

Avaintietoasiakirja

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

Nimi	Samla Toimitilat II Ky (Y-tunnus 2940870-4)
Verkkosivu	https://www.samlacapital.fi/
PRIIIP-tuotteen kehittäjän nimi	Samla Capital Oy (Y-tunnus 2684294-3)
PRIIIP-tuotteen kehittäjän toimivaltainen viranomainen	Finanssivalvonta
Avaintietoasiakirjan laatimispäivä	6.4.2023
Halutessanne lisätietoja olkaa hyvä ja ottakaa yhteyttä Samla Capital Oy:öön	
Yhteystiedot: Samla Capital Oy, Kauppakatu 18 C 35, 40100 Jyväskylä, Puh: 050 303 6701	

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

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi

Samla Toimitilat II Ky on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen kommandiittiyhtiömuotoinen vaihtoehtorahasto. Vaihtoehtorahastoa hallinnoi Samla Capital Oy. Tämä tuote on rahaston äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuus.

Tavoitteet

Rahasto sijoittaa varansa Suomessa ja Viron Tallinnassa sijaitseviin pääosin 3-20 MEUR:n kokoluokan toimitilakiinteistöihin. Suorien kiinteistösijoituksien (joko vähemmistö- tai enemmistösijoituksia) lisäksi Rahasto voi tehdä välillisiä sijoituksia kiinteistöihin sijoittamalla varojaan esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiöihin, kiinteistörahastoihin, kiinteistöstrategialla toimiviin vaihtoehtorahastoihin ja kiinteistösidosnaiten kommandiittiyhtiöiden yhtiöosuuksiin. Sijoituskohteeseen voi sisältyä myös asuntoja, mutta kohteen pääasiallisen käyttötarkoituksen tulee olla asumisen ulkopuolinen käyttö. Rahasto toimii aktiivisena kiinteistöjen ja osakkeiden ostajana, myyjänä ja vuokraajana pyrkien myyntivoittojen ja vuokraustoiminnan tulojen saamiseen sekä rahaston omaisuuden arvon kasvattamiseen.

Rahasto voi myös tehdä exit-strategiana sijoituksen arvon kasvattamiseksi asuntokehityshankkeita, mikäli kohteen ostopäätöksen pääasiallinen käyttötarkoitus on ollut toimitilakäyttö. Rahaston tavoitteena ei ole toimia perustajarakennuttajana asuntotuotannossa, vaan lähtökohtaisesti tavoitteena on myydä asuntorakennusoikeus rakennusliikkeelle tai muulle kiinteistökehittäjälle.

Rahasto käyttää sijoitustoiminnassaan lainarahoitusta eli velkavipua osana normaalia salkunhoitoa, millä pyritään kasvattamaan oman pääoman tuottoa. Lainarahoitus mahdollistaa korkeamman oman pääoman tuoton tavoittelun, mutta samalla nostaa myös rahaston riskitasoa. Rahasto tavoittelee yli 8 %:n vuosittaista tuottoa (IRR, Internal Rate of Return) hallinnointiyhtiön palkkioiden jälkeen. Tuotonjakotavoite on vuosittain keskimäärin 5 %.

Vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaan kestäväyyteen liittyvät tekijät (ympäristö-, sosiaali- ja hallintoonäkökohdat, ns. ESG-tekijät) huomioidaan sijoitustoiminnassa sijoituspäätöksiä tehtäessä ja kiinteistöjen omistusaikana. Hallinnointiyhtiö ei ole sitoutunut edellyttämään tiettyjä ympäristösertifiointeja eikä hallinnointiyhtiö soveltaa ennalta määritettyjä raja-arvoja sijoituskohteiden energiatehokkuudelle tai muille kestäväyyden kannalta merkityksellisille seikoille. ESG-tekijöiden huomioiminen sijoituspäätöksen tekemisessä saattaa johtaa siihen, ettei jotain kohdetta hankita, vaikka se muuten soveltuisikin hyvin rahaston sijoitusstrategiaan. Kestävyysriskien ei kuitenkaan tällä hetkellä arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia rahaston tuottoon.

