

# AVAIINTIETOASIAKIRJA

## Tarkoitus

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

## Tuote

### ODIN Kiinteistö B EUR

### ODIN Forvaltning AS

ISIN: N00010923469

www.odin.fi, ota yhteyttä numeroon +358(0) 9 4735 5100 jos haluat lisätietoja. Finanstilsynet valvoo ODIN Forvaltning AS:ta avaintietoasiakirjan osalta. ODIN Forvaltning AS on saanut toimiluvan Norjassa, ja sitä valvoo Norjan finanssivalvontaviranomainen Finanstilsynet. Tämä rahasto on saanut toimiluvan Norja. Avaintietoasiakirja on julkaistu 31.12.2022.

## Mikä tämä tuote on?

<b>Tyyppi</b>	Tämä tuote on osakerahasto
<b>Sijoitusaika</b>	Rahastolla ei ole päättämispäivää. Rahastoyhtiöllä on oikeus päättää rahaston lakkauttamisesta ja osuuksien lunastamisesta. Katso lisätiedot rahastoesitteestä.
<b>Tavoitteet</b>	Rahasto on osakerahasto, jota hallinnoidaan aktiivisesti ja joka voi sijoittaa vain yrityksiin, jotka on joko pörssinoteerattu tai niiden pääkonttori tai alkuperä on Ruotsissa, Norjassa, Suomessa tai Tanskassa ja joiden pääasiallinentoimiala on kiinteistöjen omistus ja hallinnointi. Salkunhoitajat sijoittavat vapaasti, sijoitusmandaattinsa sallimissa rajoissa, laadukkaisiin mutta aliarvostetuiksi arvioimiinsa yrityksiin. Rahasto on indekseistä riippumaton. Yritysten koolla tai niiden painoarvolla markkinaindeksissä ei ole merkitystä. Sijoituspäätökset perustuvat omiin tarkkoihin yritysanalyysiin, joissa tukeudutaan useisiin eri lähteisiin, muun muassa yritysvierailuihin ja yritysjohtajan kanssa käytyihin keskusteluihin. ODINin salkunhoitajat etsivät vakaita, mutta aliarvostettuja yrityksiä, joilla on terve arvomaailma. Salkkuyhtiöittensä lisäarvon parantamiseksi ja/tai substanssiarvon näkyvyyden lisäämiseksi ODINin salkunhoitajat uhraavat myös aikaa käyttääkseen osakkeenomistajille kuuluvia oikeuksia rahastojen osuudenomistajien puolesta. Tämä rahasto luokitellaan rahastoksi, joka painottaa muun muassa yhteiskuntavastuun kantamista ja kestävästä kehitystä asetuksen (EU) 2019/2088 kestävästä kehitystä kuvaavien tietojen julkistamisesta finanssialalla 8 artiklassa määritellyllä tavalla.
<b>Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus</b>	Tämä rahasto voi sopia sijoittajille, jotka aikovat pitää varansa sijoitettuna vähintään 5 vuotta ja jotka ymmärtävät, että rahastoon sijoitettavien varojen arvo voi sekä kasvaa että pienentyä ja ettei ole varmaa, että sijoitettu pääoma voidaan saada kokonaan takaisin. Rahastoon sijoittaminen ei edellytä erityistä aiempaa tietämystä tai kokemusta sijoitusrahastoista tai rahoitusmarkkinoista.
<b>Lisätiedot</b>	Säilytysyhteisö: DNB Bank ASA. Vuosikertomus, osavuositarkastus, rahastoesite, rahasto-osuuden viimeisin arvo ja muut käytännön tiedot ovat saatavilla maksutta suomeksi sivustolla www.odin.fi.

## Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?



\* Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia. Tuotteen riskiluokka on 5 / 7, mikä on keskikorkeaa riskiluokka. Tämä tarkoittaa rahasto-osuuden arvon nousun ja laskun tämän keskikorkeaa.

Riskitekijät, jotka eivät sisälly riski-indikaattoriin: Vastapuoliriski – ilmenee, jos liiketoimen vastapuoli laiminlyö rahastoon kohdistuvia velvoitteitaan esimerkiksi jättämällä kiinteän summan maksamatta tai jättämällä toimittamatta arvopapereita sovitulla tavalla. Operatiivinen riski – tappioriski, joka johtuu esimerkiksi järjestelmän häiriöstä, inhimillisen tekijän aiheuttamista virheistä tai ulkoisista tapahtumista. Tähän tuotteeseen ei sisälly turvaa markkinoiden tulevaa kehitystä vastaan. Sijoittaja saattaa menettää osan sijoituksestaan tai

## Tuottonäkymät

Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti.

