

BEFEKTETÉSI POLITIKA

I. ERSTE PB Magyar Vállalati Kötvény Zártvégű Euró Eszközalap

A Biztosító (ERSTE Vienna Insurance Group Biztosító Zrt.) az eszközalap portfóliókezelését saját maga végzi. Az eszközalap befektetései az Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett elkülönített letéti számlán vannak nyilvántartva. Az eszközalap árfolyama – az értékelési napokon – a Letétkezelő (Erste Bank Hungary Zrt.) által megküldött eszközértékek alapján határozódik meg, és kerül közzétételre a különös feltételekben szabályozott módon.

Az ERSTE PB Magyar Vállalati Kötvény Zártvégű Euró Eszközalap célja az euró pénzügyi hozamoknál magasabb hozam elérése fix időtávon. Az Eszközalap a tervezett cél elérése érdekében a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett vállalat(ok) által euróban kibocsátott kötvény(ek)e)t szerez meg.

BEFEKTETÉSI STRATÉGIA

Az eszközalapban megengedhető eszközök

Befektetési eszköz	Minimum érték	Célérték	Maximum érték
a) Magyarországon székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet által euróban kibocsátott fix hozamú értékpapír	0%	100%	100%
b) Euróban denominált pénzügyi alap befektetési jegye, illetve egyéb pénzeszköz (letétkezelőnél vezetett befektetési számlán levő számlapénz, overnight bankbetét)	0%	0%	100%*

*Jegyzési időszakban, illetve a mögöttes kötvény lejáratát után az eszközalap megszűnéséig

A Biztosító az eszközalap vagyonának lehetőség szerint 100%-át olyan Magyarországon bejegyzett gazdálkodó szervezet által kibocsátott fix hozamú értékpapírban helyezi, amely megfelel az alábbi követelményeknek:

- A gazdálkodó szervezet lehet a Budapesti Értéktőzsde 'A' kategóriájában jegyzett vállalat
- A kibocsátó éves árbevétele vagy nettó kamatbevétele meghaladja a 10 milliárd forintot
- Euróban denominált
- Fix lejáratú
- Hátralévő futamideje a jegyzési időszak utolsó napján 65 és 70 hónap között van

A jegyzési időszakban opcionálisan, illetve a mögöttes kötvény lejáratát követően az eszközalap vagyonának 100%-át vagy euróban denominált pénzügyi alap befektetési jegyében (amelynél a befektetési jegyre adott megbízás a megbízás napján teljesül), vagy euró számlapénzben kell tartani, amely egynapos betétekben elhelyezhető a hozamvesztés elkerülése érdekében.

A futamidő alatt realizált bevételeket a Biztosító első sorban az a) eszközbe, ennek sikertelensége esetén b) eszközökbe fekteti.

Megengedett ügyletek köre

A Biztosító a megengedett eszközökre kizárólag adás-vételi ügyletet köthet, illetve visszaváltásra adhat megbízást, továbbá betételhelyezésre jogosult.

Az eszközalap futamideje, befektetési időtávja

Az eszközalap zártvégű, lejáratát 2017.11.01.

Jegyzési időszak: 2011.09.06. – 2011.09.26.

Az eszközalap referenciahozama

6,75%

Az eszközalap költségei és jutalékai

Az eszközalap éves vagyonekezelési díja 1,35%, amely az eszközalap árfolyamában, a Letétkezelő által naponta kerül érvényesítésre.

Hatályos: 2011.09.06-ától

Az eszközalap által nyújtott garanciák

A Biztosító sem tőke-, sem hozamgaranciát nem vállal az eszközalap teljesítményére, és a múltbéli hozamok sem jelentenek garanciát a jövőbeli teljesítményt illetően.

Az eszközalap elszámolása

Az eszközalap egységeire adott megbízások a rögzítés napján, t-1 munkanapi piaci árak alapján számolt árfolyamon kerülnek elszámolásra.

