

RAHASTOESITE 14.6.2023

Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II

Rahastoesite koostuu esiteosasta sekä rahaston säännöistä

Rahaston perustiedot

Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II ("Rahasto") on sijoitusrahastolain mukainen, pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF).

Rahaston toiminta on alkanut 27.6.2017.

Rahastoa hallinnoi Mandatum AM AIFM Oy ("Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiö on Suomen kaupparekisteriin y-tunnuksella 2812549-7 merkitty osakeyhtiö. Rahastoyhtiö toimii Finanssivalvonnan myöntämän toimiluvan nojalla vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisena vaihtoehtorahastojen hoitajana.

Rahaston säilytysyhteisö on OP Säilytys Oy.

Kiinteistöarvioinnista vastaa Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarvioitsija GEM Valuation Oy.

Rahastossa on yksi rahasto-osuussarja, jonka minimimerkintä on 100.000 euroa.

Rahasto-osuudet eivät ole arvo-osuusjärjestelmässä. Rahasto-osuudet voidaan Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä liittää arvo-osuusjärjestelmään.

Kohderyhmä

Rahaston suositeltu sijoitus aika on vähintään 5 vuotta. Rahasto-osuudet ovat lunastettavissa kaksi kertaa vuodessa. Rahaston riskitaso on 5 jolloin Rahaston arvonnekehitykseen liittyy keskimääräistä suurempi riski. Näin ollen Rahasto soveltuu sijoittajalle, jonka sijoitus aika on vähintään noin 5 vuotta ja jonka riskinottohalukkuus on rahastosijoituksen osalta keskimääräistä korkeampi.

Vastuuriskien kattaminen

Rahastoyhtiöllä on riittävät omat lisävarat vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 pykälässä mainittujen sellaisten vahinkojen korvaamiseksi, joista Rahastoyhtiö on vastuussa. Rahastoyhtiöllä on lisäksi voimassa tavanomainen ammatillinen vastuuvakuutus.

Vastuullisuus

Rahaston hallinnoinnissa noudatetaan Vastuullisen sijoittamisen periaatteita, jotka ovat saatavissa rahastoesitteiden ohella osoitteesta www.mandatumam.com. Vastuullisen sijoittamisen periaatteissa kuvataan, miten kestävyysriskit huomioidaan sijoituksia koskevassa päätöksenteossa. Palkitsemispolitiikka on johdonmukainen näiden

vastuullisuusperiaatteiden kanssa. Kestävyysriskit eivät tämänhetkisen arvion mukaan aiheuta merkittäviä vaikutuksia Rahaston tuottoon.

Tähän rahoitustuotteeseen sisältyvissä sijoituksissa ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU:n kriteerejä.

Palkkiot

Sijoittajalta voidaan veloittaa seuraavat erillispalkkiot: merkintäpalkkio ja lunastuspalkkio. Merkintäpalkkio on enintään 2 % merkintäsummasta. Lunastuspalkkio on enintään 2 % lunastussummasta. Nämä palkkiot vähennetään suoraan tehtävän rahasto-osuuksien merkinnän arvosta taikka sijoittajalle maksettavasta rahasto-osuuksien lunastushinnasta.

Suoraan Rahaston arvosta vähennetään hallinnointipalkkio, joka on enintään 1,75 % vuodessa (GAV:sta). Rahastoyhtiö veloittaa hallinnointipalkkion Rahastolta. Rahastoyhtiö vastaa kiinteistösijoittamisen omistajan toiminnoista, eli kiinteistöjohtamisesta, Rahaston puolesta. Kiinteistöjohtamisesta aiheutuvat kulut kuuluvat Rahastoyhtiölle ja ne katetaan Rahastolta kannettavilla hallinnointipalkkioilla.

Lisäksi Rahastoyhtiö saa periä Rahastolta tuottosidonnaisen palkkion, joka on enintään 20 % siitä osasta Rahaston kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 6,0 %:n vuosittaisen vertailutuoton.

Rahaston kokonaistuotto lasketaan rahasto-osuuden arvon prosentuaalisena muutoksena lisättynä vuoden aikana tapahtuneella tuotonjaolla. Palkkion määrä lasketaan kertomalla prosentuaalinen palkkio-osuus tarkasteluvuoden arvonlaskenta-ajankohtien keskimääräisellä rahaston arvolla.

Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen osuuden arvon (ns. high-water-mark arvo). High-water-mark arvosta vähennetään kyseisen arvon jälkeen ennen kuluva kalenterivuotta tapahtunut tuotonjako.

Tuottosidonnaista palkkiota tarkastellaan arvonlaskenta- ajankohtina, jolloin palkkiosta tehdään tarvittaessa varaus Rahaston arvoon. Mahdollinen palkkio veloitetaan kerran vuodessa jälkikäteen.

Kulut

Operatiivisista toiminnoista aiheutuvat kustannukset ovat Rahaston kustannuksia ja niistä vastaa Rahasto. Operatiivisilla toiminnoilla tarkoitetaan kiinteistökohteen hallintoa, vuokraustoimintaa, kehittämistä, parantamista, hoitamista ja ylläpitoa. Tällaisia toimintaan liittyviä operatiivisia kuluja ovat esimerkiksi: sijoituskohteisiin liittyvät verot ja viranomaismaksut, rahoituskulut,

taloushallinto- ja tilintarkastuskulut, perintäkulut, vahingonkorvaukset, oikeudenkäyntikulut ja vastaavat kulut, rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvät muut suorat kulut ja muut rahaston sijoitustoimintaan ja sijoituskohteisiin olennaisesti liittyvät kulut.

