

Avaintietoasiakirja

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

Nimi Asuntosalkku Oy (Y-tunnus 2633454-3)
Verkkosivu <https://asuntosalkku.fi/>
PRIIP-tuotteen kehittäjän nimi Asuntosalkku toimilupa Oy
PRIIP-tuotteen kehittäjän toimivaltainen viranomainen Finanssivalvonta
Avaintietoasiakirjan laatimispäivä 11.10.2021
Halutessanne lisätietoja olkaa hyvä ja ottakaa yhteyttä Asuntosalkku Oy:n toimistoon numeroon 010 232 7505.

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

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi

Asuntosalkku Oy on lain vaihtoehtorahastojen hoitajista mukainen vaihtoehtorahasto. Tämä tuote on rahaston A-osake.

Tavoitteet

Rahaston sijoitustoiminnan tavoite on tuoton saaminen sijoitetuille varoille pitkäjänteisesti. Rahasto sijoittaa varansa suoraan tai tytä- ja osakkuusyhtiöiden kautta Suomessa tai Virossa sijaitseviin asuntoihin ja kiinteistöihin sekä niihin liittyvään kehitystoimintaan. Tuottoa pyritään saamaan ensisijaisesti vuokratuotosta ja kohteiden myynnissä realisoituneesta voitosta. Rahasto käyttää sijoitustoiminnassaan lainarahoitusta eli velkavipua osana normaalia salkunhoitoa, millä pyritään kasvattamaan oman pääoman tuottoa. Rahasto käyttää johdannaisia korkojen suojaamistarkoituksessa.

Tuotteella ei ole eräänymisaikaa. Tuote ei ole irtisanottavissa yksipuolisesti.

Rahastossa on A- ja B-osakkeita. A-osakkeet ovat äänivallattomia. Tämä tuote ei anna äänivaltaa rahastossa.

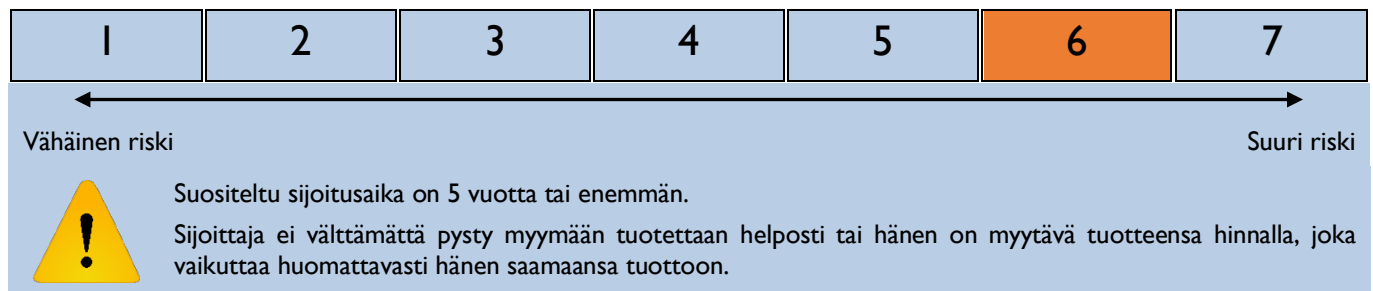
Rahasto jakaa jakokelpoisesta voitostaan tuottoa osinkoina. Osingonjaon lähtökohta on, että rahasto jakaa osakkeenomistajille vuosittain osinkoa realisoituneesta tuotosta mutta ei realisoitumattomasta käyvän arvon muutoksesta. Rahaston kulloinkin jakamasta osingosta 80 % jaetaan A-osakkeiden kesken ja 20 % B-osakkeiden kesken.

Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa pitkäjänteisesti vuokratassavirtaa ja mahdollisesti arvonnousua tuottaviin asuntoihin ja kiinteistöihin Suomen ja Viron markkinoilla, ja haluaa alan ammattilaisorganisaation hallinnoivan kyseistä omaisuutta. Sijoittajan tulee ymmärtää kiinteistösijoittamiseen liittyvät riskit. Rahasto soveltuu sijoittajalle, joka ei vaadi pääomaturvaa. Sijoittajan riskinsieto- ja -kantokyvyn tulee kattaa koko sijoituksen suuruinen tappio. Rahaston osakeanneissa sovelletaan minimisijoitusta siten, että sijoittajan panoksen rahastossa tulee olla vähintään 100 000 euroa. Minimi lasketaan sijoittajan nykyisen omistuksen ja uuden merkinnän nimellisarvojen summana. Rahastoon voivat sijoittaa ammattimaiset asiakkaat ja tietyt kriteerit täyttävät ei-ammattimaiset asiakkaat.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori



Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle.

Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka.

