

Avaintietoasiakirja

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: Ethos Light Industrial Strategies I Ky (Y-tunnus: 3342279-5, jäljempänä "**Tuote**")

PRIIIP-tuotteen kehittäjä: Ethos Capital Oy (Y-tunnus: 3259244-2, jäljempänä "**Ethos Capital**"), joka on suomalainen rekisteröitymisvelvollinen vaihtoehtorahastojen hoitaja.

Kehittäjän yhteystiedot: Lisätietoja osoitteesta www.ethoscapiatal.fi tai ota yhteyttä info@ethoscapiatal.fi

Toimivaltainen viranomainen: Ethos Capitalin ja tämän avaintietoasiakirjan osalta toimivaltainen valvova viranomainen on Suomen Finanssivalvonta.

Avaintietoasiakirjan laatimispäivä: 7.5.2024

Tämä PRIIP-tuote on hyväksytty Suomessa.

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

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi

Tuote on kommandiittiyhtiömuotoinen vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014, "**AIFML**") tarkoittama vaihtoehtorahasto. Sijoitus tuotteeseen tehdään yhtiöosuutena kommandiittiyhtiön äänettömänä yhtiömiehenä.

Sijoitusaika

Tuotteen toimikausi on määritelty sitä koskevassa rahastosopimuksessa, ja se on alustavasti kahdeksan (8) vuotta (kyseisessä rahastosopimuksessa määritellystä ensimmäisestä liittymisestä lukien). Lisäksi toimikautta voidaan Tuotetta koskevia sopimuksia muuttamattakin jatkaa enintään kahdella (2) vuodella rahastosopimuksen mukaisesti. Toimikauden jälkeen mahdollisesti jäljellä olevat sijoitukset pyritään realisoimaan, minkä jälkeen Tuote on lähtökohtaisesti tarkoitus purkaa.

Tuotteen suositeltu sijoitusaika on siihen saakka, kunnes Tuote on purettu, mikä voi tarkoittaa yli kymmenen (10) vuoden sijoitusaikaa. Tuote on luonteeltaan suljettu, epälikvidi ja pitkäaikainen sijoitus. Tuotteen yhtiöosuudet eivät ole kaupankäynnin kohteena julkisessa kaupankäynnissä, eikä sijoittajalla ole mahdollisuutta vaatia yhtiöosuutensa ennenaikaista lunastusta toimikauden aikana. Lähtökohtaisesti sijoittajalla ei ole mahdollisuutta irtautua Tuotteeseen tekemästään sijoituksesta ennen kuin suositeltu sijoitusaika on päättynyt. Sijoittaja voi Tuotteen vastuunalaisen yhtiömiehen suostumuksella siirtää osuutensa Tuotteessa. Sijoittaja kantaa kuitenkin itse riskin siitä, että ostajaa ei löydy tai osuudesta ei saada käypää hintaa tai ettei suostumusta luovutukselle anneta.

Tavoitteet

Tuotteen vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Ethos Capital ja vastuunalaisena yhtiömiehenä Ethos Light Industrial Strategies I GP Oy (Y-tunnus: 3313588-4). Tuotteen tarkoituksena on tehdä sijoituksia suoraan tai epäsuorasti Suomessa sijaitseviin kiinteistökohteisiin, jotka ovat pääasiassa logistiikka-, kevytteollisuus-, varasto- ja tuotantokiinteistöjä. Kiinteistöjen tavoitekoko on 2–6 miljoonaa euroa ja kiinteistöjen tuotto-odotukset perustuvat vuokratuottoihin, kiinteistöjen kehittämiseen (esimerkiksi laajennuksen tai uudiskohteen myötä) sekä myyntivoittoihin.

Tuote voi sijoittaa olemassa oleviin yksityis- ja julkisomisteisiin kiinteistöihin, jotka sijaitsevat pääasiassa pääkaupunkiseudulla, Pirkanmaalla, Turussa, Oulussa, Kuopiossa, Jyväskylässä, Vaasassa, Lahdessa ja Porissa sekä näiden lähialueilla ja jotka voivat vaatia uudisrakentamista tai esimerkiksi kaavamuutosta. Tuotteen on tarkoitus olla SFDR:n 6 artiklan mukainen rahoitustuote.

