

# Kiinteistökori

## Säännöt

- **Sijoituskorin nimi:** Kiinteistökori
- **Sijoituskorin hoitaja:** Nordea Henkivakuutus Suomi Oy
- **Aloituspäivä:** 10.10.2017
- **Arvonlaskenta:** Pankkipäivinä
- **Arvon julkaisu:** [nordea.fi](http://nordea.fi)
- **Pääomaturva:** Ei
- **Hallinnointipalkkio:** Enintään 1,6 % vuodessa. Kulloinkin voimassa oleva hallinnointipalkkio ilmoitetaan [Sijoituskohdetta koskevat erityistiedot -asiakirjassa](#).
- **Lunastuspalkkio:** Enintään 3 %. Kulloinkin voimassa oleva lunastuspalkkio ilmoitetaan [Sijoituskohdetta koskevat erityistiedot -asiakirjassa](#).
- **Kulujen vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY):** Ilmoitetaan [Sijoituskohdetta koskevat erityistiedot -asiakirjassa](#).
- **Enimmäissijoitus:** 5 000 000 euroa
- **Suosittelava sijoitusaika:** Vähintään 6 vuotta
- **Riskiprofiili:** Maltillinen
- **Perusvaluutta:** Euro

### Yleistä

Kiinteistökori on Nordea Henkivakuutus Suomi Oy:n (jäljempänä "Vakuutusyhtiö") hallinnoima sijoituskori, joka on liitettävissä vain Vakuutusyhtiön tarjoamiin sijoitussidonnaisiin vakuutuksiin.

Kiinteistökori soveltuu pitkän aikavälin tuottoja maltillisella riskillä tavoittelevalle vakuutuksenottajalle, parhaiten osana vakuutuksenottajan laajempaa sijoitusportfoliota. Kiinteistökori koostuu kiinteistösegmentin sijoituskohteista, joihin sijoittaessa lähtökohtana on pitkäjänteinen sijoittaminen. Sijoituskohteet on hajautettu laajasti hyödyntäen Nordea-konsernin vahvaa osaamista kiinteistöalan sijoittamisesta. Kiinteistökörin arvonkehitys perustuu Kiinteistökörissä olevien sijoituskohteiden arvonkehitykseen.

Asiakas voi liittää sijoitussidonnaisten vakuutustensa arvosta samanaikaisesti enintään 5 000 000 euroa Kiinteistökörin arvonkehitykseen.

Vakuutusyhtiö ei takaa Kiinteistökörin arvonsäilyvyyttä eikä arvonkehitystä. Kiinteistökörin arvo voi nousta tai laskea voimakkaastikin lyhyellä aikavälillä.

### Sijoitustavoitteet ja -prosessi

Kiinteistökori tavoittelee pääoman arvonnousua pitkällä aikavälillä.

Sijoituskohteiden valinta Kiinteistököriin tapahtuu kehittyneen sijoitusprosessin tuloksena. Vakuutusyhtiö

huolehtii Kiinteistökörin hajauttamisesta itse määrittelemiensä hajautusperiaatteiden ja sijoituspolitiikan mukaisesti. Sijoituskohteiden kehitystä seurataan säännöllisesti ja heikon riski/tuotto-profiilin omaavat kohteet pyritään vaihtamaan kustannustehokkaalla tavalla. Kiinteistökörin perusvaluuttana on euro, mutta sijoituksia voidaan tehdä myös muissa valuutoissa. Kiinteistökörin ulkomaan valuuttassa tehdyt sijoitukset suojataan valuuttakurssivaihtelulta, mikäli Vakuutusyhtiö harkitsee tämän tarpeelliseksi.

### Sijoituskohteet

Kiinteistökori voi sisältää ainakin seuraavia koti- tai ulkomaisia sijoituskohteita:

- kiinteistöosakeyhtiöitä, keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ja kiinteistöjä
- osuuksia kiinteistörahastoista
- rahaa, pankkisaamisia ja talletuksia
- joukkovelkakirjalainoja ja muita raha- ja pääomamarkkinavälineitä
- arvopapereita ja osakkeita
- muita arvopapereita, mukaan lukien johdannaisinstrumentteja
- osuuksia tai muita oikeuksia sijoitusrahastoihin ja muihin yhteissijoitusyrityksiin.

