

# S-PANKKI KIINTEISTÖVARAINHOITO

Hajautettua kiinteistösijoittamista yhdellä rahastolla

27.2.2024



# SISÄLTÖ

**Kiinteistövarainhoito S-Pankissa**

**Rahaston perustiedot**

**Kohderahastot**

**Riskit**

# KIINTEISTÖVARAINHOITO S-PANKISSA



”

Kiinteistövarainhoidossamme työskentelee yhteensä 25 asiantuntijan organisaatio, joka hallinnoi yli 2 miljardin euron kiinteistövarallisuutta.



# KIINTEISTÖVARAINHOITO S-PANKISSA

- Vaihtoehtoisten sijoitustemme ytimen muodostaa kiinteistövarainhoito, jossa hallinnoitava varallisuus on noin 2,1 miljardia euroa.
- Kiinteistövarainhoitoon kuuluvat kiinteistörahastot sekä yhteissijoitusten ja kiinteistösijoitussalkkujen hallinnointi.
- Kiinteistörahastoihimme kuuluu 6 erikois-sijoitusrahastoa sekä 3 ky-muotoista rahastoa.
- Historiallisesti kiinteistörahastot ovat tarjonneet vakaata arvonkehitystä, inflaationsuojaa sekä matalaa korrelaatiota osakemarkkinaan.
- Kiinteistötuotteet tarjoavat sijoitusmahdollisuuden niin henkilö-, Private Banking- kuin myös instituutioasiakkaille.

**526 000 m<sup>2</sup>**  
vuokrattavaa pinta-alaa

**228**  
asunto- ja  
toimitilatonttia

**25**  
asiantuntijan  
organisaatio

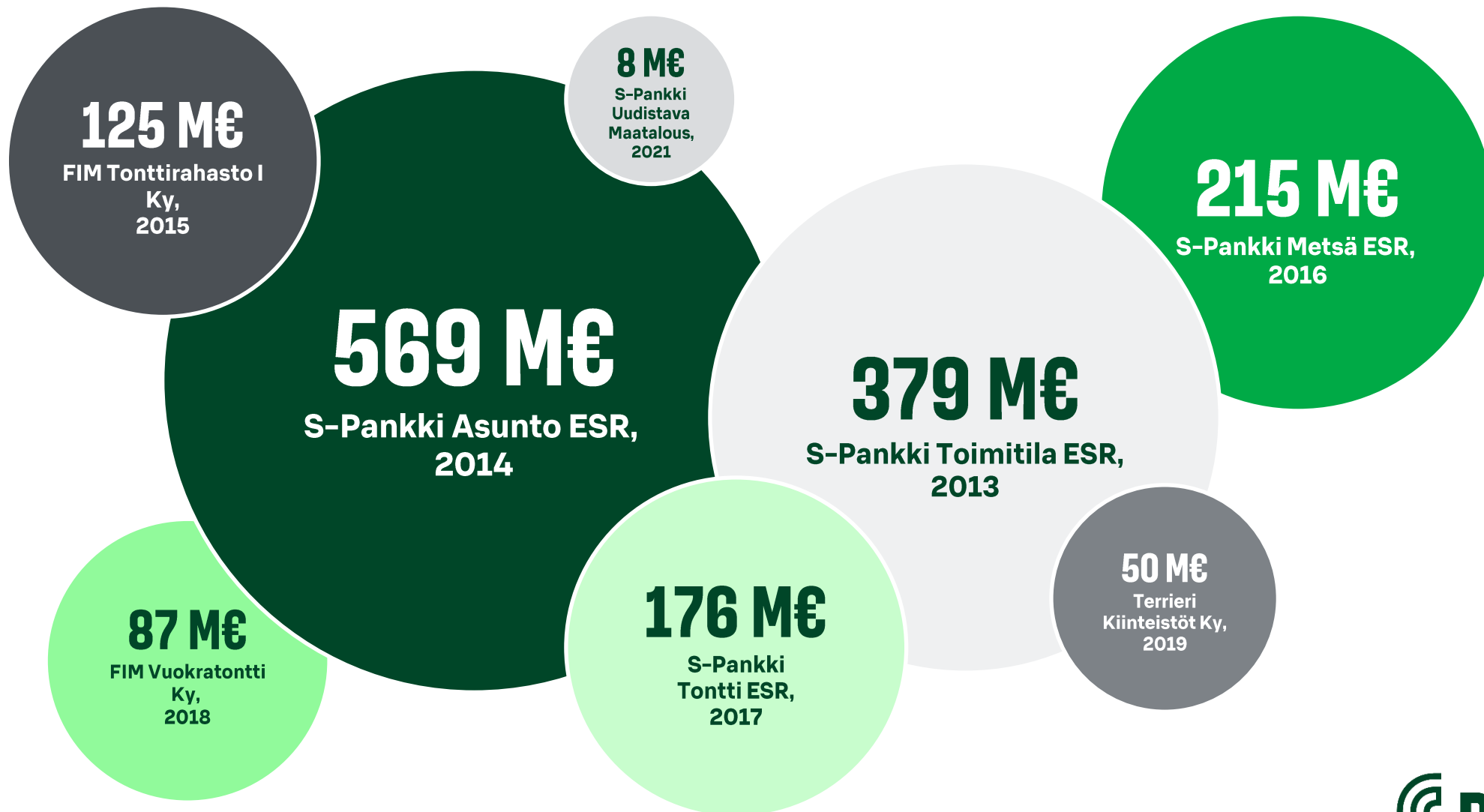
Hallinnoitava  
kiinteistövarallisuus  
**2,1 mrd. €**

