

Sijoittajan avaintiedot

Tämä avaintietoasiakirja 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.

SC Hotels I Ky

Vaihtoehtorahastoa hallinnoi Samla Capital Oy.

Rahasto on vaihtoehtorahasto (AIF), joka sijoittaa varansa ensisijaisesti Suomessa ja muissa Pohjoismaissa sekä Baltiassa sijaitseviin hotellikiinteistöihin. Lisäksi Rahasto voi vähäisemmissä määrin sijoittaa Rahaston omistamiin hotellikiinteistöihin suoraan liittyviin operointiyhtiöihin, mikäli se on perusteltua kyseessä olevan hotellikiinteistösjoiutuksen kannalta. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on aktiivisen varainhoidon keinoin tuottaa sen äänettömille yhtiömiehille 7 % pitkän aikavälin tuotto (IRR, Internal Rate of Return) hallinnointiyhtiön palkkioiden jälkeen. Mahdolliset tuotonjaot tehdään vapaaseen kassavirtaan perustuen.

Sijoitusstrategiana on keskittyä ensisijaisesti 10 - 100 miljoonan euron kokoluokassa oleviin suoriin kiinteistösjoiutuskohteisiin. Maantieteellinen fokus on Pohjoismaiden ja Baltian maiden kasvukeskusten talousalueilla.

Sijoituskohteena ovat hotelli-kohteet. Hotelli-kohteilla tarkoitetaan tässä yhteydessä laajaa tulkintaa hotelleista siinä mielessä, että Rahasto voi toimia myös hotelli-kohteiden rakennuttajana ja sijoittaa tätä varten varojaan myös esimerkiksi tontteihin ja kiinteistökehityskohteisiin. Rahasto voi sijoittaa hotelli-kohteisiin suorien kiinteistösjoiutusten lisäksi muidenkin sijoitusinstrumenttien kautta kuten esimerkiksi sijoittamalla kiinteistöosakeyhtiöihin, holding-yhtiöihin ja kommandiittiyhtiöihin. Lisäksi Rahasto voi vähäisemmissä määrin sijoittaa Rahaston omistamiin hotellikiinteistöihin suoraan liittyviin operointiyhtiöihin, mikäli se on perusteltua kyseessä olevan hotellikiinteistösjoiutuksen kannalta.

Rahasto toimii aktiivisena kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden ostajana, myyjänä ja vuokraajana pyrkien myyntivoittojen ja vuokraustoiminnan tulojen saamiseen sekä rahaston omaisuuden arvon kasvattamiseen.

Rahasto sijoittaa pääosin hotelli-kehityshankkeisiin, joissa kassavirtaa alkaa kertymään vasta hankkeiden valmistumisen jälkeen. Rahasto

pyrkii hajauttamaan riskiä sijoittamalla osan varoistaan kohteisiin, joissa on valmiiksi vuokrattuja ja kassavirtaa tuovia kohteita. Lisäksi Rahasto pyrkii harjoittamaan maantieteellistä hajautusta keskittyen kuitenkin alueisiin, joihin sillä on poikkeuksellisen hyvä paikallistuntemus.

Rahaston tuotto muodostuu kiinteistöjen kehityksen seurauksena tapahtuvista potentiaalisista myyntivoitoista, omistettujen kohteiden mahdollisesta arvonnoususta ja vuokratuotosta.

Rahasto ja sen sijoituskohteet voivat ottaa lainarahoitusta Rahaston oman pääoman tuoton optimoimiseksi. Lainarahoitus mahdollistaa korkeamman omanpääoman tuoton tavoittelun, mutta samalla nostaa myös Rahaston riskitasoa. Lainarahoituksen tavoitemäärä ostohetkellä on 50 - 70 % ja pitkällä aikavälillä 50 % (GAV). Rahaston GAV-arvolla (Gross Asset Value) tarkoitetaan Rahaston kokonaisvaroja sisältäen Rahaston käyttämän vieraan pääoman.

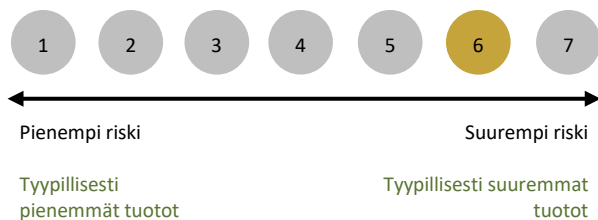
Rahaston toimikausi on 7 vuotta ja päättyy 31.12.2028. Hallinnointiyhtiöllä on kuitenkin oikeus pidentää rahaston toimikautta kahdella vuodella, mikäli se on tarpeellista, jos rakennuskohteet valmistuvat taikka kohteiden myynti etenee muussa kuin suunnitellussa aikataulussa tai jos kohteita ei saada lainkaan myytyä.