Rahasto kuuluu sääntelyn mukaisesti toiseksi korkeimpaan riskiluokkaan 6, koska rahasto-osuuden arvo määritetään harvemmin kuin kerran kuukaudessa. Rahasto-osuuden laskennallinen arvo määritetään ja ilmoitetaan sijoittajille kerran vuodessa. Tämän on katsottu olevan asiallinen määräysaikaväli sijoituskohteet huomioiden (asunnot ja kiinteistöt).

Riski-indikaattorin lisäksi huomioitavia riskejä ovat ainakin markkinariskit, liiketoiminnalliset riskit, sijoituskohteisiin liittyvät riskit, likviditeettiriski, rahoitusriskit, vivutusriskit ja operatiiviset riskit.

Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa. Jos sijoittajalle ei voida maksaa hänen saamiaan, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

Tuottonäkymät

Sijoitus 10 000 €		1 vuosi	3 vuotta	5 vuotta
Näkymät				(suositeltu sijoitusaika)
Stressinäkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 248,26 €	5 809,82 €	5 750,77 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	2,48 %	-13,97 %	-8,50 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 636,03 €	10 966,94 €	11 322,99 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	6,36 %	3,22 %	2,65 %
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	11 123,38 €	12 518,76 €	14 120,96 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	11,23 %	8,40 %	8,24 %
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	11 561,12 €	14 188,91 €	17 520,09 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	15,61 %	13,96 %	15,04 %

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin viiden seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun laskelmien 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 tämän sijoituksen arvon vaihtelusta, eivät tarkkoja indikaattoreita. Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa, eikä siinä oteta huomioon tilanteita, joissa kehittäjä ei pysty maksamaan sijoittajalle. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

Mitä tapahtuu, jos Asuntosalkku toimilupa Oy on maksukyvytön?

Rahaston varat pidetään erillään vaihtoehtorahaston hoitajan eli Asuntosalkku toimilupa Oy:n varoista, joten Asuntosalkku toimilupa Oy:n maksukyvyttömyys ei tapahtuessaan aiheuttaisi rahaston maksukyvyttömyyttä tai sijoittajan sijoituksen menettämistä. Sen sijaan rahaston negatiivinen kehitys, kiinteistömarkkinan heikkeneminen tai muun merkittävän riskin toteutuminen voivat kuitenkin johtaa siihen, että sijoittaja menettää sijoituksensa joko osittain tai kokonaan. Voi olla muitakin sellaisia tilanteita, joissa tuote ei pysty maksamaan sijoittajalle. Rahaston säilytysyhteisö on Danske Bank A/S, Suomen sivuliike, jonka tehtävä on huolehtia muun muassa siitä, että rahaston varat pidetään erillään vaihtoehtorahaston hoitajan varoista.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Ajan myötä kertyvät kulut

Tuoton vähentymisellä (RIY) esitetään sijoittajan maksamien kokonaiskulujen vaikutus sijoittajan mahdollisesti saamaan tuottoon. Kokonaiskuluissa otetaan huomioon kertaluonteiset, jatkuvaluonteiset ja satunnaiset kulut. Tässä esitetyt summat ovat tuotteeseen itseensä liittyvät kumulatiiviset kulut. Lukujen oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Luvut ovat arvioita ja voivat muuttua tulevaisuudessa.

Sijoitus 10 000 €	Eräännytettäessä 1 vuoden kuluttua	Eräännytettäessä 3 vuoden kuluttua	Eräännytettäessä 5 vuoden kuluttua
Näkymät			(suositeltu sijoitusaika)
Kokonaiskulut	695,36 €	2 250,95 €	4 740,10 €
Vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY)	6,96 %	6,27 %	6,65 %

Laskelma ajan myötä kertyvistä kuluista perustuu oletukseen, että ilmoitetut kulumäärät voisi käyttää lisäsijoituksena. Lisäsijoituksen tekeminen tähän tuotteeseen ei kuitenkaan ole yksinkertaista, ja lisäsijoituksen tekeminen tarkalleen laskennallisten kulujen määrällä on käytännössä mahdotonta.

Kulujen rakenne

Jäljempänä olevassa taulukossa esitetään erityyppisten kulujen vuosittainen vaikutus tuottoon, jonka sijoittaja saattaa saada suositellun sijoitusajan lopussa, ja eri kululuokkien merkitykset.

