

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.

Sijoituskohde

Tuotteen nimi: Mandatum AM Kiinteistö II -sijoituskori

PRIP-tuotteen kehittäjä: Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö (Mandatum)

ISIN: QZ4000006735

Verkkosivusto: www.mandatum.fi

Ottakaa yhteyttä numeroon +358 200 31100, jos haluatte lisätietoja.

Sijoituskori on Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiön (Mandatum) myöntämiin sijoitussidonnaisiin vakuutuksiin liitettävissä oleva sijoituskohde. Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö, joka kuuluu Mandatum-konserniin, on saanut toimiluvan Suomen Finanssivalvonnalta, joka myös valvoo sitä tämän erityistietoasiakirjan osalta.

Tämä erityistietoasiakirja on ajantasainen 18. joulukuuta 2025.

Olette ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.

Mikä tämä sijoituskohde on?

Tyyppi

Sijoituskori, joka on vakuutusyhtiön määrittelemä sijoituskokonaisuus, jonka arvonkehitykseen vakuutuksen arvo voidaan sitoa. Sijoituskoria ei voi hankkia erikseen, vaan kyseessä on osa sijoitussidonnaista vakuutusta.

Sijoitusaika

Suosittelava sijoitusaika on vähintään 5 vuotta ja se perustuu sijoituskorin riski-indikaattoriin ja sijoitusstrategiaan. Tällä tuotteella ei ole erääntymisaikaa, vaan kyse on jatkuvasta sijoituskorista. Vakuutusyhtiöllä on yksipuolisesti oikeus irtisanoa sijoituskori ilman erityistä syytä ilmoittamalla irtisanomisesta asiakkaalle kohtuullisessa ajassa.

Tavoitteet

Sijoituskorin varat sijoitetaan ensisijaisesti korkean kassavirran kiinteistökohteisiin. Sijoituskorin sijoitukset tehdään pääasiassa Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II -erikoissijoitusrahaston kautta.

Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Sijoituskori sopii sijoittajalle, joka tavoittelee korkeariskisiin vaihtoehtoihin sijoituksiin liittyvää mahdollista korkeaa tuottoa ja

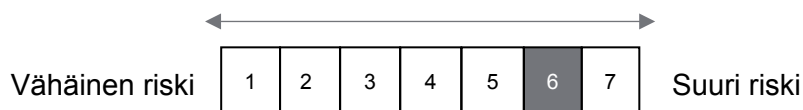
on valmis ottamaan riskin pääoman ja mahdollisen tuoton menettämisestä osittain tai kokonaan. Sijoituskorin sijoituskohteiden omaisuusluokasta johtuva likviditeetti on erittäin rajoitettu, jonka vuoksi sijoittajan ei tule olla riippuvainen tekemänsä sijoituksen likviditeetistä. Sijoituskori sopii sijoittajalle, joka pitää sijoituksensa vähintään 5 vuotta. Sijoituskohteesta luovuttaessa ennen suositeltua vähimmäissijoitusaikaa, kasvaa riski sijoituskohteen arvonheilahtelulle.

Käytännön tiedot

Sijoituskorin osuuksia on mahdollista lunastaa vain kaksi kertaa vuodessa, kunkin maaliskuun ja syyskuun viimeisenä päivänä. Sijoituskorin osuuksia lunastettaessa sijoittajan tulee esittää vakuutusyhtiölle lunastustoimeksianto vähintään kuukautta ennen lunastuspäivää. Sijoituskorin osuuksia lunastettaessa sijoittajalta voidaan periä lunastuskuluna enintään 2 %. Lunastuskulu peritään lunastustoimeksiannoista aina, kun kohde-etuus veloittaa sen vakuutusyhtiöltä, vaikka sijoituskorin osuudet lunastetaan sijoittajan kuolemantapauksen vuoksi.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta 5 vuotta. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, jos sijoittaja eräännyttää sijoituksen varhain, ja sijoittaja saattaa saada vähemmän takaisin.

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle.

Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka.

Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan keskikorkealle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat todennäköisesti kehittäjän kykyyn maksaa sijoittajalle.

Sijoituskorin riski-tuotto-profiili ja riskiluokka voivat muuttua. Alinkaan riskiluokka ei tarkoita, että sijoitus olisi täysin riskitön. Todellinen riski voi vaihdella huomattavasti, mikäli lunastat sijoituksesi aiemmin. Sijoituskorissa on korkeariskisiin vaihtoehtoihin sijoituksiin liittyvä rajattu likviditeetti sekä hyvin korkea tuotto- ja pääomariski. Tuotto- ja pääomariski tarkoittaa sitä, että sijoittaja voi menettää sijoittamansa pääoman sekä tuoton osittain tai kokonaan. Tämä tuote ei sisällä minkäänlaista suojaa tulevan markkinakehityksen varalta, joten saatat menettää sijoittamasi pääoman osittain tai kokonaan. Sijoittaja ei välttämättä pysty irtautumaan tuotteestaan helposti tai hänen on irtauduttava tuotteestaan hinnalla, joka vaikuttaa merkittävästi siihen, kuinka paljon sijoittaja saa takaisin.

Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

Jos sijoittajalle ei voida maksaa hänen saamisiaan, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

Tuottonäkymät

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.

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

Esitetyt epäsuotuisat, kohtuulliset ja suotuisat näkymät ovat esimerkkejä, joissa käytetään tuotteen ja sopivan vertailuarvon huonointa, keskimääräistä ja parasta tuottoa viimeisten 10 vuoden aikana. Markkinat voisivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa.

Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Epäsuotuisa näkömä tapahtui vertailuarvoon tehdylle sijoitukselle aikavälillä kesäkuu 2018 – kesäkuu 2023.

Kohtuullinen näkömä tapahtui vertailuarvoon tehdylle sijoitukselle aikavälillä elokuu 2020 – elokuu 2025.

Suotuisa näkömä tapahtui vertailuarvoon tehdylle sijoitukselle aikavälillä marraskuu 2016 – marraskuu 2021.

Suositteltu sijoitus aika: 5 vuotta.

Esimerkki sijoituksesta: EUR 10 000.

Näkymät		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden jälkeen
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.		
Stressinäkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	3 370 EUR	2 230 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-66,25 %	-25,92 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	6 310 EUR	7 070 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-36,91 %	-6,71 %
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 210 EUR	9 510 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	2,08 %	-1,01 %
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	13 470 EUR	14 410 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	34,74 %	7,58 %

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 summat, jotka käytetään sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseen. Nämä summat riippuvat sijoituksen määrästä, tuotteen sijoitusajan kestosta ja siitä, kuinka hyvin tuote tuottaa. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat sijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin.

Olettamuksena on, että

– Ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusaikojen osalta olettamuksena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkömän mukaisesti.

– Sijoitus 10 000 EUR.

	Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden jälkeen
Kokonaiskulut	380 EUR	1 949 EUR
Vaikutus vuotuisen tuottoon (*)	3,8 %	3,8% kunakin vuonna

(*) Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuisesti keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 2,8 prosenttia ennen kuluja ja -1,0 prosenttia kulujen jälkeen.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä

Jos sijoittaja irtautuu
vuoden kuluttua

Osallistumiskulut	Emme veloita osallistumismaksua.	0 EUR
Irtautumiskulut	Me emme peri tästä tuotteesta irtautumiskuluja.	0 EUR

Jatkuvaluonteiset kulut [vuosittain]

Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	Tuotteen hallinnoimisesta perittävien kulujen vaikutus. Luku on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kuluihin. Kulut omistusten nettoarvosta (NAV) ovat yhteensä 3,21 %.	321 EUR
Liiketoimikulut	0,44 % sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostamme ja myymme.	44 EUR

Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut

Tulosperusteiset palkkiot	Todellinen summa vaihtelee sen mukaan, kuinka hyvin sijoitus tuottaa. Esitetty kokonaiskuluarvio 0,15 % sisältää viiden viime vuoden keskiarvon. Luku muodostuu alla olevien kohteiden tuottopalkkioista.	15 EUR
---------------------------	---	--------

Muut olennaiset tiedot

Sijoituskorin hallinnointipalkkio on 0,875 % kohderahaston kokonaisvaroista (GAV), kohderahaston hallinnointipalkkio on 0,875 % kokonaisvaroista (GAV) ja kohderahaston muut juoksevat kulut ovat 0,40 % kokonaisvaroista (GAV). Nettoarvoon (NAV) vaikuttaa kohderahaston velkaantuneisuusaste, joka voi sijoituskorin sääntöjen perusteella olla maksimissaan 50 %. Sijoittajan tulee perehtyä huolellisesti sekä vakuutuksen että siihen liitettävien sijoituskohteiden ehtoihin ennen vakuutuksen ottamista, vakuutukseen tehtäviä muutoksia tai sijoituskohteiden valitsemista ja muuttamista. Sijoituskorin muu materiaali löytyy osoitteesta www.mandatum.fi sekä soittamalla Mandatumin asiakaspalveluun +358 200 31100 (fi) / +358 200 31120 (sv). Aiemmat julkaistut tuottonäkymät ja aiempi arvonnekehitys ovat saatavilla osoitteessa:

https://globalfiling.com/files/MANDATUM/PERF/PREVPERF_QZ4000006735_EN.pdf

www.mandatum.fi/4a77e5/globalassets/sijoituskohteet_mandatum/PRIIP-liite/mandatum-am-kiinteisto-ii-liite.pdf