

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 Logistiikkakiinteistöt ("Rahasto")
PRIIP-tuotteen kehittäjän nimi:	Evli-Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"), joka kuuluu Evli-konserniin
ISIN:	FI4000518600, B-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 vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahaston varat pyritään sijoittamaan pääasiassa logistiikka-alan korkean kassavirtatuoton kiinteistökohteisiin, joiden vuokralaisten kanssa solmittujen vuokrasopimuksien pituus on keskimäärin vähintään 5 vuotta.

Sijoitusaika

Rahastolla ei ole erääntymisaikaa. Rahaston suositeltu sijoitusaika on vähintään 6 vuotta. Rahasto-osuuksia voi lähtökohtaisesti merkitä neljä kertaa vuodessa (maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen päivä) ja lunastaa kaksi kertaa vuodessa (kesäkuun ja joulukuun 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 on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat pääasiassa erityyppisiin logistiikkakiinteistöihin, jotka sijaitsevat Suomen suurimmilla kaupunkiseuduilla. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti sijoittamiensa sijoituskohteiden vuokratuotoista sekä arvonnoususta ja realisoituneista voitoista. Lisäksi Rahasto edistää muiden ominaisuuksiensa ohella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia Tiedonantovelvoiteseutuksen 8 artiklan mukaisesti.
- Rahaston sijoitustoiminnassa pyritään tehokkaasti hajauttamaan kiinteistösijoitukset maantieteellisesti, kiinteistötyypeittäin ja vuokralaisittain. Rahasto voi suorien kiinteistöomistuksien lisäksi sijoittaa myös Suomessa sijaitseviin kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja kiinteistösijoitustoiminnan arvopapereihin, suomalaisten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin, korkosijoituksiin osana Rahaston käteisvarojen hallintaa ja sen varallisuuden väliaikaista sijoittamista, vakioituihin ja vakioimattomiin johdannaispimuksiin Rahaston tehokkaan salkunhoidon edistämiseksi sekä joukkovelkakirjoihin, sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusten osuuksiin ja vaihtoehtorahastojen osuuksiin Rahaston rahastoesitteen kohdassa 5 tarkemmin esitetyllä tavalla. Rahasto voi ottaa määrättyihin tarkoituksiin yhteensä luottoa määrän, joka vastaa enintään viittä kuudesosaa (5/6) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Rahaston luoton ottamisesta määrätään tarkemmin rahaston säännöissä.
- Rahasto on aktiivisesti hoidettu eikä sillä ole vertailuindeksiä. Rahaston perusvaluutta on euro. Rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuottona omistusten suhteessa vähintään kolme neljäsosaa (3/4) Rahaston kunkin tilikauden voitosta, pois lukien realisoitumattomat arvonnousut.

Yksityissijoittaja, jolle tuote on tarkoitus markkinoida

Rahasto sopii yksityissijoittajalle, joka i) haluaa sijoittaa logistiikkakiinteistöihin, ii) tavoittelee sijoituksellaan hyvää tai kohtuullista osakemarkkinoista riippumatonta tuottoa, iii) hyväksyy sen, että kiinteistösijoitustoimintaan liittyy erityisesti kiinteistöjen markkina-arvon ja kiinteistöistä saatavien vuokratulojen vaihteluun liittyviä riskejä, jotka voivat vaikuttaa epäsuotuisasti sijoituksen tuottoon ja rahasto-osuuden arvoon. 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 6 vuotta.

Lisätietoja: 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 6 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 esitetystä indikaattorissa.

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

Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai 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.

Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt näkymät ovat esimerkkejä, jotka perustuvat aiempiin tuottoihin ja tiettyihin oletuksiin. Stressinäkymä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa. Markkinat voisivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa.

Sijoitus 10 000 euroa

Jos sijoittaja irtautuu
vuoden kuluttua

Jos sijoittaja irtautuu
suositellun sijoitusajan
päänteeksi

Näkymät

Näkymät		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan päänteeksi
Stressinäkymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 200 euroa	6 050 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	2,0 %	-8,0 %
Epäsuotuisa näkymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 200 euroa	10 000 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	2,0 %	0,0 %
Kohtuullinen näkymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 200 euroa	14 200 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	2,0 %	6,0 %
Suotuisa näkymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 200 euroa	15 900 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	2,0 %	8,0 %

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 kattamiseksi. 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	663 euroa	1380 euroa
Kulujen vaikutus tuottoon (*)	6,6 %	1,7 %

(*) Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 6,7 prosenttia ennen kuluja ja 5,0 prosenttia kulujen jälkeen.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua
Osallistumiskulut	Tuotteen kehittäjä perii osallistumiskuluna merkintäpalkkion 1,5 % sijoitettavasta summasta.	150 euroa
Irtautumiskulut	Tuotteen kehittäjä tai Rahasto ei peri irtautumiskulua eli lunastuspalkkiota, jos rahaston omistusaika on yli 5 vuotta. Lunastuspalkkiona peritään 1,5 %, jos omistusaika on 2–5 vuotta ja 3 %, jos omistusaika on alle 2 vuotta. Palkkio maksetaan Rahastolle.	305 euroa
Jatkuvaluonteiset kulut vuosittain		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	Vuotuinen hallinnointipalkkio 2,0 % ja muut vuotuiset toimintakulut 0,1 % Tuotteen nettovaroista (NAV).	208 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
Erytisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio on 20 % 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 6 vuotta

Suosittelun sijoitusaika perustuu rahaston riski-tuotto profiiliin. Sijoittaja voi lunastaa rahasto-osuudet lähtökohtaisesti kaksi kertaa vuodessa (kesäkuun ja joulukuun 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 VALITTAA?

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. Voit myös jättää viestin internet-sivuiltamme www.evli.com/ota-yhteytta. Tarkempia tietoja asiakaspalautteen 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 viimeisten 0–10 vuoden ajalta riippuen siitä, kuinka kauan rahasto on ollut toiminnassa.