Kiinteistökohteista aiheutuvia Rahaston kuluja ovat esimerkiksi: sijoituskohteiden huolto-, korjaus-, perusparannus- ja ylläpitokulut, muut suoraan sijoituskohteiden ylläpitoon liittyvät materiaalit ja palvelut, rakentamiseen, neuvontaan ja kiinteistönjalostustoimintaan liittyvät kulut, kiinteistösijoituskohteiden vuokraustoimintaan liittyvät kulut (kuten markkinointikulut ja ulkopuolisille palveluntarjoajille vuokrauksesta maksettavat palkkiot),

Tällaisia toimintaan liittyviä Rahaston kuluja ovat myös kiinteistökohteiden hankintaan ja myymiseen liittyvät kulut, kuten esimerkiksi: potentiaalisten sijoituskohteiden kartoittamiseen, niistä laadittaviin selvityksiin ja niitä koskien tehtyihin tarkastuksiin ja arvioihin liittyvät kulut, mukaan lukien ulkopuolisille asiantuntijoille maksettavat palkkiot, sijoituskohteiden hankintaan liittyvät transaktiokulut (kuten verot, viranomaismaksut, Säilytysyhteisön perimät tapahtumapalkkiot, sijoituskohteiden hankintaan liittyvät välityspalkkiot ja muut ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavat palkkiot), mukaan lukien kulut toteutumatta jäävistä transaktioista, sijoituskohteiden realisoimiseen liittyvät transaktiokulut (kuten verot, viranomaismaksut, Säilytysyhteisön perimät tapahtumapalkkiot, sijoituskohteiden realisoimiseen liittyvät välityspalkkiot ja muut ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavat palkkiot), mukaan lukien kulut toteutumatta jäävistä transaktioista,

Rahaston kuluja ovat myös sijoituskohteiden arvon määrittämiseen liittyvät palvelut (kuten sääntöjen 12 §:ssä tarkoitetulle Keskuskauppakamarin hyväksymälle kiinteistönarvioitsijalle maksettavat palkkiot).

Mikäli rahasto-osuuden merkintä tai lunastus maksetaan Rahaston sääntöjen mukaisesti apporttiomaisuudella, vastaa Rahasto niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttiomaisuuden tarkastamisesta ja ominaisuuksien arvioinnista vastaavilla periaatteilla, kuin kiinteistökaupankäynnin osalta.

Kiinteistökohteiden hankinnasta ja myynnistä aiheutuvat kustannukset ovat Rahaston kustannuksia. Tällaisina kustannuksina pidetään kaikkia asiantuntija-, neuvonanto- sekä muita kaupan toteuttamiseksi tarvittavia palveluita koskevia kustannuksia, jotka ovat syntyneet sen jälkeen, kun Rahastoyhtiön hallitus on tehnyt päätöksen myynti- tai ostoprosessin käynnistämisestä. Rahaston varojen sijoittamisesta aiheutuvat mahdolliset muut kaupankäyntikulut veloitetaan suoraan Rahastolta. Kaupankäynnin yhteydessä syntyvät KHK-arviointikulut kohdistetaan rahastolle.

Rahaston arvopapereiden säilyttämisestä ja muista säilytysyhteisön lakisääteisistä tehtävistä maksetaan säilytyspalkkio säilytysyhteisölle. (kuukausittainen peruspalkkio säilyttämisestä ja tehtävistä aiheutuneet todelliset kustannukset erillisveloituksina). Säilytyspalkkio perustuu Rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön väliseen sopimukseen säilytyspalvelusta. Säilytysyhteisön perimät palkkiot kaikkiaan ovat Rahaston kuluja.

Rahaston vuosittaiset juoksevat kulut, joista Rahasto vastaa taikka jotka veloitetaan Rahastolta ovat vuonna 2021 olleet 2 % Rahaston kokonaisarvosta. Juoksevat kulut eivät sisällä:

- Tuottosidonnaisia palkkioita. Tuottosidonnaisten palkkioiden laskenta on kuvattu tässä esitteessä;
- Rahaston omistamien kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannuksia eikä vuokraukseen ja kehittämiseen liittyviä kustannuksia;
- Rahaston sijoitusten hankintaan ja luovutukseen liittyviä varainsiirtoveroja ja muita kustannuksia, paitsi toisen rahaston osuuskien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.

Kuluja on käsitelty myös Rahaston säännöissä.

Merkinnät ja lunastukset

Rahasto-osuuksia voi merkitä vähintään neljä kertaa vuodessa. Säännölliset merkintäpäivät ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen päivä. Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä merkintä- tai lunastusmahdollisuus voi lisäksi olla myös jonakin toisena ajanjaksona. Poikkeavasta merkintä- ja lunastusmahdollisuudesta tiedotetaan Rahastoyhtiön internet-sivuilla vähintään viikkoa ennen poikkeavan lunastus- ja merkintäajan alkamista.

Merkintätoimeksiannon tulee olla perillä Rahastoyhtiöllä merkintäpäivänä klo 18 (Suomen aikaa) mennessä, taikka merkintäpäivää edeltävänä pankkipäivänä, mikäli merkintäpäivä ei ole pankkipäivä.

Rahasto-osuuksia voi lunastaa kaksi kertaa vuodessa. Lunastuspäivät ovat kalenterivuoden maaliskuun ja syyskuun viimeinen päivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle kuukautta ennen lunastuspäivää (viimeistään edellisen kuukauden viimeisenä pankkipäivänä).

Jos lunastustoimeksianto toimitetaan ja/tai mahdollinen osuustodistus luovutetaan edellä tarkoitetun määräajan/määräaikojen jälkeen, käsitellään lunastus kyseistä lunastuspäivää seuraavana lunastuspäivänä.

