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 II Ky (Y-tunnus 3657026-7, jäljempänä "**Tuote**")
PRIIP-tuotteen kehittäjä: Ethos Capital Oy (Y-tunnus: 3259244-2, jäljempänä "**Ethos Capital**"), joka on suomalainen toimiluvallinen vaihtoehtorahastojen hoitaja.
Kehittäjän yhteystiedot: Lisätietoja osoitteesta www.ethoscapital.fi tai ota yhteyttä info@ethoscapital.fi
Toimivaltainen viranomainen: Ethos Capitalin ja tämän avaintietoasiakirjan osalta toimivaltainen valvova viranomainen on Suomen Finanssivalvonta.
Avaintietoasiakirjan laatimispäivä: 22.10.2026
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 kymmenen (10) vuotta (kyseisessä rahastosopimuksessa määritellystä aloittamispäivästä 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 II GP Oy (Y-tunnus: 3656091-5). Tuotteen tarkoituksena on tehdä pääasiassa suoraan tai epäsuorasti sijoituksia Suomessa sijaitseviin kiinteistökohteisiin, jotka ovat (tai joista on mahdollista kehittää) logistiikka-, teollisuus-, varasto- ja/tai tuotantotoimintaan soveltuvia ja jotka sijaitsevat pääosin Helsingin ja Tampereen seuduilla sekä näiden lähialueilla.

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. hallinnointipalkkion sekä 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.

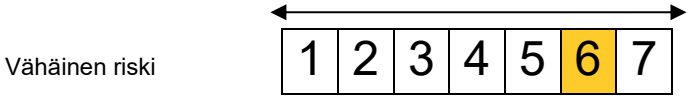
Tuotteeseen voidaan ottaa uusia sijoittajia lähtökohtaisesti 24 kuukauden ajan laskettuna Tuotteen rahastosopimuksessa määritellystä aloittamispäivästä. Tuotteen sijoittajaneuvoston päätöksellä tätä liittymiskautta voidaan pidentää kuudella (6) kuukaudella. Tämän jälkeen Tuotteeseen voidaan ottaa uusia sijoittajia vastuunalaisen yhtiömiehen ehdotuksesta rahastosopimuksessa määritetyllä sijoittajien enemmistöpäätöksellä.

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 (pl. Tuotteen rahastosopimuksessa määritellyt "Läheistahot"). 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. Tuotteen säilytysyhteisönä toimii Danske Bank A/S, Suomen sivuliike (Y-tunnus 1078693-2).

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. Kaikkeen sijoittamiseen liittyy riskejä, myös alimmissa riskiluokissa. Riski-indikaattori ei huomioi Ethos Capitaliin liittyviä riskejä (ml. avainhenkilöriski), oikeudellisia tai verotukseen liittyviä riskejä tai valuutta- tai korkokurssiriskejä, eikä maksulaiminlyönteihin tai saatujen varojen palautusvelvollisuuteen liittyviä riskejä. Sijoittamisen yleisistä riskeistä on kerrottu tarkemmin Tuotteen rahastosopimuksessa ja merkintäsopimuksessa sekä Tuotetta koskevassa olennaiset ja riittävät tiedot -nimisessä asiakirjassa, 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 olettamuksiin, joita on tehty esim. vastaavien tuotteiden ja aiemman kehityksen 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 kymmenen (10) 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 (pl. Tuotteen rahastosopimuksessa määritellyt "Läheistahot") ja että Tuote on epälikvidi. Taulukossa tuotto tarkoittaa sijoittajalle maksettavaa rahaa. Stressinäkymä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa. Vähimmäistuottoa ei ole taattu, ja sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain. Avaintietoasiakirjan tuottoskenaariot on laskettu sisäisen korkokannan menetelmällä ("*IRR*") huomioiden pääomien arvioitu sitoutumistahti. 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 arvion kaikista Tuotteeseen itseensä liittyvistä kuluista, 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.

