

# EVLI

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto

Rahastoesite 31.5.2024

Rahastoesitteen tietoja täydentävät erikoissijoitusrahaston avaintietoasiakirja ja säännöt sekä rahaston hinnasto.

Sijoittajaa kehoitetaan tutustumaan ennen sijoituspäätöksen tekemistä rahastoesitteeseen sekä rahaston avaintietoasiakirjaan ja sääntöihin, jotka muodostavat yhden kokonaisuuden.

## YLEISTÄ TIETOA

### Evli-Rahastoyhtiö Oy

Evli-Rahastoyhtiö Oy (Rahastoyhtiö) on 8.3.1988 perustettu sijoitusrahastolaissa tarkoitettu suomalainen osakeyhtiö, jonka toimialana on harjoittaa sijoitusrahasto- ja omaisuudenhoitotoimintaa sekä muuta näihin liittyvää toimintaa. Lisäksi Rahastoyhtiöllä on Finanssivalvonnan myöntämä toimilupa harjoittaa vaihtoehtorahastoihin liittyvää toimintaa. Rahastoyhtiön kotipaikka on Helsinki ja osakepääoma 1 700 000 euroa. Rahastoyhtiö on Evli Oyj:n (Evli) täysin omistama tytäryhtiö.

Rahastoyhtiö sijoittaa yleisöltä hankittuja varoja rahasto-osuudenomistajien puolesta Finanssivalvonnan vahvistamien rahastojen sääntöjen mukaisesti. Rahastoyhtiö toimii omissa nimissään rahastojen puolesta ja käyttää rahastoissa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia.

Rahastoyhtiö kohtelee toiminnassaan osuudenomistajia yhdenvertaisesti. Rahastoyhtiö pyrkii toiminnassaan välttämään eturistiriitatilanteita ja eturistiriitatilanteiden syntyessä varmistamaan, että rahastoyhtiön hallinnoimia rahastoja, niiden osuudenomistajia ja muita asiakkaita kohdellaan tasapuolisesti.

### Hallitus ja toimitusjohtaja

#### Puheenjohtaja

Maunu Lehtimäki, toimitusjohtaja, Evli Oyj

#### Varsinaiset jäsenet

Janne Lassila, johtaja, Evli Oyj

Juho Mikola, talousjohtaja, Evli Oyj

Kaj Autio, Chairman of the Steering Committee, Evli Oyj

Outi Helenius\*, MSc

Lea Keinänen\*, MBA

\* riippumaton hallituksen jäsen

#### Toimitusjohtaja

Kim Pessala

#### Tilintarkastajat

Rahastoyhtiön sekä sen hallinnoimien sijoitus- ja erikoissijoitusrahastojen varsinaisena tilintarkastajana toimii Ernst & Young Oy päävastuullisena tilintarkastajana Miikka Hietala (KHT) ja varatilintarkastajana Matias Jäntti (KHT).

## Säilytysyhteisö

Rahastoyhtiön sijoitusrahastojen säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ). Helsingin sivukonttori (y-tunnus 0985469-4, käyntiosoite Eteläesplanadi 18, 00130 Helsinki)

Rahaston varat säilytetään erillään toisten rahastojen, Rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön varoista. Rahastoyhtiön talous on täysin erillään rahaston varoista eikä rahaston varoja voida käyttää rahastoyhtiön tai säilytysyhteisön velkojen katteeksi. Rahasto ei voi mennä konkurssiin, joskin markkinatilanteesta riippuen rahaston ja rahasto-osuuden arvo voi nousta tai laskea.

Säilytysyhteisön tehtävänä on varmistaa, että Rahastojen ja Rahastoyhtiön toiminnassa noudatetaan lakia, rahastojen sääntöjä ja viranomaismääräyksiä sekä hoitaa muut säilytysyhteisölle sijoitusrahastolain ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaan kuuluvat tehtävät. Säilytysyhteisö voi säilytys sopimuksen, lainsäädännön ja määräysten puitteissa siirtää osan näistä tehtävistä tai kaikki nämä tehtävät yhdelle tai useammalle kolmannelle osapuolelle. Säilytysyhteisö voi käyttää tarvittaessa yhtä tai useampaa alisäilyttäjää. Ajantasaiset tiedot alisäilyttäjistä on saatavilla Rahastoyhtiöstä.

Säilytysyhteisö huolehtii parhaan kykynsä mukaisesti, että rahaston varat on erotettu säilytysyhteisön tai sen käyttämän alisäilyttäjän varallisuudesta näiden mahdollisessa maksukyvyttömyys-tilanteessa. Säilytysyhteisö suorittaa säilytys- ja siihen liittyviä valvontatehtäviään rahastoasiakkaiden eduksi erillään rahastoliiketoiminnasta. Eturistiriitatilanteiden hallitsemiseksi ja välttämiseksi säilytys- ja rahastotoimintojen järjestämisessä on huomioitu toimintojen asianmukainen itsenäisyys ja erillisuus.

Kulloinkin voimassa olevan rahastolainsäädännön mukaisesti annettavat ajantasaiset tiedot säilytysyhteisöstä ovat sijoittajien saatavilla pyynnöstä Rahastoyhtiöstä.

## Kiinteistönarvioitsija

Rahastoyhtiö käyttää kiinteistöomaisuuden arvioinnissa ainoastaan Keskuskauppakamarin hyväksymiä kiinteistönarvioitsijoita (KHK-arvioitsija). Arvioitsijoina toimivat rahastosta riippuen Caltella Property Oy ja Newsec Valuation Oy.

## Asiamiehet

Rahastoyhtiö voi käyttää sijoitusrahastotoiminnan hoitamisessa ulkopuolisia hallinnointi- ja neuvontapalveluita, kuten salkunhoito-, kirjanpito-, tietotekniikka- sekä merkintä- ja lunastustoimeksiantojen vastaanottamispalveluita. Rahasto-osuuksien merkintä- ja lunastustoimeksiantoja vastaanottaa Evli Oyj.

## Vastuuriskien kattaminen

Rahastoyhtiöllä on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 §:n mukaiset riittävät omat lisävarat tai vastuuvakuutus niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista vaihtoehtorahastojen hoitaja on tämän lain mukaan vastuussa.

## Palkitsemiskäytännöt

Evli-konsernin palkitsemismallin tavoitteena on tukea konsernin strategian toteuttamista, edistää kilpailukykyä ja pitkän tähtäimen taloudellista menestystä. Lisäksi tavoitteena on myötävaikuttaa omistaja-arvon positiiviseen kehitykseen ja sitouttaa yhtiön henkilökunta pitkäjänteisesti yhtiön tavoitteisiin.

Kiinteä ja kilpailukykyinen peruspalkka muodostaa vakaan pohjan perustoimintojen ylläpitämiselle sekä niiden kehittämiseksi. Lyhyen aikavälin kasvua ja strategisten tavoitteiden saavuttamista edesauttaakseen konsernilla on olemassa vuosittain vahvistettava muuttuviin palkkioihin perustuva palkitsemismalli. Pitkän aikavälin kannustinohjelmilla pyritään tukemaan strategista kehitystä sekä sitouttamaan avainhenkilöitä yrityksen toimintaan. Lisätietoa palkitsemiskäytännöstä on saatavilla osoitteesta [www.evli.com](http://www.evli.com).

## RAHASTOYHTIÖN HALLINNOIMAT RAHASTOT

Rahastoyhtiön hallinnoimat muut sijoitus- ja erikoissijoitusrahastot sekä muut kiinteistörahastot on esitelty Evlin sijoitusrahastojen rahastoesitteessä sekä yhtiön verkkosivuilla [www.evli.com/rahastot](http://www.evli.com/rahastot).

Muille merkinnöille ja lunastuksille avoimille sijoitusrahastomuotoisille erikoissijoitusrahastoille (Evli Vuokratuotto II ja Evli Logistikkakiinteistöt) on laadittu omat rahastoesitteet, jotka ovat saatavilla [www.evli.com](http://www.evli.com). Muut kuin edellä mainitut Rahastoyhtiön hallinnoimat kiinteistörahastot ovat suljettuja vaihtoehtorahastoja, joilla on ennalta määritelty kiinteä toimikausi.

## ERIKOISSIJOITUSRAHASTO EVLI VUOKRATUOTTO

Seuraavat esitteen tiedot koskevat ensisijaisesti vain Evli Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastoa (Rahasto), joka on merkinnöille ja lunastuksille avoin sijoitusrahastomuotoinen vaihtoehtorahasto.

### Rahaston yleiskuvaus ja sijoituspolitiikka

Evli Vuokratuotto on erikoissijoitusrahasto, jonka varat sijoitetaan pääasiassa suomalaisiin liike-, toimitila- ja kaupallisiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi lisäksi sijoittaa varojaan korkosijoituksiin, johdannaisiin, talletuksiin sekä rajoitetusti eräisiin muihin Rahaston säännöissä määriteltyihin sijoituskohteisiin. Rahaston hallinnoinnista, salkunhoidosta ja sijoituskohdeiden analysoinnista vastaa Rahastoyhtiön kiinteistösijoitusyksikkö.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla suoraan tai välillisesti kiinteistösijoituskohteisiin. Rahaston sijoitustoiminnan luonteen vuoksi sijoitusten laaja hajauttaminen ei aina ole mahdollista. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti omistamiensa toimitilojen vuokratuotoista, kiinteistöjen arvonnoususta sekä kohteiden myynnissä realisoituneista voitoista.

Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin kiinteistösijoituskohteisiin, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liiketilat, toimistot, majoitustoiminta, palvelutoiminta, teollisuus ja muu vastaava toiminta. Toimitilakiinteistöt voivat sisältää myös vuokra-asuntoja, ilman

että asunnot muodostaisivat kiinteistön pääkäyttötarkoituksen. Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä mainittuihin käyttötarkoitukseen. Mikäli varojen sijoittaminen edellä mainittuihin sijoituskohteisiin ei ole tarkoituksenmukaista taikka mahdollista, sijoitetaan varat muihin sijoituskohteisiin Rahaston sääntöjen mukaisesti. Toteuttaakseen sijoituspolitiikkaansa tehokkaasti ja tukeakseen rahaston likviditeettinhallintaa, Rahasto voi sijoittaa varojaan lisäksi listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeisiin, ETF- tai REIT- rahastojen osuuksiin tai osakkeisiin, talletuksiin ja korkosijoituksiin sekä muihin Rahaston säännöissä mainittuihin sijoituskohteisiin. Rahasto voi sijoittaa varojaan myös toisiin Rahastoyhtiön hallinnoimiin sijoitusrahastoihin. Rahaston sijoituksista toisiin rahastoihin peritään sijoituskohteena olevien rahastojen hinnaston mukaiset hallinnointipalkkiot, mutta ei merkintä- eikä lunastuspalkkioita.

Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa vähintään 75 % tilikauden tuloksesta osuudenomistajille. Realisoitumattomia arvomuutoksia ei huomioida tilikauden voittoa laskettaessa. Rahaston perusvaluutta on euro. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Rahasto voi tilipäisesti poiketa säännöissä esitetyistä sijoitusrajoituksista tai vähimmäis- tai enimmäissijoitusvaatimuksista Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkintöjen ja lunastusten yhteydessä sekä myytäessä tai hankittaessa kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisiin kiinteistöihin taikka kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi sijoittaa kaikki varansa vain yhteen kiinteistöön tai yhteen kiinteistöön kohdistuviin kiinteistöarvopapereihin taikka vain yhteen kiinteistöarvopaperiin.

Rahasto voi tehdä liiketoimia Rahastoyhtiön hoitaman toisen samalla tai samankaltaisella sijoitusstrategialla sijoittavan vaihtoehtorahaston kanssa. Tällaiset liiketoimet toteutetaan markkinaehtoisesti sekä ulkopuolista kiinteistövälittäjää hyödyntäen noudattaen myös voimassa olevan sääntelyn velvoitteita. Rahastoyhtiö soveltaa asianmukaisia hallinto- ja valvontajärjestelmiä, joilla hallitaan sekä estetään mahdollisia eturistiriitoja sekä varmistetaan, ettei kummankaan liiketoimeen osallistuvan rahaston osuudenomistajien edut vaarannu.

## **Sijoittajakohderyhmä**

Rahasto on suunnattu sijoittajalle, joka haluaa hajauttaa sijoituksiaan kiinteistövarallisuuteen ja kiinteistötoimintaan liittyviin arvopapereihin. Rahasto tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden sijoittaa rahastomuotoisen sijoituksen kautta suoraan kiinteistökohteisiin Suomessa. Rahasto on tarkoitettu sijoittajille, jotka tavoittelevat pitkän aikavälin hyvää riskikorjattua tuottoa sekä kassavirtaa, haluavat hajauttaa sijoitussalkkuaan kiinteistöriskiä sisältäviin sijoituskohteisiin ja hyväksyvät velkavivun käyttämisen Rahaston sijoitustoiminnassa.

Kiinteistösijoittaminen on lähtökohtaisesti pitkäjänteistä sijoittamista ja tästä syystä Rahasto ei välttämättä sovellu sijoittajalle, joka suunnittelee lunastavansa osuutensa Rahastosta alle 5 vuoden kuluessa.

## **Rahaston kokonaisvarat ja nettovarot**

Rahastossa on käytössä Rahaston arvoon vaikuttava hinnoittelumenetelmä, jota kuvataan kohdassa "Rahaston ja rahasto-osuuden arvon laskeminen", ja jota sovelletaan määritettäessä Rahaston kokonaisvaroja (GAV) sekä Rahaston nettovarvoja (NAV).

## Rahaston GAV

Rahaston GAV-arvolla (GAV, Gross Asset Value) tarkoitetaan Rahaston kokonaisvaroja. Rahaston kokonaisvaroilla tarkoitetaan Rahaston taseen mukaisia kokonaisvaroja, jotka koostuvat 1) sijoituksista, jotka on hankittu Rahastoon sijoitetuilla varoilla, 2) Rahaston realisoitumattomasta arvonehityksestä, 3) Rahaston siirtosaamisista, 4) sijoituksista, jotka on hankittu Rahastoon luottorahoituksella, sekä 5) Rahaston kassavaroista.

## Rahaston NAV

Rahaston NAV-arvolla (NAV, Net Asset Value) tarkoitetaan Rahaston nettovaroja. Rahaston nettovarat lasketaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista Rahaston käyttämä vieras pääoma.

## Luoton ottaminen

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Erityisenä syynä voidaan pitää muun ohessa rahoitustarpeita kiinteistön taikka kiinteistöarvopaperin hankinnan yhteydessä, Rahaston sijoituskohteita hankittaessa kohteina olevien kiinteistöarvopapereiden kohdekohtaisien velkojen tilapäistä uudelleenrahoittamista taikka likviditeetin turvaamista rahasto-osuuksien lunastustilanteessa.

Rahastolla on aina oltava riittävät käteisvarat.

## RAHASTO-OSUUKSIEN MERKITSEMINEN JA LUNASTAMINEN

### Rahasto-osuuksien merkitseminen

Rahastoyhtiö tai sen asiamies ottavat vastaan merkintätoimeksiantoja jokaisena pankkipäivänä kello 9.00 - 16.00 (Suomen aikaa).

Rahaston varsinaiset merkintäpäivät ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen päivä. Merkintätoimeksianto tulee antaa merkintäpäivänä viimeistään klo 16.00 (Suomen aikaa) tai merkintäpäivää lähinnä edeltävänä pankkipäivänä, mikäli merkintäpäivä ei ole pankkipäivä. Mikäli merkintätoimeksianto vastaanotetaan klo 16.00 jälkeen (Suomen aikaa), tehdään merkintä seuraavana varsinaisena merkintäpäivänä.

Merkintä toteutetaan sille merkintäpäivälle vahvistettavaan rahasto-osuuden arvoon, jona merkintäsumma on Rahastoyhtiön tai Rahaston käytettävissä edellyttäen, että merkintätoimeksianto on annettu määräaikaan mennessä ja että Rahastoyhtiölle on toimitettu vaaditut tiedot merkinnän suorittajasta ja tämän henkilöllisyydestä. Ennen merkintäpäivää Rahaston merkintätilille maksetut varat kuuluvat Rahaston varallisuuteen ja niitä vastaava merkintä vähennetään Rahaston arvosta, kunnes merkintä on vahvistettu. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että rahasto-osuuksia voidaan merkitä myös muuna kuin edellä mainittuina ajankohtina. Poikkeavasta merkintämahdollisuudesta tiedotetaan Rahastoyhtiön kotisivuilla vähintään viikkoa ennen poikkeavan merkintäajan alkamista.

Merkintätoimeksiantojen toteuttaminen voidaan väliaikaisesti keskeyttää tai yksittäisen merkinnän suuruutta väliaikaisesti rajoittaa, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii, esimerkiksi tilanteessa, jossa rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai markkinoilta ei ole saatavilla Rahaston sijoituspolitiikan mukaisia sijoituskohteita. Rahasto-osuuden merkintähinta voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hallituksen hyväksymällä apportiomaisuudella. Tarkempi menettely on kuvattu rahastojen säännöissä.

## Rahasto-osuuksien lunastaminen

Rahastoyhtiö tai sen asiamies ottavat vastaan lunastustoimeksiantoja jokaisena pankkipäivänä kello 9.00 - 16.00 (Suomen aikaa).

Rahaston varsinaiset lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun ja syyskuun viimeinen päivä.

Rahaston säännöt lunastusten suhteen ovat muuttuneet 31.5.2024. Lisätietoja alla sovellettavasta lunastustoimeksiantojen ilmoitusajasta:

### Lunastukset syyskuun 2024 lunastuspäivään saakka:

Lunastukset syyskuun 2024 lunastuspäivään tulee jättää viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen lunastuspäivää. Mikäli saman osuudenomistajan tietylle lunastuspäivälle kohdistuva lunastustoimeksianto ylittää Rahaston viimeksi julkistetun arvonlaskentapäivän arvon mukaan miljoona (1 000 000) euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa kirjallinen lunastustoimeksianto sekä mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle tai sen asiamiehelle viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää.

Mikäli lunastustoimeksianto vastaanotetaan määräajan jälkeen, toteutetaan lunastus seuraavana varsinaisena lunastuspäivänä. Lunastustoimeksiannon yhteydessä on mahdollinen kirjallinen osuustodistus toimitettava Hallinnointiyhtiölle

### Lunastukset maaliskuun 2025 lunastuspäivästä lähtien:

Rahaston lunastustoimeksiannot tulee jättää Rahastoyhtiölle tai sen asiamiehelle viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää. Näin ollen toimeksiannot maaliskuun 2025 lunastuspäivään tulee antaa Evlille viimeistään 30.9.2024. Kuuden (6) kalenterikuukauden ilmoitusaikaa lunastustoimeksiannoille sovelletaan tästä lähtien kaikkiin lunastuksiin jokaisena lunastuspäivänä lunastuksen suuruudesta riippumatta.

Mikäli lunastustoimeksianto vastaanotetaan määräajan jälkeen, toteutetaan lunastus seuraavana varsinaisena lunastuspäivänä. Lunastustoimeksiannon yhteydessä on mahdollinen kirjallinen osuustodistus toimitettava Hallinnointiyhtiölle.

Lunastus toteutetaan lunastuspäivälle vahvistettavaan rahasto-osuuden arvoon edellyttäen, että Rahastolla on lunastukseen tarvittavat käteisvarat ja että rahasto-osuuden arvonlaskentaa ei ole väliaikaisesti keskeytetty. Mikäli lunastustoimeksianto vastaanotetaan lunastusilmoituksen määräpäivän jälkeen, käsitellään lunastus seuraavana lunastuspäivänä.

