Bilaga till faktabladet

Specialuppgifter om placeringsobjekt

Syfte

I detta dokument ges nyckeluppgifter om det placeringsobjekt som erbjuds till investeraren. Dokumentet är inte marknadsföringsmaterial. Uppgifterna ges för att investeraren ska förstå karaktären av det placeringsobjekt som erbjuds och risker i anslutning till den, kostnader samt eventuella vinster och förluster och för att investeraren ska ha lättare att jämföra placeringsobjektet med andra placeringsobjekt.

Placeringsobjekt

Fastighet

LokalTapiola Ömsesidigt Livförsäkringsbolag (FO-nummer 0201319-8) www.lahitapiola.fi
Kontakta oss på numret 09-453 8000, om ni vill ha ytterligare information.
Övervakande myndighet: Försäkringsbolagen övervakas av Finansinspektionen. www.finanssivalvonta.fi
Datum: 7.5.2022

Ni håller på att välja ett placeringsobjekt som inte är enkel och som kan vara svår att förstå.

Vad är detta placeringsobjekt?

Typ
Placeringsportföljen Fastighet är ett placeringsobjekt som kan väljas att ingå i placeringsförsäkringar och som bestämmer utvecklingen av värdet på sparbeloppet i avtalet. LokalTapiola Livbolag äger Placeringsportföljen och ansvarar för förvaltningen av den.

Mål
Målet med placeringsverksamheten är att öka Placeringsportföljens värde på lång sikt genom att placera på fastighetsmarknaderna. Placeringarna görs huvudsakligen i Finland men placeringar kan även göras på andra geografiska områden.

Placeringsportföljens tillgångar kan placeras i fastighetskapitalfonder, i fastighetsfonder enligt lagen om placeringsfonder eller motsvarande utländsk lagstiftning eller i alternativa investeringsfonder, vilka placerar sina tillgångar på fastighetsmarknaderna, i börsnoterade fonder, vilka placerar i bolag som bedriver fastighetsplaceringsverksamhet, i aktier eller andelar i bolag, vilka bedriver fastighetsplaceringsverksamhet. Placeringsportföljens tillgångar kan dessutom placeras på räntemarknaderna.

Utvecklingen av värdet på placeringsobjektet beror på andelen enskilda objekt som anknyts till placeringsobjektet och värdeutvecklingen. Uttag av sparbelopp, överföring av sparbelopp och uppsägningar gällande objektet görs fyra gånger per år.

Utvecklingen av värdet beror på andelen och värdeutvecklingen av de enskilda objekt som anslutits till placeringsobjektet. Placeringsobjektets riskklass är 6 som beräknats enligt antagandet, att investeraren innehar placeringsobjektet minst på 5 år. Den verkliga risken kan variera avsevärt, ifall investeraren avstår sin investering mitt under den rekommenderad innehavstiden.

Den icke professionella investeraren för vilken placeringsobjektet är avsett att marknadsföras
Placeringsportföljen Fastighet lämpar sig som placeringsobjekt för erfarna placerare som förstår riskerna med placering på fastighetsmarknaderna och är villiga att långfristigt binda kapitalet de placerat samt vill ha en expert att besluta om vilka placeringsobjekt som väljs att ingå i portföljen.

Objektet lämpar sig för placerare som strävar efter att få avkastning på placeringar på fastighetsmarknaderna och accepterar riskerna med det, till exempel risker som beror på en stor andel främmande kapital i placeringsobjekten (hävstångseffekt), ändringar i den allmänna räntenivån, ändringar av värdet på fastigheterna och illikviditeten på fastighetsmarknaderna. Placeringsportföljen Fastighet lämpar sig för försäkringstagare som strävar efter avkastning på lång sikt och bäst som en del av försäkringstagarens utvidgade placeringsportfölj.

Portföljen lämpar sig för långsiktiga placerare som är beredda att inneha placeringsobjektet minst den rekommenderade placeringstiden på fem år.

LOKALTAPIOLA

Vilka är riskerna och vilken avkastning kan investeraren få?

Riskindikator



Lägre risk — Högre risk

I riskklassificeringen antas att investeraren behåller placeringsobjektet i minst 5 år.

Den verkliga risken kan variera avsevärt, ifall investeraren avstår sitt placeringsobjekt mitt under den planerade innehavstiden, varvid dennes avkastning kan bli mindre än vad som antagits.

Placeringsobjekt är förknippat med en likviditetsrisk eftersom placeringsobjektet placerar på fastighetsmarknaderna.

