31.7.2018

Tietoa sijoitusten riskeistä

Tässä asiakirjassa kuvataan yleisesti sijoituksiin liittyviä olennaisia riskejä siten kuin sääntelyssä edellytetään. Sijoituksen soveltuvuus tulee aina arvioida sijoittajakohtaisesti. Tämä esitys ei ole tyhjentävä, vaan sijoittajan tulee perehtyä sijoituksen ehtoihin ja ominaisuuksiin sekä sijoittajan velvollisuuksiin ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Nämä tiedot löytyvät esimerkiksi rahastoesitteestä ja sijoituspalvelun sopimusehdoista. Sijoittajan tulee harkita huolellisesti sijoituksen asianmukaisuus aiottuun käyttötarkoitukseen nähden myös muuttuvissa olosuhteissa.

Sijoituksiin liittyvät yleiset riskit

Sijoittamiseen liittyvä riski: sijoituksen tuottoon liittyy aina epävarmuutta. Käytännössä riski tarkoittaa mahdollisuutta saada sijoituksesta odotettua huonompaa tai parempaa tuottoa, ja myös mahdollisuutta menettää sijoitetut varat osaksi tai kokonaan.

Arvonvaihteluun liittyvä riski: rahasto-osuuden arvo voi nousta tai laskea. Rahaston arvonvaihtelua mitataan yleisesti volatiliteetilla. Mitä suurempi on rahaston vuotuinen volatiliteetti, sitä suurempi on arvonvaihteluun liittyvä riski. Rahaston avaintietoesitteen riskiluokka määräytyy volatiliteetin mukaan. Volatiliteetti ja riskiluokka kuvaa ennen kaikkea jäljempänä esitettyä markkinariskiä, mutta ei välttämättä muita riskejä.

Markkinariski: riski siitä, että sijoitusten markkinahintojen vaihtelu aiheuttaa tappioita. Omaisuusluokan mukaan markkinariskilajeja ovat muun muassa osake-, korko-, valuutta- ja hyödykeriski. Rahastot pienentävät yksittäiseen sijoitukseen liittyvää riskiä hajauttamalla sijoitukset useaan sijoituskohteeseen. Tämä ei kuitenkaan poista koko markkinariskiä, sillä eri sijoituskohteiden markkinahinnat liikkuvat usein samansuuntaisesti.

Likviditeetti- ja maksuvalmiusriski: riski siitä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan. Likviditeettiriskiä voi esiintyä poikkeuksellisessa markkinatilanteessa, jolloin esimerkiksi tietyillä arvopapereilla ei käydä aktiivisesti kauppaa tai niiden osto- ja myyntinoteerausten välinen ero on suuri tai ne puuttuvat kokonaan. Sijoitusten likviditeettiriski voi johtaa rahaston maksuvalmiusvaikeuksiin, jolloin rahasto ei kykene suoriutumaan maksuvelvoitteistaan (esimerkiksi lunastus, joka on toteutettava myymällä rahaston epälikvidejä sijoituksia).

Selvitysriski: riski siitä, että arvopaperikaupan vastapuoli ei toimi sovittujen ehtojen mukaisesti, vaikka toinen osapuoli on täyttänyt omat sopimusvelvoitteensa. Selvitysriski on suurempi mannerten välisissä arvopaperi- ja valuuttatransaktioissa, sillä kauppojen selvitys voi tapahtua eri aikavyöhykkeillä. Kehittyvillä arvopaperimarkkinoilla selvitysriski on yleensä suurempi kuin kehittyneillä markkinoilla.

Operatiivinen riski: riski voi aiheutua esimerkiksi ulkoisista tekijöistä ja teknologiasta tai henkilöstön, organisaation tai sisäisten prosessien puutteellisesta toiminnasta. Operatiivisiin riskeihin voidaan lukea myös mahdolliset henkilöstö- ja organisaatiomuutokset.

Force Majeure -riski: riski sopimuksista riippumattomista, ennalta arvaamattomista ja ylivoimaisia seurauksia aiheuttavista tekijöistä, jotka merkitsevät riskiä toiminnan jatkuvuudesta ja joista sopimusosapuolet eivät ole vastuussa. Force Majeure -riskejä voivat olla esimerkiksi vakavat luonnonkatastrofit, kapinat, lakot ja sotatilat. Force Majeure -riskien realisoituminen saattaa vaikuttaa merkittävästi esimerkiksi rahaston sijoituskohteena olevien arvopapereiden hintoihin tai rahaston mahdollisuuksiin käydä arvopaperikauppaa.

