

## **Sijoitusrahasto Aventum Aasia REIT Plus**

### **Tiedot rahastosta**

Sijoitusrahasto Aventum Aasia REIT Plus on Suomen sijoitusrahastolain nojalla perustettu sijoitusrahasto (jäljempänä Rahasto). Rahaston voimassa olevat säännöt on vahvistettu 7.2.2007. Rahaston sijoitustoiminta aloitettiin 9.2.2007. Rahasto on EU:n sijoitusrahastodirektiivin mukainen rahasto (UCITS). Rahastoa hallinnoi Aventum Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä Rahastoyhtiö).

### **Rahaston yleiskuvaus ja sijoituspolitiikka**

Aventum Aasia REIT Plus on osakerahasto, joka sijoittaa listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeisiin maailmanlaajuisesti. Rahaston tavoitteena on hajauttaa sijoitukset siten, että rahaston pääpaino pitkällä aikavälillä on kehittyvien markkinoiden listatuissa kiinteistösijoitusyhtiöissä. Rahaston sijoitukset kohdistuvat pääasiassa Kaakkois-Aasian kasvaville markkinoille, mutta myös Itä-Euroopan maihin (ml. Venäjä) voidaan sijoittaa huomattava osa rahaston varoista. Perinteisten teollisuusmaiden (OECD) osalta Rahaston sijoitukset kohdistuvat yhtiöihin, joiden kiinteistösijoitustoiminta on tuottohakuista ja joiden toiminnan kohdemaina voivat olla kehittyvien markkinoiden kiinteistöt. Tavoitteena ei ole sijoittaa varoja indeksinomaisesti vaan Rahasto voi aktiivisesti nostaa tai laskea eri markkina-alueiden ja maiden osuutta sijoituksista. Täten rahastolla ei ole vertailuindeksiä. Rahaston tuottotavoitteena on saavuttaa tuotto, joka pitkällä aikavälillä ylittää yleisen eurooppalaisen listatun kiinteistösijoitusyhtiömarkkinan tuoton.

### **Rahaston riskit**

Sijoittamiseen liittyy aina riski, jolla tarkoitetaan sijoituksen tuottoon liittyvää epävarmuutta, mikä tarkoittaa mahdollisuutta saada sijoituksesta odotettua huonompaa tai parempaa tuottoa. Pääsääntönä voidaan pitää, että riski on pieniin rahamarkkinoille sijoitavissa lyhyen koron rahastoissa ja suurin yksittäisille kehittyville markkina-alueille sijoitavissa osakerahastoissa. Poikkeuksellisissa markkinatilanteissa riskit voivat olla allamainittuja suuremmat ja riski menettää rahastoon sijoitettuja varoja voi kasvaa. Rahaston arvonvaihteluun liittyvää riskiä mitataan yleisesti volatiliteetilla (mitä suurempi on rahaston volatiliteetti, sitä suurempi on rahaston arvonvaihteluun liittyvä riski). Volatiliteetti mittaa kuitenkin salkussa ollutta historiallista riskiä, joten se on ainoastaan viitteellinen riskimittari. Volatiliteetti voi myös vaihdella merkittävästi riippuen esimerkiksi yleisestä markkinaepävarmuudesta. Rahaston yksityiskohtainen sijoituspolitiikka ilmenee rahastosääntöjen kohdasta ”Rahaston varojen sijoittaminen”. Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaisille sijoittajille.

#### Markkinariski

Osakkeisiin sijoittaviin rahastoihin liittyy aina riski sijoituksen markkina-arvon vaihtelusta. Osakemarkkinoiden yleinen kehitys markkina-alueilla, joihin rahasto sijoittaa, vaikuttaa rahaston arvoon. Rahaston arvo voi vaihdella voimakkaasti lyhyellä aikavälillä. Pidempi sijoitusaika kasvattaa positiivisen tuoton todennäköisyyttä ja pienentää negatiivisen tuoton todennäköisyyttä. Osakemarkkinoiden riskiä voidaan pienentää rahastossa hajauttamalla sijoitukset maantieteellisesti, eri toimialoille ja eri yritysten osakkeisiin. Aventum Aasia REIT Plus -rahasto voi sijoittaa kaikki varansa kehittyvien talouksien listattuihin osakkeisiin, minkä seurauksena rahaston riskiprofiili on tavanomaisia laajasti hajauttavia kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeisiin sijoitavia rahastoja korkeampi. Kehittyvien markkinoiden sijoitusten arvonmuutokset voivat olla voimakkaita sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä.

