

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 Residential Opportunities I Ky (Y-tunnus: 3437725-2, jäljempänä "**Tuote**")

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

Kehittäjän yhteystiedot: Lisätietoja osoitteesta www.ethoscapital.fi tai ota yhteyttä pietari.holopainen@ethoscapital.fi, +358 41 3115585.

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

Avaintietoasiakirjan laatimispäivä: 14.12.2023

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.

Sijoitus tehdään sijoituslaitoksen kautta, jonka sijoittajat maksavat Tuotteelle useammassa erässä Tuotteen vastuunalaisen yhtiömiehen määräämällä tavalla. Sijoittajien osuudet Tuotteessa (ts. äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuudet) eivät ole likvidejä: ne eivät ole kaupankäynnin kohteena julkisessa kaupankäynnissä, niiden siirrettävyyttä on rajoitettu ja sijoittajilla ei ole oikeutta vaatia niiden lunastamista.

Sijoitusaika

Tuotteen suositeltu sijoitusaika on koko sen toimikausi, joka on alustavasti 6 vuotta. Mitä korkeampi riski Tuotteeseen ja sen tuottoon liittyy, sitä pidempi on Tuotteen suositeltu sijoitusaika. Tuotteen suositeltu sijoitusaika perustuu Tuotteen riski-tuotto-profiiliin, sen epälikvidiidiin ja suljettuun luonteeseen sekä sijoituskohteiden luonteeseen.

Tuotteen alustava toimikausi on määritelty rahastosopimuksessa ("**limited partnership agreement**") 6 vuodeksi (määritellystä aloituspäivästä lukien). Lisäksi toimikautta voidaan jatkaa yhdellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa, mikäli Rahaston Toimikauden pidennys on tarpeellinen Rahaston Sijoituskohteiden myymisen, liiketoiminnan päättämisen ja varojenjaon asianmukaisen toteuttamisen vuoksi. Tuotteen kehittäjä ei saa irtisanoa osuuksia yksipuolisesti (pl. tietyt rahastosopimuksen mukaiset erityistilanteet). Tuote voidaan lakkauttaa ja purkaa rahastosopimuksen 12.6. kohdan mukaisesti toimikauden päättymistä aiemminkin, mutta sijoittaja ei voi vaatia osuutensa lunastamista ennaikaisesti.

Tavoitteet

Tuotteen tarkoituksena on tehdä sijoituksia Suomessa sijaitseviin asunto-osakkeisiin ja kiinteistökohteisiin. Sijoituskohteiden valintakriteereinä ovat sijainti, ostohinta, lainan osuus velattomasta ostohinnasta, asuntojen ikä, jo olemassa olevat vuokralaiset, sijoituksen tuottama kassavirta ja soveltuvuus käyttäjäomisteiseksi asunnoksi tai kiinteistöksi. Sijoituskohteet valitsee Ethos. Tuote pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti vuokratuotoista, arvonnoususta ja myyntivoitoista. Tuotteen tuotto tai tappio riippuu asunto- ja kiinteistömarkkinoiden kehityksestä tulevaisuudessa. Lisäksi velkamarkkinan muutokset voivat vaikuttaa rahaston tuottoihin. Tuotteen jakokelpoiset varat jaetaan erääntyneiden ja ennakoitujen Tuotteen kustannusten kattamisen jälkeen sijoittajille Tuotetta koskevan rahastosopimuksen 6 luvun määräysten mukaisesti. Rahasto voi sijoittaa sijoituskohteista palautunutta pääomaa uusiin tai olemassa oleviin sijoituskohteisiin siten, kuin rahastosopimuksen luvussa 4.2 on määritelty. Toimintaansa varten Tuote voi ottaa lainaa ja antaa vakuuksia. Lainaksi ei katsota sijoituskohteena olevaan asunto-osakkeeseen tai kiinteistöön kohdistuvaa yhtiölainan osuutta.

