

## 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

### Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

PRIIP-tuotteen kehittäjän nimi: CapMan AIFM Oy ("Vaihtoehtorahaston hoitaja"), joka kuuluu CapMan-konserniin

ISIN-koodi: C-sarja: FI4000281936, minimimerkintä 1 500 000 EUR

Yhteystiedot/lisätieto: Lisätietoja on saatavilla osoitteesta [www.capman.com](http://www.capman.com)

Toimivaltainen viranomainen: Vaihtoehtorahaston hoitaja ja tämän avaintietoasiakirjan osalta toimivaltainen valvova viranomainen on Suomen Finanssivalvonta.

Laatimispäivä: Tämä avaintietoasiakirja on laadittu 31.1.2023

Tämä PRIIP-tuote on hyväksytty Suomessa. Vaihtoehtorahaston hoitaja on saanut toimiluvan Suomessa ja sitä sääntelee Suomen Finanssivalvonta.

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

## Mikä tämä tuote on?

**Tyyppi:** CapMan Nordic Property Income Fund ("Rahasto") on sijoitusrahastolain mukainen erikoissijoitusrahasto ja lain vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen vaihtoehtorahasto.

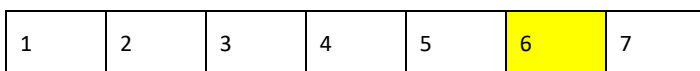
**Sijoitusaika:** Rahastolla ei ole erääntymispäivää. Suositeltu vähimmäissijoitusaika on 5 vuotta. Rahaston merkintä- ja lunastusajankohdat on kerrottu Rahaston säännöissä. Vaihtoehtorahaston hoitajalla on säännöissä kerrotuissa erityistilanteissa oikeus keskeyttää Rahaston lunastukset sekä oikeus lunastaa rahasto-osuudet ilman sijoittajan antamaa lunastustoimeksiantoa.

**Tavoitteet:** Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa pohjoismaisiin kiinteistöihin joko suoraan tai välillisesti. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti omistamiensa kiinteistöjen vuokratuotoista, kiinteistöjen arvonnoususta sekä kohteiden myynnissä realisoituneista voitoista. Rahasto voi sijoittaa varojaan lisäksi listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeisiin, ETF:iin, REIT:eihin, korkosijoituksiin, talletuksiin ja Euroopan valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöjen liikkeeseen laskemiin tai takaamiin joukkovelkakirjalainoihin. Rahasto voi hyödyntää johdannaisia suojaamistarkoituksessa. Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa vuotuisesta tilikauden realisoituneesta tuloksestaan vähintään 75 % rahasto-osuudenomistajille. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvomuutoksia. Jollei rahasto-osuudenomistaja erikseen ilmoita vaihtoehtorahaston hoitajalle, merkitään maksettavalla tuotolla (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä ja merkintäpalkkiolla) uusia rahasto-osuuksia tuotonmaksupäivää lähinnä seuraavan arvonalaskentapäivän rahasto-osuuden arvoon. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

**Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida:** Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa rahastoon, joka sijoittaa tasaista vuokratassavirtaa tuottaviin kiinteistöihin Pohjoismaiden kasvukaupungeissa. Sijoittajan tulee ymmärtää kiinteistösijoittamiseen liittyvät riskit ja pystyä sijoittamaan rahastoon vähintään 1 500 000 euroa.

## Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

### Riski-indikaattori



Vähäinen riski

Suuri riski



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta 5 vuotta. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, jos sijoittaja lunastaa sijoituksen varhain, ja sijoittaja saattaa saada vähemmän takaisin.

Yleisesti riski-indikaattori osoittaa rahastoon tehdyn sijoituksen mahdollista riskitasoa verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle. Yleinen riski-indikaattori johdetaan markkinariskimitasta (MRM) ja luottoriskimitasta (CRM) ja se määritetään asteikolla 1-7.

Rahaston riski-indikaattori kuitenkin perustuu Euroopan Komission Delegoituun asetukseen 2017/653 (Liite 1 kohta 8). Koska rahasto-osuuden arvo määritetään harvemmin kuin kerran kuukaudessa, kyseisen asetuksen perusteella rahastolle määritetään toiseksi korkein riskiluokka 6. Rahasto-osuuden arvo määritetään kerran kvartaalissa sen sääntöjen mukaisesti, minkä on katsottu olevan asiallinen frekvenssi sijoitusluokka huomioiden (kiinteistöt).

