

TARKOITUS

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

TUOTE

Tuotteen nimi:	Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto ("Rahasto")
PRIIP-tuotteen kehittäjän nimi:	Evli-Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"), joka kuuluu Evli-konserniin
ISIN:	FI4000315411, A-osuussarja, tuotto-osuus
Yhteystiedot/lisätietoja:	Lisätietoja on saatavilla osoitteesta www.evli.com/rahastot tai Sijoittajapalvelusta puhelimitse +358 (0)9 4766 9701
Toimivaltainen viranomainen:	Rahastoyhtiön ja tämän avaintietoasiakirjan osalta toimivaltainen valvova viranomainen on Suomen Finanssivalvonta.
Laatimispäivä:	Tämä avaintietoasiakirja on laadittu 18.4.2023

Tämä PRIIP-tuote on hyväksytty Suomessa. Rahastoyhtiö on saanut toimiluvan Suomessa ja sitä sääntelee Suomen Finanssivalvonta.

Olette ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.

MIKÄ TÄMÄ TUOTE ON?

Tyyppi

Rahasto on vaihtoehdorahastojen hoitajista annetun lain mukainen erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin kiinteistökohteisiin, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liiketila, kaupalliset palvelut, toimisto, majoitustoiminta, teollisuus ja muu vastaava toiminta.

Sijoitusaika

Rahastolla ei ole erääntymisaikaa. Rahaston suositeltu sijoitusaika on vähintään 5,5 vuotta. Rahasto-osuuksia voi lähtökohtaisesti merkitä neljä kertaa vuodessa (maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen päivä) ja lunastaa kaksi kertaa vuodessa (maaliskuun ja syyskuun viimeinen päivä) edellyttäen, että lunastustoimeksianto on annettu Rahastoyhtiölle Rahaston säännöissä kuvatussa määräajassa etukäteen. Rahastoyhtiö voi harkintansa mukaan päättää lakkauttaa tai sulauttaa rahaston tai sen osuussarjan. Rahastoyhtiöllä on oikeus lunastaa osuudenomistajan osuudet omasta aloitteestaan rahaston säännöissä kuvatuissa poikkeuksellisissa tilanteissa.

Tavoitteet

- Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena pitkällä aikavälillä on saavuttaa mahdollisimman hyvä riskin ja tuoton suhde sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla suoraan tai välillisesti kiinteistöinvestointikohteisiin. Lisäksi rahasto edistää muiden ominaisuuksiensa ohella ympäristöön liittyviä ominaisuuksia Tiedonantovelvoiteasetuksen 8 artiklan mukaisesti.
- Rahasto voi edellä mainittujen kiinteistöinvestointien lisäksi sijoittaa korkosijoituksiin, johdannaisiin ja rajoitetusti eräisiin muihin sijoituksiin Rahaston säännöissä määrättyä tavalla. Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä mainittuihin kiinteistöinvestointien käyttötarkoituksiin. Mikäli varojen sijoittaminen edellä mainittuihin sijoituskohteisiin ei ole tarkoituksenmukaista taikka mahdollista, sijoitetaan varat muihin sijoituskohteisiin Rahaston sääntöjen mukaisesti. Rahaston sijoitustoiminnan luonteeseen kuuluu, että sijoitusten laaja hajauttaminen ei välttämättä ole mahdollista. Rahasto voi ottaa sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista. Rahasto saa lisäksi ottaa erityisestä syystä väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston kokonaisvaroista.
- Rahasto on aktiivisesti hoidettu eikä sillä ole vertailuindeksiä. Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa vuotuisesta toteutuneesta tuloksestaan vähintään 75 % osuudenomistajille. Rahaston perusvaluutta on euro. Rahastoyhtiö voi rahasto-osuudenomistajien edun tai yhdenvertaisuuden sitä vaatiessa tai muusta erityisen painavasta syystä väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset.


