

Sijoittajan avaintiedot

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

Samla Toimitilat Ky

Vaihtoehtorahastoa hallinnoi Samla Capital Oy.

Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Rahasto on vaihtoehtorahasto (AIF), joka sijoittaa varansa ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on aktiivisen varainhoidon keinoin tuottaa sen osuudenomistajille 10 % ylittävä pitkän aikavälin tuotto.

Strategiana on sijoittaa pääasiassa alle 10 miljoonan euron kokoisiin kohteisiin. Rahasto tavoittelee tällä kokoluokalla kiinteistöjä, jotka eivät kiinnosta suuria toimijoita mutta ovat yksityissijoittajille haastavia (summan, kiinteistötyypin tai kehitystarpeen johdosta). Maantieteellinen fokus on pääkaupunkiseudun ulkopuolella olevissa kasvukeskuksissa mutta sijoitusmahdollisuutta pääkaupunkiseudulle ei suljeta pois.

Rahaston tarkoituksena on tehdä sijoituksia kiinteistöihin ja kiinteistöosakeyhtiöihin, Kohteet voivat olla joko enemmistö- tai vähemmistö-sijoituksia eli ne voivat käsittää joko kokonaisia taloja tai jopa yksittäisiä huoneistoja. Rahaston osuuksia voi merkitä ja lunastaa neljännesvuosittain.

Rahasto toimii aktiivisena kiinteistöjen ja osakkeiden ostajana, myyjänä ja vuokraajana pyrkien myyntivoittojen ja vuokraustoiminnan tulojen saamiseen sekä rahaston omaisuuden arvon kasvattamiseen.

Rahasto pyrkii hajauttamaan riskiä sijoittamalla osan varoistaan ns. kassavirtakohteisiin, joissa on valmiiksi vuokrattuja ja kassavirtaa tuovia kohteita, ja osan ns. kehityskohteisiin, joissa pääosa tuotosta muodostuu Kiinteistön kehittämisen seurauksena tapahtuvasta arvonnoususta. Lisäksi Rahasto harjoittaa maantieteellistä hajautusta, keskittyen kuitenkin alueisiin, joihin sillä on poikkeuksellisen hyvä paikallistuntemus. Rahaston tuotto muodostuu kohteiden vuokratuotoista ja kiinteistöjen kehityksen seurauksena tapahtuvista potentiaalisista myyntivoitoista.

Rahaston tavoitteena on sijoittaa mahdollisimman suuri osa Rahaston varoista suoriin toimitilasijoituksiin. Sijoituskohteessa voi olla myös asuntoja mutta sen pääasiallinen käyttö tulee olla asumisen ulkopuolinen käyttö.

Rahasto tavoittelee 10,0 %:n vuosittaista tuottoa Hallinnointiyhtiön palkkioiden jälkeen. Rahastolla on vain tuotto-osuuksia. Tuotonjakotavoite on 6 prosenttia vuodessa.

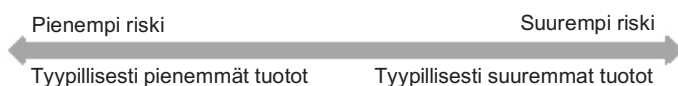
Ostojen ja myyntien eriaikaisuudesta johtuen likviditeetin hallinnan varmistamiseksi Rahasto voi sijoittaa Kohteidensa myynneistä saamansa varat listattuihin kiinteistö-sijoitusyhtiöihin, kiinteistöihin sijoitaviin ETF-indeksiosuuksiin tai muihin likvideihin kiinteistörahastoihin siten, että enimmillään näiden sijoitusten osuus koko Rahaston varoista voi olla 20 %.

Rahasto ja sen sijoituskohteet voivat ottaa lainarahoitusta Rahaston oman pääoman tuoton optimoimiseksi. Lainarahoitus mahdollistaa korkeamman omanpääoman tuoton tavoittelun, mutta samalla nostaa myös Rahaston riskitasoa. Lainarahoituksen tavoitemäärä on 50 – 70 % (GAV). Lyhyellä aikajänteellä lainaa voi olla enemmänkin. Rahaston GAV-arvolla (Gross Asset Value) tarkoitetaan Rahaston kokonaisvaroja sisältäen Rahaston käyttämän vieraan pääoman.