#### Valuuttakurssiriski

Rahaston valuuttakurssiriski tarkoittaa rahaston muiden kuin euromääräisten sijoitusten arvonvaihtelun mahdollisuutta valuuttakurssien muutoksista johtuen. Sijoituskohteiden valuutan arvon heikkeneminen vaikuttaa negatiivisesti ja vahvistuminen positiivisesti rahasto-osuuden arvoon. Kehittyvillä markkinoilla valuuttakurssiriski tyypillisesti korostuu. Aventum Aasia REIT Plus -rahastoon osakesijoitusten kautta mahdollisesti sisältyvä valuuttariski pyritään osittain suojaamaan, mutta kehittyvien maiden valuuttojen osalta valuuttariski on pääsääntöisesti avoinna ja valuuttakurssiriski voi olla korkea.

#### Maantieteellinen riski

Tietylle maantieteelliselle alueelle sijoittavan rahaston sijoituksiin liittyy maantieteellinen riski. Tällä riskillä tarkoitetaan sitä, että tietyn maantieteellisen alueen tulevaisuudennäkymien muutosten vaikutus rahaston sijoituskohteiden arvoon voi olla huomattava ja että alueelle kohdistuvien sijoitusten arvonkehitys voi poiketa huomattavasti markkinoiden yleisestä globaalista arvonkehityksestä. Aventum Aasia REIT Plus -rahaston sijoitukset keskittyvät Aasian alueelle, sekä muihin kehittyviin talouksiin, esimerkiksi Itä-Eurooppaan, joten sen maantieteellinen riski on siten merkittävä.

#### Toimialariski

Tietylle toimialalle sijoittavaan rahastoon liittyy toimialariski. Tällä riskillä tarkoitetaan sitä, että tietyn toimialan tulevaisuudennäkymien muutosten vaikutus rahaston sijoituskohteiden arvoon voi olla huomattava ja että toimialalle kohdistuvien sijoitusten arvonkehitys voi poiketa huomattavasti markkinoiden yleisestä arvonkehityksestä. Aventum Aasia

REIT Plus -rahaston sijoitukset keskittyvät kiinteistötoimialan kohdeyrityksiin, joten rahaston toimialariskiä voidaan pitää merkittävänä.

#### Aktiiviriski

Aktiiviriski on aktiivisen salkunhoidon seurauksena ilmenevä riski suhteessa vertailuindeksiin tai yleiseen markkinakehitykseen. Aktiivisella salkunhoidolla tarkoitetaan yleensä aktiivista näkemyksen ottamista sijoituskohteiden positiivisesta tai negatiivisesta kehityksestä pyrkien saavuttamaan vertailuindeksiä tai yleistä markkinakehitystä parempi tuotto. Vaikka Aventum Aasia REIT Plus -rahastolla ei varsinaista vertailuindeksiä olekaan, aktiiviriskin voidaan katsoa olevan merkittävä sen pyrkiessä ei-indeksinomaiseen sijoittamiseen.

#### Likviditeettiriski

Rahaston likviditeettiriskillä tarkoitetaan sitä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä kohtuulliseen hintaan. Tämä voi vaikuttaa rahasto-osuuden arvoon, mikäli rahaston sijoituksia joudutaan realisoimaan epäsuotuisaan aikaan. Likviditeettiriskiä voi erityisesti ilmetä poikkeuksellisessa markkinatilanteessa, jolloin esimerkiksi tietyillä arvopapereilla ei käydä aktiivisesti kauppaa tai osto- ja myyntinoteerausten ero on suuri tai puuttuu kokonaan. Likviditeettiriskin realisoituminen saattaa vaikuttaa myös rahastolunastusten toteutusaikatauluun.

#### Operatiiviset riskit

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan sellaista rahaston sijoituskohteiden riskiä, joka aiheutuu esim. sijoituskohteen ulkoisista tekijöistä ja teknologiasta tai henkilöstön, organisaation tai sisäisten prosessien puutteellisesta toiminnasta.

#### Selvitysrisi

Selvitysriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että arvopaperikaupan vastapuoli ei toimi sovittujen ehtojen mukaisesti, vaikka toinen osapuoli on täyttänyt omat sopimusvelvoitteensa. Selvitysrisi on suurempi mannerten välisissä arvopaperi- ja valuuttatransaktioissa, sillä selvitys tapahtuu mahdollisesti eri aikavyöhykkeillä.