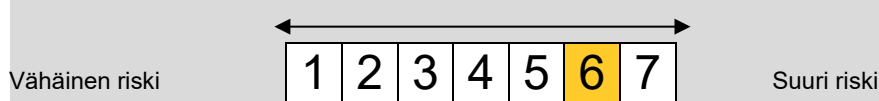
Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Tuotetta markkinoidaan sijoittajille, jotka sitoutuvat tekemään vähintään 250.000 euron suuruisen sijoituksen ja joiden sijoitusvarallisuuden arvo on vähintään 500.000 euroa. Sijoittajan tulee ymmärtää Tuotteeseen ja riskipääomasijoituksiin liittyvät riskit ja sietää korkea riskiä (ja ei-ammattimaisilta sijoittajilta edellytetään erillistä vahvistusta riskien ymmärtämisestä). Sijoittajalla tulee olla valmius pitää sijoituksensa suositellun sijoitusajan (Tuotteen edellä kuvatun toimikauden) loppuun asti sekä valmius kantaa koko sijoituksensa mahdollisesta menettämisestä aiheutuva tappio.

Lisätietoja Tuotteesta mukaan lukien Tuotetta koskevat sopimukset sekä tuorein rahasto-osuuden arvo ovat saatavilla maksutta pyytämällä Ethosilta. Avaintietoasiakirja sekä tilinpäätös ja toimintakertomus (ensimmäisen tilikauden jälkeen) ovat saatavilla suomeksi. Tuotetta koskevat sopimukset sekä olennaiset ja riittävät tiedot -asiakirja ovat saatavilla suomeksi. Tuotteella ei ole säilytysyhteisöä.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää Tuotteeseen tekemäänsä sijoitusta hallussaan Tuotteen koko toimikauden ajan (ts. alustavasti 6 vuoden ajan mahdollisin pidennyksin).

Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, jos sijoittaja eräännyttää sijoituksen varhain, ja sijoittaja saattaa saada vähemmän takaisin.

Sijoittaja ei välttämättä voi eräännyttää sijoitusta varhain tai 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 määritelty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan korkealle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat erittäin todennäköisesti Tuotteen kykyyn maksaa sijoittajalle.

Muita merkittäviä riskejä ovat Ethosiin liittyvät, oikeudelliset, sijoitussitoumuksen laiminlyöntiin tai saatujen varojen palautusvelvollisuuteen liittyvät riskit.

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 hänen saamisiaan, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa. Sijoittajalla voi lisäksi olla velvollisuus palauttaa rahastolta saatuja varoja, mikäli rahasto, vastuunalainen yhtiömies tai vaihtoehtorahastoon hoitaja joutuu korvausvelvolliseksi kolmansiin nähden.

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 tulevaisuudessa on epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti.

Esitetyt näkymät ovat esimerkkejä, jotka perustuvat tiettyihin oletamuksiin, joita on tehty esim. vastaavien tuotteiden perusteella. Markkinat voisivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa. Tuottonäkymien toteutuminen riippuu markkinaolosuhteiden ohella Ethosin kyvystä löytää sopivia sijoituskohteita.

Alla olevassa taulukossa esitetään arvioita rahamäärästä, jonka sijoittaja voi saada takaisin 6 vuoden kuluttua eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10.000 euron sijoitus. Sijoittajan tulee huomioida, että vähimmäissijoitus Tuotteeseen on kuitenkin 250.000 euroa ja että Tuote on epälikvidi. Taulukossa tuotto tarkoittaa sijoittajalle maksettavaa rahaa. Vähimmäistuottoa ei ole taattu, ja sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.

Tätä tuotetta ei voida eräännyttää helposti. Jos sijoittaja irtautuu sijoituksesta ennen suositeltua sijoitusaikaa, sijoittaja saattaa joutua maksamaan lisäkustannuksia.

Suositeltu sijoitusaika: 6 vuotta

Esimerkki sijoituksesta: 10.000 euroa (huom. vähimmäissijoitus Tuotteeseen on kuitenkin 250.000 euroa)

Näkymät		Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan päättyessä (6 vuotta)
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.	
Stressinäkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	6.724 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-10 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10.000 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	0 %
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	13.782 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	10 %
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	17.709 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	20 %

Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Mitä tapahtuu, jos Ethos oy on maksukyvytön?

Sijoittajalle voi seurata taloudellisia tappioita, jos Ethos, Tuote tai yksi tai useampi Tuotteen sijoituskohteista joutuisi maksukyvyttömyystilanteeseen. Tuote ei kuulu talletussuojan taikka sijoittajien korvausrahaston tai vastaavan järjestelmän piiriin.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Ajan myötä kertyvät kulut

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

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta 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. Oletamuksena on, että:

- Ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusaikojen osalta oletamuksena on, että sijoittaja saa Tuotteella tuottoa kohtuullisen näkömän mukaisesti.
- Sijoitus Tuotteeseen on 10.000 euroa (huom. vähimmäissijoitus Tuotteeseen on kuitenkin 250.000 euroa).

	Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan päättyessä (6 vuotta)
Kokonaiskulut	1.723 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon*	2,57 %

*Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu erääntymisajankohtana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 8,686 prosenttia ennen kuluja ja 6,116 prosenttia kulujen jälkeen.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua
Osallistumiskulut	Kertaluonteinen merkintäpalkkio on – 0,50 %. Perustamiskulut (enintään 20.000 EUR) katetaan Tuotteen varoista. Perustamiskulujen osuus sijoitussitoumusten yhteissummasta on 0,07 %. Jos sijoittaja sijoittaa ensimmäisen sulkemisen jälkeen, sijoitussumman lisäksi suoritetaan rahastosopimuksen mukainen tasauskorkoa vastaava erä.	Enintään 57 euroa.
Irtautumiskulut	Tuotteesta ei peritä irtautumiskuluja (sijoittaja ei voi vaatia osuutensa lunastamista). Luovutustilanteessa sijoittaja voi olla velvollinen maksamaan syntyneet kulut.	0 euroa
Jatkuvaluonteiset kulut (vuosittain)		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	Hallinnointipalkkioprosentti on 0,50 % Tuotteen bruttoarvosta. Lisäksi Tuote vastaa mm. hallintoonsa liittyvistä kirjanpito- ja tilintarkastuskuluista.	125 euroa
Liiketoimikulut	Arviolta 0,50 prosenttia Tuotteen bruttoarvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä kuinka paljon ostamme ja myymme.	125 euroa
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Toimikauden lopussa jaetaan vastuunalaiselle yhtiömiehelle varojenjakona 20 %, jos sisäisen korkokannan tuotto on yli 8 % ja lisäksi 30 %, jos sisäisen korkokannan tuotto on yli 20 %.	0 euroa

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

Vaadittu sijoitusaika: Tuotteen toimikausi, jonka pituus on alustavasti 6 vuotta

Sijoitus Tuotteeseen tehdään äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuutena. Sijoitus on suunniteltu pidettäväksi Tuotteen toimikauden päättymiseen saakka. Yhtiön toimikauden pituus on alustavasti 6 vuotta, jota voidaan pidentää enintään kahdella vuodella erillisillä päätöksillä. Yhtiöosuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena eikä sijoittajalla ole oikeutta vaatia osuutensa lunastamista ennen Tuotteen toimikauden päättymistä. Yhtiöosuuden myyminen toimikauden aikana on mahdollista vain rajoitetusti ja myynnistä voi aiheutua sijoittajalle huomattavia kuluja sekä tappioita.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Jos sijoittaja haluaa valittaa Tuotteesta, Tuotteen kehittäjästä tai Tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toiminnasta, voi sijoittaja ottaa yhteyttä Ethosin. Yhteystiedot on ilmoitettu verkkosivuillamme osoitteessa www.ethoscapital.fi. Varsinainen asiakasvalitus on tehtävä kirjallisesti ja se voi olla vapaamuotoinen. Valitukset osoitetaan Ethos Capital Oy:lle postitse osoitteeseen Fabianinkatu 4 B 10, 00130 Helsinki tai lähettämällä sähköposti osoitteeseen pietari.holopainen@ethoscapital.fi.

Muut olennaiset tiedot

Sijoittajalle annetaan lainsäädännön vaatimalla tavalla seuraavat dokumentit: rahastosopimus, olennaiset ja riittävät tiedot -asiakirja, yhtiösopimus, liittymis-/merkintäsopimus sekä tämä avaintietoasiakirja (toimitetaan ainoastaan ei-ammattimaisille asiakkaille). Muuta lisätietoa Tuotteesta on saatavilla sähköisessä muodossa Ethosilta niiden sijoittajien pyynnöstä, joille Tuotetta markkinoidaan tai jotka ovat sijoittaneet Tuotteeseen. Sijoittamisen yleisistä riskeistä on kerrottu tarkemmin rahasto- ja yhtiösopimuksissa sekä Tuotteen liittymis-/merkintäsopimuksessa ("merkintäsopimus").