

Tarkoitus

Tämä avaintietoasiakirja tarjoaa sinulle perustiedot tästä sijoitustuotteesta. Se ei ole mainosmateriaalia. Lain edellyttämät tiedot auttavat sinua ymmärtämään tuotteen ominaisuuksia, riskejä, kuluja, mahdollisia voittoja ja tappioita ja vertaamaan sitä muihin tuotteisiin.

Tuote

Nimi	Swedbank Robur Fastighet A
Tuottaja	Swedbank Robur Fonder AB
ISIN	SE0000537763
Yhteystiedot	Lisätietoja saat osoitteesta www.swedbankrobur.se tai soittamalla meille numeroon +46 858 592 400
Valvontaviranomainen	Finansinspektionen
Päivämäärä	2024-02-20

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi	Sijoitusrahasto
Erääntymisaika	Rahastolla ei ole erääntymispäivää. Rahastoyhtiöllä on oikeus sulkea rahasto ja lunastaa osuudet, katso tiedot rahastoesitteestä.
Tavoitteet	Rahaston tavoitteena on ylittää pitkällä viiden vuoden aikavälillä vertailuindeksinsä, joka koostuu 75 % MSCI World Real Estate Net -vertailuindeksistä ja 25 % SIX Fastigheter Return -vertailuindeksistä. Rahasto sijoittaa pääasiallisesti Ruotsissa ja muualla maailmassa kiinteistöalalla toimivien yritysten, kuten kiinteistöyhtiöiden, meklareiden ja rakennusyhtiöiden, osakkeisiin. Rahasto voi myös sijoittaa muihin yhtiöihin, joilla on pääosin reaaliomaisuutta, kuten metsä- ja energiayrityksiin. Rahastolla on aktiivinen investointistrategia, joka keskittyy yritysten valintaan edellä mainitun sijoituspolitiikan puitteissa. Salkunhoitajalla on pitkäjänteinen sijoitushorisontti, ja hän valitsee yrityksiä, jotka ovat kiinnostavia ja arvostettuja suhteessa yrityksen tulevaan tuottopotentiaaliin. Osakkeet valitaan oman harkinnan mukaan, mikä merkitsee sitä, että niiden markkina-arvo voi nousta ja laskea ajan myötä. Aktiivinen riski (eng. tracking error) on mitta, joka osoittaa, paljonko rahaston historiallinen tuotto on vaihdellut arvoltaan vertailuindeksin suhteen. Normaaleissa markkinaolosuhteissa katsotaan aktiivisen riskin vaihtelevan 3:n ja 5:n prosentin välillä, mikä merkitsee, että rahaston muutos voi poiketa sekä positiivisesti että negatiivisesti indeksin kehityksestä. Rahaston tuotto määräytyy sen mukaan, miten sijoitettujen osakkeiden arvo nousee tai laskee omistusjakson aikana. Voit yleensä ostaa ja myydä rahasto-osuuksia jokaisena pankkipäivänä jälleenmyyjiemme kautta. Osuusluokka ei maksa osinkoja.
Kohderyhmä	Tämä rahasto voi sopia säästäjälle, joka aikoo pitää sijoituksensa vähintään 5 vuoden ajan ja joka ymmärtää, että rahastoon sijoitetun rahan arvo voi sekä nousta että laskea ja että ei ole varmaa, että sijoittaja saa takaisin kaiken sijoitetun pääomansa. Rahastoon sijoittaminen ei edellytä erityistä aiempaa tietoa tai kokemusta sijoitusrahastoista tai rahoitusmarkkinoista.
Muuta	Säilytysyhteisö: Swedbank AB. Vuosikertomus, puolivuosikertomus, rahastoesite, viimeisin osuuden arvo ja muut käytännön tiedot ovat saatavilla osoitteessa www.swedbankrobur.se

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori



 Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta hallussaan 5 vuoden ajan
Ota valuuttariski huomioon. Sijoittaja saa maksuja toisessa valuutassa, mikä tarkoittaa, että valuuttakurssi vaikuttaa hänen lopulliseen tuottoonsa. Tätä riskiä ei oteta huomioon edellä esitetystä indikaattorissa.