Merkintätili

DANSKE (DABAFIHH)

FI51 8421 6710 0218 26

Merkintä- ja lunastusmenettely, osuuskien siirtäminen

Rahasto-osuuksia koskevia merkintä- ja lunastustoimeksiantoja voi antaa joko Rahastoyhtiön toimipaikassa tai Rahaston jakelusta huolehtivan Mandatum Asset Management Oy:n toimipisteissä taikka toimittamalla merkintä- taikka lunastusilmoitus tarvittavine liitteineen postitse tai sähköpostitse tässä rahastositteessä mainittuun osoitteeseen. Milloin toimeksianto annetaan muutoin, kuin Rahastoyhtiön toimipaikassa, vastaa toimeksiannon lähettäjä lähetyksensä perilletulosta. Merkintää varten tarvittavat tiedot on lueteltu merkintälomakkeessa, jonka saa rahastoyhtiön internet-sivuilta osoitteesta www.mandatumam.com/Mandatum-AM-AIFM.

Rahastoyhtiö voi jättää merkinnän taikka lunastuksen toteuttamatta, mikäli asiakasta ei ole voitu luotettavalla ja Rahastoyhtiön edellyttämällä tavalla tunnistaa. Osuudenomistaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että tämän ajantasaiset tunnistamistiedot ovat

aina Rahastoyhtiön käytettävissä. Rahastoyhtiöllä on myös oikeus pidättäytyä merkinnän tekemisestä, jos kieltäytymiselle on painava peruste, liittyen asiakkaaseen tai hänen aiempaan käyttäytymiseensä taikka siihen, ettei asiakassuhteelle Rahastoyhtiön mielestä ilmeisesti ole todellista tarvetta. Merkintämaksun katsotaan saapuneen Rahaston pankkitilille sinä pankkipäivänä, jota koskevalle tilille maksu kirjautuu (merkintäpäivä). Merkintätoimeksianto toteutetaan viimeksi merkintää ennen julkistetulla Rahaston arvolla laskettuun rahasto-osuuden arvoon. Merkittyjen osuuksien lukumäärä lasketaan Rahastoyhtiössä jakamalla merkintämaksu, josta on vähennetty mahdollinen merkintäpalkkio, osuuden arvolla.

Lunastuksesta saatavat varat, vähennettynä mahdollisella lunastuspalkkiolla, maksetaan Rahaston pankkitililtä osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille. Lunastukset toteutetaan viipymättä, mutta kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa lunastusajan päätyttyä. Lunastusten toteuttamisen aikataulu riippuu siitä, joudutaanko lunastusten toteuttamiseksi realisoimaan Rahaston varallisuutta ja kuinka pitkän ajan Rahaston varallisuuden realisoiminen vaatii. Lunastusten toteuttaminen voidaan myös keskeyttää Sijoitusrahastolaissa ja muissa Rahaston toimintaa säätelevissä laeissa kuvatuissa tilanteissa. Rahastoyhtiö ilmoittaa lunastusten toteuttamisen keskeyttämisestä lunastusilmoituksen tehneille osuudenomistajille sekä tiedottaa asiasta internet- sivuillaan.

Lunastuspyyntö voidaan peruuttaa vain Rahastoyhtiön suostumuksella.

Rahasto-osuudenomistaja voi luovuttaa rahasto-osuuden edelleen. Uuden rahasto-osuudenomistajan tulee antaa Rahastoyhtiölle selvitys saannostaan sekä muut Rahastoyhtiön edellyttämät selvitykset, minkä jälkeen omistus kirjataan rahasto-osuusrekisteriin.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on tuottaa Rahaston osuudenomistajille mahdollisimman hyvä pitkän aikavälin tuotto sijoittamalla Rahaston varat pääasiassa Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja suoriin kiinteistöomistuksiin sekä suomalaisten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.

Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa muihin sijoituskohteisiin jäljempänä määrättyllä tavalla.

Pääasialliset sijoituskohteet

Rahasto sijoittaa varansa pääasiallisesti kotimaisiin osittain taikka kokonaan liike- ja kaupallisessa käytössä (esimerkiksi toimistot, vähittäis- ja tukkukauppa, teollisuus) oleviin kiinteistökohteisiin Suomessa. Rahasto voi myös rakennuttaa taikka muutoin kehittää kiinteistösijoituskohteita. Sijoituskohteita on tarkemmin käsitelty Rahaston Säännöissä.

Sijoitusrajoitukset

Rahaston kokonaisvaroista (GAV) vähintään 50 % on sijoitettava Suomessa oleviin kiinteistökohteisiin (suorat sijoitukset ja kiinteistöarvopaperit). Rahaston nettovaroista (NAV) enintään 50 % voidaan sijoittaa muihin rahastoihin. Rahaston kokonaisvaroista (GAV) enintään 20 % voidaan sijoittaa rakentamiseen ja

kiinteistönjalostustoimintaan. Sijoitusrajoituksia on käsitelty yksityiskohtaisemmin Rahaston Säännöissä.

Sijoitusstrategian muuttaminen

Rahaston sijoitusstrategia on määritelty sitovasti Rahaston säännöissä. Rahaston sijoitusstrategian muuttaminen edellyttää Rahaston sääntöjen muuttamista. Sääntöjen muuttamisesta sekä siitä, miten sääntöjen muutos saatetaan Rahaston osuudenomistajien tietoon, on määrätty tarkemmin Rahaston Säännöissä.

Rahaston riskit

Rahastolle lasketaan arvo neljännesvuosittain ja sen omistamat sijoitukset arvostetaan käypiin arvoihin taikka markkinahintaan sijoituskohteesta riippuen.

Toimialariski

Rahasto sijoittaa pääosin varansa kiinteistöihin, kiinteistöarvopapereihin ja kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen taikka rahastojen osuuksiin. Kiinteistösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi Rahaston arvoon. Tietyille toimialalle taikka sektorille keskittyneiden rahastojen arvonekehitys voi poiketa hyvinkin merkittävästi yleisrahastoista, muista sijoitusrahastoista sekä muista eri toimialoille hajautetuista sijoitusmuodoista. Kiinteistösektoriin liittyvää toimialariskiä pyritään pienentämään sijoituskohteiden valinnalla.