Suositus: Rahaston toimikausi on 10 vuotta, jonka johdosta rahasto ei sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa ennen toimikauden päättymistä.

Rahaston perusvaluutta on euro.

Riski–tuottoprofiili



1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Synteettinen riski-tuottoindikaattori kuvaa rahastosijoituksen mahdollista riski- ja tuottotasoa. Indikaattori perustuu rahaston tuoton vaihteluun viimeisen viiden vuoden aikana. Rahaston riski luokitellaan asteikolla 1-7, missä 1 tarkoittaa matalaa riskiä ja 7 korkeaa riskiä.

Rahasto kuuluu riskiluokkaan 4. Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa asuntomarkkinoille. Kiinteistömarkkinasijoitusten tuottoihin sisältyy tyypillisesti esim. korkomarkkinasijoitusten tuottoja suurempi riski.

Rahaston sijoituksiin keskeisimmin liittyvä riski onkin markkinariski. Lisäksi rahaston sijoituksiin liittyy muun muassa toimialariski, korkoriski, maantieteellinen riski, keskittymäriski ja rahoitusriski.

Historiallisen tuoton perusteella ei välttämättä voida muodostaa luotettavia oletuksia tulevaisuudesta. Rahaston riskiluokka voi näin ollen vaihdella ajan myötä. Riskiluokan tulkinnassa on otettava huomioon, että kaikkeensijoitustoimintaan sisältyy riskejä ja alinkaan riskiluokka (riskiluokka 1) ei ole täysin riskitön.

Eri omaisuuslajeihin sijoitettujen varojen osuus rahaston kokonaisvaroista voi vaihdella voimakkaasti markkinatilanteesta ja salkunhoitajan näkemyksestä riippuen.

Sijoittajan tulee huomioida seuraavat rahaston toimintaan ja rahaston sijoituksiin liittyvät riskit, joita riski-tuottoindikaattori ei välttämättä riittävällä tavalla ota huomioon:

Operatiivinen riski: Operatiivisella riskillä tarkoitetaan rahastoon kohdistuvaa tappionvaaraa, joka johtuu rahastoyhtiön riittämättömistä tai virheellisistä sisäisistä tai ulkoisista häiriötekijöistä. Operatiiviseen riskiin sisältyvät myös oikeudellinen riski sekä tietoturvariski.

Vastapuoliriski: Riski siitä, että arvopaperikaupan vastapuoli tai arvopaperin tai johdannaisen liikkeeseenlaskija ei selviydy tai halua selviytyä sopimuksen mukaisista velvoitteistaan.

Korkoriski: Korkosijoituksiin liittyy korkoriski, joka on markkinakorkojen yleiseen kehitykseen liittyvä riski. Korkosijoitusten arvo pääsääntöisesti laskee markkinakorkojen noustessa ja nousee markkinakorkojen laskiessa

Markkinariski: Markkinariskillä tarkoitetaan sitä, että yleinen talouskehitys heikkenee oleellisesti ja sillä on vaikutusta vuokratassavirran kehitykseen ja

Rahaston kulut

Rahaston kuluja voivat olla esimerkiksi varainsiirtoverot, lainopilliset palvelut, taloushallinnon palvelut, vuokraustoiminnan palkkiot ja kiinteistöjen kehitys- ja hoitokulut. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa mutta ne ovat huomioitu rahaston tuotto-tavoitteissa.

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot	
Merkintäpalkkio:	2 %
Lunastuspalkkio:	0 %
Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.	
Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut	
Juoksevat kulut	1 % (GAV)
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	20 %

Tuottosidonnainen palkkio peritään rahasto-osuuden tuoton siitä osasta, joka ylittää viitearvona käytettävän 8 % vuotuisen tuoton.

