

Avaintietoasiakirja

Tarkoitus

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

Tuote

Tuotteen nimi	OP-Henki Palvelukiinteistöt -sijoituskori (suljettu merkinnöltä)
PRIP-tuotteen kehittäjän nimi	OP-Henkivakuutus Oy
PRIP-tuotteen kehittäjän verkkosivusto	www.op.fi

Ottakaa yhteyttä numeroon +358 (0) 10 252 010, jos haluatte lisätietoja.

PRIP-tuotteen kehittäjän toimivaltaisena viranomaisena Avaintietoasiakirjan osalta toimii Finanssivalvonta.

Tämä PRIP-tuote on hyväksytty Suomessa.

OP-Henkivakuutus Oy on osa OP Ryhmää.

Avaintietoasiakirjan julkaisupäivä 06.09.2023

Olette ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi

Tämä tuote on sijoitussidonnainen sijoituskori. Sijoituskori on OP-Henkivakuutus Oy:n hallinnoima ja omistama sijoituskokonaisuus, mikä on liitettävissä OP-Henkivakuutus Oy:n vakuutustuotteisiin.

Sijoitusaika

Tuote on tarkoitettu keskipitkään sijoittamiseen ja suositeltu vähimmäissijoitusaika on 5 vuotta. Sijoituskorilla ei ole ennalta määrättyä päättymispäivää. OP-Henkivakuutus Oy:llä on oikeus päättää sijoituskori yksipuolisesti milloin tahansa.

Tavoitteet


OP-Henki Palvelukiinteistöt -sijoituskorin tuotto määräytyy sen sijoituskohteena olevan OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahaston (B-osuus, ISIN: FI4000281738) arvonkehityksen mukaan. Kohderahaston tavoitteena on saavuttaa positiivista arvonnousua sijoittamalla julkisen palvelusektorin kiinteistöihin Suomessa. "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. Lisätietoa kohderahastosta löytyy kohderahaston dokumenteista (Kohderahaston säännöt, avaintietoasiakirja ja rahastosite). Tällä sijoituskorilla ei ole vertailuindeksiä. Sijoituskori on suljettu uusilta merkinnöiltä. Sijoituskorin osuuksia voi myydä seuraavan täyden puolivuotiskauden viimeisen pankkipäivän vahvistettuun arvoon, jos lunastustoimeksianto on vastaanotettu viimeistään klo 16:00, viisi pankkipäivää ennen kuluva puolivuotiskauden viimeistä pankkipäivää. OP-Henkivakuutus Oy:lla on oikeus rajoittaa sijoituskoriin kohdistuvia merkintöjä ja lunastuksia tai keskeyttää kaupankäynti ja sijoituskorin arvonlaskenta kokonaan perustellusta syystä, jos se on tarpeen vakuutuksenottajien etujen suojelemiseksi, tai OP-Henkivakuutus Oy:n markkinariskin hallitsemiseksi taikka muusta perustellusta syystä. Muu perusteltu syy voi olla esimerkiksi sijoituskoriin kuuluvan sijoituskohdetta hallinnoivan yhtiön toimenpide tai viranomaismääräyksistä johtuvat rajoitukset.

Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Tuote on suunniteltu sijoittajalle, jolla on jonkin verran sijoitusosaamista ja joka ymmärtää monimutkaisia tuoteominaisuuksia. Sijoittajan pääasiallinen tavoite sijoituskohteelle on tuottojen kerryttäminen. Tuote soveltuu sijoittajalle, joka ei vaadi pääomaturvaa. Sijoittaja on varautunut pitämään varansa sijoitettuna 5 vuotta, mutta hän haluaa säilyttää mahdollisuuden myydä tuote tarvittaessa aikaisemmin.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori

1	2	3	4	5	6	7	
◀ Vähäinen riski						Suuri riski ▶	
		Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta hallussaan 5 vuotta. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, jos sijoittaja eräännyttää sijoituksen varhain, ja sijoittaja saattaa saada vähemmän takaisin. Sijoittaja ei välttämättä pysty irtautumaan tuotteestaan helposti tai hänen on irtauduttava tuotteestaan hinnalla, joka vaikuttaa merkittävästi siihen, kuinka paljon sijoittaja saa takaisin.					