Osakemarkkinakehitykseen liittyvä riski

Rahasto sijoittaa pääosin varansa kiinteistöihin, kiinteistöarvopapereihin ja kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen taikka rahastojen osuuksiin. Rahaston päätarkoituksena ei ole sijoittaa osakemarkkinalle. Kuitenkin on mahdollista, että Rahaston varoja sijoitetaan osakemarkkinoille Euroopan talousalueeseen kuuluvien maiden arvopaperipörssissä taikka muissa monenkeskisen kaupankäynnin kauppapaikoilla. Tällöinkin sijoitukset kohdistuvat kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen ja/tai rahastojen osakkeisiin ja osuuksiin. Osakemarkkinasijoituksiin liittyy aina riski sijoitusten markkina-arvon merkittäivistäkin muutoksista. Riskiin vaikuttavat osakemarkkinoiden yleinen kehitys, talouskehitys, kohdetoimialan kehitys sekä riski siitä, että Rahaston noudattama sijoitusnäkemys epäonnistuu. Tällöin Rahaston osake- ja osuussijoitusten arvonekehitys voi vaihdella. Riskejä pyritään pienentämään valikoimalla sijoituskohteet huolellisesti ja hajauttamalla osakemarkkinasijoitukset ja sijoitukset muihin listattuihin osuuksiin mahdollisuuksien mukaisesti useampaan maahan ja kohdeyritykseen. On kuitenkin huomattava, että Rahasto voi rajoituksetta sijoittaa varansa vain yhteen arvopaperiin, joten hajauttaminen ei aina ole mahdollista taikka edes tavoiteltavaa.

Valuuttakurssiriski ja johdannaisten käyttö

Euroalueen ulkopuolisiin maihin sijoitettaessa, sijoituksiin voi liittyä valuuttakurssiriski, jolla voi olla vaikutusta Rahaston euromääräiseen tuottoon. Valuuttariskiltä suojaudutaan painottamalla sijoituksia euromaihin ja tarvittaessa suojaamalla valuuttariskipositiota johdannaisinstrumentein Rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti. Rahastoyhtiö ei sitoudu suojaamaan valuuttariskiä miltään osin, joten valuuttakurssiriskiä voi jäädä Rahaston sijoituksiin ja valuuttakurssien muutokset suhteessa Rahaston kotivaluuttaan voivat vaikuttaa

Rahaston tuottoon. Rahaston päätarkoitus on sijoittaminen Suomessa, jolloin toiminta pääasiassa on euromääräistä. Rahasto voi sijoittaa varojaan johdannaissopimuksiin suojautuakseen markkinoinen muutoksilta esimerkiksi Rahaston luotonottoon liittyen.

Likviditeettiriski ja markkinoiden toimivuuteen liittyvät riskit

Rahaston likviditeettiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa Rahaston varoja ei saada realisoiduksi siinä ajassa, kun Rahaston rahasto-osuudenomistajan tekemä rahasto-osuuksien lunastustoimeksianto tulisi toteuttaa taikka realisaation hinnoittelu ei olisi kohtuullinen. Likviditeettiriskiä kasvattaa se, että Rahaston varat ovat pääosin sijoitetut kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, joiden myyminen voi edellyttää pitkääkin aikaa. Sama koskee tilannetta, jossa Rahaston omistamille arvopapereilla käydään vain vähäisessä määrin kauppaa. Kaupanteko heikossa likviditeettitilanteessa voi vaikuttaa voimakkaasti kauppahintaan, jolloin likviditeettiriski voi toteutua. Likviditeettiriski voi toteutua myös, mikäli markkinapaikan kaupankäyntiin kohdistuu toimintakatkoksia taikka muita teknisiä ongelmia. Likviditeettiriskiä pyritään pienentämään pitämällä osa Rahaston varoista likvideinä varoina, kuten esimerkiksi pankkitalletuksina, ja pitämällä Rahaston velkaisuusaste sellaisena, että Rahasto voi kasvattaa vieraan pääoman määrää ja siten turvata tarvittaessa likviditeettiä. Rahastoyhtiö ei kuitenkaan sitoudu mihinkään käteisvarojen määrään taikka siihen, että velkaisuusastetta rajoitettaisiin muutoin kuin mitä Rahastoa koskevassa lainsäädännössä ja määräyksissä on määrätty lainoitustasteen osalta. Rahaston varat voidaan sijoittaa jopa vain yhteen kiinteistöön, mikä voi kasvattaa likviditeettiriskiä. Sijoittajan tulee sijoituspäätöstä tehdessään huomioida, että Rahaston sijoituspolitiikka on pitkäjänteistä, Rahasto on tarkoitettu pitkäkestoiseen sijoittamiseen ja että rahasto-osuuksien lunastukseen liittyy likviditeettiriskiä, jolla voi olla vaikutusta sekä rahasto-osuuden lunastuksen toteutusaikatauluun että mahdollisesti myös Rahastosta saatavan tuoton määrään.