Yli  
**2 600**  
asuntoa

Yli  
**34 000**  
hehtaaria metsää  
ja peltoa

**58**  
toimitilakiinteistöä

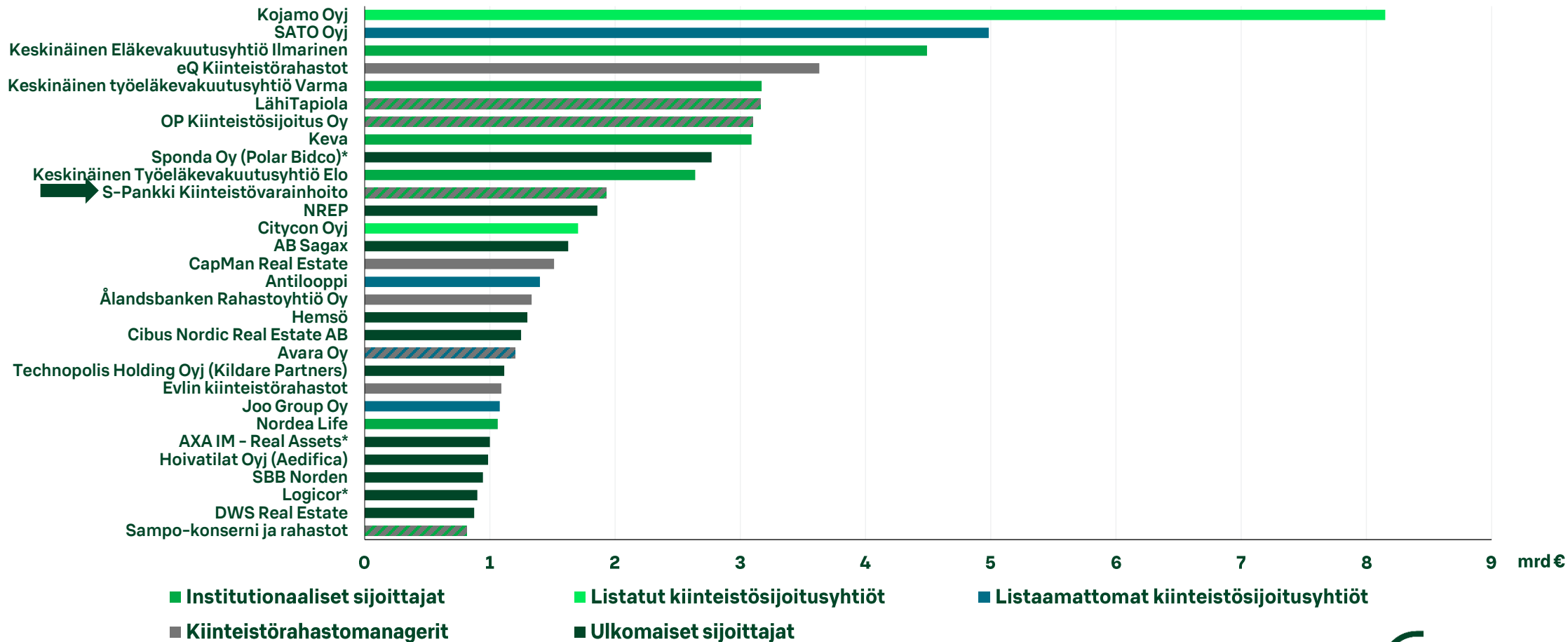
# KIINTEISTÖRAHASTOJEMME SIJOITUKSET NOIN 1,7 MILJARDIA €



Luvut 30.6.2023 mennessä. Tämä on mainos. Tutustu ennen sijoituspäätöksen tekemistä rahaston avaintietoesitteeseen.