Lunastuksen on tapahduttava Rahaston varoilla. Mikäli Rahaston on hankittava varat lunastamiseen myymällä Rahaston varoja, määräytyy rahasto-osuuden lunastusarvo omaisuuden myyntihetkeä lähinnä seuraavan arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvon perusteella ja lunastus-suoritus mahdollisella lunastuspalkkiolla vähennettynä maksetaan osuudenomistajalle tämän arvon julkistamisen jälkeen.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan ja maksetaan viipymättä lunastuspäivän jälkeen, kun osuuden arvo on laskettu rahaston säännöissä kuvatulla tavalla. Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava myymällä rahaston omaisuutta, määräytyy rahasto-osuuden lunastusarvo omaisuuden realisaatiohetkeä lähimpänä seuraavan arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvon mukaan, joka voi olla enintään kuuden kuukauden päässä lunastuspäivästä.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä ja lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla. Rahastoyhtiö voi kuitenkin päättää, että samaan lunastuspäivään ehtineet lunastukset toteutetaan samanaikaisesti ja maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa. Rahastoyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa kokonaan tai osittain antamalla osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä rahaston sijoituskohteita (ns. apporttilunastus). Rahastoyhtiön on lunastussopimusta tehdessään huolehdittava siitä, että toimenpide ei vaaranna muiden osuudenomistajien etua.

Lunastukset voidaan väliaikaisesti keskeyttää laissa määrätyissä tilanteissa ja lisäksi, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii. Tällainen poikkeuksellinen tilanne voi olla kyseessä, jos rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai Rahastoyhtiö voisi joutua luovuttamaan rahaston varoja niiden markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla. Lunastusten keskeyttäminen koskee myös vielä toteuttamattomia lunastustoimeksiantoja.

Merkintöjen ja lunastusten keskeytystilanteet ja muut tarkemmat menettelyt käyvät ilmi Rahaston säännöissä. Rahasto-osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena millään markkinapaikalla.

## **RAHASTON JA RAHASTO-OSUUDEN ARVON LASKEMINEN**

Rahaston arvo lasketaan vähintään neljä kertaa vuodessa. Rahaston arvonlaskentapäivä on kunkin vuosineljänneksen viimeinen päivä tai muu Rahastoyhtiön päättämä kuukauden viimeinen päivä.

Rahaston arvo lasketaan ja julkistetaan arvonlaskentapäivän tietojen perusteella. Rahaston arvo lasketaan Rahaston varojen nettoarvon perusteella (NAV) vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista Rahaston velat. Rahasto-osuuden arvo lasketaan kullekin mahdolliselle rahasto-osuussarjalle erikseen jakamalla Rahaston arvo liikkeeseen laskettujen osuuksien lukumäärällä huomioiden osuussarjakohtaiset hallinnointipalkkiot sekä rahasto-osuuksille jaetut tuotot. Rahaston arvo julkaistaan viipymättä arvonlaskentapäivän jälkeen ja viimeistään viidentoista (15) pankkipäivän kuluttua arvonlaskentapäivästä. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroina.

Rahasto-osuuden viimeisin arvo on saatavilla Rahastoyhtiöstä ja sen verkkosivuilta.



## Rahaston varojen arvostaminen

Rahaston varojen arvostamisessa noudatetaan rahaston sääntöjä sekä Evli-Rahastoyhtiö Oy:n hallituksen hyväksymää vaihtoehtoisten rahastojen arvonnäärityspoliittikkaa.

Kiinteistöjen ja muiden kuin säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöarvopapereiden markkina-arvo arvioidaan vähintään kaksi kertaa vuodessa Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarvointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä taikka milloin rahastomerkitä tai -lunastus maksetaan tällaisella omaisuudella. Kiinteistöt tai kiinteistöyhtiöt arvostetaan samalla tavalla riippuen siitä, tulevatko ne kiinteistörahastoon apporttiomaisuutena vai rahalla ostettavina omaisuuksina. Arviointimenetelmiä on useita, joskin kassavirtapohjainen arvio on näistä käytetyin ja pääsääntöisesti luotettavin. Arviointimenetelmä valitaan kohteen ominaisuuksien mukaan. Tarvittaessa voidaan käyttää useampia menetelmiä. Mikäli kassavirtapohjaista arviointimenetelmää ei voida käyttää, valitaan vaihtoehtoinen menetelmä, kuten kustannusarvomenetelmä tai käyttöarvomenetelmä. Kiinteistöarvioitsijan tulee ilmoittaa millä menetelmällä on päädytty markkina-arvoon.

Evli-Rahastoyhtiö soveltaa kiinteistöjen arvostuksessa yleisesti hyväksytyä käyvän arvon periaatetta, jonka mukaan käyvän arvon laskennan tavoitteena on saada tulokseksi hinta, johon tavallinen markkinaosapuolten välinen kauppa toteutuisi laskentapäivänä. Rahastoyhtiö voi kuitenkin erityisestä syystä arvostaa kiinteistöt muuhun kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään käypään arvoon. Tällöin voidaan käyttää hankintahintaa arvostuksen perusteena. Perusteet arvostamiselle julkaistaan toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa. Arvostusmenetelmistä poikkeaminen erityisen syyn perusteella vaatii Evli-Rahastoyhtiö Oy:n hallituksen hyväksynnän.

Säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit voidaan arvostaa hankinta-arvoon niiden ensimmäisessä Rahaston arvonnälaskennan yhteydessä suoritettavassa arvostuksessa, mikäli hankinta-ajankohta on päivätasolla sama kuin ensimmäinen arvostusajankohta.

Rahastoon sisältyvät muut arvopaperit ja johdannaissopimukset arvostetaan voimassa olevaan markkina-arvoon. Tällä tarkoitetaan julkisessa hinnanseurantajärjestelmässä vallitsevaa virallista päätöskurssia markkinoiden sulkeutumishetkellä. Osakkeiden, osakesidonnaisten arvopapereiden ja johdannaisten osalta tällä tarkoitetaan viimeisintä kaupantekokurssia sekä rahasto-osuuksien osalta viimeisintä vahvistettua arvoa. Korkoa tuottavien instrumenttien osalta tällä tarkoitetaan viimeisintä kaupantekokurssia tai markkinatarkausjärjestelmässä ostonoteerausten keskiarvoa. Talletukset arvostetaan nimellisarvoon huomioiden mahdollinen kertynyt korko. Arvopaperit ja johdannaiset, joille ei ole saatavissa luotettavaa markkina-arvoa, arvostetaan objektiivisten kriteereiden mukaan Rahastoyhtiön hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti.

## Rahaston ja rahasto-osuuden arvoon vaikuttava hinnoittelumenetelmä

Rahastoyhtiö käyttää Rahaston ja rahasto-osuuksien arvonnälaskennassa osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan edistämiseksi hinnoittelumenetelmää, joka perustuu European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles -järjestön (INREV) INREV NAV -ohjeis-

tukseen. Kyseisen ohjeistuksen mukaisesti arvonlaskennassa tehdään Rahaston arvoon alla kuvatut oikaisut, jolla korvataan rahastolle aiheutuvia kaupankäyntikustannuksia sekä edistetään rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Rahaston arvoon lisätään erä, joka perustuu Rahaston sijoituskohteiden hankinnasta aiheutuneiden kulujen (esimerkiksi varainsiirtoverojen ja asiantuntijoiden palkkioiden) määrään siten, että arvonlaskennassa mainitut kulut lisätään Rahaston arvoon ja poistetaan tämän jälkeen tasaisesti Rahaston arvosta viiden vuoden kuluessa tai Rahastoyhtiön päätöksen mukaisesti tapauskohtaisesti aikaisemmin, mikäli

- a) Rahastoyhtiö arvioi, että sijoituskohteesta luovutaan ennen mainitun poistojakson päättymistä; tai
- b) Rahasto tosiasiallisesti luopuu sijoituskohteesta ennen mainitun poistojakson päättymistä; tai
- c) Rahaston arvonlaskennan yhteydessä on viitteitä siitä, että hankinnasta aiheutuneiden kulujen poistamatonta osaa ei saada katettua.

Edellä kuvattujen hinnoittelumenetelmien soveltaminen vaikuttaa yleensä siten, että rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin osuuden arvo ilman menetelmien soveltamista. Menetelmien soveltamisen seurauksena osuudenomistaja tavanomaisesti saa merkintätilanteessa vähemmän rahasto-osuuksia ja lunastustilanteessa suuremman summan verrattuna tilanteeseen, jossa menetelmiä ei sovellettaisi. Menetelmien vaikutus rahasto-osuuden arvoon saa arvonlaskentahetkellä olla enintään 8,0 %.

## **PALKKIOT JA KULUT**

### **Rahastoyhtiölle suoritettava korvaus**

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka koostuu kiinteästä ja tuottosidonnaisesta osasta. Hallinnointipalkkion lisäksi säilytysyhteisö veloittaa varojen säilyttämisestä ja muista säilytysyhteisön tehtävien hoitamisesta perittävän palkkion. Kiinteän hallinnointipalkkion enimmäismäärä ja määräytymisperuste on määritelty rahaston sääntöjen 12 §:ssä. Kiinteä ja mahdollinen tuottosidonnainen palkkio on huomioitu rahasto-osuuden arvossa eikä sitä veloiteta rahasto-osuudenomistajalta erikseen. Rahastoyhtiö voi sopia asiakkaalta veloitettavan hallinnointipalkkion määrästä kokonaisasiakkuus huomioiden tai muusta perustellusta syystä sekä maksaa asiakkaalle palkkionpalautusta.

Rahastoyhtiön veloittama kiinteä vuosittainen hallinnointipalkkio on 1,60 %. Rahastoyhtiö veloittaa palkkion neljännesvuosittain jälkikäteen.