Kiinteistököriin sisältyvät sijoitusrahastot ja muut yhteissijoitusyritykset voivat olla myös erikoissijoitusrahastoja. Kiinteistököriin voi sisältyä muitakin kuin kiinteistösegmentin sijoituskohteita esimerkiksi Kiinteistökörin likviditeetin hallinnan turvaamiseksi.

Johdannaisopimuksia voidaan käyttää, jos niiden katsotaan edistävän tehokasta salkunhoitoa tai suojaavan markkinoiden epäsuotuisilta muutoksilta. Muiden kuin suojaavien johdannaisrakenteiden enimmäistappio tulee olla rajattu kymmeneen prosenttiin Kiinteistökörin arvosta kullakin hetkellä.

Kiinteistököriin valitaan vain sellaisia sijoituskohteita, joille voidaan jatkuvasti määrittää arvo ja jotka voidaan muuttaa rahaksi vakuutus- tai sopimusehtojen mukaisesti.

### Sijoitusriskit

Kiinteistöjen markkina-arvoihin ja tuottoihin voivat negatiivisesti vaikuttaa mm. korkotason nousu, markkinavuokrien tai vuokratassavirran heikentyminen, alueen arvostuksen heikkeneminen, yllättävät vahingot ja korjaustarpeet. Lisäksi riskejä liittyy kiinteistöjen sijainnin heikentymiseen, kaupankäyntiin, lainsäädännön muutokseen ja palveluntuottajien toimintaan.

Koska Kiinteistökorin sijoituskohteina on lähes ainoastaan kiinteistösegmentin sijoituskohteita, korostuvat tähän omaisuuslajiin ja kiinteistötoimialaan liittyvät edellä mainitut riskit enemmän kuin esimerkiksi sellaisessa sijoituskorissa, jossa sijoitukset on hajautettu laajemmin korko-, osake- ja kiinteistösijoituksiin.

### Kestävyysriskit

Kestävyysriskeillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan (ESG) liittyviä tapahtumia tai olosuhteita, joiden toteutumisella saattaisi olla olennainen kielteinen vaikutus sijoituksen arvoon. Tällaisia tapahtumia voivat olla esimerkiksi sään ääri-ilmiöiden aiheuttamat vahingot. Kestävyysriskit saattavat vaikuttaa merkittävästi sijoituskorin arvovaihteluun.

Vakuutusyhtiö on luonut kestävyysriskien hallitsemiseksi vahvan hallintorakenteen, joka kattaa sijoitusprosessin ESG-näkökohdat. Kestävyysriskit huomioidaan varainhoitajia ja sijoitustuotteita koskevassa arvioinnissa. Kestävyysriskit otetaan huomioon sijoitusprosessissa, joka koostuu salkun rakentamisesta, riskienhallinnasta ja salkun seurannasta, ja johon sisällytetään sijoituskohteiden kestävyysriskiä koskevia mittareita muiden perinteisten taloudellisten mittareiden kuten riskin ja tuoton lisäksi. Kestävyysriskiä koskevia mittareita ovat esimerkiksi valitun sijoituskohteen kasvihuonekaasupäästöt sekä ESG-luokitus. Sijoitusprosessissa arvioidaan ja huomioidaan ESG-liittännäiset minimivaatimukset, jotka koostuvat normiperusteisesta seulonnasta ja pois sulkemisesta. Kiinteistökorin sijoitukset keskittyvät suoriin kiinteistösijoituksiin ja kestävyysriskiarvio tehdään kiinteistöihin soveltuvia mittareita käyttäen. Kutakin kiinteistöä arvioidaan ympäristöllisistä näkökohdista sekä ennen sijoituspäätöstä että sijoitusaikana. Laajemman kuvauksen kestävyysriskien huomioimisesta sijoitusprosessissa löydät [Nordea Henkivakuutuksen verkkosivuilta](#).