# SUURIMMAT KIINTEISTÖSIIJOITAJAT SUOMESSA TOP 30

## SUORIEN KIINTEISTÖSIIJOITUSTEN MARKKINA-ARVO VUODEN 2022 LOPUSSA



Lähde: KTI (kysely sijoittajille, lehdistötiedotteet, vuosikertomukset). \* KTI:n arvio.

# RAHASTON PERUSTIEDOT



# S-PANKKI KIINTEISTÖVARAINHOITO

## Kiinteistörahastoihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

### TIETOA RAHASTOSTA

#### Sijoitusstrategia

Rahaston varat sijoitetaan pääasiallisesti S-Pankki Rahastoyhtiön hallinnoimiin kiinteistöerikoissijoitusrahastoihin. Lisäksi rahasto voi tehdä sijoituksia muihin vaihtoehtorahastojen osuuksiin.

#### Sijoittajien oma pääoma

5 M€

#### Vuotuinen tuottotavoite

4-6 %

#### Tuotto alusta (15.9.22 alkaen)

-0,71 % - +0,80 %

#### Hallinnointipalkkio

A-sarja 2,20 %, B-sarja 1,70 % ja C-sarja 1,0 %

#### Tuotonjako

C-sarjalla tuotto-osuussarja, jonka vuotuinen tuotonjakotavoite 4 %

#### Osuudenomistajia

838 kpl

#### Rahastonhoitajan terveiset – Miksi sijoittaa?

S-Pankki Kiinteistövarainhoito -erikoissijoitusrahasto hajauttaa varansa markkinatilanteen ja salkunhoidon näkemyksen mukaan pääasiassa toisiin kiinteistörahastoihin, jotka sijoittavat muun muassa asuntoihin, toimitiloihin, tontteihin, metsään sekä peltoihin. Rahasto sopii sijoittajalle, joka tavoittelee tasaista tuottoa.

Luvut 30.12.2023 mennessä. \*kulujen jälkeen. Tämä on mainos. Tuottotavoite ei ole tae tulevasta tuotosta. Tutustu ennen sijoituspäätöksen tekemistä rahaston avaintietoesitteeseen.

# S-PANKKI KIINTEISTÖVARAINHOITO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

## Tehokas reaaliomaisuushajautus asunto-, toimitila-, tontti-, metsä- ja peltosijoituksilla

- S-Pankki Kiinteistövarainhoito on erikoissijoitusrahasto, joka **allokoi varansa ensisijaisesti S-Pankin hallinnoimiin kiinteistörahastoihin**. Rakenteena on rahastojen rahasto eli Fund of Funds.
  - Hyötynä kokenut, vakavarainen ja ammattitaitoinen varainhoitaja tekemässä sijoitus- ja allokaatiopäätöksiä.
  - Tuo kustannustehokkuutta ja läpinäkyvyyttä: S-Pankki-konsernin hallinnoimien rahastojen perimät hallinnointi-, merkintä- ja tuottosidonnaiset palkkiot palautetaan täysimääräisesti rahastolle tai niitä ei peritä ollenkaan.
- Lisäksi rahasto **voi sijoittaa REIT- ja ETF-rahastoihin Euroopassa** sekä **tehdä sijoituksia korkorahastoihin**. Näillä sijoituksilla hallitaan rahaston likviditeettiä.
- Rahaston **pitkän aikavälin vuotuinen tuotto-odotus on 4-6 %**. Rahaston tuotto muodostuu ensisijaisesti kohderahastojen kiinteistösijoitusten nettotuotoista sekä sijoituskiinteistöjen mahdollisesta arvonnoususta.
- Rahasto **voi käyttää luottoa ainoastaan erityisestä syystä** ja väliaikaisesti enintään 30 % rahaston varojen nettoarvosta (NAV).
- Rahasto on **tarkoitettu pitkäjänteiseen sijoittamiseen** ja sen suositeltu sijoitusaika on 5 vuotta. Rahasto sopii sijoittajalle, joka tavoittelee korkosijoituksia korkeampaa hajautettua tuottoa osakemarkkinoita alhaisemmalla riskillä.