Tässä taulukossa esitetään vaikutukset vuotuisen tuottoon			
Kertaluonteiset kulut	Osallistumiskulut	0,00 %	Ei ole
	Irtautumiskulut	0,50 %	Irtautumiskulut voivat olla suuremmat tai pienemmät, jos sijoittaja käyttää irtautumiseen muun kuin tuotteen kehittäjän palvelua.
Jatkuvaluonteiset kulut	Salkkutapahtumiin liittyvät kulut	0,55 %	Asuntojen vuokrauksen kulut, sijoituskohteiden kaupankäyntikulut sekä rakenteeseen liittyvät järjestely- ja juridiset kulut
	Muut jatkuvaluonteiset kulut	4,66 %	Jatkuvaluonteisiin kuluihin sisältyvät mm. asuntojen vastikkeet ja korjaukset, henkilöstökulut, hallintokulut, vaihtoehtorahaston hoitajan palkkiot ja säilytysyhteisön kulut
Satunnaiset kulut	Tulosperusteiset palkkiot	0,00 %	Ei ole
	Voitonjako-osuudet	0,94 %	Voitonjako-osuudet sisältävät B-osakkeille jaettavat osingot eli yhden viidesosan rahaston kulloinkin jakamasta osingosta.

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

Suositteltu sijoitusaika: 5 vuotta tai enemmän

Rahastolla ei ole erääntymisaikaa, ja rahastoa suositellaan pitkäaikaiseksi sijoitukseksi. Suositeltu sijoitusaika perustuu siihen, että asuntosijoittaminen ja kiinteistösijoittaminen ovat yleisesti luonteeltaan pitkäaikaista sijoittamista. Rahastossa ei ole minimisijoitusaikaa. Rahastossa ei ole lunastusoikeutta, eli sijoittajalla ei ole oikeutta vaatia osakkeiden lunastamista. Rahasto on osakeyhtiömuotoinen. Sijoittaja voi irtautua sijoituksestaan rahastossa myymällä osakkeensa. Osakkeet ovat vapaasti siirrettävissä. Siirto voidaan kuitenkin kieltää, jos se on sääntelyn vastainen johtuen esimerkiksi laista rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä. Osakkeen siirtäjä on velvollinen ilmoittamaan rahastolle tiedot siirtohetkestä, siirron saajasta, siirrettävien osakkeiden määrästä ja kokonaisvastikkeen suuruudesta, tai mikäli siirto on vastikkeeton, tieto tästä. Tiedot on ilmoitettava kirjallisesti viimeistään yhden viikon kuluttua luovutuksen tapahtumisesta. Ostajan tulee varmistaa siirto-oikeutensa olemalla etukäteen yhteydessä tuotteen kehittäjään, mutta viimeistään viikon kuluttua luovutuksen tapahtumisesta. Varmistamalla siirto-oikeutensa etukäteen ostaja voi hallita riskiä siitä, että hän voisi joutua maksamaan varainsiirtoveron kaupasta, jonka tuotteen kehittäjä kieltäytyy merkitsemästä osakeluetteloon. Siirto voidaan merkitä osakeluetteloon vasta, kun varainsiirtovero on maksettu ja tästä on toimitettu selvitys tuotteen kehittäjälle. Osakkeilla ei kuitenkaan välttämättä ole toimivaa jälkimarkkinaa.

Sijoittajan tulee huomioida, että osakkeen laskennallinen arvo ei välttämättä ole sama kuin osakkeen hinta jälkimarkkinoilla. Osakkeen hintaan jälkimarkkinoilla vaikuttavat muun muassa sijoitustuotteen kysyntä, myyjän tavoitteleva myyntiaikataulu, onni sopivan kauppakumppanin löytämisessä ja aiemmat kaupat jälkimarkkinoilla. Osakkeiden hankkimisesta jälkimarkkinoilla tulee maksaa varainsiirtovero 2,0 %:a kauppahinnasta. Tämä voi vaikuttaa osakkeen hintaan jälkimarkkinoilla.

Jos sijoittaja käyttää osakkeiden myymisessä kauppakumppanin etsimiseen, kauppa-asiakirjojen laatimiseen, tai muuten apunaan rahaston tai vaihtoehtorahaston hoitajan palvelua, häneltä peritään palkkio näistä palveluista.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Valitukset liittyen tuotteeseen tai PRIIP-tuotteen kehittäjän tai tuotetta myyvän henkilön toimintaan voi tehdä kirjallisena postiosoitteeseen Asuntosalkku toimilupa Oy, Ilmalankuja 2 L, 00240 Helsinki tai sähköpostitse toimilupa@asuntosalkku.fi.

Muut olennaiset tiedot

Tässä asiakirjassa on esitetty vain joitakin tähän tuotteeseen sijoittamiseen liittyvistä riskeistä. Varmista ennen sijoituspäätöksen tekemistä, että ymmärrät tuotteeseen liittyvät riskit. Käännä tarvittaessa oman asiantuntijasi puoleen. Rahaston sijoittajamuistio, yhtiöjärjestys, tilinpäätös, neljännesvuosikatsaus ja Valtiovarainministeriön asetuksen mukaiset tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajan toiminnasta ovat saatavilla sijoittajalle pyynnöstä.