

## SIOITTAJAN AVAINTIEDOT

Tämä asiakirja antaa sijoittajalle 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-ASUNTORAHASTO

S-ASUNTORAHASTO (ISIN FI4000087762),

Tämä on FIM Asuntotuotto Erikoissijoitusrahaston osuussarja (jäljempänä ”S-osuussarja”, joka on suunnattu S-ryhmän osuuskauppojen asiakasomistajille. Rahastoa hallinnoi FIM Varainhoito Oy, joka kuuluu S-Pankki konserniin.

### TAVOITTEET JA SIOITUSPOLITIikka

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat asuntoihin ja kiinteistöihin. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Rahasto on erikoissijoitusrahasto, jonka varat voivat olla vähemmän hajautettuina kuin tavallisella sijoitusrahastolla. Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa Suomessa sijaitseviin asuntoihin ja kiinteistöihin. Rahasto sijoittaa myös rakennus- ja kiinteistökehityshankkeisiin. Rahasto käyttää sijoituksissaan lainarahoitusta, jolla pyritään kasvattamaan oman pääoman tuottoa. Rahasto voi myös tilapäisesti omistaa omaisuutta, jota ei tarjota vuokrattavaksi, vaan joka on tarkoitettu vain realisoitavaksi. Tarkempia tietoja rahaston sallituista sijoituskohteista on rahaston säännöissä. Rahaston sijoituskohteiden valinta perustuu niiden odotettuun vuokratuottoon ja hintakehitykseen. Rahasto voi ottaa sijoitustoimintaansa varten luottoa määrän, joka enintään vastaa 50 % rahaston kokonaisarvosta. Sijoituskohteisiin liittyvät kaupankäyntikulut saattavat vaikuttaa tuottoon. Kaupankäyntikulut maksetaan rahaston varoista.

Rahasto ei yleensä käytä johdannaisia. Rahasto käyttää osana normaalia salkunhoitoa velkavipua, jonka lähteenä on pankkilaina. Velkavivun käytön takia korkein mahdollinen sijoitusaste on 240%

### RISKI-HYÖTYPROFIILI



Rahaston riskiluokka on 3. Tämä tarkoittaa, että rahasto-osuuden arvonkehitykseen liittyy kohtalainen riski. Rahaston riskiluokka perustuu rahaston simuloimalla 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 asuntojen ja kiinteistöjen arvonkehitys. Markkinoiden likviditeetin muutoksilla voi olla myös huomattava vaikutus sijoitusten tuottoon, ja arvoon vaikuttaa myös vuokratuottojen kehitys, vuokrausaste, yleinen korkotaso ja kiinteistöjen ylläpidon kustannus sekä omistetuissa kohteissa tehtyjen remonttien kustannus. Mikäli suuri määrä sijoittajia lunastaa rahasto-osuutensa samanaikaisesti, voi rahasto joutua realisoimaan suuren osan sijoituksistaan lyhyessä ajassa, mikä saattaa vaikuttaa sijoituksista saatavaan myyntituloon ja siten rahasto-osuuden arvoon.

Rahaston perusvaluutta on euro. Rahastossa on käytössä neljä eri osuussarjaa, A-, C-, D- 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 % realisoituneesta tuloksestaan.

Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä. Osuudenomistaja voi lunastaa omistamansa osuudet ilmoittamalla siitä rahastoyhtiölle. Mikäli lunastustoimeksianto on vastaanotettu edellisen neljännesvuoden viimeisenä pankkipäivänä kello 16.00 mennessä, lunastus toteutetaan kuluvan neljännesvuoden viimeisen pankkipäivän arvoon edellyttäen, että rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot lunastuksen toteuttamiseksi. Edellisen neljännesvuoden viimeisen pankkipäivän (kello 16.00) jälkeen annetut lunastustoimeksiannot toteutetaan kuluva neljännesvuotta seuraavan neljännesvuoden viimeiselle pankkipäivälle laskettuun osuuden arvoon. Lunastusprosessi voi kestää pidemmänkin aikaa, mikäli varoja joudutaan realisoimaan lunastusten maksamiseksi. S-osuussarjan merkintä- ja lunastusilmoituksia voi tehdä S-Pankin verkkopankin ([www.s-pankki.fi](http://www.s-pankki.fi)) ja FIMin verkkopalvelun ([www.fim.com](http://www.fim.com)) kautta. Esimerkkejä lunastuksen toteuttamisajankohdista on rahastoesitteessä.