Maantieteellinen riski

Rahasto sijoittaa pääosin varansa kiinteistöihin, kiinteistöarvopapereihin ja kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen taikka rahastojen osuuksiin. Sijoitukset kohdistuvat Euroopan talousalueelle. Tietylle maantieteelliselle alueelle sijoittavan rahaston sijoituksiin liittyy maantieteellinen riski. Tällä riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisilla olosuhteilla voi olla merkittävää ja ennakoimatonta vaikutusta Rahaston sijoitusten tuottoon ja likviditeettiin. Sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen tulevaisuuden odotukset ja niiden muutokset voivat vaikuttaa nopeasti ja ennalta-arvaamattomasti Rahaston tuottoon. Rahaston tuotto voi tällöin poiketa merkittävästikin yleisestä maailmanlaajuisesta taloudellisesta kehityksestä ja jonkin toisen maantieteellisen alueen kehityksestä. Rahaston sijoitukset kohdistuvat Euroopan talousalueen maihin, joten Rahaston maantieteellinen riski on merkittävä. Rahasto on sijoituspolitiikaltaan Suomi- painotteinen, mikä on omiaan lisäämään maantieteellistä riskiä. Rahaston varat voidaan Rahaston sääntöjen mukaan sijoittaa vain yhteen maahan, jolloin Rahaston maantieteellinen riski on erityisen korostunut ja Rahaston tuotto riippuu hyvin merkittävästi myös sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen kehityksestä. Yhdessä toimialariskin kanssa Rahaston tuottoon voi kohdistua merkittäviäkin vaihteluita ja riskejä erityisesti lyhyellä aikavälillä. Rahaston sijoitukset tehdään salkunhoitajan näkemyksen perusteella, jolloin maantieteelliseltä riskiltä ei välttämättä voida välttyä. Lisäksi maantieteellistä riskiä

voidaan myös tietoisesti ottaa, mikäli se vastaa Rahastoyhtiön näkemystä.

Operatiiviset riskit

Rahasto sijoittaa pääosin varansa kiinteistöihin, kiinteistöarvopapereihin ja kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen taikka rahastojen osuuksiin. Kiinteistösijoittamiseen kuuluu riski sijoituskohteen teknisistä, taloudellisista ja muista fyysisistä ominaisuuksista. Kiinteistösijoituskohteiden arvoon vaikuttaa myös ennalta tunnistamaton joukko muita tekijöitä, joilla voi olla suurtakin merkitystä sijoituskohteen arvoon. Esimerkiksi muuttuva rakennuslainsäädäntö voi vaikuttaa hyvinkin merkittävästi sijoituskohteiden arvoon ja tuottoon. Kiinteistösijoitukset ovat myös alttiita ympäröivän maailman tuottamille vaikutuksille, kuten sääilmiöille ja luonnonvoimille. Lisäksi esimerkiksi sodat, terrorismi, luonnonkatastrofit ja muut ääriolosuhteet voivat vaikuttaa sellaisella tavalla Rahaston kiinteistösijoituksiin, että arvonmenetyksiä ei voida poissulkea. Vaikutukset Rahaston kiinteistösijoituksiin voivat ilmentyä myös vuokralaisvaikutuksen kautta, mikäli esimerkiksi edellä mainittu ääriolosuhde tai pandemia vaikeuttavat Rahaston vuokralaisen tai vuokralaisten toimintaa. Myös ilkeä, tuhotyöt ja muu ennakoimaton ihmisten toiminta, jolla voi olla vaikutusta kiinteistön toimintaan ja käytettävyyteen, voi vaikuttaa merkittävästikin Rahaston tuottoon. Näihin riskeihin varaudutaan valikoimalla sijoituskohteet Rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti, vakuuttamalla sijoituskohteita riittävällä tavalla ja pyrkimällä ennakoimaan tulevia muutoksia kaikessa kiinteistösijoittamisen toimintaympäristössä Rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti. Kuitenkaan kaikkia kiinteistösijoittamiseen liittyviä operatiivisia riskejä ei voida poissulkea. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla hyvinkin laajaa ja merkittävää vaikutusta Rahaston arvoon ja tuottoon.

Muut riskit ja sijoitustoiminnan yleiset riskit

Rahaston toimintaa ja sijoituksia kohtaan voi olla olemassa sellaisia riskejä, joita ei ole voitu yksilöidä ja jotka voivat olla ylivoimaisia seurauksiltaan (mm. force majeure -riskit). Tällaisilla riskeillä voi olla merkittävääkin vaikutusta Rahaston varojen arvostukseen ja Rahaston tuottoon. Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy riski sijoitettujen varojen menettämisestä. Rahaston salkunhoito toteuttaa Rahaston sijoituksia Rahaston sääntöjen mukaisesti, mutta oman itsenäisen näkemyksensä mukaan. Rahastoon tehdyille sijoituksille ei ole olemassa minkään asteisia takeita tietyistä tuottotasosta taikka siitä, että sijoitettu pääoma olisi kokonaan taikka osittain saatavissa takaisin. Historiallinen tuotto ei miltään osin takaa minkään asteista tulevaa tuottoa. Sijoitusten arvo voi nousta tai laskea merkittävässäkin määrin.

Rahastoyhtiön riskienhallinta

Rahastoyhtiöllä on sen hallituksen hyväksymät riskienhallintaperiaatteet, joissa kuvataan menettelytapoja yhtiön ja sen hallinnoimien rahastojen toimintaan liittyvien tunnistettujen riskien seuraamiseen ja hallitsemiseen. Riskienhallintaperiaatteita päivitetään säännöllisesti ja riskeistä raportoidaan Rahastoyhtiön hallitukselle.

Rahaston vuosikertomus

Rahaston tilinpäätös ja toimintakertomus julkistetaan voimassa olevan sääntelyn mukaisesti, ja nämä materiaalit sekä Rahaston sijoittajille

neljännesvuosittain laadittava raportti ovat saatavilla Rahastoyhtiön toimipaikasta sen aukioloaikoina. Rahastoyhtiö toimittaa tarvittaessa nämä materiaalit sähköpostitse.