Sijoitus aika

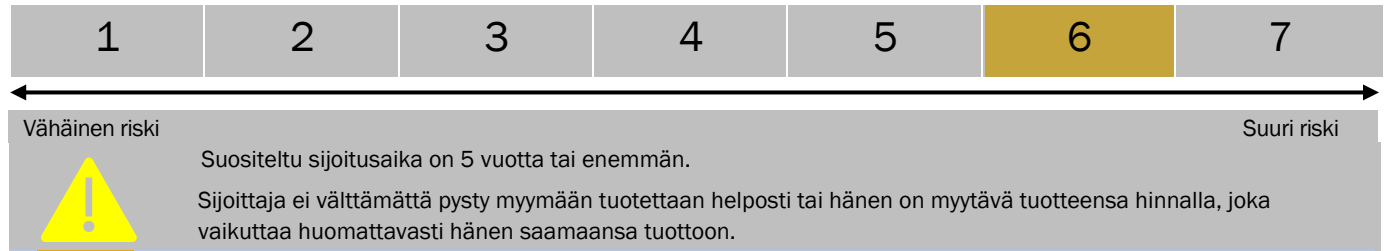
Rahaston toimikausi on määräaikainen ja se päättyy 14.9.2028. Hallinnointiyhtiöllä on kuitenkin oikeus pidentää tai lyhentää rahaston toimikautta kolmella vuodella, mikäli se on tarpeellista, jos rakennuskohteet valmistuvat taikka kohteiden myynnit etenevät muussa kuin suunnitellussa aikataulussa tai jos kohteita ei saada lainkaan myytyä. Uusia sijoittajia ja sijoituksia otetaan rahastoon 31.12.2024 saakka. Tuote ei ole irtisanottavissa yksipuolisesti eikä siten lähtökohtaisesti sovellettu sijoittajalle, joka aikoo luopua sijoituksesta ennen rahaston toimikauden päättymistä.

Sijoittajakohderyhmä

Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa pitkäjänteisesti vuokratassavirtaa ja mahdollisesti arvonnousua tuottaviin kiinteistöihin Suomessa ja Viron Tallinnassa. Sijoittajan tulee ymmärtää kiinteistösijoittamiseen liittyvät riskit. Rahasto soveltuu sijoittajalle, joka ei vaadi pääomaturvaa. Sijoittajan riskinsieto- ja -kantokyvyyn tulee kattaa koko sijoituksen suuruinen tappio. Rahastoon sovelletaan minimisijoitusta siten, että sijoittajan panoksen rahastossa tulee olla vähintään 10 000 euroa. Minimisijoitus lasketaan sijoittajan nykyisen omistuksen ja uuden merkinnän nimellisarvojen summana. Rahastoon voivat sijoittaa ammattimaiset asiakkaat ja ei-ammattimaiset asiakkaat.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori



Yleisesti riski-indikaattori osoittaa rahastoon tehdyn sijoituksen mahdollista riskitasoa verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle. Yleinen riski-indikaattori johdetaan markkinariskimitasta (MRM) ja luottoriskimitasta (CRM) ja se määritetään asteikolla 1-7. Rahaston riski-indikaattori kuitenkin perustuu Euroopan Komission Delegoituun asetukseen 2017/653 (Liite 1 kohta 8). Koska rahasto-osuuden arvo määritetään harvemmin kuin kerran kuukaudessa, kyseisen asetuksen perusteella rahastolle määritetään toiseksi korkein riskiluokka 6. Rahasto-osuuden arvo määritetään kerran kvartaalissa sen sääntöjen mukaisesti, minkä on katsottu olevan asiallinen frekvenssi sijoitusluokka huomioiden (kiinteistöt).

