

Avaintietoasiakirja – Finlandia AIF - Industrial & Commercial Real Estate Fund I Ky

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

Finlandia AIF - Industrial & Commercial Real Estate Fund I Ky

PRIIIP-tuotteen kehittäjä: Finlandia Kiinteistö GP Oy, joka kuuluu Finlandia Group-konserniin.

Yhteystiedot: Lisätietoja on saatavilla osoitteessa www.finlandiagroup.fi/ tai puhelimitse numerosta 020 7107 720.

Toimivaltainen viranomainen tämän asiakirjan osalta on Finanssivalvonta, Snellmaninkatu 6, PL 103, 00101 Helsinki. Finlandia Rahastoyhtiö Oy on saanut toimiluvan Suomessa, ja sitä sääntelee Finanssivalvonta.

Dokumentin julkaisupäivämäärä: **5.12 2025**.

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

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi: Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen vaihtoehtorahasto, jonka varat sijoitetaan aktiivisella salkunhoidolla pääosin Suomen lainsäädäntöalueella sijaitseviin kiinteistösijoituskohteisiin. Sijoitus tuotteeseen toteutetaan yhtiöosuutena kommandiittiyhtiön äänettömänä yhtiömiehenä.

Sijoitusaika: Kyseessä on suljettu rahasto, jonka toimikaudeksi rahastosopimuksessa on määritelty viisi (5) vuotta ("varsinainen toimikausi"). Rahaston toimikautta voidaan jatkaa enintään kaksi (2) kertaa ja kaksi (2) vuotta kerrallaan. Rahasto on luonteeltaan epälikvidi ja pitkäaikainen sijoitus. Tuotteesta ei ole mahdollista irtautua ennen toimikauden päättymistä.

Tavoitteet: Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on aktiivisella salkunhoidolla saavuttaa pitkällä aikavälillä mahdollisimman korkea ja tasainen tuotto sijoittamalla varat suoraan kiinteistösijoituskohteisiin. Tuotto muodostuu ensisijaisesti Rahaston omistamien kohteiden vuokratuotoista ja arvonmuutoksista. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä. Tavoite ei ole tae tulevasta tuotosta, ja toteutunut tuotto voi olla tätä korkeampi tai matalampi. Rahaston tuotto muodostuu sen sijoituskohteiden tuotoista ja markkinoiden kehityksestä, jotka voivat vaihdella ajan myötä. Rahasto voi käyttää luotonottoa sijoitustoiminnassa, mutta luoton määrä saa olla enintään 50 % rahaston varallisuudesta. Rahaston tilivuoden realisoituneesta voitosta jaetaan vähintään 75 % tuottona sijoittajille.

Yksityissijoittaja, jolle tuote on suunnattu: Rahasto sopii ammattimaisten sijoittajien lisäksi ei-ammattimaisille sijoittajille, jotka sietävät korkeaa riskiä ja joilla on valmius ja kyky kantaa koko sijoitustaan koskeva tappio. Sijoittajalla tulee olla valmius pitämään sijoituksensa suositellun sijoitusajan loppuun asti.

Käytännön tiedot: Rahaston tuorein vuosi- ja puolivuosisikertomus, rahasto-osuuksien viimeisimmät tiedot ja lisätietoja rahastosta on saatavilla osoitteesta www.finlandiagroup.fi/rahastot tai Rahastoyhtiöstä veloituksetta sekä paikallisen jakelijan tai palveluntarjoajan kautta. Osa tai kaikki tiedot ovat saatavilla suomeksi, englanniksi ja ruotsiksi. Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivukonttori.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

◀ Pienempi riski ----- Suurempi riski ▶

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Tyypillisesti pienemmät tuotot

Tyypillisesti suuremmat tuotot



Riski-indikaattori olettaa, että sijoittaja pitää tuotteen hallussaan 5 vuotta eli suositellun sijoitusajan loppuun asti. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi.