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle. Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan matalalle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat erittäin epätodennäköisesti OP-Henkivakuutus Oy:n kykyyn maksaa sijoittajalle. Merkittäviä muita

riskejä, jotka eivät ilmene em. riski-indikaattorista: likviditeettiriski, osakemarkkinariski, tyylliriski, korkoriski, markkina-alueariski. Tähän tuotteeseen 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.

Tuottonäkymät

Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt epäsuotuisat, kohtuulliset ja suotuisat näkymät ovat esimerkkejä, joissa käytetään tuotteen huonointa, keskimääräistä ja parasta tuottoa viimeisten 10 vuoden aikana. Markkinat voisivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa.

Suositteltu sijoitusaika:		5 vuotta	
Esimerkki sijoituksesta:		10 000 €	
		Jos sijoittaja irtautuu 1 vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden kuluttua
Näkymät			
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.		
Stressinäkömä	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	6 284 €	6 449 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-37,16 %	-8,40 %
Epäsuotuisa näkömä	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	9 330 €	9 903 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-6,70 %	-0,19 %
Kohtuullinen näkömä	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	9 783 €	11 880 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-2,17 %	3,51 %
Suotuisa näkömä	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	10 157 €	12 678 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	1,57 %	4,86 %

Esitetyt näkymät ovat suuntaa-antavia arvioita tulevasta tuotosta, perustuen historialliseen näyttöön siitä, miten tämän sijoituksen arvo vaihtelee. Se, mitä saat, vaihtelee sen mukaan, kuinka markkinat toimivat ja kuinka kauan pidät sijoituksen/tuotteen. Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, ja kaikki sijoittajan neuvonantajaan tai jakelijan liittyvät kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin. Esitetyt näkymät perustuvat OP Ryhmän tekemiin laskelmiin. Stressinäkömä osoittaa rahamäärän, jonka sijoittaja voi saada takaisin äärimmäisessä markkinatilanteessa. Suositellun sijoitusajan epäsuotuisa näkömä sijoitukselle ajalle 30.06.2022 - 30.06.2023. Suositellun sijoitusajan kohtuullinen näkömä sijoitukselle ajalle 30.09.2015 - 30.09.2020. Suositellun sijoitusajan suotuisa näkömä sijoitukselle ajalle 31.07.2013 - 31.07.2018.

Mitä tapahtuu, jos OP-Henkivakuutus Oy on maksukyvytön?

Vakuutusyhtiön mahdollisella maksukyvyttömyydellä voi olla vaikutusta vakuutusasuoritusten maksamiseen. Jos vakuutusyhtiö joutuu selvitystilaan tai konkurssiin, vakuutusosuimukseen perustuvilla saatavilla on etuoikeus yhtiön kaikkiin varoihin ennen muita saatavia. Vakuutusyhtiötä koskevien vakavaraisuussäännösten tarkoituksena on mm. turvata vakuutettuja etuja ja varojen riittävyys eri tilanteissa sekä varmistaa ettei yhtiö joutuisi maksukyvyttömäksi. Vakuutukset ja siten vakuutussäästöt eivät kuulu talletussuojan eivätkä sijoittajien korvausrahaan piiriin.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja siitä, kuinka ne vaikuttavat sijoitukseen.

Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään kulut, jotka veloitetaan sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä kulut riippuvat sijoituksen määrästä, sijoitusajasta ja sijoituksen arvonkehityksestä. Tässä esitetyt kulut ovat arvioita.

Oletuksena on, että

- Ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusaikojen osalta oletuksena on, että sijoitus kehittyi kohtuullisen näkömän mukaisesti.
- Sijoituksen rahamäärä 10 000 euroa.

