

Tisztelt Befektetők!

A **Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete („PSZÁF”)** november 7-i határozatában **felfüggesztette valamennyi Magyarországon bejegyzett nyíltvégű ingatlan alap forgalmazását**, miután az elmúlt néhány hétben nagyon felgyorsult a tőke kivonás - az elsősorban a lakosságot célzó - hazai ingatlanalapokból. Ennek megfelelően a nyíltvégű befektetési alapok befektetési jegyei november 21-ig nem vásárolhatóak és nem válthatóak vissza.

A fenti, forgalmazás felfüggesztését elrendelő PSZÁF határozat hatálya a nyilvános nyílt végű ingatlanbefektetési alapként működő Biggeorge's-NV IV. befektetési alapra („Alap”) is kiterjed, így az Alap befektetési jegyeire a 2008. november 21-vel záródó időszak forgalmazási napjain az Alap tájékoztatójában és kezelési szabályzatában megjelölt forgalmazók („Forgalmazók”) sem a befektetési jegyek vásárlására, sem azok visszaváltására vonatkozó megbízásokat nem fogadnak be.

A fenti határidő lejártát követően - ezzel ellentétes PSZÁF határozat, vagy jogszabályi rendelkezés hiányában - az Alap befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazása a Forgalmazóknál az Alap mindenkor hatályos tájékoztatójában, kezelési szabályzatában, illetve a Forgalmazók általános üzleti feltételeiben meghatározott módon folytatódik majd. Az Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. („Alapkezelő”) azonban fenntartja a jogot arra, hogy az Alapra vonatkozó jogszabályi előírások, illetve PSZÁF határozatok függvényében a forgalmazás feltételrendszerét módosítsa.

Az Alapkezelő tájékoztatni kívánja a Tisztelt Befektetőket, hogy a PSZÁF megkeresése alapján kezdeményezte az Alap kezelési szabályzatának módosítását, mely várhatóan - a PSZÁF jóváhagyás rendelkezésre állása függvényében - 2008. november 21-ig hatályba fog lépni és az Alap közzétételi helyein, valamint a Forgalmazóknál a Tisztelt Befektetők számára is elérhető lesz. Kérjük a Tisztelt Befektetőket, az Alap befektetési jegyeire vonatkozó vételi- vagy visszaváltási megbízások megadását megelőzően tanulmányozzák át az Alap hatályos tájékoztatóját, kezelési szabályzatát, valamint a Forgalmazó általános üzleti feltételeit.

A PSZÁF tájékoztatása alapján a fentiekben hivatkozott határozat elsődleges célja az volt, hogy az érintett alapok befektetési jegyeit tulajdonló befektetők megfelelőképp tájékozódhassanak a piaci folyamatokról, felmérhessék és szükség esetén újra értékelhessék befektetéseik kockázatait az elmúlt hetek fejleményei fényében. A PSZÁF egyben felhívta az alapkezelőket arra, hogy ügyfeleiket az általuk tartott befektetési jegyek kockázatairól, valamint a befektetési alapok által tartott befektetési portfólió összetételéről és főbb jellemzőiről tájékoztassa. A fentieknek az Alapkezelő az Alap vonatkozásában az alábbi tájékoztatás útján kíván eleget tenni.

Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap bemutatása

Az Alap létrejötte és a megcélzott befektetői kör

Az Alap létrehozásáról a Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. közgyűlése 2007. szeptember 17-én döntött. A Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap befektetési jegyeit a nyilvános kibocsátás során 5 Mrd Ft értékben jegyezték le a befektetők. Ezt követően a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2007. december 12-én PSZÁF E-III/120.032-1/2007. számú határozatával nyilvántartásba vette az Alapot. Az Alapkezelő az Alapot nyilvános, nyíltvégű ingatlanforgalmazó befektetési alapként hozta létre és a termékkel elsősorban hazai intézményi befektetőket kívánt megcélozni.

Az Alap rövid időn belül jelentősen növelte vagyonát, 2008. első negyedév végére a saját tőkéje meghaladta a 10 Mrd. Ft-ot. Ezt követően az Alap vagyona egyenletesen növekedett, szeptemberben megközelítette a 11 Mrd-os szintet. Október hónap folyamán befektetési jegy visszaváltások következtében az Alap saját tőkéje 7,6 Mrd. Ft-ra apadt.

Az Alapkezelő fel kívánja hívni a tisztelt Befektetők figyelmét arra, hogy az Alap egy befektető irányába vállalt kitettsége – az elsősorban intézményi befektetői körre tekintettel – a nyilvános nyílt végű ingatlanbefektetési alapok esetében átlagosan jellemző értéket meghaladhatja, így egyes befektetők befektetési jegy tranzakciói az Alap nettó eszközértékét, ingatlanfeltöltöttségét és likviditását akár jelentős mértékben is befolyásolhatja.

