

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat 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.

### JAM Real Estate

Osuusluokka A (ISIN-koodi: FI4000375407, kasvuosuus)  
Osuusluokka B (ISIN-koodi: FI4000375415, tuotto-osuus)

A- ja B-osuussarjat ovat Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt -rahaston osuussarjoja, jotka on suunnattu CapMan Wealth Services Oy:n asiakkaille. Rahastoa hallinnoi GRIT Rahastoyhtiö Oy, joka on GRIT Governance Oy:n tytäryhtiö.

### Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

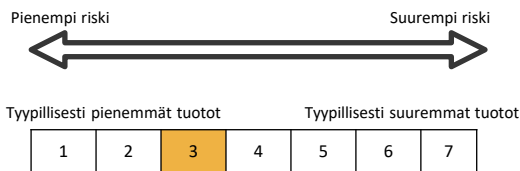
Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt -rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena saavuttaa hyvä pitkän aikavälin tuotto kansainvälisiltä kiinteistömarkkinoilta. Rahaston sijoitustoiminta ei ole sidottu mihinkään tiettyyn maantieteelliseen alueeseen tai toimialaan.

Rahasto on Suomessa rekisteröity erikoissijoitusrahasto, jonka varat voivat olla vähemmän hajautettuina kuin tavallisella sijoitusrahastolla ja joka voi sijoittaa arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, joihin tavalliset sijoitusrahastot eivät välttämättä saa sijoittaa. Rahaston salkunhoidosta vastaa CapMan Wealth Services Oy. Sijoitusstrategiaa toteutetaan sijoittamalla Rahaston varat muihin Euroopassa tai Yhdysvalloissa sijaitseviin, pörssi-listattuihin tai -listaamattomiin, pääasiassa kiinteistömarkkinoille sijoitaviin rahastoihin. Salkunhoitaja pyrkii löytämään kohderahastoja, joiden sijoitustoiminta on erityisen ansiokasta, ja joiden kulurakenne on houkutteleva. Rahasto pyrkii myös vaihtelevaan sijoitussalkun painotusta kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen perusteella siten, että Rahasto sijoittaa Salkunhoitajan parhaaksi arvioimiin rahastoihin, jotka toimivat sellaisella markkina-alueella tai sijoitusteemalla, joiden tulevaisuudennäkymät ovat Salkunhoitajan arvion mukaan keskimääräistä kansainvälistä kiinteistömarkkinoiden tuottoa parempia. Rahaston sijoitusstrategia ei ole erityisen aktiivinen. Sijoitusinstrumenteilla ei ole tarkoitus käydä aktiivista kauppaa, vaan tavanomaisesti sijoitus pidetään salkussa niin pitkään kuin ennen sijoitusta asetettujen edellytysten voidaan katsoa tyytynneen. Rahasto sopii sijoittajille, jotka uskovat kiinteistömarkkinoiden hyvään kehitykseen sekä Suomessa että kansainvälisesti.

Rahaston perusvaluutta on euro. Rahastossa on käytössä viisi eri osuussarjaa: A-, B-, K-, T- ja I-osuussarjat. Kaikkia sijoittajia kohdellaan yhdenvertaisesti osuusluokasta riippumatta. Tuotto-osuuksille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta päättää rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous. Rahaston merkintä- ja lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuosiseljänneksen viimeinen pankkipäivä. Merkintätoteutuksien tulee jättää kirjallisesti ja merkintämaksu suorittaa viimeistään kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden 21. päivä. Merkintä toteutetaan kuluva vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoteutuksien tulee jättää kirjallisesti viimeistään kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden 21. päivänä. Lunastus toteutetaan seuraavan vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä.

Suositus: Tämä rahasto ei ehkä sovi sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa viiden (5) vuoden kuluessa.

### Riski-tuotto-profiili



Rahasto on sijoitusstrategiansa johdosta sijoitettu riskiluokkaan 3, mikä tarkoittaa, että rahasto-osuuksien arvonkehitykseen liittyy hieman keskiarvoa matalampi riski.

