

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 Toimitilat II Ky

Vaihtoehtorahastoa hallinnoi Samla Capital Oy.

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

Strategiana on sijoittaa pääasiassa 3 - 20 miljoonan euron kokoiisiin 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 ja Viron Tallinnassa, mutta sijoitusmahdollisuutta Suomen 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. Uusia sijoittajia ja sijoituksia otetaan rahastoon 31.12.2021 saakka. Lunastukset eivät ole mahdollisia.

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 hyvää paikallistuntemus. Rahaston tuotto muodostuu kohteiden vuokratuotoista ja kiinteistöjen kehityksen seurauksena tapahtuvista potentiaalisista myyntivoitoista ja omistettujen kohteiden mahdollisesta arvonnoususta.

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

Rahasto tavoittelee yli 8 %:n vuosittaista tuottoa Hallinnointiyhtiön palkkioiden jälkeen. Tuotonjakotavoite on 5 % vuodessa.

Ostojen ja myyntien eriaikaisuudesta johtuen likviditeetin hallinnan varmistamiseksi Rahasto voi sijoittaa Kohteidensa myynneistä saamansa varat listattuihin kiinteistösijoitusyhtiöihin, 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 ostohetkellä on 50 – 60 % ja pitkällä aikavälillä 50 % (GAV). Rahaston GAV-arvolla (Gross Asset Value) tarkoitetaan Rahaston kokonaisvaroja sisältäen Rahaston käyttämän vieraan pääoman.

Rahaston toimikausi on 10 vuotta. Hallinnointiyhtiöllä on kuitenkin oikeus pidentää tai lyhentää rahaston toimikautta kolmella vuodella, mikäli se on tarpeellista, jos rakennuskohteet valmistuvat taikka kohteiden myynti etenee muussa kuin suunnitellussa aikataulussa tai jos kohteita ei saada lainkaan myytyä.

Suositus: Rahaston toimikaudesta johtuen rahasto ei sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa ennen toimikauden päättymistä.

Rahaston perusvaluutta on euro.

RISKI-TUOTTOPROFIILI



Synteettinen riski-tuottoindikaattori kuvaa rahastosijoituksen mahdollista riski- ja tuottoasoa. 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 kiinteistömarkkinoille. Kiinteistömarkkinasijoitusten 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 kaikkien 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 kiinteistöjen hintoihin ja niiden myytävyyteen.

Toimialariski: Rahaston toiminta keskittyy toimitilakiinteistöihin, jolloin on mahdollista, että kiinteistömarkkinoilla tapahtuvilla muutoksilla on vaikutusta tuottoihin. Kiinteistöpolitiikka voi myös vaikuttaa toimitilatuantoon ja kiinteistöjen 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 kiinteistöjen ominaisuuksia ja alentavat kohteen arvoa. Kohderiskejä hallitaan hajauttamalla sijoituksia eri kaupunkeihin ja useisiin kiinteistöihin.

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

Likviditeettiriski: Riski siitä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan. Kiinteistökohteiden realisointi voi toisinaan edellyttää pitkään 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 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 tuottotavoitteissa.

Rahaston 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	1,20 % (GAV)
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	20 %
Tuottosidonnainen palkkio peritään rahaston tuoton siitä osasta, joka ylittää viitearvona käytettävän 7 % 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 hallinnointiyhtiöltä tai rahastoa markkinoivalta taholta.

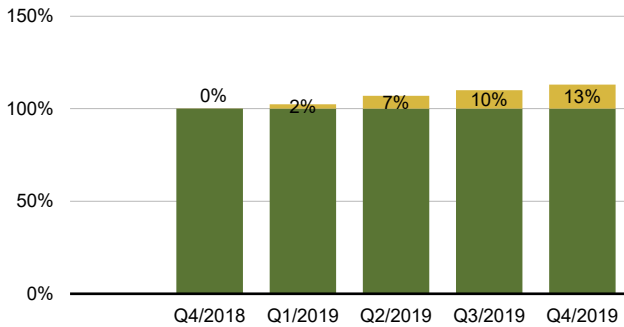
Juoksevat kulut perustuvat rahastosopimuksen mukaiseen hallinnointipalkkioon. Hallinnointipalkkion lisäksi rahastolla voi olla muita kiinteistöjen manageeraukseen liittyviä juoksevia kuluja (esim. ulkopuoliset asiantuntijapalkkiot), joiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Tuottosidonnaiset palkkiot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

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

Hallinnointiyhtiön palkka- ja palkkiopolitiikka

Yksityiskohtaiset tiedot hallinnointiyhtiön palkka- ja palkkiopolitiikasta ovat saatavilla hallinnointiyhtiöltä.

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys



Rahaston toiminta on aloitettu 14.9.2018 ja rahaston ensimmäinen NAV-arvon (Net Asset Value) arvonlaskenta on tapahtunut 31.12.2018 tilanteessa.

Rahasto tavoittelee yli 8 %:n vuosittaista tuottoa hallinnointiyhtiön palkkioiden jälkeen. Tuotonjakotavoite on 5 % vuodessa.

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 huomattavastikin.

Tuoton laskennassa on otettu 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 avaintietoesite, rahaston tuorein vuosikertomus, kvartaalikatokset ja ajantasaaiset tiedot rahaston arvosta, ovat veloituksetta saatavilla hallinnointiyhtiöltä. Tiedot ovat saatavilla suomen kielellä. Avaintietoesite toimitetaan pyynnöstä sijoittajalle kirjallisena ja veloituksetta.

Samla Capital Oy:lle on myönnetty vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa ja sen toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Rahaston säännöt on vahvistettu 14.9.2018 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.

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