

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.

## EVLI RESIDENTIAL II KY

Yhtiöosuus

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

### TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

Evli Residential II Ky (jäljempänä "Rahasto") on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen vaihtoehtorahasto.

Rahasto on kommandiittiyhtiömuotoinen suljettu rahasto, joka on suunnattu ammattimaisille sijoittajille tai niihin rinnastettaville varakkaille yksityishenkilöille, ja harjoittaa pitkäaikaista sijoitus-toimintaa. Rahasto tekee sijoituksia pääasiassa kiinteistöihin sekä kiinteistöarvopapereihin. Rahaston ensisijaiset sijoituskohteet ovat asuinkiinteistöjä. Rahasto rakennuttaa ja vuokraa paikalliseen vuokra-asuntokysyntään optimoituja laadukkaita vuokra-asuntoja. Rahasto vuokraa asunnot niiden valmistuttua. Valmiita kohteita ei lähtökohtaisesti ole tarkoitus myydä ennen Rahaston toimikauden loppua

Rahasto voi käyttää velkavipua enimmillään määrän, joka vastaa 70 % rahaston tekemien sijoitusten bruttoarvosta

Rahastolla ei ole virallista vertailuindeksiä. Rahaston perusvaluutta on euro.

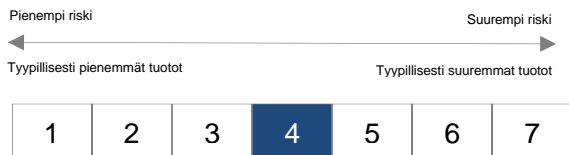
Sijoitussitoumuksen vähimmäismäärä on 100 000 euroa. Äänettömät yhtiömiehet maksavat pääomapanoksensa Rahastolle erissä siten, kuin vastuunalainen yhtiömies on määrännyt.

Sijoitussitoumuksia ja yhtiöosuuksien merkintöjä voidaan tehdä Hallinnointiyhtiön määrittäminä ajankohtina vähintään 18 kk:n ajan Rahaston ensimmäisestä sulkemisesta (first closing).

Johtuen Rahaston kommandiittiyhtiömuodosta, rahasto-osuuksien lunastaminen äänettömän yhtiömiehen aloitteesta Rahaston toimikauden aikana ei lähtökohtaisesti ole mahdollista. Yhtiöosuudet on mahdollista realisoida vain Rahaston toimikauden päättyessä, Hallinnointiyhtiön realisoidessa Rahaston kaikki sijoituskohteet ennen toimikauden päättymistä tai muusta Rahastosopimuksessa mainitusta erityisestä syystä. Yhtiöosuuden luovuttaminen on mahdollista vain vastuunalaisen yhtiömiehen etukäteisellä kirjallisella suostumuksella.

Rahasto jakaa tuottoa. Rahaston toimikausi päättyy 6 vuoden kuluttua Rahaston perustamisesta. Rahaston toimikausi voi kuitenkin olla Rahaston Rahastosopimuksessa lähtökohtaisesti sovitun pidempi tai lyhyempi, kuten Rahastosopimuksessa on määrätty.

### RISKI-TUOTTOPROFIILI



Riski-tuotto-profiili kuvaa sijoituksen arvioitua arvonkehityksen vaihtelua viimeisen 5 vuoden ajalta. Rahaston riski-tuotto-profiili ja riskiluokka voivat muuttua. Riski-tuotto-kuvaajan alimpaan luokkaan (1) ei ole täysin riskitön. Historiallisten tietojen perusteella ei voida ennustaa rahaston riski-tuotto-profiilin 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 asuinkiinteistöihin, joiden arvonkehitys voi poiketa merkittävällä tavalla yleisestä arvopaperimarkkinoiden kehityksestä. Rahaston kokonaisriskiin vaikuttavat myös seuraavat riskitekijät, joita riskiprofiili ei välttämättä huomioi täysimääräisesti:

- Kohderiski eli riski siitä, että Rahaston omistamien asuinkiinteistöiden arvo alenee merkittävästi.
- Toimialariski eli riski siitä, että asuinkiinteistöiden vuokra-markkina heikkenee merkittävästi.
- Rakennuttamisriski eli riski esimerkiksi siitä, että rakennusprojektien aikataulut pitkiävät.
- Rahoitusriski eli riski siitä, että Rahaston velkarahoituksen saatavuus heikkenee tai kustannukset nousevat. Rahoitusriskin toteutuminen velan erääntymässä voi myös johtaa likviditeettiriskin toteutumiseen.

