

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 kibocsátott befektetési jegyek
ISIN	HU0000706049
A termék előállítója	Biggeorge Alapkezelő Zrt. (www.bgalapkezelő.hu)
Kapcsolat	Hívja a +36 1 225 2526-os telefonszámot további információkért.
Illetékes hatóság	A termék előállítójának illetékes hatósága: Magyar Nemzeti Bank.
A dokumentum kelte	2026. június 30.

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

MILYEN TERMÉKRŐL VAN SZÓ?

Típus

Nyilvánosan forgalomba hozott, nyíltvégű, határozatlan futamidejű, belépési korláttal rendelkező, az ABAK-irányelv alapján harmonizált ingatlanbefektetési alapra kibocsátott befektetési jegy. A befektetési jegy devizaneme HUF, névértéke 100 HUF. Az Alapba történő befektetés minimális összege (belépési korlát) 25 000 000 Ft.

Célok

Az Alap célja a tőkenövekedés. Az Alap – nyilvános, diverzifikált ingatlanalapként – Magyarországon (elsősorban Budapesten és vonzáskörzetében), másodsorban hazai nagyvárosokban és az EU területén tervez ingatlan- és ingatlanközel befektetéseket (iroda, ipari/logisztikai, lakó-, kiskereskedelmi, idegenforgalmi és telekingatlanok, valamint közvetett ingatlankitettséget biztosító kollektív befektetési értékpapírok és ingatlantársasági részesedések) megvalósítani.

Az Alap egyetlen, osztatlan befektetési jegy sorozatot bocsátott ki.

Letétkezelő

Az Alap letétkezelője a K&H Bank Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.)

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. Az Alap rendszeres (időszakos) hozamot nem fizet: a tőkenövekményt a Befektető elsősorban a Befektetési Jegy visszaváltásával realizálhatja; az Alapkezelő emellett eseti jelleggel rendkívüli hozamfizetésről is dönthet.

Fenntarthatóság (ESG)

Az Alap befektetési politikája kifejezetten nem célozza meg a környezeti, társadalmi jellemzők megvalósulását, vagy egyéb fenntarthatósági tényező elősegítését.

Megcélzott lakossági befektetők

A Befektetési Jegyek nyilvános forgalomba hozatal keretében kerülnek értékesítésre; a lehetséges Befektetők köre legalább a belépési korlát (25 000 000 Ft) összegét elérő minimális befektetést vállaló szakmai és lakossági befektetőkől áll. A befektetés kizárólag az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának áttanulmányozását követően, és csak az átlagosnál nagyobb kockázattal járó hajlandósággal, valamint az átlagosnál magasabb likviditási kockázat elviselésére képes befektetők számára javasolt, tekintettel a Befektetési Jegyek jelentősen elhúzódó (3-4 éves) visszaváltási időtávjára.

Dokumentumok elérhetősége

Az Alap magyar nyelvű tájékoztatója, kiemelt befektetői információkat tartalmazó anyaga, éves és féléves jelentései, valamint a hivatalos közzétételek a forgalmazási helyeken és az Alapkezelő székhelyén tekinthetők meg.

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 mutató

Az összesített kockázati mutató iránymutatást ad a 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 **4. osztályba** soroltuk, amely **közepes kockázati osztály**. Ez a jövőbeli teljesítményből eredő potenciális veszteségeket közepes szintre sorolja; a legalacsonyabb kategória sem jelent azonban teljesen kockázatmentes befektetést.

1	2	3	4	5	6	7
◀ alacsonyabb kockázat						magasabb kockázat ▶
A kockázati mutató feltételezi, hogy Ön 5 évig megtartja a terméket. A tényleges kockázat jelentősen változhat, ha korábban váltja vissza a terméket, és előfordulhat, hogy kisebb összeget kap vissza. Előfordulhat, hogy Ön nem tudja könnyen eladni a terméket, vagy olyan áron kell eladnia, amely jelentősen befolyásolja, hogy Ön mekkora összeget kap vissza.						

Az Alapkezelő megítélése szerint a Befektetési Jegyek kockázata közepes. Ez elsősorban annak köszönhető, hogy az Alap - mint nyilvános, diverzifikált ingatlanalap - elsősorban budapesti és hazai nagyvárosi, illetve európai uniós iroda-, ipari/logisztikai-, lakó-, kiskereskedelmi és idegenforgalmi ingatlanokba, valamint közvetett ingatlankitettséget biztosító befektetésekre fektet, jelentős fejlesztési és piaci kockázat mellett. A Befektetési Jegyek visszaváltása a Kezelési Szabályzat szerint kizárólag évente egyszeri fordulónaphoz (június 30.) kötött, jelentősen elhúzódozó (a megbízás benyújtásától számítva 3-4 éves) időtávon teljesül, ezért a befektetés kiemelkedően magas likviditási kockázatot hordoz - az Alapkezelő is legalább 4-5 éves befektetési időtávot javasol.

