

- **Sijoituskorin nimi:** Kiinteistökori
- **Sijoituskorin hoitaja:** Nordea Henkivakuutus Suomi Oy
- **Aloituspäivä:** 10.10.2017
- **Arvonlaskenta:** Pankkipäivinä
- **Pääomaturva:** Ei
- **Hallinnointipalkkio:** Enintään 1,6 % vuodessa. Kulloinkin voimassa oleva hallinnointipalkkio ilmoitetaan kuukausikatsauksessa.
- **Lunastuspalkkio:** Enintään 3 %. Kulloinkin voimassa oleva lunastuspalkkio ilmoitetaan kuukausikatsauksessa.
- **Kulujen vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY):** Ilmoitetaan kuukausikatsauksessa.
- 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 Kiinteistökörissa 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 valuutassa 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.

Johdannaissopimuksia 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 muutoksiin ja palveluntuottajien toimintaan.

Koska Kiinteistökörin 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.

Sijoitustoimeksiannot

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

Kiinteistökörin arvon määrittäminen

Kiinteistökorin jakautuu laskennallisiin osuuksiin, joiden arvo määritetään pääsääntöisesti kunakin pankkipäivänä ja joiden yhteenlaskettu arvonkehitys vastaa Kiinteistökörin arvonkehitystä. Arvo julkaistaan Nordean internetsivustolla.

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

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

Kiinteistökörin kulut

Kiinteistökörin kulujen vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY) -luku (nähtävillä kuukausikatsauksella) ilmaisee, mikä on perittyjen kokonaiskulujen suhde Kiinteistökörin arvoon. Siihen sisältyvät tarkastelujakson päättymistä edeltävän 12 kuukauden aikana varoista veloitettu hallinnointipalkkio sekä kaikki muut kulut, jotka vuoden mittaan veloitetaan Kiinteistökörin arvosta. Sijoituskohteisiin liittyviä kuluja ovat esimerkiksi Kiinteistökörin sijoituskohteisiin liittyvät hallinnointi- ja kaupankäyntikulut, Kiinteistökorin

kuuluvien sijoitusrahastojen ja -korian 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, Kiinteistökörin hallinnoinnista veloitettava vuotuinen hallinnointipalkkio on enintään 1,6 %:n suuruinen. Palkkion päiväkohtainen määrä vähennetään Kiinteistökörin arvosta päivittäin. Kullakin hetkellä voimassaoleva hallinnointipalkkio ilmoitetaan kuukausikatsauksessa.

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

Vakuutusyhtiö veloittaa enintään 3 % suuruisen lunastuspalkkion, kun asiakas takaisinostaa sopimuksestaan varoja, joiden arvonkehitys on liitetty Kiinteistökorin tai liittyy Kiinteistökörin arvonkehitykseen liitetyn osan sopimuksensa varoista toiseen sijoituskohteeseen. Kullakin hetkellä voimassa oleva lunastuspalkkio ilmoitetaan kuukausikatsauksessa.

Vakuutuksenottajan oikeus Kiinteistökorin

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

Raportointi

Vakuutusyhtiö julkaisee Kiinteistökörin kuukausikatsauksen. Ajankohtainen tieto Kiinteistökörin sijoituskohteista, sijoituskohteiden jakaumista, veloitettavista kuluista sekä arvonkehityksestä on luettavissa Kiinteistökörin kuukausikatsauksesta osoitteessa nordea.fi.

Ulkoistaminen

Vakuutusyhtiö voi ulkoistaa Kiinteistökörin hallinnointiin liittyviä tehtäviä.

Sääntöjen muuttaminen ja hyväksyminen

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

Kiinteistökörin 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 vakuutus sopimustensa arvonkehityksen liitettäväksi Kiinteistökorin asiamiehenään toimivan Nordea Bank Oyj:n kautta. Kiinteistökörin hallinnoinnista vastaa Nordea Henkivakuutus Suomi Oy. Kiinteistökorin ei ole sijoitusrahastolain sääntelemä sijoitusrahasto eikä se siten ole Sijoittajien Korvausrahaston eikä Talletussuojarahaston piirissä. Vakuutuksenottajan tulee perehtyä myös muuhun Kiinteistökorin koskevaan materiaaliin sekä vakuutus sopimuksen tuotemateriaaliin. Markkinatilanteesta riippuen Kiinteistökörin arvo voi nousta tai laskea. Historiallisen kehityksen perusteella ei voida ennakoita Kiinteistökörin tuottotasoa tulevaisuudessa. Nordea Henkivakuutus Suomi Oy ei vastaa hallinnoimiensa sijoituskorian, niihin liitettyjen sijoitussidonnaisen 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.