

## Sijoittajan avaintiedot

Tämä avaintietoasiakirja 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.

Rahasto on vaihtoehtorahasto (AIF), joka sijoittaa varansa ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin asuinkiinteistöihin. 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 ja Baltian maiden 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 rakennuttavista asunnoista pyritään myymään pois lyhyen ajan sisällä.

Kassavirtakohteissa keskitytään Suomen ja Baltian maiden yli 50.000 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 kiinteistöosaakeyhtiöissä 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. Uusia sijoittajia ja sijoituksia otetaan rahastoon neljännesvuosittain kvartaalin vaihtuessa. Sijoitusten lunastaminen on mahdollista 16.5.2020 alkaen vuosittain 31.3. ja 30.9.

Rahasto tavoittelee 7,0 %:n vuosittaista tuottoa Hallinnointiyhtiön palkkioiden jälkeen. Rahastolla on vain tuotto-osuuksia. Tuotonjakotavoite 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 asuntokohteiden vuokratuotoista, kehittämisen seurauksena tapahtuvista potentiaalisista myyntivoitoista ja omistettujen kohteiden mahdollisesta arvonnoususta.

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

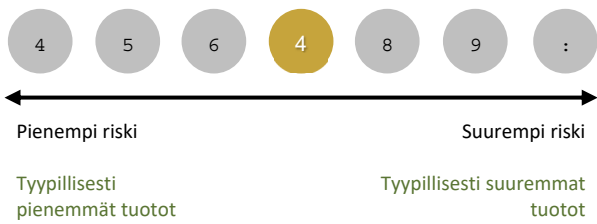
Rahaston tavoitteena on sijoittaa mahdollisimman suuri osa Rahaston varoista asuntoihin. Rahaston likviditeetin hallinnan varmistamiseksi Rahasto voi kuitenkin sijoittaa Kohteidensa myynneistä saamansa varat listattuihin kiinteistösijoitusyhtiöihin, kiinteistöihin sijoittaviin ETF-rahastoihin tai muihin 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 oman pääoman tuoton tavoittelun, mutta samalla nostaa myös Rahaston riskitasoa. Lainarahoituksen tavoitemäärä on 50 – 60 % (GAV). Lyhyellä aikajänteellä lainaa voi olla enemmänkin. Rahaston GAV-arvolla (Gross Asset Value) tarkoitetaan Rahaston kokonaisvaroja sisältäen Rahaston käyttämän vieraan pääoman.

Rahasto on toistaiseksi voimassa oleva. Tämä rahasto ei sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa 3 vuoden kuluessa.

Rahaston perusvaluutta on euro.

## RISKI-TUOTTOPROFIILI



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. Asuntomarkkinasijoitusten tuottoihin sisältyy tyypillisesti esimerkiksi korkomarkkinasijoitusten tuottoja suurempi riski.

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.

Rahaston sijoituksiin keskeisimmin liittyvä riski on markkinariski. Sijoittajan tulee huomioida seuraavat rahaston toimintaan ja rahaston sijoituksiin liittyvät riskit, joita riski-tuottoindikaattori ei välttämättä riittäväällä tavalla ota huomioon:

**Markkinariski:** Markkinariskillä tarkoitetaan sitä, että yleisellä talouskehityksellä on vaikutusta vuokratassavirran kehitykseen sekä asuntojen hintoihin ja niiden myytävyyteen.

**Toimialariski:** Rahaston toiminta keskittyy asuntokohteisiin, jolloin on mahdollista, että asuntomarkkinoilla tapahtuvilla muutoksilla on vaikutusta tuottoihin. Asuntopolitiikka voi myös vaikuttaa asuntotuotantoon ja asuntojen hintoihin rahaston kannalta epäsuotuisasti.

**Maantieteellinen ja alueellinen riski:** Rahaston toiminta keskittyy Suomeen, jolloin Suomessa tapahtuvilla talousmuutoksilla on vaikutusta vuokralaisten taloustilanteeseen ja sitä kautta sijoituksen tuottoihin.

**Kohderiski:** Kohderiskillä tarkoitetaan yhteen yksittäiseen sijoituskohteeseen liittyviä riskejä, jotka heikentävät asuntojen/kiinteistöjen ominaisuuksia ja alentavat kohteen arvoa. Kohderiskejä hallitaan hajauttamalla sijoituksia eri kaupunkeihin sekä useisiin kiinteistöihin ja asuntoihin.

**Vastapuoli- ja käyttöasteriski:** Vastapuoliriski toteutuu, jos asuntojen vuokralaiset eivät täytä vuokrasopimusvelvoitteitaan kuten vuokranmaksua ajallaan. Lisäksi vuokratuotot voivat jäädä odotettua alhaisemmaksi, jos asuntoja ei saada vuokrattua ennakoitussa ajassa tai ennakoitulla vuokratasolla.

**Likviditeettiriski:** Riski siitä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan. Asuntosijoitusten realisointi voi toisinaan edellyttää pitkääkin realisointiaikaa.