# S-PANKKI KIINTEISTÖVARAINHOITO -RAHASTON PERUSTIEDOT

|   | A-sarja (kasvu) | B-sarja (kasvu)  | C-sarja (kasvu) | C-sarja (tuotto) |
|---|-----------------|--|-----------------|------------------|
| <b>Minimisijoitus</b>   | 200 €           | 100 000 €  | 1 000 000 €     | 1 000 000 €      |
| <b>Vuotuinen hallinnointipalkkio (omasta pääomasta)</b>       | 2,20 %          | 1,70 %   | 1,0 %           | 1,0 %            |
| <b>Juoksevat kulut (sisältää hallinnointipalkkion, arvio)</b> | 2,20 %          | 1,70 %   | 1,00 %          | 1,00 %           |
| <b>Merkintäpalkkio</b>  | 2,00 %          | 1,00 %   | 0 %             | 0 %              |
| <b>Lunastuspalkkio sijoitusajan mukaan*</b>                   |                 | 5 %, jos omistusaika < 2 vuotta<br>4 %, jos omistusaika ≥ 2 vuosi ja < 3 vuotta<br>3 %, jos omistusaika ≥ 3 vuosi ja < 4 vuotta<br>2 %, jos omistusaika ≥ 4 vuosi ja < 5 vuotta<br>1 % jos omistusaika ≥ 5 vuotta  |                 |                  |
| <b>Suosittelun sijoitusaika</b>                               |                 | Vähintään 5 vuotta   |                 |                  |
| <b>Tuotteen riskiluokka</b>                                   |                 | 6/7 (tarkemmat tiedot avaintietoesitteessä)  |                 |                  |
| <b>Merkinnät ja lunastukset</b>                               |                 | Merkinnät kuukauden 15. pankkipäivä. Lunastukset 2 kertaa vuodessa maalis -ja syyskuun 15. pankkipäivä. A ja B osuussarjojen lunastustoimeksiannot toimitettava viimeistään <u>3 kuukautta</u> ennen lunastuspäivää. C-osuussarjan lunastusilmoitukset toimitettava viimeistään <u>6 kuukautta</u> ennen lunastuspäivää. |                 |                  |
| <b>Tuottosidonnainen palkkio**</b>                            |                 | Tuottosidonnainen palkkio 15 % yli 5 % tuotosta  |                 |                  |

Tuotto-osuussarjan (C-sarja) vuotuinen tuotonjakotavoite on 4 %. \*Lunastuspalkkio tilitetään täysimääräisenä rahastolle. \*\*Tuottosidonnaisen palkkion veloittamisessa rahasto seuraa niin kutsuttua High Water Mark -periaatetta.



# RAHASTON ALLOKAATIO

- Rahasto hajauttaa varansa markkinatilanteen ja salkunhoidon näkemyksen mukaan parhaan riski-tuottopotentiaalin omaaviin kohteisiin.
- Salkunhoito voi muuttaa ja optimoida reaaliomaisuusluokkien painoa markkinatilanteen ja rahaston sääntöjen mukaisesti.
- Sijoitukset voivat olla tilapäisesti myös osittain tai kokonaan korkosijoituksissa sekä käteisenä.

## TAVOITEALLOKAATIO NEUTRAALITILANTEESSA\*

|   | Prosenttia |
|---|------------|
| <b>S-Pankki Asunto</b>  | 10-20 %    |
| <b>S-Pankki Toimitila</b>                                       | 10-15 %    |
| <b>S-Pankki Metsä</b>   | 5-15 %     |
| <b>S-Pankki Tontti</b>  | 30-40 %    |
| <b>S-Pankki Uudistava Maatalous</b>                             | 5-10 %     |
| <b>Osakkeet, REIT:it ja ETF:t</b><br><b>(Kiinteistösektori)</b> | 10-15 %    |
| <b>Käteinen ja korkosijoitukset</b>                             | 1-15 %     |

\*Tavoiteallokaatiosta voidaan poiketa huomattavastikin sääntöjen sallimissa rajoissa, johtuen esimerkiksi markkinatilanteesta, pääomavirroista ja sijoituskohteena olevien tuotteiden merkintä- ja lunastusajankohdista. \*\*Kiinteistösektoriin sijoittavat

