

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 Asunnot Ky

Vaihtoehtorahastoa hallinnoi Samla Capital Oy.

Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Rahasto on vaihtoehtorahasto (AIF), joka sijoittaa varansa ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin asuin- ja kiinteistöihin. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on aktiivisen asutussijoitustoiminnan keinoin tuottaa äänettömille yhtiömiehille 7 %:n ylittävä pitkän aikavälin tuotto.

Sijoitusstrategia jakautuu kahteen osaan: uudistuotantokohteisiin ja kassavirtakohteisiin.

Uudistuotantokohteissa keskitytään suomalaisten kasvukeskusten talousalueille, sellaisiin hyvän sijainnin omaaviin asunto- tai tonttikohteisiin taikka kaavakehityshankkeisiin, joista on saatavissa merkittävää arvonnousua asuntojen myyntihintojen ja rakennuttamisen välisestä katteesta. Uudistuotannossa painotetaan pääoman kiertonopeutta, minkä vuoksi merkittävä osa rakennutettavista asunnoista pyritään myymään pois lyhyen ajan sisällä.

Kassavirtakohteissa keskitytään yli 20.000 asukkaan kaupungeissa sijaitseviin, kehitystä vaativiin valmiisiin asuntokohteisiin. Kehittäminen voi tarkoittaa esimerkiksi lisärakentamista, kaavamutosta tai kohteiden perusparannusta ja/tai peruskorjaamista. Kassavirtakohteissa Rahaston tuottotavoite pyritään saavuttamaan ensisijaisesti vuorakassavirralla ja toissijaisesti kehittämisen avulla saatavalla arvonnousulla. Kohteiden tulee olla mikrosijainniltaan sellaisia, että huoneistokohtainen irtautuminen on toteutettavissa 5-10 vuoden sisällä.

Rahaston tarkoituksena on tehdä sijoituksia asuntoihin, jotka sijaitsevat asunto- ja/tai kiinteistöosakeyhtiöissä taikka muodostavat oman kiinteistönsä. Kohteet voivat olla joko enemmistö- tai vähemmistösijoituksia eli ne voivat käsittää joko kokonaisia taloja tai jopa yksittäisiä huoneistoja. Yksittäisessä Kohteessa voi olla myös muita kuin asuntoja (esim. liike- tai toimistohuoneistoja), mutta Kohteen pääasiallisen käyttötarkoituksen tulee olla asumiskäyttö.

Sijoituksiin tarvittavat rahat saadaan Yhtiömiesten Rahastoon suorittamista Yhtiöpanoksista ja vieraan pääoman ehtoista lainoista. Rahaston osuuksia voi merkitä ja lunastaa neljännesvuosittain.

Riski-tuottoprofiili



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

Synteettinen riski-tuottodikaattori 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. Asuntomarkkinasijoitusten

Rahasto tavoittelee 7,0 %:n vuosittaista tuottoa Hallinnointiyhtiön palkkioiden jälkeen. Rahastolla on vain tuotto-osuuksia. Tuotontuotto tavoite on 4,5 prosenttia vuodessa.

Rahasto toimii aktiivisena kiinteistöjen ja osakkeiden ostajana, myyjänä ja vuokraajana. Rahasto pyrkii kasvattamaan arvoaan sijoituskohteidensa myyntivoitoilla ja vuokraustoiminnan tuloilla. Rahaston tuotto muodostuu asutuskohdeiden vuokratuotoista ja kehittämisen seurauksena tapahtuvista potentiaalisista myyntivoitoista.

Rahasto harjoittaa maantieteellistä hajautusta, keskittyen kuitenkin alueisiin, joihin sen henkilökunnalla on poikkeuksellisen hyvää paikallistuntemusta.

Rahaston tavoitteena on sijoittaa mahdollisimman suuri osa Rahaston varoista asuntoihin. Rahaston likviditeetin hallinnan varmistamiseksi Rahasto voi kuitenkin sijoittaa Kohteidensa myynneistä saamansa varat listattuihin kiinteistö- ja sijoitusyhtiöihin, kiinteistöihin sijoitaviin ETF-rahastoihin 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, mutta enimmäismäärä voi olla yksittäisessä Kohteessa maksimissaan 90 %. Rahaston GAV-arvolla (Gross Asset Value) tarkoitetaan Rahaston kokonaisvaroja sisältäen Rahaston käyttämän vieraan pääoman.

