

# AVANTIETOASIAKIRJA

## 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

# S-PANKKI ASUNTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

S-PANKKI ASUNTO A TUOTTO-OSUUS

### PRIIP-tuotteen kehittäjä

S-Pankki Rahastoyhtiö Oy ("S-Pankki Rahastoyhtiö"), joka kuuluu S-Pankki-konserniin.

### ISIN

FI4000087762

[www.s-pankki.fi](http://www.s-pankki.fi)

Ottakaa yhteyttä numeroon 010 76 5800 (pvm/mpm), jos haluatte lisätietoja. S-Pankki Rahastoyhtiön valvonnasta tämän avaintietoasiakirjan osalta vastaa Finanssivalvonta. S-Pankki Asunto Erikoissijoitusrahasto on hyväksytty Suomessa. Finanssivalvonta on myöntänyt S-Pankki Rahastoyhtiölle toimiluvan harjoittaa sijoitus- ja vaihtoehtorahastotoimintaa Suomessa.

Tämä asiakirja on laadittu 27.3.2026.

**Olette ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.**

## Mikä tämä tuote on?

### Tyyppi

Vaihtoehtorahaston hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen erikoissijoitusrahasto.

### Sijoitusaika

Tuotteella ei ole erääntymisaikaa, vaan kyseessä on jatkuva rahasto. S-Pankki Rahastoyhtiö on oikeutettu lunastamaan (irtisanomaan) tuotteen yksipuolisesti vain rahaston säännöissä kuvatuissa tilanteissa, joissa on rahasto-osuudenomistajaan liittyvä painava peruste.

### Tavoitteet

S-Pankki Asunto Erikoissijoitusrahaston ("rahasto") sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa Suomessa sijaitseviin vuokra-asuntoihin. Rahasto sijoittaa myös rakennus- ja kiinteistökehityshankkeisiin. Rahaston sijoituskohteiden valinta perustuu niiden odotettuun vuokratuottoon ja hintakehitykseen. Rahaston tuotto riippuu sen sijoituskohteiden arvonkehityksestä.

Rahasto on aktiivisesti hoidettu, eikä sillä ole vertailuindeksiä.

Rahasto voi käyttää johdannaisia. Rahasto voi käyttää sijoituksissaan lainarahoitusta, jolla pyritään kasvattamaan oman pääoman tuottoa. Velkavivun käytön takia rahaston korkein mahdollinen sijoitusaste on 200 %.

Rahasto edistää ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia.

Tuotteen jäljempänä mainittu suositeltu sijoitusaika perustuu tuotteen riski-tuotto profiiliin. Mitä korkeampi riski tuotteeseen ja sen tuottoon liittyy, sitä pidempi on tuotteen suositeltu sijoitusaika.

Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa vuosittain tilikauden voitostaan vähintään 75 % osuudenomistajille.

Rahasto-osuuksia voi merkitä helmi-, touko-, elo- ja marraskuun viimeisenä pankkipäivänä. Rahasto-osuuksia voi lunastaa helmi- ja elokuun viimeisenä pankkipäivänä. Osuudenomistaja voi lunastaa omistamansa osuudet ilmoittamalla siitä rahastoyhtiölle. Mikäli lunastustoimeksianto on vastaanotettu lunastuspäivänä ennen kello 16.00, lunastus toteutetaan seuraavan lunastuspäivän arvoon edellyttäen, että rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot lunastuksen toteuttamiseksi. Lunastusprosessi kestää vähintään puoli vuotta. Lunastusprosessi voi kestää pidemmänkin aikaa, mikäli varoja joudutaan realisoimaan lunastusten maksamiseksi.

Lisätietoa tuotteesta saa rahastoesitteestä, rahaston säännöistä ja S-Pankki-rahastojen vuosikertomuksesta. Tiedot ovat saatavilla maksutta S-Pankin verkkosivuilta [www.s-pankki.fi/rahastot](http://www.s-pankki.fi/rahastot) suomeksi ja ruotsiksi.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan neljännesvuosittain ja se julkaistaan S-Pankin verkkosivuilla [www.s-pankki.fi/rahastot](http://www.s-pankki.fi/rahastot).