Merkintäpalkkio ja **lunastuspalkkio** on ilmoitettu enimmäismäärinä. Palkkiot määräytyvät tapahtumakohtaisesti ja voivat olla enimmäismääriä alhaisemmat. Sijoittaja voi saada tiedon merkintä- ja lunastuspalkkioiden tosiasiallisesta määrästä rahastoyhtiöstä tai rahastoa markkinoivalta taholta

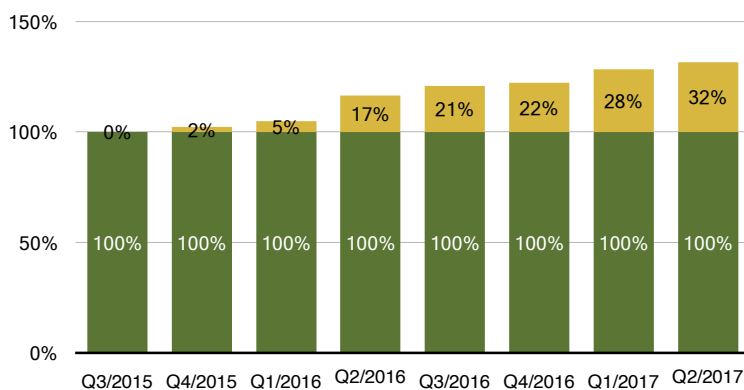
Juoksevat kulut perustuvat rahastosopimuksen mukaiseen hallinnointipalkkioon. Sen lisäksi rahastolla voi olla muita kiinteistöjen manageeraukseen liittyviä juoksevia kuluja (esim. ulkopuoliset asiantuntijapalkkiot), joiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Tuottosidonnaiset palkkiot ja rahaston kaupankäyntikulut – pois lukien muiden sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin tehdyistä sijoituksista mahdollisesti perityt merkintä- ja lunastuspalkkiot – eivät sisälly juokseviin kuluihin.

Lisätietoja kuluista ja palkkioista on esitetty rahastosopimuksessa Kulut ja palkkiot -osiossa. Rahastosopimus on saatavissa rahastoyhtiöltä.

Rahastoyhtiön palkka- ja palkkiopoliittikka

Yksityiskohtaiset tiedot rahastoyhtiön palkka- ja palkkiopoliitikasta ovat saatavilla rahastoyhtiöltä.

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys



Rahaston toiminta on aloitettu 12.5.2015.

Historiallisen tuoton tulkinnassa on otettava huomioon, että rahasto-osuuden historiallinen tuotto ei ole tae rahasto-osuuden tuotosta tulevaisuudessa, vaan Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea huomattavastikin.

Tuoton laskennassa on otettu huomioon kaikki rahaston kulut, mukaan lukien rahastoyhtiölle maksettavat hallinnointipalkkiot. Esitetty tuotto kuvastaa näin ollen sijoittajalle kohdistuvaa tuottoa. Sijoittajan verotusta tai sijoittajalta rahasto-osuuden merkitsemisen yhteydessä perittyä merkintäpalkkioita ei ole huomioitu. Laskentavaluutta on euro.

Käytännön tiedot

Lisätietoa rahastosta, kuten voimassaoleva rahastoesite, voimassaolevat rahasto- osuussarjakohtaiset avaintietoesitteet, rahaston tuorein vuosikertomus, mahdollinen vuosikertomusta tuoreempi puolivuotiskatsaus sekä ajantasaiset tiedot rahasto-osuuksien arvosta, on veloitusetta saatavilla rahastoyhtiöltä. Tiedot ovat saatavilla suomen kielellä. Rahastoesite toimitetaan pyynnöstä sijoittajalle kirjallisena ja veloitusetta.

Samla Capital Oy:lle on myönnetty vaihtoehtorahastojen hoitajan rekisteröinti, jonka toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Rahaston säännöt on vahvistettu 29.12.2016 Suomessa, ja sitä valvoo Finanssivalvonta. Rahaston kotivaltion (Suomi) verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

Samla Capital Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa.

Finanssivalvonnan osoitetiedot: Finanssivalvonta, PL 103, 00101 Helsinki. www.finanssivalvonta.fi.

Tämä avaintietoesite on voimassa 1.7.2017 alkaen.

Yhteystiedot:

Samla Capital Oy,

Tapio Lyytinen

Kauppakatu 18 C 26, 40100 Jyväskylä

Puh: 050-401 1954

y-tunnus: 2684294-3