

Sijoituskohteen erityistiedot

Tarkoitus

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoituskohteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Tiedot annetaan, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan sijoituskohteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin sijoituskohteisiin.

Sijoituskohde

Kiinteistö

LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö (Y-tunnus 0201319-8) www.lahitapiola.fi

Ottakaa yhteyttä numeroon 09-453 8000, jos haluatte lisätietoja.

Valvova viranomainen: Vakuutusyhtiöitä valvova viranomainen on Finanssivalvonta. www.finanssivalvonta.fi

Päiväys: 7.5.2022

Olette valitsemassa sijoituskohdetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.

Mikä tämä sijoituskohde on?

Tyyppi

Kiinteistö-sijoitussalkku on sijoitusvakuutuksiin valittavissa oleva sijoituskohde, joka määrittää sopimuksen säästön arvonkehityksen. LähiTapiola Henkiyhtiö omistaa Sijoitussalkun ja vastaa sen hallinnoinnista.

Tavoitteet

Sijoitustoiminnan tavoitteena on kasvattaa Sijoitussalkun arvoa pitkällä aikavälillä sijoittamalla pääasiassa kiinteistömarkkinoille. Sijoitukset kohdistuvat pääasiassa Suomeen, mutta sijoituksia voidaan tehdä myös muille maantieteellisille alueille.

Sijoitussalkun varat voidaan sijoittaa kiinteistöpääomarahastoihin, sijoitusrahastolain tai vastaavan ulkomaisen lainsäädännön mukaisiin kiinteistörahastoihin tai vaihtoehtorahastoihin, jotka sijoittavat varansa kiinteistömarkkinoille, pörssinoteerattuihin rahastoihin, jotka sijoittavat kiinteistösijoitustoimintaa harjoittaviin yhtiöihin, kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osakkeisiin tai osuuksiin. Lisäksi Sijoitussalkun varat voidaan sijoittaa korkomarkkinoille.

Sijoituskohteen arvonkehitys riippuu siihen liitettävien yksittäisten kohteiden osuudesta ja arvonkehityksestä. Sijoituskohteen riskiluokka 6 on laskettu olettaen, että sijoittaja pitää sijoituskohdetta hallussaan vähintään 5 vuotta. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, mikäli sijoittaja luopuu sijoituksestaan kesken suositellun sijoitusajan.

Yksityissijoittaja, jolle sijoituskohdetta on tarkoitus markkinoida

Kiinteistö-sijoitussalkku on tarkoitettu sijoituskohteeksi kokeneelle sijoittajalle, joka ymmärtää kiinteistömarkkinoille sijoittamiseen liittyviä riskejä ja on valmis sitomaan sijoittamansa pääoman pitkäaikaisesti, sekä haluaa ammattilaisen päättämään salkun sijoituskohteiden valinnan. Kohde on tarkoitettu sijoittajalle, joka tavoittelee tuottoa sijoituksista kiinteistömarkkinoille ja hyväksyy siihen liittyvät riskit, jotka aiheutuvat esim. korkeasta vieraan pääoman osuudesta sijoituskohteissa (velkavipu), yleisen korkotason muutoksista, kiinteistöjen arvonmuutoksista ja kiinteistömarkkinan epälikvidisyydestä. Kiinteistö-sijoitussalkku soveltuu pitkän aikavälin tuottoja tavoittelevalle vakuutuksenottajalle, parhaiten osana vakuutuksenottajan laajempaa sijoitusportfoliota.

Salkku sopii pitkäjänteiselle sijoittajalle, joka on valmis pitämään sijoituskohteen vähintään suositellun sijoitusajan 5 vuotta.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori

1

2

3

4

5

6

7

◀.....▶

Vähäinen riskiSuuri riski



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää sijoituskohteen vähintään 5 vuotta.

Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, mikäli sijoittaja luopuu sijoituskohteestaan kesken sijoitusajan, jolloin hänen tuottonsa voi jäädä oletettua vähäisemmäksi.

Sijoituskohteeseen liittyy kiinteistömarkkinasijoituksiin liittyvä likviditeettiriski.

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän sijoituskohteen riskitason verrattuna muihin sijoituskohteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti sijoituskohteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei LähiTapiola Henkiyhtiö pysty maksamaan sijoittajalle. Sijoituskohteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka. Näin ollen riski sijoituksen arvovaihteluun ja todennäköisyys sille, että sijoituksesi arvo pienenee, on toiseksi korkein.