- Likviditeettiriski eli riski siitä, että kiinteistöille ei löydy ostajia, toimikauden loppuun mennessä, jotka olisivat valmiit maksamaan hyväksyttävän hinnan kiinteistöistä. Likviditeetin taso riippuu muun muassa kiinteistömarkkinoilla vallitsevasta kysynnän ja tarjonnan suhteesta. On olemassa riski siitä, että luonteeltaan epälikvidien sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin.
- Sijoittajan antama yhtiöpanos on peruuttamaton ja sijoittaja joutuu kantamaan sijoituksen riskin Rahaston koko toimikauden ajan. Yhtiöosuuden luovuttaminen on mahdollista vain vastuunalaisen yhtiömiehen etukäteisellä kirjallisella suostumuksella.
- Veroriski eli riski siitä, että verotukseen liittyvillä tulkinnoilla ja verotussääntöjen ja -käytännön muutoksilla voi olla haitallisia vaikutuksia rahaston tuottoon.
- Rahasto on yhtiömuodoltaan suomalainen kommandiittiyhtiö, jossa sijoittajat ovat äänettömiä yhtiömiehiä. Kommandiittiyhtiö poikkeaa osakeyhtiöstä muun muassa siten, että sijoittajilla ei ole äänioikeutta eikä muita osakeyhtiölain mukaisia suojasäännöksiä, vaan kaikki toiminta perustuu pääosin Rahastoa koskevien sopimusten ehtoihin.
- Riskejä kuvataan tarkemmin varsinaisessa Rahaston liittymissopimuksessa.

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

## RAHASTON KULUT

Rahaston varoista maksetaan kaikki sen toimintaan olennaisesti liittyvät kulut, kuten Rahaston perustamiskulut, operatiivisen toiminnan kulut, tilintarkastuksesta aiheutuvat kulut, säilytysyhteisön kulloinkin perimä säilytyspalkkio ja muut säilytysyhteisön tehtävistä aiheutuneet todelliset kustannukset.

### Yhtiöosuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot

Merkintäpalkkio	0 %
Lunastuspalkkio	0 %

### Rahastosta vuoden aikana veloittavat maksut

Juoksevat kulut	0,4 % - 0,8 %
-----------------	---------------

### Rahastosta erityisissä tilanteissa veloittavat maksut

Rahastosta ei suoriteta tuottopalkkiota, mutta sen vastuunalaisella yhtiömiehellä on oikeus alla tarkemmin kuvattuun osuuteen Rahaston varojenjaosta Rahaston kokonaistuotosta riippuen.

\*\*\*

Juoksevina kuluina yllä esitetään puolivuositain veloittava hallinnointipalkkio 0,4 % vuodessa laskettuna Rahaston tekemien realisoimattomien sijoitusten hankintahinnasta (ml. se osa hankintahinnasta, joka on velkarahalla rahoitettu) lisätynä 0,8 % vuodessa laskettuna sijoittajien nostamattomista sijoittajien pääomasitoumuksista (Rahaston sijoituskauten jälkeen huomioidaan kuitenkin vain se osa nostamattomista sijoitussitoumuksista, joka on budjetoitu sijoituksiin, joista on tehty sijoituspäätös).