A mutató meghatározása az Alap saját, heti gyakoriságú historikus árfolyam-idősorán (522 heti megfigyelés) alapul, a PRIIPS RTS II. melléklete szerinti Cornish-Fisher-módszertannal (Kategória 2) számított, kockázatnak megfelelő volatilitáson (VEV) alapul. Ennek megfelelően:

- a szimuláció eredménye nem szükségképpen megbízható mutatója az Alap jövőbeni kockázati profiljának;
- a feltüntetett kockázat/nyereség profil és az Alap kategorizálása idővel módosulhat;
- az Alap az aktuális bemenő adatok (nettó eszközérték, historikus árfolyam-idősor) alapján került a jelen kategóriába;
- az Alapba való befektetés nem tőke-/hozamgarantált;
- a befektető nem viseli a befektetett tőkén túli további pénzügyi kötelezettségvállalás vagy (függő) kötelezettség felmerülésének kockázatát.

Ez a termék nem foglal magában védelmet a jövőbeni piaci teljesítménnyel szemben, ezért befektetését részben vagy egészben elveszítheti.

Teljesítmény-forgatókönyvek

A bemutatott számadatok magukban foglalják magának a terméknek az összes költségét, de előfordulhat, hogy nem tartalmazzák az összes olyan költséget, amelyet Ön a tanácsadójának vagy forgalmazójának fizet. A számadatok nem veszik figyelembe az Ön személyes adóügyi helyzetét, amely szintén befolyásolhatja az Ön által visszakapott összeg nagyságát.

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

A bemutatott forgatókönyvek a múltbeli eredményeken és bizonyos feltételezéseken alapuló illusztrációk. A piacok jövőbeli alakulása igen eltérő lehet.

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

Ezt a terméket nem lehet könnyen visszaváltani. Amennyiben az ajánlott tartási idő vége előtt megszünteti befektetését, Önnek nincs garanciája és Önnek esetleg többletköltséget kell fizetnie.

Ez az ábra szemlélteti, hogy befektetése hogyan teljesíthet. Összehasonlíthatja más származtatott termékek kifizetési abráival.

A bemutatott ábra egy sor lehetséges kimenetelt ad meg, és nem jelöli meg pontosan, hogy mekkora összeget kaphat vissza. Az Ön által kapott összeg az alapul szolgáló eszköz alakulásától függően változik. Az ábra megmutatja, hogy az alapul szolgáló eszköz egyes értékeinél mennyi lenne a termék nyeresége vagy vesztesége. A vízszintes tengely mutatja az alapul szolgáló eszköznek a lejárat napján lehetséges különböző árait, a függőleges tengely pedig a nyereség vagy veszteség.

Ön maximális veszteségként elveszítheti a teljes befektetését.

Befektetés: 4 000 000 HUF / Ajánlott tartási idő: 5 év	Ha Ön 1 év után kilép	Ha Ön a javasolt tartási idő (5 év) végén lép ki
Stressz forgatókönyv – visszakapott összeg / éves hozam	1 011 076 HUF / -74,72%	634 763 HUF / -30,80%
Kedvezőtlen forgatókönyv – visszakapott összeg / éves hozam	4 173 097 HUF / 4,33%	10 533 227 HUF / 21,37%
Mérsékelt forgatókönyv – visszakapott összeg / éves hozam	5 620 763 HUF / 40,52%	25 920 572 HUF / 45,32%
Kedvező forgatókönyv – visszakapott összeg / éves hozam	7 761 961 HUF / 94,05%	41 244 154 HUF / 59,46%

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 vagyonától. A Biggeorge Alapkezelő Zrt. 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.) a Kbtv. 64. § (15) bekezdés alapján felelősséggel tartozik a befektetőknek minden olyan veszteségért, amelyet amiatt szenvedtek el, hogy a letétkezelő hanyagságból vagy szándékosan nem tett maradéktalanul eleget a törvényben előírt kötelezettségeinek. Az ebből eredő veszteséget nem fedezi befektető-kártalanítási vagy garanciarendszer.

MILYEN KÖLTSÉGEK MERÜLNEK FEL?

A termékről Önnek tanácsot adó vagy azt Önnek értékesítő személy egyéb költségeket is felszámíthat. Ebben az esetben ez a 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 költségtípusok fedezésére fordítanak. Ezek az összegek attól függnek, hogy Ön mennyit fektet be, mennyi ideig tartja a terméket. Az itt feltüntetett összegek egy befektetési példán és a különböző lehetséges befektetési időszakokon alapuló illusztrációk.

Azt feltételezzük, 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.

Befektetés: 4 000 000 HUF	Ha Ön 1 év után kilép	Ha Ön 5 év után kilép
Teljes költség (HUF)	35 867,72 HUF	809 657,10 HUF
Éves költséghatás (RIY) *	0,8967%	0,8967%

* 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 46,21% lesz a költségek előtt és 45,32% a költségek után.

