

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO EVLI VUOKRATUOTTO

Tuotto-osuus, osuussarja A (ISIN: FI4000315411)

Tätä rahastoa hallinnoi Evli-Rahastoyhtiö Oy, joka kuuluu Evli-konserniin

TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto (jäljempänä "Rahasto") on vaihtoehdorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen erikoissijoitusrahasto.

Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin kiinteistökohteisiin, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liiketila, kaupalliset palvelut, toimisto, majoitustoiminta, teollisuus ja muu vastaava toiminta. Rahasto voi lisäksi sijoittaa korskijoituksiin, johdannaisiin ja rajoitetusti eräisiin muihin sijoituksiin. Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä mainittuun käyttötarkoitukseen. 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 eroaa tavallisesta sijoitusrahastosta siten, että osuudenomistaja voi tehdä merkintöjä ja lunastuksia vain harvennustusti. Lisäksi Rahasto eroaa tavallisista sijoitusrahastoista muun muassa osuudenomistajuuden edellytyksiä, arvonnääritystä, tuotonjakoa, varojen hajautusta, ja toiminnan julkisuutta koskevien sääntökohtien osalta, osuudenomistajien yhdenvertaisuus huomioiden.

Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa vuotuisesta toteutuneesta tuloksestaan vähintään 75 % osuudenomistajille. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä saavuttaa mahdollisimman korkea kokonaistuotto.

RISKI-TUOTTOPROFIILI



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

Riski-tuottoprofiili kuvaa Rahaston arvioitua arvonkehityksen vaihtelua viimeisen 5 vuoden ajalta. Rahaston riski-tuottoprofiili ja riskiluokka voivat muuttua. Koska Rahaston toimintahistoria on alle viisi vuotta, eikä Rahastolla ole vertailuindeksiä, jolla tuottohistoriaa olisi voitu täydentää, perustuu Rahaston riskiluokka Hallinnointiyhtiön arvioon. Riski-tuottokuvaajan alinkaan luokka (1) ei ole täysin riskitön. Historiallisten tietojen perusteella ei voida ennustaa Rahaston riski-tuottoprofiilin ja riskiluokan tulevaa kehitystä.

Rahastojen riskitaso luokitellaan asteikolla 1-7, jossa 1 tarkoittaa pientä riskiä ja 7 suurta riskiä. Rahaston nykyinen riskiluokka on 4. Tämä tarkoittaa, että Rahaston arvonkehitykseen liittyy keskimääräinen riski.

Rahaston sijoitukset keskittyvät suomalaisiin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, joiden arvonkehitys voi poiketa merkittäväällä tavalla yleisestä arvopaperimarkkinoiden kehityksestä. Rahaston kokonaisriskiin vaikuttavat myös seuraavat riskitekijät, joita riskiprofiili ei välttämättä huomioi täysimääräisesti:

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.

Rahastolla ei ole virallista vertailuindeksiä. Rahaston perusvaluutta on euro.

Rahastoon voi tehdä merkintöjä lähtökohtaisesti jokaisen vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä tai muina Hallinnointiyhtiön päättäminä merkintäpäivinä. Hallinnointiyhtiö vahvistaa tarkemmat merkintäedellytykset uusille sijoituksille ja voi väliaikaisesti rajoittaa uusia merkintöjä.

Rahasto-osuuksia voi lunastaa lähtökohtaisesti kaksi kertaa vuodessa Rahaston varsinaisina lunastuspäivinä edellyttäen, että lunastustoimeksianto on annettu Hallinnointiyhtiölle määräajassa etukäteen. Hallinnointiyhtiö voi rahasto-osuudenomistajien edun tai yhdenvertaisuuden sitä vaatiessa tai muusta erityisen painavasta syystä väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuk-sien lunastukset.

Suositus: Tämä rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa 5 vuoden kuluessa.