Sijoittaja ei voi eräännyttää sijoitusta varhain.

Tuotteen riskitasoksi asteikolla 1–7 on määritelty 6, joka on toiseksi korkein riskitaso. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan korkealle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat todennäköisesti rahaston kykyyn maksaa sijoittajalle. 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. Esitetty riskiluokka voi muuttua ajan myötä. Matalin riskiluokka ei tarkoita riskitöntä sijoitusta. Sijoittamiseen liittyvistä yleisistä riskeistä kerrotaan tarkemmin Tuotteen rahastosopimuksessa.

Rahaston kannalta merkittävät riskit, jotka eivät sisälly yleiseen riski-indikaattoriin:

Aktiiviriski

Rahasto noudattaa salkunhoidossaan aktiivista sijoituspolitiikkaa ja näin ollen rahaston aktiiviriskiä voi kuvata korkeahkoksi.

Vastapuoliriski

Riski siitä, että kiinteistökaupan tai sopimuksen vastapuoli ei toimi sovittujen ehtojen mukaisesti.

Likviditeettiriski

Riski siitä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan.

Operatiiviset riskit

Riski puutteellisista sisäisistä prosesseista, järjestelmistä ja henkilöstöstä.

Rahasto ei sisällä pääomaturvaa markkinariskiä vastaan. Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinakehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoitetun pääomansa. Edellä esitetyssä indikaattorissa ei oteta huomioon tätä suojaa.

Tuottonäkymät

Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden ja Tuotteen sijoitusten kehityksen mukaan. Markkinoiden ja Tuotteen sijoitusten kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt näkymät ovat esimerkkejä, miten 10 000 euron sijoitus voisi tuottaa tulevaisuudessa. Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin tämän sijoituksen arvon vaihtelusta, eivät tarkkoja indikaattoreita. Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa, eikä siinä oteta huomioon tilanteita, joissa kehittäjä ei pysty maksamaan sijoittajalle. Tätä tuotetta ei voida eräännyttää. Tämä tarkoittaa, että sijoittajan tuottoa on vaikea arvioida, jos tämä eräännyttää sijoituksensa ennen suositellun sijoitusajan erääntymistä. Sijoittaja ei voi joko eräännyttää sijoitustaan varhain tai varhaiseen erääntymiseen liittyä korkeita maksuja tai suuria tappioita. Tuote on epälikvidi.

Suosittelun sijoitusaika: 5 vuotta

Sijoitus = € 10 000

1 vuosi

5 vuotta
(Suositeltu
sijoitusaika)

Näkymät

Minimi Taattua vähimmäistuottoa ei ole. Voit menettää osan tai kaikki sijoituksesi.

	Sijoitusten mahdollinen tuotto kulujen jälkeen Keskimääräinen tuotto vuosittain %	8 820 € -11,8 %	5 929 € -9,9 %
Stressinäkömä			
Epäsuotuisa näkömä		9 918 € -0,8 %	9 506 € -1,0 %
Kohtuullinen näkömä		10 780 € 7,8 %	15 783 € 9,6 %
Suotuisa näkömä		11 074 € 10,7 %	17 271 € 11,5 %

Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, ja kaikki sijoittajan neuvonantajaa tai jakelijaa liittyvät kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

Mitä tapahtuu, jos Finlandia Kiinteistö GP Oy on maksukyvytön?

Tuotteen kehittäjän tai Rahastoyhtiön maksukyvyttömyys ei aiheuta välttämättä tappioita sijoittajalle. Rahaston ja Rahastoyhtiön varat säilytetään erillään. Rahaston varojen säilyttämisestä vastaa säilytysyhteisö Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori. Sijoitus ei kuulu minkään sijoittajien korvaus- tai takausjärjestelmän piiriin.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja siitä, kuinka ne vaikuttavat sijoitukseen.

Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä summat riippuvat sijoituksen määrästä, tuotteen sijoitusajan kestosta ja siitä, kuinka hyvin tuote tuottaa. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat sijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin. Olettamuksena on, että ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan 0 %:n vuosittaisella tuotolla. Muiden sijoitusaikojen osalta olettamuksena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkömän mukaisesti.

Sijoitus 10 000 euroa vuodessa	1 vuosi	5 vuotta
Kustannukset yhteensä	416 €	2 130 €
Vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY) (*)	4,16 % joka vuosi	2,81 % joka vuosi

(*) Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositelluna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuisiksi keskimääräisiksi tuotoksi ennustetaan 12,4 % ennen kuluja ja 9,6 % kulujen jälkeen.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Kulujen rakenne

Jos sijoittaja irtautuu 1 vuoden kuluttua

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä

Osallistumiskulut	2,0 % sijoitussummasta, jonka sijoittaja maksaa sijoituksen tekemisen yhteydessä. Tämä on enimmäismäärä, jonka sijoittaja voi joutua maksamaan.	200 €
Irtautumiskulut	0,0 % sijoitussummasta, jonka sijoittaja maksaa sijoituksesta irtautumisesta. Tämä on enimmäismäärä, jonka sijoittaja voi joutua maksamaan. Tätä tuotetta ei voida eräännyttää.	0 €

Jatkuvaluonteiset kulut

Hallinnolliset maksut ja muut hallinto tai toimintakulut	2,2 % sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio Finlandia Rahastoyhtiön perimien hallinnointikulujen vaikutuksesta.	216 €
Liiketoimikulut	0,2 % sijoituksen arvosta vuosittain. Tuote kattaa pääosin sijoitussiinsa liittyvät transaktiokulut. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon sijoituskohteita ostetaan ja myydään.	19 €

Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut

Tulosperusteiset kulut	Rahastolta voidaan periä tuottosidonnainen palkkio, jonka suuruus on 25 % siitä tuotosta, joka ylittää 7 %:n vuotuisen vertailutuoton. Todellinen summa vaihtelee sen mukaan, kuinka hyvin sijoitus tuottaa.	0 €
------------------------	--	-----

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

Suosittelut sijoitusaika: 5 vuotta.

Rahaston toimikautta voidaan jatkaa kaksi (2) kertaa kahdella (2) vuodella ja enintään yhteensä neljällä (4) vuodella. Suositeltu sijoituksen pitoaika on näin ollen vähintään 5 vuotta alkuperäisestä sijoitusajankohdasta. Tätä tuotetta ei voi eräännyttää ennenaikaisesti.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Jos sijoittaja haluaa valittaa tuotteesta, tuotteen kehittäjästä tai tuotetta myyvän henkilön toiminnasta, voi sijoittaja ottaa yhteyttä tuotteen jakelusta ja markkinoinnista vastaavaan Finlandia Group Oyj:hin (www.finlandiagroup.fi). Vapaamuotoinen asiakasvalitus tulee tehdä kirjallisesti ja se on toimitettava postitse osoitteeseen Finlandia Group Oyj, Eteläranta 20, 00130 Helsinki tai asiakaspalvelu@finlandiagroup.fi.

Asian voi myös saattaa Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan tai Sijoituslautakunnan käsiteltäväksi. Asian voi lisäksi saattaa myös ratkaistavaksi sijoittajan kotipaikan tai Helsingin käräjäoikeuteen. FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta sekä Sijoituslautakunta, Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki, Puhelin: 09 685 0120, verkkosivu (www.fine.fi).

Muut olennaiset tiedot

Liittymissopimus, Rahastosopimus, Avaintietoasiakirja, Olennaiset ja riittävät tiedot sekä muut asiakirjat toimitetaan sijoittajalle ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Lisäksi ne ovat saatavilla Rahastoyhtiön kotisivuilla osoitteessa www.finlandiagroup.fi. Rahaston aikaisempaa arvonkehitystä ei ole julkaistu, sillä tuottohistoriaa ei vielä ole.