Yleinen riski-indikaattori antaa tietoa tämän tuotteen riskitasosta muihin tuotteisiin verrattuna. Se osoittaa, kuinka todennäköistä on, että tuotteen arvo laskee markkinoiden kehityksen seurauksena. Olemme luokitelleet tuotteen riskiluokkaan 4/7 eli keskivertoon riskiluokkaan. Se tarkoittaa, että rahastolla on keskiverto riski osuuden arvon nousuihin ja laskuihin. Indikaattori heijastaa ensisijaisesti rahastoon sijoitettujen varojen arvon nousuja ja laskuja. Tämä tuote ei sisällä mitään suojaavaa tulevaa markkinatulosta vastaan. Tämän vuoksi saatat menettää sijoituksesi kokonaan tai osittain.

Tuottonäkymät

Tuotto, jonka saat tästä tuotteesta, riippuu tulevasta markkinatuloksesta. Tuleva markkinakehitys on epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Epäsuotuisat, kohtuulliset ja suotuisat näkymät osoittavat tuotteen huonoimman, keskimääräisen ja parhaan tuloksen viimeisten 10 vuoden aikana. Markkinat voivat kehittyä tulevaisuudessa aivan eri tavalla.

Suosittelun sijoitusaika: 5 vuoden ajan
Sijoitusesimerkki: 100 000 SEK

Näkymät		Jos lunastat 1 vuoden kuluttua	Jos lunastat 5 vuoden kuluttua
Vähimmäistuotto	Taattua vähimmäistuottoa ei ole. Saatat menettää sijoituksesi kokonaan tai osittain.		
Stressinäkö	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	15 500 SEK	15 600 SEK
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-84,5 %	-31,0 %
Epäsuotuisa näkö	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	75 400 SEK	81 100 SEK
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-24,6 %	-4,1 %
Kohtuullinen näkö	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	109 800 SEK	175 900 SEK
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	9,8 %	12,0 %
Suotuisa näkö	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	148 700 SEK	232 500 SEK
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	48,7 %	18,4 %

Epäsuotuisa näkö toteutui sijoitukselle vuosina 2019-2024. Kohtuullinen näkö toteutui sijoitukselle vuosina 2016-2021. Suotuisa näkö toteutui sijoitukselle vuosina 2014-2019. Stressinäkö osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa. Luvut sisältävät kaikki itse tuotteen kulut, mutta eivät välttämättä kaikkia kuluja, jotka maksat neuvonantajillesi tai jakelijallesi. Luvuissa ei ole otettu huomioon henkilökohtaista verotilannettasi, mikä myös vaikuttaa mahdolliseen tuottoon.

Mitä tapahtuu, jos Swedbank Robur Fonder AB on maksukyvytön?

Lain mukaan rahastoyhtiö ei saa säilyttää rahaston varoja. Sen sijaan jokaisella rahastolla tulee olla erityinen säilytysyhteisö, joka huolehtii rahaston varojen säilyttämisestä. Mikäli rahastoyhtiö menee konkurssiin, rahaston hallinnointi siirtyy säilytysyhteisön hoidettavaksi. Rahastossa ei ole sijoittajille muuta korvaus- tai takausjärjestelmää.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Henkilö, joka neuvoo sinua tai myy tuotetta, voi periä muita kuluja. Jos näin on, kyseisen henkilön on ilmoitettava sinulle näistä kuluista ja siitä, miten ne vaikuttavat sijoitukseesi. Jos rahasto on osa toista tuotetta, esim. sijoitussidonnaista vakuutusta, kyseisestä tuotteesta voi aiheutua muitakuluja.

Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoista näet summat, jotka otetaan sijoituksestasi erilaisten kulujen kattamiseen. Summien suuruus riippuu siitä, kuinka paljon sijoitat, kuinka kauan pidät tuotetta hallussasi ja millaisen tuoton tuotteesta saa. Tässä esitetyt summat perustuvat sijoitussummaesimerkkiin ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin.