Rahaston säilytysyhteisö on Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori.

### Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Tuote sopii yksityissijoittajalle, joka haluaa sijoittaa aktiivisesti hoidettuun rahastoon Suomen asuntomarkkinoilla hyväksyen riskin pääoman ja tuoton menettämistä osittain tai kokonaan. Sijoittaja tavoittelee pääoman kasvua ja tuottoa. Tuote sopii perehtyneelle sijoittajalle, jolla on keskimääräinen tietämys erikoissijoitusrahastoista ja jonkin verran kokemusta rahoitusmarkkinoista. Sijoittajan riskinsietokyky on yhdenmukainen alla esitetyn riski-indikaattorin kanssa, eli hänen riskinsietokykynsä on korkea. Sijoittajan sijoitushorisontti on vähintään 6 vuotta.

## Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

### Riski-indikaattori



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta 6 vuotta. Sijoitustuotteeseen liittyvä riski voi olla huomattavasti riski-indikaattorissa esitettyä suurempi, mikäli tuotetta ei pidetä omistuksessa suositeltua sijoitusaikaa, tai poikkeaa siitä merkittävästi.

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 rahaston kykyyn maksaa sijoittajalle.

Riskit, joita riski-indikaattori ei välttämättä huomioi:  
**Likviditeettiriski** – riski siitä, että sijoitusten realisointi ei tapahdu suunnitellussa ajassa, mikä voi vaikuttaa lunastusten maksuaikaan.  
**Operatiivinen riski** – tappioriski johtuen S-Pankki Rahastoyhtiön puutteellisista sisäisistä prosesseista, järjestelmähäiriöistä, henkilöstön inhimillisistä virheistä tai ulkoisista häiriötekijöistä.

Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

### Tuottonäkymät

Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt näkymät ovat esimerkkejä, jotka perustuvat aiempiin tuottoihin ja tiettyihin olettamuksiin. Näkymät perustuvat aiempiin tuottoihin, olettamuksiin ja simulaatioihin, joilla on mallinnettu rahaston sijoituskohteena olevien rahoitusvälineiden kehitystä. Markkinat voisivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa.

Suosittelun sijoitusaika: 6 vuotta

Esimerkki sijoituksesta: 10 000 euroa

Näkymät		Jos sijoittaja lunastaa vuoden kuluttua	Jos sijoittaja lunastaa 6 vuoden jälkeen
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.		
Stressinäköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	6330 euroa	3700 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-36,66 %	-15,25 %
Epäsuotuisa näköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8450 euroa	7510 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-15,46 %	-4,67 %
Kohtuullinen näköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9690 euroa	10580 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-3,09 %	0,95 %
Suotuisa näköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10690 euroa	13820 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	6,93 %	5,54 %

Stressinäköymä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa. 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 kotijäsenvaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan lopulliseen tuottoon.

### Mitä tapahtuu, jos S-Pankki Rahastoyhtiö on maksukyvytön?

S-Pankki Rahastoyhtiön maksukyvyttömyys ei aiheuta sijoittajalle taloudellisia tappioita, koska rahaston varat pidetään erillään S-Pankki Rahastoyhtiön varoista. Rahasto ei kuulu 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 siitä, kuinka ne vaikuttavat sijoitukseen.

### Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä summat riippuvat sijoituksen määrästä, tuotteen sijoitusajan kestosta ja siitä, kuinka

hyvin tuote tuottaa. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat sijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin.

Oletuksena on, että

- Ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusaikojen osalta oletuksena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkömukan mukaisesti.
- Sijoitus 10 000 euroa

	Jos sijoittaja lunastaa vuoden kuluttua	Jos sijoittaja lunastaa suositellun sijoitusajan päätteksi
<b>Kokonaiskulut</b>	805 euroa	1984 euroa
<b>Vaikutus vuotuiseseen tuottoon (*)</b>	8,1%	3,6% kunakin vuonna

(\*) Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 4,56 prosenttia ennen kuluja ja 0,95 prosenttia kulujen jälkeen.

