

Sijoittajan avaintiedot

Tämä asiakirja antaa sijoittajalle 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.

FIM Asuntotuotto Erikoissijoitusrahasto

FIM ASUNTUOTUOTTO A TUOTTO-OSUUS (ISIN FI4000087747)
RAHASTOA HALLINNOI FIM VARAINHOITO OY, JOKA KUULUU S-PANKKI KONSERNIIN



Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat asuntoihin ja kiinteistöihin. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

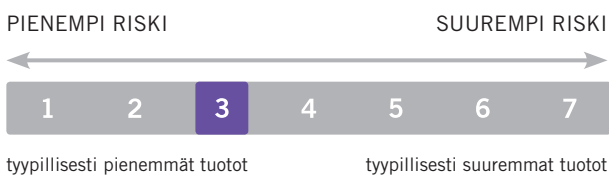
Rahasto on erikoissijoitusrahasto, jonka varat voivat olla vähemmän hajautettuina kuin tavallisella sijoitusrahastolla. Rahasto sijoittaa varansa pääasiallisesti Suomessa sijaitseviin asuntoihin ja kiinteistöihin. Rahasto sijoittaa myös rakennus- ja kiinteistökehityshankkeisiin. Rahasto käyttää sijoituksissaan lainarahoitusta, jolla pyritään kasvattamaan oman pääoman tuottoa. Rahasto voi myös tilapäisesti omistaa omaisuutta, jota ei tarjota vuokrattavaksi, vaan joka on tarkoitettu vain realisoitavaksi. Tarkempia tietoja rahaston sallituista sijoituskohteista on rahaston säännöissä. Rahaston sijoituskohteiden valinta perustuu niiden odotettuun vuokratuottoon ja hintakehitykseen. Rahasto voi ottaa sijoitustoimintaansa varten luottoa määrän, joka enintään vastaa 50 % rahaston kokonaisarvosta. Sijoituskohteisiin liittyvät kaupankäyntikulut saattavat vaikuttaa tuottoon. Kaupankäyntikulut maksetaan rahaston varoista.

Rahasto ei käytä johdannaisia. Rahasto käyttää osana normaalia salkunhoitoa velkavipua, jonka lähteenä on pankkilaina. Velkavun käytön takia korkein mahdollinen sijoitusaste on 240%

Rahaston perusvaluutta on euro. Rahastossa on käytössä neljä eri osuussarjaa, A-, C-, D- ja S-sarjat. Osuudenomistajien välillä ei ole eroja hallinnoimis- tai taloudellisten oikeuksien suhteen. Tuotto-osuuksille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta päättää rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous. Kaikki sarjat maksavat tuottoa vuosittain vähintään 75 % realisoituneesta tuloksestaan.

Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä. Osuudenomistaja voi lunastaa omistamansa osuudet ilmoittamalla siitä rahastoyhtiölle. Mikäli lunastustoimeksianto on vastaanotettu edellisen neljännesvuoden viimeisenä pankkipäivänä kello 16.00 mennessä, lunastus toteutetaan kuluva neljännesvuoden viimeisen pankkipäivän arvoon edellyttäen, että rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot lunastuksen toteuttamiseksi. Edellisen neljännesvuoden viimeisen pankkipäivän (kello 16.00) jälkeen annetut lunastustoimeksiannot toteutetaan kuluva neljännesvuotta seuraavan neljännesvuoden viimeiselle pankkipäivälle laskettuun osuuden arvoon. Lunastusprosessi voi kestää pidemmän aikaa, mikäli varoja joudutaan realisoimaan lunastusten maksamiseksi. Esimerkkejä lunastustoimeksiannon toteuttamisajankohdista on rahastoesitteessä.

Riski-hyötyprofiili



Rahaston riskiluokka on 3. Tämä tarkoittaa, että rahasto-osuuden arvonkehitykseen liittyy kohtalainen riski. Rahaston riskiluokka perustuu rahaston simuloimalla mitattuun tuotonvaihteluun (volatiliteettiin) ja voi näin ollen antaa riittämättömän kuvan rahaston tulevasta riskitasosta. Rahaston riskiluokka voi tulevaisuudessa nousta tai laskea, eikä alinkaan riskiluokitus tarkoita sijoituksen olevan täysin riskitön. Rahastosijoittamiseen liittyy riski negatiivisesta arvonkehityksestä.

Suurin yksittäinen rahasto-osuuden arvoon lyhyellä aikavälillä vaikuttava tekijä on asuntojen ja kiinteistöjen arvonkehitys. Markkinoiden likviditeetin muutoksilla voi olla myös huomattava vaikutus sijoitusten tuottoon, ja arvoon vaikuttaa myös vuokratuottojen kehitys, vuokrausaste, yleinen korkotaso ja kiinteistöjen ylläpidon kustannus sekä omistetuissa kohteissa tehtyjen remonttien kustannus. Mikäli suuri määrä sijoittajia lunastaa rahasto-osuutensa samanaikaisesti, voi rahasto joutua realisoimaan suuren osan sijoituksistaan lyhyessä ajassa, mikä saattaa

vaikuttaa sijoituksista saatavaan myyntituloon ja siten rahasto-osuuden arvoon.

Rahasto voi ottaa sijoitustoimintaansa varten luottoa määrän, joka enintään vastaa 50 % rahaston kokonaisvaroista. Rahaston mahdollisesti käyttämän lainarahoituksen kustannusten tai korkojen nousu saattaa heikentää rahaston tuottoa.