Az Alapkezelő az Alap likviditását elsősorban a javasolt befektetési időtávhoz igazodva igyekszik tervezni, így az ezt megelőző befektetői visszaváltási igények az Alap likviditását akár jelentős mértékben kedvezőtlenül is érinthetik.

Javasolt befektetési időtáv

Az Alap javasolt befektetési időtávja a befektetési stratégiához igazodva minimum három év, melynek figyelembe vételére az Alapkezelő a visszaváltási jutalék viszonylagosan magas szintjével és struktúrájával is igyekszik ösztönözni a Befektetőket.

Természetesen a befektetési jegyek az Alap nyílt végű jellegéhez igazodó módon folyamatosan forgalmazhatóak, azonban az Alap befektetési stratégiájából és az Alap által megvalósítani tervezett projektek jellegéből fakadóan az Alaptól várható teljesítmény nagyobb biztonsággal csak hosszabb távon, több éves befektetési időtáv mellett realizálható.

Az Alapkezelő fel kívánja hívni a tisztelt Befektetők figyelmét arra, hogy az Alap nyilvántartásba vételétől számítva mindössze a javasolt befektetési időtáv mintegy harmada telt, így az Alap befektetési jegyeinek rövid távon történő értékesítése az Alapkezelő által javasolt befektetési időtávval nincs összhangban. A befektetési jegyek javasolt befektetési időtáv leteltét megelőző értékesítése az Alap teljesítményét akár jelentős mértékben kedvezőtlenül is érintheti.

Befektetési stratégia és ingatlankitettség

Az Alap a meghirdetett befektetési stratégiájának megfelelően elsősorban fejlesztési területeket vásárol és ezeken ingatlanfejlesztési projekteket készít elő. A fejlesztési koncepció kialakítását, a szükséges terveztetést és engedélyeztetést, valamint egyéb projekt előkészítési feladatok megvalósítását (pl. bontás, szabályozási terv készítés, közművesítés) követően az alap az előkészített projektet fejlesztők, illetve befektetők számára kívánja értékesíteni. Az alapkezelő célja, hogy aktív tevékenységével ezen jelentős szakértelmet igénylő, viszonylag alacsony anyagi ráfordítású tevékenységeken keresztül hozzájáruljon az alap ingatlanvagyonának tartós értéknövekedéséhez. Az alap elsősorban kereskedelmi fejlesztési projektek előkészítésére koncentrálna, azonban kisebb mértékben lakóingatlan fejlesztésre alkalmas területek is helyet kaphatnak portfoliójában.

Az Alap kivitelezéssel járó klasszikus fejlesztési tevékenységet legfeljebb kisebb mértékben végez. Az Alap kisebb mértékben kész olyan ingatlanok megvásárlására is, melyek vásárláskori állapotukban valamilyen okból alulhasznosítottak és bővítésével, felújításával, újra hasznosításával az Alapkezelő jelentős hozzáadott érték létrehozására képes az Alap és így annak befektetői számára.

Az Alapkezelő fel kívánja hívni a tisztelt Befektetők figyelmét arra, hogy a fenti befektetési stratégiába illeszkedő projektek átfutási ideje – és így a tevékenységben rejlő értékteremtési lehetőség kiaknázásának várható időtávja – jellemzően minimum 1,5-2 év, összetettebb projektek esetében 2-3 év, vagy akár ezt meghaladó időtáv is lehet. Ezen időtávon, illetve a projekt megvalósításán belül az ingatlanok értékében várható változás jellemzően bizonyos elkészítési lépésekhez – pl. szabályozási terv módosítás, építési engedély jogerőre emelkedés – köthetően, diszkrét módon jelentkezik. Az Alapot terhelő költségek az esetleges értéknövekedéstől jellemzően eltérő időpontban, részben folyamatosan, részben bizonyos nagyobb mérföldkövekhez igazodó módon merülnek fel. Mindezekre tekintettel az előkészítés alatt álló projektek tervezett értékesítési időpontot megelőző időpontban történő értékesítése az Alap teljesítményét akár jelentős mértékben kedvezőtlenül is érinthetik.

A fentiekben vázolt befektetési stratégiára tekintettel az Alapkezelő külön fel kívánja hívni a tisztelt Befektetők figyelmét az Alap javasolt befektetési időtávjának betartására, illetve a javasolt befektetési időtáv be nem tartásának az Alap teljesítményére gyakorolt hatásaira.

