

Kiinteistökori pääomaturvalla

Säännöt

- **Sijoituskorin nimi:** Kiinteistökori pääomaturvalla
- **Sijoituskorin hoitaja:** Nordea Henkivakuutus Suomi Oy
- **Aloituspäivä:** 4.3.2024
- **Arvonlaskenta:** Pankkipäivinä
- **Arvon julkaisu:** nordea.fi
- **Pääomaturva:** Katso kohta "Sijoitusriskit"
- **Likviditeetti:** Sijoituskori on epälikvidi
- **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 pääomaturvalla (jäljempänä "sijoituskori" on Nordea Henkivakuutus Suomi Oy:n (jäljempänä "Vakuutusyhtiö") hallinnoima sijoituskori, joka on liitettävissä vain Vakuutusyhtiön tarjoamiin sijoitussidonnaisiin vakuutuksiin.

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

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

Vakuutusyhtiö ei takaa sijoituskorin arvonsäilyvyyttä eikä arvonkehitystä. Sijoituskorin arvo voi nousta tai laskea voimakkaastikin lyhyellä aikavälillä. Vakuutusyhtiö antaa sijoituskorille pääomatakuun kts. tarkemmin kohta "Sijoitusriskit".

Varoitus: Tämä sijoituskori on epälikvidi ja sijoituskoria koskevat merkittävät toimeksiantorajoitukset. Vakuutussäästöjen liittäminen tästä sijoituskorista muihin sijoituskohteisiin ja varojen takaisinostaminen tästä sijoituskorista tapahtuvat aikaisintaan kuuden kuukauden kuluttua toimeksiannon jättämisestä. Tutustu tarkemmin toimeksiantojen toteuttamiseen kohdassa "Sijoitustoimeksiannot".

Sijoitustavoitteet ja -prosessi

Sijoituskori tavoittelee pääoman arvonnousua pitkällä aikavälillä.

Sijoituskohteiden valinta sijoituskoriin tapahtuu kehittyneen sijoitusprosessin tuloksena. Vakuutusyhtiö huolehtii sijoituskorin hajauttamisesta itse määrittelemiensä hajautusperiaatteiden ja sijoituspolitiikan mukaisesti. Sijoituskohteiden kehitystä seurataan säännöllisesti ja heikon riski/tuotto-profilin kohteet pyritään vaihtamaan kustannustehokkaalla tavalla. Sijoituskorin perusvaluuttana on euro, mutta sijoituksia voidaan tehdä myös muissa valuutoissa. Sijoituskorin ulkomaan valuutassa tehdyt sijoitukset suojataan valuuttakurssivaihtelulta, mikäli Vakuutusyhtiö harkitsee tämän tarpeelliseksi.

Sijoituskohteet

Sijoituskori 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.

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

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

Sijoituskoriin 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 vuokratasavirran heikentyminen, alueen arvostuksen heikkeneminen, yllättävät vahingot ja korjaus tarpeet. Lisäksi riskejä liittyy kiinteistöjen sijainnin heikentymiseen, kaupankäyntiin, lainsäädännön muutoksiin ja palveluntuottajien toimintaan.

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

Sijoituskoriin liitettyjä vakuutussäästöjä koskevat toimeksiannot pitää antaa kuusi kuukautta ennen toimeksiantojen toteuttamispäivää. Toimeksiannon antamisen jälkeen markkinatilanne tai toimintaympäristö on voinut puolessa vuodessa muuttua merkittävästikin, mikä voi heijastua sijoituskorin tuottoon negatiivisesti.

Vakuutusyhtiö ei takaa sijoituskorin arvonsäilyvyyttä tai arvonkehitystä, vaan sijoituskorin arvo voi nousta tai laskea voimakkaastikin lyhyellä aikavälillä. Vakuutusyhtiö antaa sijoituskorille pääomatakuun. Vakuutusyhtiö takaa, että sijoituskorin laskennallinen arvo on 30.8.2027 vähintään yhtä suuri kuin korkein arvo, joka sijoituskorilla on 4.3.–31.10.2024 välisenä aikana. Mikäli sijoituskoriin liitettyjen osuuksien laskennallinen arvo on annettua takuun määrää pienempi, Vakuutusyhtiö lisää kuhunkin sijoituskoriin liitettyyn sopimukseen takuupäivänä sijoituskorin osuuksia niin, että takuun määrä tulee katetuksi. Vakuutuksenomistajan takaisinostaessa sijoituskoriin liitetty vakuutussäästöt tai vaihtaessa sopimuksensa arvonkehityksen liitettäväksi muun sijoituskohteen arvonkehitykseen ennen tai jälkeen takuupäivää pääomatakuu ei ole voimassa.

Kestävyyriskit

Kestävyyriskeillä 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. Kestävyyriskit saattavat vaikuttaa merkittävästi sijoituskorin arvovaihteluun.

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

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

Sijoitustoimeksiannot

Sijoituskorin voi liittää vakuutuksiin 4.3.–31.10.2024 välisenä aikana. Tämän jälkeen sijoituskori ei enää ole valittavissa.

Vakuutuksen arvonkehitys liitetään sijoituskoriin ilman aiheutonta viivästystä sillä arvolla, joka sijoituskorin osuudella on Vakuutusyhtiön toteutettua tarvitsemansa toimenpiteet. Takaisinostot ja säästöjen siirrot sijoituskorista toteutetaan toimeksiantoa seuraavana vakuutusyhtiön määrittelemänä toteutuspäivänä, joka on aikaisintaan kuuden kuukauden kuluttua toimeksiannon jättämisestä.

