HCP Black Tiedonanto sijoittajille - Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 4 §:n tarkoittamat olennaiset ja riittävät tiedot

1) Kuvaus vaihtoehtorahaston sijoitusstrategiasta ja tavoitteista	Rahasto 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 kiinteistösijoitus 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 rahastoosuudenomistajille 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 inflaatiosuojasta, 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 hintavaihteluilla voi olla suurikin vaikutus rahaston mahdollisuuteen myydä omistamiaan kiinteistöjä. Ylituotto tavoitellaan taktisilla kiinteistösijoituksilla esim. niin, että analyysien tuella rahasto hankkii kiinteistöjä eri sektoreista ja eri alueilta, jotka kehittyvät koko markkinaa nähden suotuisammin. 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.

2) Tiedot siitä, minne kohderahastona toimiva vaihtoehtorahasto on sijoittautunut ja minne kohderahastot ovat sijoittautuneet, jos vaihtoehtorahasto on rahastojen rahasto	Vaihtoehtorahasto ei ole rahastojen rahasto.
3) Kuvaus niiden varojen tyypeistä, joihin vaihtoehtorahasto voi sijoittaa	Katso rahaston säännöt, kohta 15 § Rahaston varojen sijoittaminen.
4) Kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämistä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä	Sijoitustekniikat on kuvattu tämän asiakirjan kohdassa 1 ja rahaston säännöissä kohdassa 15 § Rahaston varojen sijoittaminen. 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). GAVarvoon sisältyvät sekä rahasto-osuudenomistajien rahastoon sijoittamilla 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. Erityisistä syistä Rahaston lukuun voidaan ottaa lisäksi väliaikaiseen tarkoitukseen luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (33.33 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista.
5) Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista	Katso rahaston säännöt, kohta 15 § Rahaston varojen sijoittaminen.
6) Selvitys olosuhteista, joissa kyseinen vaihtoehtorahasto voi hyödyntää vivutusta, sallituista vivutuksen tyypeistä ja lähteistä sekä niihin liittyvistä riskeistä, vivutuksen käytön mahdollisista rajoituksista, vakuuksia ja varojen uudelleenkäyttöä koskevista järjestelyistä sekä siitä vivutuksen enimmäismäärästä, jota kyseisellä vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus käyttää rahaston lukuun	Katso rahaston säännöt, kohta 15 § Rahaston varojen sijoittaminen.
7) Kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiaansa tai -politiikkaansa tai molempia	Katso rahaston säännöt, kohta 12 § Rahaston sääntöjen muuttaminen sekä Rahaston lakkauttaminen, jakautuminen tai sulautuminen.
8) Tiedot oikeuspaikasta, sovellettavasta laista ja siitä, onko olemassa tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevia säädöksiä sillä alueella, jolle vaihtoehtorahasto on sijoittautunut, sekä kuvaus muista sijoitussopimuksen tärkeimmistä oikeudellisista vaikutuksista	Oikeuspaikka on Helsinki. Sovellettava laki on Suomen laki.

9) Tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöstä, erityisestä säilytysyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista	Katso rahaston säännöt, kohta 2 § Vaihtoehtorahastojen hoitaja. Katso rahaston säännöt, kohta 4 § Säilytysyhteisö. Tilintarkastaja on Digital Audit Company Oy, päävastuullisena tarkastajana KHT Arto Kokkonen. Kirjanpito on ulkoistettu Rantalainen Oy:lle.
10) Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja täyttää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 §:ssä säädetyt vaatimukset vastuuriskien kattamisesta	Vastuuriskit katetaan omien lisävarojen avulla.
11) Kuvaus vaihtoehtorahastojen hoitajan ulkoistamista vaihtoehtorahaston hoitoa koskevista toiminnoista ja säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön ulkoistamista säilytystoiminnoista sekä siitä, jolle toiminnot on siirretty, ja eturistiriidoista, joita tällaisesta toimintojen ulkoistamisesta saattaa aiheutua	Vaihtoehtorahastojen hoitaja voi ulkoistaa hoitotoimintoja sääntelyn rajoissa. Säilytysyhteisö ei ole ulkoistanut säilytysyhteisötoimintaansa siltä osin kuin sillä on lakisääteinen oikeus suorittaa säilytysyhteisötoimintaan kuuluvat tehtävät itse. Säilytysyhteisö käyttää alisäilyttäjiä markkinoilla, joilla säilytysyhteisöllä ei ole tarvittavaa toimilupaa. Säilytysyhteisö noudattaa kaikessa toiminnassaan eturistiriitojen hallintaa koskevaa ohjeistusta, jossa käsitellään mm. mahdollisten eturistiriitojen tunnistamista, arvioimista, dokumentointia ja niistä informointia sekä toimenpiteitä eturistiriitojen ehkäisemiseksi ja niiden vaikutusten hallitsemiseksi. Lisäksi säilytysyhteisö mm. valvoo alisäilyttäjien asiakasvarojen säilyttämistä koskevien menettelytapojen asianmukaisuutta. Tällä toimintamallilla pyritään mm. turvaamaan asiakasvarojen asianmukainen käsittely esim. alisäilyttäjän mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa.
12) Kuvaus vaihtoehtorahaston arvonmääritysmenettelystä ja niistä hinnanmuodostusmenetelmistä, joita arvonmäärityksessä käytetään	Katso rahaston säännöt, kohta 8 § Rahaston arvon laskeminen.