Lisätietoja rahastosijoittamisesta on saatavissa virallisesta rahastoesitteestä sekä osoitteesta www.evli.com/rahastot.

- Rahaston arvonkehityksen kannalta olennaisin riski liittyy Suomen kiinteistömarkkinan kehitykseen. Rahaston juoksevien tuottojen kannalta olennaisia riskejä ovat vuokratuottojen kehitys sekä rahaston omistamien kiinteistöjen vuokrausaste.
- Kiinteistösijoittamiseen liittyy myös aina kohderiski eli riski siitä, että rahaston sijoituskohteen arvo alenee merkittävästi.
- Kiinteistösijoitusten pitkäaikaisen luonteen takia likviditeettiriski on korostunut. Tämä tarkoittaa riskiä, että Rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan. Tästä syystä lunastustoimeksiantojen toteuttaminen voi joissakin tilanteissa kestää tavanomaista 6 kuukautta pidempään.
- Rahoitusriski eli riski siitä, että Rahaston velkarahoituksen saatavuus heikkenee tai kustannukset nousevat. Rahoitusriskin toteutuminen velan erääntyessä voi myös johtaa likviditeettiriskin toteutumiseen Rahastossa.
- Riskejä kuvataan tarkemmin Rahaston rahastoesitteessä, johon sijoitusta harkitsevan tulee tutustua ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

RAHASTON KULUT

Sijoittajan maksamia kuluja käytetään rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten, maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa. Rahaston varoista veloitetaan Juoksevien kulujen ja mahdollisen tuottosidonnaisen palkkion lisäksi kaikki Rahaston toimintaan olennaisesti liittyvät kulut, kuten sijoituskohteiden kaupankäynnistä aiheutuvat kulut, kiinteistöjen operatiivisesta toiminnasta aiheutuvat kulut, kiinteistöjen arvostamisesta ja arvioinneista aiheutuvat kulut, Rahaston omistamien kiinteistöyhtiöiden kulut, Säilytysyhteisön kulloinkin perimä säilytyspalkkio ja muut Säilytysyhteisön tehtävistä aiheutuneet todelliset kustannukset sekä apportiomaisuuden tarkastamisesta ja arvioinneista aiheutuneet kulut.

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot

Merkintäpalkkio:	0 %
Lunastuspalkkio (maksetaan Rahastolle omistusaikaan perustuen):	< 2 vuotta 5 % 2-5 vuotta 3 % > 5 vuotta 0 %

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

Juoksevat kulut	2,20 %
-----------------	--------

Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio	0,14 %
---------------------------	--------

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio on 15 % siitä osasta Rahaston kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 7 % vuosittaisen vertailutuoton.

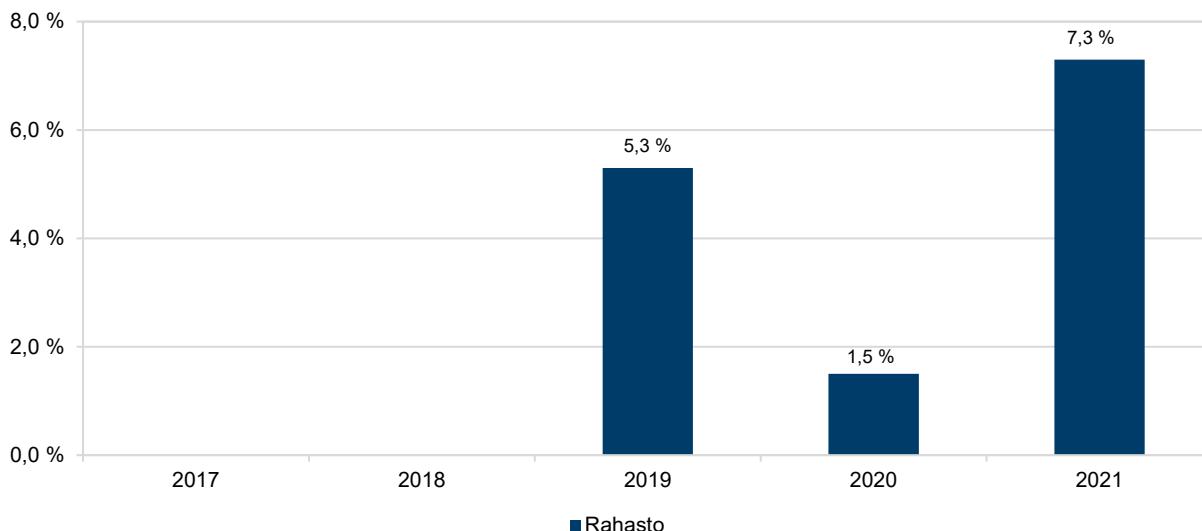
Merkintäpalkkio ja lunastuspalkkio on ilmoitettu enimmäismäärinä, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä. Tarkempia tietoja on saatavilla rahasto-ohjeesta, Hallinnointiyhtiöstä tai sen asiamieheltä.

