

SIJOITTAJAN AVAINTIEDOT

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointi-aineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

ICON Real Estate Fund V - Ilves Ky (y-tunnus 2857184-1)

Rahastoa hallinnoi ICON Corporation Oy (y-tunnus 2536186-5). Yhtiö on muuttanut toiminimensä ICON Kiinteistörahastot Oy:stä. Muutos on rekisteröity 12.6.2017 Patentti- ja Rekisterihallituksessa.

TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

Rahasto on kommandiittiyhtiömuotoinen pääomarahasto ja rekisteröity vaihtoehtorahasto (AIF).

Rahaston sijoituskohteena on Riihimäen Ilveskadulla ja Lasitehtaantiellä sijaitsevan maakiinteistökokonaisuuden (kiinteistötunnukset 694-11-1110-2, 694-11-1110-3, 694-11-1110-4, 694-11-1110-6 ja 694-11-1110-8) kehittäminen ("Ilves"). Rahasto tulee hankkimaan omistukseensa edellä mainitut kiinteistöt. Kohteella on valmis kaava ja Rahasto tulee rakennuttamaan kiinteistölle yhdeksän asuinkerrostaloa joista kukin voivat olla erillisiä asunto-osakeyhtiöitä.

Suositus: Tämä rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa alle viiden vuoden kuluessa.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa mahdollisimman hyvä tuotto, joka muodostuu Rahaston toiminnan aikana tulouttamista tuotoista.

Rahasto on määräaikainen suljettu rahasto, jonka toimikausi päättyy 31.12.2022. Rahastonhoitajalla on kuitenkin oikeus pidentää rahaston toimikautta enintään kolmella vuodella kerralla. Toimikauden päätyttyä rahasto puretaan. Rahasto puretaan myös rahaston toimikauden päättymistä ennen Rahastonhoitajan niin esittäessä, jos rahastolla ei ole enää sijoituksia, eikä rahasto tee enää uusia sijoituksia.

Rahaston varoista maksetaan kaikki Rahaston sijoitustoimintaan liittyvät suorat kulut ja muut Rahaston toimintaan tavanomaiset kulut (kuten mahdollisen säilytysyhteisön perimät tapahtumapalkkiot ja säilytyskulut,

kiinteistövälittäjien perimät välityspalkkiot sekä muut sijoituskohteiden hankkimisesta ja realisoimisesta aiheutuvat suorat kulut ja verot). Rahasto maksaa myös omat kirjanpitoon ja tilintarkastukseen liittyvät kulut sekä mahdolliset rahoituskulut.

Rahastoon voidaan Vastuunalaisen yhtiömiehen ja Rahastonhoitajan suostumuksella ottaa uusia sijoittajia tai hyväksyä sijoittajien pääoman korotuksia. Uusien sijoittajien ottaminen tai pääomien korotukset eivät edellytä muiden sijoittajien hyväksyntää. Kunkin sijoittajan sijoitussitoumuksen tulee olla vähintään 100.000 euroa. Uuden Äänettömän yhtiömiehen tulee olla ammattimainen sijoittaja tai vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta annetun valtiovaraministeriön asetuksen (226/2014) 6 §:n 5 momentin mukainen ei - ammattimainen sijoittaja.

Rahasto-osuuksia voi merkitä vähintään neljä kertaa vuodessa kunkin vuoden maalisk., kesä-, syys- ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä. Rahasto-osuuksia ei voi lunastaa.

Rahasto-osuuksia voi myydä ja luovuttaa kolmannelle osapuolelle ennen rahaston määräajan umpeutumista Rahastonhoitajan etukäteen antamalla suostumuksella ja Rahaston sääntöjen puitteissa

Rahasto saa käyttää velkavipua enintään 50 % rahaston kokonaisvarallisuudesta vivutus mukaan luettuna (GAV).

Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Rahaston kaikkia äänettämiä yhtiömiehiä kohdellaan tasavertaisesti.

RISKI- JA HYÖTYPROFIILI

Tyypillisesti pienemmät tuotot			Tyypillisesti suuremmat tuotot				
1	2	3	4	5	6	7	
Pienempi riski				Suurempi riski			

Rahaston riskiluokka perustuu rahasto-osuuden arvovaihteluun viimeisen viiden vuoden ajalta. Koska rahaston historia on alle viisi vuotta, eikä rahastolla ole vertailuindeksiä perustuu riskiluokka Rahastonhoitajan arvioon. Tämän perusteella vaihtoehtoisen rahaston nykyinen riskiluokka on 4, mikä tarkoittaa, että rahasto-osuuden arvonekehitykseen liittyy keskimääräinen riski.

Rahaston kuuluu riskiluokkaan 4 koska sen varat sijoitetaan pääkaupunkiseudulla olevaan kiinteistöön ja sen kehittämiseen valtaosiltaan omistusasunnoiksi. Kiinteistösijoitusten tuottoihin sisältyy tyypillisesti esim. osakemarkkinasijoitusten tuottoja merkittävästi matalampi riski, erityisesti silloin kun kyse on asuinkiinteistöihin sijoittamisesta. Toisaalta Rahaston mahdollisuus hyödyntää lainarahoituksen ns. vipuvaikutusta kohottaa Rahaston (ja sijoittajan rahastoon tekemään sijoitukseen) sisältyviä riskejä.

