

Tämä asiakirja antaa sijoittajalle nk. 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. Yhtiön kotisivuilla on merkittävästi lisää informaatiota riskistä ja tuotosta.

Erikoissijoitusrahasto HCP Bricks – Rahasto luokitellaan vaihtoehtorahastoksi, EUR-osuuslaji
ISIN-koodi: FI4000517685 Rahastoa hoitaa Helsinki Capital Partners Oy (Vaihtoehtorahastojen hoitaja).

Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajasta annetun lain (162/2014) mukainen erikoissijoitusrahasto (AIF-rahasto), joka sijoittaa pääasiassa Suomessa ja/tai Ruotsissa sijaitseviin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin (suora tai yhtiömuoto). Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on aktiivisella rahastonhoidolla pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa.

Rahaston varat sijoitetaan ensisijaisesti kiinteistökohteisiin Suomessa ja/tai Ruotsissa, jotka soveltuvat muun muassa seuraaviin käyttötarkoituksiin: asunnot, palvelukiinteistöt (esim. koulut, päiväkodit, vanhustenhuolto, terveysasemat), tontit, varastot, liiketilat, toimistot, hotellit, logistiikka, teollisuus ja muu soveltuva toiminta. Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä mainittuihin käyttötarkoituksiin sopiviksi.

Rahaston varoja voidaan hajauttaa eri käyttötarkoituksissa oleviin kiinteistöihin ja maantieteellisesti Suomen ja Ruotsin eri kaupunkeihin. Rahasto omistaa tyypillisesti enemmistön kiinteistöosakeyhtiöstä. Maantieteellisesti omistukset keskitetään vetovoimaisille alueille, joissa on hyvin toimivat vuokra- ja kiinteistösjöjitys markkinat. Mikäli sijoittaminen edellä mainittuihin sijoituskohteisiin ei ole tarkoituksenmukaista tai mahdollista, Rahasto voi myös tilapäisesti omistaa listattuja kiinteistöyhtiöitä, kiinteistörahasto-osuuksia ja kiinteistö ETF-tuotteita sekä muita rahoitusvälineitä.

Rahasto voi hyödyntää johdannaisia suojaamistarkoituksessa. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä. Rahaston perusvaluutta on euro.

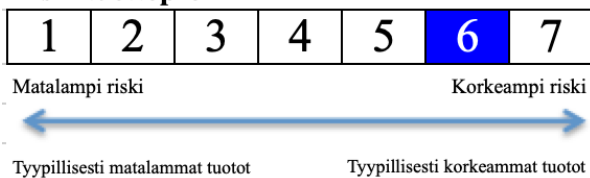
Tavallisista sijoitusrahastoista poiketen, rahasto voi aktiivisesti hyödyntää lainarahoitusta sijoitustoiminnassaan. Tämä merkitsee, että rahasto voi luoda tuottoa rahasto-

osuudenomistajille sijoitussalkusta, joka on suurempi kuin rahasto-osuudenomistajien rahastoon sijoittama pääoma. Rahasto on tarkoitettu pitkällä aikavälillä sijoittaville, jotka haluavat hyötyä kaupallisten kiinteistömarkkinoiden tuotosta ja siitä odotetusta inflaatio-suojasta, jonka vuokratasojen kehityksen odotetaan tarjoavan. Ammattimaisesti hoidettu kiinteistörahasto tarjoaa tehokkaan vaihtoehdon asuntosijoittamiselle. Kiinteistömarkkina on epätehokas markkina missä informaatio-haltijalla on etu muihin nähden, joka edesauttaa kiinteistöjen hankinta-prosessia sekä niiden hallinnointia esimerkiksi vuokraustoiminnassa.