II. ERSTE EURÓ INGATLAN Euróban Denominált Nyíltvégű Eszközalap

A biztosító a hozamszint stabilizálása, növelése és a befektetésre kerülő tőke maximális biztonságának megteremtése érdekében az eszközalap kezelését külső szakmai vagyongazdálkodóra (a továbbiakban: Portfóliókezelő) bízhatja. A Portfóliókezelő személyét, tevékenységét a biztosító – ügyfeleinek érdekvédelme miatt – ellenőrzi, szükséges esetben ügyfelei külön értesítése nélkül megváltoztathatja.

A Portfóliókezelő feladata a napi árfolyam-meghatározáshoz szükséges napi eszközértékek biztosító felé történő hiteles és időben történő közlése. E közlés mellett a biztosító számára az eszközalapot érintő befektetési feladatok nyilvántartásba vételéről, függő státuszáról, illetve megvalósulásáról, az eszközalapban meglévő pénzügyi instrumentumokat érintő változásról forgalmi napló küldése történik.

Az eszközalap árfolyama – az értékelési napokon – a Portfóliókezelő által megküldött eszközértékek és forgalmi naplók, valamint a biztosítónál nyilvántartott, befektetésre feladott, de a Portfóliókezelőhöz még meg nem érkezett tételek együttes értékelése (azaz együttesen a napi eszközérték) alapján határozódik meg, és kerül közzétételre a különös feltételekben szabályozott módon. A biztosító portfóliókezelése esetén a nyilvántartás szerint kerül megállapításra az árfolyam.

Az eszközalap célja, hogy az ingatlan befektetések hozamprémiumát a biztosító azon ügyfelei részére is kiaknázhatóvá tegye, akik nem rendelkeznek a szükséges különleges szakismerettel, piaci tájékozottsággal és kapcsolatrendszerrel, illetve megfelelő nagyságú tőke híján önmagukban nem volnának képesek megfelelően diverzifikált, ezáltal relatív alacsony kockázatú ingatlan portfólió kialakítására. Az eszközalap így ideális eleme lehet egy hosszú távon hozammaximalizáló, de mérsékelten kockázattűrő befektető eszközalapokból álló portfóliójának.

Az eszközalap befektetéseinek időtávja:

A nyíltvégű eszközalap határozatlan időre került bevezetésre. Az ingatlanpiac természetéből fakadóan likviditása, üzletkötési szokványai lényegesen eltérnek az értékpapírpiacokétól, a befektetési döntések előkészítése – már csak az esetlegesen párhuzamosan zajló beruházások technológiai időszükséglete miatt is – jelentősen hosszabb időt igényel. Az ingatlan hasznosítása, azaz értékesítés, bérlet stabil bevételeket is generál. Ezért az ingatlan eszközalap biztosít egy folyamatos értékgyarapodást rövid távú befektetőinek, az ingatlanfejlesztés által elérhetővé váló hozamprémium realizálása azonban csak több évre tekintő (minimum 3 - 5 éves), hosszú távú befektetői magatartás által lehetséges.

Az eszközalapban megengedett eszközök:

- ERSTE Nyíltvégű Euró Ingatlan Alap
- Készpénz, számlapénz, euró alapú bankbetét, euró alapú pénzügyi alap

Az ERSTE Nyíltvégű Euró Ingatlan Alap 2009.06.03-án létesült határozatlan időtartamra, az alapot az ERSTE Alapkezelő Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.) kezeli.

A portfólió összeállítása során elsőrendű cél a minél nagyobb euró hozam elérése, amelynek érdekében az Erste Bank Csoport által igénybe vehető kapcsolatokat felhasználva elsősorban, de nem kizárólag az Erste Bank Csoport országaiban (Ausztria, Csehország, Szlovákia, Horvátország, Magyarország) található, az elvárt jövőbeni jövedelmet biztosító ingatlanok kerülhetnek elsősorban kiválasztásra.

Az Alapkezelő hozam-, vagy tőkenövekedési céllal vásárol új ingatlanokat. Hozamnövelő céllal vásárolt ingatlanok esetében folyó bérleti díjbevételekkel rendelkező ingatlanok kerülnek az Alapba. Az Alapkezelő elsősorban hosszú távú, euró alapú bérleti szerződést kíván a bérlővel kötni, megfelelő kaució, vagy bankgarancia biztosítása mellett. A kiválasztott ingatlan esetében további szempont, hogy az ingatlan értéke a várható tendenciák alapján reálnövekedést érjen el, amely eseteleges későbbi értékesítés esetén jelent hasznot az Alapnak. Tőkenövekedési céllal az Alap olyan ingatlanokat vásárol, melyeken értéknövelő beruházás kerül elvégzésre, ezt követően továbbértékesítésre kerülnek, illetve az ingatlan speciális tulajdoni-, jogi helyzete, vagy az eladó likviditási gondjai miatt áron alul vásárolható meg, és a későbbiekben haszonnal adható tovább.

