
TARKOITUS

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointineistoa. 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 Vuokratuotto ("Rahasto")
PRIIP-tuotteen kehittäjän nimi:	Evli-Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"), joka kuuluu Evli-konserniin
ISIN	FI4000315411, A-osuussarja, tuotto-osuus
Yhteystiedot/lisätietoa:	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 15.04.2026

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 ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin kiinteistökohteisiin, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liiketila, kaupalliset palvelut, toimisto, majoitustoiminta, teollisuus ja muu vastaava toiminta.

Sijoitusaika

Rahastolla ei ole erääntymisaikaa. Rahaston suositeltu sijoitusaika on vähintään 5,5 vuotta. Rahasto-osuuksia voi lähtökohtaisesti merkitä neljä kertaa vuodessa (maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen päivä) ja lunastaa kaksi kertaa vuodessa (maaliskuun ja syyskuun 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 pitkällä aikavälillä on saavuttaa mahdollisimman hyvä riskin ja tuoton suhde sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla suoraan tai välillisesti kiinteistösijoituskohteisiin. Lisäksi rahasto edistää muiden ominaisuuksiensa ohella ympäristöön liittyviä ominaisuuksia Tiedonantovelvoiteasetuksen 8 artiklan mukaisesti.

Rahasto voi edellä mainittujen kiinteistösijoitusten lisäksi sijoittaa korkosijoituksiin, johdannaisiin ja rajoitetusti eräisiin muihin sijoituksiin Rahaston säännöissä määrättyllä tavalla. Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä mainittuihin kiinteistöjen käyttötarkoituksiin. Mikäli varojen sijoittaminen edellä mainittuihin sijoituskohteisiin ei ole tarkoituksenmukaista taikka mahdollista, sijoitetaan varat muihin sijoituskohteisiin Rahaston sääntöjen mukaisesti. Rahaston sijoitustoiminnan luonteeseen kuuluu, että sijoitusten laaja hajauttaminen ei välttämättä ole mahdollista. Rahasto voi ottaa sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista. Rahasto saa lisäksi ottaa erityisestä syystä väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston kokonaisvaroista.

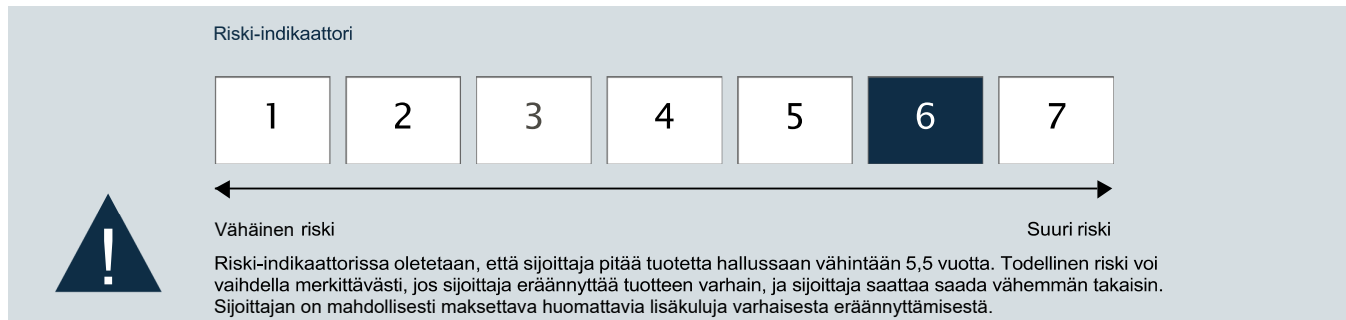
Rahasto on aktiivisesti hoidettu eikä sillä ole vertailuindeksiä. Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa vuotuisesta toteutuneesta tuloksestaan vähintään 75 % osuudenomistajille. Rahaston perusvaluutta on euro. Rahastoyhtiö voi rahasto-osuudenomistajien edun tai yhdenvertaisuuden sitä vaatiessa tai muusta erityisen painavasta syystä väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset.

Yksityissijoittaja, jolle tuote on tarkoitus markkinoida

Rahasto sopii yksityissijoittajalle, joka i) haluaa sijoittaa kiinteistöihin, ii) haluaa hajauttaa asuntosijoituksiaan liikekiinteistöihin, iii) hyväksyy kiinteistösijoitusten mahdollisen heikon likviditeetin ja iv) hyväksyy luoton käytön rahaston sijoitustoiminnassa. 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 5,5 vuotta.

