

AVAIINTIETOASIAKIRJA

Tarkoitus

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

Tuote

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO AKTIA ASUNNOT+

ISIN-koodi: FI4000414776 tuotto-osuus A

ISIN-koodi: FI4000414784 tuotto-osuus E

ISIN-koodi: FI4000414792 tuotto-osuus T

Rahastoa hallinnoi AV Rahastoyhtiö Oy, joka kuuluu Aktia-konserniin. Lisätietoja tuotteesta löytyy verkkosivuilta osoitteesta varainhoito.aktia.fi. Asiakaspalvelun puhelinnumero on 0800 552 135. AV Rahastoyhtiön valvonnasta vastaava viranomainen on Finanssivalvonta.

Varoitus: Olet ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi: Erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa suomalaisiin ja eurooppalaisiin kiinteistökohteisiin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahaston tuotto muodostuu kiinteistöjen vuokratuotoista ja sijoituskohteiden mahdollisesta arvonmuutoksesta. Rahasto voi sijoittaa myös rakentamiseen ja kiinteistökemistymintään.

Tavoitteet: Rahaston tavoitteena on sijoittaa eri kiinteistösijoitusluokkiin, esimerkiksi toimitila-, hotelli-, hoiva-, logistiikka- ja varastokiinteistöihin ja asuntoihin, sekä tällaisia kohteita omistaviin yhtiöihin ja muihin kiinteistöarvopapereihin. Rahaston tavoitteena on muodostaa tasaista vuotuista kassavirtaa tuottava kiinteistöportfolio, jolla on myös arvonnousupotentiaalia. Rahasto tavoittelee markkinoiden keskimääräistä kiinteistötuottoa tavoitteenaan saavuttaa pitkällä aikavälillä sijoittajilleen keskimäärin noin 5-8 prosentin vuotuinen kiinteistöjen vuokratassavirasta ja sijoituskohteiden mahdollisesta arvonmuutoksesta muodostuva tuotto. Rahaston tavoitteena on tarjota mahdollisuus hajautettuun kiinteistösijoittamiseen.

Yksityissijoittaja, jolle tuote on suunnattu: Ei-ammattimainen sijoittaja, joka sietää korkeaa riskiä ja on valmis pitämään sijoituksensa suositellun kymmenen vuoden sijoitusajan loppuun asti.

Rahasto on avoin, eli sillä ei ole ennakoon määritettyä erääntymisaikaa.

Tässä esitteessä mainitut rahaston osuussarjat maksavat tuoton uusina osuuksina.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riskituottoprofiilin kuvaus

Rahaston riski-indikaattori on opas tämän tuotteen riskitasoon muihin tuotteisiin verrattuna. Sillä esitetään, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa, jos markkinoilla tapahtuu liikkeitä tai jos sijoittajalle ei voida maksaa. Aktia Asunnot+ -rahaston riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan korkealle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat erittäin todennäköisesti Aktia Asunnot+ -rahaston kykyyn maksaa sijoittajalle.

VÄHÄINEN RISKI

SUURI RISKI

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää PRIIP-tuotetta hallussaan 10 vuoden ajan. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, mikäli sijoittaja eräännyttää tuotteen varhaisessa vaiheessa, jolloin hänen tuottoonsa voi jäädä oletettua vähäisemmäksi.

Aktia Asunnot+ -rahaston kannalta merkittävät riskit, jotka eivät sisälly yleiseen riski-indikaattoriin:

Likviditeettiriski: Riski siitä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan. Rahastoon liittyvä likviditeettiriski on korostunut kiinteistösijoitusten pitkäaikaisen luonteen vuoksi.

Toimialariski: Riski kiinteistömarkkinoiden arvonkehityksestä.

Kohderiski: Riski rahaston kiinteistösijoituskohteiden vuokratuottojen vaihtelusta ja kiinteistösijoituskohteiden vuokrausasteen sekä muiden ominaisuuksien heikkenemisestä. Rahaston sijoituskohteiden arvonkehitykseen liittyvä riski.

Rahoitusriski: Riski rahaston velkarahoituksen saatavuuden heikkenemisestä ja korkojen ja muiden rahoituskustannuksien nousemisesta.

Operatiivinen riski: Riski, joka johtuu puutteellisista tai virheellisistä sisäisistä prosesseista, järjestelmistä ja henkilöstöstä tai ulkoisista häiriötekijöistä.