#### Force Majeure -riski

Force Majeure -riskeillä tarkoitetaan sopimuksista riippumattomia, ennalta arvaamattomia ja ylivoimaisia seurauksia aiheuttavia tekijöitä, jotka merkitsevät riskiä toiminnan jatkuvuudesta ja joista sopimusosapuolet eivät ole vastuussa. Näitä riskejä voivat olla esimerkiksi vakavat luonnonkatastrofit, kapinat, lakot ja sotatilat. Force Majeure -riskien realisoituminen saattaa vaikuttaa merkittävästi esimerkiksi rahaston sijoituskohteena olevien arvopapereiden hintoihin tai rahaston mahdollisuuksiin käydä arvopaperikauppaa. Tämä voi puolestaan vaikuttaa myös rahastolunastusten toteutusaikatauluun.

#### Volatiliteetti

Rahasto 38,02%

### Rahaston sijoittajakohderyhmä

Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa kehittyvien talouksien kiinteistömarkkinoille listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden ja rahastojen kautta ja joka tavoittelee kehittyneiden talouksien kiinteistömarkkinaa korkeampaa tuottoa. Suositeltava sijoitusaika rahastoon on yli viisi vuotta. Sijoittaja vastaa valitsemansa rahaston soveltuvuudesta omiin sijoitustarkoituksiinsa, joten hänen tulee huolellisesti perehtyä tähän yksinkertaistettuun rahastoesitteeseen ja Rahaston sääntöihin.

### Rahaston historiallinen tuotto

tuotto %	Koko vuosi	Tammi	Helmi	Maalis	Huhti	Touko	Kesä	Heinä	Elo	Syys	Loka	Marras	Joulu
2007	-1,30		-2,42	4,59	-0,30	3,99	0,13	3,08	-4,29	4,04	1,42	-9,11	-1,55
2008	-51,61	-11,58	-1,54	-10,64	8,10	-2,22	-14,43	-1,60	-2,00	-17,32	-12,49	-4,21	2,89
2009	65,24	7,11	-10,75	9,01	15,18	17,92	2,08	7,72	-3,60	5,51	1,03	-2,87	6,38
2010	7,92	-4,71	6,21	6,63									

Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi sekä nousta että laskea. Rahastosijoittaja voi sijoituksensa lunastuttaessaan saada takaisin vähemmän kuin hän siihen alunperin sijoitti.

## Rahaston tuotonjako

Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous päättää tuotto-osuuksien omistajille jaettavasta tilikauden tuoton määrästä. Tuotonjaossa pyritään jakamaan määrä, joka vastaa rahaston osakesijoitusten keskimääräistä osinkotuottoa.

Tuotto-osuuksille maksettu tuotto vähennetään tuotto-osuuksille laskettavasta Rahaston pääomasta. Kasvuosuuksille ei jaeta tuottoa, vaan niille tuleva tuotto lisätään osuuksien arvoon ja sijoitetaan Rahaston tarkoituksen mukaisesti edelleen. Tuotto maksetaan tuotto-osuuksien omistajalle, joka on merkittynä Rahastoyhtiön rahasto-osuusrekisteriin sinä päivänä, jona Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous pidetään. Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille. Mikäli tuotto-osuuden omistaja ei ole ilmoittanut Rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto voidaan maksaa, siirretään tuotto, jota ei ole nostettu viiden vuoden kuluessa sen ensimmäisestä nostopäivästä lukien, takaisin Rahaston omaisuuteen.

## Rahastosta perittävät palkkiot ja vähimmäismerkintä

Merkintä- /lunastuspalkkio:	0 % / 0 %, jos sijoitusaika on yli 12 kuukautta, muuten 1 %
Kiinteä hallinnointipalkkio:	0,90 %
Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio:	10 % kahdeksan prosentin vuosituoton ylittävästä tuotosta*
Kertasijoitus vähintään:	10 000 euroa

\*Tuottopalkkion edellytyksenä on vanhan korkeimman rahaston arvon ylittyminen (nk. "high watermark"-vaatimus) samalla kun rahaston tuottokehityksen täytyy ylittää 8 % p.a. tuotto rahaston perustamisesta. Tuottopalkkio lasketaan päivittäisestä rahaston arvomuutoksesta vähennettynä 8 % p.a. tuotolla, mikäli kaksi edellä mainittua ehtoa täyttyvät.

Rahaston kokonaiskulusuhde TER oli 0,90 % p.a. vuonna 2009 (TER -lukuun on laskettu mukaan kaikki rahaston kulut pl. kaupankäyntikulut). Rahaston sijoitusten vuosittainen kiertonopeus oli 11% vuonna 2009. Rahaston sääntöjen 11 § määrittelee rahaston enimmäispalkkiot. Tunnuslukujen laskentaperusteet ja -kaavat on esitetty osoitteessa [www.aventumrahastot.fi](http://www.aventumrahastot.fi).