Tämä rahasto ei sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa 3 vuoden kuluessa.

Rahaston perusvaluutta on euro.

tuottoihin sisältyy tyypillisesti korkomarkkinasijoitusten tuottoja suurempi riski. Rahaston sijoituksiin keskeisimmin liittyvä riski on markkinariski. Lisäksi rahaston sijoituksiin liittyy esimerkiksi korkoriski. Historiallisen tuoton perusteella ei välttämättä voida muodostaa luotettavia oletuksia tulevaisuudesta. Rahaston riskiluokka voi näin ollen vaihdella ajan myötä. Riskiluokan tulkinnassa on otettava huomioon, että kaikkeen sijoitustoimintaan sisältyy riskejä ja alinkaan riskiluokka (riskiluokka 1) ei ole täysin riskitön.

Eri omaisuuslajeihin sijoitettujen varojen osuus rahaston kokonaisvaroista voi vaihdella voimakkaasti markkinatilanteesta ja sulkunhoitajan näkemuksesta 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 vuokrassavirran kehitykseen ja kiinteistöjen myytävyyteen.

Rahaston kulut

Rahaston maksamia kuluja käytetään esimerkiksi varainsiirtoverojen, lakipalveluiden ja asiantuntijapalveluiden maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa ja ne on huomioitu tuottotavoitteissa.

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot	
Merkintäpalkkio:	2 %
Lunastuspalkkio:	sijoitusaika < 3v: 5 % sijoitusaika 3-5v: 3 % sijoitusaika 5-7v: 2 % sijoitusaika > 7v: 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 6 % 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

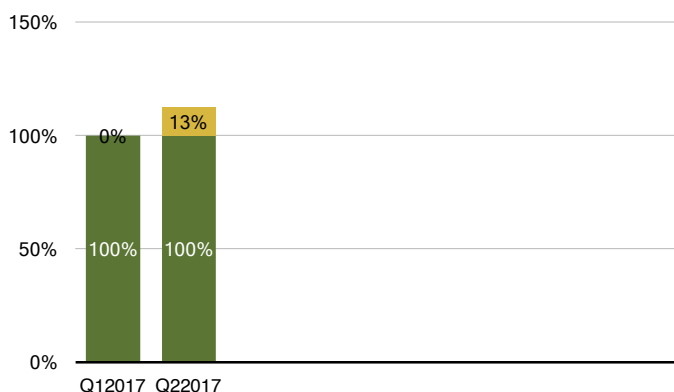
Juoksevat kulut perustuvat rahastosopimuksen mukaiseen hallinnointipalkkioon. Sen lisäksi rahastolla voi olla muita kiinteistöjen manageeraukseen liittyviä juoksevia kuluja (esim. ulkopuoliset asiantuntijapalkkiot), joiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Tuottosidonnaiset palkkiot ja rahaston kaupankäyntikulut eivät sisälly juokseviin kuluihin.

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

Rahastoyhtiön palkka- ja palkkiopolitiikka

Yksityiskohtaiset tiedot rahastoyhtiön palkka- ja palkkiopolitiikasta ovat saatavilla rahastoyhtiöltä.

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys



Rahaston toiminta on aloitettu 13.3.2017.

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 huomattavasti.

Tuoton laskennassa otetaan 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 veloituksetta saatavilla rahastoyhtiöltä. Tiedot ovat saatavilla suomen kielellä. Rahastoesite toimitetaan pyynnöstä sijoittajalle kirjallisena ja veloituksetta.

Samla Capital Oy:lle on myönnetty vaihtoehtorahastojen hoitajan rekisteröinti, jonka toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Rahaston säännöt on vahvistettu 13.2.2017 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. Tämä avaintietoesite on voimassa 1.7.2017 alkaen.

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

Yhteystiedot:

Samla Capital Oy

Tapio Lyytinen

Kauppakatu 18 C 26, 40100 Jyväskylä

Puh: 050-401 1954

y-tunnus: 2684294-3