Uusia sijoittajia ja sijoituksia otetaan rahastoon 31.12.2023 saakka. Minimisijoitus on 100.000 euroa. Lunastukset eivät ole mahdollisia.

Suositus: Rahaston toimikaudesta johtuen rahasto ei sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa ennen toimikauden päättymistä.

Rahaston perusvaluutta on euro.

RISKI-TUOTTOPROFIILI



Synteettinen riski-tuottoindikaattori kuvaa rahastosijoituksen mahdollista riski- ja tuottoa. Indikaattori perustuu rahaston tuoton vaihteluun viimeisen viiden vuoden aikana ja rahaston muihin ominaisuuksiin. Rahaston riski luokitellaan asteikolla 1-7, missä 1 tarkoittaa matalaa riskiä ja 7 korkeaa riskiä.

Rahasto kuuluu riskiluokkaan 6. Rahaston varat sijoitetaan kiinteistömarkkinoille sijoitusten keskittyessä täysin hotellikiinteistöihin ja vähäisemmissä määrin Rahaston omistamiin hotellikiinteistöihin suoraan liittyviin operointiyhtiöihin. Edellä mainittujen sijoitusten tuottoihin sisältyy tyypillisesti esimerkiksi korkomarkkinasijoitusten tuottoja suurempi riski.

Historiallisen tuoton perusteella ei välttämättä voida muodostaa luotettavia oletuksia tulevaisuudesta. Rahaston riskiluokkaa voi näin ollen vaihdella ajan myötä. Riskiluokan tulkinna on otettava huomioon, että kaikkeen sijoitustoimintaan sisältyy riskejä ja alinkaan riskiluokkaa (riskiluokkaa 1) ei ole täysin riskitön.

Rahaston sijoituksiin keskeisimmin liittyvä riski on markkinariski. Sijoittajan tulee huomioida seuraavat rahaston toimintaan ja rahaston sijoituksiin liittyvät riskit, joita riski tuottoindikaattori ei välttämättä riittäväällä tavalla ota huomioon:

Markkinariski: Markkinariskillä tarkoitetaan sitä, että yleisellä talouskehityksellä on vaikutusta vuokrassavirran kehitykseen sekä kiinteistöjen hintoihin ja niiden myytävyyteen.

Toimialariski: Rahaston toiminta keskittyy hotellikiinteistöihin, jolloin on mahdollista, että kiinteistö- ja hotellimarkkinoilla tapahtuvilla muutoksilla on vaikutusta tuottoihin. Kiinteistöpolitiikka voi myös vaikuttaa toimintala- ja hotellituotantoon ja kiinteistöjen hintoihin rahaston kannalta epäsuotuisasti.

Maantieteellinen ja alueellinen riski: Rahaston toiminta keskittyy Suomen lisäksi muihin Pohjoismaihin ja Baltiaan, jolloin kyseisillä markkinoilla tapahtuvilla talousmuutoksilla on vaikutusta vuokralaisten taloustilanteeseen ja sitä kautta sijoituksen tuottoihin.

Kohderiski: Kohderiskillä tarkoitetaan yhteen yksittäiseen sijoituskohteeseen liittyviä riskejä, jotka heikentävät kiinteistöjen ominaisuuksia ja alentavat kohteen arvoa. Kohderiskejä pyritään hallitsemaan hajauttamalla sijoituksia eri kaupunkeihin ja kiinteistöihin.

Vastapuoli- ja käyttöasteriski: Vastapuoliriski toteutuu, jos kiinteistöjen vuokralaiset eivät täytä vuokrasopimusvelvoitteitaan kuten vuokranmaksua ajallaan. Lisäksi vuokratuotot voivat jäädä odotettua alhaisemmaksi, jos toimittajia ei saada vuokratua ennakoidussa ajassa tai ennakoidulla vuokratasolla.

Likviditeettiriski: Riski siitä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan. Kiinteistökohteiden realisointi voi toisinaan edellyttää pitkäkin realisointiaikaa.