Suositeltu sijoitusaika: Alustavasti kymmenen (10) vuotta Tuotetta koskevan rahastosopimuksen mukaisesta aloittamispäivästä

Esimerkki sijoituksesta: 10.000 euroa (huom. ei-ammattimaisen asiakkaan vähimmäissijoitus Tuotteeseen on kuitenkin 100.000 euroa (pl. Tuotteen rahastosopimuksessa määritellyt "Läheistahot")).

Näkymät		Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan päättyessä (kymmenen (10) vuotta)
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.	
Stressinäkymä	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	5.890 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-10 %
Epäsuotuisa näkymä	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	10.000 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	0 %
Kohtuullinen näkymä	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	15.510 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	10 %
Suotuisa näkymä	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	30.890 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.

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 tiettyyn 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 Tuotteeseen on 10.000 euroa (huom. ei-ammattimaisen asiakkaan vähimmäissijoitus on kuitenkin 100.000 euroa (pl. Tuotteen rahastosopimuksessa määritellyt "Läheistahot")).

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 päättyessä (kymmenen (10) vuotta)
Kokonaiskulut	2.920 euroa
Vaikutus vuotuiseen tuottoon*	4,1 %

**Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 14,1 % ennen kuluja ja 10 % 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 osalta peritty kertaluonteinen merkintäpalkkio on 0 %, 1 % tai 2 % sijoitussitoumuksesta, riippuen tehdyn sijoitussitoumuksen suuruudesta. Lisäksi Tuotteen perustamiskulut (enintään 75.000 euroa) katetaan Tuotteen varoista. Perustamiskulujen arvioitu osuus sijoitussitoumusten yhteissummasta on noin 0,20 %. Jos sijoittaja sijoittaa Tuotteeseen ns. ensimmäisen liittymisen jälkeen tai korottaa olemassa olevaa sijoitussitoumustaan, sijoittajan on sijoitussumman (ja mahdollisen merkintäpalkkion) lisäksi suoritettava Tuotteelle mahdollisesti rahastosopimuksen mukainen tasauserä.	220 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	Tuotteen maksama hallinnointipalkkio lasketaan Tuotteen rahastosopimuksen mukaisesti sijoituskauden aikana kunkin sijoittajan sijoitussitoumusten määrästä ja sijoituskauden jälkeen kunkin sijoittajan suhteellisesta osuudesta realisoimattomien kohdekiinteistöjen hankintamenoista. Hallinnointipalkkioprosentti on 1,5–1,95 % riippuen sijoittajan sijoitussitoumuksen suuruudesta. Jokaisen sijoittajan maksaman hallinnointipalkkion suuruus riippuu näin ollen kyseisen sijoittajan tekemän sijoitussitoumuksen suuruudesta sekä Tuotteen sijoitusten hankintamenosta. Tässä avaintietoasiakirjassa hallinnointipalkkio on laskettu 10.000 euron sijoitukselle ja näin ollen 1,95:n hallinnointipalkkioprosentilla. Lisäksi Tuote vastaa mm. hallintoonsa liittyvistä kirjanpito- ja tilintarkastuskuluista sekä oikeudellisista kuluista.	223 euroa vuodessa
Liiketoimikulut	Tuote kattaa mahdolliset sijoituksiinsa liittyvät transaktiokulut ja muut Tuotteen kulut joko suoraan tai välillisesti.	51 euroa
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Tuotteen osalta perittävä tulosperusteinen palkkio on 20 % aitakoron ylittävästä tuotosta (aitakorko on 7 %) rahastosopimuksessa tarkemmin määritetyllä tavalla.	0 euroa

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

Suositeltu sijoitusaika: Koko toimikausi, alustavasti 10 vuotta rahastosopimuksen mukaisesta aloittamispäivästä
Yhtiöosuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena eikä sijoittajalla ole oikeutta vaatia osuutensa ennenaikaista lunastamista. 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).

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 verkkosivuilla 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, merkintäsopimus, 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.