Historiallisten tietojen perusteella ei välttämättä ole mahdollista muodostaa luotettavia oletuksia tulevaisuudesta. On mahdollista, että riskiluokka muuttuu ajan kuluessa. Myöskään aiimpaan riskiluokkaan (1) kuuluva rahasto ei ole täysin riskitön.

Riskimittari kuvastaa rahaston historiallista volatiiliteettiä, eli rahasto-osuuksien arvovaihtelua viimeisen viiden vuoden aikana. Tämän rahaston kohdalla riskiluokka perustuu kuitenkin arvioon, sillä rahastolla ei ole tuottohistoriaa viideltä vuodelta.

Lisäksi on huomioitava seuraavat, tärkeimmät rahaston arvonkehitykseen vaikuttavat riskitekijät, jotka eivät välttämättä täysin määräisesti sisälly riskimittariin:

**Markkinariski:** Markkinariski tarkoittaa riskiä markkinahinnan vaihtelusta. Markkinariski voi olla liitännäinen kiinteistömarkkinoiden yleiseen kehitykseen tai olla siitä riippumaton. Kiinteistömarkkinoihin tai Rahaston arvoon voivat lisäksi vaikuttaa esimerkiksi korkotasot tai valuuttakurssien vaihtelut.

**Likvideettiriski:** Riski siitä, ettei rahaston sijoituksia voida realisoida suunnitellussa ajassa, tai toivottuun hintaan.

**Operatiivinen riski:** Riski, joka aiheutuu toimintatapojen, henkilöstön tai tietojärjestelmien puutteellisesta toiminnasta.

**Vastapuoliriski:** Riski siitä, ettei rahaston vastapuoli arvopaperimarkkinoilla suoriudu sovituista velvollisuuksistaan.

**Erityisten tapahtumien riski:** Riski, joka aiheutuu ennalta arvaamattomista, ulkopuolisista olosuhteista, kuten esimerkiksi jostakin poliittisesta tapahtumasta.

**Johdannaisriski:** Johdannaisten käyttö voi lisätä tai vähentää Rahaston riskiä ja odotettua tuottoa. Johdannaissopimusten käyttö voi lisätä vastapuoliriskiä ja/tai operatiivista riskiä.

**Rahastoesite sisältää lisätietoja rahaston riskiprofiilista.**

## Rahaston kulut

Sijoittajan maksamia kuluja käytetään salkunhoidon lisäksi rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten, maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoitusten mahdollista tuottoa.

### Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkio

Merkintäpalkkio	Enintään 2 %
Lunastuspalkkio	Enintään 1 %

### Rahastosta vuoden aikana veloittavat maksut

Juoksevat kulut (A-osuudet)	2,38 %
Juoksevat kulut (B-osuudet)	2,32 %

### Rahastossa tietyissä tilanteissa veloittavat kulut

Tuottosidonnainen palkkio	15 % vertailutuoton (5 % p.a.) ylittävästä tuotosta (High Watermark). Vuonna 2021 perittiin tuottosidonnaista palkkiota 0 %.
---------------------------	--

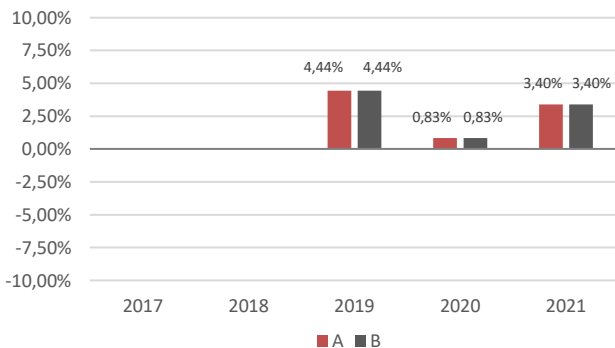
**Merkintäpalkkio ja lunastuspalkkio** on ilmoitettu enimmäismäärinä. Tarkemmat tiedot voimassa olevasta hinnastosta käyvät ilmi rahastoesiitteestä.

