

## 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 TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI TONTTI A (ISIN FI4000466735), Rahastoa hallinnoi FIM Varainhoito Oy, joka kuuluu S-Pankki-konserniin.

## TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

Rahasto on kiinteistöalan ammattilaisten hoitama erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehdorahasto (AIF), joka sijoittaa varansa Suomessa sijaitseviin vuokralle annettaviin tontteihin ja muhin maa-alueisiin sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin suoraan tai välillisesti. Rahaston varoja (NAV) voidaan sijoittaa enintään viidennes edellä mainittuihin kiinteistöinvestointikohteisiin, jotka ovat rakenteilla tai kehittämissä kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä lueteltuihin käyttötarkoituksiin.

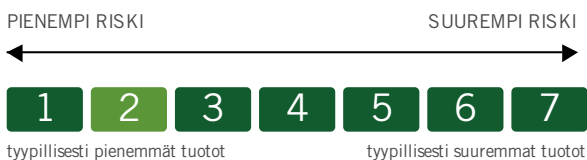
Rahaston tavoite on saavuttaa aktiivisella rahastonhoidolla pitkällä aikavälillä mahdollisimman korkea vuotuinen tuotto, joka muodostuu ensisijaisesti rahaston omistamien kohteiden vuokratuotoista ja arvonnoususta.

Rahaston lukuun voidaan ottaa sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrä, 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 johdan- naisvastuidensa vakuudeksi. Rahaston varojen sijoittamisesta on määrätty tarkemmin rahaston säännöissä.

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

Rahaston kulumäärä vastaa suurelta osin ammattimaista kiinteistöinvestointia. Rahaston varoista maksetaan rahaston sijoituksista suoraan aiheutuvat kulut, mm. kaikki kiinteistövarallisuuden ja noteeraamattomien kiinteistöarvopapereiden 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.

## RISKI-HYÖTYPROFIILI



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

Riski-tuottoindikaattori osoittaa rahastosijoituksen mahdollista riski- ja tuottotasoa. Indikaattori perustuu Rahaston toteutuneeseen tuottohistoriaan. Koska rahastolla ei ole viiden vuoden tuottohistoriaa, voi riskilukuun sisältyä epävarmuutta. Rahaston riskiluokka perustuu Newsec Advice Oy:n rahaston toimialalta laskemaan ja vahvistamaan rahasto-osuuden arvonvaihteluun, joka vastaa samalla Rahastoyhtiön näkemystä rahaston arvonvaihtelusta. Tämän mukaisesti Rahaston riskiluokka on 2. Historiallisen tuoton perusteella ei voida muodostaa luotettavia oletuksia tulevaisuudesta. Rahaston riskiluokka voi vaihdella ajan myötä. Riskiluokan tulkinnessa on otettava huomioon, että kaikkeen sijoitustoimintaan sisältyy riskejä, ja että alinkaan riskiluokka (riskiluokka 1) ei ole täysin riskitön. 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 omaisuuserän arvo alenee merkittävästi.

Tämä koskee myös apporttiamaisuudella maksettavia merkintöjä tai toteutettavia lunastuksia. Lisätietoja kuluista on esitetty rahastoesityksessä sekä rahaston säännöissä.

Rahasto hyödyntää johdannaisia ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä, ja rahaston perusvaluutta on euro.

Suositus: Rahasto on tarkoitettu pitkäjänteiseen kiinteistöinvestointiin, eikä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuustaan rahastossa alle viiden (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 osuus- sarjasta riippuen joko kaksi kertaa vuodessa kunkin vuoden maaliskuun ja syyskuun viimeisenä pankkipäivänä (A- ja B-osuussarjat) tai kerran vuodessa kunkin vuoden syyskuun viimeisenä pankkipäivänä (C-osuussarja). Lisäksi mikäli lunastustoimeksianto kohdistuu rahaston osuussarjaan C tai, mikäli saman osuudenomistajan tietyille lunastuspäiville kohdistuva lunastustoimeksianto ylittää rahaston viimeksi julkisetun arvonselvityspäivän arvon mukaan miljoonaa (1 000 000) euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa lunastustoimeksianto rahastoyhtiölle tai sen asiamiehelle viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää. Lisätietoja merkintä- ja lunastusprosessista on rahastoesityksessä 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 vieraspääoma.