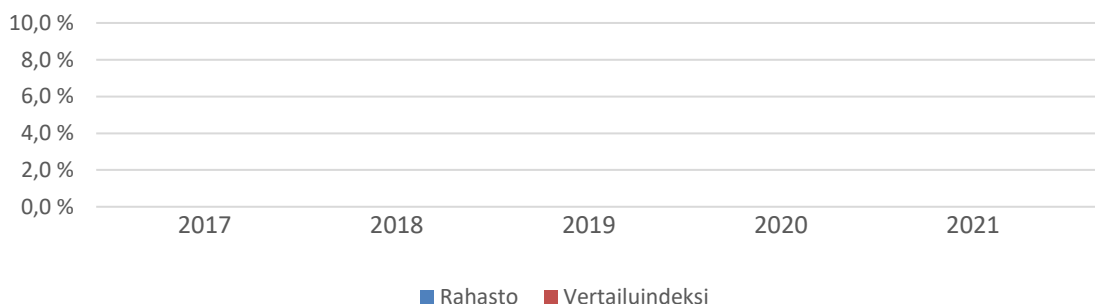
Hallinnointipalkkioista katetaan Hallinnointiyhtiön yhteistyökumppanin Ahti Invest Oy:n kuukausittainen palkkio, joka liittyy Rahastosopimuksessa kuvattuun yhteistyöhön.

Operatiivisten kulujen määrä voi vaihdella vuodesta toiseen.

Rahastosopimuksen mukaan Rahastosta jaettavista varoista jaetaan ensin sijoittajille heidän sijoittamansa pääoma, jonka jälkeen sijoittajille jaetaan 7 % vuosituotto laskettuna sisäisen korkokannan (IRR) menetelmällä. Tämän jälkeen tuottojen jakosuhte on 65 % sijoittajille ja 35 % Rahaston vastuunalaiselle yhtiömiehelle, kunnes vastuunalainen yhtiömies on saanut 20 % kaikista varojenjaosta. Tämän jälkeen tuottojen jakosuhte on 80 % sijoittajille ja 20 % Rahaston vastuunalaiselle yhtiömiehelle. Rahaston vastuunalaisen yhtiömiehen varojenjakosuuden odotetaan lähtökohtaisesti realisoituvan Rahaston toimikauden loppupuolella (jos ollenkaan). Hallinnointiyhtiön yhteistyökumppanin Ahti Invest Oy:n avainhenkilöt omistavat välillisesti 30 % Rahaston vastuunalaisen yhtiömiehen osakekannasta ja ovat näin ollen oikeutettuja vastaavaan osuuteen vastuunalaisen yhtiömiehen tuloksesta, joka muodostuu hallinnointipalkkiosta ja em. varojenjakosuudesta (sekä tuotosta sille sijoitukselle, jonka vastuunalainen yhtiömies mahdollisesti tekee Rahastoon).

Rahaston kuluja ja tuotonjaon periaatteita kuvataan tarkemmin Rahastosopimuksessa, joka toimitetaan kaikille sijoitusta harkitseville ennen lopullisen sijoituspäätöksen tekemistä.

## AIEMPI TUOTTO TAI ARVONKEHITYS



Rahastolla ei ole riittävää tuottohistoriaa, jotta sen historiallinen kehitys voitaisiin esittää. Rahaston aloituspäivä on 30.11.2021. Tuottohistoriassa huomioidaan hallinnointipalkkio, mutta ei sijoittajan maksamia mahdollisia veroja. 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 toimii Evli-Rahastoyhtiö Oy ("Hallinnointiyhtiö").
- Rahaston tilintarkastajana toimii PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö.
- Liittymissopimus, Rahastosopimus, Avaintietoeseite ja muut asiakirjat toimitetaan sijoittajalle ennen sijoituksen tekemistä
- Rahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.
- Sijoittajan henkilökohtainen verotilanne voi vaikuttaa sijoittajan saamiin tuottoihin.
- Hallinnointiyhtiö voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa Rahastosopimuksen kanssa.
- Hallinnointiyhtiö päättää yhtiömiehille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta. Tuottoa voidaan maksaa useita kertoja vuodessa esimerkiksi Rahaston sijoituksista tulevien rahavirtojen yhteydessä.
- Tietoja Hallinnointiyhtiön palkitsemiskäytännöstä on saatavilla osoitteesta [www.evli.com](http://www.evli.com).
- Rahaston Rahastosopimus on allekirjoitettu 18.11.2021
- Evli-Rahastoyhtiö Oy:lle on myönnetty lupa toimia vaihtoehtorahastojen hoitajana Suomessa. Rahastoa ja Hallinnointiyhtiötä valvoo Finanssivalvonta.
- Tämä avaintietoeseite on voimassa 25.1.2022 alkaen.