Tuotteen tuottoon eniten vaikuttavia tekijöitä ovat Tuotteen sijoituskohteiden tuotto, joka riippuu pitkälti kiinteistöjen vuokratuloista sekä markkinakehityksestä. Tuotteella ei ole vertailuindeksiä. Lisäksi Tuotteen tuottoon vaikuttaa Tuotteen maksettavaksi tulevien kulujen määrä, joka sisältää mm. sijoituskohteena olevien kiinteistöjen omistamisesta, hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvat kulut sekä sijoituskohteiden kaupankäynnistä aiheutuvat kulut. Tuote voi mahdollisesti käyttää saamiaan tuloja kulujensa ja vastuidensa kattamiseen, sekä uusien sijoitusten tekemiseen, taikka luodakseen reservejä edellä mainittuihin tarkoituksiin. Tuotteen jakokelpoiset varat jaetaan erääntyneiden ja ennakoitujen Tuotteen kustannusten kattamisen jälkeen sijoittajille Tuotetta koskevan rahastosopimuksen määräysten mukaisesti. Toimintaansa varten Tuote voi ottaa lainaa ja antaa vakuuksia. Sijoittajat voivat joutua tietyissä tilanteissa palauttamaan jaettuja varoja.

Tuotteeseen voidaan ottaa uusia sijoittajia neljän (4) vuoden ajan laskettuna Tuotteen rahastosopimuksessa määritellystä ensimmäisestä liittymisestä. Tuotteen sijoitusneuvoston päätöksellä tätä liittymiskautta voidaan pidentää tai lyhentää kerrallaan enintään kuudella (6) kuukaudella.

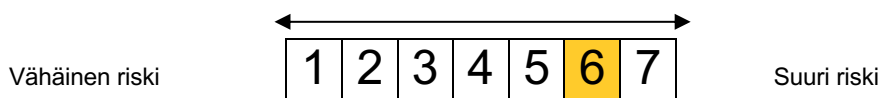
Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Tuotetta markkinoidaan ammattimaisten asiakkaiden lisäksi sellaisille ei-ammattimaisille asiakkaille, jotka ymmärtävät sijoitukseen liittyvät riskit, sijoittavat pitkäjänteisesti ja pystyvät kantamaan riskin koko sijoitetun määrän menettämisestä ja jotka sijoittavat vähintään 100.000 euroa. Sijoittajalla tulee olla valmius pitää sijoituksensa suositellun sijoitusajan loppuun.

Lisätietoja Tuotteesta mukaan lukien Tuotetta koskevat sopimukset sekä tuorein rahasto-osuuden arvo ovat saatavilla maksutta pyytämällä Ethos Capitalilta. Avaintietoasiakirja sekä tilinpäätös ja toimintakertomus (ensimmäisen tilikauden jälkeen) ovat saatavilla suomeksi. Tuotetta koskevat sopimukset sekä AIFML:n 12 luvun 4 §:n mukaiset olennaiset ja riittävät tiedot ovat saatavilla suomeksi. Tuotteella ei ole säilytysyhteisöä.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori



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. Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää Tuotteeseen tekemäänsä sijoitusta hallussaan suositellun sijoitusajan, eli Tuotteen koko toimikauden ajan. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, mikäli sijoitusta ei pidetä koko suositeltua sijoitusaikaa. Tuote on epälikvidi ja siitä irtautuminen edellyttää suostumusta. Vaikka suostumus myönnettäisiin, sijoittaja ei välttämättä pysty myymään sijoitustaan helposti tai tämän on myytävä sijoituksensa hintaan, joka vaikuttaa merkittävästi siihen, kuinka paljon sijoittaja saa takaisin.

Tähän Tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa. Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritelty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan korkealle tasolle, ja mahdolliset heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat erittäin todennäköisesti Tuotteen kykyyn maksaa sijoittajalle. Riski-indikaattorissa huomioidaan sijoituskohteiden kehitykseen liittyvä markkinariski. Kaikkein sijoittamiseen liittyvä riski, myös alimmissa riskiluokissa. Riski-indikaattori ei huomioi Ethos Capitaliin liittyviä riskejä (ml. avainhenkilöriski), oikeudellisia riskejä tai valuuttakurssiriskejä, eikä maksulaiminlyönteihin tai saatujen varojen palautusvelvollisuuteen liittyviä riskejä. Sijoittamisen yleisistä riskeistä on kerrottu tarkemmin Tuotteen rahastosopimuksessa ja Tuotetta koskevassa "Ethos Light Industrial Strategies I Ky Riskit" -nimisessä asiakirjassa (*Kiinteistösijoitusrahastoliiketoimintaan liittyvien riskien tunnistaminen*), jotka toimitetaan kaikille sijoitusta harkitseville ennen lopullisen sijoituspäätöksen tekemistä.

