

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-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI TOIMITILA A (ISIN FI4000076245), Rahastoa hallinnoi FIM Varainhoito Oy, joka kuuluu S-Pankki-konserniin.

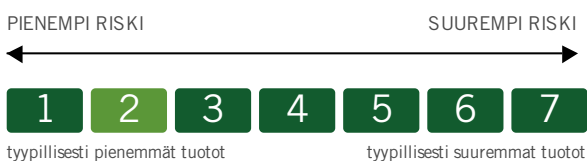
TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

Rahasto on kiinteistöalan ammattilaisten hoitama erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF), joka sijoittaa varansa pääasiassa kasvukeskuksissa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin kuten toimisto-, liiketila-, logistiikka-, majoitus- ja vapaa-ajankiinteistöihin sekä kiinteistöarvopapereihin Suomessa. Toimitilakiinteistöt voivat sisältää myös vuokra-asuntoja ilman, että asunnot muodostaisivat kiinteistön pääkäyttötarkoituksen.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään viidennes edellä mainittujen sijoituskohteiden rakentamiseen sekä kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä lueteltuihin käyttötarkoituksiin. Rahaston tavoite on saavuttaa aktiivisella rahastonhoidolla pitkällä aikavälillä mahdollisimman korkea vuotuinen tuotto, joka muodostuu ensisijaisesti Rahaston omistamien kohteiden vuokratuotoista ja arvonnoususta. Rahaston lukuun voidaan ottaa sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrää, joka vastaa enintään puolta (1/2) rahaston kokonaisvaroista (GAV*). Erityisestä syystä rahastolle voidaan ottaa lisäksi väliaikaista luottoa enintään kolmasosa (1/3) rahaston varoista (NAV**). Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa sekä johdannaistavuidensa vakuudeksi. Rahaston varojen sijoittamisesta on määrätty tarkemmin rahaston säännöissä.

Rahaston kulurakenne on suurelta osin ammattimaista kiinteistösijoittamista vastaava. Rahaston varoista maksetaan mm. kaikki kiinteistövarallisuuden ja toimitilojen omistamisesta ja operatiivisesta toiminnasta kuten vuokrauksesta, markkinoinnista, hoitamisesta ja ylläpidosta ja kaupankäynnistä sekä kaupankäynnissä ja rahaston arvostamisessa käytettävistä asiantuntijapalveluista aiheutuvat kulut, joilla voi olla merkittävä vaikutus Rahaston tuottoon. Tämä koskee myös apportiomaisuudella maksettavia merkintöjä. Lisätietoja kuluista on esitetty rahastoesitteessä sekä rahaston säännöissä.

RISKI-HYÖTYPROFIILI



Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 2, joka on matala riskiluokka. Riski tuotteen arvonvaihteluun ja todennäköisyys sille, että tuotteen arvo laskee, on matala.

Sijoittajan tulee huomioida seuraavat rahaston toimintaan ja rahaston sijoituksiin liittyvät riskit, joita riski-tuottoindikaattori ei välttämättä riittävällä tavalla ota huomioon:

Kohderiski: Riski siitä, että jonkin rahaston kiinteistökohteen ominaisuudet heikkenevät esimerkiksi äkillisesti taikka muutoin muuttuvat sellaisiksi, että omaisuserän arvo alenee merkittävästi. Kohderiski kuuluu tyypillisesti kiinteistösijoittamiseen.

Vuokraoimintaan liittyvä riski: Riski rahaston omistamien kohteiden väliaikaisesta, pysyvistä tai muutoin yllättävistä vajaakäytön esiintymisestä.

Rahasto hyödyntää johdannaisia suojaamistarkoituksessa. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä. Rahaston perusvaluutta on euro.

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

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

Rahaston sijoituspolitiikan vuoksi rahastolla on poikkeuksellinen merkintä- ja lunastusaikataulu. Rahaston osuuksia voi merkitä vähintään neljä kertaa vuodessa kunkin vuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä. Rahaston osuuksia voi lunastaa kaksi kertaa vuodessa kunkin vuoden maaliskuun ja syyskuun viimeisenä pankkipäivänä. Mikäli lunastustoimeksianto kohdistuu rahaston osuusarjaan C tai, mikäli saman osuudenomistajan tietyille lunastuspäivälle kohdistuva lunastustoimeksianto ylittää rahaston viimeksi julkistetun arvonalaskentapäivän arvon mukaan viisi miljoonaa (5 000 000) euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa lunastustoimeksianto rahastoyhtiölle tai rahastoyhtiön asiamiehelle viimeistään kuusi kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää. Lunastusprosessi voi kestää pidemmän aikaa, jos rahaston varoja joudutaan realisoimaan lunastusten maksamiseksi. Lisätietoja merkintä- ja lunastusprosessista on esitetty rahastoesitteessä sekä rahaston säännöissä.

*Rahaston GAV-arvolla tarkoitetaan rahaston kokonaisvaroja sisältäen rahaston käyttämän vieraan pääoman.

**Rahaston NAV-arvolla tarkoitetaan rahaston varojen nettoarvoa. Rahaston nettoarvo saadaan vähentämällä rahaston kokonaisvaroista vieras pääoma.