Az Alapkezelő az Alap portfoliójának jelentős mértékű diverzifikálására nem törekszik.

Az Alapkezelő az Alap létrehozásakor különös hangsúlyt helyezett arra, hogy az Alap ingatlankitettsége az indulást követő rövid időn belül magas (70%-80%) szintet érjen és azt folyamatosan magas szinten tartsa a minimálisan szükséges (20-25%) likviditás biztosítása mellett. A fenti célkitűzésnek megfelelően az Alap ingatlankitettsége az indulást követően hamarosan meghaladta a 70%-os mértéket és az Alap hitelfelvételét, valamint a befektetési jegyek egy részének októberi visszaváltását követően a nettó eszközértékre vetítve meghaladja 100%-ot, míg az Alap likvid eszközeinek mértéke 20% alá süllyedt.

Deviza kockázat

Az Alapkezelő fel kívánja hívni a tisztelt Befektetők figyelmét arra, hogy az Alap által előkészített kereskedelmi fejlesztési projektek hasznosítása elsősorban Eurohoz kötött bérleti díj bevételt eredményez, míg a projektek megvalósítása elsősorban Forint költségekkel jár. Ilyen módon a kereskedelmi fejlesztések áttételes deviza kockázatot tartalmazhatnak, mely a befektetések értékének alakulására hatással lehet.

Az Alap deviza kockázatai befolyásolja továbbá az Alap által felvett deviza hitelek forint ellenértékének alakulása. Az Alap a finanszírozási költségei minimalizálása és részben az előzőekben említett, nehezen számszerűsíthető látens devizakockázat fedezése érdekében hiteleit Euroban veszi fel.

Az Alap fedezeti ügyletekkel nem rendelkezik.

Hitelfelvétel

Az Alapkezelő a kezelési szabályzat rendelkezéseinek megfelelően kifejezetten ki kívánja használni az Alap hitelfelvételi lehetőségeit, elsősorban az Alap ingatlankitettsége és jövedelmezősége javítása érdekében.

Az Alapkezelő 2008. tavaszán – a folyamatban levő akvizíciós vizsgálatok, tárgyalások és az Alap tőkehelyzetére figyelemmel– tárgyalásokat kezdett több kereskedelmi bankkal az Alap optimális hitel finanszírozási feltételeinek kialakítása érdekében. Az Alapkezelő az Unicredit Bank Hungary Zrt. (a „Bank”) 2008. júniusában kelt indikatív– jogilag egyik fél számára sem kötelező – ajánlatát elfogadta és kérte hitelkéreleme hivatalos elbírálását a banktól.

Az Alap a jóváhagyott hitelkérelme alapján a Bank összesen legfeljebb 25.000.000,- EUR összegű feltételes hitelkeretet bocsátott az Alap rendelkezésére. A hitel igénybe vétele az Alap igényeihez és a jogszabályi lehetőségekhez igazodva egyedi hitelszerződések megkötésével lehetséges.

Az első, összesen mintegy 14 millió EUR összegű egyedi hitelszerződés-csomag megkötésére 2008. szeptemberében, míg a folyósításra 2008. októberében került sor. Ezen hitelszerződések biztosítékként a Bank az alábbi ingatlanokra kérte jelzálog bejegyzését:

1.

Földhivatal neve: Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal

Helyrajzi szám: 1996/11

Cím: Budapest XI. kerület

Tulajdoni hányad mértéke: 1/1

2.

Földhivatal neve: Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal

Helyrajzi szám: 1996/12

Cím: Budapest XI. kerület

Tulajdoni hányad mértéke: 1/1

3.

Földhivatal neve: Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal
Helyrajzi szám: 1996/15
Cím: Budapest XI. kerület
Tulajdoni hányad mértéke: 1/1

4.

Földhivatal neve: Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal
Helyrajzi szám: 38270/2
Cím: 1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 22.
Tulajdoni hányad mértéke: 1/1

5.

Földhivatal neve: Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal
Helyrajzi szám: 8395/2
Cím: 1120 Budapest, Németvölgyi út 41.
Tulajdoni hányad mértéke: 1/1

Likviditás

Az Alap befektetési jegyei egy részének visszaváltása az Alap likvid eszköz hányadának jelentős csökkenését eredményezte. Az Alap likvid eszközeinek aránya 2008. október végére a nettó eszközértékhez viszonyítva 20% alá csökkent, így az Alap rövid távon további jelentős befektetési jegy visszaváltási igényeket csak ingatlan értékesítés, vagy további hitelfelvétel útján tud teljesíteni.