Omaisuusluokkariski: erityyppisillä rahastoilla on omaisuusluokalleen tyypillisiä riskejä. Rahaston sisältämä omaisuusluokkariski on sitä korkeampi, mitä enemmän sijoitukset on keskitetty tiettyihin omaisuuslajeihin, kuten osakkeisiin tai korkosijoituksiin.

Aktiivisesta salkunhoidosta aiheutuva riski: rahasto-osuuden arvonkehitys voi poiketa vertailuindeksin tai muiden vastaavien rahastojen arvonkehityksestä. Aktiivisella salkunhoidolla tarkoitetaan yleensä aktiivista näkemyksen ottamista sijoituskohteiden positiivisesta tai negatiivisesta kehityksestä, ja sillä pyritään saavuttamaan vertailuindeksiä parempi tuotto. Rahastoihin sijoittavan on lisäksi otettava huomioon, että rahasto voidaan myöhemmin sulauttaa toiseen rahastoon, jakaa useammaksi rahastoksi tai lakkauttaa.

Johdannaisriski: johdannaisten käyttäminen lisätuottojen saavuttamiseen voi lisätä rahaston riskiä ja tuotto-odotusta. Johdannaisten käyttäminen suojaustarkoitukseen tai riskien hallintaan voi vähentää riskiä ja tuotto-odotusta. Kuitenkin johdannaisten käyttö, myös suojaustarkoituksessa, voi lisätä esimerkiksi vastapuoli- ja operatiivisia riskejä.

Vastapuoliriski: riski siitä, että arvopaperikaupan vastapuoli tai arvopaperin tai johdannaisen liikkeeseenlaskija ei kykene tai halua täyttämään sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Poliittinen riski: rahaston sijoitusten kotivaltion poliittiset muutokset voivat vaikuttaa sijoitusten arvoon tai niiden likviditeettiin. Kehittyvillä arvopaperimarkkinoilla poliittinen riski on yleensä suurempi kuin kehittyneillä markkinoilla.

Valuuttariski: rahastoon sisältyvä riski, mikäli se sijoittaa muihin kuin euromääräisiin arvopapereihin. Rahastoon sisältyvä välitön valuuttariski on sitä suurempi, mitä enemmän rahastossa on muissa kuin euroissa tehtyjä sijoituksia, koska sijoituskohteiden valuutan arvon heikkeneminen vaikuttaa negatiivisesti ja vahvistuminen vastaavasti positiivisesti rahasto-osuuden arvoon. Myös euromääräiset sijoitukset voivat välillisesti sisältää valuuttariskiä, jos esimerkiksi valuuttakurssit vaikuttavat sijoituskohteena olevan yhtiön tulokseen.

Kehittyviin markkinoihin liittyvä riski: erityisesti kehittyvillä markkinoilla läpinäkyvyys, tehokkuus, likviditeetti, markkinainfrastruktuuri, sijoittajansuoja, oikeusjärjestelmän luotettavuus, hallintotapa ja lainsäädäntö ovat usein puutteellisia kehittyneisiin markkinoihin verrattuna, ja näistä syistä aiheutuvat voimakkaat markkinaliikkeet ovat mahdollisia. Näillä markkinoilla rahastolle voi myös aiheutua ylättäviä kustannuksia sekä varojen kotiuttamisen viivästymisiä tai jopa estymistä. Lisäksi eräillä kehittyvillä markkinoilla sijoittajaan voi kohdistua arvopapereiden säilyttäjän maksukyvyttömyyteen liittyvä riski. Tällaisia markkinoita on tai on ollut esimerkiksi Slovakia, Saudi-Arabia ja Arabiemiraatit. Rahaston säilytysyhteisö ja sen yhteistyökumppanit pyrkivät valitsemaan huolella käyttämänsä paikallisen säilyttäjän, mutta tämä ei sulje pois mahdollisuutta, että säilyttäjän tai välittäjän maksukyvyttömyydessä rahastolle aiheutuisi tappioita.

Osakkeisiin ja osakerahastoihin tyypillisesti liittyvät riskit

Osakeriski: riski sijoituksen markkina-arvon vaihteluista yleisen markkinakehityksen seurauksena. Rahasto-osuuden arvo voi vaihdella voimakkaasti lyhyellä aikavälillä. Yksittäisen osakemarkkinan vaikutusta kokonaismarkkinariskiin voidaan vähentää hajauttamalla sijoitukset esimerkiksi maantieteellisesti. Pitkä sijoitusaika kasvattaa positiivisen tuoton todennäköisyyttä ja pienentää negatiivisen tuoton todennäköisyyttä.

Markkina-alueriski: riski siitä, että tietyn maantieteellisen alueen tulevaisuudennäkymien muutoksien vaikutus rahaston sijoituskohteiden arvoon voi olla huomattava ja että alueelle kohdistuvien sijoitusten arvonkehitys voi poiketa huomattavasti osakemarkkinoiden yleisestä arvonkehityksestä.