Tuottonäkymät

Sijoittajan Tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden ja Tuotteen sijoitusten kehityksen mukaan. Markkinoiden ja Tuotteen sijoitusten kehitys tulevaisuudessa on epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt näkymät ovat esimerkkejä, jotka perustuvat tiettyihin oletuksiin, joita on tehty esim. vastaavien tuotteiden perusteella. Markkinat voivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa. Tuottonäkymien toteutuminen riippuu markkinaolosuhteiden ohella Ethos Capitalin kyvystä löytää sopivia sijoituskohteita sekä kehittää niitä ja irtautua niistä.

Alla olevassa taulukossa esitetään arvioita rahamäärästä, jonka sijoittaja voi saada takaisin kahdeksan (8) vuoden kuluttua eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10.000 euron sijoitus. Sijoittajan tulee huomioida, että ei-ammattimaisen asiakkaan vähimmäissijoitus Tuotteeseen on kuitenkin 100.000 euroa ja että Tuote on epälikvidi. Taulukossa tuotto tarkoittaa sijoittajalle maksettavaa rahaa. Stressinäkömää osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa. Vähimmäistuottoa ei ole taattu, ja sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain. Sijoittaja ei voi eräännyttää sijoitusta varhain. Tämä tarkoittaa, että sijoittajan tuottoa on vaikeaa arvioida, jos tämä pyrkii irtautumaan sijoituksestaan ennen Tuotteen toimikauden päättymistä. Jos sijoittaja irtautuu sijoituksesta ennen suositeltua sijoitusaikaa, sijoittaja saattaa joutua maksamaan lisäkustannuksia. Yllä todetun mukaisesti Tuote on epälikvidi.

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

Suosittelut sijoitusaika: Alustavasti kahdeksan (8) vuotta Tuotetta koskevan rahastosopimuksen mukaisesta ensimmäisestä liittymisestä

Esimerkki sijoituksesta: 10.000 euroa (huom. ei-ammattimaisen asiakkaan vähimmäissijoitus Tuotteeseen on kuitenkin 100.000 euroa)

Näkymät		Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan päätyessä (kahdeksan (8) vuotta)
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.	
Stressinäkömää	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	6.056 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-10 %
Epäsuotuisa näkömää	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	10.000 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	0 %
Kohtuullinen näkömää	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	16.450 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	10 %
Suotuisa näkömää	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	24.380 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	20 %

Mitä tapahtuu, jos Ethos Capital on maksukyvytön?

Sijoittajalle voi seurata taloudellisia tappioita, jos Ethos Capital, Tuote tai yksi tai useampi Tuotteen sijoituskohteista joutuisi maksukyvyttömyystilanteeseen. Ennen kaikkea Tuotteen tuotto tai tappio riippuu Tuotteen sijoitusten menestyksestä. Tuotteen vastuunalainen yhtiömies tai Ethos Capital ei vastaa sijoitetun pääoman palautuksesta. Tuote ei kuulu talletussuojan tai sijoittajien korvausrahaston tai vastaavan järjestelmän piiriin. Tuotteella ei ole säilytysyhteisöä.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta aiheutuvien erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä summat riippuvat mm. sijoituksen määrästä, Tuotteen sijoitusajan kestosta ja siitä, kuinka hyvin Tuote tuottaa. 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 näkömään mukaisesti.
- Sijoitus Tuotteeseen on 10.000 euroa (huom. ei-ammattimaisen asiakkaan vähimmäissijoitus on kuitenkin 100.000 euroa).

Tästä Tuotteesta sijoittajalle neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja siitä, kuinka ne vaikuttavat sijoitukseen.

	Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan päätyessä (kahdeksan (8) vuotta)
Kokonaiskulut	1.390 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon*	1,73 %

*Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuisesti keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan [●] % ennen kuluja ja [●] % kulujen jälkeen.

