CapMan

Sijoittajan avaintiedot

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.

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

ISIN-koodi: D-sarja FI4000281944, minimimerkintä 5 000 000 €

Tätä rahastoa hallinnoi CapMan AIFM Oy, joka kuuluu CapMan-konserniin (jäljempänä ”Hoitaja”)

Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund on kiinteistöalan ammattilaisten hoitama erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF, jäljempänä ”Rahasto”).

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on tuottaa rahasto-osuudenomistajille mahdollisimman hyvä pitkän aikavälin riskikorjattu tuotto sijoittamalla Rahaston varat Rahaston sääntöjen mukaisesti. Rahaston sijoitukset toteutetaan pääasiassa sijoittamalla Rahaston varoja suoraan tai välillisesti Suomessa, Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa sijaitseviin kiinteistösijoituskohteisiin. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti suoraan tai välillisesti omistamiensa kiinteistöjen vuokratuotoista, kiinteistöjen arvonnoususta sekä realisoituneista voitoista. Rahasto voi tavoitella lisätuottoja tekemällä sijoituksia suoraan tai välillisesti rakennus- ja kiinteistökehityshankkeisiin. Rahasto voi käyttää käteisvarojen hallintaan ja varallisuuden väliaikaiseen sijoittamiseen myös korkosijoituksia ja suojaamistarkoituksessa johdannaisia.

Rahasto jakaa vuotuisesta tilikauden realisoituneesta tuloksestaan vähintään 75% rahasto-osuudenomistajille. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia. Jollei rahasto-osuudenomistaja erikseen ilmoita Hoitajalle, merkitään maksettavalla tuotolla (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä ja merkintäpalkkiolla) uusia rahasto-osuuksia tuotonmaksupäivää lähinnä seuraavan arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvoon.

Rahaston lukuun voidaan ottaa sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista. Tämän lisäksi Rahastolle voidaan ottaa erityisestä syystä väliaikaisesti luottoa enintään kolmasosan (1/3) Rahaston kokonaisvaroista.

Rahastolla on kuusi (6) rahasto-osuussarjaa, jotka poikkevat toisistaan minimimerkintähinnaltaan ja palkkiorakenteeltaan. Rahaston eri rahasto-osuussarjojen vähimmäissijoitusmäärät ja palkkiot on eritelty Tietoja Rahastosta -asiakirjassa (*Regulatory Disclosures*).

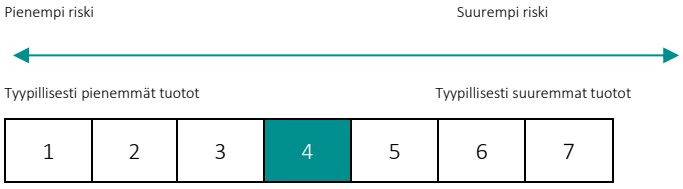
Rahasto-osuuksia voi merkitä neljä kertaa vuodessa, maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä. Tämän lisäksi Hoitajan hallituksen päätöksellä voi rahasto-osuuksia merkitä myös Rahaston sääntöjen mukaisina poikkeavina merkintäpäivinä. Rahasto-osuuksia voi lunastaa kaksi kertaa vuodessa, maaliskuun ja syyskuun viimeisenä pankkipäivänä.

Rahaston perusvaluutta on euro. Rahasto voi sijoittaa merkittävän osan varoistaan euroalueen ulkopuolelle erityisesti Tanskaan, Norjaan ja Ruotsiin, joten Rahaston arvo voi vaihdella selvästi valuuttakurssien muutosten seurauksena.

Rahasto käyttää arvonlaskennassa INREV NAV-ohjeistukseen perustuvaa hinnoittelumenetelmää. Lisätietoja käytössä olevasta hinnoittelu-menetelmästä löytyy Rahaston säännöistä ja Tietoja Rahastosta -asiakirjasta.

Suositus: Tämä Rahasto ei ehkä sovellu sijoittajalle, joka aikoo luopua rahasto-osuuksistaan Rahastossa 5 vuoden kuluessa.

Riski–tuottoprofiili



Riski-tuottoprofiili osoittaa rahastosijoituksen mahdollista riski- ja tuottotasoa. Se perustuu Rahaston arvon vaihteluun viimeisen viiden vuoden aikana.