**Rahoitusriski:** Rahaston rahoitustilanne voi heikentyä, jos vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuudessa tai hinnassa tapahtuu negatiivisia muutoksia. Hajauttamalla rahoitusta eri pankkien kesken pyritään vähentämään pankkirahoittajien toimintakyvyssä tapahtuvien muutosten vaikutusta rahaston toimintaan. Markkinakorkojen yleisen kehityksen aiheuttamaa korkoriskiä hallitaan tekemällä noin puolet lainoista kiinteäkorkoisena.

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

**Erityistapahtumien riski:** Rahaston toimintaan ja sijoitusten arvoon voi vaikuttaa myös muita sisäisiä tai ulkoisia ennalta arvaamattomia riskejä ja niiden seurauksia, joita ei voida tässä hetkessä tunnistaa ja huomioida. Odottamattomista tapahtumista ja ylivoimaisista tapahtumista aiheutuvia riskejä (Force Majeure) ovat esimerkiksi luonnonkatastrofit, poliittiset tapahtumat ja sodat.

## Rahaston kulut

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

Rahaston 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 rahaston 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 tosiasiallisista määristä hallinnointiyhtiöstä tai rahastoa markkinoivalta taholta.

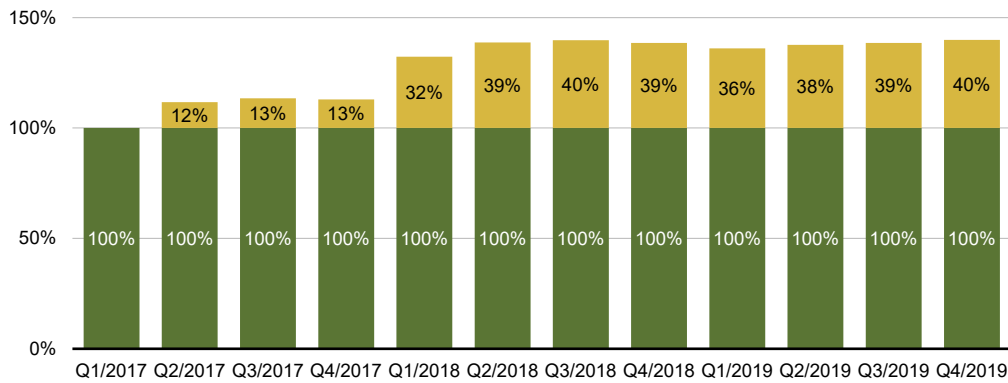
Juoksevat kulut perustuvat rahastosopimuksen mukaiseen hallinnointipalkkioon. Sen lisäksi rahastolla voi olla muita kiinteistöjen manageeraukseen liittyviä juoksevia kuluja (esim. ulkopuoliset asiantuntijapalkkiot), joiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Tuottosidonnaiset palkkiot ja rahaston mahdolliset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

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

## Hallinnointiyhtiön palkka- ja palkkiopolitiikka

Yksityiskohtaiset tiedot hallinnointiyhtiön palkka- ja palkkiopolitiikasta ovat saatavilla hallinnointiyhtiöstä.

## Aiempi tuotto- tai arvonkehitys



Rahaston toiminta on aloitettu 13.3.2017.

Historiallisen tuoton tulkinnassa on otettava huomioon, että rahaston historiallinen tuotto ei ole tae rahaston tuotosta tulevaisuudessa, vaan rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea huomattavasti.

Tuoton laskennassa otetaan huomioon kaikki rahaston kulut, mukaan lukien hallinnointiyhtiölle maksettavat onnistumissidonnaiset palkkiot sekä hallinnointi- ja merkintäpalkkiot. Esitetty tuotto kuvastaa näin ollen sijoittajalle kohdistuvaa tuottoa. Sijoittajan verotusta ei ole huomioitu.

Laskentavaluutta on euro.

## Käytännön tiedot

Lisätietoa rahastosta kuten voimassaoleva avaintietoasiakirja, rahaston tuorein vuosikertomus, kvartaalikatsaukset ja ajantasaiset tiedot rahaston arvosta, ovat veloitusetta saatavilla hallinnointiyhtiöstä. Tiedot ovat saatavilla suomen kielellä. Avaintietoasiakirja toimitetaan pyynnöstä sijoittajalle kirjallisena ja veloitusetta.

Samla Capital Oy:lle on myönnetty vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa ja sen toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Rahaston säännöt on vahvistettu 14.3.2017 Suomessa. Vaihtoehtorahastonhoitajan säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori. 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 rahastosopimuksen kanssa. Tämä avaintietoasiakirja on voimassa 4.3.2020 alkaen.

Finanssivalvonnan osoitetiedot: Finanssivalvonta, PL 103, 00101 Helsinki. [www.finanssivalvonta.fi](http://www.finanssivalvonta.fi).

Yhteystiedot:  
Samla Capital Oy  
Tapio Lyytinen  
Kauppakatu 18 C 35, 40100 Jyväskylä  
Puh: 050 401 1954  
Y-tunnus: 2684294-3