Allmänna riskindikatorn anger risknivån för detta placeringsobjekt jämfört med andra placeringsobjekt. Med hjälp av den berättas hur sannolikt det är att man med placeringsobjektet förlorar pengar till följd av eller på grund av marknadshändelser, så att LokalTapiola Livbolaget inte klarar av att betala till investeraren. Som placeringsobjektets riskklass har på skalan 1–7 fastställts 6, som är riskklass näst högst. Därmed är risken för investeringens värdefluktuation och sannolikheten för det, att din investerings värde minskar näst högst.

I riskindikatorn har inte beaktats följande risker: fastighetsrisk.

I detta placeringsobjekt ingår inte skydd för kommande utveckling av marknaderna, vilket betyder, att investeraren kan förlora en del av sin investering eller hela sin investering. Om man till investeraren inte kan betala dennes tillgodohavanden, kan investeraren förlora hela sin investering.

I tabellen nedan visas det penningbelopp, som investeraren kan få tillbaka under de kommande 5 åren på basis av olika avkastningsutsikter, då antagandet är en engångsplacering på 10 000 euro. De presenterade utsikterna beskriver hur investeringen kan avkasta. De kan jämföras med utsikterna för andra placeringsobjekt.

Investering 10 000 euro scenarier		1 år	3 år	5 år (Rekommenderad innehavstid)
Stresscenario	Eventuellt sparbelopp efter kostnader	9 000,00 €	8 100,00 €	9 273,69 €
	Genomsnittlig avkastning per år	-10 %	-5,9 %	-1,4 %
Negativt scenario	Eventuellt sparbelopp efter kostnader	9 500,00 €	10 070,00 €	11 314,65 €
	Genomsnittlig avkastning per år	-5 %	-2,3 %	2,5 %
Neutralt scenario	Eventuellt sparbelopp efter kostnader	10 480,00 €	11 510,22 €	12 641,72 €
	Genomsnittlig avkastning per år	4,8 %	4,8 %	4,8 %
Positivt scenario	Eventuellt sparbelopp efter kostnader	11 000,00 €	12 584,00 €	13 610,85 €
	Genomsnittlig avkastning per år	10 %	6,6 %	6,3 %

De presenterade utsikterna är uppskattningar om kommande avkastningar, som baserar sig på bevis som fåtts om fluktuationer i denna investerings värde, inte exakta indikatorer. Den avkastning som investeraren får fastställs enligt marknadernas utveckling och innehavstiden. Stresscenariot visar, vad placerarens avkastning skulle kunna vara i extrema marknadssituationer, och det beaktar inte situationer där LokalTapiola Livbolag inte kan betala till investeraren. Siffrorna som presenteras innehåller alla kostnader som ansluter sig till själva placeringsobjektet. I siffrorna har inte beaktats skattelagstiftningen eller investerarens personliga skattesituation som kan inverka på den avkastning som investeraren får.

Vilka är kostnaderna?

Kostnader över tid

Den reducerade avkastningen (RIY) visar hur de totala kostnaderna som investeraren betalar påverkar avkastningen som investeraren eventuellt får. I de totala kostnaderna beaktas engångskostnader, löpande kostnader och extrakostnader. I tabellen har presenterats kostnaderna för produkten för de nämnda innehavstiderna. Siffrorna förutsätter en investering på 10 000 euro. Siffrorna är uppskattningar och kan ändras i framtiden.

Investering 10 000 euro scenarier	Om du löser in efter (1) år	Om du löser in efter 3 år	Om du löser in vid utgången av 5 år (Rekommenderade innehavstiden)
Totala kostnader	288,00 €	690,00 €	1 102,00 €
Effekt på avkastning (RIY)	2,88 %	2,25 %	2,11 %

Kostnadssammansättning

I tabellen visas olika kostnadstypers inverkan på den årliga avkastningen och vad de olika kostnadskategorierna betyder.

I tabellen visas olika kostnadstypers inverkan på den årliga avkastningen			
Engångskostnader	Teckningskostnader	0 %	Inga teckningsarvoden
	Inlösenkostnader	1 %	Uttagskostnad för placeringsobjekt
Löpande kostnader	Portföljtransaktionskostnader	0 %	Storleken på placeringsobjektets uppskattade handelskostnader. De verkliga handelskostnaderna kan avvika från de framställda kostnaderna.
	Övriga löpande kostnader	1,88 %	Övriga löpande kostnader innehåller placeringsobjektets fasta förvaltningsarvode på 0,8 % och uppskattade löpande kostnader på 1,08 % för underliggande placeringsobjekt.
Bikostnader	Resultatbaserade avgifter	0 %	Inga avkastningsanknutna kapitalförvaltningsarvoden
	Särskild vinstandel	0 %	Inga vinstutdelningsandelar

LOKALTAPIOLA

Placeringsportföljen Fastighet



Placeringsportföljen Fastighet främjar enligt artikel 8 miljörelaterade och sociala egenskaper på det sätt som avses i EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas inom den finansiella tjänstesektorn (2019/2088) (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR).