Sijoituskohteiden kokoon liittyvä riski: markkina-arvoltaan suurten yhtiöiden osakkeita pidetään yleisesti pienempien yhtiöiden osakkeita vähäriskisempinä sijoituskohteina. Lisäksi niiden tuotonvaihtelu on historiallisesti ollut matalampi

Sektori- tai toimialariski: riski siitä, että tietyn sektorin tai toimialan tulevaisuudennäkymien muutosten vaikutus rahaston sijoituskohteiden arvoon voi olla huomattava ja että tietylle toimialalle kohdistuvien sijoitusten arvonkehitys voi poiketa huomattavasti osakemarkkinoiden yleisestä arvonkehityksestä. Sektori- tai toimialariski liittyy voimakkaasti yksittäisen sektorin arvopapereihin sijoittavaan rahastoon.

Korkoinstrumentteihin ja -rahastoihin tyypillisesti liittyvät riskit

Korkoriski: kuvaa korkosijoituksen hinnan herkkyyttä korkotason muutoksille. Korkotason muutokset vaikuttavat käänteisesti korkosijoituksen hintaan, eli korkotason noustessa korkosijoituksen hinta laskee ja päinvastoin. Mitä kauempana tulevaisuudessa arvopaperilla on kassavirtoja ja mitä suurempia ne ovat, sitä herkemmin korkotason muutokset vaikuttavat arvopaperin hintaan. Vaihtuvakorkoisten korkoinstrumenttien osalta korkoriski mitataan seuraavaan koronmääräytymispäivään olettaen, että myös koko pääoma maksetaan tuolloin takaisin.

Luottoriski: arvopaperin liikkeeseenlaskijan takaisinmaksukyvyn muutosten aiheuttama epävarmuus. Liikkeeseenlaskijan takaisinmaksukykyä arvioidaan luottoriskipreemiolla, joka on liikkeeseenlaskijan lainoista markkinoiden vaatima lisätuotto suhteessa vakavaraisten valtioiden vastaavan pituisiin velkainstrumentteihin.

Luottoriski voi heijastua korkosijoituksen hinnan muutoksina, kun liikkeeseenlaskijan luottoluokitus muuttuu tai kun yleiset luottoriskipreemiot muuttuvat. Jos esimerkiksi liikkeeseenlaskijan luottoluokitus laskee, voi liikkeeseenlaskijan luottoriskipreemio nousta, minkä seurauksena liikkeeseenlaskijan liikkeellä olevien lainojen markkinahinta laskee. Jos yleiset luottoriskipreemiot nousevat, markkinoilla liikkeellä olevien lainojen markkinahinnat laskevat.

Sijoitusten keskittymisen riski: yksittäiseen omaisuuslajiin, tietylle maantieteelliselle alueelle tai toimialalle keskittyvän rahaston sijoituksiin liittyy riski siitä, että rahaston sijoitusten liikkeeseenlaskijat ovat samankaltaisia ja että niiden liikkeeseen laskemissa arvopapereissa tapahtuu voimakkaita arvonvaihteluita samanaikaisesti.

Luottolaitosten kriisienhallintamenettely: Luottolaitoksen joutuessa vakaviin taloudellisiin vaikeuksiin kriisinratkaisuviranomaiset voivat aloittaa niin sanotun kriisinratkaisumenettelyn. Menettelyssä joukkolainanhaltijoiden ja muiden velkojien sekä osakkeenomistajien oikeuksiin puututaan esimerkiksi joukkolainan arvonalentamisella tai muuntamisella omiin varoihin luettaviksi rahoitusvälineiksi taikka osakkeiden mitätöimisellä.

Kiinteistörahastoihin tyypillisesti liittyvät riskit

Kiinteistösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi rahaston arvoon. Kiinteistösektoriin liittyvää toimialariskiä pyritään pienentämään sijoituskohteiden valinnalla ja aktiivisella rahaston sijoitusomaisuuden hoitamisella.

Kiinteistöihin liittyvää riskiä voi kasvattaa se, että rahaston varat voidaan sijoittaa jopa vain yhteen taikka harvaan joukkoon kiinteistöjä. Tällöin yksittäistä kiinteistöä koskevat tapahtumat voivat vaikuttaa merkittävästikin rahaston tuottoon.

Kiinteistökohteiden arvoon vaikuttaa olennaisesti niistä tehdyt vuokrasopimukset, jotka ovat usein pitkäaikaisia. Vuokrasopimuksiin liittyy riski vuokranmaksun ja muiden vuokralaisen velvoitteiden laiminlyönnistä. Mahdollisella laiminlyönnillä tai laiminlyönnin todennäköisyyden nousulla voi olla merkittävä vaikutus kiinteistön ja koko rahaston arvoon.