	Jos sijoittaja irtautuu 1 vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden kuluttua
Kokonaiskulut	885 €	1 460 €
Vaikutus vuotuisen tuottoon (*)	8,85 %	2,76 %

(*) Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja takaisinostaa vakuutuksen suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 6,27 % ennen kuluja ja 3,51 % kulujen jälkeen.

Voimme jakaa osan kuluista sen henkilön kanssa, joka myy tuotteen sijoittajalle, jotta voimme kattaa kyseisen henkilön sijoittajalle tarjoamat palvelut.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu 1 vuoden kuluttua
Osallistumiskulut	2,00 % summasta, jonka sijoittaja maksaa tämän sijoituksen tekemisen yhteydessä.	200 €
Irtautumiskulut	5,00 % sijoituksesta ennen sen maksamista sijoittajalle.	500 €
Jatkuvaluonteiset kulut		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	1,95 % sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, mikä perustuu tuotteesta vastaavan tahon laskelmiin. Tämä kulu on huomioitu sijoituskohteen päivittäisessä hinnassa.	195 €
Liiketoimikulut	0,15 % sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostamme ja myymme. Tämä kulu on huomioitu sijoituskohteen päivittäisessä hinnassa.	15 €
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Tähän tuotteeseen ei liity tulosperusteista palkkiota.	0 €

Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

Suosittelut sijoitusaika: 5 vuotta

Tällä tuotteella ei ole vaadittua minimisijoitusaikaa, mutta tuote on tarkoitettu keskipitkään sijoittamiseen ja suositeltu vähimmäissijoitusaika on 5 vuotta. Suositeltu vähimmäissijoitusaika perustuu sijoituskohteen riski-tuotto profiliin. Luopuessasi sijoituskohteesta ennen suositeltua vähimmäissijoitusaikaa, kasvaa riski sijoituskohteen arvonheilahtelulle.

Sijoituskohteen lunastuksesta voi koitua sinulle ylimääräisiä kuluja. Sijoituskohteen kohderahaston mukaiset lunastuspalkkiot: Vähintään 4 vuoden sijoituksista peritään 1 prosentin lunastuspalkkio, sijoitusajan ollessa 2-4 vuotta, peritään lunastuksen yhteydessä 3 prosentin palkkio ja alle 2 vuoden sijoituksista peritään 5 prosentin palkkio. Näiden lisäksi Sijoituskorin lunastuksesta voidaan periä lisäpalkkio, mikäli sijoituskohteeseen joudutaan realisoimaan sen normaalista lunastusaikataulusta poiketen. Lisäpalkkiosta löydät tietoa Sijoituskorin Esite ja erityiset määräykset -asiakirjasta, jonka saat Private varainhoitajaltasi.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Valitukset liittyen tuotteeseen tai PRIIP-tuotteen kehittäjän, tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toimintaan voi tehdä internet-osoitteessa www.op.fi, kirjallisena OP-Henkivakuutus Oy, Gebhardinaukio 1, 00510 Helsinki tai sähköpostitse varallisuudenhoidovakuutukset@op.fi tai puhelimitse +358 (0) 10 253 6100.

Muut olennaiset tiedot

Lisätietoa löydät OP-Henki Palvelukiinteistöt -sijoituskori (suljettu merkinnöiltä) -sijoituskorin Esite ja erityiset määräykset -asiakirjasta, jonka saat / voit pyytää Private varainhoitajaltasi. Aikaisempi tuottokehitys sekä edelliset tuottonäkymät:

<https://op.fundreporting.info/#/performance/past/XZ0000001099/fi?apiKey=d99eaf72-035f-11ed-b939-0242ac120002>

<https://op.fundreporting.info/#/performance/scenarios/XZ0000001099/fi?apiKey=d99eaf72-035f-11ed-b939-0242ac120002>