# RAHASTON OLEELLISET SIJOITUSRAJOITUKSET

- Rahaston varoista **on sijoitettava vähintään 20 %** sellaisiin kohteisiin, joissa on kalenterivuodessa vähintään neljä lunastuspäivää.
- Rahaston varoista **voidaan sijoittaa enintään 20 %** harvemmin kuin kerran vuodessa auki oleviin sijoituskohteisiin.
- Rahaston varoista **on sijoitettava neutraalitalanteessa vähintään 50 %** vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettujen pääasiallisesti kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin sijoittavien suomalaisten tai vastaavalla periaatteella toimivien toiseen ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoittuneiden vaihtoehtorahastojen ja erikoissijoitusrahastojen osuuksiin. Lisäksi Rahaston on sijoitettava vähintään neljään eri edellä tarkoitettuun kohteeseen ja **samaan kohteeseen voidaan sijoittaa korkeintaan 40 %** Rahaston varoista.
- Rahaston varoista **voidaan sijoittaa enintään 10 %** joko suoraan tai välillisesti sellaisiin yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin, jotka liittyvät kiinteistösijoitus-, kiinteistökehitys- tai kiinteistörahoitustoimintaan tai kommandiittiyhtiö -muotoiseen kiinteistöyhtiöön.
- Rahaston varoista **voidaan sijoittaa neutraalitalanteessa enintään 50 %** alla lueteltuihin kohteisiin:
  - Sellaisten pääsääntöisesti kiinteistöalalla toimivien yhtiöiden arvopapereihin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Sijoituksia voidaan tehdä myös sellaisiin arvopapereihin, joiden liikkeeseenlaskuehdoissa on sitouduttu saattamaan ne kaupankäynnin kohteeksi yhden vuoden kuluessa niiden liikkeeseenlaskusta edellä tässä kohdassa mainitussa vaihdantajärjestelmässä edellyttäen, että kaupankäynti voi kaikella todennäköisyydellä alkaa viimeistään sanotun ajan kuluttua.
  - Suomessa tai muussa ETA-valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyhtymien tai vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista annetun direktiivin edellytykset täyttävien vaihtoehtorahastojen osuuksiin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä (ETF).

# MIKSI SIJOITTAAN?

## Valmis reaaliomaisuussalkku

S-Pankilla hallinnoinnissaan 5 eri kiinteistöerikoissijoitusrahastoa.

## Hyvä tuottotaso

Kiinteistösijoitusten tarjoamat tuotto-riskitasot houkuttelevia.

## Hajautushyötyä salkkuun

Kiinteistöillä historiallisesti matala korrelaatio osakemarkkinaan.

## Ammattilaiset hoitavat allokaatiopäätökset

Taktiset allokaatiopäätökset hoitaa tehokkaasti ammattitaitoinen ja kokenut tiimi.

## Maltillinen arvovaihtelu

Kiinteistöjen arvovaihtelu historiallisesti maltillisempi verrattuna muihin omaisuusluokkiin.

## Verotehokas ja likvidi sijoitus

Rahasto verovapaa yhteisö. Merkinnät kuukausittain ja lunastukset puolivuositain.

## Pieni minimisijoitussumma

200 € minimisijoitussummalla mukaan rahastoon.

## Kiinni suursijoittajien etuihin

Rahaston tarjoaa suursijoittajien sijoitusmahdollisuudet ja edut.

## Tehokasta inflaatio suojaa

Perinteisesti kiinteistöt tarjoavat tehokasta inflaatio suojaa.

Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta. Tuotto voi jäädä saamatta ja sijoitetun pääoman voi jopa menettää.

# KOHDERAHASTOT



# S-PANKKI ASUNTO

## Kiinni kaupungistumisen megatrendiin

### TIETOA RAHASTOSTA

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Sijoitusstrategia</b>         | Pienet asunnot kasvukeskuksissa          |
| <b>Asuntojen lukumäärä</b>       | 2514 kpl, kannan keski-ikä alle 5 vuotta |
| <b>Sijoittajien oma pääoma</b>   | 331,6 M€                                 |
| <b>Sijoitusten markkina-arvo</b> | 538 M€                                   |
| <b>Vuotuinen tuottotavoite*</b>  | 4-6 %                                    |
| <b>Vuotuinen tuotto alusta*</b>  | A-sarja 4,38%, C-sarja 5,32 %            |
| <b>Hallinnointipalkkio</b>       | A-sarja 1,9%, C-sarja 1 %                |
| <b>Tuotonjako</b>                | Vähintään 75 % vuosittaisesta tuloksesta |
| <b>Osuudenomistajia</b>          | 14 340 kpl                               |

#### Rahastonhoitajan terveiset – Miksi sijoittaa?

Turvallinen ja vaivaton tapa sijoittaa laadukkaaseen asuntosalkkuun; rahaston omistuksista noin 26 % sijaitsee Helsingin Töölössä ja noin 88 % Pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun talousalueilla.