13) Kuvaus järjestelyistä vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi	Maksuvalmius-/likviditeettiriskillä tarkoitetaan kohde-etuuden matalaa kaupankäyntivolyymiä ja matalaa ostajien ja myyjien intressiä. Riskin tunnistamisen kannalta olennaista on pyrkiä jo ennalta tunnistamaan ne kehityspolut kohde-etuudelle jotka voivat johtaa matalan likviditeetin realisoitumiseen. Rahaston säännöt kuvaavat tämän kohdassa 6 § Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus ja 18 § Likviditeetin hallinta. Vaihtoehtorahastojen hoitajalla on sisäinen ohjeistus tämän riskin tunnistamisesta ja hallinnasta rahastojen riskienhallintapolitiikassa sekä sijoitussalkun likviditeetinhallinnassa.
14) Kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali- että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä	Katso rahaston säännöt, kohta 6 § Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus sekä 18 § Likviditeetin hallinta.
15) Kuvaus kaikista sellaisista maksuista ja kuluista, jotka koituvat suoraan tai välillisesti sijoittajien maksettaviksi, sekä niiden enimmäismääristä	Katso rahaston säännöt, kohdat 7 § Rahasto-osuuksia koskevien toimeksiantojen palkkiot ja 16 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset.

16) Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja varmistaa sijoittajien tasapuolisen kohtelun, ja jos tietty sijoittaja saa erityiskohtelua tai oikeuden saada erityiskohtelua, kuvaus erityiskohtelusta, tällaista erityiskohtelua saavien sijoittajien tyypistä ja tarvittaessa näiden oikeudellisista tai taloudellisista sidoksista vaihtoehtorahastoon tai vaihtoehtorahastojen hoitajaan	Vaihtoehtorahastojen hoitaja ei anna kenellekään sijoittajalle erikoiskohtelua. Sijoittajat ovat palkkiorakenteeltaan tasavertaisessa asemassa. Vaihtoehtorahastojen hoitajan omistajat ja henkilöstöön kuuluvat henkilöt voivat sijoittaa vaihtoehtorahastojen hoitajan hallinnoimaan rahastoon. Näin tehdessään ne eivät saa erityiskohtelua, ja ovat palkkiorakenteeltaan tasavertaisessa asemassa muiden sijoittajien kanssa.
17) Viimeisin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 11 luvun 1 §:ssä tarkoitettu tilinpäätös ja toimintakertomus	Löytyy vaihtoehtorahaston hoitajan verkkosivulta.
18) Vaihtoehtorahaston osuuksien liikkeeseenlaskua ja myyntiä koskeva menettely ja koskevat ehdot	Katso rahaston säännöt, kohta 6 § Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus.
19) Vaihtoehtorahaston varojen viimeisin nettoarvo tai sen osuuden tai osakkeen viimeisin markkinahinta	Löytyy rahaston verkkosivulta https://www.hcp.fi/hcp-bricks/

20) Tiedot vaihtoehtorahaston aiemmasta tuotto- tai arvonkehityksestä, jos ne ovat saatavilla	Tietoja ei ole riittävästi, jotta yksityissijoittajille voitaisiin antaa hyödyllistä tietoa aiemmasta tuotto- tai arvonkehityksestä.
21) Tiedot päävälittäjästä ja kuvaus vaihtoehtorahaston olennaisista järjestelyistä sen päävälittäjien kanssa sekä siitä, miten niihin liittyviä eturistiriitoja hallitaan	Rahastolla ei ole päävälittäjää.
22) Tieto säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen lausekkeesta, joka koskee mahdollisuutta vaihtoehtorahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön, ja tiedot mahdollisesta vastuun siirrosta päävälittäjälle	Vaihtoehtorahastojen hoitajan ja säilytysyhteisön välinen säilytyssopimus sisältää alisäilyttäjien käyttöä koskevia sopimusehtoja, joissa käsitellään mm. alisäilyttäjien nimittämisessä noudatettavia menettelytapoja ja alisäilyttäjien valvontaa.
23) Kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot ilmoitetaan	Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 §:ssä ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot ilmoitetaan vaihtoehtorahastojen hoitajan verkkosivulla. Vaihtoehtorahastojen hoitajalla on sisäinen ohjeistus riskien tunnistamisesta ja hallinnasta rahastojen riskienhallintapolitiikassa.

Voimassa olevat rahasto-osuussarjat

Osuussarja A	Minimisijoitus: 5000 EUR Merkintäpalkkio: 2% Lunastuspalkkio: Lunastuspalkkiona peritään 4 % jos rahaston omistusaika on alle vuosi, 3 % jos alle 3 vuotta, 2 % jos alle 5 vuotta ja 1 % jos yli 5 vuotta. Hallinnointipalkkio: 2% Tuottosidonnainen palkkio: 20 % yli 8 % vuotuisen tuoton osuudesta 30 % yli 10 % vuotuiset tuoton osuudesta
Osuussarja B	Minimisijoitus: 800 000 EUR Merkintäpalkkio: 1% Lunastuspalkkio: Lunastuspalkkiona peritään 4 % jos rahaston omistusaika on alle vuosi, 3 % jos alle 3 vuotta, 2 % jos alle 5 vuotta ja 0 % jos yli 5 vuotta. Hallinnointipalkkio: Ensimmäiset 3 vuotta 1%, jonka jälkeen 2% Tuottosidonnainen palkkio: 20 % yli 8 % vuotuisen tuoton osuudesta 30 % yli 10 % vuotuiset tuoton osuudesta