Rahasto-osuuden arvoon ja tuottoon vaikuttavaksi riskitekijöiksi, jotka eivät välttämättä sisälly riski-indikaattoriin ovat ainakin:

**Toimialariski:** Riski siitä, että kiinteistömarkkina heikkenee merkittävästi.

**Sijoituskohteisiin liittyvät riskit:** 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 arvioitua korkeammat heikentäen toiminnan kannattavuutta. Myös sijoituskohteiden sijaintimaan verotuksen muuttuminen rahaston kannalta epäedullisempaan suuntaan voi heikentää rahaston tuottoa.

**Vuokrariski:** Riski siitä, että kiinteistösijoituskohteiden vuokratuotot 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.

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

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

**Valuuttakurssiriski:** Rahasto on euromääräinen ja sijoittaja saa maksut euroissa. Koska rahasto sijoittaa euroalueen ulkopuolelle, sisältyy rahastoon riski siitä, että valuuttakurssimuutokset vaikuttavat euroalueen ulkopuolelle tehtävien sijoitusten arvoon.

Rahastoon ja rahastosijoittamiseen liittyviä riskejä kuvataan tarkemmin rahastoesitteessä.

### Sijoitetun pääoman suurin mahdollinen menetys

*Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, ja pahimmassa tapauksessa sijoittaja voi menettää rahastoon sijoittamansa pääoman myös kokonaan.*

### Tuottonäkymät

Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, mutta niihin eivät välttämättä sisälly kaikki sijoittajan neuvonantajalleen tai jakelijalleen maksamat kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin seuraavan vuoden tai viiden vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Niitä voidaan verrata muiden tuotteiden näkyymiin.

Esitetyt näkymät kuvaavat sitä, miten sijoitus voi tuottaa. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Esitetyt näkymät ovat esimerkkejä, jotka perustuvat aiempiin tuottoihin ja tiettyihin oletuksiin. Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

| Näkymät                    |   | 1 vuosi       | 5 vuotta<br>Suositeltu sijoitusaika |
|----------------------------|---|---------------|-------------------------------------|
| <b>Stressinäkömä</b>       | <b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b> | 8 410,00 EUR  | 8 030,00 EUR                        |
|                            | Keskimääräinen tuotto vuosittain                        | -15,9 %       | -4,3 %                              |
| <b>Epäsuotuisa näkömä</b>  | <b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b> | 9 900,00 EUR  | 12 440,00 EUR                       |
|                            | Keskimääräinen tuotto vuosittain                        | -1,0 %        | 4,5 %                               |
| <b>Kohtuullinen näkömä</b> | <b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b> | 10 400,00 EUR | 13 880,00 EUR                       |
|                            | Keskimääräinen tuotto vuosittain                        | 4,0 %         | 6,8 %                               |
| <b>Suotuisa näkömä</b>     | <b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b> | 10 920,00 EUR | 15 470,00 EUR                       |
|                            | Keskimääräinen tuotto vuosittain                        | 9,2 %         | 9,1 %                               |

### Mitä tapahtuu, jos CapMan AIFM Oy on maksukyvytön?

Rahaston varat pidetään jatkuvasti erillään rahaston vaihtoehtorahaston hoitajan CapMan AIFM Oy:n omista varoista, joten CapMan AIFM Oy:n maksukyvyttömyys ei vaikuta sijoittajan sijoituksen palauttamiseen tai sille maksettuaan tuottoon. Sen sijaan rahaston negatiivinen kehitys tai kiinteistömarkkinan heikkeneminen voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei sijoittaja saa rahastoon sijoittamaansa pääomaa takaisin joko osittain tai kokonaan. Rahaston säilytysyhteisönä toimii Danske Bank A/S, Suomen sivuliike, joka tehtävä on huolehtia, että Rahaston varat ovat jatkuvasti sen hallinnassa. Sijoitus ei kuulu minkään sijoittajien korvaus- tai takausjärjestelmän piiriin.

### Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Rahastoon tehtävästä sijoituksesta aiheutuvat kulut, jotka muodostuvat sijoittajalle aiheutuvista sekä suorista että välillisistä kuluista, mukaan lukien kertaluontoiset ja toistuvat kulut, esitetään alla yhteenlaskettujen kululukujen avulla. Vertailtavuuden varmistamiseksi yhteenlasketut kokonaiskulut rahamääräisinä ja prosenttiosuuksina ilmaistuna.

Rahaston vaihtoehtorahaston hoitaja CapMan AIFM Oy ei tarjoa tuotetta koskevaa sijoitusneuvontaa. Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt/yritykset voivat veloittaa sijoittajalta kuluja, jotka eivät sisälly alla esitettyihin kuluihin.

### Ajan myötä kertyvät kulut

Tässä taulukossa esitetään ne kokonaiskulut, jotka sijoittaja maksaa 10 000 euron merkinnälle rahaston voimassa olevan hinnaston mukaisesti eri sijoitusaikoina.

| Sijoitus 10 000 euroa           | Jos sijoittaja lunastaa 1 vuoden kuluttua | Jos sijoittaja lunastaa 5 vuoden kuluttua |
|---------------------------------|---|---|
| Kokonaiskulut                   | 642 EUR                                   | 2 800 EUR                                 |
| Vaikutus vuotuisen tuottoon (*) | 6,4 %                                     | 4,0 %                                     |

\*Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 10,8 prosenttia ennen kuluja ja 6,8 prosenttia kulujen jälkeen.

### Kulujen rakenne

Tässä taulukossa esitetään ne kulut ja palkkiot, jotka vaikuttavat vuotuisen tuoton laskentaan.

| Kertaluonteiset kulut   |   | Jos sijoittaja lunastaa, kun 1 vuosi on kulunut |
|---|---|---|
| Osallistumiskulut   | Merkintäpalkkio   | 100 EUR   |
| Irtautumiskulut   | Lunastuspalkkio   | 200 EUR   |
|   |   |   |
| <b>Jatkuvaluonteiset kulut</b>                                |   |   |
| Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut     | Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kuluihin.   | 262 EUR   |
| Liiketoimikulut   | Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon tuotteessa ostetaan ja myydään sijoituksia. | 50 EUR  |
|   |   |   |
| <b>Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut</b> |   |   |
| Tulosperusteiset palkkiot                                     | Tuottosidonnaisesta hallinnointipalkkiosta on lisätietoja rahaston säännöissä ja rahastoesitteestä.   | 43 EUR  |

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

### Suosittelun sijoitusaika: 5 vuotta

Rahasto-osuuden lunastaminen on mahdollista puolivuositain rahaston sääntöjen mukaisina lunastuspäivinä, mutta rahastoa suositellaan pitkäaikaiseksi sijoituskohteeksi, jota pidetään vähintään 5 vuotta. Rahaston lunastuspalkkiot on esitetty rahaston hinnastossa ja ne pienenevät portaittain sijoitusajan kasvaessa. Sijoittaja maksaa siis suurempaa lunastuspalkkiota, mikäli hän lunastaa rahasto-osuutensa ennen kuin 5 vuotta rahaston merkintäpäivästä on kulunut.

## Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Sijoittaja voi ilmaista tyytymättömyytensä tuotteeseen olemalla yhteydessä CapManiin (sähköposti [compliance@capman.com](mailto:compliance@capman.com) tai CapMan AIFM Oy, Legal & Compliance, Ludviginkatu 6, 00130 Helsinki) tai tuotetta tarjonneeseen palveluntarjoajaan. Yksityissijoittaja voi tehdä valituksen Vakuutus- ja rahoitusneuvontaan, [www.fine.fi](http://www.fine.fi) tai Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki.

## Muut olennaiset tiedot

Ennen sijoituspäätöksen tekemistä sijoittajan tulee tutustua Rahaston sääntöihin, rahastoesitteeseen, puolivuotiskatsaukseen ja vuosikertomukseen sekä tietoihin vaihtoehtorahaston hoitajan palkka- ja palkkiopolitiikasta, jotka ovat saatavilla suomen kielellä vaihtoehtorahaston hoitajan internetsivuilta. Rahaston tuottohistoria ja aiemmat tuottonäkymät löytyvät Vaihtoehtorahaston hoitajan internetsivuilta.