

# 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 KIINTEISTÖVARAINHOITO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

S-PANKKI KIINTEISTÖVARAINHOITO A KASVUOSUUS

### PRIIP-tuotteen kehittäjä

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

### ISIN

FI4000523097

[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 Kiinteistövarainhoito 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?

### Typpi

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

### Sijoitus aika

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 Kiinteistövarainhoito Erikoissijoitusrahasto ("rahasto") on aktiivisesti hoidettu rahasto, jonka tavoitteena on saavuttaa pääoman arvonnousua pitkällä aikavälillä. Rahaston tuotto riippuu sen sijoituskohteiden arvonekehityksestä. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Rahaston varat sijoitetaan pääasiallisesti S-Pankki Rahastoyhtiön hallinnoimiin kiinteistöerikoissijoitusrahastoihin. Lisäksi rahasto voi tehdä sijoituksia muihin vaihtoehtorahastojen osuuksiin. Neutraalitalanteessa rahaston varoista vähintään 50 % on sijoitettava edellä mainittuihin tarkoitettujen rahastojen osuuksiin. Lisäksi rahaston on neutraalitalanteessa sijoitettava vähintään neljään edellisessä kohdassa mainittuun rahastoon ja samaan rahastoon voidaan sijoittaa korkeintaan 40 % rahaston varoista. Rahasto hajauttaa varansa markkinatilanteen ja salkunhoidon näkemyksen mukaan parhaan riski-tuottopotentialin omaaviin kohteisiin. Markkinatilanteen ja salkunhoitajan näkemyksestä riippuen, rahaston neutraalipainosta voidaan poiketa ja sijoitukset voivat olla tilapäisesti myös osittain tai kokonaan korkosijoituksissa ja/tai käteisenä. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti omistamiensa rahasto-osuuksien tuotoista ja luovutusvoitoista. Rahasto voi sijoittaa myös sellaisten pääsääntöisesti kiinteistöalalla toimivien yhtiöiden arvopapereihin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

Rahastoyhtiö saa ottaa erityisestä syyistä rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 30 prosenttia rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Erityisenä väliaikaisena syynä voidaan pitää esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastamista, mikäli rahastolla ei muuten ole riittäviä käteisvaroja lunastusten toteuttamiseen. Rahasto voi hyödyntää johdannaissopimuksia, mutta ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Velkavivun käytön takia rahaston korkein mahdollinen sijoitusaste on 130 %.

Tuotteen jäljempänä mainittu suositeltu sijoitus aika perustuu tuotteen riski-tuottoprofiiliin. Mitä korkeampi riski tuotteeseen ja sen tuottoon liittyy, sitä pidempi on tuotteen suositeltu sijoitus aika.

Rahaston A- ja B-osuussarjoissa on vain kasvuosuuksia. C-osuussarjassa on sekä kasvu- että tuotto-osuuksia. Tuotto-osuuksille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta päättää rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous.

Rahasto-osuuksia voi merkitä kunkin kuukauden 15. päivänä, tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraavana pankkipäivänä. Rahasto-osuuksia voi lunastaa maaliskuu- ja syyskuun 15. päivänä, tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraavana pankkipäivänä. Osuudenomistaja voi lunastaa omistamansa osuudet ilmoittamalla siitä rahastoyhtiölle. Mikäli osuudenomistajan yhteenlaskettujen rahastustoimeksiantojen yhteismäärä per lunastuspäivä on alle 1 000 000 euroa, lunastustoimeksianto tulee toimittaa rahastoyhtiölle viimeistään kolme (3) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää klo 14.00. Mikäli osuudenomistajan yhteenlaskettujen lunastustoimeksiantojen yhteismäärä per lunastuspäivä on vähintään 1 000 000 euroa, lunastustoimeksianto tulee toimittaa viimeistään edeltävänä lunastuspäivänä ennen klo 14.00. Lunastusprosessi kestää vähintään kolme (3) kuukautta. 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 kuukausittain ja se julkaistaan S-Pankin verkkosivuilta [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 hyväksyen riskin pääoman ja tuoton menettämisestä osittain tai kokonaan. Sijoittaja tavoittelee pääoman kasvua. 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.

Suositteltu 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	5670 euroa	3630 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-43,30 %	-15,53 %
Epäsuotuisa näköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8020 euroa	7480 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-19,77 %	-4,72 %
Kohtuullinen näköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9820 euroa	13230 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-1,79 %	4,78 %
Suotuisa näköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	11500 euroa	19240 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	14,99 %	11,52 %

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 tietoa 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>	948 euroa	1741 euroa
<b>Vaikutus vuotuiseseen tuottoon (*)</b>	9,5 %	3,1% 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 7,92 prosenttia ennen kuluja ja 4,78 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 5,0 % jos sijoitusaika on alle 2 vuotta; 4,0 % jos sijoitusaika on vähintään 2 vuotta mutta alle 3 vuotta; 3,0 % jos sijoitusaika on vähintään 3 vuotta mutta alle 4 vuotta; 2,0 % jos sijoitusaika on vähintään 4 vuotta mutta alle 5 vuotta; 1,0 % jos sijoitusaika on vähintään 5 vuotta.	500 euroa
<b>Jatkuvaluonteiset kulut</b>		
<b>Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut</b>	2,4 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kuluihin.	237 euroa
<b>Liiketoimikulut</b>	0,2 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.	24 euroa
<b>Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut</b>		
<b>Tulosperusteiset palkkiot</b>	Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan enintään 15 % kalenterivuodessa rahaston vertailutuoton ylittävästä tuotosta. Vertailutuotto on 5 % kalenterivuodessa. Todellinen summa vaihtelee sen mukaan, kuinka hyvin sijoitus tuottaa. Esitetty kokonaiskuluarvio sisältää viiden viime vuoden keskiarvon.	1 euroa

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

### Suosittelun sijoitusaika: 6 vuotta

Suosittelun 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 maaliskuu- ja syyskuun 15. päivä, tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraava 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 ennakoilmoitusaikaa tai lunastus voidaan tehdä ammattimaisen asiakkaan osalta apportina, 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/asiakaspalaute](http://www.s-pankki.fi/fi/asiakaspalvelu/asiakaspalaute) 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).