Kiinteistörahasto voi käyttää velkarahoitusta toiminnassaan ja pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Velkarahoituksen käyttöön liittyy aina riskejä, joilla voi olla vaikutusta rahaston sijoitustoimintaan, tuottoon taikka lunastusten toteuttamiseen.

Kiinteistörahastoihin sijoittavan tulee sijoituspäätöstä tehdessään huomioida, että rahaston sijoituspolitiikka on pitkäjänteistä, rahasto on tarkoitettu pitkäkestoiseen sijoittamiseen ja että rahasto-osuuksien lunastukseen liittyy likviditeettiriskiä, jolla voi olla vaikutusta sekä rahasto-osuuden lunastuksen toteutusaikatauluun että rahastosta palautuvan pääoman ja tuoton määrään.

Kiinteistörahasto on ensisijassa tarkoitettu pitkän aikavälin sijoittamiseen ja sijoittajan tulee mieltää rahastosijoituksensa likviditeetin olevan lähinnä rinnasteinen suoran kiinteistösijoituksen kanssa. Kiinteistösijoituksiin ominaisuutena liittyy sijoitusten tietyn asteinen epälikvidiys, joka tulee hyväksyä osana kiinteistösijoittamista.

Kiinteistörahaston likviditeettiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa rahaston varoja ei saada realisoiduksi kohtuulliseen hintaan siinä ajassa, kun rahaston rahasto-osuudenomistajan tekemä rahasto-osuuksien lunastustoimeksianto tulisi toteuttaa.

Likviditeettiriskiä kasvattaa se, että kiinteistörahastojen varat ovat pääosin sijoitetut kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, joiden myyminen voi edellyttää pitkääkin aikaa. Sama koskee tilannetta, jossa rahaston omistamilla arvopapereilla käydään vain vähäisessä määrin kauppaa.

Kaupanteko heikossa likviditeettitilanteessa voi vaikuttaa voimakkaasti kauppahintaan, jolloin likviditeettiriski voi toteutua.

Likviditeettiriskiä pyritään pienentämään pitämällä tarvittaessa osa rahaston varoista likvideinä varoina, kuten esimerkiksi pankkitalletuksina, ja pitämällä rahaston velkaisuusaste sellaisena, että rahasto voi kasvattaa vieraan pääoman määrää ja siten turvata likviditeettiä.

Rahastoyhtiö ei kuitenkaan sitoudu mihinkään tiettyyn käteisvarojen määrään taikka siihen, että velkaisuusastetta rajoitettaisiin muutoin kuin mitä rahastoa koskevassa lainsäädännössä ja määräyksissä sekä rahaston säännöissä on määrätty lainoitusasteen osalta.

Rahasto-osuuksien lunastukset voivat edellyttää pitkänkin ajan ja lunastukset voidaan myös tietyissä tilanteissa keskeyttää.

Kiinteistösijoittamiseen ominaisuutena kuuluu riski sijoituskohteen teknisistä, taloudellisista ja muista fyysisistä ominaisuuksista. Kiinteistösijoituskohteiden arvoon vaikuttaa myös ennalta tunnistamaton joukko muita tekijöitä, joilla voi olla suurtakin merkitystä sijoituskohteen arvoon.

Esimerkiksi muuttuva rakennuslainsäädäntö ja muu kiinteistöjä koskeva viranomaissääntely voi vaikuttaa hyvinkin merkittävästi sijoituskohteiden arvoon ja tuottoon.

Kiinteistösijoitukset ovat myös alttiita ympäröivän maailman tuottamille vaikutuksille, kuten sääilmiöille ja luonnonvoimille. Lisäksi esimerkiksi sodat, terrorismi, luonnon katastrofit ja muut ääriolosuhteet voivat vaikuttaa sellaisella tavalla rahaston kiinteistösijoituksiin, että arvon menetyksiä ei voida poissulkea. Myös ilkivalta, tuhotyöt ja muu ennakoimaton ihmisten toiminta, jolla voi olla vaikutusta kiinteistön toimintaan ja käytettävyyteen, voi vaikuttaa merkittävästikin rahaston tuottoon.

Näihin riskeihin pyritään varautumaan valikoimalla sijoituskohteet rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti, vakuuttamalla sijoituskohteita riittävällä tavalla ja pyrkimällä ennakoimaan tulevia muutoksia kaikessa kiinteistösijoittamisen toimintaympäristössä rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti.

Kuitenkaan kiinteistösijoittamiseen liittyviä operatiivisia riskejä ei voida poissulkea. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla merkittävää vaikutusta rahaston arvoon ja tuottoon.