31. időszakra vonatkozó nem évesített adat)																		
Gyakorlati információk																		
Az Alap letétkezelője az K&H Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9).																		
Az Alapra vonatkozó információk (Tájékoztató, éves/féléves beszámoló) magyar nyelven díjmentesen elérhetők az Alapkezelő honlapján (www.biggeorges-nv.hu/alapkezelo), a forgalmazó honlapján (www.cib.hu) és a Felügyelet által erre a célra rendszeresített www.kozzetetelek.hu oldalon, illetve munkanapokon 10-12 óra között díjmentesen átvehetők az Alapkezelő székhelyén és hivatalos üzleti órákban a forgalmazási helyeken.																		
A befektetési jegyek aktuális nettó eszközértéke az előbbi közzétételi helyeken és a www.bamosz.hu honlapon kerül közzétételre.																		
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 más részeivel. A Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. csak akkor vonható felelősségre a jelen dokumentumban szereplő valamely állítás miatt, ha az félrevezető, pontatlan vagy nincs összhangban az Alap Tájékoztatójának vonatkozó részével.																		
Biggeorge's-NV 4. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap Magyarországon engedélyezett és a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete szabályozza. Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Magyarországon engedélyezett és a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete szabályozza. Ezek a Kiemelt Befektetői Információk 2014. február 15. napján megfelelnek a valóságnak.																		