Rahasto voi periä lisäksi tuottoon sidottua hallinnointipalkkiota silloin, kun Rahaston tuotto on ollut vertailutuottoa parempi. Lisäksi edellytetään, että Rahaston arvo ylittää aiemman, historiallisesti korkeimman lasketun arvon (nk. High Watermark -arvo, "HWM"). Tuottopalkkion määrä on 15 % siitä osasta Rahaston kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 7,0 %:n vuosittaisen vertailutuoton. Rahaston kokonaistuotto lasketaan rahasto-osuuden arvon prosentuaalisena muutoksena lisättynä vuoden aikana tapahtuneella tuotonjaolla. Palkkion määrä lasketaan kertomalla prosentuaalinen palkkio-osuus tarkasteluvuoden arvonlaskenta-ajankohtien keskimääräisellä Rahaston arvolla.

Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen osuuden HWM-arvon. HWM-arvosta vähennetään kyseisen arvon jälkeen ennen kuluva kalenterivuotta tapahtunut tuotonjako. Tuottosidonnaista palkkiota tarkastellaan arvonlaskenta-ajankohtina, jolloin palkkiosta tehdään tarvittaessa varaus Rahaston arvoon ja mahdollinen palkkio veloitetaan kerran vuodessa jälkikäteen.

Tuottosidonnaisen palkkion (PF) laskentakaava:

$$PF = 0, \text{ jos } R \leq 7 \% \quad 15 \% \times (R - 7 \%) \times V, \text{ jos } R > 7 \%$$

$$R = (P_t + D - P_0) / P_0 \text{ (rahaston kokonaistuotto)}$$

$P_t$  = rahasto-osuuden arvo laskentahetkellä, ennen tuottopalkkion veloittamista

$D$  = jakson aikana tapahtunut tuotonjako (euroa per rahasto-osuus)

$P_0$  = rahasto-osuuden arvo edellisen kalenterivuoden viimeisenä arvonlaskentapäivänä (mahdollisen tuottopalkkion jälkeen) huomioiden High Watermark -sääntö:

$P_0$ :n tulee aina olla vähintään  $P_{HWM} - D_{HWM}$ , missä

$P_{HWM}$  = rahasto-osuuden arvo edellisen tuottopalkkion veloituksen yhteydessä (HWM-arvo), jos tuottopalkkiota on aiemmin veloitettu

$D_{HWM}$  = tuotonjako edellisen tuottopalkkion veloituksen jälkeen, mutta ennen jakson alkua

$V$  = Koko rahaston euromääräinen arvo keskimäärin kuluneen kalenterivuoden arvonlaskenta-ajankohtina (neljännesvuoden viimeinen pankkipäivä)

## Rahasto-osuuden merkinnästä ja lunastamisesta perittävät kulut

Rahastoyhtiö voi periä rahasto-osuuksien merkinnöistä ja lunastuksista palkkion, joiden enimmäismäärä ja määräytymisperuste on ilmoitettu rahaston sääntöjen 11 §:ssä. Merkintä- ja lunastuspalkkio on ilmoitettu enimmäismäärinä. Joissain tapauksissa sijoittaja saattaa maksaa vähemmän. Merkintäpalkkio peritään siitä summasta, jonka asiakas on maksanut rahaston tilille. Lunastuspalkkio peritään siitä summasta, jonka asiakas on lunastanut. Rahastoyhtiö voi siirtää merkinnän ja/tai lunastuksen yhteydessä vähennetyn palkkion osittain tai kokonaan rahaston hyväksi kattamaan rahaston sijoitustoiminnasta aiheutuneita kaupankäyntikuluja.

Merkintäpalkkio            0 %

Lunastuspalkkion määrä riippuu rahasto-osuuden omistusasajasta seuraavasti:

<u>Omistusaika vuosina</u>	<u>Lunastuspalkkio (rahasto-osuuden arvosta)</u>
Alle 2	5 %
2 - 5	3 %
Yli 5	0 %

Lunastuspalkkio määräytyy jokaisen merkintäerän omistusajan perusteella erikseen. Uudelleensijoitetun tuotonmaksun perusteella merkittyjen tai osuudenomistajien välillä siirrettyjen osuuskosten lunastuspalkkio määräytyy alkuperäisen merkintäajankohdan mukaisesti. Rahastoyhtiö pitää oikeuden muuttaa merkintä- ja/tai lunastuspalkkioita. Rahastoyhtiö voi sopia apportisijoit-

tajien kanssa, että heillä on mahdollisuus lunastaa apporttina saadut osuudet jatkossa ilman lunastuspalkkiota siltä osin kuin Rahastoon edellisen lunastuspäivän jälkeen tehdyt merkinnät ylittävät muut lunastukset.

Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa voimassa olevan palveluhinnaston, jonka perusteella kulloinkin perittävät palkkiot määräytyvät. Hinnasto on saatavissa Rahastoyhtiön verkkosivuilta tai sijoittajapalvelusta.

## Muut rahaston varallisuudesta veloittavat kulut

Rahaston varoista veloitetaan hallinnointi- ja säilytyspalkkioiden lisäksi kaikki rahaston toimintaan olennaisesti liittyvät kulut, kuten sijoituskohteiden kaupankäynnistä aiheutuvat kulut, kiinteistöjen operatiivisesta toiminnasta aiheutuvat kulut (esimerkiksi vuokraus, markkinointi, kiinteistöjen hoito ja ylläpito), kiinteistöjen arvostamisesta ja arvioinneista aiheutuvat kulut, Rahaston omistamien kiinteistöyhtiöiden operatiiviset kulut, sekä apporttiomaisuuden tarkastamisesta ja arvioinneista aiheutuneet kulut.

## Muut palkkiot

Ylimääräinen rahasto-omistusraportti tai laskelma postitettuna	25 €
Omistussuhteen muutoksen rekisteröinti	20 €
Lunastussuorituksen maksaminen:	
• EU-tilisiirto (ns. EU-maksu) asiakkaan vastatilille	0 €
• EU-tilisiirto (ns. EU-maksu) muulle kuin asiakkaan vastatilille	20 €
• Tilisiirto asiakkaan ulkomaisessa pankissa olevalle vastatilille (poislukien ruotsalaisessa pankissa oleva tili ja ns. EU-maksut)	25 € normaalina 60 € pikamaksuna
• Tilisiirto täytenä ulkomaisessa pankissa olevalle tilille (Evli maksaa saajan pankin kulut. Mikäli ulkomainen pankki veloittaa jälkikäteen lisäkuluja, ne peritään asiakkaalta)	50 € normaalina 100 € pikamaksuna

## VASTUULLINEN SIOITTAMINEN JA KESTÄVYYSRISKIEN JA -TEKIJÖIDEN HUOMIOINTI

Evli-konsernin ("Evli") vastuullisen sijoittamisen periaatteet sekä ilmastoperiaatteet määrittelevät Evlin vastuullisen sijoittamisen toimintatavat. Evli-konsernin vastuullisen sijoittamisen periaatteet ovat omaisuusluokkalajikohtaiset ja kattavat kaikki Evlin hoidossa olevat aktiiviset sijoitukset. Evli-konsernin vastuullisen sijoittamisen periaatteet ovat julkisesti saatavilla Evlin nettisivuilla osoitteessa [www.evli.com/vastuullisuus/vastuullinen-sijoittaminen](http://www.evli.com/vastuullisuus/vastuullinen-sijoittaminen).

Evli-Rahastoyhtiö Oy huomioi kestävyysriskit sijoituksissaan sekä sijoitusten pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaisesti. Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla sijoituksen arvoon tosiasiallinen tai mahdollinen kielteinen olennainen vaikutus. Kestävyystekijällä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin liittyviä asioita, ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita.

Tiedonantovelvoiteasetuksen mukaisesti artikla 8 mukaiset rahastot edistävät muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja artikla 9 rahastojen tavoitteena on kestävien sijoitusten tekeminen. Muihin rahastoihin voidaan viitata rahastoja koskevista materiaaleista artikla 6 rahastoina niitä koskevien tiedonantovelvoitteiden mukaisesti.

Tiedonantovelvoiteasetukseen (2019/2088, SFDR) liittyvät tiedot on esitetty soveltuvin osin osana rahastoesitettä sekä Evlin nettisivuilla osoitteessa [www.evli.com/vastuullisuus/vastuullinen-sijoittaminen](http://www.evli.com/vastuullisuus/vastuullinen-sijoittaminen).

## **Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto**

Kestävyysriskien huomiointi

*Kestävyyteen liittyvät tiedot EU:n SFDR-asetuksen 2019/2088 (kestävyyteen liittyvien tietojen antaminen rahoituspalvelusektorilla) edellyttämät tiedot asetuksen 6. artiklan mukaisesti.*

Rahasto huomioi kestävyysriskit sijoituspäätöksissä. Sijoitusprosessissa arvioidaan sijoitusta kestävyysriskien näkökulmasta osana yleistä sijoituspäätöstä. Ennen sijoituspäätöksen tekemistä toteutettavassa mittavassa due diligence arvioinnissa kartoitetaan sijoituksen mahdollisuudet ja riskit hyvän hallintotavan, taloudellisen, teknisen ja ympäristön näkökulmasta. Tässä prosessissa identifioitujen riskien osalta laaditaan ratkaisusuunnitelma. Kiinteistösijoitusten kestävyysriskit toteutuessaan voivat laskea vuokratuottoja, sijoituskiinteistökohteen arvoa sekä vaikeuttaa sijoituksesta irtautumista. Olennaiset kestävyysriskit voivat näin ollen vaikuttaa sijoituskohteiden taloudelliseen menestykseen ja siten rahaston tuottoon. Mikäli arvioinnissa ilmenee merkittävä ratkaisematon kestävyysriski, sijoitusta ei tehdä.