Luvut 30.12.2023 mennessä. \*kuluksen jälkeen. Tämä on mainos. Historiallinen tuotto tai tuottotavoite ei ole tae tulevasta tuotosta. Tutustu ennen sijoituspäätöksen tekemistä rahaston avaintietoesitteeseen.



# S-PANKKI TOIMITILA

## Kassavirtatuottoa hajautetusta toimitilasalkusta

### TIETOA RAHASTOSTA

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Sijoitusstrategia</b>         | Toimitilakiinteistöt Suomessa                  |
| <b>Kiinteistöjen lukumäärä</b>   | 32 toimitilakiinteistöä                        |
| <b>Sijoittajien oma pääoma</b>   | 225,3 M€                                       |
| <b>Sijoitusten markkina-arvo</b> | 350,1 M€                                       |
| <b>Vuotuinen tuottotavoite*</b>  | 6 %  |
| <b>Vuotuinen tuotto alusta*</b>  | C-sarja 5,34 %                                 |
| <b>Hallinnointipalkkio **</b>    | A-sarja 1,43 %, B-sarja 1,25 %, C-sarja 0,80 % |
| <b>Tuotonjako</b>                | Vähintään 75 % vuosittaisesta tuloksesta       |
| <b>Osuudenomistajia</b>          | 1494 kpl                                       |

#### Rahastonhoitajan terveiset – Miksi sijoittaa?

Salkku on hyvin hajautettu vuokralaisten (202kpl), toimialojen ja alueiden osalta. Kiinteistöistä 57 % sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja vuokrasopimusten keskimääräinen maturiteetti on noin 4,5 vuotta. Vuodelta 2022 rahasto on jakanut ulos noin 5,3 % kassavirtatuoton ja vuokratkassavirta on jatkunut vakaana. Rahaston vuokrausaste tällä hetkellä on 89,7 %.

Luvut 30.12.2023 mennessä. \*kulujen jälkeen. \*\*hallinnointipalkkio rahaston GAV-arvosta. Tämä on mainos. Historiallinen tuotto tai tuottotavoite ei ole tae tulevasta tuotosta. Tutustu ennen sijoituspäätöksen tekemistä rahaston avaintietoosiin.

# S-PANKKI METSÄ

## Vaivaton tapa ryhtyä metsänomistajaksi

### TIETOA RAHASTOSTA

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Sijoitusstrategia</b>         | Metsätilat Suomesta ja Baltiasta         |
| <b>Metsäomistus</b>              | 33 500 ha, metsien keski-ikä 51 vuotta   |
| <b>Sijoittajien oma pääoma</b>   | 240 M€                                   |
| <b>Sijoitusten markkina-arvo</b> | 223 M€                                   |
| <b>Vuotuinen tuottotavoite*</b>  | 3,5 %                                    |
| <b>Vuotuinen tuotto alusta*</b>  | C-sarja 9,43 %                           |
| <b>Hallinnointipalkkio</b>       | A-sarja 1,5 %, C-sarja 1 %               |
| <b>Tuotonjako</b>                | Vähintään 75 % vuosittaisesta tuloksesta |
| <b>Osuudenomistajia</b>          | 17 000 kpl                               |

#### Rahastonhoitajan terveiset – Miksi sijoittaa?

Megatrendit tukevat niin kartongin, pehmopaperin kuin sahatavarankin kysyntää ja uudet tehdashankkeet lisäävät rahaston metsien hakkuutuloja. Rahaston metsiä hoidetaan luontoarvoja kunnioittaen ja rahaston Suomessa sijaitsevista metsistä lähes 100 % onkin FSC®- ja PEFC-sertifioitu.

Luvut 30.12.2023 mennessä. \*kulujen jälkeen. Tämä on mainos. Historiallinen tuotto tai tuottotavoite ei ole tae tulevasta tuotosta. Tutustu ennen sijoituspäätöksen tekemistä rahaston avaintietoesitteeseen.