Verotus

Yleistä

Erikoissijoitusrahastot eivät lähtökohtaisesti ole Suomen lainsäädännön mukaan verovelvollisia yhteisöjä. Ne voivat käydä kauppaa ilman, että myyntivoittoja verotetaan. Lisäksi rahastot eivät maksa veroa saamistaan tuloista ja osingoista eivätkä lähdeveroa korkotuotoistaan. Seuraavassa on lyhyesti kuvattu osuudenomistajaa koskevan verotussääntelyn pääpiirteet Suomen verojärjestelmän mukaisesti tilanteessa, jossa osuudenomistaja on yleisesti Suomessa verovelvollinen. Tärkeä huomautus: Sijoittajan on syytä varmistaa itseensä kohdistuva verokohtelu erikseen toimivaltaiselta veroviranomaiselta, johtuen verovelvolliseen kohdistuvan sääntelyn moniulotteisuudesta ja yksilöllisten olosuhteiden vaikutuksesta verokohteluun

Rahastojen tuottojen verotuksesta

Rahastosta saatava vuotuinen tuotto katsotaan tuloksi saajalleen. Luonnollisen henkilön osalta tulo on pääomatuloa. Yhteisön saama tulo on saajalleen verotettavaa tuloa. Yhteisön saaman tulon laskenta toteutetaan tulolähdekohtaisesti ja se, mihin lähteeseen Rahastosta saatu tulo kuuluu, riippuu saajan verotusasemasta.

Rahasto-osuudenomistaja voi saada luovutusvoittoa luopuessaan rahasto-osuuksista lunastuksen yhteydessä. Tällöin sovelletaan luovutusvoittoverosäännöksiä. Luovutusvoitto on pääsääntöisesti veronalaista tuloa saajalleen. Luovutusvoiton laskemista koskevien säännösten osalta tulee olla yhteydessä toimivaltaiseen veroviranomaiseen. Rahasto-osuuksien vaihto katsotaan myös luovutukseksi, josta voi aiheutua veroseuraamuksia rahasto-osuudenomistajalle. Luonnollisen henkilön luovutusvoitot eivät ole veronalaisia, mikäli verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat eivät ylitä 1.000 euroa. Luonnollisen henkilön luovutustappiot eivät puolestaan ole vähennyskelpoisia, mikäli yhteenlasketut hankintamenot ovat enintään 1.000 euroa.

Yllä kuvatut verokohtelut ovat tarkoitettut vain pääpiirteiksi kuvauksiksi ja kutakin sijoittajaa voi koskea yksilölliset olosuhteet, joilla voi olla merkittävääkin vaikutusta verokohteluun.

Veroilmoitus

Kukin rahasto-osuudenomistaja vastaa omasta veroilmoituksestaan. Rahastoyhtiö ilmoittaa vuosittain omistustiedot veroviranomaisille. Luovutusvoitot ja/tai – tappiot tulee jokaisen rahasto-osuudenomistajan itse ilmoittaa omassa veroilmoituksessaan. Rahastoyhtiö lähettää vuosittain osuudenomistajille laskelman, josta käyvät ilmi Rahastosta jaettu tuotto ja Rahastoyhtiöllä tiedossa olevat merkinnät ja lunastukset.

Rahastoyhtiön noudattaa kulloinkin rahastoihin ja Rahastoyhtiöön sovellettavaa Suomessa voimassaolevaa verosääntelyä ja ilmoittaa ne tiedot niille veroviranomaisille, jotka Rahastoyhtiön tulee ilmoittaa sitä itseään koskevien säännösten mukaisesti.

Lisätietoja Suomessa voimassaolevasta verosääntelystä saa veroviranomaisilta (www.vero.fi). Mikäli rahasto-osuudenomistaja on epävarma verokohtelustaan, tulee rahasto-osuudenomistajan kääntyä joko veroviranomaisten taikka veroasiantuntijoiden puoleen asiansa selvittämiseksi. Rahastoyhtiö ei miltään osin tarjoa veroneuvontaa rahasto-osuudenomistajille.

Tuoton maksaminen

Osuudenomistajille jaetaan vuosittain tuottona vähintään 75 % Rahaston realisoituneesta tuotosta. Tuotonjaon lopullinen määrä päätetään Rahastoyhtiön yhtiökokouksessa. Tuotto maksetaan Rahastoyhtiön yhtiökokouksen määräämänä päivänä viimeistään kolmen kuukauden kuluessa Rahastoyhtiön varsinaisesta yhtiökokouksesta. Poikkeuksellisesta syystä maksuaikataulua voidaan pidentää, mikäli Rahaston arvon- tai tuotonlaskennassa taikka tilinpäätöksen laatimisessa on tapahtunut sellainen virhe, joka voi vaikuttaa tuoton maksuaikatauluun. Rahastoyhtiö tiedottaa mahdollisista viivästyksistä viipymättä. Tuotot maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille. Mikäli suoritus toteutetaan sellaiselle pankkitilille, että suorituksen maksamisesta peritään palkkio, on Rahastoyhtiöllä oikeus vähentää palkkio maksusuorituksesta.

Rahaston arvonlaskenta, arvon julkistaminen sekä muu Rahastoa ja Rahastoyhtiötä koskevan tiedon saaminen

Rahaston arvo lasketaan neljännesvuosittain vuosineljänneksen viimeisen pankkipäivän rahaston varojen ja velkojen mukaisesti. Rahaston arvo saadaan laskemalla yhteen Rahaston omistamat omaisuuserät ja vähentämällä rahaston velat. Arvo lasketaan ja julkistetaan viipymättä mutta kuitenkin 20 pankkipäivän kuluessa vuosineljänneksen päättymisestä.

Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvostamisessa Rahastoyhtiö käyttää Keskuskauppakamarin hyväksymää kiinteistönarvioitsijaa (KHK-kiinteistönarvioitsija).

