

Cél

Ez a dokumentum tájékoztatja Önt az erre a befektetési termékre vonatkozó kiemelt információkról. Ez a dokumentum nem marketinganyag. Az információközlést jogszabály írja elő azzal a céllal, hogy az Ön segítségére legyen e termék jellegének, kockázatainak, költségeinek és az azzal elérhető lehetséges nyereségnek és veszteségnek a megértésében, valamint a termék más termékekkel való összehasonlításában.

Termék

Termék neve: Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapra (Alap) kibocsátott befektetési jegyek

ISIN azonosító: HU0000706049

Termék előállítója: Biggeorge Alapkezelő Zrt. (Alapkezelő), weboldal: www.bgalapkezelzo.hu

Hívja a +36 1 225 2526-os telefonszámot további információkért

A termék előállítójának illetékes hatósága: Magyar Nemzeti Bank

Jelen dokumentum kelte: 2022. december 23.

Milyen termékről van szó?

Típus: nyilvánosan forgalomba hozott, nyíltvégű, határozatlan futamidejű, az ABAK-irányelv alapján harmonizált ingatlan befektetési alapra kibocsátott befektetési jegy.

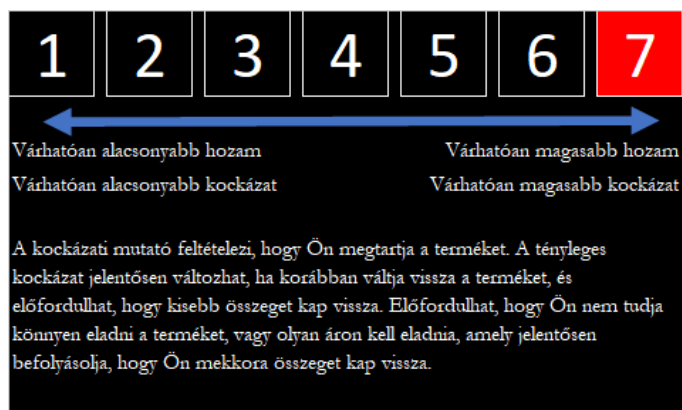
Célok: Az Alap célja a jogszabályi korlátok figyelembevétele mellett olyan ingatlanok és/vagy ingatlanalapok befektetési jegyeinek megvásárlása (Magyarországon és Európa Unió tagállamaiban), melyek jelentős értéknövekedési, illetve fejlesztési potenciállal bírnak. Ingatlanok esetében az aktív menedzsment 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/vagy származékos ügyletek megkötésének lehetőségével. 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.

Megcélzott lakossági befektető: Az Alap szakmai és lakossági befektetők részére kínál befektetési lehetőséget.

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 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.

Futamidő: Az Alap határozatlan futamidejű.

Kockázati mutatók



Az összesített kockázati mutató iránymutatást ad e termék más termékekhez viszonyított kockázati szintjéről. Azt mutatja meg, hogy a termék milyen valószínűséggel fog pénzügyi veszteséget okozni a piacok mozgása miatt vagy azért, mert nem tudjuk Önt kifizetni.

Ezt a terméket a 7 osztály közül a 7. osztályba soroltuk, amely a legmagasabb kockázati osztály. Ez a jövőbeli teljesítményből eredő potenciális veszteségeket nagyon magas szintre sorolja, és a rossz piaci feltételek igen valószínű, hogy hatással lesznek azon képességünkre, hogy kifizessük Önt.

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

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 az aktuális adatok alapján került a jelen kategóriába;
- az Alapba való befektetés nem tőke/hozamgarantált,
- a befektető nem viseli a további pénzügyi kötelezettségvállalások vagy (függő) kötelezettségek felmerülésének kockázatát a befektetett tőkén túl.

Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy ez a termék nem tartalmaz védelmet a jövőbeni piaci teljesítményektől, így Önnek vesztesége keletkezhet, szélsőséges esetben a teljes befektetését elveszítheti. Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy az Alap múltbeli hozama, teljesítménye nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre, hozamra, továbbá még a legalacsonyabb kategória sem jelent teljesen kockázatmentes befektetést.