Rahasto-osuuden arvoon ja tuottoon vaikuttavaksi riskitekijöiksi, jotka eivät välttämättä sisälly riski-indikaattoriin ovat ainakin markkinariski, toimialariski, maantieteelliset ja alueelliset riskit, sijoituskohderiskit, vastapuoli- ja käyttöasteriskit, vuokratriski, likviditeettiriski, rahoitusriski, operatiiviset riskit ja erityistapahtumien riskit. Rahastoa hallinnoiva Samla Capital Oy hallinnoi myös muita vaihtoehtorahastoja. Rahaston varoja voidaan sijoittaa myös Samla Capital Oy:n hallinnoimien muiden vaihtoehtorahastojen osuuksiin ja sillä voi olla saamia muilta Samla Capital Oy:n hallinnoimilta vaihtoehtorahastoilta. Rahasto on tällä hetkellä sijoittanut Samla Capital Oy:n hallinnoiman vaihtoehtorahaston SC Hotels I Ky:n yhtiöosuuksiin ja sillä on saamia SC Hotels I Ky:ltä. Rahastojen välisissä järjestelyissä ei ole poissuljettua, että eri rahastojen järjestelystä saama etu ei olisi yhteismitallista. 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 saamia, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

Tuottonäkymät

Sijoitus 10 000 €		1 vuosi	3 vuotta	5 vuotta
Näkymät		(suositeltu sijoitusaika)		
Stressinäkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	6 638 €	6 765 €	6 894 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-33,62 %	-12,22 %	-7,17 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 171 €	9 684 €	10 226 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-8,29 %	-1,06 %	0,45 %
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 895 €	10 820 €	11 831 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-1,05 %	2,66 %	3,42 %
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 981 €	12 852 €	15 043 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	9,81 %	8,72 %	8,51 %

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin viiden seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun laskelmien oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Esitetyt näkymät kuvaavat sitä, miten sijoitus voi tuottaa. Niitä voidaan verrata muiden tuotteiden näkymiin. Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat tehtyihin oletuksiin tämän sijoituksen tuotosta ja arvovaihtelusta eli eivät tarkkoja indikaattoreita. Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa, eikä siinä oteta huomioon tilanteita, joissa kehittäjä ei pysty maksamaan sijoittajalle. Sijoittajan kotijäsenvaltion verolainsäädäntö tai henkilökohtainen verotilanne voivat vaikuttaa sijoittajan lopulliseen tuottoon.

Mitä tapahtuu, jos Samla Capital Oy on maksukyvytön?

Rahaston varat pidetään erillään vaihtoehtorahaston hoitajan eli Samla Capital Oy:n varoista, joten Samla Capital Oy:n maksukyvyttömyys ei tapahtuessaan aiheuttaisi rahaston maksukyvyttömyyttä tai sijoittajan sijoituksen menettämistä. Sen sijaan rahaston negatiivinen kehitys, kiinteistömarkkinan heikkeneminen tai muun merkittävän riskin toteutuminen voivat kuitenkin johtaa siihen, että sijoittaja menettää sijoituksensa joko osittain tai kokonaan. Voi olla muitakin sellaisia tilanteita, joissa tuote ei pysty maksamaan sijoittajalle. Rahaston säilytysyhteisö on Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori, jonka tehtävä on huolehtia muun muassa siitä, että rahaston varat pidetään erillään vaihtoehtorahaston hoitajan varoista.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Ajan myötä kertyvät kulut

Tuoton vähentymisellä (RIY) esitetään sijoittajan maksamien kokonaiskulujen vaikutus sijoittajan mahdollisesti saamaan tuottoon. Kokonaiskuluissa otetaan huomioon kertaluonteiset, jatkuvaluonteiset ja satunnaiset kulut. Tässä esitetyt summat ovat tuotteeseen itseensä liittyvät kumulatiiviset kulut. Lukujen oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Luvut ovat arvioita ja voivat muuttua tulevaisuudessa.

Sijoitus 10.000 € Näkymät	1 vuoden kuluttua	3 vuoden kuluttua	5 vuoden kuluttua (suositeltu sijoitusalka)
Kokonaiskulut	418 €	932 €	1 561 €
Vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY)	-4,18 %	-2,87 %	-2,59 %

Laskelma ajan myötä kertyvistä kuluista perustuu oletukseen, että ilmoitetut kulumäärät voisi käyttää lisäsijoituksena. Lisäsijoituksen tekeminen tähän tuotteeseen ei kuitenkaan ole yksinkertaista, ja lisäsijoituksen tekeminen tarkalleen laskennallisten kulujen määrällä on käytännössä mahdotonta.

Kulujen rakenne

Jäljempänä olevassa taulukossa esitetään erityyppisten kulujen vuosittainen vaikutus tuottoon, jonka sijoittaja saattaa saada suositellun sijoitusajan lopussa, ja eri kululuokkien merkitykset.

