

AVAITIETOESITE

Tämä asiakirja 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.

S-PANKKI KIINTEISTÖVARAINHOITO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO



S-PANKKI KIINTEISTÖVARAINHOITO A KASVUOSUUS (ISIN FI4000523097)
RAHASTOA HALLINNOI S-PANKKI RAHASTOYHTIÖ OY, JOKA KUULUU S-PANKKI-KONSERNIIN

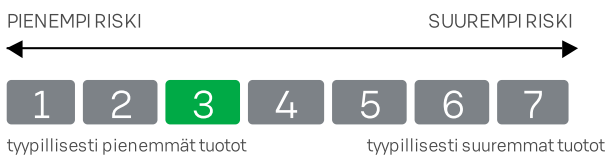
TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

S-Pankki Kiinteistövarainhoito erikoissijoitusrahasto (jäljempänä Rahasto), on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten rajoituksista koskien Rahaston sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonnaskennan ajankohtia, merkintöjen ja lunastusten tiheyttä sekä velanottoa.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat neutraalitalanteessa pääasiassa kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin sijoittavien erikoissijoitusrahastomuotoisten vaihtoehtorahastojen osuuksiin. 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. Rahaston sijoituskohteiden valinta perustuu niiden odotettuun riski-tuottopotentialiin. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Rahastoyhtiö saa ottaa erityisestä syystä 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

RISKI-HYÖTYPROFIILI



Rahaston riskiluokka on 3. Tämä tarkoittaa, että rahasto-osuuden arvonkehitykseen liittyy kohtalainen riski. Rahaston riskiluokka perustuu rahasto-osuuden historiallisesti mitattuun tuotonvaihteluun (volatiliteettiin) ja voi näin ollen antaa riittämättömän kuvan rahaston tulevasta riskitasosta. Rahaston riskiluokka voi tulevaisuudessa nousta tai laskea, eikä alinkaan riskiluokitus tarkoita sijoituksen olevan täysin riskitön. Rahastosijoittamiseen liittyy riski negatiivisesta arvonkehityksestä.

Suurin yksittäinen rahasto-osuuden arvoon lyhyellä aikavälillä vaikuttava tekijä on kohderahastojen osuuksien arvonkehitys. Mikäli suuri määrä sijoittajia lunastaa rahasto-osuutensa samanaikaisesti, voi rahasto joutua realisoimaan suuren osan sijoituksistaan lyhyessä ajassa, mikä saattaa vaikuttaa sijoituksista saatavaan myyntituloon ja siten rahasto-osuuden arvoon.

lunastusten toteuttamiseen. Rahasto voi hyödyntää johdannaissovimuksia, mutta ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Velkavivun käytön takia rahaston korkein mahdollinen sijoitusaste on 130 %.

Rahaston perusvaluutta on euro. Rahastossa on käytössä kolme osuussarjaa, A-, B- ja C-osuussarjat. A- ja B-osuussarjoissa on vain kasvuosuuksia. Kasvuosuuksille ei makseta tuottoa. C-osuussarjassa on sekä kasvu- että tuotto-osuuksia. Tuotto-osuuksille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta päättää rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous.

Rahasto-osuuksia voi merkitä (ostaa) rahastoyhtiössä sekä muissa rahaston merkintäpaikoissa kunkin kuukauden 15. päivänä, tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraavana pankkipäivänä. Rahasto-osuuksia voi lunastaa (myydä) ja vaihtaa rahastoyhtiössä sekä muissa rahaston merkintäpaikoissa maalisi- ja syyskuun 15. päivänä, tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraavana pankkipäivänä. Osuudenomistaja voi lunastaa omistamansa osuudet ilmoittamalla siitä rahastoyhtiölle. A- ja B-osuussarjojen lunastustoimeksianto tulee toimittaa rahastoyhtiölle vähintään kolme (3) kuukautta ennen lunastuspäivää ja C-osuussarjan lunastustoimeksianto vähintään edeltävänä lunastuspäivänä. Lunastusprosessi kestää vähintään kolme (3) kuukautta. Lunastusprosessi voi kestää pidemmänkin aikaa, mikäli varoja joudutaan realisoimaan lunastusten maksamiseksi.

Suositus: Tämä rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa 5 vuoden kuluessa.

Seuraavia riskejä ei välttämättä ole huomioitu täysimääräisesti riskimittarissa:

Johdannaisten käyttö voi lisätä rahaston vastapuoliriskiä ja operatiivista riskiä. Johdannaisten käyttö suojaustarkoitukseen voi vähentää rahaston riskiä ja tuotto-odotusta.

Likviditeettiriski: rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei ehkä tapahdu odotetussa ajassa, mikä voi pitkittää lunastusten maksuaikaa.

Vastapuoliriski: Rahastoon kohdistuva tappioriski, joka johtuu siitä, että liiketoimen vastapuoli saattaa laiminlyödä velvoitteensa.

Toimialariski: Riski siitä, että kiinteistömarkkinat heikkenevät merkittävästi ja tällä negatiivinen vaikutus rahaston sijoituskohteiden arvoon.