**Toimialariski:** Riski siitä, että rahaston kiinteistökohteiden vuokra- laisten toimialakehitys voi vaikuttaa merkittävästi rahasto-osuuden arvoon. Rahasto pyrkii hajauttamaan vuokralaisensa useammalla eri toimialalla toimiviin.

**Maantieteellinen riski:** rahaston sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisten olosuhteiden merkittävä ja ennakoimaton vaikutus Rahaston sijoitusten tuottoon ja likviditeettiin. Hallitaan hajauttamalla sijoituksia maantieteellisesti Rahaston sijoitusstrategian mukaisesti.

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

**Rahoitusriski:** Riski rahaston rahoitusilanteen heikkenemisestä tai vieraan pääomanehtoisuuden rahoituksen saatavuuden tai sen hinnan muutoksista.

**Vastapuoliriski:** Rahastoon kohdistuva tappioriski, joka johtuu siitä, että liiketoimen vastapuoli saattaa laiminlyödä veloitteensa. Hallitaan toimimalla mm. sijoittamisen, rahoituksen ja vakuuttamisen osalta tunnettujen, hyvä- maineisten ja vakavaraisen vastapuolten kanssa.

**Yhteiskunnallinen riski:** Yhteiskunnallisesta, valtiollisesta tai institutionaalista päätöksestä aiheutuva riski, jonka vaikutukset ovat usein kollektiivisia (esim. kaavoituksen muutokset, poliittiset päätökset tai sääntelyn muutos).

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

## RAHASTON KULUT

### Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät kustannukset

Merkintäpalkkio	1,50 %
Lunastuspalkkio:	
jos sijoitusaika on alle 2 vuotta	5 %
jos sijoitusaika on vähintään 2 vuotta mutta alle 3 vuotta	4 %
jos sijoitusaika on vähintään 3 vuotta mutta alle 4 vuotta	3 %
jos sijoitusaika on vähintään 4 vuotta mutta alle 10 vuotta	2 %
jos sijoitusaika on vähintään 10 vuotta	1 %

### Rahastosta vuoden aikana veloittavat maksut

Juoksevat kulut	1,2 %
-----------------	-------

### Rahastosta erityisissä tilanteissa veloittavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio	20 %*
---------------------------	-------

\*siitä rahaston yhden kalenterivuoden kokonaistuoton osasta, joka ylittää 6 %. Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan kuitenkin korkeintaan 20 % edellisen kalenterivuoden alusta lasketusta tuotosta. Edellisen kalenterivuoden tuoton ollessa negatiivinen ei tuottosidonnaista palkkiota veloiteta. Tuottosidonnaisen palkkion yksityiskohtaisempi määrittely on esitetty rahaston säännöissä ja laskentaperiaatteet rahastoesitteessä.

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 rahastoesitteestä 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 kaupankäyntikululuja 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.

## AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS


2015

2016

2017

2018

2019

 S-Pankki Tontti A

Rahasto on aloittanut toimintansa 12.9.2017.

Kuvio esittää rahasto-osuuden prosentuaalisen arvomuutoksen 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.

Rahaston aikaisempi nimi oli 16.1.2021 asti Erikoissijoitusrahasto Fennica Tontit. Osuussarja A on perustettu 16.1.2021, minkä vuoksi osuussarjalla ei ole aikaisempaa tuottokehitystä.

## KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Lisätietoa rahastosta saa rahastoesitteestä, rahastojen säännöistä ja FIM Rahastojen vuosikertomuksesta sekä viimeisimmästä puolivuotiskatsauksesta. Tiedot ovat saatavilla maksutta FIMin verkkopalvelusta, [www.fim.com](http://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.

Tietoa rahastoyhtiön palkitsemiskäytännöstä saa rahastoesitteestä.

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 rahastoesitteen kanssa.

Tämä avaintietoesite on osa rahastoesitettä ja se on voimassa 16.1.2021 alkaen.