Rahaston **juoksevat kulut** perustuvat edellisvuoden kuluihin 12/2021 päättyneeltä vuodelta. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen, eivätkä ne sisällä:

- Tuottosidonnaisia palkkioita
- Rahaston maksamia kaupankäyntikuluja, paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.

**Lisätietoja rahaston palkkioista ja kuluista on esitetty rahastoesiitteessä. Rahastoesiite on saatavissa CapMan Wealth Services Oy:ltä tai pyydettyäessä Rahastoyhtiöstä.**

## Aiempi tuottokehitys



Rahaston aloituspäivä oli 29.12.2017. Rahastolla ei ole tuotthistoriaa viideltä kokonaiselta kalenterivuodelta. A- ja B-osuuksia on laskettu liikkeelle 29.3.2019 alkaen, minkä johdosta vuoden 2019 tuotto ei ole kokonaiselta kalenterivuodelta. Kaikki aiempaa tuotto- tai arvonkehitystä koskevat luvut on laskettu rahaston nettoarvon perusteella ja olettaen, että rahaston jaettava tuotto on sijoitettu uudelleen.

**Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta tuotosta.**

## Käytännön tiedot

Lisätietoa rahastosta on saatavissa rahastoesiitteestä, rahaston säännöistä, rahaston puolivuotiskatsauksesta sekä vuosikertomuksesta. Ne ovat saatavissa veloitusetta CapMan Wealth Services Oy:ltä tai pyydettyäessä rahastoyhtiöstä suomen kielellä. Lisäksi tiedot lainsäädännön edellyttämästä, rahastoyhtiössä noudatettavasta palkka- ja palkkiopolitiikasta ovat saatavissa rahastoyhtiöstä. Rahastossa on A- (kasvu) ja B- (tuotto) osuussarjat, K- (kasvu) ja T- (tuotto) sekä I-osuussarjat (kasvu), joista on laadittu erilliset avaintietoosiitteet.

### Rahaston arvon julkaiseminen

Rahasto-osuuksien arvo lasketaan ja julkaistaan neljännes-vuosittain. Ajantasaiset ja historialliset rahasto-osuuksien arvot on saatavissa Bloombergista, CapMan Wealth Services Oy:ltä tai pyydettyäessä Rahastoyhtiöstä.

### Rahaston säännöt

Rahaston voimassa olevat säännöt astuivat voimaan 24.12.2019 Rahastoyhtiön hallituksen 15.11.2019 tekemällä päätöksellä.

### Verotus

Suomen, tai sijoittajan muun kotivaltion, verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

### Salkunhoito

Ulkoistettu CapMan Wealth Services Oy:lle.

### Säilytysyhteisö

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivuliike

### Toimilupa

GRIT Rahastoyhtiö Oy:lle on myönnetty toimilupa Suomessa. Rahastoyhtiötä ja tätä rahastoa valvoo Finanssivalvonta.

### Finanssivalvonta:

PL 103, 00101 Helsinki

GRIT Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoosiitteen kanssa

Nämä sijoittajan avaintiedot ovat ajantasaisia 28.4.2022

## CapMan Wealth Services Oy

Ludviginkatu 6, 00100 Helsinki | Y-tunnus 2467114-0 | www.wealth.capman.com | Puh:+358 50 338 7250 | Faksi: +358 40 882 7919

## GRIT Rahastoyhtiö Oy

Pitkäkatu 34 C, 65100 Vaasa | Y-tunnus 1830022-0 | www.grifundservices.fi | Puh: +358 20 7613 350 | Faksi: +358 20 7613 345

**Merkintä ja lunastus:** fundadmin@grifundservices.fi

**Rahaston pankkitili (IBAN):** Nordea FI66 1740 3000 0085 21