

# AVAITIETOASIAKIRJA

## 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

### PRIIP-tuotteen kehittäjä

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

### ISIN

FI4000466735

<https://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 2.11.2023.

**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.

### Sijoitus aika

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 viidenneksen edellä mainittuihin kiinteistösijoituskohteisiin, jotka ovat rakenteilla tai kehittämisvaiheissa, 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 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 johdannaisvastuidensa vakuudeksi. Rahaston varojen sijoittamisesta on määrätty tarkemmin rahaston säännöissä. Rahasto hyödyntää johdannaisia ainoastaan suojaamistarkoituksessa.

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

Tuotteen jäljempänä mainittu suositeltu sijoitus aika perustuu tuotteen riski-tuotto profiiliin. Mitä korkeampi riski tuotteeseen ja sen tuottoon liittyy, sitä pidempi on tuotteen suositeltu sijoitus aika.

Rahasto-osuuksia voi merkitä kunkin kalenterivuoden maaliskä-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä ennen klo 16.00. Rahasto-osuuksia voi lunastaa kunkin kalenterivuoden maaliskä- ja syyskuun viimeisenä pankkipäivänä. Poikkeuksena rahaston osuussarja C, jonka osuuksia voi lunastaa kunkin vuoden 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. Mikäli lunastustoimeksianto kohdistuu rahaston osuussarjaan C, tulee lunastustoimeksianto toimittaa viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää ennen klo 16.00. C-osuussarjaan kohdistuva lunastus toteutetaan lunastuspäivän arvoon (syyskuun viimeisen pankkipäivän arvo). 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 tarkoitettu 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 maksuaikaan. **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. |                                         |                                          |
| Stressinäkymä       | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen                                             | 8030 euroa                              | 6790 euroa                               |
|                     | Keskimääräinen tuotto vuosittain                                                             | -19,66 %                                | -6,25 %                                  |
| Epäsuotuisa näkymä  | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen                                             | 8580 euroa                              | 9280 euroa                               |
|                     | Keskimääräinen tuotto vuosittain                                                             | -14,22 %                                | -1,23 %                                  |
| Kohtuullinen näkymä | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen                                             | 9650 euroa                              | 11390 euroa                              |
|                     | Keskimääräinen tuotto vuosittain                                                             | -3,49 %                                 | 2,19 %                                   |
| Suotuisa näkymä     | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen                                             | 10320 euroa                             | 13720 euroa                              |
|                     | Keskimääräinen tuotto vuosittain                                                             | 3,22 %                                  | 5,42 %                                   |

Stressinäkymä 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 tietoja 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 näkymän mukaisesti.
- Sijoitus 10 000 euroa

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

|                                 |           |                      |
|---------------------------------|-----------|----------------------|
| Kokonaiskulut                   | 916 euroa | 1886 euroa           |
| Vaikutus vuotuisen tuottoon (*) | 9,2 %     | 3,4 % 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 5,61 prosenttia ennen kuluja ja 2,19 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 sijoitus aika on alle 2 vuotta; 4,0 %, jos sijoitus aika on vähintään 2 vuotta mutta alle 3 vuotta; 3,0 %, jos sijoitus aika on vähintään 3 vuotta mutta alle 4 vuotta; 2,0 %, jos sijoitus aika on vähintään 4 vuotta mutta alle 10 vuotta; 1,0 %, jos sijoitus aika on vähintään 10 vuotta.                                                                | 500 euroa                                       |
| Jatkuvaluonteiset kulut                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |
| Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut       | 1,6 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kuluihin.                                                                                                                                                                                                                                                                          | 155 euroa                                       |
| Liiketoimikulut                                                 | 1,3 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostanne ja myymme.                                                                                                                                                         | 126 euroa                                       |
| Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |
| Tulosperusteiset palkkiot                                       | Tuottopalkkiota peritään enintään 20 % rahaston kalenterivuoden kokonaistuoton siitä osasta, joka ylittää 6 % vertailutuoton. Tuottopalkkiota peritään kuitenkin korkeintaan 20 % edellisen kalenterivuoden alusta lasketusta tuotosta. Todellinen summa vaihtelee sen mukaan, kuinka hyvin sijoitus tuottaa. Rahaston viiden vuoden keskimääräinen tuottopalkkioveloitus on ollut 0 %. | 0 euroa                                         |

## Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

### Suositteltu sijoitus aika: 6 vuotta

Suositteltu sijoitus aika 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. Poikkeuksena osuussarja C, jonka osuuksia voi

lunastaa syyskuun viimeisenä pankkipäivänä. Lunastus aikataulusta 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 ja rahastojen hinnastossa sekä rahastoesitteessä.

### Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Valitukset liittyen tuotteeseen tai tuotteen kehittäjän toimintaan voi tehdä kirjallisesti osoitettuna S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:lle osoitteeseen Mikonkatu 9, 00100 Helsinki tai puhelimitse 010 76 5800 (pvm/mpm) tai verkkosivuilta löytyvän palautelomakkeen kautta. Lisätietoa löytyy verkkosivuilta [www.s-pankki.fi/otayhteytta](http://www.s-pankki.fi/otayhteytta). Valitukset tuotetta myyvän tai siitä

neuvoja antavan henkilön toiminnasta tulee osoittaa suoraan kyseiselle taholle. Jos sijoittaja ei ole tyytyväinen yhtiöltä saamaansa vastaukseen, voi hän viedä asian käsiteltäväksi FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvontaan, jonka osoite on Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki. Lisätietoa löytyy verkkosivuilta osoitteesta [www.fine.fi](http://www.fine.fi).

### Muut olennaiset tiedot

Rahaston säännöt, rahastoesite ja rahastojen vuosikertomus ovat saatavilla maksutta S-Pankin verkkosivuilta [www.s-pankki.fi/rahastot](http://www.s-pankki.fi/rahastot).

S-Pankki Rahastoyhtiö Oy, Y-tunnus 0979133-9, kotipaikka Helsinki

Tietoa rahastoyhtiön palkitsemiskäytännöstä saa rahastoesitteestä. S-Pankki Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa.