Kulujen rakenne

Alla olevassa taulukossa esitetään erityyppisten kulujen vaikutus tuottoon, jonka sijoittaja saattaa saada suositellun sijoitusajan lopussa sekä eri kululuokkien merkitykset.

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua
Osallistumiskulut	Tuotteen perimä kertaluonteinen merkintäpalkkio on 0 %, 1 % tai 2 % sijoitusmäärästä riippuen tehdyn sijoituksen suuruudesta. Lisäksi Tuotteen perustamiskulut (enintään 40.000 euroa) katetaan Tuotteen varoista. Perustamiskulujen arvioitu osuus sijoitussitoumusten yhteissummasta on noin 0,17 %. Jos sijoittaja sijoittaa Tuotteeseen ns. ensimmäisen liittymisen jälkeen tai korottaa olemassa olevaa sijoitussitoumustaan, sijoittajan on sijoitussumman (ja mahdollisen merkintäpalkkion) lisäksi suoritettava Tuotteelle rahastosopimuksen mukainen tasausera. Irtautumiskulut	Enintään 217 euroa. 0 euroa.
Jatkuvaluonteiset kulut (vuosittain)		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	Tuotteen maksama hallinnointipalkkio lasketaan Tuotteen rahastosopimuksen mukaisesti sijoittajien sijoitussitoumusten määrästä. Hallinnointipalkkioprosentti on 1,50 %. Sijoittajat maksavat hallinnointipalkkion sijoitussitoumustensa suuruuden mukaisessa suhteessa. Lisäksi Tuote vastaa mm. hallintoonsa liittyvistä kirjanpito- ja tilintarkastuskuluista.	150 euroa vuodessa.
Liiketoimikulut	Tuote kattaa mahdolliset sijoituksiinsa liittyvät transaktiokulut ja muut Tuotteen kulut joko suoraan tai välillisesti.	18 euroa vuodessa arviolta keskimäärin.
Eriyisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Tuotteen vastuunalaiselle yhtiömiehelle jaetaan varojenjakona 20 % Tuotteen tuotoista, jotka ylittävät sisäisen korkokannan menetelmällä laskettuna 6 % tuoton, ja lisäksi 30 % Tuotteen tuotoista, jotka ylittävät sisäisen korkokannan menetelmällä laskettuna 10 % tuoton.	0 euroa.

Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

Suosittelun sijoitusaika: Alustavasti 8 vuotta rahastosopimuksen mukaisesta ensimmäisestä liittymisestä

Yhtiöosuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena eikä sijoittajalla ole oikeutta vaatia osuutensa ennen aikaa lunastamista. Sijoittaja voi Tuotteen vastuunalaisen yhtiömiehen suostumuksella siirtää osuutensa Tuotteeseen. Sijoittaja kantaa kuitenkin itse riskin siitä, että ostajaa ei löydy tai osuudesta ei saada käypää hintaa (tai ettei suostumusta luovutukselle anneta).

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Jos sijoittaja haluaa valittaa Tuotteesta, Tuotteen kehittäjästä tai Tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toiminnasta, voi sijoittaja ottaa yhteyttä Ethos Capitaliin. Yhteystiedot on ilmoitettu verkkosivuillamme osoitteessa www.ethoscapital.fi. Varsinainen asiakasvalitus on tehtävä kirjallisesti ja se voi olla vapaamuotoinen. Valitukset osoitetaan Ethos Capitalille postitse osoitteeseen Pohjoinen Makasiinikatu 6 A 4, 00130 Helsinki tai lähettämällä sähköposti osoitteeseen info@ethoscapital.fi.

Muut olennaiset tiedot

Sijoittajalle annetaan lainsäädännön vaatimalla tavalla seuraavat dokumentit ja tiedot: rahastosopimus, liittymissopimus, yhtiösopimus, AIFML:n 12 luvun 4 §:n mukaiset olennaiset ja riittävät tiedot sekä tämä avaintietoasiakirja (toimitetaan ainoastaan ei-ammattimaisille asiakkaille). Muuta lisätietoa Tuotteesta on saatavilla sähköisessä muodossa Ethos Capitalilta niiden sijoittajien pyynnöstä, joille Tuotetta markkinoidaan tai jotka ovat sijoittaneet Tuotteeseen.