## **Ympäristöön liittyvien ominaisuuksien edistäminen muiden ominaisuuksien ohella**

Rahasto edistää muiden ominaisuuksiensa ohella ympäristöön liittyviä ominaisuuksia Tiedonantovelvoiteasetuksen 8 artiklassa tarkoitetulla tavalla. Lisätietoja rahaston ympäristöön liittyvien ominaisuuksien edistämisestä on saatavilla tämän rahastoesitteen liitteestä.

Lisää rahastokohtaista tietoa on osoitteessa <https://www.evli.com/tuotteet-ja-palvelut/rahastot/rahastot/vaihtoehto/evuokra>.

## **MUUT TIEDOT**

### **Rahaston tuotonmaksu**

Rahasto-osuuksille vuosittain jaettavan tuoton määrä on määritelty Rahaston säännöissä. Kaikille rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuottona heidän omistustensa suhteessa vuosittain vähintään Rahastoon sovellettavan lain mukainen määrä, tällä hetkellä kolme neljäsosaa (3/4) Rahaston tilikauden voitosta. Osuuksille maksettu tuotto vähennetään Rahaston varoista. Rahastoyhtiön yhtiökokous vahvistaa vuosittain jaettavan määrän sekä tuotonmaksupäivän. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonnmuutoksia.

Tuotonmaksu voidaan suorittaa yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti useammassa erässä, kuitenkin viimeistään tuotto-osuuden määräytymisvuotta seuraavan kalenterivuoden aikana. Mikäli

rahasto-osuudenomistaja ei erikseen ilmoita Rahastoyhtiölle haluavansa tuoton maksettavan rahana viimeistään viisi pankkipäivää ennen tuotonmaksupäivää, merkitään osuudenomistajalle maksettavalla tuotolla (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä ja merkintäpalkkiolla) uusia rahasto-osuuksia tuotonmaksupäivää lähinnä seuraavan arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvoon. Rahasto-osuudenomistajan pyynnöstä maksetaan tuotto rahana (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä) osuudenomistajalle Rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouspäivän rekisteritietojen mukaisesti viimeistään yhden kuukauden kuluttua Rahastoyhtiön varsinaisesta yhtiökokouksesta. Nostamaton tuotto-osuus siirretään takaisin Rahaston varoihin, kun viisi vuotta on kulunut siitä hetkestä, jolloin tuotto olisi ollut nostettavissa.

## Raportointi

Rahaston tuottokehitys, rahasto-osuuden arvo sekä rahaston toimintaa kuvaavat tunnusluvut julkaistaan neljännesvuosittain osoitteessa [www.evli.com/rahastot](http://www.evli.com/rahastot). Rahaston toimintakertomus ja tilinpäätös julkaistaan vuosittain 30.6. mennessä ja on saatavilla Evlin sijoittajapalvelusta. Rahasto-osuuksien merkintä- ja lunastuslaskelmat sekä omistusraportit ovat saatavilla My Evli -verkkopalvelussa.

## Sijoittajapalvelu ja lisätiedot

Sijoittajapalvelu vastaa mielellään rahastosijoittamiseen liittyviin kysymyksiin ja auttaa oikean rahastovaihtoehdon valinnassa. Palvelemme arkipäivisin kello 9.30-16.30 puhelimitse (09) 4766 9701.

## SIJOITUSKOHTEISIIN JA MARKKINOIHIN LIITTYVÄT RISKIT

### Johdanto

Jäljempänä olevat tiedot Rahastoon ja sen sijoituskohteisiin liittyvistä riskeistä eivät ole tyhjentäviä. Ennen sijoituspäätöksen tekemistä sijoittajan tulee perehtyä huolellisesti rahoitusvälinettä koskeviin ehtoihin, ominaisuuksiin ja niistä aiheutuviin velvollisuuksiin, ymmärtääkseen rahoitusvälineisiin liittyvät riskit ja mahdolliset vaikutukset sijoittajan taloudelliseen asemaan. Lisätietoja jäljempänä luetelluista sekä muista rahoitusvälineistä ja riskeistä saa Rahastoyhtiöstä.

Rahaston kokonaisriskiä seurataan säännöllisesti sijoitusasteen avulla. Rahastoyhtiö seuraa Rahastojen likvidien varojen määrää varmistaakseen Rahaston riittävän maksuvalmiuden. Lisäksi Rahastolle tehdään maksuvalmiusriskiä arvioivia stressitestejä. Heikon likviditeetin tai markkinahäiriön vallitessa voi rahasto-osuuksien lunastus kestää tavallista pidempään, minkä lisäksi lunastukset voidaan tietyissä tilanteissa keskeyttää väliaikaisesti.

**Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi sijoituksensa lunastaessaan saada takaisin vähemmän rahaa kuin on rahastoon alun perin sijoittanut.**

## Kiinteistösijoituksiin liittyvät tyypillisimmät riskit

### Kiinteistöriski ja kohderiski

Kiinteistösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi Rahaston arvoon. Kiinteistösektoriin liittyvää toimialariskiä pyritään pienentämään sijoituskohteiden valinnalla ja aktiivisella Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamisella. Kiinteistöihin liittyvää riskiä voi kasvattaa se, että Rahaston varat voidaan sijoittaa jopa vain yhteen taikka harvaan joukkoon kiinteistöjä. Tällöin yksittäistä kiinteistöä koskevat tapahtumat voivat vaikuttaa merkittävästikin Rahaston tuottoon.

### Vuokraustoimintaan liittyvä riski

Kiinteistökohteiden arvoon vaikuttaa olennaisesti niistä tehdyt vuokrasopimukset, jotka ovat usein pitkäaikaisia. Vuokrasopimukseen liittyy riski vuokranmaksun ja muiden vuokralaisen veloitteiden laiminlyönnistä. Mahdollisella laiminlyönnillä tai laiminlyönnin todennäköisyyden nousulla voi olla merkittävä vaikutus kiinteistön ja koko Rahaston arvoon. Sijoittajan tulee sijoituspäätöstään tehdessään huomioida, että keskittyneisyys tiettyihin kiinteistötyyppeihin on omiaan kasvattamaan riskiä rahaston arvonmuutoksille.

### Likviditeettiriski ja markkinoiden toimivuuteen liittyvät riskit

Rahaston likviditeettiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa Rahaston varoja ei saada realisoiduksi kohtuulliseen hintaan siinä ajassa, kun rahasto-osuudenomistajan tekemä rahasto-osuuksien lunastustoimeksianto tulisi toteuttaa. Likviditeettiriskiä kasvattaa se, että Rahaston varat ovat pääosin sijoitettu kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, joiden myyminen voi edellyttää pitkäaikaa. Sama koskee tilannetta, jossa Rahaston omistamalla arvopapereilla käydään vain vähäisessä määrin kauppaa. Kaupanteko heikossa likviditeettitilanteessa voi vaikuttaa voimakkaasti kauppahintaan, jolloin likviditeettiriski voi toteutua.

Likviditeettiriski voi toteutua myös, mikäli markkinapaikan kaupankäyntiin kohdistuu toimintakatkoksia taikka muita teknisiä ongelmia. Likviditeettiriskiä pyritään pienentämään pitämällä tarvittaessa osa Rahaston varoista likvideinä varoina, kuten esimerkiksi pankkitalletuksina, ja pitämällä Rahaston velkaisuusaste sellaisena, että Rahasto voi tarvittaessa kasvattaa vieraan pääoman määrää ja siten turvata likviditeettiä. Rahastoyhtiö ei kuitenkaan sitoudu mihinkään tiettyyn käteisvarojen määrään taikka siihen, että velkaisuusastetta rajoitettaisiin muutoin kuin mitä Rahastoa koskevassa lainsäädännössä ja määräyksissä sekä Rahaston säännöissä on määrätty lainoitusasteen osalta.

Sijoittajan tulee sijoituspäätöstä tehdessään huomioida, että Rahaston sijoituspolitiikka on pitkäjäteistä, Rahasto on tarkoitettu pitkäkestoiseen sijoittamiseen ja että rahasto-osuuksien lunastukseen liittyy likviditeettiriskiä, jolla voi olla vaikutusta sekä rahasto-osuuden lunastuksen toteutus-aikataulun osalta, että mahdollisesti myös Rahastosta saatavan tuoton määrään.

### Kiinteistösijoittamiseen liittyvät operatiiviset riskit

Kiinteistösijoittamiseen liittyy riski sijoituskohteen teknisistä, taloudellisista ja muista fyysisistä ominaisuuksista. Kiinteistösijoituskohteiden arvoon vaikuttaa myös muita tekijöitä, joilla voi olla suurtakin merkitystä sijoituskohteen arvoon. Esimerkiksi muuttuva rakennuslainsäädäntö ja muu

kiinteistöjä koskeva viranomaissääntely voi vaikuttaa hyvinkin merkittävästi sijoituskohteiden arvoon ja tuottoon. Kiinteistösijoitukset ovat myös alttiita ympäröivän maailman tuottamille vaikutuksille, kuten sääilmiöille ja luonnonvoimille. Lisäksi esimerkiksi luonnon katastrofit ja muut ääriolosuhteet voivat vaikuttaa sellaisella tavalla Rahaston kiinteistösijoituksiin, että arvon menetyksiä ei voida poissulkea.

Myös ilkivalta, tuhotyöt ja muu ennakoimaton ihmisten toiminta, jolla voi olla vaikutusta kiinteistön toimintaan ja käytettävyyteen, voi vaikuttaa merkittävästikin rahaston tuottoon. Näihin riskeihin pyritään varautumaan valikoimalla sijoituskohteet Rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti, vakuuttamalla sijoituskohteita riittävällä tavalla ja pyrkimällä ennakoimaan tulevia muutoksia kaikessa kiinteistösijoittamisen toimintaympäristössä Rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti.

