

# 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 TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

S-PANKKI TONTTI A TUOTTO-OSUUS

### PRIP-tuotteen kehittäjä

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

### ISIN

FI4000466735

[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 Tontti 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?

### Tyyppi

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

### Sijoitusaika

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 Tontti Erikoissijoitusrahaston ("rahasto") tavoite on saavuttaa aktiivisella rahastonhoidolla pitkällä aikavälillä mahdollisimman korkea vuotuinen tuotto, joka muodostuu ensisijaisesti rahaston omistamien kohteiden vuokratuotoista ja arvonnoususta. Rahaston tuotto riippuu sen sijoituskohteiden arvonkehityksestä. Rahasto on aktiivisesti hoidettu, eikä sillä ole vertailuindeksiä.

Rahasto sijoittaa varansa Suomessa sijaitseviin vuokralle annettaviin tontteihin ja muihin maa-alueisiin sekä asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöiden osakkeisiin suoraan tai välillisesti. Rahaston varoja (NAV) voidaan sijoittaa enintään viidennes edellä mainittuihin kiinteistösijoituskohteisiin, jotka ovat rakenteilla tai kehittämistoimien alla sekä kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä lueteltuihin käyttötarkoituksiin.

Rahasto voi käyttää sijoituksissaan lainarahoitusta (velkavipua), jolla pyritään kasvattamaan oman pääoman tuottoa. Rahaston lukuun voidaan ottaa sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrä, joka vastaa enintään puolta (1/2) rahaston kokonaisvaroista (GAV\*). Eryisestä syystä rahastolle voidaan ottaa lisäksi väliaikaista luottoa enintään kolmasosa (1/3) rahaston varoista (NAV\*\*). Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa sekä johdannaisvastuidensa vakuudeksi. Rahaston varojen sijoittamisesta on määrätty tarkemmin rahaston säännöissä. Rahasto hyödyntää johdannaisia ainoastaan suojaamistarkoituksessa.

Rahasto edistää ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia.

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

Tuotteen jäljempänä mainittu suositeltu sijoitusaika perustuu tuotteen riski-tuottoprofiiliin. Mitä korkeampi riski tuotteeseen

ja sen tuottoon liittyy, sitä pidempi on tuotteen suositeltu sijoitusaika.

Rahasto-osuuksia voi merkitä kunkin kalenterivuoden maaliskä-, syys- ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä ennen klo 16.00. Rahasto-osuuksia voi lunastaa kunkin kalenterivuoden maaliskä- ja syyskuun viimeisenä pankkipäivänä. Osuudenomistaja voi lunastaa omistamansa osuudet ilmoittamalla siitä rahastoyhtiölle. Mikäli lunastustoimeksianto on vastaanotettu lunastuspäivänä ennen kello 16.00, lunastus toteutetaan seuraavan lunastuspäivän arvoon. Siinä tapauksessa mikäli osuudenomistajan yhteenlaskettujen lunastustoimeksianteiden yhteismäärä per lunastuspäivä on vähintään 3 000 000 euroa ja lunastustoimeksianto on vastaanotettu lunastuspäivänä ennen klo 16.00, lunastus toteutetaan seuraavan lunastuspäivän jälkeen tulevan lunastuspäivän arvoon. Lunastusprosessi kestää vähintään puoli vuotta. Lunastusprosessi voi kestää pidemmänkin aikaa, jos rahaston 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 neljännesvuosittain ja se julkaistaan S-Pankin verkkosivuilla [www.s-pankki.fi/rahastot](http://www.s-pankki.fi/rahastot).

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

\*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.

### Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Tuote sopii yksityissijoittajalle, joka haluaa sijoittaa aktiivisesti hoidettuun rahastoon Suomen toimitila- ja asuintonttimarkkinoilla hyväksyen riskin pääoman ja tuoton menettämisestä osittain tai kokonaan. Sijoittaja tavoittelee pääoman kasvua ja tuottoa. 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 maksu-aikaan. **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 oletuksiin. Näkymät perustuvat aiempiin tuottoihin, oletuksiin 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.		
Stressinäkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	7380 euroa	6180 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-26,16 %	-7,72 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8720 euroa	8970 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-12,80 %	-1,80 %
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9710 euroa	11890 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-2,86 %	2,93 %
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10570 euroa	14150 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	5,72 %	5,95 %

Stressinäkömä 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 olettamuksena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkömänn mukaisesti.
- Sijoitus 10 000 euroa

### Jos sijoittaja lunastaa vuoden kuluttua Jos sijoittaja lunastaa suositellun sijoitusajan päätteksi

Kokonaiskulut	795 euroa	1351 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon (*)	8,0 %	2,4 % 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 5,32 prosenttia ennen kuluja ja 2,93 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
Osallistumiskulut	1,5 prosenttia summasta, jonka sijoittaja maksaa tämän sijoituksen tekemisen yhteydessä. Henkilö, joka myy tuotteen sijoittajalle, ilmoittaa sijoittajalle todellisen maksun.	150 euroa
Irtautumiskulut	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 10 vuotta; 1,0 %, jos sijoitusaika on vähintään 10 vuotta.	500 euroa
Jatkuvaluonteiset kulut		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	1,4 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kuluihin.	138 euroa
Liiketoimikulut	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.	15 euroa
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	0,2 % sijoituksen arvosta vuosittain. Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan 20 % rahaston kalenterivuoden kokonaistuoton siitä osasta, joka ylittää 6 % vertailutuoton. Palkkiota veloitetaan kuitenkin korkeintaan 20 % edellisen kalenterivuoden alusta lasketusta tuotosta. Todellinen summa vaihtelee sen mukaan, kuinka hyvin sijoitus tuottaa. Edellä esitetty kokonaiskuluarvio sisältää viiden viime vuoden keskiarvon.	25 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 viimeinen 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 rahastoesityksessä. Rahastoyhtiö voi rajoittaa lunastuksia, pidentää lunastusten ennakoilmoitusaikaa tai lunastus voidaan tehdä ammattimaisen asiakkaan osalta apporttina, jos rahastosuudenomistajien 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/asiakaspalautte](http://www.s-pankki.fi/fi/asiakaspalvelu/asiakaspalautte) löytyvän

palautelomakkeen kautta. Valitukset tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toiminnasta tulee osoittaa suoraan kyseiselle taholle.

### Muut olennaiset tiedot

Rahaston säännöt, rahastoesitys ja rahastojen vuosikertomus

ovat saatavilla maksutta S-Pankin verkkosivulla [www.s-pankki.fi/rahastot](http://www.s-pankki.fi/rahastot).