Yksityissijoittaja, jolle tuote on tarkoitus markkinoida

Rahasto sopii yksityissijoittajalle, joka i) haluaa sijoittaa kiinteistöihin, ii) haluaa hajauttaa asuntosijoituksiaan liikekiinteistöihin, iii) hyväksyy kiinteistöinvestointien mahdollisen heikon likviditeetin ja iv) hyväksyy luoton käytön rahaston sijoitustoiminnassa. Sijoittajalla tulee olla riittävä ymmärrys rahaston sijoituskohteista ja oltava valmis kantamaan sijoitukseen liittyvä taloudellinen riski. Rahasto ei sovellu lyhytaikaiseksi sijoituskohteeksi ja sijoitushorisontin tulisi olla vähintään 5,5 vuotta.

Lisätiedot: Rahaston tuorein vuosi- ja puolivuosisikertomus, rahasto-osuuksien viimeisimmät arvot ja lisätietoja rahastosta on saatavilla osoitteesta www.evli.com/rahastot tai Rahastoyhtiöstä veloitusetta. Tiedot ovat saatavilla suomeksi. Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivukonttori.

MITKÄ OVAT RISKIT JA MITÄ TUOTTOA SIJOITTAJA VOI SAADA?

Riski-indikaattori



Vähäinen riski Suuri riski

Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta hallussaan vähintään 5,5 vuotta. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, jos sijoittaja eräännyttää tuotteen varhain, ja sijoittaja saattaa saada vähemmän takaisin. Sijoittajan on mahdollisesti maksettava huomattavia lisäkuluja varhaisesta eräännyttämisestä.

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle. Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan korkealle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat erittäin todennäköisesti Rahastoyhtiön kykyyn maksaa sijoittajalle.

Ota valuutariski huomioon. Tämän osuussarjan valuutta voi olla eri kuin kotivaltiosi valuutta. Koska sijoittaja voi saada maksuja tämän osuussarjan valuutassa eikä kotivaltionsa valuutassa, sijoittajan lopulliseen tuottoon voi vaikuttaa näiden kahden valuutan välinen valuuttakurssi. Tätä riskiä ei oteta huomioon edellä esitettyssä indikaattorissa.

Riskejä, joita riski-indikaattori ei välttämättä täysimääräisesti huomioi, ovat: 1) likviditeettiriski 2) rahoitusriski, 3) kohderiski ja 4) riski kiinteistömarkkinan kehityksestä. Lisätietoja riskeistä rahastoestitteestä.

Tuote ei sisällä pääomaturvaa markkinariskiä vastaan eikä pääomatakuuta luottoriskiä vastaan. Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa. Jos sijoittajalle ei voida maksaa sijoittajan saamia, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

Tuottonäkymät

Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, mutta niihin eivät välttämättä sisälly kaikki sijoittajan neuvonantajalleen tai jakelijalleen maksamat kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin 5,5 seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Niitä voidaan verrata muiden tuotteiden näkymiin. Esitetyt näkymät kuvaavat sitä, miten sijoitus voi tuottaa. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Esitetyt näkymät ovat esimerkkejä, jotka perustuvat aiempiin tuottoihin ja tiettyihin oletuksiin. Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Sijoitus 10 000 euroa

Jos sijoittaja irtautuu
vuoden kuluessa

Jos sijoittaja irtautuu
suositellun sijoitusajan
päänteeksi

Näkymät

		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluessa	Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan päänteeksi
Stressinäkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 680 euroa	6 900 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-3,2 %	-6,0 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 680 euroa	10 600 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-3,2 %	1,0 %
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 680 euroa	14 200 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-3,2 %	6,0 %
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 680 euroa	16 800 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-3,2 %	9,0 %

MITÄ TAPAHTUU, JOS EVLI–RAHASTOYHTIÖ OY ON MAKSUKYVYTÖN?

Rahastoyhtiön maksukyvyttömyys ei aiheuta välttämättä tappioita sijoittajalle. Rahaston ja Rahastoyhtiön varat säilytetään erillään. Rahaston varojen säilyttämisestä vastaa säilytysyhteisö Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori. Sijoitus ei kuulu minkään sijoittajien korvaus- tai takausjärjestelmän piiriin.

MITÄ KULUJA SIJOITTAJALLE AIHEUTUU?

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja näyttää tälle, millaisia vaikutuksia kaikilla kuluilla ajan myötä on sijoitukseen.

Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseen. Nämä summat riippuvat sijoituksen määrästä ja tuotteen sijoitusajan kestosta. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat sijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin. Olettamuksena on, että

- Ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusaikojen osalta olettamuksena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkymän mukaisesti.
- Sijoitus 10 000 euroa

	Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan päätteeksi
Kokonaiskulut	720 euroa	1320 euroa
Kulujen vaikutus tuottoon (*)	7,2 %	1,6 %

(*) Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 7,6 prosenttia ennen kuluja ja 6,0 prosenttia kulujen jälkeen.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua
Osallistumiskulut	Tuotteen kehittäjä ei peri osallistumiskulua eli merkintäpalkkiota.	0 euroa
Irtautumiskulut	Tuotteen kehittäjä ei peri irtautumiskulua eli lunastuspalkkiota, jos Rahaston omistusaika on yli 5 vuotta. Lunastuspalkkiona peritään 3 %, jos omistusaika on 2–5 vuotta ja 5 %, jos omistusaika on alle 2 vuotta.	500 euroa
Jatkuvaluonteiset kulut vuosittain		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	Vuotuinen hallinnointipalkkio 1,6 % ja muut vuotuiset toimintakulut 0,6 % Tuotteen nettovaroista (NAV).	220 euroa
Liiketoimikulut	Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon tuotteesta ostetaan ja myydään sijoituksia.	0 euroa
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio on 15 % siitä osasta rahaston kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 7 % vuosittaisen vertailutuoton. Lisätietoja rahastoesitteestä. Esitetty kokonaiskuluarvio sisältää viiden viime vuoden keskiarvon.	0 euroa

MITEN PITKÄKSI AIKAA SIJOITUS OLISI TEHTÄVÄ, JA SAAKO SIJOITTAJA RAHANSA POIS ENNEN SIJOITUKSEN ERÄÄNTYMISAIKAA?

Suosittelun sijoitusaika on vähintään 5,5 vuotta

Suosittelun sijoitusaika perustuu rahaston riski-tuottoprofiiliin. Sijoittaja voi lunastaa rahasto-osuudet lähtökohtaisesti kaksi kertaa vuodessa (maaliskuun ja syyskuun viimeinen päivä) edellyttäen, että lunastustoimeksianto on annettu Rahastoyhtiölle rahaston säännöissä kuvatussa määräajassa etukäteen. Hallinnointiyhtiö voi rahasto-osuudenomistajien edun tai yhdenvertaisuuden sitä vaatiessa tai muusta erityisen painavasta syystä väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset. Tiedot päivistä, jolloin rahasto-osuuksien kaupankäynti ei ole mahdollista, on saatavissa Rahastoyhtiöstä sekä Rahastoyhtiön verkkosivuilta. Sijoittajan on maksettava omistusaikaan perustuva lunastuspalkkio, mikäli sijoittaja lunastaa osuutensa ennen kuin Rahaston omistusaika on yli 5 vuotta. Lisätietoja Rahaston omistusaikaan perustuvasta lunastuspalkkiosta rahastoesitteestä.

KUINKA SIJOITTAJA VOI VALITTA?

Mikäli haluatte ilmaista tyytymättömyytenne tuotteeseen tai saamaanne palveluun, pyydämme olemaan yhteydessä Evlin Sijoittajapalveluun tai palveluntarjoajaanne. Yhteystiedot: Evli Oyj, Sijoittajapalvelu, PL 1081, FI-00101, +358 9 4766 9701, info@evli.com. Voitte myös jättää viestin internet-sivuillemme www.evli.com/ota-yhteytta. Tarkempia tietoja asiakaspalutteen käsittelystä Evli:ssä on saatavilla osoitteesta www.evli.com/asiakasinformaatio.

MUUT OLENNAISET TIEDOT

Rahaston lakisääteiset dokumentit, kuten rahastoesite ja säännöt, ovat saatavilla osoitteesta www.evli.com/rahastot tai rahaston jakelijana toimivalta palveluntarjoajalta. Tiedot tuotteen aiemmasta tuotto- ja arvonkehityksestä on saatavilla www.evli.com/rahastot. Aiempaa tuotto- ja arvonkehitystä koskevat tiedot esitetään kolmelta aiemmalta vuodelta.