

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.bgalapkezelo.hu

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

A termék előállítójának illetékes hatósága: Magyar Nemzeti Bank

Jelen dokumentum kelte: 2024. május 8.

Ön olyan terméket készül megvenni, amely összetett és megértése nehéz lehet.

Milyen termékről van szó?

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

A befektetési jegy devizaneme: HUF

Lejárat: nincs lejárata

Célok: Az Alap célja a jogszabályi korlátok figyelembevételével 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.

Érintett piacok: Az Alap földrajzi specifikációval és specifikus iparági kitettséggel nem rendelkezik.

Az Alap befektetési politikája kifejezetten nem célozza meg a környezeti,

társadalmi jellemzők megvalósulását, vagy egyéb fenntarthatósági tényező elősegítését. **Az Alap letétkezelője:** K&H Bank Zrt.

Referenciaindex: Az Alap benchmarkkal nem rendelkezik, és nem referenciaindex alapján kezelt Alap.

Hozam meghatározása: az alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke minden forgalmazási napon meghatározásra kerül.

Megcélzott lakossági befektető: Az Alap szakmai és lakossági befektetők részére kínál befektetési lehetőséget. Az Alap belépési korlattal rendelkező alapként működik, az egy Befektető által befektethető minimális kezdő befektetés 25millió forint névértékű befektetési jegy.

Az Alapba történő befektetés kizárólag az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának áttanulmányozását követően és csak az átlagosnál magasabb szintű befektetési ismeretekkel rendelkező befektetők számára javasolt.

Az Alap magyar nyelvű tájékoztatója, kiemelt befektetői információkat tartalmazó anyaga, éves-, és féléves jelentései, a havi portfólió jelentések, az alap aktuális és múltbeli árai, valamint a hivatalos közzétételek megtekinthetők a forgalmazási helyeken, az Alapkezelő székhelyén és honlapján: (<https://bgalapkezelo.hu/hu/befektetesi-alapok/biggeorge-4-ingatlanfejlesztzo-ingatlanbefektetesi-alap>).

Az Alap megszűnése: Az Alappal szembeni megszűnési eljárás megindításáról az Alapkezelő vagy a Felügyelet határoz.

Milyen kockázatai vannak a terméknek és mit kaphatok cserébe?

Kockázati mutatók



Az összesített kockázati mutató iránymutatót 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 6. osztályba soroltuk, amely a második legmagasabb kockázati osztály.** Ez a jövőbeli teljesítményből eredő potenciális veszteségeket 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. 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. Az alappal kapcsolatos lényeges kockázatokról további információt a Tájékoztatóban és a Kezelési szabályzatban talál az alábbi oldalon: <https://bgalapkezelo.hu/hu/befektetesi-alapok/biggeorge-4-ingatlanfejlesztzo-ingatlanbefektetesi-alap>).

Teljesítmény forgatókönyvek

Az e termékből Ön által elérhető hozam a jövőbeli piaci teljesítmény függvénye. A jövőbeli piaci fejlemények bizonytalanok, és nem jelezhetők pontosan előre.

A bemutatott kedvezőtlen, mérsékelt és kedvező forgatókönyvek az Alap elmúlt 10 évi legrosszabb, átlagos és legjobb teljesítményét alkalmazó illusztrációk. A piacok jövőbeli alakulása igen eltérő lehet.

A stresszforogatókönyv bemutatja, hogy szélsőséges piaci körülmények esetén mekkora összeget kaphat vissza.

A bemutatott forgatókönyvek a jövőbeli teljesítmény múltbeli tényeken (elmúlt 10 év) 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 számadatok magukban foglalják magának a terméknek az összes költségét, de előfordulhat, hogy nem tartalmazzák az összes olyan költséget, amelyet Ön például a tanácsadójának fizet. A számadatok nem veszik figyelembe az Ön személyes adóügyi helyzetét, amely szintén befolyásolhatja az Ön által visszakapott összeg nagyságát.

Befektetés: 4 000 000 HUF		1 év	5 év (ajánlott)
Minimum: Nincs minimális garantált hozam, Ön elveszítheti befektetésének egy részét vagy annak egészét.			
Stressz-forgatókönyv	Ezt az összeget kaphatja vissza a költségek levonása után Éves átlagos hozam	239 285 -94,02%	64 713 -56,17%
Kedvezőtlen forgatókönyv	Ezt az összeget kaphatja vissza a költségek levonása után Éves átlagos hozam	49 704 -98,76%	5 307 200 5,82%
Átlagos forgatókönyv	Ezt az összeget kaphatja vissza a költségek levonása után Éves átlagos hozam	5 367 347 34,18%	11 496 089 23,51%
Kedvező forgatókönyv	Ezt az összeget kaphatja vissza a költségek levonása után Éves átlagos hozam	10 100 615 152,52%	17 333 400 34,08%

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 stresszforogatókönyv 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?