Tässä taulukossa esitetään vaikutukset vuotuisen tuottoon			
Kertaluonteiset kulut	Merkintäpalkkio	2 %	Merkintäpalkkio on enintään 2 % sijoituksen määrästä.
	Irtautumiskulut	0 %	Irtautumiskulut voivat olla suuremmat riippuen sijoittajalle irtautumisesta syntyvistä omista mahdollisista kuluista.
Toistuvat kulut	Hallinnointipalkkio	1,2 %	Rahasto maksaa vuosittain tässä taulukossa esitetyn hallinnointipalkkion vaihtoehtorahaston hoitajalle.
	Muut jatkuva- luonteiset kulut	1,0 %	Arvio muista rahastotason operatiivisista ja hallinnollisista kuluista sisältäen myös mm. vuokrauksen kulut, sijoituskohteiden kaupankäyntikulut, asiantuntijapalvelut ja juridiset kulut.
Satunnaiset kulut	Tuottosidonnainen palkkio	20 %	Tuottosidonnainen palkkio peritään rahaston tuoton siitä osasta, joka ylittää viitearvona käytettävän 7 % vuotuisen tuoton.

Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

Suositeltu sijoitusalka: 5 vuotta tai enemmän

Rahaston toimikaudesta johtuen rahasto ei sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa ennen toimikauden päättymistä. Suositeltu sijoitusalka perustuu Rahaston toimikauden lisäksi siihen, että toimitilasijoittaminen ja kiinteistösijoittaminen ovat yleisesti luonteeltaan pitkäaikaista sijoittamista. Rahastossa ei ole lunastusoikeutta eli sijoittajalla ei ole oikeutta vaatia rahaston osuuksien lunastamista. Rahasto on kommandiittiyhtiömuotoinen.

Sijoittaja voi irtautua sijoituksestaan rahastossa luovuttamalla osuutensa edellyttäen, että hallinnointiyhtiö on antanut luovutukseen etukäteisen kirjallisen suostumuksen. Mikäli sijoittaja aikoo luovuttaa osuutensa, tulee kyseisen sijoittajan antaa hallinnointiyhtiölle osuuden suunniteltua luovutusta koskeva ilmoitus, joka sisältää sijoittajan ja kolmannen osapuolen tekemän sopimuksen osuuden luovutuksesta. Muilla rahaston sijoittajilla on etuosto-oikeus ostaa sijoittajan luovuttama osuus. Osuudella ei kuitenkaan välttämättä ole toimivaa jälkimarkkinaa.

Sijoittajan tulee huomioida, että osuuden laskennallinen arvo ei välttämättä ole sama kuin osuuden hinta jälkimarkkinoilla. osuuden hintaan jälkimarkkinoilla vaikuttavat muun muassa sijoitustuotteen kysyntä, myyjän tavoittelema myyntiaikataulu, onnistuminen sopivan kauppakumppanin löytämisessä ja aiemmat kaupat jälkimarkkinoilla.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Valitukset liittyen tuotteeseen tai PRIIP-tuotteen kehittäjän tai tuotetta myyvän henkilön toimintaan voi tehdä kirjallisena postiosoitteeseen Samla Capital Oy, Kauppakatu 18 C 35, 40100 Jyväskylä tai sähköpostitse info@samla.fi.

Muut olennaiset tiedot

Tässä asiakirjassa on esitetty vain joitakin tähän tuotteeseen sijoittamiseen liittyvistä riskeistä. Varmista ennen sijoituspäätöksen tekemistä, että ymmärrät tuotteeseen liittyvät riskit. Käänny tarvittaessa oman asiantuntijasi puoleen. Ennen sijoituspäätöksen tekemistä sijoittajan tulee tutustua Rahaston yhtiö- ja rahastosopimukseen, rahastoesitteeseen ja vuosikertomukseen. Edellä mainitut dokumentit, vaihtoehtorahaston hoitajan palkka- ja palkkiopolitiikka sekä Rahaston arvo- ja tuotthistoria ovat veloituksetta saatavilla suomen kielellä Samla Capital Oy:ltä.