

AVANTIETOEESITE 27.1.2020

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

Erikoissijoitusrahasto Trevian Suomi Kiinteistöt I

Y-tunnus: 2841723-8,

ISIN-koodi: FI4000270012

Rahastoa hallinnoi Trevian Rahastot AIFM Oy.

TAVOITTEET JA SIOITUSPOLITIikka

Rahasto on erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF), jonka sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä saavuttaa mahdollisimman korkea kokonaistuotto.

Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Lisäksi varoja voidaan sijoittaa mm. kiinteistökehityshankkeisiin, kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavien yritysten julkisen kaupankäynnin kohteena oleviin arvopapereihin sekä muihin Rahaston sääntöjen sallimiin sijoituskohteisiin. Rahasto vastaa kaikista sijoituskohteena olevien kiinteistöjen omistamisesta, hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvista kuluista. Kuluilla on olennaista vaikutusta rahaston tuottoon. Rahasto vastaa myös kaikista sijoituskohteiden kaupankäynnistä aiheutuvista kuluista. Kiinteistökauppoihin liittyy yleensä 2-4%

varainsiirtovero ja niissä käytetään tyypillisesti ulkopuolisia asiantuntijoita, joten vaikutukset rahaston tuottoon voivat olla olennaiset. Rahaston sijoitusten mahdolliset korko- ja osinkotuotot sijoitetaan takaisin rahastoon.

Rahasto käyttää osana normaalia salkunhoitoa velkarahoitusta. Velkarahoituksen määrä on pääsääntöisesti enintään puolet rahaston kokonaisvaroista (GAV). Rahaston säännöissä on tarkemmin kuvattu sallitun velkarahoituksen määrä. Rahasto käyttää johdannaisia vain suojaustarkoituksissa.

Rahasto-osuuksia voidaan merkitä neljä kertaa vuodessa, maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä. Rahasto-osuuksia voidaan lunastaa kaksi kertaa vuodessa, maaliskuun ja syyskuun viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoimeksianto tulee antaa kuukautta ennen Lunastuspäivää.

RISKI-TUOTTOPROFIILI

Tyypillisesti pienemmät tuotot				Tyypillisesti suuremmat tuotot		
1	2	3	4	5	6	7
Pienempi riski				Suurempi riski		

Riski-tuottoprofiili kuvaa rahaston arvovaihtelua rahaston toiminnan aikana. Rahaston riski luokitellaan asteikolla 1-7, missä 1 tarkoittaa matalaa riskiä ja 7 korkea riskiä. Alinkaan riskiluokka (1) ei merkitse riskitöntä sijoitusta. Riskiluokan mittaamisessa on käytetty Rahaston vaihtoehtorahaston hoitajan arviota riskeistä, sillä rahastolla ei ole vielä toimintahistoriaa. Rahaston (arvioitu) riskiluokka 6 tarkoittaa, että rahaston arvonekehitykseen liittyy keskimääräistä suurempi riski ja tyypillisesti keskimääräistä suurempi tuotto-odotus.

Rahaston riski-tuottoprofiili voi muuttua ja rahaston riskiluokitus vaihdella ajan myötä, eikä riskiluokan perusteella voi ennustaa rahaston tulevaa kehitystä.

Mm. seuraavat riskitekijät eivät välttämättä sisälly täysmääräisesti riskimittariin, mutta ne vaikuttavat rahasto-osuuden arvoon:

Likviditeettiriski (maksuvalmiusriski): Riski siitä, että sijoituskohteiden myyminen kestää odotettua kauemmin tai että sijoituskohteiden myynnistä ei saada käypää hintaa, jolloin rahasto-

osuuksien lunastukset voivat viivästyä. Rahaston toimintaan liittyy korostunut likviditeettiriski, sillä rahaston varat sijoitetaan pääasiassa (epälikvideihin) kiinteistösijoituskohteisiin.

Kohderiski: Riski siitä, että kiinteistösijoituskohteen ominaisuudet heikkenevät alentaen merkittävästi kiinteistösijoituskohteen arvoa. Kohderiski liittyy tyypillisesti kiinteistösijoittamiseen.

Toimialariski: Riski siitä, että liike- ja toimitilakiinteistöjen markkinaolosuhteet heikkenevät merkittävästi.

Rahoitusriski: Riski siitä, että rahastoon hankitun vieraan pääoman (rahaston lukuun otettu luotto) kustannukset vaihtelevat olennaisesti rahaston toiminnan aikana. On mahdollista, että vieraan pääoman kustannukset (erityisesti korkokustannukset) nousevat heikentäen toiminnan kannattavuutta. Rahoitusriski voi johtaa likviditeettiriskin toteutumiseen.