Az Alapkezelő az ingatlanportfóliót tekintve az alábbi korlátozásokkal kíván élni:

Hatályos: 2011.09.06-ától

- Az Alap portfoliójában a tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok aránya nem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének a 70 %-át.
- Egy ingatlan értéke sem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének 20 %-át.
- Az építés alatt álló ingatlanok aránya nem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének 25 %-át.

Az Alapkezelő az egyes ingatlantípusoknál az alábbi az Alap mindenkori saját tőkéjének arányában megállapított maximális arányokat kívánja betartani:

Ingatlantípus	Max. arány
Irodák	170 %
Ipari ingatlanok	70 %
Lakóingatlanok	70 %
Kereskedelmi célú ingatlanok	170 %
Idegenforgalmi célú ingatlanok	70 %
Földterület	50 %

Az Alapkezelő a Tpt. 239 § (6) bekezdése alapján köteles az Alap portfoliójába tartozó, biztosítható ingatlanokra teljes körű vagyonszámvetést kötni.

Az eszközalap összetételére vonatkozó korlátozások:

Eszköz megnevezése	Célzott középérték	Minimum arány	Maximum arány
ERSTE Nyíltvégű Euró Ingatlan Alap	95%	80%	100%
Készpénz, számlapénz, euró alapú bankbetét, euró alapú pénzügyi alap	5%	0%	20%

Az eszközalap vagyona javára végrehajtható ügyletek:

a Portfóliókezelő kizárólag vételi-, visszaváltási- illetve betételhelyezési ügyletet köthet az eszközalap vagyona javára a megengedett eszközökre vonatkozóan.

Az eszközalap referenciahozama:

70% 1 éves EURIBOR átlagos értéke, 30% DJ EuroStoxx600 Real Estate index

Az eszközalap által nyújtott garanciák:

Az eszközalapban elhelyezett tőkére, illetve az eszközalap által elért hozamra vonatkozóan a Biztosító garanciát nem vállal, a befektetések kockázatát teljes mértékben a szerződő viseli.

AZ ESZKÖZALAPOKRA JELLEMZŐ LEGFONTOSABB KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A megfelelően diverzifikált befektetések általánosságban alacsonyabb kockázattal bírnak, mint az egyedi pénzügyi instrumentumokba történő közvetlen befektetések, azonban ezek a befektetések is hordoznak kockázatokat. Ezen kockázatok elsősorban a befektetések megtérülésére, hozamára vannak hatással.

A Biztosító/Portfoliókezelő célja az, hogy az eszközalap értékét befolyásoló, alább jelzett kockázati tényezők hatásait, - melyek felléphetnek elszigetelten, de egymást egyidejűleg gerjesztően is, kockázathalmozódást okozva -, a leghatékonyabban csökkentse.

a. Gazdasági, szabályozási és politikai kockázatok

A tapasztalatok szerint a befektetések árát mind a gazdasági, mind a politikai viszonyok változása befolyásolhatja. Emiatt a befektetések értéke akár rövid, akár hosszú távon ingadozhat.

A befektetéseket kedvezőtlenül érinthetik a jogszabályi változások, valamint az adózási, illeték stb. hatósági intézkedések. A jogszabályi változások esetén az eszközalap befektetési politikájának megváltoztatására kényszerülhet. Az eszközalap egységeit megvásárló szerződőkre, mint tulajdonosokra negatívan hathat továbbá a személyi jövedelemadó kamatra vonatkozó rendelkezéseinek változása. A külföldiek hazai, valamint a belföldiek külföldön történt befektetéseire hatással lehet az adott ország bel- és külpolitikájának iránya, hatékonysága.