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

Sijoittajan tulee lisäksi huomioida seuraavat rahastoon ja sen toimintaan liittyvät keskeiset riskit, joita riski-tuottoindikaattori ei välttämättä riittävällä tavalla ota huomioon ja jotka lähes sellaisenaan välittyvät myös rahastolle ja sijoittajalle:

- **Markkinariski:** Sijoituskohde on Riihimäellä oleva asuinkiinteistöjen kiinteistökehityshanke, jolloin Suomen taloudellisella tilanteella ja kansantalouden kehityksellä on suuri vaikutus Rahaston tuottoihin. Radikaali muutos Etelä-Suomen ja Uudenmaan asuntojen tarpeessa vaikuttaisi haitallisesti Rahaston arvoon ja tuottoihin.
- **Toimialariski:** Etelä-Suomen ja Uudenmaan kiinteistömarkkinoiden yleisellä kehityksellä on merkittävä vaikutus Rahaston tuottoon. Jos omistusasuntojen kysyntä tai hintataso alenisi merkittävästi, sillä olisi haitallinen vaikutus

Rahaston tuottoon. Myös markkinatilanteesta johtuva rakennuskustannusten hallitsematon nousu voisi johtaa rahaston hankkeen valmistumisen viivästymiseen sekä Rahaston tuotto-odotusten laskemiseen ja viivästymiseen.

- **Kiinteistösijoittamisen riski:** Kiinteistö-sijoittamiseen kuuluu riski sijoituskohteen teknisistä, taloudellisista ja muista ominaisuuksista. Lisäksi kiinteistöjen riskeihin luetaan sääilmiot ja muut haitalliset luonnonolosuhteet, ilkeävalta, tuhotyöt sekä muu ihmisten toiminta.
- **Kumppaniriski:** Rahaston tuottojen syntymiseen vaikuttaa se, kuinka hyvin Rahasto onnistuu valitsemaan tarvitsemansa kumppanit ja varmistamaan ammattitaitoisen toiminnan kiinteistökehityshankkeissa.
- **Hankeriski:** Jos kohteen rakennusteknisissä valinnoissa ja/tai rakennusmateriaalien valinnoissa epäonnistutaan, voi se johtaa hankkeen kannattavuuteen.
- **Yhteiskunnallinen riski:** Rahaston toiminta ja menestys on riippuvainen oikeudellisesta toimintaympäristöstä. Jos sijoitustoimintaan, maankäyttöön ja rakentamiseen sekä verotukseen liittyvä lainsäädännön, viranomais määräysten tai oikeuskäytännön epäedulliset muutokset voivat lisätä kustannuksia tai muuten voivat vaikuttaa haitallisesti Rahaston arvoon ja tuottoihin.
- **Operatiivinen riski:** Rahastonhoitajan avainhenkilöiden äkillinen työkyvyttömyys voi hetkellisesti aiheuttaa Rahaston kohteen kehittämisen tai hallinnoinnin viivästymisen.
- **Vieraan pääoman riski:** Finanssimarkkinoiden suhdanteet voivat vaikuttaa rahaston tuottoihin muun muassa hankkeiden viivästymisen muodossa. Lisäksi vieraan pääoman ehdot voivat tiukentua ja kustannukset voivat nousta odotettua korkeammiksi. Rahaston vieraalle pääomalle asetetaan lähtökohtaisesti omaisuutta vakuudeksi. Rahaston vivutukseen liittyvä velanhoito maksetaan Rahaston tuotoista. Mikäli rahastolla ei ole tuottoja saattaa velkoja realisoida vakuutena olevan omaisuuden ja Rahaston vakuutena oleva omaisuus ja siten omaisuuteen sidottu tuotto voidaan menettää.

KULUT

Sijoittajan maksamia kuluja käytetään rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

Oheiset kulut on ilmoitettu enimmäiskuluina. Joissain tapauksissa sijoittaja saattaa maksaa vähemmän.

Rahaston toiminta on aloitettu 11.8.2017, joten esitetyt juoksevat kulut perustuvat arvioon:

- hallinnointipalkkioon, joka on enintään 0,9 % vuodessa (GAV)
- rahaston muihin juokseviin kuluihin 0,6 % vuodessa (GAV). Kohderahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloittavat maksut:
- Tulosperusteinen palkkio: 20 % x (velaton myyntihinta vähennettynä hankintahinnalla ja transaktiokuluilla (esim. myyntipalkkiot))

Mikäli Rahaston myymä sijoituskohte ei tuota toivottua tulosta voi syntyä tilanne jossa Rahaston juoksevien kulujen jälkeen ei jää sijoittajille jaettavaa tuottoa. Rahasto voi kuitenkin maksaa sääntöjen mukaisesti menestyspalkkion Rahastonhoitajalle. Menestyspalkkio korjataan yli ajan siten, että kokonaismenestyspalkkio ei ylitä 20 prosenttia kaikkien sijoituskohteiden yhteenlasketusta myyntivoitosta.