Voimme jakaa osan kuluista sen henkilön kanssa, joka myy tuotteen sijoittajalle, jotta voimme kattaa kyseisen henkilön sijoittajalle tarjoamat palvelut. He ilmoittavat summan sijoittajalle.

### Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai lunastuksen yhteydessä		Jos sijoittaja lunastaa, kun 1 vuosi on kulunut
<b>Osallistumiskulut</b>	2,0 prosenttia summasta, jonka sijoittaja maksaa tämän sijoituksen tekemisen yhteydessä. Henkilö, joka myy tuotteen sijoittajalle, ilmoittaa sijoittajalle todellisen maksun.	200 euroa
<b>Irtautumiskulut</b>	Lunastuskulu on 4,0 prosenttia, jos sijoitusaika on alle 1 vuosi; 3,0 prosenttia, jos sijoitusaika on vähintään 1 vuosi, mutta alle 3 vuotta; 2,0 prosenttia, jos sijoitusaika on vähintään 3 vuotta, mutta alle 4 vuotta; 1,0 prosenttia, jos sijoitusaika on vähintään 4 vuotta.	300 euroa
<b>Jatkuvaluonteiset kulut</b>		
<b>Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut</b>	3,0 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kuluihin.	304 euroa
<b>Liiketoimikulut</b>	0,1 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostamme ja myymme.	6 euroa
<b>Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut</b>		
<b>Tulosperusteiset palkkiot</b>	Tähän tuotteeseen ei liity tulosperusteista palkkiota	0 euroa

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

### Suositteltu sijoitusaika: 6 vuotta

Suositteltu sijoitusaika on määritelty tuotteen sijoitusstrategian perusteella. Jos sijoittaja lunastaa osuutensa ennen suositellun sijoitusajan päättymistä, saattaa lunastus vaikuttaa negatiivisesti sijoituksesta saatavaan mahdolliseen tuottoon. Sijoittaja voi lunastaa omistamansa osuudet rahaston lunastuspäivinä, jotka ovat helmi- ja elokuun viimeinen pankkipäivä. Lunastusaikataulusta on kerrottu tarkemmin kohdassa "Mikä tuote tämä on?" sekä rahaston säännöissä. Lunastuksesta veloitetaan

palkkio, joka lasketaan sijoitusajan mukaisesti. Lunastuksesta veloitettavat kulut on esitetty yllä olevassa kulutaulukossa sekä rahastoesitteessä. Rahastoyhtiö voi rajoittaa lunastuksia, pidentää lunastusten ennakkoilmoitusaikaa tai lunastus voidaan tehdä ammattimaisen asiakkaan osalta apporttina, jos rahasto-osuudenomistajien etu tätä vaatii. Lisäksi poikkeuksellisissa tilanteissa merkinnät tai lunastukset voidaan keskeyttää väliaikaisesti tai ottaa käyttöön varojen erottelujärjestely.

### Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Valitukset voi tehdä kirjallisesti osoitettuna S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:lle osoitteeseen Mikonkatu 9, 00100 Helsinki tai puhelimitse 010 76 5800 (pvm/mpm) tai verkkosivuilta [www.s-pankki.fi/fi/asiakaspalvelu/asiakaspalautte](http://www.s-pankki.fi/fi/asiakaspalvelu/asiakaspalautte) löytyvän

palautelomakkeen kautta. Valitukset tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toiminnasta tulee osoittaa suoraan kyseiselle taholle.

### Muut olennaiset tiedot

Rahaston säännöt, rahastoesite ja rahastojen vuosikertomus ovat saatavilla maksutta S-Pankin verkkosivuilla

[www.s-pankki.fi/rahastot](http://www.s-pankki.fi/rahastot).