

Eszközalapok összetétele és befektetési politika

Az eszközalap vagyongazdálkodója az UNION Vienna Insurance Group Biztosító Zrt., vagy az általa megbízott külső portfóliókezelő. **Az eszközalap sem hozam-, sem tőkegaranciát, sem hozam-, sem tőkevédelmet nem tartalmaz.**

Kockázati besorolás (1/2/3/4/5/6/7)	2 (alacsony)
Megcélzott ügyfélkör	mérsékelt kockázatvállaló
Minimális befektetési időtartam	5 év
Nyilvántartás devizaneme	magyar forint
Földrajzi kitérttség	jellemzően Magyarország
Szektoriális kitérttség	ingatlan

A kockázati besorolás szerint ezt az eszközalapot a 7 kockázati osztály közül a 2. osztályba soroltuk, amely az alacsony kockázati osztály. Az eszközalapok kockázati besorolására vonatkozó további információ a biztosító honlapján (www.union.hu) található Kiemelt információkat tartalmazó dokumentumban (KID) érhető el.

A minimális befektetési időtartam az az időtartam, amely alatt a piacon a hasonló összetételű portfóliók elvárt hozama várhatóan realizálódik.

Megcélzott ügyfélkör

A forint nyilvántartású Ingatlan eszközalapot a mérsékelt kockázatvállaló befektetők számára ajánljuk, akik szeretnék kihasználni az ingatlanpiaci befektetésekben rejlő hozampotenciált az ingatlanok felértékelődése, illetve azok hasznosításából származó rendszeres bevétel (bérleti díj) révén.

Az eszközalap célja

Az eszközalap célja, hogy a hazai és nemzetközi ingatlan befektetésekben rejlő hozam lehetőségét azon ügyfelek részére is kiaknázzathatóvá tegye, akik kevésbé rendelkeznek az ingatlanokhoz kapcsolódó szakismerettel és piaci tájékozottsággal, illetve az alacsonyabb befektetett összegek révén önmagukban nem volnának képesek megfelelően porlasztott, ezáltal alacsonyabb kockázatú ingatlan portfólió kialakítására.

Az eszközalap alapvetően hazai ingatlan befektetésekre fókuszál, de lehetősége van nemzetközi fejlett és feltörekvő piaci ingatlan befektetésekre is invesztálni.

Az eszközalapban megengedhető eszközök

- hazai nyílt-, és zártvégű ingatlanalap által kibocsátott befektetési jegyek
- külföldi nyílt-, és zártvégű ingatlanalap által kibocsátott befektetési jegyek
- hazai és külföldi ingatlanbefektetési társaságok részvényei, illetve ezekbe fektető kollektív befektetési eszközök
- hazai és külföldi székhellyel rendelkező jelzáloghitelintézet által kibocsátott jelzáloglevél, illetve ezekbe fektető kollektív befektetési eszközök
- az Európai Unió tagállamai által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, illetve ezekbe fektető kollektív befektetési formák

- az Európai Unió tagállamaiban székhellyel rendelkező hitelintézetek által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, illetve ezekbe fektető kollektív befektetési eszközök
- az Európai Unió tagállamaiban székhellyel rendelkező vállalatok által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
- készpénz, számlapénz, bankbetét, éven belüli lejáratú, hazai állampapírok, illetve ezekbe fektető kollektív befektetési eszközök

Az eszközalap befektetési területe

- Az eszközalap kezelőjének a stratégiai eszközallokációnak megfelelő ügyletek kötése van lehetősége, ideértve az értékpapír adásvételi, pénz- és devizapiaci, valamint származtatott ügyleteket.
- Az eszközalap fedezeti céllal tarthat származtatott ügyleteket, valamint hatékony portfólió kialakítás célú ügyletek kötése is van lehetősége.
- Az eszközalap kezelője az eszközalap értékpapírjait nem adhatja kölcsön, és nem köthet visszavásárlási megállapodásokat.
- Tekintettel arra, hogy az eszközalapban nagyarányú tőkemozgások is előfordulhatnak, bizonyos esetekben megtörténhet, hogy átmenetileg sérülnek a minimum, illetve maximum korlátok. Ilyen esetben a vagyongazdálkodó haladéktalanul megteszi az ahhoz szükséges lépéseket, hogy az eszközalap befektetési összetétele a befektetési korlátoknak megfelelően alakuljon.
- A befektetési limiteket a lenti tábla tartalmazza.