## Palkkioiden periminen

Rahaston hallinnointipalkkio ja mahdollinen tuottosidonnainen palkkio vähennetään päivittäin rahasto-osuuden arvosta, eli palkkio on otettu huomioon rahasto-osuuden arvossa, eikä sitä veloiteta asiakkaalta erikseen. Hallinnointipalkkio sisältää korvauksen säilytysyhteisölle sekä sillä katetaan sijoitusrahaston hallinnoinnista aiheutuvat säännölliset kulut.

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio määräytyy Rahaston kokonaistuoton mukaan päivittäin. Tuottosidonnaisena hallinnointipalkkiona veloitetaan 10 prosenttia 8 % p.a. ylittävästä tuotosta (referenssituotto). Rahastoyhtiö saa tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion referenssituoton ylittävästä tuotosta ainoastaan silloin, kun Rahaston tuotto ylittää 8 % p.a. tuoton laskettuna rahaston perustamisesta ja samalla kun rahasto-osuuden arvo ennen tuottosidonnaisen palkkion vähentämistä on korkeampi kuin Rahaston korkein aikaisempi sellainen, Rahaston mahdollisella tuotonjaoilla korjattu rahasto-osuuden arvo, johon merkintöjä tai lunastuksia on voitu toteuttaa. Rahastoyhtiö veloittaa tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion kuukausittain. Rahaston merkintäpalkkio peritään siitä summasta, jonka asiakas on maksanut rahaston tilille, tämän jälkeen lopuilla varoilla merkitään rahasto-osuuksia. Rahaston lunastuspalkkio peritään asiakkaan lunastaessa osuuksiaan. Rahastoyhtiö perii ensin lunastuspalkkion lunastussummasta ja maksaa loput varat asiakkaan ilmoittamalle tilille.

## Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus

Rahasto-osuuksien merkintä- ja lunastustoimeksiantoja vastaanotetaan Aventum Rahastoyhtiö Oy:ssä jokaisena suomalaisena pankkipäivänä. Ennen merkintää asiakkaiden tulee tutustua voimassa olevaan rahasto-ohjeeseen sekä sijoitusrahaston sääntöihin, joista ilmenevät yksityiskohtaiset ehdot. Merkinnän rahasiirron voi tehdä pankin internet-palvelussa, maksuautomaateilla tai pankin kassalla tavallisena tilisiirtona, jonka jälkeen merkinnästä tulee ilmoittaa rekisteröintiä varten Aventum Rahastoyhtiö Oy:lle (merkintälomake on tulostettavissa [www.aventumrahastot.fi](http://www.aventumrahastot.fi) internet sivuilta) Merkintäpäivä on se pankkipäivä, jolloin merkintätoimeksianto on vastaanotettu ja rekisteröity Rahastoyhtiössä ja merkintäsumma on rahaston pankkitilillä Rahastoyhtiön käytettävissä viimeistään kello 13.00 Suomen aikaa edellyttäen, että Aventum Rahastoyhtiö Oy:lle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnän suorittajasta ja tämän henkilöllisyydestä. Merkintähinta on merkintäpäivänä laskettu osuuden arvo. Kello 13.00 jälkeen Suomen aikaa rekisteröidyn merkintätoimeksiannon ja/tai Rahaston pankkitilille Rahastoyhtiön käytettäväksi saapuneen merkintäsumman perusteella merkintä tehdään seuraavana pankkipäivänä. Rahastoyhtiöllä on oikeus hyväksyä tai hylätä tehty merkintätoimeksianto tai merkintä. Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla toimeksianto sekä luovuttamalla mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle. Mikäli Rahastoyhtiön ei tarvitse lunastusta varten myydä arvopapereita, toteutetaan viimeistään kello 13.00 Suomen aikaa Rahastoyhtiössä vastaanotettu ja rekisteröity lunastusvaatimus siihen rahasto-osuuden arvoon, joka lasketaan Rahastoyhtiössä samana pankkipäivänä. Kello 13.00 jälkeen Suomen aikaa Rahastoyhtiössä vastaanotettu ja rekisteröity lunastusvaatimus toteutetaan arvoon, joka lasketaan seuraavana pankkipäivänä, kun lunastusta vaadittiin Rahastoyhtiöltä.