Rahaston tavoitteena on pitkällä aikavälillä 8-10 %:n vuosittainen tuotto (kulujen jälkeen). Tuotto syntyy vuokratuloista ja kiinteistöjen mahdollisista arvonnousuista. Sijoittajien on huomioitava, että kiinteistömarkkinoiden kehitys ei ole tasaista ja että kiinteistöjen hintavaihtelulla voi olla suurikin vaikutus rahaston mahdollisuuden myydä omistamiaan kiinteistöjä. Ylituotto tavoitellaan taktisilla kiinteistösjöjityksillä esim. niin, että analyysien tuella rahasto hankkii kiinteistöjä eri sektoreista ja eri alueilta, jotka kehittyvät koko markkinaa nähden suotuisemmin. Rahasto pyrkii myös saavuttamaan ylituottoa aktiivisella kiinteistöjohtamisosaamisellaan. Aktiivisella kiinteistöjohtamisella tarkoitetaan lisäarvon tuottamista mm. vuokrasopimusten ehtojen parantamisella, korjausvelan poistamisella, vuokralaisprofiilin parantamisella, kiinteistökulurakenteen tehostamisella, kiinteistön profiilin nostamisella sekä kehittämällä vastuullisempia ja kestävämpiä kiinteistöjä.

Tämä rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa 5 vuoden kuluessa.

Riski-tuottoprofiili



Riskimittari kuvaa rahastosijoituksen mahdollista riski- ja tuottotasoa. Koska rahaston ensimmäinen arvonnousupäivä on vasta 30.6.2022 ei rahasto-osuuden arvonnousun vaihtelua voi vielä laskea 5 vuoden ajalta. Nykyinen riskiluokka 6 on arvio strategian riskitasosta perustuen vastaavanlaisten rahastojen toteumaan. Riskiluokka 6 tarkoittaa, että rahaston osuuksien kehitykseen liittyy keskimääräistä suurempi riski ja tyypillisesti keskimääräistä korkeampi tuotto-odotus. Riskiltään alhaisimmat rahastot kuuluvat riskiluokkaan 1, mutta alinkaan riskiluokka ei ole täysin riskitön. Rahaston riskiluokka voi vaihdella ajan myötä. Rahaston sijoitusten luonteen vuoksi mittari ei kuvaa luotettavasti kaikkia niitä riskejä, jotka liittyvät rahaston

sijoitustoimintaan. Sijoittajien on tämän takia huomioidava rahaston mahdollista tulevaa tuottoa arvioidessaan myös seuraavat riskitekijät.

Kiinteistömarkkinoiden hintakehitys ja vuokramarkkinoiden kehitys ovat riippuvaisia yhteiskunnan taloudellisesta kehityksestä. On huomioitava, että rahasto ei mahdollisesti kaikissa tilanteissa pysty myymään sijoituksiaan käypään arvoon, tai että myyntiajat pitenevät, millä voi olla vaikutuksia rahaston edellytyksiin lunastaa rahasto-osuuksia. Rahaston omistamien kiinteistöjen tekninen kunto voi nopeasti heikentyä. Rahasto pyrkii pienentämään tätä riskiä arvioimalla tarkasti kiinteistöjen kunnon ennen ostoa ja jatkuvasti omistusaikana. Rahaston vuokraustoimintaan liittyy riski rahaston omistamien kohteiden väliaikaisesta, pysyvästä tai muutoin yllättävästä vajaakäytön esiintymisestä.

Rahasto voi ottaa sijoitustoimintansa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 50 prosenttia Rahaston kokonaisvaroista. Kokonaisvaroilla tarkoitetaan rahaston

taseen loppusummaa, ”GAV” (Gross Asset Value). GAV-arvoon sisältyvät sekä rahasto-osuudenomistajien rahastoon sijoittamalla varoilla tehdyt investoinnit että lainarahoituksella hankitut investoinnit, realisoitumaton arvonnousu ja kertyneet tuotot. Rahasto voi näin luoda tuottoa rahasto-osuudenomistajilleen sijoitussalkusta, joka on kaksi kertaa sen kokoinen kuin se pääoma, jonka rahasto-osuudenomistajat ovat sijoittaneet rahastoon. Tämä lisää rahaston mahdollista tuottoa, mutta nostaa samalla riskitasoa, koska rahaston altistus markkinoiden kehitykselle kasvaa. Rahaston kaikki varat voidaan tarvittaessa asettaa lainarahoituksen vakuudeksi. Rahaston riski/tuottomittari ei kuvaa rahaston sijoitustoimintaa varten otettuun luottoon liittyvää korko- tai luottoriskiä. Erityisistä syistä Rahaston lukuun voidaan ottaa lisäksi väliaikaiseen tarkoitukseen luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (33.33 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista. Riskejä kuvataan yksityiskohtaisemmin virallisessa rahastoesityksessä, joka on saatavilla verkkosivuilta <https://www.hcp.fi/>.