Juoksevina kuluina esitetään Rahaston kiinteä hallinnointipalkkio 1,60 %, säilytyspalkkio sekä arvio operatiivisista juoksevista kuluista. Kulujen määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Ne eivät sisällä:

- tuottosidonnaista palkkiota
- Rahaston maksamia kiinteistöjen hankinta- tai myyntikulua
- Rahaston omistamien kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannuksia eikä vuokraukseen ja kehittämiseen liittyviä kustannuksia

Rahasto käyttää kiinteistöjen hankintakulujen jaksotusta. Tämä tarkoittaa, että näitä kuluja kohdistuu Rahaston arvonalaskennassa pääsääntöisesti kiinteistön hankintaa seuraavien viiden vuoden ajalle.

AIEMPI TUOTTO TAI ARVONKEHITYS



Rahasto-osuuden aloituspäivä on 24.4.2018. Tuottohistoriassa huomioidaan rahasto-osuuden hallinnointipalkkio, mutta ei sijoittajan maksamia merkintä- tai lunastuspalkkiota eikä mahdollisia veroja. Rahasto-osuuden arvonkehityksen laskentavaluutta on euro. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta tuotosta.

KÄYTÄNNÖN TIEDOT

- Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori. Rahaston hallinnointiyhtiönä ja omaisuudenhoitajana toimii Evli-Rahastoyhtiö Oy ("Hallinnointiyhtiö").
- Rahaston tilintarkastajana toimii PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö.
- Rahaston säännöt, avaintietoesite ja muut asiakirjat toimitetaan sijoittajalle ennen sijoituksen tekemistä
- Rahasto-osuuden viimeisimmät noteeraukset ovat saatavilla My Evli -verkkopalvelusta.
- Rahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.
- Hallinnointiyhtiö voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa Rahaston rahasto-ohjeen kanssa.
- Hallinnointiyhtiö päättää Rahastosta jaettavasta tuotosta sekä sen maksamisesta. Tuottona jaetaan vähintään kolme neljäsosaa (3/4), tai muu voimassaolevassa lainsäädännössä asetettu vähimmäismäärä, Rahaston vahvistetun tilinpäätöksen osoittamasta tilikauden voitosta. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonnmuutoksia. Tuottoa voidaan maksaa useita kertoja vuodessa esimerkiksi sijoituksista tulevien rahavirtojen yhteydessä.
- Tietoja Hallinnointiyhtiön palkitsemiskäytännöstä on saatavilla osoitteesta www.evli.com.
- Evli-Rahastoyhtiö Oy:lle on myönnetty lupa toimia vaihtoehtorahastojen hoitajana Suomessa. Rahastoa ja Hallinnointiyhtiötä valvoo Finanssivalvonta.

Rahaston säännöt ovat voimassa 1.11.2022 alkaen. Tämä avaintietoesite on voimassa 1.11.2022 alkaen.