Riskejä kuvataan yksityiskohtaisemmin virallisessa rahastoesitteessä, joka on saatavilla rahastoyhtiön internetsivuilta.

RAHASTON KULUT

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät kustannukset

Merkintäpalkkio	2,00%
Lunastuspalkkio	
jos sijoitusaika on alle 2 vuotta	5,00%
jos sijoitusaika on vähintään 2 vuotta mutta alle 3 vuotta	4,00%
jos sijoitusaika on vähintään 3 vuotta mutta alle 4 vuotta	3,00%
jos sijoitusaika on vähintään 4 vuotta mutta alle 5 vuotta	2,00%
jos sijoitusaika on vähintään 5 vuotta	1,00%

Merkintäpalkkio tilitetään rahastoyhtiölle ja lunastuspalkkio tilitetään rahastolle täysimääräisenä.

Rahastosta vuoden aikana veloittavat maksut

Juoksevat kulut	2,20%
-----------------	-------

Rahastosta erityisissä tilanteissa veloittavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio	15,00%*
---------------------------	---------

*Tuottosidonnainen palkkio on enintään 15,00 % kalenterivuodessa rahaston vertailutuoton ylittävästä tuotosta. Rahaston vertailutuotto on 5,00 % kalenterivuodessa. Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää aiemman korkeimman rahasto-osuuden arvon (High Water Mark). Rahasto on aloittanut toimintansa 15.9.2022, joten vuonna 2021 tuottosidonnaista palkkiota ei ole peritty.

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

Merkintäpalkkio ja lunastuspalkkio ovat ilmoitettu enimmäismäärinä. Joissain tapauksissa kulu voi olla alhaisempi. Tarkat tiedot kulloinkin voimassa olevista palkkioista saa rahastoesityksestä tai rahaston jakelijalta.

Esitetyt juoksevat kulut perustuvat arvioon kuluista ja ne sisältävät korvaukset rahastoyhtiölle ja säilytysyhteisölle. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Ne eivät sisällä tuottosidonnaisia palkkioita tai rahaston maksamia kaupankäyntikulua paitsi toisen rahaston osuuksien mahdollisesta ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.

Rahastoyhtiölle maksettava hallinnointipalkkio vähennetään rahasto-osuussarjan/rahaston arvosta arvon laskemisen yhteydessä ja se maksetaan rahastoyhtiölle kuukausittain jälkikäteen. Hallinnointipalkkio sisältää säilytyspalkkion. Rahaston varoista maksetaan lisäksi kaikki Rahaston sijoitustoimintaan olennaisesti liittyvät kulut. Edellä mainittuja kuluja voi olla esimerkiksi tilintarkastuksesta aiheutuvat kulut sekä sijoituskohdeiden kaupankäynnistä aiheutuvat kulut, kaupankäynnin selvitykseen liittyvät säilytysyhteisön perimät tapahtumamaksut arvopapereiden siirrosta ja/tai kirjaamisesta eri alisäilyttäjien ylläpitämien rekistereiden välillä ja näitä koskevien kolmansien osapuolten palveluihin liittyvät ulkomaisen alisäilyttäjän perimät toimenpidemaksut sekä sijoitustoimintaan liittyvät pankkikulut. Lisätietoa kustannuksista on rahaston säännöissä.

AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS

2017 2018 2019 2020 2021

 S-Pankki Kiinteistövarainhoito A

Kuvio esittää rahasto-osuuden prosentuaalisen arvonmuutoksen kalenterivuositain. Tuotto ilmoitetaan vain, mikäli rahasto on toiminut koko kalenterivuoden ajan. Rahaston vuosittaiset tuotot on laskettu kulujen jälkeen, ja laskentavaluutta on euro. Tuottolaskennassa ei ole huomioitu merkintään tai lunastamiseen liittyviä palkkioita tai veroja.

Rahaston historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta. Sijoitusten arvo voi nousta tai laskea ja sijoittajat saattavat menettää sijoittamansa varat tai osan niistä.

Rahasto on aloittanut toimintansa 15.9.2022 eikä sillä sen takia ole aikaisempaa tuottohistoriaa.

KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Lisätietoa rahastosta saa rahastoesityksestä, rahastojen säännöistä ja S-Pankki-rahastojen vuosikertomuksesta. Tiedot ovat saatavilla maksutta S-Pankin verkkopalvelusta s-pankki.fi suomeksi ja ruotsiksi.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan kuukausittain ja se julkaitaan S-Pankin verkkopalvelussa arviolta kaksi viikkoa arvopäivän jälkeen.

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

Minimisijoitus rahastoon on kertasijoituksena 200 euroa.

Rahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

Tietoa rahastoyhtiön palkitsemiskäytännöstä saa rahastoesityksestä.

Vaihtoehtorahaston hoitaja S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n hallitus on hyväksynyt säännöt 29.4.2022. Säännöt ovat voimassa 10.8.2022 alkaen. Vaihtoehtorahastojen hoitajalle on myöntänyt toimiluvan Suomi ja sitä valvoo Finanssivalvonta.

S-Pankki Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain silmä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesityksen kanssa.

Nämä sijoittajan avaintiedot ovat ajantasaisia 10.8.2022.