## Verotus sijoitusrahastojen ja osuudenomistajan osalta

Suomeen rekisteröidyt sijoitusrahastot ovat tulo- ja varallisuusverosta vapaat, joten ne eivät maksa veroja luovutusvoitoistaan tai korkotuloistaan. Ulkomailta saaduista pääomatuloista sijoitusrahasto maksaa verosopimuksen mukaisen lähdeveron.

Yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön ja kotimaisen kuolinpesän saama tuotto on saajalleen pääomatuloa. Sijoitusrahasto-osuuden lunastamiseen tai luovuttamiseen sovelletaan luovutusvoittoverotuksen säännöksiä. Rahasto-osuuden lunastuksen yhteydessä syntyvä mahdollinen luovutusvoitto on pääomatuloa, joista rahasto-osuudenomistajalta peritään kulloinkin voimassa oleva pääomavero (28 % v. 2009). Luovutusvoitto ei ole veronalaista, jos verovuonna saadut omaisuuden luovutushinnat ovat yhteensä enintään 1.000 euroa. Rahasto-osuuden lunastuksen yhteydessä syntyvän mahdollisen luovutustappion voi vähentää kyseisen verovuoden ja sitä seuraavan kolmen vuoden aikana syntyvistä luovutusvoitosta. Luovutustappio on vähennyskelvoton, jos verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut hankintahinnat ovat enintään 1.000 euroa. Aventum Rahastoyhtiö Oy ilmoittaa veroviranomaisille vuoden lopun rahasto-osuuksien omistukset ja vuoden aikana tehdyt rahasto-osuuksien lunastukset. Rahasto-osuuksien lunastusten yhteydessä mahdollisesti syntyvästä luovutusvoitosta ei suoriteta ennakonpidätystä, vaan osuudenomistajan tulee ilmoittaa syntynyt luovutusvoitto veroilmoituksessa tai veroehdotuksen täydennyksenä. Rahasto-osuuksien luovutusvoittoa laskettaessa myyntihinnasta voidaan vähentää joko merkintähinta sekä hankinnasta aiheutuneet kulut tai käyttää hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettamaa käytettäessä ei voida vähentää mitään kuluja. Vähintään 10 vuotta omistettujen rahasto-osuuksien hankintamenona saa vähentää 40 % lunastushinnasta ja vastaavasti lyhyemmän aikaa omistettujen rahasto-osuuksien osalta 20 % lunastushinnasta.

#### **Rahaston hallinnointi, tilintarkastaja, säilytysyhteisö**

Rahastoa hallinnoi Aventum Rahastoyhtiö Oy (Y-tunnus: 1840039-5), jonka kotipaikka on Helsinki. Aventum Rahastoyhtiö Oy:n ja sen hallinnoimien rahastojen tilintarkastusyhteisönä toimii KHT-Yhteisö KPMG Oy Ab. Tilintarkastajina toimivat 23.05.2008 alkaen:

KHT Marcus Tötterman  
KPMG Oy Ab KHT-Yhteisö

varalla: Pertti Pirhonen, KHT  
KPMG Oy Ab KHT-Yhteisö

Osuudenomistajien valitsema:  
KHT Timo Nummi

varalla: KHT Riitta Pyykkö

Aventum Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken Ab (publ), Helsingin Sivukonttori ja sen pääasiallinen toimiala on ulkomainen luottolaitos. Kaikki sijoitusrahastojen arvopapereiden säilytykseen ja kaupankäyntiin liittyvät toimet hoidetaan säilytysyhteisössä, minkä lisäksi se valvoo toiminnan lainmukaisuutta.

#### **Valvova viranomainen**

Rahastoyhtiötä ja Rahastoa valvoo Finanssivalvonta, Snellmaninkatu 6 ja Mikonkatu 8, PL 103, 00101 Helsinki.

#### **Rahasto-osuuden arvon julkistaminen sekä muu rahastoa ja rahastoyhtiötä koskeva tiedon saanti**

Rahasto-osuuden arvo lasketaan ja julkistetaan jokaisena pankkipäivänä. Rahasto-osuuden arvo julkistetaan ilmoittamalla se Helsingin pörssiin, joka toimittaa arvot eri tiedotusvälineille. Rahasto-osuuden arvoa voi seurata mm. Rahastoyhtiön internetsivuilta ([www.aventumrahastot.fi](http://www.aventumrahastot.fi)), rahastotietoja julkaisevista talous- ja päivälehdistä, sekä [www.omxgroup.com](http://www.omxgroup.com) internetsivuilta. Rahastoyhtiöstä on saatavissa vuosikertomus ja viimeisin osavuosisikatsaus.