Rahoitusriski: Rahaston rahoitus tilanne voi heikentyä, jos vieraan tai oman pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuudessa tai hinnassa tapahtuu negatiivisia muutoksia. Hajauttamalla rahoitusta eri pankkien kesken pyritään vähentämään pankkirahoittajien toimintakyvyssä tapahtuvien muutosten vaikutusta rahaston toimintaan. Markkinakorkojen yleisen kehityksen aiheuttamaa korkoriskiä hallitaan kiinnittämällä tarpeenmukainen osuus lainoista tietyille korkotasolle.

Operatiivinen riski: Operatiivisella riskillä tarkoitetaan rahastoon kohdistuvaa tappion vaaraa, joka johtuu hallinnointiyhtiön riittämättömistä resursseista tai sisäisistä tai ulkoisista häiriötekijöistä. Operatiiviseen riskiin sisältyvät myös oikeudellinen riski sekä tietoturvariski.

Erityistapahtumien riski: Rahaston toimintaan ja sijoitusten arvoon voi vaikuttaa myös muita sisäisiä tai ulkoisia ennalta arvaamattomia riskejä ja niiden seurauksia, joita ei voida tässä hetkessä tunnistaa ja huomioida. Odottamattomista tapahtumista ja ylivoimaisista tapahtumista aiheutuvia riskejä (Force Majeure) ovat esimerkiksi luonnonkatastrofit, pandemiat, poliittiset tapahtumat ja sodat.

Muuta huomioitavaa: Rahastoa hallinnoiva Samla Capital Oy hallinnoi myös muita vaihtoehtorahastoja. Samla Capital Oy:n hallinnoima vaihtoehtorahasto Samla Toimitilat II Ky on sijoittajana rahastossa, jonka lisäksi sillä on saamia rahastolta. Samla Capital Oy:n hallinnoimalla vaihtoehtorahastolla Samla Asunnot Ky:llä on saamia rahastolta. Rahastojen välisissä järjestelyissä ei ole poissuljettua, että eri rahastojen järjestelyistä saama etu ei olisi yhteismitallista.

Vastuullisuus ja kestävyysriskit

Samla Capital Oy on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UN PRI). Lisäksi Samla Capital Oy on jäsenenä Suomen vastuullisen sijoittamisen yhdistys FINSIF:ssä. Rahaston hallinnoinnissa noudatetaan Samla Capital Oy:n vastuullisen sijoittamisen periaatteita, jotka ovat saatavilla osoitteessa <https://www.samlacapital.fi/vastuullisuus/>. Lisäksi Samla Capital Oy:n ilmoituksessa sijoitus päätösten haitallisista vaikutuksista kestävyystekijöihin (saattavilla: <https://www.samlacapital.fi/vastuullisuus/>) kerrotaan, miten Samla Capital Oy huomioi sijoitus päätösten pääasialliset haitalliset kestävyysvaikutukset.

Vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaan kestävyteen liittyvät tekijät (ympäristö-, sosiaali- ja hallintonaikokohdat, ns. ESG-tekijät) huomioidaan sijoitustoiminnassa sijoitus päätöksiä tehtäessä ja kiinteistöjen omistusaikana. Samla Capital Oy ei ole sitoutunut edellyttämään tiettyjä ympäristösertifiointeja eikä Samla Capital Oy soveltaa ennalta määrättyjä raja-arvoja sijoituskohteiden energiatehokkuudelle tai muille kestävyiden kannalta merkityksellisille seikoille. ESG-tekijöiden huomioiminen sijoitus päätöksen tekemisessä saattaa johtaa siihen, ettei jotain kohdetta hankita, vaikka se muuten soveltuisikin hyvin rahaston sijoitusstrategiaan. Kestävyysriskien ei kuitenkaan tällä hetkellä arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia rahaston tuottoon.

Rahaston kulut

Rahaston kuluja voivat olla esimerkiksi varainsiirtoverot, lainopilliset palvelut, taloushallinnon palvelut, vuokraustoiminnan palkkiot ja kiinteistöjen kehitys- ja hoitokulut. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa, mutta ne on huomioitu rahaston tuottotavoitteissa.

Rahaston merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot	
Perustamispalkkio	1 %
Lunastuspalkkio	0 %
Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.	
Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut	
Juoksevat kulut	0,7 – 1,0 % (GAV)
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	20 %
Tuottosidonnainen palkkio peritään rahaston tuoton siitä osasta, joka ylittää viitearvona käytettävän 7 % vuotuisen tuoton.	