# S-PANKKI TONTTI

Vakaata vuokratuottoa pitkäaikaisista sopimuksista

## TIETOA RAHASTOSTA

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Sijoitusstrategia</b>         | Toimitila- ja asuintontit Suomessa             |
| <b>Kiinteistöjen lukumäärä</b>   | 74 toimitila- ja asuinkiinteistöä              |
| <b>Sijoittajien oma pääoma</b>   | 149,6 M€                                       |
| <b>Sijoitusten markkina-arvo</b> | 178 M€   |
| <b>Vuotuinen tuottotavoite*</b>  | 5 %  |
| <b>Vuotuinen tuotto alusta*</b>  | 5,8 % C-sarja (instituutio-sarja)              |
| <b>Hallinnointipalkkio</b>       | A-sarja 1,20 %, B-sarja 0,80 %, C-sarja 0,50 % |
| <b>Tuotonjako</b>                | Vähintään 75 % vuosittaisesta tuloksesta       |
| <b>Osuudenomistajia</b>          | 2630 kpl                                       |

### Rahastonhoitajan terveiset – Miksi sijoittaa?

Rahasto tuottaa pitkäaikaista, ennakoitavaa ja vakaata kassavirtaperusteista tuottoa. Siten se sopii hyvin hajautetun salkun ankkurisijoitukseksi tuomaan vakautta ja madaltamaan salkun riskitasoa. Rahaston salkku on ainutlaatuinen yhdistelmä Suomessa sijaitsevia toimitila- ja asuintontteja. Kiinteistöt on vuokrattu pitkällä 50-100 vuoden maanvuokrasopimuksilla ja sijoituksista noin 60 % sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

Luvut 30.12.2023 mennessä. \*kuluja jälkeen. Tämä on mainos. Historiallinen tuotto tai tuottotavoite ei ole tae tulevasta tuotosta. Tutustu ennen sijoituspäätöksen tekemistä rahaston avaintietoesitteeseen.

# S-PANKKI UUDISTAVA MAATALOUS

## Maataloudesta tuottava osa ympäristöratkaisua

### TIETOA RAHASTOSTA

**Sijoitusstrategia**

Rahasto sijoittaa varoja peltomaan hankintaan. Tuotot tulevat sekä hankitun peltomaan tuotannosta että peltomaan arvonnoususta.

**Rahaston toimintamalli**

Jatkuvasti auki oleva erikoissijoitusrahasto, jossa merkinnät vuosineljänneksittäin ja lunastukset puolivuosittein.

**Vaikuttavuusteemat**

Maatalousliiketoiminnan ympäristö- ja ilmastovaikutukset sekä suomalainen ruokahuolto

**Vuotuinen tuottotavoite**

4-7 %

**Tuotto alusta (15.12.21 alkaen)\***

C-sarja 1,30 %

**Hallinnointipalkkio**

A-sarja 1,9 %, B-sarja 1,5 %, C-sarja 1,0 %

**Tuotonjako**

Vähintään 75 % vuosittaisesta tuloksesta tilikauden voitosta pl. realisoitumattomat arvonnousut

**Osuudenomistajia**

1342 kpl

**Rahastonhoitajan terveiset – Miksi sijoittaa?**

Rahasto tuo sijoittajille mahdollisuuden sijoittaa suomalaisen maatalouden uudistamiseen. Rahallisen tuoton lisäksi rahaston tavoitteena on tehdä maataloudesta osa Suomen ilmastoratkaisua ja parantaa kotimaisen ruoantuotannon omavaraisuutta.

Luvut 30.12.2023 mennessä. \*kulujen jälkeen. Tämä on mainos. Tuottotavoite ei ole tae tulevasta tuotosta. Tutustu ennen sijoituspäätöksen tekemistä rahaston avaintietoesitteeseen.

# RISKIT

# S-PANKKI KIINTEISTÖVARAINHOITO ERIKOISSIJOITUSRAHASTOON LIITTYVIÄ RISKEJÄ

Tässä osiossa kuvataan keskeisimpiä S-Pankki Kiinteistövarainhoito Erikoissijoitusrahastoon liittyviä riskejä. Tämä ei ole kattava selvitys kaikista mahdollisista riskitekijöistä, eivätkä alla luetellut riskit ole tärkeysjärjestyksessä.