Seuraavia riskejä ei välttämättä ole huomioitu täysimääräisesti riskimittarissa:

- Johdannaisten käyttö voi lisätä rahaston vastapuoliriskiä ja operatiivista riskiä. Johdannaisten käyttö suojaustarkoitukseen voi vähentää rahaston riskiä ja tuotto-odotusta.
- Likviditeettiriski: rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei ehkä tapahdu odotetussa ajassa, mikä voi pitkittää lunastusten maksuaikaa.
- Rahaston käyttämän lainarahoituksen takia lainakustannusten nousu tai korkojen nousu voivat heikentää rahaston tuottoa. Luottoa otettaessa rahaston tuottomahdollisuudet kasvavat, mutta myös rahaston altistus markkinoiden kehitykselle kasvaa. Rahaston koko omaisuus voidaan tarvittaessa pantata luottojen vakuudeksi.

Kulut

Sijoittamista edeltävät tai seuraavat kertamaksut

Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio (tilitetään rahastolle)	
jos sijoitusaika on alle 1 vuosi	4 %
jos sijoitusaika on yli 1 vuosi mutta alle 3 vuotta	3 %
jos sijoitusaika on yli 3 vuotta mutta alle 4 vuotta	2 %
jos sijoitusaika on yli 4 vuotta	1 %

Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

Juoksevat kulut	2,45 %
-----------------	--------

Rahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloitettavat maksut

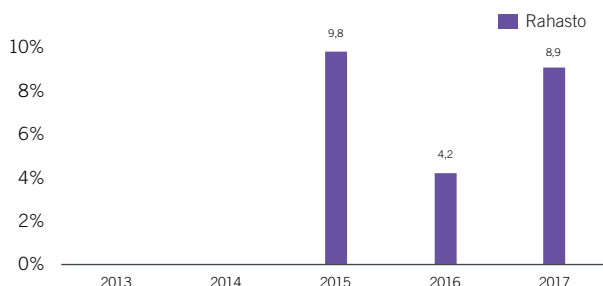
Tulosperusteinen palkkio	–
--------------------------	---

Sijoittajan maksamia kuluja käytetään rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten, maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa. Ilmoitetut kulut ovat enimmäismääriä, joita rahastosta tai tapah-tuman yhteydessä voidaan veloittaa. Joissain tapauksissa kulu voi olla alhaisempi. Palkkion tosiasiallisesta määrästä saa tarvittaessa lisätietoja rahastoyhtiöstä.

Esitetyt juoksevat kulut perustuvat arvioon ja ne sisältävät korvaukset rahastoyhtiölle ja säilytysyhteisölle. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Ne eivät sisällä tulosperusteisia palkkioita tai rahaston maksamia kaupankäyntikuluja paitsi toisen rahaston osuuksien mahdollisesta ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.

Rahastoyhtiölle maksettava hallinnointipalkkio vähennetään rahasto- osuussarjan/rahaston arvosta arvon laskemisen yhteydessä ja se maksetaan rahastoyhtiölle neljännesvuosittain jälkikäteen. Hallinnointipalkkio sisältää säilytyspalkkion. Rahaston varoista maksetaan lisäksi mm. kaikki kiinteistöjen hoidosta, omistamisesta ja kaupankäynnistä sekä kiinteistöihin liittyvistä asiantuntijapalveluista aiheutuvat kustannukset. Lisätietoa kustannuksista on rahaston säännöissä.

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys



Rahasto on aloittanut toimintansa 31.3.2014.

Kuvio esittää rahasto-osuuden prosentuaalisen arvonmuutoksen kalenterivuositteittäin. Tuotto ilmoitetaan vain, mikäli rahasto on toiminut koko kalenterivuoden ajan. Rahaston vuosittaiset tuotot on laskettu kulujen jälkeen, ja laskentavaluutta on euro. Tuotto-laskennassa ei ole huomioitu merkintään tai lunastamiseen liittyviä palkkioita tai veroja. Rahaston historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta. Sijoitusten arvo voi nousta tai laskea ja sijoittajat saattavat menettää sijoittamansa varat tai osan niistä.

Käytännön tiedot

Lisätietoa rahastosta saa rahastoesitteestä, rahaston säännöistä ja FIM Rahastojen vuosikertomuksesta. Tiedot ovat saatavilla maksutta FIMin verkkopalvelusta, www.fim.com, sekä S-Pankin verkkopalvelusta S-Pankki.fi suomeksi ja ruotsiksi.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan neljännesvuosittain ja se julkaistaan FIMin ja S-Pankin verkkopalvelussa 15 pankkipäivää neljännesvuoden päättymisen jälkeen.

Rahaston säilytysyhteisö: S-Pankki Oy.

Minimisijoitus rahastoon on kertasijoituksena 5000 euroa.

Rahaston kotijäsenvaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen tuloverotukseen.

Tietoa rahastoyhtiön palkitsemiskäytännöstä saa rahastoesitteestä.

Rahaston säännöt ovat voimassa 1.11.2016 alkaen. Vaihtoehtorahaston hoitaja on FIM Varainhoito Oy. Vaihtoehtorahaston hoitajalle on myöntänyt toimiluvan Suomi ja sitä valvoo Finanssi-valvonta.

FIM Varainhoito Oy voidaan saattaa vastuuseen sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa vaihtoehtorahaston rahastoesitteen asianomaisten osien kanssa.

Nämä sijoittajan avaintiedot ovat ajantasaisia 15.2.2018.