Rahastolla ei ole viiden vuoden tuottohistoriaa. Siltä osin kuin oma tuottohistoria puuttuu, riski-tuottoprofiili on johdettu Rahastoa edustavan mallisalkun kahdentoista (12) vuoden vuosituottosarjasta, joka perustuu IPD indeksi dataan koskien Suomen, Ruotsin ja Tanskan kiinteistötuottoja. Rahaston nykyinen riskiluokka on 4, joka tarkoittaa, että rahasto-osuuksien arvonkehitykseen liittyy keskimääräinen riski.

Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy riskejä eikä riski-tuottoprofiilin tietojen perusteella voi muodostaa luotettavia oletuksia tulevaisuudesta. Riskituottoluokituksen ei voida taata pysyvän samana, vaan se voi vaihdella. Alinkaan riskiluokka (1) ei tarkoita, että sijoitus olisi riskitön.

Sijoittajan tulee huomioida lisäksi ainakin seuraavat rahasto-osuuden arvoon ja tuottoon vaikuttavat riskitekijät, jotka eivät välttämättä sisälly riski-tuottoprofiiliin. Riskejä kuvataan tarkemmin Tietoja Rahastosta -asiakirjassa.

Kohderiski: Riski siitä, että Rahaston sijoituskohteen arvo alenee merkittävästi. Kohteeseen liittyvät myös riskit siitä, että sen käyttöaste tai vuokratuotot osoittautuvat arvioitua matalammiksi tai siitä, että kiinteistöjen ylläpidon kulut tai ylläpitoon liittyvät investoinnit ovat arvioituja korkeammat heikentäen toiminnan kannattavuutta.

Vuokrariski: Riski siitä, että kiinteistösijoituskohteiden vuokra-tuotot vaihtelevat olennaisesti Rahaston toiminnan aikana. On mahdollista, että vuokratuotot osoittautuvat arvioitua matalammiksi tai että ne laskevat heikentäen toiminnan kannattavuutta.

Likviditeettiriski: Riski siitä, että luonteeltaan epälikvidien sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin ja viivästyttää lunastusten maksamista.

Toimialariski: Riski siitä, että kiinteistömarkkina heikkenee merkittävästi.

Rahoitusriski: Riski siitä, että Rahaston velkarahoituksen saatavuus heikkenee tai kustannukset nousevat.

Operatiivinen riski: Riski siitä, että Hoitajan sisäisiin menettelyihin, henkilöstöön tai järjestelmiin sisältyy virheellistä toimintaa tai puutteita. Operatiivisiin riskeihin sisältyy myös oikeudellinen- ja sopimusriski.

Valuuttakurssiriski: Riski siitä, että valuuttakurssimuutokset vaikuttavat euroalueen ulkopuolelle tehtävien sijoitusten arvoon.

Rahaston kulut

Rahaston varoista maksetaan kaikki sijoituskohteena olevien kiinteistöjen omistamisesta, hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvat kulut. Rahasto vastaa myös kaikista sijoituskohteiden kaupankäynnistä aiheutuvista kuluista kuten varainsiirtoverosta sekä kaupoissa tyypillisesti käytettävistä ulkopuolisista asiantuntijapalveluista. Sijoittajan maksamia kuluja käytetään Rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten, maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

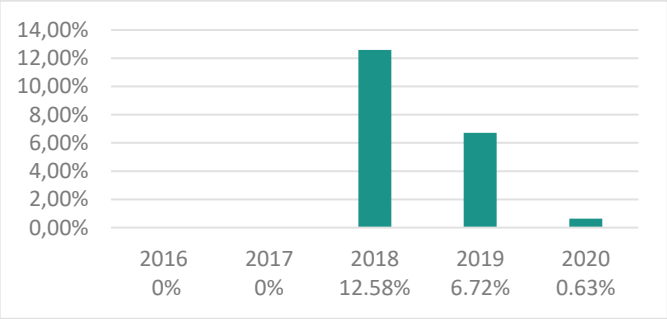
Sijoittamista edeltävät tai seuraavat maksut	
Merkintäpalkkio	0 % (Rahaston säännöt: 2 %)
Lunastuspalkkio	0-4 % (Rahaston säännöt: 5 %)
Merkintäpalkkiona ja lunastuspalkkiona on esitetty kyseessä olevan rahasto-osuussarjan voimassaoleva palkkio ja Rahaston sääntöjen mukainen enimmäispalkkio, jotka sijoituksista voidaan veloittaa kuluina ennen sijoittamista tai sijoituksen tuoton maksamista.	
Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut	
Juoksevat kulut	2,57 %
Esitetyt juoksevat kulut perustuvat vuonna 2020 veloitettuihin kuluihin. Juoksevien kulujen määrä voi vaihdella vuosittain.	
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	Tuottosidonnainen palkkio on 20 % siitä osasta Rahaston laskentakauden kokonaistuottoa, joka ylittää 7,0 %:n vuosittaisen vertailutuoton. Tuottosidonnainen palkkio lasketaan ja veloitetaan kvartaaleittain, jolloin aitakorko on n. 1,75 % (7 %/4) kvartaalin kokonaistuotosta. Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen palkkion veloituksen mukaisen rahasto-osuuden arvon (*high-water mark*). Vuonna 2020 tuottosidonnaista palkkiota ei peritty.