Arvostaminen toteutetaan neljä kertaa vuodessa vuosineljänneksittäin. Arvostamisessa noudatetaan hyvää kiinteistönarvointitapaa. Kiinteistökohteet arvioidaan niitä ostettaessa, myytäessä taikka mahdollisen apporttimerinnän yhteydessä. Rahasto voi erityisestä syystä arvostaa kiinteistöt muuhun kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään käypään arvoon. Tällöin rahasto perustelee menettelynsä toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Kiinteistökehityshankkeissa sovelletaan valmiusasteen mukaista arvostusta valmiin kohteen käyvästä arvosta. Kiinteistöyhtiömuotoisiin sijoituksiin noudatetaan vastaavia periaatteita kuin suoraomisteisiin kiinteistöihin ja yhtiön muut varat ja velat huomioidaan samalla tavalla kuin rahaston varat ja velat arvostuksessa. Rahaston tekemiin talletuksiin ja muihin saamiin lisätään arvonlaskentapäivään mennessä kertynyt korko. Rahaston velkojen osalta menetellään vastaavaa jaksottamista noudattaen. Kirjaamattomia kustannuksia ja muita eriä arvioidaan vain, jos ne ovat olennaisia (pääsääntöisesti yli 0,3% rahaston nettoarvosta). Muiden sijoituskohteiden arvostus on kuvattu säännöissä.

Olennaisen arvonlaskentavirheen raja-arvo on 0,2% Rahaston arvosta. Rahastoyhtiö ylläpitää luetteloa Rahaston mahdollisista arvonlaskennan virheistä. Luettelo on nähtävillä Rahastoyhtiössä.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan jakamalla Rahaston arvo liikkeeseen laskettujen osuuksien lukumäärällä. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Arvo julkistetaan Rahastoyhtiön internet-sivuilla ja on saatavilla Rahastoyhtiöstä sekä kaikista merkintäpaikoista.

Jos rahasto-osuuden arvoa ei voida poikkeuksellisen epävakaan ja ennalta arvaamattoman markkinatilanteen tai muutoin poikkeuksellisten olosuhteiden taikka muun painavan syyn vuoksi luotettavasti määrittää, Rahasto-osuuden arvo voidaan osuudenomistajien yhdenvertaisuuden turvaamiseksi jättää väliaikaisesti laskematta. Tällaisesta poikkeuksellisesta tilanteesta tiedotetaan osuudenomistajille ilman aiheutonta viivytystä esimerkiksi Rahastoyhtiön internetsivuilla.

Rahasto-osuuden arvoon vaikuttava hinnoittelumenetelmä

Rahastossa on käytössä osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan edistämiseksi hinnoittelumenetelmä, jolla korvataan rahastolle aiheutuvia kaupankäyntikustannuksia sekä edistetään rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuutta. Hinnoittelumenetelmässä rahasto-osuuden arvoon lisätään erä, joka vastaa kiinteistöjen hankinnasta aiheutuneita kuluja jaksettuna ja poistettuna tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöistä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta. Menetelmän johdosta rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin osuuden arvo ilman menetelmää, joten se pienentää osuudenomistajan merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa summaa. Rahasto-osuuden arvon kehitys on kiinteistöjä hankittaessa suotuisampi kuin ilman menetelmää. Mikäli hankintoja ei tehdä, vaikuttavat jaksotetut poistot rahaston arvoa alentavasti. Menetelmän vaikutus rahasto-osuuden arvoon saa olla enintään 8 %. Edellä mainittuja hankintakuluja poistetaan tasamäärä kuukausittain ja poistojen tekeminen aloitetaan hankintakuukaudesta. Mikäli hankintakulut poistetaan viidessä vuodessa, on kuukausittainen määrä noin 1,67% (12/20%) hankintakulusta. Menetelmän piiriin tulevana hankintakuluina huomioidaan vain loppuun saatetun hankintaprosessit. Menetelmän vaikutus ja määrä ilmoitetaan rahaston vuosikertomuksessa.

Rahaston velanotto

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Rahastoyhtiö saa lisäksi erityisestä syystä ottaa Rahaston lukuun luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Rahastoyhtiö saa näin ollen yhteensä ottaa Rahaston lukuun luottoa määrän, joka vastaa enintään viittä kuudesosaa (5/6) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Luotot voivat tulla yhdeltä taikka useammalta luotonantajalta. Lainarahoitusta voidaan kohdistaa joko Rahaston taikka sijoituskohdeyhtiöiden tasolle.

Rahastoyhtiön tiedot

Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II –rahastoa hallinnoi Mandatum AM AIFM Oy. Rahastoyhtiö on perustettu 28.3.2017 ja sen kotipaikka on Helsinki. Yhteisötunnus on 2812549-7. Rahastoyhtiön toimiala on toimia vaihtoehtorahastojen hoitajana. Yhtiöllä on Finanssivalvonnan 27.6.2017 myöntämä toimilupa vaihtoehtorahastojen hoitamiseen.

Rahastoyhtiön hallinnoimat muut rahastot löytyvät Rahastoyhtiön kotisivuilta.

Rahastoyhtiön toimitusjohtaja: Emilia Riikonen
Rahastoyhtiön hallitus: Lauri Vaittinen (pj), Antti Sorsa, Jukka Kurki ja Kim Westberg.

Säilytysyhteisön tiedot

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Rahastoyhtiön toiminnoista riippumaton OP Säilytys Oy, jolla on Finanssivalvonnan myöntämä toimilupa harjoittaa säilytysyhteisötoimintaa.

Säilytysyhteisön tehtävänä on varmistaa, että rahastojen ja Rahastoyhtiön toiminnassa noudatetaan lakia, rahastojen sääntöjä ja viranomais määräyksiä. Lisäksi säilytysyhteisö hoitaa muut sille sijoitusrahastolain ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaan kuuluvat tehtävät.