Rahasto ei sisällä pääomaturvaa markkinariskiä vastaan. Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoitetun pääomansa. Sijoittaja saattaa kuitenkin saada hyötyä kuluttajansuojajärjestelmästä (ks. Osio ”Mitä tapahtuu, jos AV Rahastoyhtiö on maksukyvytön?”). Edellä esitetyssä indikaattorissa ei oteta huomioon tätä suojaa.

Tuottonäkymät

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin 10 seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10.000 euron sijoitus. Esitetyt näkymät kuvaavat sitä, miten sijoitus voi tuottaa. Niitä voidaan verrata muiden tuotteiden näkymiin. Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin, eivät tarkkoja indikaattoreita. Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut ja kaikki sijoittajan neuvonantajaan ja jakelijaan liittyvät kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

Sijoitus 10.000 euroa				
Näkymät		1 vuosi	3 vuotta	5 vuotta (Suositeltu sijoitusaika)
Stressinäkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	6 780,76	5 875,93	4 923,43
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	-32,2 %	-8,2 %	-5,1 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8 452,44	9 613,90	12 209,73
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	-15,5 %	-0,8 %	2,2 %
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 462,34	13 839,14	17 935,14
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	4,6 %	7,7 %	7,9 %
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	12 102,72	17 507,15	23 122,49
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	21,0 %	15,0 %	13,1 %

Mitä tapahtuu, jos AV Rahastoyhtiö Oy on maksukyvytön?

Yksityissijoittajalle voi aiheutua taloudellisia tappioita AV Rahastoyhtiö Oy:n maksukyvyttömyydestä.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Sijoitus 10.000 euroa Ajan myötä kertyvät kulut kohtuullisella tuottonäkymällä	Eräännyttäessä (1) vuoden kuluttua	Eräännyttäessä kolmen (3) vuoden kuluttua	Eräännyttäessä viiden (5) vuoden kuluttua (Suositellun sijoitusajan päänteeksi)
Kokonaiskulut	-755,66 €	-2 250,86 €	-4 244,86 €

Vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY)	-7,6 %	-4,5 %	-4,2 %
--	--------	--------	--------

Kulujen rakenne			
Tässä taulukossa esitetään vaikutukset vuotuisen tuottoon			
Kertaluonteiset kulut	Osallistumiskulut	0,2 %	Sijoituksen tekemisen yhteydessä aiheutuvien kulujen vaikutus. Tämä on enimmäismäärä, jonka sijoittaja voi joutua maksamaan.
	Irtautumiskulut	0,1 %	Sijoituksesta irtautumisesta aiheutuvat kulut. Tämä on enimmäismäärä, jonka sijoittaja voi joutua maksamaan.
Jatkuvaluonteiset kulut	Salkkutapahtumiin liittyvät kulut	0,02 %	AV Rahastoyhtiön suorittamista kohteena olevien sijoitusten ostoista ja myynneistä aiheutuvien kulujen vaikutus.
	Muut jatkuvaluonteiset kulut	3,17 %	AV Rahastoyhtiön sijoitusten hallinnasta vuosittain perimien kulujen vaikutus.
Satunnaiset kulut	Tulosperusteiset kulut	0,76 %	Tulosperusteisen palkkion vaikutus. Tällaiset palkkiot vähennetään sijoituksesta, mikäli tuote tuottaa vertailuindeksiään paremmin.
	Voitonjako-osuudet	[-] %	Voitonjako-osuuksien vaikutus.
Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen suositellun sijoitusajan loppua?			
Suositeltu sijoitusaika: 10 vuotta			
Sijoittaja voi luopua sijoituksestaan ennen suositellun sijoitusajan loppua. Irtautumistilanteessa sovelletaan tässä avaintietoositteessä mainittuja kuluja ja kulurakennetta. Sijoittajan saamat tuotot voivat olla merkittävästi pienempiä, mikäli sijoittaja irtautuu sijoituksestaan ennen suositellun sijoitusajan loppua. Sijoittajan saamat tuotot voivat vaihdella merkittävästi eri vuosien välillä ja tässä avaintietoositteessä esitetyt tuotto- ja riskiluvut on laskettu 5 vuoden suositellun sijoitusajan mukaisesti.			
Kuinka sijoittaja voi valittaa?			
Sijoittaja voi valittaa tästä tuotteesta, AV Rahastoyhtiöstä tai tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toiminnasta FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvontaan (Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki, Puhelin: 09 685 0120, www.fine.fi).			
Muut olennaiset tiedot			
Lisätietoasiakirjat http://varainhoito.aktia.fi			