Kiinteistöjen ympäristöön liittyvien ominaisuuksien arvioinnin odotetaan pienentävän sijoituskoriin liittyvää kestävyysriskiä. Kestävyysriskien huomioinnin arvioidaan vaikuttavan positiivisesti sijoituskorin tuottoon pitkällä aikavälillä verrattuna siihen, että kestävyysriskejä ei huomioitaisi.

### Sijoitustoimeksiannot

Vakuutusyhtiö toteuttaa Kiinteistökorin liittyvät toimeksiannot ilman aiheutonta viivästystä sillä arvolla, joka Kiinteistökorin osuudella on Vakuutusyhtiön toteutettua tarvitsemansa toimenpiteet.

### Kiinteistökorin arvon määrittäminen

Kiinteistökori jakautuu laskennallisiin osuuksiin, joiden arvo määritetään pääsääntöisesti kunakin pankkipäivänä ja joiden yhteenlaskettu arvonkehitys vastaa Kiinteistökorin arvonkehitystä. Arvo julkaistaan osoitteessa [nordea.fi/sijoituskorien-arvot](#).

Kiinteistökorin arvo lasketaan vähentämällä Kiinteistökorin varoista Kiinteistökorin ja Kiinteistökorin kuuluvia sijoituskohteita rasittavat kulut sekä hallinnointipalkkio. Kiinteistökorin laskennallisen osuuden arvo lasketaan

jakamalla Kiinteistökorin arvo kaikkien olemassa olevien laskennallisten osuuksien lukumäärällä. Yksi osuus voi jakautua murto-osiiin. Kiinteistökorin arvonalaskennasta vastaa Vakuutusyhtiö sen itse määrittelemien periaatteiden mukaisesti. Arvonlaskennan periaatteille ei ole ulkopuolisen tahon hyväksyntää.

Kiinteistökorin varat koostuvat Kiinteistökorissa olevista sijoituskohteista, joiden markkina-arvona pyritään käyttämään viimeisintä saatavissa olevaa markkina-arvoa. Kiinteistökorin kuuluvista sijoituskohteista mahdollisesti saatava osinko- tai korkotuotto lisätään Kiinteistökorin arvoon.

### Kiinteistökorin kulut

Kiinteistökorin kulujen vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY) -luku (nähtävillä Sijoituskohdetta koskevat erityistiedot -asiakirjassa) ilmaisee, mikä on perittyjen kokonaiskulujen suhde Kiinteistökorin arvoon. Siihen sisältyvät tarkastelujakson päättymistä edeltävän 12 kuukauden aikana varoista veloitettu hallinnointipalkkio sekä kaikki muut kulut, jotka vuoden mittaan veloitetaan Kiinteistökorin arvosta. Sijoituskohteisiin liittyviä kuluja ovat esimerkiksi Kiinteistökorin sijoituskohteisiin liittyvät hallinnointi- ja kaupankäyntikulut, Kiinteistökorin kuuluvien sijoitusrahastojen ja -korien perimät sääntöjensä mukaiset hallinnointipalkkiot sekä muut kulut. Myös lain tai viranomais määräyksen perusteella Kiinteistökorin tai siinä oleviin sijoituskohteisiin kohdistuvat verot, muut julkisoikeudelliset maksut tai kustannukset rasittavat Kiinteistökorin erillisinä kuluina.

RIY-lukuun sisältyvä, Kiinteistökorin hallinnoinnista veloitettava vuotuinen hallinnointipalkkio on enintään 1,6 %:n suuruinen. Palkkion päiväkohtainen määrä vähennetään Kiinteistökorin arvosta päivittäin. Kullakin hetkellä voimassaoleva hallinnointipalkkio ilmoitetaan [Sijoituskohdetta koskevat erityistiedot -asiakirjassa](#).

Kiinteistökorin hallinnointipalkkio ei sisällä vakuutus-sopimukseen liittyviä veloituksia ja kuluja, vaan käsittää ainoastaan Kiinteistökorin hallinnoinnin.