Kunkin rahaston varat säilytetään erillään Rahastoyhtiön, säilytysyhteisön ja muiden rahastojen varoista. Rahaston varoja ei voida käyttää rahastoyhtiön tai säilytysyhteisön velkojen kattamiseksi. Säilytysyhteisö voi käyttää ulkomaisten rahoitusvälineiden säilyttämisessä yhtä tai useampaa alisäilyttäjää. Säilytysyhteisö vastaa alisäilyttäjän toiminnasta ja huolehtii, että rahaston varat pidetään erillään myös alisäilyttäjän varallisuudesta. Rahastoyhtiö ilmoittaa säilytysyhteisöä koskevien tietojen muutoksista rahaston rahastoesitettä päivittämällä sekä verkkosivuillaan.

Säilytysyhteisön osoite on OP Säilytys Oy, Gebhardinaukio 1, 00510 Helsinki

Tilintarkastajat

Tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö Deloitte Oy, päävastuullinen tilintarkastaja KHT Jaakko Meronen.

Rahastoyhtiön käyttämät asiamiehet ja toimintojen ulkoistaminen

Rahastoyhtiöllä on oikeus käyttää rahastotoimintansa hoitamisessa ulkopuolisia hallinnointi- ja neuvontapalveluita, kuten esimerkiksi salkunhoito-, kirjanpito-, tietotekniikka- ja merkintä- ja lunastustoimeksiantojen vastaanottamispalveluita sekä oikeus maksaa palkkionpalautuksia veloittamistaan palkkioista.

Rahastoyhtiö vastaa sääntelyn mukaisesti aina vaihtoehtorahastojen hoitajalle kuuluvista toiminnoista ulkoistuksista huolimatta. Yhtiö on ulkoistanut monet toiminnoistaan Mandatum-konsernin muille yhtiöille.

Rahastoyhtiö on ulkoistanut Mandatum Asset Management Oy:lle Rahaston salkunhoidon, jakelun, arvonlaskennan, osuusrekisterin ylläpidon ja Rahaston hallintotoimenpiteet.

Mandatum-konsernin sisäiselle palveluyhtiölle Mandatum Life Palvelut Oy:lle on ulkoistettu konsernin sisäisiä palveluja kuten tietohallinto, henkilöstöhallinto, taloushallinto, data governance, markkinointi ja viestintä. Rahastoyhtiön sisäinen tarkastus on ulkoistettu Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiölle.

Rahastoyhtiö voi käyttää markkinoinnissaan muitakin asiamiehiä kuin

mitä edellä on mainittu.

Palkitseminen

Rahastoyhtiössä noudatetaan sääntelyn edellyttämää palkitsemisen toimintatapoja. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa palkitsemisen periaatteet, jotka ovat yhtenäiset Mandatum-konsernin periaatteiden kanssa.

Palkitsemisjärjestelmällä tarkoitetaan niitä päätöksiä, sopimuksia, toimintaperiaatteita ja menettelytapoja, joita noudatetaan toimivan johdon ja henkilöstön palkitsemisessa. Palkitsemisjärjestelmä sisältää sekä palkitsemistavan että sen kehittämiseen ja toteuttamiseen liittyvät prosessit. Palkitsemisen perusteena oleva kokonaiskompensaatio jakautuu kiinteään ja mahdolliseen muuttuvaan palkanosaan. Muuttuva palkanosa käsittää sekä lyhyen että pitkän aikavälin palkitsemisen. Rahastoyhtiön compliance -toiminto todentaa vähintään kerran vuodessa, että yhtiön hallituksen päättämiä palkitsemisjärjestelmiä on noudatettu.

Muut tiedot

Etämyynti

Kuluttaja-asiakkaisiin sovelletaan kuluttajansuojalain 6 a lukua. Rahastotoimeksiannoissa ei ole peruuttamisoikeutta. Tällaisia toimeksiantoja ovat esimerkiksi rahastojen merkinnät, vaihdot ja lunastukset sekä rahastosäästösopimusten edellyttämät rahastomerkinnät. Asiakas voi rahaston sääntöjen mukaista menettelyä noudattaen lunastaa omistamansa rahasto-osuudet sääntöjen edellyttämällä tavalla. Etämyyntiä koskevat ennakkotiedot, sopimusehdot ja asiakaspalvelu annetaan Suomen lainsäädännön mukaisesti suomen kielellä.

Henkilötietojen käsittely

Rahastoyhtiö käsittelee sijoittajien henkilötietoja asiakkaan tunnistamiseen, asiakassuhteen ylläpitoon ja markkinointiin voimassa olevan sääntelyn mukaisella tavalla. Ajantasainen kuvaus henkilötietojen käsittelystä löytyy osoitteesta www.mandatumlife.fi/footer/tietosuoja.

Oikeussuojakeinot ja muut tiedot

Rahastoyhtiön toimintaan, palveluun ja sopimuksiin liittyvissä asioissa asiakkaan tulee ensisijaisesti ottaa yhteyttä Rahastoyhtiöön. Rahastoyhtiölle tulee viipymättä ilmoittaa palveluun liittyvästä virheestä ja siihen mahdollisesti liittyvästä vaatimuksesta. Mikäli erimielisyyteen ei neuvotteluihin löydy ratkaisua, asiakas voi ottaa yhteyttä Finanssialan sopimus pohjaisen asiakasorganisaatio (FINE) sijoituslautakuntaan. Lautakunta neuvoo, ohjaa ja etsii ratkaisuja asioissa, jotka koskevat ei-ammattimaisten asiakkaiden ja palveluntarjoajien välisiä erimielisyyksiä. Asiakas voi myös saattaa erimielisyydet kotipaikkansa käräjäoikeuden tutkittavaksi.

Erikoissijoitusrahasto ei ole sijoittajien korvausrahaston eikä talletussuojan piirissä.

Valvova viranomainen

Finanssivalvonta,

Snellmaninkatu 6, PL 103,

00101 Helsinki

Puhelin, vaihde: 09 183 5339, faksi: 09 183 5328
kirjaamo@finanssivalvonta.fi

www.finanssivalvonta.fi