

AVANTIETOESITE

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-METSÄRAHASTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-METSÄRAHASTO (ISIN FI4000220397),

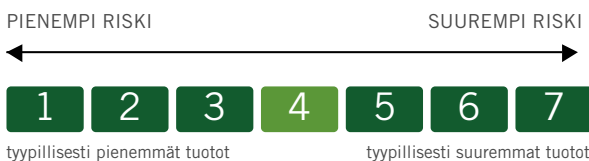
Tämä on FIM Metsä Erikoissijoitusrahaston osuussarja (jäljempänä "S-osuussarja", joka on suunnattu S-Ryhmän osuuskauppojen asiakasomistajille. Rahastoa hallinnoi FIM Varainhoito Oy, joka kuuluu S-Pankki konserniin.

TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

Rahaston sijoitustoiminnan pitkän aikavälin tavoitteena on kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat metsäkiinteistöihin. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Rahasto on erikoissijoitusrahasto. Tämä tarkoittaa, että rahaston varat voivat olla vähemmän hajautettuina kuin tavallisella sijoitusrahastolla. Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin. Rahasto voi sijoittaa myös muihin metsään liittyviin sijoituskohteisiin Suomessa, muissa Pohjoismaissa ja Baltiassa. Rahasto voi käyttää sijoituksissaan lainarahoitusta, jolla pyritään kasvattamaan oman pääoman tuottoa. Tarkempia tietoja rahaston sallituista sijoituskohteista on rahaston säännöissä. Rahaston sijoituskohteiden valinta perustuu niiden odotettuun puun myynnistä saatuun tuottoon ja metsäkiinteistöjen arvonnousuun. Rahastossa on käytössä merkintä- ja lunastusarvoon vaikuttava hinnoittelumenetelmä, jolla jaksotetaan rahastolle aiheutuvien kiinteistöjen hankintakuluja sekä edistetään osuudenomistajien yhdenvertaisuutta. Metsäkiinteistöjen markkina-arvoon sisällytetään hankintahetkellä varainsiirtovero, joka poistetaan 5 vuoden tasapoistoin. Varainsiirtoveroa poistetaan viisi prosenttia vuosineljännestä kohti, ja ensimmäinen poisto tehdään sinä vuosineljänneksenä, kun kiinteistö on hankittu. Jos kiinteistöstä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut, poistetaan jäljellä oleva varainsiirtovero myyntihetkellä. Varainsiirtoveron aktivoimisesta johtuen rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin osuuden arvo ilman aktivoimista. Tästä johtuen aktivoiminen pienentää osuudenomistajan merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa summaa niin kauan, kunnes varainsiirtovero on poistettu taseesta.

RISKI-HYÖTYPROFIILI



Rahaston riskiluokka on 4. 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 metsäkiinteistöjen arvonkehitys.

Rahasto ei käytä johdannaisia. Rahasto käyttää osana normaalia salkunhoitoa velkavipua, jonka lähteenä on pankkilaina. Velkavivun käytön takia korkein mahdollinen sijoitusaste on 150 %.

Rahaston perusvaluutta on euro. Rahastossa on käytössä kolme eri osuussarjaa, A-, C- ja S-sarjat. Osuudenomistajien välillä ei ole eroja hallinnoimis- tai taloudellisten oikeuksien suhteen. Tuotto-osuuksille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta päättää rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous. Kaikki sarjat maksavat tuottoa vuosittain vähintään 75 % voitosta, pois lukien realisoitumattomat arvonmuutokset.

Rahasto-osuuksia voi merkitä (ostaa) rahastoyhtiössä sekä muissa rahastoyhtiön hallituksen päättämissä merkintäpaikoissa maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun 15. päivä, tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraavana pankkipäivänä. Rahasto-osuuksia voi lunastaa (myydä) ja vaihtaa rahastoyhtiössä sekä muissa rahastoyhtiön hallituksen päättämissä merkintäpaikoissa kesä- ja joulukuun 15. päivä, tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraavana pankkipäivänä. Osuudenomistaja voi lunastaa omistamansa osuudet ilmoittamalla siitä rahastoyhtiölle. Mikäli lunastustoimeksianto on vastaanotettu lunastuspäivänä kello 16:00 mennessä, lunastus toteutetaan seuraavan lunastuspäivän arvoon edellyttäen, että rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot lunastuksen toteuttamiseksi. Lunastusprosessi kestää näin vähintään puoli vuotta. Lunastusprosessi voi kestää pidemmänkin aikaa, mikäli varoja joudutaan realisoimaan lunastusten maksamiseksi.