Teljesítmény forgatókönyvek

Befektetés: 4 000 000 HUF		1 év	2 év	5 év (ajánlott)
Stressz-forgatókönyv	Költségek levonása után erre számíthat Éves átlagos hozam	514 668 -87,13%	1 562 072 -26,91%	1 045 796 -23,53%
Kedvezőtlen forgatókönyv	Költségek levonása után erre számíthat Éves átlagos hozam	2 727 564 -31,81%	2 201 409 -18,05%	2 046 255 -12,55%
Átlagos forgatókönyv	Költségek levonása után erre számíthat Éves átlagos hozam	4 203 202 5,08%	5 232 642 9,37%	6 514 210 10,25%
Kedvező forgatókönyv	Költségek levonása után erre számíthat Éves átlagos hozam	7 887 759 97,19%	15 146 394 55,87%	25 254 094 44,56%

A piaci körülmények jövőbeli változásait nem lehet pontosan megbecsülni. A fenti forgatókönyvek csak tájékoztató jelleggel mutatnak be néhány, múltbeli hozamok alapján becsült lehetséges kimenetelt. A ténylegesen realizált hozamok ezeknél alacsonyabbak lehetnek.

Ez a táblázat bemutatja, hogy mennyi pénzt kaphat vissza a következő öt évben, különböző forgatókönyvek szerint, feltételezve, hogy 4.000.000 HUF-t fektet be.

A bemutatott forgatókönyvek szemléltetik, hogy befektetése hogyan teljesíthet. Összehasonlíthatja őket más termékek forgatókönyveivel.

A bemutatott forgatókönyvek a jövőbeli teljesítmény múltbeli tényeken alapuló becslését jelentik, és nem szolgálnak pontos mutatóként. Az Ön által kapott összeg a piac teljesítményétől és attól függően változik, hogy Ön meddig tartja meg a befektetést/terméket.

A bemutatott szám adatok magukban foglalják magának a terméknek az összes költségét, de előfordulhat, hogy nem tartalmazzák az összes olyan költséget, amelyet Ön például a

tanácsadójának fizet. A szám adatok nem veszik figyelembe az Ön személyes adóügyi helyzetét, amely szintén befolyásolhatja az Ön által visszakapott összeg nagyságát.

A stresszforgatókönyv bemutatja, hogy szélsőséges piaci körülmények esetén mekkora összeget kaphat vissza, és nem veszi figyelembe azt az esetet, amikor nem vagyunk képesek Önt kifizetni.

Az Alap jellemzően 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, ezért 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 Alapkezelő felhívja a figyelmet arra, hogy a Befektetők a Befektetési jegyek ellenértékéhez minimum 1095, maximum 1460 napos időtávon juthatnak hozzá.

Mi történik, ha a Biggeorge Alapkezelő Zrt. nem tud fizetni?

A Biggeorge Alapkezelő Zrt. által képviselt Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap fizetése képtelensége esetén a hitelezők/befektetők követeléseit a Cstv. előírásai szerinti kielégítési sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni.

Továbbá a letétkezelő (K&H Bank Zrt., székhelye: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., www.kh.hu) a Kbftv. 64. § (15) bekezdés alapján felelősséggel tartozik a befektetőinek minden általuk amiatt elszenvedett veszteségért, hogyha a letétkezelő hanyagságból vagy szándékosan nem tett maradéktalanul eleget a Kbftv. 64. §-ban előírt kötelezettségeinek.

Az ebből eredő veszteséget nem fedezi befektető kártalanítási vagy garancia rendszer.

Milyen költségek merülnek fel?

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.

Ez az Ön pénzéből a befektetés előtt, során és a befektetés visszaváltásakor maximálisan levonható/felszámítható összeg.