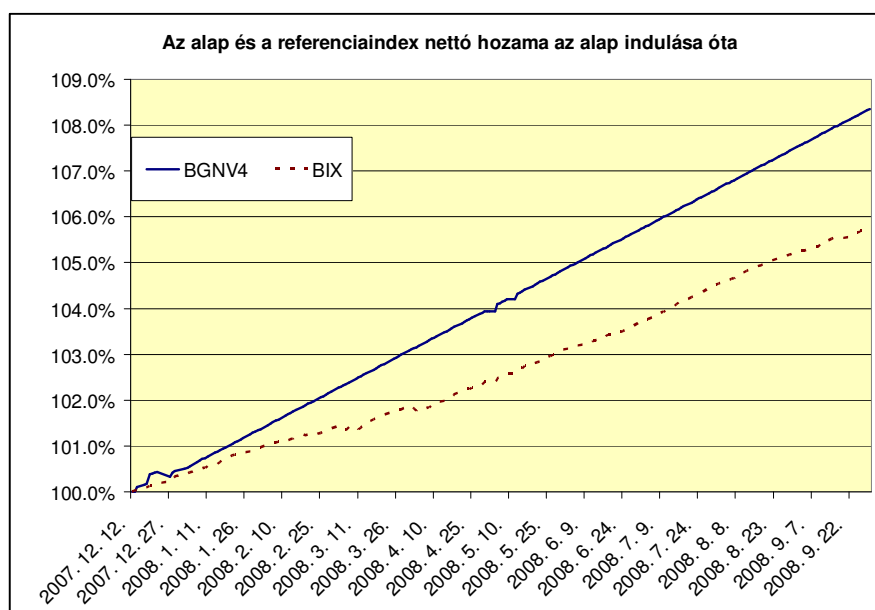
Az Alapkezelő fel kívánja hívni a tisztelt Befektetők figyelmét arra, hogy az Alap jelenleg nem rendelkezik likviditási célú hitellel vagy hitelkerettel, így a visszaváltási igények fedezetét biztosító esetleges további hitelfelvétel az Alap jelenleg fennálló hitelszerződéseinek módosítását tenné szükségessé.

Az Alapkezelő fel kívánja hívni továbbá a tisztelt Befektetők figyelmét arra, hogy az esetleges további befektetési jegy visszaváltásokhoz szükséges fedezet ingatlan értékesítésen keresztül történő biztosítása a hasonló tranzakciók összetettsége és jelentős átfutási ideje miatt várhatóan csak hosszabb távon valósítható meg.

Ismételten fel kívánja azonban hívni az Alapkezelő a tisztelt Befektetők figyelmét arra, hogy az Alap javasolt befektetési időtávja jelentősen meghaladja az Alap indulása óta eltelt időszak hosszát, így az előkészítés alatt álló projektek esetleges rövid távú értékesítése az Alap teljesítményére kedvezőtlen hatással lehet. Az Alap teljesítményét szintén kedvezőtlen irányban befolyásolhatja, amennyiben az Alapkezelőnek egyes ingatlanok piacra vitelére, marketingjére és értékesítésére nem áll rendelkezésre megfelelő időtáv (kényszerértékesítés), mely szélsőséges esetben akár az Alap jelentős vagyónvesztését is eredményezheti.

Jövedelmezőség

Az Alap teljesítménye az indulástól kezdve egyenletes tendenciát mutatott, hozama az elmúlt mintegy 11 hónap során jelentősen a referenciaindexnek tekinthető BIX felett teljesített. Az Alapkezelő bízik abban, hogy az Alap befektetési stratégiájának megvalósítása megfelelő alapot biztosít arra, hogy az Alap az első három év átlagában a várakozásoknak megfelelő és a referencia index teljesítményét meghaladó teljesítményt legyen képes felmutatni.



Az Alapkezelő fel kívánja hívni tisztelt Befektetők figyelmét arra, hogy az Alap múltbeli teljesítménye nem jelent garanciát a jövőre nézve, továbbá hogy az Alap jelentős mértékű nem várt tőkemozgásai az Alap teljesítményét, valamint a befektetési stratégia megvalósítását akár jelentősen kedvezőtlenül is érintheti.

Tájékoztató megismerése

Kérjük befektetési döntésének meghozatala előtt az Alappal kapcsolatos esetleges további kockázati tényezőkről, a befektetési stratégia részleteiről, a forgalmazási szabályok és a forgalmazási jutalékokról tájékozódjon az Alap tájékoztatójából, kezelési szabályzatából, valamint a forgalmazók általános üzleti feltételeiből.