Az eszközalap referencia indexe, stratégiai eszközallokációja

A vagyongazdálkodó a stratégiai eszközallokációtól a mindenkori piaci helyzet és várakozásai függvényében a befektetési politikában meghatározott limiteken belül eltérhet.

Az eszközalap referencia indexe, stratégiai eszközallokációja

Az eszközalap referencia indexe, stratégiai eszközallokációja				
Referenciaportfólió	Referencia index	Célzott megoszlás*	Befektetési korlátok	
			min.	max.
Pénzeszközök, pénzpiaci eszközök, vagy azokba fektető nyíltvégű, nyilvános befektetési alapok vagy tőzsdén kereskedett befektetési jegyek (likviditási célú eszközök)	RMAX Index	5%	0%	50%
Hazai ingatlan befektetési alapok által kibocsátott befektetési jegyek	RMAX Index	75%	50%	100%
Jelzáloglevelek (hazai és külföldi székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevél, illetve ezekbe fektető kollektív befektetési eszközök)	MAX Index	20%	0%	50%
Az eszközalap további befektetési lehetőségei és korlátai				
Hazai és külföldi ingatlanbefektetési társaságok részvényei, illetve ezekbe fektető kollektív befektetési eszközök			0%	50%
Az Európai Unió tagállamai által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, valamint az Európai Unió tagállamaiban székhellyel rendelkező hitelintézetek, valamint vállalatok által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, illetve ezekbe fektető kollektív befektetési eszközök.			0%	40%
*A referenciahozam számításához alkalmazott súlyarány				

Az eszközalap további befektetési korlátai

- Egy kibocsátó által kibocsátott jelzáloglevelek maximális súlya 15%.
- Az egy kibocsátó által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok – az állampapírok kivételével – maximális súlya 15% (a limit diverzifikációs célt szolgál, kollektív befektetési formákra nem vonatkozik).
- A zárt végű ingatlanalapok maximális súlya 20%.
- Egy ingatlanbefektetési társaság közvetlen részvényeinek aránya nem haladhatja meg az eszközalap vagyonának 5%-át, illetve az ingatlanbefektetési társaságok közvetlen részvényeinek együttes súlya maximum az eszközalap vagyonának 20%-a lehet.
- Az eszközalapban a fedezetlen devizakockázat aránya az 50%-ot nem haladhatja meg.

Kockázatok

Az eszközalap nyilvántartási devizaneme a magyar forint, az eszközalap mögöttes befektetési eszközeinek azonban ettől eltérő is lehet a devizaneme, így az eszközalap árfolyam-alakulására a mögöttes befektetési eszközök árfolyam-alakulásán túl a devizaárfolyamok változása is (akár pozitív, akár negatív) hatással lehet.

Az eszközalapra földrajzi koncentráció (Magyarország) és szektorális kitétség (ingatlanszektor) jellemző.

Az ingatlan befektetések jellemzően magas kockázatot hordoznak, mivel az ingatlanok fejlesztése, hasznosítása, illetve értékesítése időről-időre, a piaci viszonyok változása függvényében nehézségekbe ütközhet. Ezen felül az ingatlanok fenntartása kapcsán (üzemeltetés, karbantartás, fejlesztés) további

kockázatok merülhetnek fel, amelyek csökkenthetik az ingatlan befektetések hozamát.

Kockázat megnevezése	Kockázat szintje
Ország- és politikai kockázat	Közepes
Kibocsátói kockázat	Alacsony
Árúpiaci termékek kockázata	Alacsony
Ingatlankockázat	Magas
Kamatlábckockázat	Közepes
Devizakockázat	Közepes
Partnerkockázat	Alacsony
Koncentrációs kockázat	Közepes
Részvénykockázat	Alacsony
Likviditási kockázat	Közepes

Az eszközalap kockázati besorolása, és az egyes kockázatok leírása a befektetési politika végén található.

UNION Vienna Insurance Group Biztosító Zrt.