Riski-indikaattorissa ei ole otettu huomioon seuraavia riskejä: kiinteistöriski.

Tähän sijoituskohteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa. Jos sijoittajalle ei voida maksaa hänen saamisiaan, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

Alla olevassa taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin 5 seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10 000 euron kertsijoitus. Esitetyt näkymät kuvaavat sitä, miten sijoitus voi tuottaa. Niitä voidaan verrata muiden sijoituskohteiden näkymiin.

Sijoitus 10 000 euroa näkymät		1 vuosi	3 vuotta	5 vuotta (Suositeltu sijoitusaika)
Stressinäkömä	Mahdollinen säästön määrä kulujen jälkeen	9 000,00 €	8 100,00 €	9 273,69 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-10 %	-5,9 %	-1,4 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen säästön määrä kulujen jälkeen	9 500,00 €	10 070,00 €	11 314,65 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-5 %	-2,3 %	2,5 %
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen säästön määrä kulujen jälkeen	10 480,00 €	11 510,22 €	12 641,72 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	4,8 %	4,8 %	4,8 %
Suotuisa näkömä	Mahdollinen säästön määrä kulujen jälkeen	11 000,00 €	12 584,00 €	13 610,85 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	10 %	6,6 %	6,3 %

Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin tämän sijoituksen arvovaihtelusta, eivät tarkkoja indikaattoreita. Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa, eikä siinä oteta huomioon tilanteita, joissa LähiTapiola Henkiyhtiö ei pysty maksamaan sijoittajalle. Esitetyt luvut sisältävät kaikki sijoituskohteeseen itseensä liittyvät kulut. Luvuissa ei oteta huomioon verolainsäädäntöä eikä sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, jotka saattavat vaikuttaa sijoittajan saamiin tuottoihin.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Ajan myötä kertyvät kulut

Tuoton vähentymisellä (RIY) esitetään sijoittajan maksamien kokonaiskulujen vaikutus sijoittajan mahdollisesti saamaan tuottoon. Kokonaiskuluissa otetaan huomioon kertaluonteiset, jatkuvaluonteiset ja satunnaiset kulut. Taulukossa on esitetty tuotteen kulut mainittujen sijoitusaikojen osalta. Lukujen oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Luvut ovat arvioita ja voivat muuttua tulevaisuudessa.

Sijoitus 10 000 euroa näkymät	Eräännytettyä vuoden kuluttua	Eräännytettyä 3 vuoden kuluttua	Eräännytettyä 5 vuoden kuluttua (suositeltu sijoitusaika)
Kokonaiskulut	288,00 €	690,00 €	1 102,00 €
Vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY)	2,88 %	2,25 %	2,11 %

Kulujen rakenne

Tässä taulukossa esitetään eri kulutyyppien vaikutukset vuotuisen tuottoon ja eri kululuokkien merkitykset.

Tässä taulukossa esitetään eri kulutyyppien vaikutukset vuotuisen tuottoon			
Kertaluonteiset kulut	Osallistumiskulut	0 %	Ei merkintäpalkkioita
	Irtautumiskulut	1 %	Sijoituskohteen nostokulut
Jatkuvaluonteiset kulut	Salkkutapahtumiin liittyvät kulut	0 %	Sijoituskohteen arvioitujen kaupankäyntikulujen suuruus. Todelliset kaupankäyntikulut voivat erota esitetystä.
	Muut jatkuvaluonteiset kulut	1,88 %	Muut jatkuvaluonteiset kulut sisältävät sijoituskohteen kiinteän hallinnointipalkkion 0,80 % ja alla olevien kohteiden arvioitua juoksevat kulut 1,08 %.
Satunnaiset kulut	Tulosperusteiset palkkiot	0 %	Ei tuottosidonnaisia palkkioita
	Voitonjako-osuudet	0 %	Ei voitonjako-osuuksia

Kiinteistö-sijoitussalkku



Kiinteistö-sijoitussalkku edistää artiklan 8 mukaisesti ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Sijoituskohteiden luokittelu perustuu EU:n tiedonantoasetukseen (EU:n kestävyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla koskeva asetus 2019/2088, Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR).