Juoksevat kulut lasketaan Rahaston nettovaroista (NAV). Rahaston NAV-arvolla (NAV, Net Asset Value) tarkoitetaan Rahaston nettovaroja jotka lasketaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista (GAV, Gross Asset Value) Rahaston käyttämän vieraan pääoman. Rahaston GAV-arvo määritetään laskemalla yhteen Rahaston ja sen määräysvallassa olevien kiinteistö- ja muiden yhtiöiden omaisuuserien arvo mukaan lukien Rahaston sijoituskohteet, siirto- ja muut saamiset, rahavarat ja muut omaisuuserät. Rahaston GAV-arvoon ei lueta mukaan Rahaston tai sen määräysvallassa olevien kiinteistö- ja muiden yhtiöiden pankkilainoja ja muita velkaeriä. Juoksevien kulujen määrä voi vaihdella vuodesta toiseen ja sisältävät säilytys- ja kiinteät hallinnointipalkkiot, jotka on huomioitu Rahaston arvossa eikä niitä veloiteta erikseen. Juoksevat kulut eivät sisällä:

- Tuottosidonnaisia palkkioita
- Rahaston omistamien kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannuksia
- Rahaston sijoitusten hankintaan ja luovutukseen liittyviä varainsiirtoveroja ja muita kustannuksia, paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot

Tarkempia tietoja kuluista saa Tietoja Rahastosta -asiakirjan liitteenä löytyvästä hinnastosta tai Hoitajalta.

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys



Rahaston aloituspäivä: 5.12.2017.

Esitetty tuotto kuvastaa sijoittajalle maksettua tuottoa ja sen laskennassa on huomioitu Rahaston merkinnän yhteydessä perittyä merkintäpalkkiota lukuun ottamatta kaikki Rahaston kulut. Verotusta ei ole huomioitu tuotonlaskennassa. Laskentavaluutta on euro.

Historiallisen kehityksen perusteella ei voi ennustaa rahaston tuottotasoa tulevaisuudessa.

Käytännön tiedot

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Danske Bank A/S, Suomen sivuliike.

Rahaston kotivaltion (Suomi) verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

CapMan AIFM Oy voidaan saattaa vastuuseen, sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa Tietoja Rahastosta -asiakirjassa kuvattujen tietojen kanssa. Rahaston säännöt ja avaintietoesite ovat saatavilla suomenkielellä, ja Tiedot Rahastosta -asiakirja englanninkielellä veloituksetta Hoitajan internetsivuilta osoitteesta www.capman.com/real-estate. Rahaston puolivuotiskatsaus, vuosikertomus sekä tiedot Hoitajan palkka- ja palkkiopolitiikasta ovat saatavilla sijoittajan pyynnöstä kirjallisena ja veloituksetta suomenkielellä tai englanninkielisenä Hoitajalta. Myös rahasto-osuussarjakohtaiset osuuksien arvot julkaistaan edellä mainitulla internetsivulla.

Viimeisin versio Rahaston säännöistä on toimitettu Finanssivalvontaan tiedoksi 29.3.2019. Toimiluvan Hoitajalle on myöntänyt Suomen Finanssivalvonta, Snellmaninkatu 6, PL 103, 00100 Helsinki ja 09 183 51. Nämä sijoittajan avaintiedot ovat ajantasaisia 29.1.2021.