Lisätiedot: Rahaston tuorein vuosi- ja puolivuosisikertomus, rahasto-osuuksien viimeisimmät arvot ja lisätietoja rahastosta on saatavilla osoitteesta www.evli.com/rahastot tai Rahastoyhtiöstä veloituskeskuksesta. Tiedot ovat saatavilla suomeksi. Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivukonttori.

MITKÄ OVAT RISKIT JA MITÄ TUOTTO SIJOITTAJA VOI SAADA?



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 valuuttariski 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 esitetyssä indikaattorissa

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

Tuote ei sisällä pääomaturvaa markkinariskiä vastaan eikä pääomatakuuta luottoriskiä vastaan. 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 sijoittajan saamia, sijoittaja saattaa menettää 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.

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin 5,5 seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Niitä voidaan verrata muiden tuotteiden näkymiin. Esitetyt näkymät kuvaavat sitä, miten sijoitus voi tuottaa. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Esitetyt näkymät ovat esimerkkejä, jotka perustuvat aiempiin tuottoihin ja tiettyihin oletuksiin. Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Sijoitus 10 000 euroa

Näkymät

Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua

Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan päätteeksi

Stressinäkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8 034 euroa	7 218 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-19,7 %	-5,3 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8 924 euroa	9 651 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-10,8 %	-0,6 %
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 064 euroa	13 588 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	0,6 %	5,2 %
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	11 076 euroa	17 975 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	10,8 %	10,3 %

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 sijoitusajakojen osalta olettamuksena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkömän mukaisesti.
- Sijoitus 10 000 euroa

Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua

Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan
päänteeksi

Kokonaiskulut	729 euroa	1 403 euroa
Kulujen vaikutus tuottoon (*)	7,3 %	2,1 %

(*) Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 7,3 prosenttia ennen kuluja ja 5,2 prosenttia kulujen jälkeen.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumiseen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua
Osallistumiskulut	Tuotteen kehittäjä ei peri osallistumiskulua eli merkintäpalkkiota.	0 euroa
Irtautumiskulut	Tuotteen kehittäjä ei peri irtautumiskulua eli lunastuspalkkiota, jos Rahaston omistusaika on yli 5 vuotta. Lunastuspalkkiona peritään 3 %, jos omistusaika on 2–5 vuotta ja 5 %, jos omistusaika on alle 2 vuotta.	505 euroa
Jatkuvaluonteiset kulut vuosittain		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	Vuotuinen hallinnointipalkkio 1,6 % ja muut vuotuiset toimintakulut 0,3 % Tuotteen nettovaroista (NAV).	192 euroa
Liiketoimikulut	Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon tuotteessa ostetaan ja myydään sijoituksia.	32 euroa
Eriyisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio on 15 % siitä osasta rahaston kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 7 % vuosittaisen vertailutuoton. Lisätietoja rahastoesitteestä. Esitetty kokonaiskuluarvio sisältää viiden viime vuoden keskiarvon.	3 euroa

MITEN PITKÄKSI AIKAA SIJOITUS OLISI TEHTÄVÄ, JA SAAKO SIJOITTAJA RAHANSA POIS ENNEN SIJOITUKSEN ERÄÄNTYMISAIKAA?

Suositteltu sijoitusaika on vähintään 5,5 vuotta

Suositteltu sijoitusaika perustuu rahaston riski-tuotto profiliin. Sijoittaja voi lähtökohtaisesti lunastaa rahasto-osuudet jokaisena suomalaisena pankkipäivänä, joka on rahaston kaupankäyntipäivä, rahaston säännöissä mainituin poikkeuksin. Yksittäiseen kaupankäyntipäivään kohdistuvien lunastusten määrää voidaan rajoittaa tai lunastuksen jättämisen ilmoittamisaikaa pidentää Rahastoyhtiön päätöksellä rahaston maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lisätietoja rahastoesitteestä ja rahaston säännöistä. Tiedot päivistä, jolloin rahasto-osuuksien kaupankäynti ei ole mahdollista, on saatavissa Rahastoyhtiöstä sekä Rahastoyhtiön verkkosivuilta.

KUINKA SIJOITTAJA VOI VALITTA?

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. Voitte myös jättää viestin internet-sivuillemme 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 osoitteessa 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.