Vakuutusyhtiö veloittaa enintään 3 % suuruisen lunastuspalkkion, kun asiakas takaisinostaa sopimuksestaan varoja, joiden arvonkehitys on liitetty Kiinteistökorin tai liittyy Kiinteistökorin arvonkehitykseen liitetyn osan sopimuksensa varoista toiseen sijoituskohteeseen. Kullakin hetkellä voimassa oleva lunastuspalkkio ilmoitetaan [Sijoituskohdetta koskevat erityistiedot -asiakirjassa](#).

### Vakuutuksenottajan oikeus Kiinteistökorin

Vakuutuksenottajalla ei ole omistus- tai muita oikeuksia vakuutukseen liitettyyn Kiinteistökorin, Kiinteistökorin laskennallisiin osuuksiin tai Kiinteistökorin kuuluviin sijoituskohteisiin, vaan ne ovat Vakuutusyhtiön omaisuutta.

### Raportointi

Vakuutusyhtiö julkaisee Kiinteistökorista kuukausikatsauksen. Ajankohtainen tieto Kiinteistökorin sijoituskohteista, sijoituskohteiden jakaumista, veloitettavista kuluista sekä arvonkehityksestä on luettavissa Kiinteistökorin sijoituskatsauksesta osoitteessa [nordea.fi/sijoituskorien-arvot](#).

## Ulkoistaminen

Vakuutusyhtiö voi ulkoistaa Kiinteistökoriin hallinnointiin liittyviä tehtäviä.

## Sääntöjen muuttaminen ja hyväksyminen

Vakuutusyhtiö määrittelee Kiinteistökoriin säännöt, eikä niille ole ulkopuolisen toimijan hyväksyntää. Vakuutusyhtiöllä on asianmukaisin perustein oikeus muuttaa Kiinteistökoriin sääntöjä. Vakuutusyhtiö ilmoittaa sääntöjen muutoksesta osoitteessa [nordea.fi](http://nordea.fi). Vakuutusyhtiöllä on oikeus lopettaa Kiinteistökoriin toiminta, eikä Vakuutusyhtiö näin ollen lupaa sijoitussidonnaisen vakuutuksen arvonkehityksen olevan tulevaisuudessakin sidottavissa Kiinteistökoriin.

Kiinteistökoriin tarjoaa Nordea Henkivakuutus Suomi Oy, Y-tunnus 0927072-8. Yhtiön rekisteröity osoite on Aleksis Kiven katu 9, 00020 Nordea, Helsinki. Nordea Henkivakuutus Suomi Oy on Suomeen rekisteröity henkivakuutusyhtiö. Yhtiö kuuluu Nordea-konserniin, joka on Pohjoismaiden ja Itämeren alueen johtava finanssipalvelukonserni. Nordea Henkivakuutus Suomi Oy tarjoaa vakuutusosimustensa arvonkehityksen liitettäväksi Kiinteistökoriin asiamiehenään toimivan Nordea Bank Oyj:n kautta. Kiinteistökoriin hallinnoinnista vastaa Nordea Henkivakuutus Suomi Oy. Kiinteistökori ei ole sijoitusrahastolain sääntelemä sijoitusrahasto eikä se siten ole Sijoittajien Korvausrahaston eikä Talletussuojarahaston piirissä. Vakuutuksenottajan tulee perehtyä myös muuhun Kiinteistökoria koskevaan materiaaliin sekä vakuutusosimuksen tuotemateriaaliin. Markkinatilanteesta riippuen Kiinteistökoriin arvo voi nousta tai laskea. Historiallisen kehityksen perusteella ei voida ennakoida Kiinteistökoriin tuottotasoa tulevaisuudessa. Nordea Henkivakuutus Suomi Oy ei vastaa hallinnoimiensa sijoituskorien, niihin liitettyjen sijoitussidonnaisten säästöjen taikka säästöjen arvoa määrittävien sijoitusten arvonkehityksestä tai mahdollisesta arvon alenemisesta. Sijoitussidonnaisiin säästöihin liittyy riski myös mahdollisesta pääoman menettämisestä osittain tai kokonaan. Verotus voi muuttua sopimusaikana.