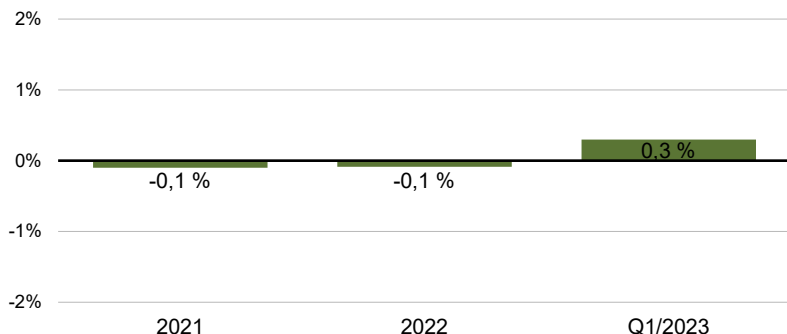
Perustamispalkkio ja **lunastuspalkkio** on ilmoitettu enimmäismäärinä. Palkkiot määräytyvät tapahtumakohtaisesti ja voivat olla enimmäismääriä alhaisemmat. Sijoittaja voi saada tiedon merkintä- ja lunastuspalkkioiden tosiasiallisista määristä hallinnointiyhtiöltä tai rahastoa markkinoivalta taholta.

Juoksevat kulut perustuvat rahastosopimuksen mukaiseen hallinnointipalkkioon. Hallinnointipalkkion lisäksi rahastolla voi olla muita kiinteistöjen manageraukseen liittyviä juoksevia kuluja (esim. ulkopuoliset asiantuntijapalkkiot), joiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Tuottosidonnaiset palkkiot ja rahaston mahdolliset kaupankäyntikulut eivät sisälly juokseviin kuluihin.

Lisätietoja kuluista ja palkkioista on esitetty rahastosopimuksessa Kulut ja palkkiot -osiossa. Rahastosopimus on saatavissa hallinnointiyhtiöltä.

Hallinnointiyhtiön palkka- ja palkkiopolitiikka

Yksityiskohtaiset tiedot hallinnointiyhtiön palkka- ja palkkiopolitiikasta ovat saatavilla hallinnointiyhtiöltä.



Aiempi tuottokehitys

Rahaston ensimmäinen NAV-arvon (Net Asset Value) laskenta tapahtui rahaston toiminnan käynnistymisen jälkeen 30.9.2021 tilanteesta.

Rahasto tavoittelee 7 % pitkän aikavälin tuottoa (IRR, Internal Rate of Return) hallinnointiyhtiön palkkioiden jälkeen. Mahdolliset tuotonjaot tehdään vapaaseen kassavirtaan perustuen.

Historiallisen tuoton tulkinnessa on otettava huomioon, että rahaston historiallinen tuotto ei ole tae rahaston tuotosta tulevaisuudessa, vaan rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea huomattavastikin ja sijoittaja voi menettää sijoittamansa summan kokonaisuudessaan.

Edellä esitettyssä tuottokehityksessä on huomioitu rahaston arvonkehitys ja tehdyt tuotonjaot.

Tuoton laskennassa on otettu huomioon kaikki rahaston kulut, mukaan lukien hallinnointiyhtiölle maksettavat onnistumissidonnaiset palkkiot sekä hallinnointi- ja merkintäpalkkiot. Esitetty tuotto kuvastaa näin ollen sijoittajalle kohdistuvaa tuottoa. Sijoittajan verotusta ei ole huomioitu. Laskentavaluutta on euro.

Käytännön tiedot

Lisätietoa rahastosta kuten voimassaoleva avaintietoasiakirja, rahaston tuorein vuosikertomus, kvartaalikatkaukset ja ajantasaiset tiedot rahaston arvosta, ovat veloitusetta saatavilla hallinnointiyhtiöltä. Tiedot ovat saatavilla suomen kielellä. Avaintietoasiakirja toimitetaan pyynnöstä sijoittajalle kirjallisena ja veloitusetta.

Samla Capital Oy:lle on myönnetty vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa ja sen toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Vaihtoehtorahaston hoitajan säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori. Rahaston kotivaltion (Suomi) verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

Samla Capital Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastosopimuksen kanssa. Tämä avaintietoasiakirja on voimassa 15.3.2023 alkaen.

Finanssivalvonnan osoitetiedot: Finanssivalvonta, PL 103, 00101 Helsinki. www.finanssivalvonta.fi.

Yhteystiedot:

Samla Capital Oy
Kauppakatu 18 C 35, 40100 Jyväskylä
Puh: 050 303 6701
Y-tunnus: 2684294-3