A költségek összetétele:

Tétel	Évente	Magyarázat
Egyszeri költségek belépéskor vagy kilépéskor		
Belépési költségek	0%	A Kezelési Szabályzat szerint az Alapkezelő a Befektetési Jegyek vásárlásakor a névérték legfeljebb 10%-ának megfelelő, de legalább 10 000 Ft/tranzakció összegű vételi jutalékot számíthatna fel (a felszámítástól az Alapkezelő el is tekinthet); a KID 0%-os belépési költséggel számol.
Kilépési költségek	0%	A Kezelési Szabályzat szerint a Befektetési Jegyek visszaváltásakor fix, 10 000 Ft/tranzakció összegű visszaváltási jutalékot számíthatna fel a Forgalmazó (Concorde Értékpapír Zrt.); a KID 0%-os kilépési költséggel számol.
Folyó költségek minden évben		
Kezelési díjak és egyéb adminisztratív vagy működési költségek	0,8967%	Az alapkezelési, a letétkezelői (K&H Bank Zrt.), a könyvelési, könyvvizsgálói és felügyeleti (MNB) éves díjak együttesen.
Ügyleti költségek	0%	Ez a termék számára alapul szolgáló befektetések általunk történő vásárlása és eladása során felmerülő költségek becslése.
Meghatározott feltételek mellett felmerülő járulékos költségek		
Teljesítménydíjak és nyereségrészesedés	0%	Az Alap Kezelési Szabályzata szerint nem kerül teljesítménydíj felszámításra.

A Befektető által fizetett díjakat az Alapkezelő az Alap működtetésére használja fel; ezek a díjak csökkentik a befektetés potenciális növekedését. Ez az Ön pénzéből a befektetés előtt, során és visszaváltásakor maximálisan levonható/felszámítható összeg.

A lenti költségek nem foglalják magukban a teljesítménydíjakat, valamint a portfólióhoz kapcsolódó tranzakciós költségeket; a további információk az Alap Kezelési Szabályzatában található. Az Alapot eseti jellegű díjak a Tájékoztatóban és a Kezelési Szabályzatban rögzített körben terhelhetik; teljesítménydíjat az Alapkezelő nem számít fel.

MEDDIG TARTSAM MEG A TERMÉKET, ÉS HOGYAN JUTHATOK KORÁBBAN A PÉNZEMHEZ?

Ajánlott (kötelező minimális) 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 5 éves időtartamra javasolja a befektetők részére az Alap befektetési jegyeinek tartását, akik felvállalják a terméknek az ingatlanpiac esetenként korlátozott likviditása miatt felmerülő likviditási kockázatot. A Befektetők a tőkenövekményt elsősorban a Befektetési Jegy visszaváltásával realizálhatják, a Kezelési Szabályzat XIV. fejezet, 57.2. pontja szerinti szabályok szerint.

Az Alapkezelő a vételi megbízásokat a megbízás felvételének napjára („T” nap) mint Forgalmazás-elszámolási Napra megállapított egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéken számolja el, és az azt követő 3. munkanapra (T+3 munkanap) teljesíti.

A Kezelési Szabályzat szerint a visszaváltási megbízásokra vonatkozó Forgalmazás-elszámolási Nap minden év június 30. napja (ha az nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Nap). Az adott év június 30. napjáig benyújtott visszaváltási megbízásokat az Alapkezelő a tárgyévet követő harmadik naptári év Forgalmazás-elszámolási Napjára megállapított egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéken számolja el; az ezt (június 30-át) követően benyújtott megbízásokat a tárgyévet követő negyedik naptári év Forgalmazás-elszámolási Napjára megállapított Nettó Eszközértéken. A Befektetők így a Befektetési Jegyek ellenértékéhez a megbízás benyújtásától számítva minimum 1095, maximum 1460 napos időtávon juthatnak hozzá. A Forgalmazás-teljesítési Nap a Forgalmazás-elszámolási Napot követő 2. munkanap. Az Alapkezelő a visszaváltási megbízásokat előteljesítheti.

HOGYAN TEHETEK PANASZT?

- Szóban:** a) személyesen, 1023 Budapest, Lajos u. 28-32. szám alatt, munkanapokon 9-12 óra között;
b) telefonon a +36 1 225 2526 számon, munkanapokon 9-12, hétfőn 8-16 óra között.
- Írásban:** a) személyesen vagy más által átadott irat útján;
b) postai úton (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.);
c) e-mailben (info@bgalapkezo.hu).

TOVÁBBI FONTOS INFORMÁCIÓK

A dokumentumban leírt információk nem tekinthetők befektetési ajánlásnak; a Befektetési Jegyek megvásárlása előtt mindenképpen az Alap Kezelési Szabályzatának megismerése ajánlott.

Az Alap Kezelési Szabályzata, féléves és éves jelentései, beszámolója és portfólió jelentése magyar nyelven elérhetők az Alapkezelő székhelyén, a Felügyelet honlapján (www.kozzetetelek.mnb.hu), valamint a Concorde Értékpapír Zrt. (HillSide Irodaház, 1123 Budapest Alkotás utca 55-61. B ép., 7. em.; ügyfélszolgálat: H-P 9:00-16:00), mint Forgalmazó forgalmazási helyein.

Ezen dokumentumot jogi kötelezettség alapján bocsátjuk rendelkezésre.