Rahastosijoittamiseen liittyy riski negatiivisesta arvonekehityksestä. Riskejä kuvataan tarkemmin lisäksi varsinaisessa rahastoositteessä, joka löytyy osoitteesta www.trevianrahastot.fi

RAHASTON KULUT

Sijoittajan maksamat kulut käytetään rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

Sijoittajalta perittävät maksut

Merkintäpalkkio: 5%

Lunastuspalkkio: 5 % (voidaan osittain maksaa rahastolle)

Merkintäpalkkio ja lunastuspalkkio on ilmoitettu enimmäismäärinä. Joissain tapauksissa sijoittaja saattaa maksaa vähemmän. Tarkempia tietoja voi selvittää voimassa olevasta hinnastosta tai rahastoa hallinnoivasta rahastoyhtiöstä.

Vuotuiset Rahastosta veloittavat maksut

Juoksevat kulut: 1,95 % (Tarkentuu vuosittain.)

Juoksevat kulut eivät sisällä:

- Tuottosidonnaisia palkkioita. Tuottosidonnaisten palkkioiden laskenta on kuvattu rahastoesitteessä.
- Rahaston omistamien kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannuksia eikä vuokraukseen ja kehittämiseen liittyviä kustannuksia.
- Rahaston sijoitusten hankintaan ja luovutukseen liittyviä varainsiirtoeroja ja muita kustannuksia, paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja

lunastuspalkkiot.

Rahastossa on käytössä merkintä- ja lunastusarvoon vaikuttava hinnoittelumenetelmä, jolla korvataan rahastolle aiheutuvia kiinteistöjen hankintakuluja sekä edistetään osuudenomistajien yhdenvertaisuutta. Menetelmä lisää osuuden arvoa 0 - 8 %, mikä pienentää sijoittajan merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa summaa. Jos rahasto ei tee uusia hankintoja, menetelmään liittyvät poistot alentavat osuuden tulevaa arvonkehitystä viiden vuoden ajan.

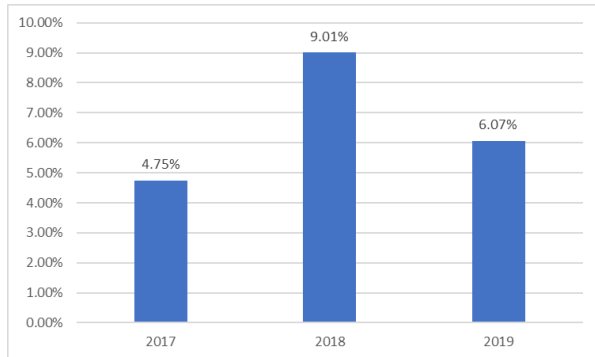
Erityisolosuhteissa rahastolta perittävät palkkiot

Tuottosidonnainen palkkio: 20 %

Tuottosidonnainen palkkio peritään rahasto-osuuden tuoton siitä osasta, joka ylittää vertailutuoton (ylituotto suhteessa vertailutuottoon). Palkkion laskennassa sovellettava Rahaston sääntöjen mukainen vertailutuotto on kiinteä 6 %:n vuosituotto.

Lisätietoja kuluista ja palkkioista on esitetty rahastoesitteen Kulut ja palkkiot -osiossa ja rahaston säännöissä. Rahastoesite ja säännöt ovat saatavissa osoitteesta www.trevianrahastot.fi

AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS



Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta.

Sijoitusrahasto on aloittanut toimintansa vuonna 2017.

Tuotosta on vähennetty rahaston kulut lukuun ottamatta merkintä- ja lunastuspalkkioita. Tuotto on laskettu olettaen, että rahaston jakama tuotto on sijoitettu uudelleen. Rahaston tuotto on euromääräinen.

KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Rahaston säännöt, rahastoesite ja sijoittajan avaintietoesite ovat saatavilla osoitteesta www.trevianrahastot.fi. Nämä asiakirjat sekä sijoitusrahaston vuosikertomukset toimitetaan sijoittajalle kirjallisena ja veloituksetta tämän pyynnöstä. Rahasto-osuuden viimeisimmät arvot ovat saatavilla osoitteesta www.trevianrahastot.fi.

Trevian Rahastot AIFM Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa. Sijoitusrahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

Sijoitusrahaston säilytysyhteisö on OP Säilytys Oy. Rahaston säännöt on annettu tiedoksi Finanssivalvonnalle Suomessa. Trevian Rahastot AIFM Oy:lle on myönnetty toimilupa Suomessa ja sitä valvoo Finanssivalvonta, Snellmaninkatu 6, PL 103, 00101 Helsinki. Yksityiskohtaiset, ajan tasalla olevat tiedot Rahastoyhtiön palkitsemisperiaatteista ovat saatavilla internetsivuilla www.trevianrahastot.fi ja ne toimitetaan sijoittajille kirjallisena ja veloituksetta tämän pyynnöstä. Minimisijoitus on 100.000€. Tämä avaintietoesite on voimassa 27.1.2020 alkaen.

Julkaisija: Trevian Rahastot AIFM Oy, Pohjoisesplanadi 35 E, 00100 Helsinki. Y-tunnus 2812549-7, kotipaikka Helsinki.