Esimerkki:

Toimeksianto	Toteutuspäivä
Ennen 13.9.2024	15.3.2025
16.9–15.10.2024	15.4.2025
16.10.–15.11.2024	15.5.2025
16.11.–15.12.2024	15.6.2025

Takaisinostot ja säästöjen siirrot toteutetaan toteutuspäivän arvolla.

Sijoituskorin arvon määrittäminen

Sijoituskori jakautuu laskennallisiin osuuksiin, joiden arvo määritetään pääsääntöisesti kunakin pankkipäivänä ja joiden yhteenlaskettu arvonkehitys vastaa sijoituskorin arvonkehitystä. Arvo julkaistaan osoitteessa nordea.fi/sijoituskorien-arvot.

Sijoituskorin arvo lasketaan vähentämällä sijoituskorin varoista sijoituskorin ja sijoituskoriin kuuluvia sijoituskohteita rasittavat kulut sekä hallinnointipalkkio. Sijoituskorin laskennallisen osuuden arvo lasketaan jakamalla sijoituskorin arvo kaikkien olemassa olevien laskennallisten osuuksien lukumäärällä. Yksi osuus voi jakautua murto-osiin. Sijoituskorin arvonlaskennasta vastaa Vakuutusyhtiö sen itse määrittelemien periaatteiden mukaisesti. Arvonlaskennan periaatteille ei ole ulkopuolisen tahon hyväksyntää.

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

Sijoituskorin kulut

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

RIY-lukuun sisältyvä, sijoituskorin hallinnoinnista veloitettava vuotuinen hallinnointipalkkio on enintään 1,6 %:n suuruinen. Palkkion päiväkohtainen määrä vähennetään sijoituskorin arvosta päivittäin. Kullakin hetkellä voimas-

saoleva hallinnointipalkkio ilmoitetaan [Sijoituskohdetta koskevat erityistiedot -asiakirjassa](#).

Sijoituskorin hallinnointipalkkio ei sisällä vakuutus sopimukseen liittyviä veloituksia ja kuluja, vaan käsittää ainoastaan sijoituskorin hallinnoinnin.

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

Vakuutuksenottajan oikeus sijoituskoriin

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

Raportointi

Vakuutusyhtiö julkaisee sijoituskorista kuukausikatsauksen. Ajankohtainen tieto sijoituskorin sijoituskohteista, sijoituskohteiden jakaumista, veloitettavista kuluista sekä arvonkehityksestä on luettavissa sijoituskorin sijoituskatsauksesta osoitteessa nordea.fi/sijoituskorien-arvot.

Ulkoistaminen

Vakuutusyhtiö voi ulkoistaa Sijoituskorin hallinnointiin liittyviä tehtäviä.

Sääntöjen muuttaminen ja hyväksyminen

Vakuutusyhtiö määrittelee sijoituskorin säännöt, eikä niille ole ulkopuolisen toimijan hyväksyntää. Vakuutusyhtiöllä on asianmukaisin perustein oikeus muuttaa sijoituskorin sääntöjä. Vakuutusyhtiö ilmoittaa sääntöjen muutoksesta osoitteessa nordea.fi. Vakuutusyhtiöllä on oikeus lopettaa sijoituskorin toiminta, eikä Vakuutusyhtiö näin ollen lupaa sijoitussidonnaisen vakuutuksen arvonkehityksen olevan tulevaisuudessakin sidottavissa sijoituskoriin.

Sijoituskorin tarjoaa Nordea Henkivakuutus Suomi Oy, Y-tunnus 0927072-8. Yhtiön rekisteröity osoite on Aleksis Kiven katu 9, 00000 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 vakuutus sopimustensa arvonkehityksen liitettäväksi Sijoituskoriin asiamiehenään toimivan Nordea Bank Oyj:n kautta. Sijoituskorin hallinnoinnista vastaa Nordea Henkivakuutus Suomi Oy. Sijoituskori ei ole sijoitusrahastolain sääntelemä sijoitusrahasto eikä se siten ole Sijoittajien Korvausrahaston eikä Talletussuojarahaston piirissä. Vakuutuksenottajan tulee perehtyä myös muuhun Sijoituskorin koskevaan materiaaliin sekä vakuutus sopimuksen tuotemateriaaliin. Markkinatilanteesta riippuen Sijoituskorin arvo voi nousta tai laskea. Historiallisen kehityksen perusteella ei voida ennakoita Sijoituskorin tuottotasoa tulevaisuudessa. Nordea Henkivakuutus Suomi Oy ei vastaa hallinnoimiensa sijoituskorien, niihin liitettyjen sijoitussidonnaisten säästöjen taikka säästöjen arvoa määrittävien sijoitusten arvonkehityksestä tai mahdollisesta arvon alentumisesta. Sijoitussidonnaisiin säästöihin liittyy riski myös mahdollisesta pääoman menettämisestä osittain tai kokonaan. Vakuutusyhtiö antaa sijoituskorille pääomatakuun. Vakuutusyhtiö takaa, että sijoituskori:n laskennallisen osuuden arvo on 30.8.2027 vähintään yhtä suuri kuin korkein arvo, joka sijoituskorilla on 4.3.–31.10.2024 välisenä aikana. Verotus voi muuttua sopimusajana.