Rahasto voi ottaa sijoitustoimintaansa varten luottoa määrän, joka enintään vastaa 50 % rahaston kokonaisvaroista. Rahaston mahdollisesti käyttämän lainarahoituksen kustannusten tai korkojen nousu saattaa heikentää rahaston tuottoa.

Seuraavia riskejä ei välttämättä ole huomioitu täysimääräisesti riskimittarissa:

- Johdannaisten käyttö voi lisätä rahaston vastapuoliriskiä ja operatiivista riskiä. Johdannaisten käyttö suojaustarkoitukseen voi vähentää rahaston riskiä ja tuotto-odotusta.
- 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. Luottoa otettaessa rahaston tuottomahdollisuudet kasvavat, mutta myös rahaston altistus markkinoiden kehitykselle kasvaa. Rahaston koko omaisuus voidaan tarvittaessa pantata luottojen vakuudeksi.

## KULUT

## Sijoittamista edeltävät tai seuraavat kertamaksut

Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio (tilitetään rahastolle)	
jos sijoitusaika on alle 1 vuosi	4 %
jos sijoitusaika on yli 1 vuosi mutta alle 3 vuotta	3 %
jos sijoitusaika on yli 3 vuotta mutta alle 4 vuotta	2 %
jos sijoitusaika on yli 4 vuotta	1 %

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

## Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

Juoksevat kulut	2,45 %
-----------------	--------

## Rahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloitettavat maksut

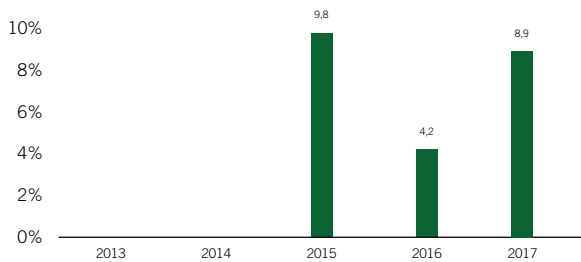
Tulosperusteinen palkkio	–
--------------------------	---

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 kaupankäyntikulua 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 neljännesvuosittain jälkikäteen. Hallinnointipalkkio sisältää säilytyspalkkion. Rahaston varoista maksetaan lisäksi mm. kaikki kiinteistöjen hoidosta, omistamisesta ja kaupankäynnistä sekä kiinteistöihin liittyvistä asiantuntijapalveluista aiheutuvat kustannukset. Lisätietoa kustannuksista on rahaston säännöissä.

## AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS



Rahasto on aloittanut toimintansa 31.3.2014.

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 sijoittamansavarat tai osan niistä.

## KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Lisätietoa rahastosta saa rahastoesitteestä, rahaston säännöistä ja rahastojen vuosikertomuksesta. Tiedot ovat saatavilla maksutta S-Pankin verkkopalvelusta, [www.s-pankki.fi](http://www.s-pankki.fi), suomeksi ja ruotsiksi sekä FIMin verkkopalvelusta [www.fim.com](http://www.fim.com).

Rahasto-osuuden arvo lasketaan neljännesvuosittain ja se julkaistaan S-Pankin ja FIMin verkkopalvelussa 15 pankkipäivää neljännesvuoden päättymisen jälkeen.

Rahaston säilytysyhteisö: S-Pankki Oy.

Minimisijoitus rahaston S-osuussarjaan on kertasijoituksena 200 euroa.

Rahaston kotijäsenvaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen tuloverotukseen.

Tietoa rahastoyhtiön palkitsemiskäytännöstä saa rahastoesitteestä.

Rahaston säännöt ovat voimassa 1.11.2016 alkaen. Vaihtoehtorahaston hoitaja on FIM Varainhoito Oy. Vaihtoehtorahastojen hoitajalle on myöntänyt toimiluvan Suomi, ja sitä valvoo Finanssivalvonta. FIM Varainhoito Oy voidaan saattaa vastuuseen 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 4.5.2018.