A gazdasági kockázatok esetében a gazdasági növekedéssel, a banki hitelezési politikával, a devizaárfolyamokkal kapcsolatos bizonytalanságok hatása tapasztalható. Az infláció növekedése, a kamatpolitika kedvezőtlen változása szintén kedvezőtlenül érintheti az eszközalap értékét. Az állam költségvetési deficitje, külkereskedelmi mérlegének passzívuma, a GDP növekedési ütemének lassulása ugyancsak negatív hatással lehet az eszközalap hozamára.

b. A kamatszint változása miatti kockázat

A kamatszint változása nagymértékben befolyásolhatja az eszközalap értékét és hozamát, ugyanis változása befolyással van az eszközalap befektetési eszközeinek értékére. Általánosságban a kamatozó értékpapírok árfolyama a kamatszint emelkedésével esik, a kamatszint csökkenésével emelkedik. A kamatszint nem befolyásolja ugyanakkor az értékpapírok kamatainak, illetve a lejáratú összegnek a kifizetését.

c. Kibocsátói kockázat

A kibocsátói kockázat az értékpapírok kibocsátójának kockázata. Az értékpapírok értéke illetve az értékpapírokhoz kapcsolódó követelések teljesítése függ a kibocsátó gazdálkodásától, valamint likviditási- és vagyoni helyzetétől. A rossz gazdálkodásból eredő kockázat elsősorban a kibocsátott értékpapír árfolyamában tükröződik (részvény illetve kötvény egyedi kockázata), fizetéseképtelenség illetve a kibocsátó nemfizetési szándéka esetén pedig elmaradhatnak a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokból származó követelések kifizetései (kötvények nemfizetési kockázata).

d. Piaci kockázat

Az értékpapírok értékére befolyással vannak az aktuális piaci folyamatok. Az általános gazdasági helyzet, illetve az aktuális piaci hangulat mind pozitív mind negatív irányú elmozdulást eredményezhetnek a befektetési eszköz árfolyamában. A piaci kockázat nem csökkenthető diverzifikációval, a piaci szereplők általános kockázattvállalási hajlandóságát tükrözi.

e. Likviditási kockázat

Az Eszközalapban szereplő befektetési eszköz piacán előfordulhat olyan eset, hogy rendkívül alacsony a forgalom, ami azt eredményezheti, hogy a befektetési eszközt nem azonnal, vagy csak árfolyamvesztés elszívásával lehet értékesíteni. Az ilyen értékesítések ronthatják az eszközalap teljesítményét.

f. Koncentrációs kockázat

A befektetéseket csoportosítani lehet befektetési eszköz, területi kitétség, devizanem, kibocsátó és futamidő szerint. Az egyes jellemzők külön-külön eltérő módon befolyásolják egy értékpapír kockázatát. Amennyiben az egyes jellemzőkön belül hasonló tulajdonságokkal bíró befektetéseket választunk, akkor koncentrálnak az adott tulajdonságból eredő kockázatunkat, ami nagy kilengéseket okozhat az eszközalap árfolyamában. Eltérő tulajdonságú befektetések esetén megosztjuk az adott jellemzőn belül a vállalt kockázatot, így kisebb lehet az árfolyam-ingadozás.

g. Devizakockázat

Ha az eszközalap eszközértékének és árfolyamának megállapítása eltérő devizában történik, mint a mögöttes eszközök devizaneme, akkor az eszközérték illetve az árfolyam értékének alakulása nemcsak a mögöttes eszköz értékétől, hanem a devizaárfolyamok változásától is függ.

h. Ingatlan- és árukockázat

Az ingatlan-, illetve áru piac befektetési formái eltérő kockázatokkal rendelkeznek, mint a hagyományos befektetési eszközök. Mindkét csoport áralakulását elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg, és kevésbé van jelentősége a belső értéknek.