Suositeltu sijoitusaika:		5 vuotta	
Esimerkki sijoituksesta:		10 000 EUR	
		Jos sijoittaja lunastaa 1 vuoden kuluttua	Jos sijoittaja lunastaa 5 vuotta kuluttua
<b>Näkymät</b>			
<b>Minimi</b>	Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.		
<b>Stressi</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b>	3 048 EUR	6 666 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-69,5 %	-7,8 %
<b>Negatiivine</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b>	4 477 EUR	11 318 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-55,2 %	2,5 %
<b>Neutraali</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b>	11 342 EUR	19 671 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	13,4 %	14,5 %
<b>Positiivine</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b>	19 128 EUR	36 314 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	91,3 %	29,4 %

Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, mutta niihin eivät välttämättä sisälly kaikki sijoittajan neuvonantajalleen tai jakelijalleen maksamat kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin. Esitetyt epäsuotuisat, kohtuulliset ja suotuisat näkymät ovat esimerkkejä, joissa käytetään tuotteen huonointa, keskimääräistä ja parasta tuottoa kymmenen viimeisen vuoden ajalta. Markkinat voisivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa. Stressinäkö osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

## Mitä tapahtuu, jos ODIN Forvaltning AS on maksukyvytön?

Rahaston varat eivät lain mukaan saa olla rahastoyhtiön hallussa. Sen sijaan jokaisella rahastolla on oltava oma säilytysyhteisönsä, joka huolehtii rahaston varojen säilyttämisestä. Jos rahastoyhtiö menee konkurssiin, säilytysyhteisö ryhtyy hoitamaan rahastoyhtiön tehtäviä. Rahastoon sijoittaville ei ole muita korvaus- tai takausjärjestelmiä.

## Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja siitä, kuinka ne vaikuttavat sijoitukseen.

### Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään kulut, jotka veloitetaan sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä kulut riippuvat sijoituksen määrästä, sijoitusajasta ja sijoituksen arvonkehityksestä. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat esimerkkinä mainittuun sijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin. Jos rahasto on osa toista tuotetta, kuten rahastosijoitusvakuutusta, kyseisestä tuotteesta voi aiheutua muita kustannuksia. Oletuksena on, että:

- Ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusaikojen osalta olettamuksena on,
- 10 000 EUR sijoitus.

	Jos sijoittaja lunastaa 1 vuoden kuluttua	Jos sijoittaja lunastaa 5 vuotta kuluttua
Salkku Kustannuksia	100 EUR	765 EUR
Vuosittaiset	1,0 %	1,5 % joka vuosi

\*Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja lunastaa osuutensa suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuisiksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 14,5 % ennen kuluja ja 13,5 % kulujen jälkeen. Voimme jakaa osan meille maksettavista kuluista sen henkilön kanssa, joka myy tuotteen sijoittajalle, jotta voimme kattaa kyseisen henkilön sijoittajalle tarjoamat palvelut. Sijoittaja saa tiedon summasta.

## Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut merkinnän tai lunastuksen yhteydessä		Jos sijoittaja lunastaa 1 vuoden kuluttua
<b>Merkintäkulut</b>	Merkintäpalkkiota ei peritä, mutta henkilö, joka myy tuotteen sijoittajalle, voi tehdä niin.	0 EUR
<b>Lunastuskulut</b>	Lunastuspalkkiota ei peritä, mutta henkilö, joka myy tuotteen sijoittajalle, voi tehdä niin.	0 EUR
<b>Jatkuvaluonteiset, vuosittain veloittettavat kulut</b>		
<b>Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut</b>	1,0 % sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, joka perustuu edellisen vuoden todellisiin kuluihin.	100 EUR
<b>Transaktiokustannukset</b>	0,0 % sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kuluista, jotka aiheutuvat tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä.	0 EUR
<b>Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut</b>		
<b>Tulosperusteiset palkkiot</b>	Tähän tuotteeseen ei liity tulosperusteista palkkiota.	Ei sovellettavissa

## Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen

### Suositteltu sijoitusaika: 5 vuotta

Rahastolla ei ole vähimmäissijoitusaikaa, mutta koska rahasto sijoittaa osakkeisiin, se soveltuu pitkäaikaiseksi sijoituskohteeksi. Sijoittajan tulee olla valmis pitämään varansa sijoitettuna rahastoon 5 vuotta. Sijoittaja voi yleensä myydä rahasto-osuuksiaan kaikkina pankkipäivinä ilman lisämaksua.

### Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Rahastoon liittyvissä valitusasioissa sijoittaja voi ottaa yhteyttä tuotteen myyneeseen tai siitä neuvoja antaneeseen henkilöön. Sijoittaja voi ottaa myös yhteyttä rahastoyhtiöön (<https://odinfond.no/behandling-av-kundeklager/>), tai lähettää sähköpostia osoitteeseen [complaint@odinfond.no](mailto:complaint@odinfond.no), tai postia osoitteeseen ODIN Forvaltning AS, Fjordalléen 16, 0250 Oslo, Norge.

### Muut olennaiset tiedot

Lisätietoja rahastosta on rahastoesitteessä, joka on saatavilla rahastoyhtiön sivustolla [www.odin.fi](http://www.odin.fi). Sivustolla ovat saatavilla myös muun muassa tämän avaintietoasiakirjan ajankohtainen versio, rahaston vuosikertomus ja osavuosisikatsaus sekä aiempien kausien kulutiedot.

Aiempi tuotto: Tuottotiedot kymmenen viimeisen vuoden ajalta ovat saatavilla täällä: <https://odin.fi>

Edelliset tuottonäkymät: Aiemmin julkaistut tuottonäkymät ovat saatavilla täällä: <https://odin.fi>