Az alkalmazott költségek	
Egyszeri költségek	
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:	a.) állományi díj, az ügyfélszámlán letétben lévő állomány után a 0-40 millió Ft portfólió érték közötti részre: 0,10%/év, a 40-120 millió Ft portfólió érték közötti részre 0,07%/év, a 120 millió Ft portfólióérték feletti részre 0,04%/év, b.) befektető-védelmi hozzájárulás a 0-40 millió Ft portfólió érték közötti részre: 0,1%/év, c.) számlavezetési díj, amely 1.790 HUF/hó, d.) transzfer díj, amely 0,50% minimum 10.000 HUF/ tranzakció. Egyéb díjak tekintetében kérjük szíveskedjen megtekinteni a forgalmazó Kondíciós Listáját (https://www.con.hu/fontos-informaciok/dokumentumok/).

Ismétlődő költségek	
Portfólióügyleti költségek:	A termék számára alapul szolgáló befektetések általunk történő vétele és eladása költségeinek hatása: 0,00% Nem közvetlen működési költségek, amelyek az Alap portfóliójának kialakításával és kezelésével kapcsolatban merültek fel (többek között az alapon lévő ingatlanok értékesítéséhez, az értékesítés érdekében folytatott marketinghez kapcsolódó díjak, valamint az ügyvédi, közjegyzői költségek)
Folyó költségek:	A befektetéseinek kezeléséért általunk évente felszámított költségek hatása: 1,03%
Járálos költségek	
Sikerdíj:	Nincs
Nyereségrészesedés:	Nincs

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 2022. november 30-i költségek adatokon 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.bgalapkezelzo.hu

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.

Az Alapkezelő teljesítmény díjat nem számít fel.

Meddig tartsam meg a terméket, és hogyan juthatok korábban a pénzemhez?

Az Alapkezelő célja, hogy a Befektetési Jegyek vásárlói középtávon az inflációt és a banki kamatokat meghaladó megtérülést érjenek el, amelyre tekintettel az Alapkezelő legalább 3-5 éves időtartamra javasolja a befektetők részére az Alap befektetési jegyeinek a tartását, akik felvállalják a terméknek az ingatlanpiac esetenként korlátozott likviditása miatt felmerülő likviditási kockázatot.

A Befektetők nyereséget a Befektetési Jegy visszaváltásával realizálhatják a Kezelési szabályzat XI. fejezetében leírt szabályok szerint.

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 előbbiek 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.

Hogyan tehetek panaszt?

Szóbeli panasz:

- személyesen: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32., minden munkanapon 9-12 óra között,
- telefonon: +36 1 225 2526 telefonszámon, minden munkanapon 9-12 óra között, hétfőn 8-16 óra között.

Írásbeli panasz:

- személyesen vagy más által átadott irat útján,
- postai úton (levelezési cím: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.),
- telefaxon (225-2521 telefaxszámon),
- elektronikus levélben (elektronikus levelezési cím: info@bgalapkezelzo.hu).

További fontos információk

A Kiemelt információkat tartalmazó dokumentumban leírt információk nem tekinthetők befektetési ajánlásnak, továbbá az Alap Befektetési Jegyeinek megvásárlása előtt mindenképpen az Alap Kezelési Szabályzatának megismerése ajánlott.

Az Alap Kezelési szabályzata, féléves, illetve éves jelentései, továbbá az éves beszámolója, az Alap portfólió jelentése elektronikus formában magyar nyelven elérhetők az Alapkezelő honlapján (www.bgalapkezelzo.hu), továbbá az MNB által erre a célra rendszeresített www.kozzetetelek.mnb.hu oldalon, illetve munkanapokon 10-12 óra között díjmentesen átvehetők az Alapkezelő székhelyén, valamint hivatalos üzleti órákban a Concorde Értékpapír Zrt. (HillSide Irodaház 1123 Budapest Alkotás utca 55-61. B épület, 7. emelet; ügyfélszolgálat nyitva tartása: H-P 9:00-16:00), mint Forgalmazó forgalmazási helyein.

Ezen dokumentumokat jogi kötelezettség alapján bocsátjuk rendelkezésre.