Az Alapkezelő esetleges fizetéseképtelensége nem veszélyezteti a befektetők Alapban elhelyezett megtakarításának visszafizetését, mivel az alap egy speciális vagyontömeg, amely elkülönül az alapot kezelő társaság vagyontól. Az Alap fizetéseképtelensége 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 termékről Önnek tanácsot adó vagy azt Önnek értékesítő személy egyéb költségeket is felszámíthat. Ebben az esetben az adott személy tájékoztatja Önt ezekről a költségekről és arról, hogy azok milyen hatással vannak az Ön befektetésére.

A költségek időbeli alakulása: A táblázatok azokat az összegeket mutatják be, amelyeket az Ön befektetéséből a különböző költség típusok fedezésére fordítanak. Ezek az összegek attól függnek, hogy Ön mennyit fektet be, mennyi ideig tartja a terméket és hogy mennyire jó a termék teljesítménye. Az itt feltüntetett összegek egy befektetési példán és a különböző lehetséges befektetési időszakokon alapuló illusztrációk.

Azt feltételeztük, hogy:

- Az első évben Ön visszakapja a befektetett összeget (0 %-os éves hozam)
- A többi tartási időre vonatkozóan azt feltételeztük, hogy a termék a mérsékelt forgatókönyv szerint teljesít.
- 4.000.000 HUF kerül befektetésre.

Befektetés: 4 000 000 HUF	Ha Ön 3 év után kilép	Ha Ön az ajánlott tartási idő (5 év) után kilép
Teljes költség	154 679 HUF	257 798 HUF
Éves költséghatás (RIY) (*)	1,29%	1,29%

(*) Ez azt szemlélteti, hogy a költségek évente hogyan csökkentik az Ön hozamát a tartási idő alatt. Ez például azt mutatja, hogy ha Ön az ajánlott tartási időnél kilép, az Ön évi átlagos hozama várhatóan 24.80% lesz a költségek előtt és 23.51% a költségek után.

Előfordulhat, hogy a költségeket megosztjuk a terméket Önnek értékesítő személyekkel az Ön számára nyújtott szolgáltatások fedezése érdekében. Ők az összegről tájékoztatni fogják Önt. Ezek a számadatok magukban foglalják azt a maximális forgalmazási díjat, amelyet a terméket Önnek értékesítő személy felszámíthat (a névérték 10%-a /10,000 HUF). Ez a személy tájékoztatni fogja Önt a tényleges forgalmazási díjról.

A költségek összetétele

Az alábbi táblázat bemutatja:

- › a különböző költség típusok által az ajánlott tartási idő végén Ön által elérhető befektetési hozamra gyakorolt éves hatást;
- › a különböző költség kategóriák jelentését.

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.

A lenti táblázatban feltüntetett vételi és visszaváltási jutalékok a felszámítható maximum értékek. Előfordulhatnak olyan esetek, amikor kevesebb költséget kell fizetni. A tényleges vételi és visszaváltási jutalékok mértékét meg tudhatja forgalmazójától.

A díjakkal és költségekkel kapcsolatos további információk megtalálhatók az Alap Kezelési Szabályzatában, illetve a következő honlapon: www.bgalapkezelő.hu

Az alkalmazott költségek		
Egyszeri költségek		
Belépési költségek:	Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek vásárlásakor vételi jutalékot számít fel	névérték 10%-a min. 10 000 HUF
Kilépési költségek:	Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek visszaváltása esetére visszaváltási jutalékot számít fel	10 000 HUF
Ismétlődő költségek		
Kezelési díjak és egyéb adminisztratív vagy működési költségek:	A Befektetés kezeléséért általunk évente felszámított költségek hatása. Az Ön befektetése éves értéke alapján számítva. Ez egy, az elmúlt év tényleges költségein alapuló becslés.	0,75% 29 960 HUF
	A Letétkezelőt a letétkezelői feladatok ellátásáért éves díj illeti meg	0,09% 3 600 HUF
	Egyéb költségek (pl.: könyvelés, könyvvizsgálat, ingatlanértékelés, felügyeleti díj)	0,45% 18 000 HUF
	Az Ön befektetése éves értéke alapján számítva. Ez a termék számára alapul szolgáló befektetések általunk történő vétele és eladása során felmerülő költségek becslése. A tényleges összeg attól függően fog változni, hogy mennyit vásárolunk és értékesítünk.	0% 0 HUF
Járulékos költségek		
Teljesítménydíjak:	Nem alkalmazandó	0% 0 HUF

Az Alapot bizonyos körülmények között levont, eseti jellegű díjak nem terhelik.

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

Az ajánlott tartási idő: 5 év.

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.),
- elektronikus levélben (elektronikus levelezési cím: info@bgalapkezelő.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.bgalapkezelő.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), mint Forgalmazó forgalmazási helyein.

Az Alap elmúlt 10 éves múltbeli teljesítményére vonatkozó információk elérhetősége: <https://bgalapkezelő.hu/hu/befektetesi-alapok/biggeorge-4-ingatlanfejlesztő-ingatlanbefektetési-alap>.

Ezen dokumentumokat jogi kötelezettség alapján bocsátjuk rendelkezésre.