Rahasto sopii sellaisille sijoittajille, joilla on riittävä kokemus ja tieto arvioida itse kyseisen sijoituksen riskit ja joiden sijoituspäämäärä on yhteensopiva tuotteen riskin, sijoitusajan ja muiden ominaisuuksien kanssa. Sijoittajan tulee ottaa huomioon oma taloudellinen asemansa arvioidessaan, miten sijoitustuote soveltuu hänelle. Sijoittajalla on oltava riittävät resurssit kantaa sijoituksen mahdollisesti aiheuttamat tappiot.

Arvopaperimarkkinoilla sijoittamiseen liittyy aina riskejä ja sijoittaja vastaa itse omien sijoituspäätöstensä taloudellisista seuraamuksista. Sijoittajan tulisi tästä syystä aina ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustua huolellisesti kyseessä olevan tuotteen markkinointimateriaaliin, avaintietoesitteeseen ja muuhun saatavilla olevaa materiaaliin. Lisätietoja rikseistä saat henkilökohtaiselta yhteyshenkilöltäsi tai varallisuudenhoidon asiakaspalvelusta.

## Kiinteistöjen arvonkehitys

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. Metsäkiinteistöjen suurin yksittäinen rahasto-osuuden arvoon lyhyellä aikavälillä vaikuttava tekijä on metsäkiinteistöjen arvonkehitys.

## Kohderiski

Kohderiskissä omaisuuserän arvo alenee merkittävästi, sillä rahaston kiinteistökohteen ominaisuudet heikkenevät. Kohderiski kuuluu tyypillisesti kiinteistösiioittamiseen. Vuokraustoimintaan liittyy riski rahaston omistamien kohteiden väliaikaisesta, pysyvästä tai muutoin yllättävästä vajaakäytön esiintymisestä.

## Ei takausta tai vakuutta

Rahastoon tehdyille sijoituksille ei ole annettu takausta tai muuta vakuutta. Rahastoon sijoituksensa tekevällä sijoittajalla on riski siitä, että sijoittaja voi menettää sijoittamansa pääoman kokonaan tai osittain.

## Likviditeettiriski

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. Markkinoiden likviditeetin muutoksilla voi olla myös huomattava vaikutus sijoitusten tuottoon, ja arvoon vaikuttaa myös puun hakkuutuotto, yleinen korkotaso ja metsänhoidon kustannukset. 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.

## Rahoitusriski

Riski rahaston rahoitustilanteen heikkenemisestä taikka vieraan pääomanehtoisen rahoituksen saatavuuden taikka hinnan muutoksista.

## Vastapuoliriski

Rahastoon kohdistuva tappioriski, joka johtuu siitä, että liiketoimen vastapuoli saattaa laiminlyödä veloitteensa. Hallitaan toimimalla muun muassa sijoittamisen, rahoituksen ja vakuuttamisen osalta tunnettujen, hyvämaineisten ja vakavaraisten vastapuolten kanssa.



# TÄRKEÄÄ TIETOA

Tässä materiaalissa esitetyt tiedot ovat luonteeltaan informatiivisia, eikä niitä tule pitää kehotuksena yksittäistä rahoitusvälinettä koskevien liiketoimien toteuttamiseen.

Tämä materiaali ei ole sijoituspalvelulain mukainen sijoitustutkimus, vaan S-Pankki-konsernin valmistamaa markkinointiaineistoa, eikä tämän materiaalin valmistamiseen siten sovelleta sijoitustutkimuksen riippumattomuutta koskevia säännöksiä ja tähän sääntelyyn sisältyviä kaupankäyntirajoituksia. Tämän materiaalin mukaiset tiedot eivät ole myöskään sijoituspalvelulain mukaista sijoitusneuvontaa. Materiaalin laatija ei vastaa toimenpiteistä, jotka on tehty tämän materiaalin perusteella.

Sijoituspalvelulain edellyttämät tiedot palveluntarjoajasta, kuluttajansuojalain mukaiset etämyyntiä koskevat tiedot sekä rahoitusvälineisiin liittyviä riskejä koskevat kuvaukset ovat saatavilla osoitteessa [www.s-pankki.fi](http://www.s-pankki.fi).

Tätä katsausta tai sen kopioita ei saa levittää Yhdysvaltoihin tai muihin vastaavanlaisten rajoitusten alaisiin maihin. Raportin levittäminen Yhdysvalloissa tai muissa vastaavanlaisten rajoitusten alaisissa maissa tai levittäminen näiden maiden kansalaisille saatetaan katsoa rikkomukseksi näissä maissa voimassa olevia lakeja vastaan.

**KIITOS**