#### Vieraan pääoman käyttöön liittyvä riski

Rahasto voi käyttää velkarahoitusta toiminnassaan ja pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Velkarahoituksen käyttöön liittyy aina riskejä, joilla voi olla vaikutusta Rahaston sijoitustoimintaan, tuottoon tai lunastusten toteuttamiseen. Rahaston käyttämän velkarahoituksen saatavuus voi heiketä tai kustannukset nousta. Rahoitusriskin toteutuminen velan erääntyessä voi myös johtaa likviditeettiriskin toteutumiseen.

#### Osakemarkkinakehitykseen liittyvä riski

Rahaston päätarkoituksena ei ole sijoittaa osakemarkkinoille. Rahaston varoja voidaan kuitenkin sijoittaa osakemarkkinoille Suomessa ja muissa Euroopan talousalueeseen kuuluvien maiden arvopaperipörseissä. Tällöinkin sijoitukset kohdistuvat kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen ja/tai rahastojen osakkeisiin ja osuuksiin.

Osakemarkkinasijoituksiin liittyy riski sijoitusten markkina-arvon merkittävästikin muutoksista. Riskiin vaikuttavat osakemarkkinoiden yleinen kehitys, talouskehitys, kohdetoimialan kehitys sekä riski siitä, että Rahaston noudattama sijoitusnäkemys epäonnistuu. Tällöin Rahaston osake- ja osuussijoitusten arvonkehitys voi vaihdella. Riskejä pyritään pienentämään valikoimalla sijoituskohteet huolellisesti ja hajauttamalla osakemarkkinasijoitukset ja sijoitukset muihin listattuihin osuuksiin mahdollisuuksien mukaisesti useampaan maahan ja kohdeyrittäjäryhmään.

#### Valuuttakurssiriski

Euroalueen ulkopuolisiin maihin sijoitettaessa sijoituksiin voi liittyä valuuttakurssiriski, jolla voi olla vaikutusta Rahaston euromääräiseen tuottoon. Rahastoyhtiö ei sitoudu suojaamaan valuuttariskiä miltään osin, mutta Rahasto sijoittaessa varansa pääasiassa Suomeen, valuuttariskin vaikutuksen pitäisi olla rajallinen.

## **SIJOITUSRAHASTON JA OSUUDENOMISTAJAN VEROTUS**

(Suomessa yleisesti verovelvollinen luonnollinen henkilö)

### **Yleistä**

Osuudenomistaja voi saada luovutusvoittoa rahasto-osuuksien myynnin (lunastus) yhteydessä. Luovutusvoitto on rahasto-osuuksien lunastushinnan ja merkintähinnan erotus. Mikäli rahasto-osuuksia myydään niiden merkintähintaa alemmasta hinnasta, muodostuu osuudenomistajalle



luovutustappiota. Luovutustappiot ovat vähennettävissä luovutusvoitoista verovuoden ja viiden seuraavan vuoden aikana sitä mukaa kun voittoa kertyy.

Rahaston tuotto-osuuksille (A-osuudet) maksetaan vuotuista tuottoa, joka on veronalaista pääomatuloa. Rahaston vaihtaminen toiseen rahastoon käsitellään lunastuksena ja merkintänä, joka realisoi mahdollisen luovutusvoiton tai -tappion verotuksen. Osuuslajin tai -sarjan vaihtaminen saman rahaston sisällä esimerkiksi tuotto-osuudesta kasvuosuuteen tai päinvastoin ei verotuskäytännön mukaisesti realisoi verotusta. Sijoitusrahastot ovat Suomessa verosta vapautettuja yhteisöjä, eivätkä ne maksa veroa luovutusvoitoista eikä Suomesta saadusta osinko- tai korkotuloista. Ulkomailta saaduista osinko- tai korkotuloista rahasto maksaa asianomaiseen maahan verosopimuksen mukaisen lähdeveron.

## Rahastojen tuotot verotetaan pääomatuloina

Vuotuinen tuotto sekä rahasto-osuuden lunastuksen yhteydessä mahdollisesti syntyvä luovutusvoitto ovat pääomatuloja, joista rahasto-osuudenomistajalta peritään 30 prosentin vero (30 000 euroa ylittävältä osalta verokanta on 34 %). Tuotto-osuuksille jaetusta vuotuisesta tuotosta Rahastoyhtiö perii veron ennakonpidätyksenä tuotonmaksun yhteydessä. Rahasto-osuuksien lunastuksesta syntyvistä luovutusvoitoista ei peritä ennakonpidätystä.

Rahasto-osuuksien myynnistä saatava luovutusvoitto voidaan laskea kahdella tavalla – joko laskemalla todellinen luovutusvoitto tai käyttämällä hankintameno-olettamaa. Todellinen luovutusvoitto lasketaan vähentämällä rahasto-osuuksien lunastushinnasta niiden merkintähinta sekä hankinnasta ja myynnistä aiheutuneet kulut. Todellisen luovutusvoiton ilmoittamisen sijaan voidaan käyttää hankintameno-olettamaan perustuvaa laskelmaa. Tällöin luovutusvoittoa laskettaessa lunastushinnasta vähennetään todellisen merkintähinnan asemasta pelkkä hankintameno-olettama. Mikäli rahasto-osuudet on omistettu alle 10 vuotta, on hankintameno-olettama 20 prosenttia lunastushinnasta. Vähintään 10 vuotta omistettujen rahasto-osuuksien osalta hankintameno-olettama on 40 prosenttia lunastushinnasta. Hankintameno-olettamaa käytettäessä ei voida vähentää mahdollisia kuluja, kuten merkintä- tai lunastuspalkkiota.

Lunastuksen yhteydessä mahdollisesti syntyneen luovutustappion voi vähentää verovuoden ja viiden sitä seuraavan vuoden aikana saaduista myyntivoitoista. Vuonna 2016 ja sen jälkeen syntyneet myyntitappiot voi vähentää myös muista pääomatuloista kuin myyntivoitoista. Luovutusvoitot eivät kuitenkaan ole veronalaista tuloa, jos verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1 000 euroa. Verovuonna syntyneet luovutustappiot eivät puolestaan ole vähennyskelpoisia, jos verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1 000 euroa ja samalla verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut hankintamenot ovat enintään 1 000 euroa. Mainittuja 1 000 euron rajoja laskettaessa otetaan huomioon myös muut luovutukset kuin rahasto-osuuksien lunastukset, ei kuitenkaan tavanomaisen koti-irtaimiston tai siihen rinnastettavan henkilökohtaiseen käyttöön tarkoitetun omaisuuden luovutuksia tai luovutuksia, josta saatu voitto on säädetty verovapaaksi. Myytäessä eri aikoina hankittuja rahasto-osuuksia määräytyy myytyjen osuuksien hankintahinta siten, että ensiksi hankitut osuudet katsotaan luovutetuiksi ensiksi, ellei verovelvollinen muuta näytä.

## Veroilmoitus

Rahastoyhtiö ilmoittaa rahasto-osuuksien myyntitapahtumat sekä omistustiedot vuosittain Suomen veroviranomaiselle. Rahasto-osuuksien myynti ja siitä syntyvä luovutusvoitto tai -tappio tulee lisäksi ilmoittaa veroviranomaiselle itse.

## Muut tiedot

Lähdeverolain mukaan Suomessa rajoitetusti verovelvolliselle maksetusta sijoitusrahaston jakamasta tuotosta peritään 30 prosentin lähdevero, ellei verosopimuksissa ole sovittu alemmasta verokannasta. Rahastoyhtiö antaa tuoton maksusta vuosi-ilmoituksen veroviranomaiselle. Luovutusvoitoista ei peritä lähdeveroa vaan ne verotetaan saajan asuinvaltiossa. Yksittäisen sijoittajan saamien tuottojen tai luovutusvoittojen verotus määräytyy sen mukaan, minkä maan verolajeja häneen sovelletaan. Mikäli sijoittaja on epävarma verotuksellisesta asemastaan, tulee hänen ottaa yhteyttä veroneuvontaa tarjoaviin asiantuntijoihin.

## ARVONLASKENNAN VIRHEET

Rahastoyhtiö ylläpitää arvonalaskennassa tapahtuneista virheistä listaa, johon osuudenomistajalla on oikeus tutustua. Rahastoyhtiö oikaisee Rahaston arvonnäärityksessä tapahtuneet olennaiset virheet. Olennaisena virheenä pidetään 0,5 % tai sen ylittävää rahasto-osuuden virheellistä arvoa suhteessa osuuden oikeaan arvoon.

## YHTEYSTIEDOT

Evli-Rahastoyhtiö Oy  
Aleksanterinkatu 19  
PL 1081  
00101 Helsinki

Evli Oyj  
Aleksanterinkatu 19  
PL 1081  
00101 Helsinki

## Sijoittajapalvelu

Puhelin (09) 4766 9701  
Ma - pe 9.30 - 16.30

Tätä esitettä, sen liitteitä eikä näissä olevia tietoja saa julkistaa Yhdysvalloissa eikä toimittaa Yhdysvaltain kansalaisille tai Yhdysvalloissa asuville. Evli-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimia sijoitusrahastoja ei ole rekisteröity eikä niitä rekisteröidä Yhdysvaltojen vuoden 1933 arvopaperilain (Securities Act of 1933) mukaisesti, eikä niitä saa tarjota tai myydä Yhdysvalloissa, Yhdysvaltojen kansalaisille, Yhdysvaltalaisille yhtiöille tai niiden lukuun. Evli-Rahastoyhtiö Oy:tä ei ole rekisteröity vuoden 1940 sijoituspalveluyrityslain (Investment Company Act of 1940) mukaisesti Yhdysvalloissa.

The services and products of Evli Fund Management Company Ltd. are not directed at and are not intended for United States residents and residents of other countries who are temporarily present in the United States, and any partnership, corporation, or entity organized or existing under the laws of the United States of America or of any state, territory, or possession thereof, or any estate or trust which is subject to United States tax regulations. This material is not an offer to provide, or a solicitation of any offer to buy or sell, products or services in the United States of America. No United States residents or residents of other countries who are temporarily present in the United States may purchase any products or services of Evli Fund Management Company and Evli Fund Management Company will not accept an application to purchase products or services from any such person.