Placeringsportföljen Fastighet främjar miljörelaterade och sociala egenskaper genom att i huvudsak placera i finansiella produkter, i kollektivinvesteringsstrukturer utanför SFDR:s tillämpningsområde eller i andra placeringsobjekt som på nedan nämnda sätt, vid sidan av sina övriga egenskaper, främjar miljörelaterade och sociala egenskaper (sk. ljusgröna) eller gör hållbara placeringar (sk. mörkgröna). Den förverkligade andelen ljusgröna och mörkgröna placeringar i portföljen beror bland annat på placeringsportföljens tillgångsklassallokering vid rapporteringstidpunkten.

Målet för placeringsportföljen är inte att göra ett visst minimiantal hållbara placeringar enligt SFDR. Placeringsportföljen har inget allmänt jämförelseindex eller ett jämförelseindex som hänför sig till förverkligandet av miljörelaterade och sociala egenskaper.

Vid placeringsportföljens val av placeringsobjekt beaktas inte huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbar utveckling. Kapitalförvaltarna av placeringsobjekten beaktar i en del placeringar, i enlighet med sina principer för hållbara placeringar, huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbar utveckling.

Principen ’ingen avsevärd olägenhet’ tillämpas endast på placeringar som ingår i den finansiella produkten, i vilka man beaktar EU:s kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Vad gäller andelen övriga placeringar, som ingår i denna finansiella produkt, beaktas inte EU:s kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Miljörelaterade och sociala egenskaper

I de flesta placeringsobjekten i placeringsportföljen Fastighet främjas miljörelaterade egenskaper såsom energieffektivitet, koldioxidneutralitet och tillgänglighet. Egenskaperna främjas genom att beakta miljörelaterade faktorer i placeringsbesluten och i förvaltningen av fastigheter.

Förvaltare av objekten i placeringsportföljen Fastighet har till exempel förbundit sig att förbättra energieffektiviteten för fastigheterna de förvaltar minst enligt sparmålen enligt fastighetsbranschens energieffektivitetsavtal eller ställt upp mål att bli koldioxidneutral, vad gäller energiförbrukningen under brukstiden, senast år 2030.

När nya objekt skaffas, beaktas till exempel möjligheterna att förbättra objektens energieffektivitet, möjligheterna att öka användningen av förnybar energi samt modifierbarheten. Vid bedömningen av placeringsobjekten fäster man dessutom uppmärksamhet på läget och fastigheternas tillgänglighet.

Klimatförändringens påverkan på fastigheternas läge samt på underhålls- och renoveringskostnaderna bedöms vara de mest betydande hållbarhetsriskerna i anslutning till fastighetsplaceringar i placeringsportföljen Fastighet. Riskerna hanteras genom en noggrann hållbarhetsanalys av objekten och genom en riskhanteringsplan. Därmed är hållbarhetsriskernas inverkan på avkastningen på fastigheter begränsad.

Placeringsportföljen kan också placera i placeringsobjekt som på grund av likviditet, orsaker som hänför sig till hanteringen av risker och kostnader inte främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, om det inte finns ett placeringsobjekt som är lämpligt för ändamålet och främjar hållbarhetsegenskaperna eller gör hållbara placeringar eller om det i fastighetstillgångsklassen i fråga eller på marknadsområdet inte finns placeringsobjekt som främjar hållbarhetsegenskaperna eller gör hållbara placeringar.

Rapportering

Om placeringsportföljen rapporteras årligen följande mätare som beskriver förverkligandet av miljörelaterade och sociala egenskaper:

- andelen placeringar utanför SFDR:s tillämpningsområde som förvaltas enligt principer som främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper eller motsvarande principer samt andelen hållbara placeringar i placeringsportföljen
- andelen sådana placeringsobjekt som beaktar och rapporterar huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbar utveckling

Ytterligare information om placeringsportföljen finns på adressen lahitapiola.fi.

H-OH-00020-sv, 0122 Edita