Likvideettiriski: Riski siitä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan, koska rahasto sijoittaa varojansa suoraan taikka välillisesti kiinteään omaisuuteen. Omaisuuden myytävyyden niiden luonteesta johtuen olla hidasta. Tämä tarkoittaa, että lunastustoimeksiantojen toteuttaminen voi joissakin tilanteissa viedä normaalia pidemmän ajan.

Rahoitusriski: Riski rahaston rahoitusilanteen heikkenemisestä taikka vieraan pääomanehtoisen rahoituksen saatavuuden taikka hinnan muutoksista.

Vastapuoliriski: Rahastoon kohdistuva tappioriski, joka johtuu siitä, että liiketoimen vastapuoli saattaa laiminlyödä velvoitteensa. Hallitaan toimimalla mm. sijoittamisen, rahoituksen ja vakuuttamisen osalta tunnettujen, hyvämaineisten ja vakavaraisen vastapuolten kanssa.

Riskejä kuvataan yksityiskohtaisemmin virallisessa rahastoesitteessä, joka on saatavilla FIM Varainhoidon internet-sivuilta.

RAHASTON KULUT

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät kustannukset

Merkintäpalkkio	1,50 %
Lunastuspalkkio:	
jos sijoitusaika on alle 1 vuosi	3 %
jos sijoitusaika on vähintään 1 vuosi mutta alle 3 vuotta	2 %
jos sijoitusaika on vähintään 3 vuotta mutta alle 5 vuotta	1,5 %
jos sijoitusaika on yli 5 vuotta	1 %

Rahastosta vuoden aikana veloittavat maksut

Juoksevat kulut	1,82 %
-----------------	--------

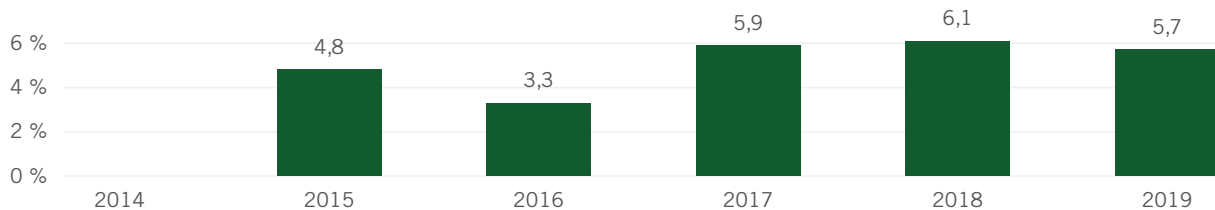
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloittavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio	15 %*
---------------------------	-------

*siitä rahaston yhden kalenterivuoden kokonaistuoton osasta, joka ylittää 7 %. Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan kuitenkin korkeintaan 15 % edellisen kalenterivuoden alusta lasketusta tuotosta. Edellisen kalenterivuoden tuoton ollessa negatiivinen ei tuottosidonnaisista palkkiota veloiteta. Tuottosidonnaisen palkkion yksityiskohtaisempi määrittely on esitetty rahaston säännöissä ja laskentaperiaatteet rahastoiesitteessä.

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

AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS



■ S-Pankki Toimitila A

Rahasto on aloittanut toimintansa 31.12.2013. A-osuussarja on aloittanut 31.1.2014.

Kuvio esittää rahasto-osuuden prosentuaalisen arvonmuutoksen kalenterivuositaittain. 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 tulevastakaan. Sijoitusten arvo voi nousta tai laskea ja sijoittajat saattavat menettää sijoittamansa varat tai osan niistä.

Rahaston aiempi nimi oli 16.1.2021 asti Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I. Osuussarjan A aikaisempi tunnus oli 16.1.2021 asti C.

KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Lisätietoa rahastosta saa rahastoiesitteestä, 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.

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

Minimisijoitus rahastoon on kertasijoituksena 200 euroa.

Rahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

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

Esitetyt juoksevat kulut perustuvat vuonna 2019 perittyihin kuluihin 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 ei sisällä säilytyspalkkiota. Rahaston varoista maksetaan lisäksi kaikki kiinteistöjen hoidosta, omistamisesta ja kaupankäynnistä sekä kiinteistöihin liittyvistä asiantuntijapalveluista aiheutuvat kustannukset. Lisätietoa kustannuksista on rahaston säännöissä.

Rahaston varoista maksetaan lisäksi kaikki kiinteistöjen hoidosta, omistamisesta ja kaupankäynnistä sekä kiinteistöihin liittyvistä asiantuntijapalveluista aiheutuvat kustannukset. Lisätietoa kustannuksista on rahaston säännöissä.

Tietoa rahastoyhtiön palkitsemiskäytännöstä saa rahastoiesitteestä.

Rahaston säännöt on vahvistettu 29.10.2020 Suomessa ja ne ovat voimassa 16.1.2021 alkaen. FIM Varainhoito Oy:lle on myönnetty toimilupa Suomessa. Rahastoa ja rahastoyhtiötä valvoo Finanssivalvonta.

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

Tämä avaintietoosite on osa rahastoiesitettä ja se on voimassa 27.1.2021 alkaen.