**Kestävällä sijoituksella** tarkoitetaan sijoitusta taloudelliseen toimintaan, joka edistää ympäristötavoitetta tai yhteiskunnallista tavoitetta, edellyttäen, että sijoitus ei aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristötavoitteelle tai yhteiskunnalliselle tavoitteelle ja että sijoituskohteina olevat yritykset noudattavat hyviä hallintotapoja.

**EU:n kestävyysluokitusjärjestelmä** on asetuksessa (EU) 2020/852 säädetty luokitusjärjestelmä, jossa vahvistetaan luettelo **ympäristön kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista**. Kyseisessä asetuksessa ei vahvisteta luetteloa yhteiskunnan kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista. Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitettuja rahoitustuotteita koskeville tiedoille, jotka on annettava ennen sijoituksen tekemistä

Tuotenimi: Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto

Oikeushenkilötunnus: 2892419-2

## Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

### Onko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

Kyllä

Ei

Siinä tehdään **kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite**, vähintään: \_\_\_\_ %

EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin

taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

Siinä tehdään **kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite**, vähintään: \_\_\_\_ %

Sillä edistetään **ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia**, vaikka sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen, siinä on \_\_\_\_ %:n vähimmäisosuus kestäviä sijoituksia,

joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

joilla on yhteiskunnallinen tavoite

Sillä edistetään ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta **siinä ei tehdä kestäviä sijoituksia**



### Mitä ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tämä rahoitustuote edistää?

Rahasto edistää ympäristöön liittyviä ominaisuuksia noudattamalla Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteita, ilmastoperiaatteita ja ilmastotavoitteita sekä edellyttää, että sijoitusten kohdeyhtiöt noudattavat hyviä hallintotapoja. Rahaston edistämät ympäristöön liittyviä ominaisuuksia ovat mm. sijoituksien energiatehokkuuden parantaminen, sijoituksien kuluttaman energian hiilidioksidineutraalius sekä sijoituskohteen oma uusiutuva energiantuotanto. Rahasto käyttää alla kuvattuja keinoja näiden ominaisuuksien edistämiseksi:

**Ilmastotavoitteet:** Evli tavoittelee hiilineutraaliutta viimeistään vuonna 2050 ja on asettanut sijoituksista aiheutuvien välillisten päästöjen välitavoitteeksi 50 %:n laskun vuoteen 2030 mennessä edellyttäen, että sijoitusympäristö mahdollistaa sen. Vertailuvuotena käytetään vuotta 2019. Rahastokohtainen osuus sijoituksista aiheutuvien päästöjen vähennystavoitteesta voi vaihdella eri rahastojen välillä. Rahasto on omistamiensa kiinteistöjen osalta mukana valtakunnallisessa energiatehokkuussopimuksessa, jonka tavoitteena on auttaa Suomea saavuttamaan EU:n energiatehokkuusdirektiivin mukaiset energiankäytön tehostamistavoitteet (7,5 % energiankäytön tehostaminen v 2025 mennessä).

**ESG-integraatio:** Rahasto noudattaa Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteita sekä kiinteistörahastojen vastuullisen sijoittamisen periaatteita. Vastuullisuus on erottamaton osa salkunhoidon prosesseja:

## Kaupankäynti

Sijoitusprosessissa arvioidaan sijoitusta kestävyysriskien näkökulmasta osana yleistä sijoituspäätöstä. Tässä prosessissa identifioidun riskien osalta laaditaan ratkaisusuunnitelma. Mikäli arvioinnissa ilmenee merkittävä ratkaisematon ESG-ongelma, sijoitusta ei tehdä. Laajamittaisessa, ennen kiinteistön ostamista toteutettavassa, Due Diligence -prosessissa toteutetaan ympäristöön liittyviä riskikartoituksia kattaen mm. haitta-aineet, tulvat ja maaperän pilaantumisen riskit. Lisäksi teetetään ympäristösertifiointipotentialin ja energiatehokkuuspotentialin selvitykset. Osana sijoitusprosessia yhtiölle luodaan liiketoimintasuunnitelma, joka sisältää mm. pitkän tähtäimen peruskorjauksen ja -parannuksen suunnitelman.

## Kiinteistöjen omistaminen

Omistusaikana parannetaan kiinteistöjen energia-, jäte- ja vesitehokkuutta ja vähennetään omistetun kiinteistökanan aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä, mm. ostamalla vihreää sähköä ja lämpöä, jätteiden tehokkaalla kierrätyksellä, systemaattisella rakennusten käytön ja ylläpidon optimoinnilla sekä lisäämällä kohteessa tuotettua fossiilitonta energiantuotantoa milloin kannattavaa. Korjausrakentamisessa suositetaan ympäristöystävällisiä materiaalivalintoja sekä energiaa ja vettä säästäviä vaihtoehtoja. Omistusaikana selvitetään ympäristösertifiointien lisäämistä portfoliossa.

**Monitorointi ja vaikuttaminen:** Salkunhoitotiimi järjestää kiinteistöyhtiöiden hallinnon, kehittämisen ja vuokrauksen ja monitoroi, että kiinteistöpäälliköt hoitavat aktiivisesti kohdekiinteistöjä, esimerkiksi seuraavat niiden energian- ja vedenkulutusta ja reagoivat tarvittaessa poikkeamiin sekä toteuttavat systemaattisesti energiatehokkuutta parantavia ylläpidon toimia. Salkunhoitotiimi toteuttaa vuosittain vuokralaisten tyytyväisyyskyselyn ja tekee säännöllisesti vierailuja kiinteistöille. Evlin kiinteistörahastoilla on useita sidosryhmiä. Salkunhoitotiimi tekee yhteistyötä eri sidosryhmien kanssa ymmärtääkseen, mitkä ovat heille oleellisia ESG-kysymyksiä ja kehittääkseen kiinteistöjen laatua ja tukeakseen energiatehokkuustavoitteita.

### ● Mitä kestävyysindikaattoreita käytetään mittaamaan kunkin tämän rahoitustuotteen edistämän ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden toteutumista?

Rahaston edistämien ympäristöön liittyvien ominaisuuksien toteutumisen mittaamiseen käytetään indikaattoreina kohteiden energian- ja vedenkulutusta, oman ostotoiminnan piirissä olevan energiankulutuksen sekä hiilidioksidin intensiteettiä ja jätteen kierrätysastetta

*EU:n luokitusjärjestelmässä vahvistetaan "ei merkittävää haittaa" -periaate, jonka mukaan luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset eivät saisi vahingoittaa merkittävästi EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteita, ja siihen liittyy erityisiä EU:n kriteerejä.*

"Ei merkittävää haittaa" -periaatetta sovelletaan vain niihin rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit. Tämän rahoitustuotteen jäljelle jäävään osaan sisältyvien sijoitusten osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU kriteerejä.

*Muut kestävät sijoitukset eivät myöskään saa vahingoittaa merkittävästi ympäristö- tai yhteiskunnallisia tavoitteita.*

**Kestävyysindikaattorit mittaavat,** miten rahoitustuotteen edistämät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet toteutuvat.



**Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla** tarkoitetaan sijoituspäätösten merkittävimpiä kielteisiä vaikutuksia kestävyystekijöihin, jotka koskevat ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin liittyviä asioita, ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita.

## Otetaanko tässä rahoitustuotteessa huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

**Kyllä**

Kyllä, Evli huomioi sijoitusten pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin (nk. PAI-indikaattorit). Kiinteistösjöitusten osalta huomioidaan kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit (altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuudessa ja altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille). PAI-indikaattoreiden huomiointi tapahtuu Evlin yleisten ja erillisten kiinteistörahastojen vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin pohjautuvan sisäisen prosessin kautta. Tietoa pääasiallisista haitallisista vaikutuksista kestävyystekijöihin on saatavilla rahaston määräaikaikatsauksesta kestävyystekijöiden edistämisestä.

**Ei**

**Sijoitusstrategia ohjaa** sijoituspäätöksiä esimerkiksi sijoitustavoitteiden ja riskinsietokyvyn kaltaisten tekijöiden perusteella.

## Mitä sijoitusstrategiaa tässä rahoitustuotteessa noudatetaan?

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto on kiinteistörahasto, joka sijoittaa varansa Suomessa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin. Rahaston kiinteistökohteiden käyttötarkoituksia voivat olla mm. liiketilat, kaupalliset kiinteistöt, toimitot, majoitustoiminta, palvelutoiminta ja teollisuus.

- **Mitkä ovat sijoitusstrategian sitovat osatekijät, joita käytetään valittaessa sijoitukset kunkin tämän rahoitustuotteen edistämän ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden toteutumiseksi?**

Osana Evli-Rahastoyhtiötä kiinteistörahastot ovat sitoutuneet noudattamaan Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteita. Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteiden noudattamisen lisäksi rahasto noudattaa erillisiä kiinteistörahastojen vastuullisen sijoittamisen periaatteita.

Rahasto ostaa pääosin rakennettuja toimitilakiinteistöjä ja näin ollen ympäristöön liittyvän ominaisuuden edistämisen kriteerit kaupankäynnin osalta liittyvät siihen, että Due Diligence -prosessin aikana toteutuksessa riskikartoituksessa ei ilmene merkittävää ratkaisematonta ongelmaa vaan että sen osalta kyetään laatimaan ratkaisusuunnitelma omistusajalle. Mikäli arvioinnissa ilmenee merkittävä ratkaisematon ESG-ongelma, sijoitusta ei tehdä. Evlin kiinteistörahastot toimivat vain luotettujen yhteistyökumppaneiden ja vuokralaisten kanssa. Vuokralaisvalintaan sovelletaan Evlin normipohjaisen seulonnan kriteereitä soveltuvin osin.

Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteissa on määritetty perustason kriteerit normipohjaiselle seulonnalle ja yhtiöiden poissulkemiselle. Evlin yleisten poissulkemisperiaatteiden mukaisesti rahastosta poissuljetaan kiistanalaisten aseiden valmistajat sekä tupakan ja aikuisviihteen valmistajat ja kiistanalaista lainaamista harjoittavat yhtiöt (sisältäen ns. pikavippiyhtiöt). Evlin ilmestoperiaatteiden mukaisesti sijoituskohteiden kasvihuonekaasupäästöjä seurataan sekä vältetään sijoittamista kivihiiltä louhiviin, kivihiiltä energiatuotannossa käyttäviin tai öljyhiekkan kaivamista harjoittaviin yhtiöihin. Tästä periaatteesta voidaan poiketa, mikäli yhtiöllä on selkeä suunnitelma toimintansa muuttamiseksi. Lisäksi turvetta energiantuotantoon tuottavat yhtiöt poissuljetaan. Näiden lisäksi Venäjä poissuljetaan alueena, jonne voidaan sijoittaa. Poissuluissa huomioidaan venäläiset yhtiöt sekä Venäjän valtio.

Vastuullisen sijoittamisen periaatteet ja tarkat poissulkemisen kriteerit ovat saatavilla osoitteessa <https://www.evli.com/vastuullisuus/vastuullinen-sijoittaminen>

- **Mitkä ovat toimintaperiaatteet, joiden mukaisesti arvioidaan sijoituskohteina olevien yritysten hyviä hallintotapoja?**

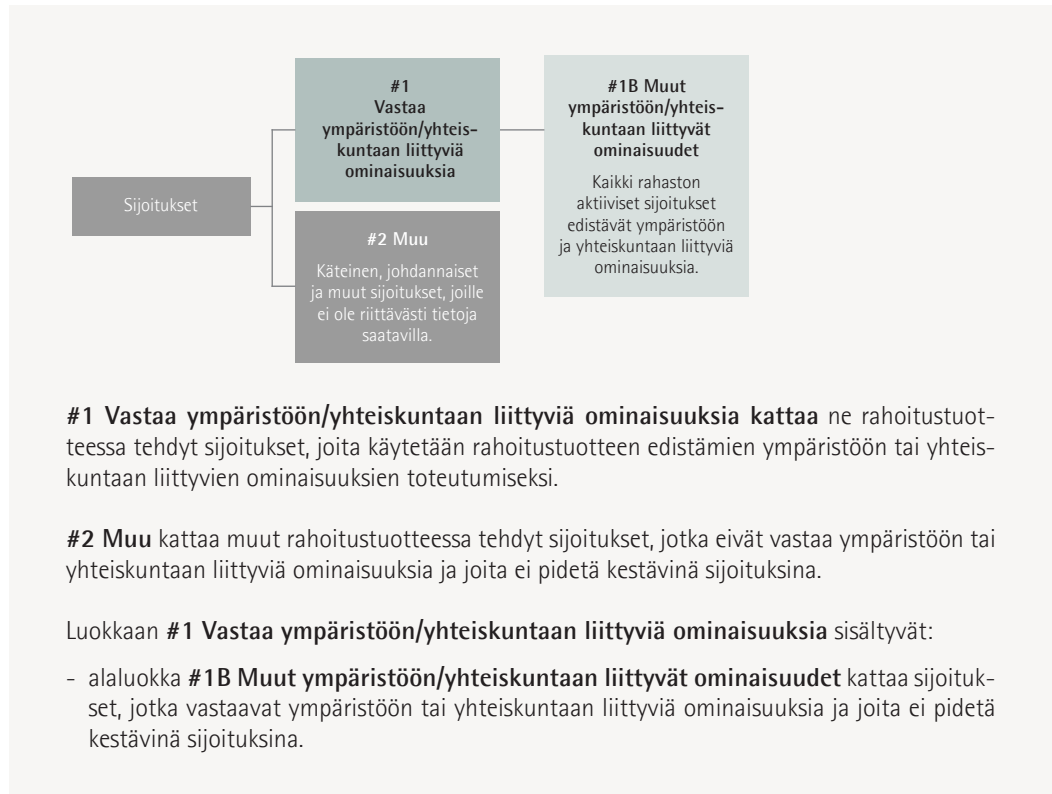
Rahastoyhtiö toimii rahaston puolesta ja lukuun sijoitusyhtiöiden, pääsääntöisesti ainoana, osakkeenomistajana. Rahaston omistamia kiinteistöyhtiöitä johdetaan hyvän hallinnointitavan mukaisesti sidosryhmät huomioiden. Yhteistyökumppaneilta edellytetään hyvää hallintotapaa ja sen noudattaminen on edellytys yhteistyölle.

**Hyviin hallintotapoihin** sisältyvät toimivat hallintorakenteet, työntekijöihin nähden ylläpidetyt suhteet, henkilöstön palkitseminen ja verosäännösten noudattaminen.



## Mikä on tälle rahoitustuotteelle suunniteltu varojen allokointi?

**Varojen allokointi** kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot ilmaistaan osuutena seuraavista:

- liikevaihto**, joka kuvastaa sijoituskohteina olevien yritysten "vihreyttä"
- pääomamenot** (CapEx), jotka osoittavat sijoituskohteina olevien yritysten tekemät vihreät sijoitukset, jotka ovat merkityksellisiä vihreään talouteen siirtymisen kannalta.
- toimintamenot** (OpEx) heijastavat sijoituskohteina olevien yritysten vihreitä operatiivisia toimintoja.



### Missä määrin kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia?

Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta ei sitoudu tekemään EU-taksonomian mukaisia kestäviä sijoituksia. Kaikki kohteet, joihin rahasto voi sijoittaa, eivät ole taksonomian ympäristötavoitteiden piirissä. Taksonomian mukaisuudesta ei ole vielä saatavilla raportoituja tietoja eikä luokitusjärjestelmän mukaisten toimialojen ja raportoitujen tietojen kattavuus tue sitoutumista vähimmäisosuuteen taksonomian mukaisissa sijoituksissa. Taksonomian mukaisuudesta raportointi tulee kehittymään, kun raportointi ja sääntely kehittyvät.

### Sijoitetaanko rahoitustuotteessa EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin<sup>1</sup>?

- Kyllä:
- Fossiiliseen kaasuun  Ydinenergiaan
- Ei

EU:n luokitusjärjestelmän noudattamiseksi **fossiilista kaasua** koskeviin kriteereihin sisältyy päästörajoituksia ja siirtyminen täysin uusiutuvaan energiaan tai vähähiilisiin polttoaineisiin vuoden 2035 loppuun mennessä. **Ydinenergian osalta** kriteereihin sisältyy kattavat turvallisuutta ja ydinjätetuotoa koskevat säännöt.

<sup>1</sup> Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastomuutoksen rajoittamista ("ilmastonmuutoksen hillintä") eivätkä aiheuta merkittävää haittaa EU:n luottoluokitusjärjestelmän tavoitteille – ks. selittävä huomautus vasemmanpuoleisessa marginaalissa. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten fossiiliseen kaasuun ja ydinenergiaan liittyvien taloudellisten toimintojen kriteerit vahvistetaan komission delegoidussa asetuksessa (EU) 2022/1214.

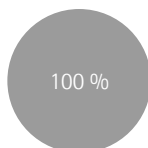
**Mahdollistavat toiminnot** mahdollistavat suoraan sen, että muilla toiminnoilla edistetään merkittävästi ympäristötavoitetta.

**Siirtymätoiminnot** ovat toimintoja, joille ei ole vielä saatavilla vähähiilisiä vaihtoehtoja, ja muun muassa niiden kasvihuonekaasu-päästötasot vastaavat parasta suorituskykyä.

Jäljempänä olevissa kahdessa kaaviossa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisprosenttiosuus. Koska ei ole olemassa asianmukaista menetelmää, jolla voitaisiin määrittää valtion joukkolainojen yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa, ensimmäisessä kaaviossa yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa esitetään suhteessa kaikkiin rahoitustuotteen sijoituksiin, myös valtion joukkolainoihin, kun taas toisessa kaaviossa yhdenmukaisuus esitetään ainoastaan suhteessa muihin rahoitustuotteen sijoituksiin kuin valtion joukkolainoihin.

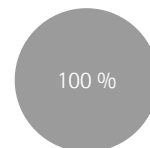
1. Sijoitusten yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa **mukaan lukien valtion joukkolainat\***

- Luokitusjärjestelmän mukaiset (ei fossiilinen kaasu eikä ydinenergia)
- Muut sijoitukset



2. Sijoitusten yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa **lukuun ottamatta valtion joukkolainoja\***

- Luokitusjärjestelmän mukaiset (ei fossiilinen kaasu eikä ydinenergia)
- Muut sijoitukset



\*Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiovarainvälineistä.



**Mitkä sijoitukset sisältyvät kohtaan "#2 Muu", mikä on niiden tarkoitus ja sovelletaanko ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suoja-toimia?**

Rahaston muut sijoitukset voivat olla esimerkiksi suojausta tai likviditeettiä varten. Rahasto voi sijoittaa johdannaissopimuksiin sekä suojaustarkoituksessa että osana rahaston tavoitteiden mukaista sijoitustoimintaa sekä rahastossa voidaan pitää käteistä. Tällaiset sijoitukset eivät kuulu edellä kuvattujen ESG-vaatimusten tai vähimmäistason suoja-toimien piiriin.



**Mistä voi saada tarkempia tuotekohtaisia tietoja verkossa?**

Tarkempia tuotekohtaisia tietoja on saatavilla osoitteessa: <https://www.evli.com/tuotteet-ja-palvelut/vaihtoehtorahastot/rahastot>



# EVLI

Evli-Rahastoyhtiö Oy | Aleksanterinkatu 19, PL 1081, 00101 Helsinki | Puhelin (09) 4766 9701

Y-tunnus: 0744659-0 | Kotipaikka: Helsinki | evli.com