Olemme oletaneet seuraavaa:

- Ensimmäisenä vuonna saat takaisin sijoittamasi summan (0 % vuosituottoa). Tuotteen suositellun sijoitusajan osalta olemme oletaneet, että tuotteesta saa kohtuullisessa näkymässä esitetyn mukaisen tuoton.
- 100 000 SEK sijoitetaan.

	Jos lunastat 1 vuoden kuluttua	Jos lunastat 5 vuoden kuluttua
Kokonaiskulut	1 290 SEK	10 370 SEK
Vuosittaiset kustannusvaikutukset*	1,29 %	1,29 % joka vuosi

* Tämä havainnollistaa, kuinka kulut vähentävät tuottoasi joka vuosi hallussapitoaikana. Se osoittaa esimerkiksi, että jos lunastat suositellun hallussapitoajan aikana, keskimääräinen tuottoasi vuodessa on 13,25 % ennen kuluja ja 11,96 % kulujen jälkeen. Sinulle tuotteen myyvä henkilö voi saada korvauksena palveluistaan osan meille maksamistasi kuluista. Saat tiedot summasta.

**Kulujen rakenne**

SEK-määräiset summat perustuvat 100 000 SEK sijoitukseen.

Jos lunastat 1 vuoden kuluttua			
Kertaluonteiset merkintä- tai lunastuskulut	Osallistumiskulut	Emme veloita merkintähintaa, mutta tuotteen sinulle myyvä henkilö voi tehdä niin.	0 SEK
	Irtautumiskulut	Emme veloita tästä tuotteesta lunastushintaa, mutta sinulle tuotteen myynyt myyjä voitehdä niin.	0 SEK
Jatkuvaluonteiset kulut	Hallinnointikulut ja muut hallinto- tai toimintakulut	1,25 % sijoituksesi arvosta vuodessa. Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kustannuksiin tai odotettuihin kustannuksiin, jos rahasto/osakeluokka on äskettäin lanseerattu.	1 250 SEK
	Liiketoimikulut	0,04 % sijoituksesi arvosta vuodessa. Tämä on arvio kuluista, jotka aiheutuvat, kun ostanne ja myymme tuotteen taustalla olevia sijoituksia. Todellinen summa vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostanne ja myymme.	40 SEK
Erityistilanteissa veloitetaan ylimääräisiä kuluja	Tulosperusteiset palkkiot	Tästä tuotteesta ei veloiteta tulosperusteisia palkkioita.	N/A

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

Suositeltu sijoitusaika: 5 vuoden ajan

Rahastolla ei ole omistusjaksoa koskevaa vähimmäisvaatimusta, mutta osakkeisiin sijoittavana se sopii keskipitkään tai pitkäaikaiseen sijoittamiseen. Sinun tulee valmistautua säästämään rahastoon vähintään 5 vuotta. Pystyt normaalisti myymään rahasto-osuuksiasi jokaisena pankkipäivänä ilman lisämaksua.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Jos haluat tehdä valituksen rahastosta, voit ottaa yhteyttä henkilöön, joka neuvoi sinua tai myi rahaston sinulle. Voit myös ottaa yhteyttä rahastoyhtiöön (swedbankrobur.se/en/about-us/company-facts-and-organisation/complaints) tai kirjoittaa osoitteeseen klagomal@swedbankrobur.se tai osoitteeseen Swedbank Robur, Complaints Officer for funds, 105 34 Stockholm, Sverige.

Muut olennaiset tiedot

Täydelliset tiedot rahastosta löytyvät rahastoesitteestä, joka on saatavilla rahastoyhtiön verkkosivustolla (www.swedbankrobur.se). Sieltä löytyvät myös tämän asiakirjan nykyinen versio, rahaston vuosikertomus ja puolivuotiskertomus.

Rahaston aikaisempi kehitys: Viimeisten 10 vuoden tuotot on esitetty Past Performance koskevassa asiakirjassa, joka on saatavilla täältä: <https://swedbankrobur.se/legal-documents>

Historialliset tuottonäkymät: Aiemmin julkaistut tuottonäkymät löytyvät täältä: <https://swedbankrobur.fondlista.se/performancescenarios/SE0000537763/sv>