Ingatlanok esetében különösen az értékelésből illetve az alacsony likviditásból eredő kockázatok dominálnak, míg az áru piacok esetében a különböző politikai és spekulatív kockázatok kerülnek előtérbe.

i. Értékelésből eredő kockázat

A Biztosító által kiválasztott Letétkezelő (ERSTE Bank Hungary Zrt.) a törvényi előírások betartásával úgy igyekszik meghatározni az eszközök értékelési szabályait, hogy azok a lehető legpontosabban tükrözzék az eszközalapban szereplő befektetések aktuális piaci értékét. Előfordulhat olyan eset, amikor az adott eszközre nem történik kereskedés, és ilyen esetben az értékpapír árjegyzője által jegyzett ár lesz az irányadó, amely eltérhet egy esetleges eladási árfolyamtól.

j. Partner kockázat

Az eszközalap vagyona tekintetében, ha annak kezelésében részben vagy egészében a Biztosítón kívül más jogi személy is részt vesz, annak mértékéig adott kockázatként kell értékelni a külső szerződéses partnert. A kockázatot a választott partner(ek) szakértelme, likviditása, a mögöttes garanciák (pl. adott cégcsoporthoz tartozás, tőkeerő, illetve bankgarancia) megléte befolyásolja. Továbbá befolyásolja az a tény, hogy a harmadik fél tevékenységét milyen fejlettségű pénzügyi piacokon és milyen ellenőrzési mechanizmusok mellett végzi, szerez be közvetlenül vagy saját partnerein keresztül pénzügyi instrumentumokat, illetve azokra szóló opciókat. A harmadik fél által végzett egyes részfeladatok (értékpapírszámla-vezetés, letétkezelés) kockázatát növeli, ha nem rendelkeznek külső, erre feljogosított minősítő intézmény által adott kockázati besorolással. Ennek hiányában a kockázat, illetve esetleges kockázat-kumuláció a Biztosító befektetést végző ügyfele számára nem, vagy objektíven nem kellőképpen mérhető.

k. Mögöttes eszközök kockázata

Az eszközalap portfóliójába többnyire olyan befektetési formák vannak – befektetési alapok jegyei -, amelyek további eszközökbe fektetik vagyonukat, ám pontos összetételük csak korlátozott időközönként és korlátozott mértékben áll rendelkezésre. Az ilyen befektetési eszközök is a korábban már említett kockázatok hordozzák, ezek kontrollálása azonban kikerül az eszközalap kezelőjének a hatásköréből, amely plusz kockázatot rejt magában.

Az alábbi táblázat mutatja, hogy az egyes - fentiekben részletezett – kockázatok milyen mértékben jellemzőek az eszközalapokra.

Kockázati kategóriák	a.	b.	c.	d.	e.	f.	g.	h.	i.	j.	k.	Összesített kockázati érték
Kockázati kategóriák	a. Gazdasági, szabályozási és politikai kockázatok	b. Kamatszint változása miatti kockázat	c. Kibocsátói kockázat	d. Piaci kockázat	e. Likviditási kockázat	f. Koncentrációs kockázat	g. Deviza-kockázat	h. Ingatlan –és árupiaci kockázat	i. Értékelésből eredő kockázat	j. Partner-kockázat	k. Mögöttes eszközök kockázata	Összesített kockázati szint*
PB Magyar Vállalati Kötvény	2	2	3	2	2	3	-	1	2	1	1	19
Euró Ingatlan	1	1	1	1	2	3	-	3	2	1	1	16

Jelmagyarázat:

Nem jellemző: -; Gyenge kitettség: 1; Közepes kitettség: 2; Erős kitettség: 3

Az összesített kockázati szint az egyedi kockázati kitettségek összege, értéke 0 – 33 között ingadozhat.

A magasabb érték nagyobb kockázatot jelent.

AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A portfólióban szereplő hitelviszonyt megtestesítő értékpapír értéke az 1 hónapnál nem régebbi OTC piacon a másodlagos kereskedésben (Bloomberg vagy Reuters) az utolsó kötés nettó árfolyama és a felhalmozott kamat összege, ennek hiányában az amortizált bekerülési érték és a felhalmozott kamat összege.

A portfólióban szereplő befektetési jegy értéke a legutolsó publikált árfolyam és a portfólióban szereplő darabszám szorzata.

A portfólióban szereplő hitelintézetnél elhelyezett betét értéke egyenlő a névérték és a felhalmozott kamat összegével.

A portfólióban szereplő pénzeszközt névértéken kell értékelni.