Kiinteistö-sijoitussalkku edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia sijoittamalla pääosan sijoituksistaan rahoitustuotteisiin, SFDR:n soveltamisalan ulkopuolisiin yhteissijoitusrakenteisiin tai muihin sijoituskohteisiin, jotka jäljempänä kerrottulla tavoin edistävät muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia (ns vaalean vihreä) taikka tekevät kestäviä sijoituksia (ns tumman vihreä). Vaalean vihreiden ja tumman vihreiden sijoitusten toteutunut osuus salkusta riippuu muun muassa sijoitussalkun raportointitietojen omaisuusluokka-allokaatiosta.

Sijoitussalkun tavoitteena ei ole tehdä tiettyä vähimmäismäärää SFDR:n tarkoittamia kestäviä sijoituksia. Sijoitussalkulla ei ole yleistä vertailuindeksiä eikä ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseen liittyvää vertailuindeksiä.

Sijoitussalkun sijoituskohdevalinnassa ei huomioida pääasiallisia haitallisia kestävyysvaikutuksia. Sijoituskohteiden varainhoitajat huomioivat osassa sijoituksia pääasialliset haitalliset kestävyysvaikutukset kestävä sijoittamisen periaatteidensa mukaisesti.

’Ei merkittävää haittaa’ -periaatetta sovelletaan ainoastaan rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit. Muiden tähän rahoitustuotteeseen sisältyvien sijoitusten osuuden osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU:n kriteerejä.

Ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Pääosassa Kiinteistö-sijoitussalkun sijoituskohteista edistetään ympäristöön liittyviä ominaisuuksia, kuten energiatehokkuutta, hiilineutraalisuutta ja saavutettavuutta. Ominaisuuksia edistetään huomioimalla ympäristöön liittyviä tekijöitä sijoituspäätöksissä ja kiinteistöjen hallinnoinnissa.

Kiinteistö-sijoitussalkussa olevien kohteiden hallinnoijat ovat esimerkiksi sitoutuneet parantamaan hallinnoimiensa kiinteistöjen energiatehokkuutta vähintään kiinteistöalan energiatehokkuussopimusten edellyt-

tämien säästötavoitteiden mukaisesti tai asettaneet hiilineutraaliustavoitteen käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2030.

Uusia kohteita hankittaessa huomioidaan esimerkiksi kohteiden energiatehokkuuden parantamismahdollisuudet, uusiutuvan energiankäytön lisäämismahdollisuudet sekä muuntojoustavuuden. Lisäksi sijoituskohteita tarkasteltaessa kiinnitetään huomiota sijaintiin ja kiinteistöjen saavutettavuuteen.

Merkittävimmiä Kiinteistö-sijoitussalkun kiinteistösijoituksiin liittyviksi kestävyysriskeiksi arvioidaan ilmastonmuutoksen vaikutukset kiinteistöjen sijainnille sekä ylläpito- ja korjauskustannuksille. Riskejä hallitaan huolellisella kohteiden kestävyysanalyysillä ja riskienhallintasuunnitelmalla. Siksi kestävyysriskien vaikutus kiinteistöjen tuottoon on rajallinen.

Sijoitussalkku voi sijoittaa myös sijoituskoh-teisiin, jotka eivät edistä ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia likviditeetin, riskien tai kustannusten hallintaan liittyvistä syistä, jos tarjolla ei ole tarkoitukseen sopivaa kestävyysominaisuuksia edistävää tai kestäviä sijoituksia tekevää sijoituskohdetta taikka jos kiinteistöomaisuusluokassa tai markkina-alueella ei ole tarjolla kestävyysominaisuuksia edistäviä tai kestäviä sijoituksia tekeviä sijoituskohteita.

Raportointi

Sijoitussalkusta raportoidaan vuosittain seuraavat mittarit, jotka kuvaavat ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumista:

- ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia edistävien tai vastavien periaatteiden mukaan hoidettavien SFDR:n soveltamisalan ulkopuolisten sijoitusten sekä kestävien sijoitusten osuus sijoitussalkusta

- niiden sijoituskohteiden osuus, joissa huomioidaan ja raportoidaan pääasialliset haitalliset kestävyysvaikutukset

[Lisätietoja salkusta](#) on saatavissa lahitapiola.fi-sivustolta.