Markkinoiden likviditeetin muutoksilla voi olla myös huomattava vaikutus sijoitusten tuottoon, ja arvoon vaikuttaa myös puun hakkuutuotto, yleinen korkotaso ja metsänhoidon kustannukset. Mikäli suuri määrä sijoittajia lunastaa rahasto-osuutensa samanaikaisesti, voi rahasto joutua realisoimaan suuren osan sijoituksistaan lyhyessä ajassa, mikä saattaa vaikuttaa sijoituksista saatavaan myyntitulon ja siten rahasto-osuuden arvoon.

Seuraavia riskejä ei välttämättä ole huomioitu täysimääräisesti riskimittarissa:

- Likviditeettiriski: rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei ehkä tapahdu odotetussa ajassa, mikä voi pitkittää lunastusten maksuaikaa.
- Rahaston käyttämän lainarahoituksen takia lainakustannusten nousu tai korkojen nousu voivat heikentää rahaston tuottoa.

RAHASTON KULUT

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät kustannukset

Merkintäpalkkio	2,00 %
Lunastuspalkkio:	
jos sijoitusaika on alle 1 vuosi	4 %
jos sijoitusaika on yli 1 vuotta mutta alle 3 vuotta	3 %
jos sijoitusaika on yli 3 vuotta mutta alle 5 vuotta	2 %
jos sijoitusaika on yli 5 vuotta mutta alle 6 vuotta	1 %
jos sijoitusaika on yli 6 vuotta	0 %

Nämä ovat enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

Juoksevat kulut	1.64 %
-----------------	--------

Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio	-
---------------------------	---

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

Ilmoitetut kulut ovat enimmäismääriä, joita rahastosta tai tapahtuman yhteydessä voidaan veloittaa. Joissain tapauksissa kulu voi olla alhaisempi. Palkkion tosiasiallisesta määrästä saa tarvittaessa lisätietoja rahastoyhtiöstä.

Esitetyt juoksevat kulut perustuvat arvioon ja ne sisältävät korvaukset rahastoyhtiölle ja säilytysyhteisölle. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Ne eivät sisällä tuottosidonnaisia palkkioita tai rahaston maksamia kaupankäyntikuluja 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 mm. kaikki metsäkiinteistöjen hoidosta, omistamisesta ja kaupankäynnistä sekä metsäkiinteistöihin liittyvistä asiantuntijapalveluista aiheutuvat kustannukset. Lisätietoa kustannuksista on rahaston säännöissä.

AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS



Rahasto on aloittanut toimintansa 21.10.2016.

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.

KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Lisätietoa rahastosta saa rahastoesitteestä, rahastojen säännöistä ja FIM Rahastojen vuosikertomuksesta sekä viimeisimmästä puolivuotiskatsauksesta. Tiedot ovat saatavilla maksutta FIMin verkkopalvelusta, www.fim.com sekä S-Pankin verkkopalvelusta S-Pankki.fi suomeksi ja ruotsiksi.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan neljännesvuositain ja se julkaistaan FIMin ja S-Pankin verkkopalvelussa arviolta kaksi viikkoa arvopäivän jälkeen.

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

Minimisijoitus rahastoon on kertsijoituksena 200 euroa..

Rahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

Tietoa rahastoyhtiön palkitsemiskäytännöstä saa rahastoesitteestä.

Rahaston säännöt ovat voimassa 5.1.2018 alkaen. Vaihtoehtorahaston hoitaja on FIM Varainhoito Oy. Vaihtoehtorahastojen hoitajalle on myöntänyt toimiluvan Suomi ja sitä valvoo Finanssivalvonta.

FIM Varainhoito Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa vaihtoehtorahaston rahastoesitteen asianomaisten osien kanssa.

Nämä sijoittajan avaintiedot ovat ajantasaisia 6.3.2019.