RAHASTON KULUT

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot

Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio	
Alle 1 vuosi:	4 %
1-3 vuotta:	3 %
3-5 vuotta:	2 %
Yli 5 vuotta:	1 %

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

yhteydessä. Lunastuspalkkio maksetaan Rahastolle korvauksena niistä kuluista, jotka aiheutuvat Rahastolle esimerkiksi omaisuuden myynnistä lunastusta varten.

Rahastosta vuoden aikana veloittavat maksut

Juoksevat kulu 2,15 %

Rahastosta tietyissä tilanteissa veloittavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio
20 % yli 8 % vuotuisen tuoton osuudesta
30 % yli 10 % vuotuisen tuoton osuudesta

Merkintä- ja lunastuspalkkio on ilmoitettu enimmäismäärinä. Ne voivat tietyissä tapauksissa olla alhaisemmat. Esitetyt juoksevat kulut käytetään rahaston toimintakustannusten, sekä markkinointi- ja jakelukustannusten maksamiseen.

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

Rahaston varoista maksetaan kaikki kiinteistöjen hoidosta, omistamisesta ja kaupan käynnistä sekä kiinteistöihin liittyvistä asiantuntija palveluista aiheutuvat kustannukset. Lisä tietoa kustannuksista on rahaston säännöissä.

Minimisijoitus on 5.000€

Kulut vähentävät rahastosijoituksen mahdollista tuottoa. Rahaston toiminta on aloitettu 27.1.2022. Ensimmäinen arvonnaskentapäivä on 30.6.2022.

Käytännön tiedot

Rahaston lisätiedot on saatavilla Vaihtoehtorahastojen hoitajan toimipisteistä sekä internetissä:

Kotisivu: <https://www.hcp.fi/>

Säilytysyhteisö: Skandinaviska Enskilda Banken

Tilintarkastaja: Ernst & Young

Tämän osuuslajin NAV julkaistaan tuottohistoria välilehdellä internet sivulla osoitteessa:
<https://www.hcp.fi/hcp-bricks/>

Helsinki Capital Partners Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja.

Verot: Rahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

Rahaston omistamat Kiinteistö ja kiinteistöarvopaperit arvostetaan niiden markkina-arvoon Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvoitsijan toimesta. Tämä arvostus tehdään kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä.

Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa neljä kertaa vuodessa, kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoimeksianto on annettava Vaihtoehtorahastojen hoitajalle viimeistään kaksi kuukautta ennen toivottua lunastuspäivää.

Rahasto-osuudenomistajan on huomioitava, että Kiinteistöjen myyntiaika voi olla pitkä, riippuen kiinteistömarkkinoiden kehityksestä. Tämän vuoksi Rahaston ei ole aina mahdollista toteuttaa lunastustoimeksiantoa sijoittajan toivomana lunastuspäivänä.

Rahasto vastaa kaikista sijoituskohteena olevien kiinteistöjen omistamisesta, hoidosta, arvostamisesta 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.

Vaihtoehtorahastojen hoitaja laskee rahasto-osuuden arvon kunkin vuosineljänneksen viimeiseltä pankkipäivältä.

Rahastolla on ainoastaan tuotto-osuuksia. Tuotto-osuuksille jaetaan vuosittain tuotto, joka on vähintään 75 prosenttia rahaston realisoituneista tuotoista.

Helsinki Capital Partners Oy:lle on myönnetty vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa ja sitä valvoo Suomen Finanssivalvonta. Tämä avaintietoesite on voimassa 27.1.2022 alkaen.