Esimerkilaskelma:

Rahaston varat ovat toiminnan toisena tilikautena 1.000.000 € (GAV ja NAV). Rahasto myy sijoituskohteensa 550.000 €:lla (velaton myyntihinta). Sijoituskohteen hankintaan ja

Rahaston kulut ja palkkiot	100.000 - 249.999	250.000 - 999.999	1.000.000 -
Merkintäpalkkio	2,0 %	1,0 %	0,0 %
Hallinnointipalkkio (GAV)	0,9 %	0,9 %	0,9 %
Menestyspalkkio	20,0 %	20,0 %	20,0 %
Rahaston vuosittaiset juoksevat kulut (GAV)			1,5 %

kehittämiseen on kirjattu 150.000 € (hankintameno). Myynnistä rahasto on lisäksi maksanut välityspalkkiota 2 % myyntihinnasta (=11.000€). Rahasto on maksanut myös hallinnointipalkkiota (0,9% x 1.000.000), menestyspalkkion, muita kuluja 15.000 € ja vanhoja tappioita 50.000 €.

Rahastonhoitajan menestyspalkkio myynnistä on 20% x (550.000-150.000-11.000) = 77.800 €.

Sijoittajille jaetaan jakokelpoiset varat, eli 550.000 € -150.000 € -11.000 € (myynnin tuotto) -77.800 € (menestyspalkkio) - 9.000 € (tilikauden hallinnointipalkkio) - 6.000 € (tilikauden muut kulut, 0,6%) - 50.000 € (edellisten tilikausien kertyneet tappiot) = 246.200 €. Tuotto 24,6% (NAV), tuotto pa. 12,3%.

Tässä laskelmassa lopullinen varojenjakoa toteutui 77.800 € (n. 24%) Rahastonhoitajalle ja 246.200 € sijoittajille (n. 76%).

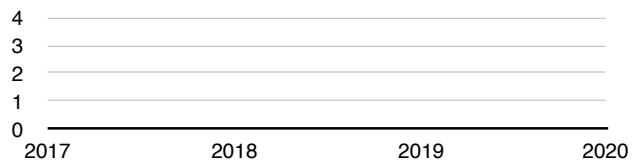
Rahaston vuosittaiset juoksevat kulut olivat 1,5 % (GAV), eli hallinnointipalkkio (0,9%) + muut kulut (0,6%).

AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS

Sijoittajan on syytä huomioida, että Rahaston sijoitusstrategiasta johtuen sijoitusosuuden arvo voi useimmiten olla muuttumaton koska rahaston tavoitteena on joka tilikauden jälkeen jakaa kertyneet voitot varat yhtiömiesten kesken.

Historiallisen tuoton tulkinnassa on otettava huomioon, että Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae Rahaston tuotosta tulevaisuudessa.

Tuoton laskennassa on otettu huomioon kaikki Rahaston kulut, mukaan lukien Rahaston hoitajalle maksettavat kulut. Esitetty tuotto kuvastaa näin ollen sijoittajalle



kohdistuvaa tuottoa. Sijoittajan verotusta tai sijoittajalta merkinnän yhteydessä perittyä merkintäpalkkiota ei ole huomioitu. Laskentavaluutta on euro. Rahaston toiminta on aloitettu 11.8.2017, joten Rahastolla ei ole toteutuneeseen tuottoon perustuvaa tuottohistoriaa.

KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Rahaston avaintietoesitteen, rahaston säännöt, yhtiösopimuksen ja muita julkaisuja saa osoitteesta www.iconfund.fi tai ottamalla yhteyttä info@iconfund.fi.

Sijoitusrahaston puolivuotiskatsaukset ja vuosikertomukset ovat saatavilla ICON Corporation Oy:stä asiakkaan pyynnöstä veloitusetta.

Rahastonhoitaja määrittää kunkin kuukauden viimeiselle päivälle rahasto-osuuksien arvon. Arvo määritetään sijoituskohteen kehittämisen etenemisen myötä ensin kehittämiseen sitoutuneen pääoman perusteella ja kohteen valmistuttua sen käypään arvoon. Käyvän arvon määrittämisessä käytetään auktorisoitua kiinteistö-arvioitsijaa.

Tilintarkastaja: PricewaterhouseCoopers Oy

ICON Corporation Oy on vaihtoehtorahaston hoitajista annetun lain tarkoittama rekisteröitynyt toimia ja sen toimintaa valvoo Finanssivalvonta. ICON Corporation Oy voidaan saattaa vastuuseen sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa vaihtoehtorahaston (avaintietoesitettä laajemmin tietoja sisältävän) tai rahastoa koskevien (sijoittajien ja vaihto-ehdorahaston hoitajan välisten) sopimusten (yhtiösopimus ja rahaston säännöt) asianomaisten osien kanssa. Tämä avaintietoesite on voimassa 11.8.2017 alkaen.

Yhteystiedot.

info@iconfund.fi
ICON Corporation Oy
Kauppapuistikko 16 A (3.krs)
65100 VAASA