

S-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Julkinen
25.4.2024



S-PANKKI TOIMITILA

Kassavirtatuottoa hajautetusta toimitilasalkusta

TIETOA RAHASTOSTA

Sijoitusstrategia	Toimitilakiinteistöt Suomessa
Kiinteistöjen lukumäärä	32 toimitilakiinteistöä
Sijoittajien oma pääoma (NAV)	211,5 M€
Sijoitusten markkina-arvo	342,7 M€
Vuotuinen tuottotavoite*	6 %
Hallinnointipalkkio **	A-sarja 1,43 %, B-sarja 1,25 %, C-sarja 0,80 %
Tuotonjako	Vähintään 75 % vuosittaisesta tuloksesta
Osuudenomistajia	1 514 kpl

Rahastonhoitajan terveiset – Miksi sijoittaa?

Salkku on hyvin hajautettu vuokralaisten (201kpl), toimialojen ja alueiden osalta. Kiinteistöistä 57 % sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja vuokrasopimusten keskimääräinen maturiteetti on noin 4,6 vuotta. Vuodelta 2023 rahasto on jakanut ulos noin 3,7 % kassavirtatuoton (75 % realisoituneesta tuloksesta) ja vuokratassavirta on jatkunut vakaana. Rahaston vuokrausaste tällä hetkellä on 88,8 %.

Luvut 28.3.2024 mennessä. *kuluksen jälkeen. **hallinnointipalkkio rahaston GAV-arvosta. Historiallinen tuotto tai tuottotavoite ei ole tae tulevasta tuotosta. Tutustu ennen sijoituspäätöksen tekemistä rahaston sääntöihin ja avaintietoasikirjaan.



S-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSIJOITUSRAHASTO LYHYESTI

- Suomen ensimmäinen toimitiloihin fokusoiva erikoissijoitusrahasto.
- Helppo keino sijoittaa suoran kiinteistöomistuksen kassavirtaan.
- Toimitilasijoitukset ovat suuren yksikkökokonsa ja arvonsa vuoksi yleensä saatavilla vain instituutiosijoittajille tai osuuksina pääomasijoitusrahastojen kautta, mikä yleensä vaatii suuren sijoituspääoman.

- Toimitiloilla vakaa vuokratuotto.
- Toimitilat tarjoavat kiinteistömarkkinoilla pääsääntöisesti asuntosijoittamista korkeampia vuokratuottoja.
- Kiinteistöluokassa vakaata ja ennakoitavaa vuotuista kassavirtatuottoa.
- Rahaston pitkän aikavälin tuottotavoite sijoittajille vuotuisena kassavirtana kulujen jälkeen on 6 %*,**

- S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n kiinteistötiimi hallinnoi pitkällä kokemuksella ja ammattitaidolla yhteensä yli 2 Mrd € arvoista kiinteistövarallisuutta, minkä myötä S-Pankki on kasvanut merkittäväksi toimijaksi Suomen kiinteistömarkkinassa.

*) Ilman mahdollisia kiinteistöjen myyntivoittoja, pitkän aikavälin tavoite (noin 5 vuotta).

***) Tuottotavoite perustuu arvioon. Todellinen tuotto vaihtelee sen mukaan, millainen markkinoiden kehitys on ja miten kauan sijoitusta/tuotetta pidetään hallussa. Tarkemmat tiedot sijoitukseen liittyvistä riskeistä ja rahaston riskiluokasta on kuvattu rahaston hallinnointiyhtiön verkkosivuilta löytyvissä rahaston avaintietoasiakirjoissa ja rahastoesitteessä.

RAHASTON KAUTTA KIINTEISTÖJEN KASSAVIRTAAN



- Pitkän aikavälin vuotuinen rahastotason tuottotavoite sijoittajalle on 6%*.
- Rahasto on erikoissijoitusrahasto, joka jakaa vähintään 75% tilikauden voitostaan sijoittajalle**.
- Nettotuotto muodostuu kiinteistöjen vuokratuotoista, joista vähennetään mm. kiinteistön omistamiseen ja hankintaan liittyvät kustannukset.
- Rahasto harjoittaa aktiivista sijoitusomaisuuden hallinnointia ja pyrkii toiminnallaan kehittämään sen sijoituskohteita näiden arvonkehityksen parantamiseksi.
- Rahastolla on myös mahdollisuus tuottaa lisäarvoa sijoittajilleen myymällä kohteita markkinatilanteet huomioiden.
- Rahasto tehostaa toimintaansa vieraalla pääomalla enintään 50% rahaston kokonaisarvosta, GAV (rahaston kokonaisvarat sisältäen rahaston käyttämän vieraan pääoman).
- Rahaston arvoon vaikuttavat mm. kiinteistöjen ja rahaston muiden sijoitusten sekä johdannaisten arvonmuutokset***.

*) Ilman mahdollisia kiinteistöjen myyntivoittoja, pitkän aikavälin tavoite (noin 5 vuotta). Tuottotavoite perustuu arvioon. Todellinen tuotto vaihtelee sen mukaan, millainen markkinoiden kehitys on ja miten kauan sijoitusta/tuotetta pidetään hallussa. Tarkemmat tiedot sijoitukseen liittyvistä riskeistä ja rahaston riskiluokasta on kuvattu rahaston hallinnointiyhtiön verkkosivuilta löytyvissä rahaston avaintietoasiakirjoissa ja rahastoesitteessä.

***) Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia.

***) Suojaustarkoituksessa tehdyt johdannaissopimukset



MIKSI SJOITTAAN?

- Sijoita kuten instituutiot – Ammattimainen päätöksenteko, merkittävä volyymi ja vankka kokemus.
- Raskas kiinteistöjen hallinta ammattilaisten käsissä.
- Useat institutionaaliset sijoittajat ovat sijoittaneet rahastoon varojaan
 - ”Toimiva tuote – isoille ja pienemmillekin sijoittajille”.
- Suuri massa tuo hajautushyödyn.
- Suursijoittajan mahdollisuudet piensijoittajan ulottuville.
- Kiinteistöt ovat historiallisesti antaneet vakaata arvonkehitystä*, inflaatio suojaa ja vuotuista velalla tehostettua kassavirtaa.

*) Historiallinen tuotto ei ole taatua tulevaisuudesta. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea tulevaisuudessa. Tarkemmat tiedot sijoitukseen liittyvistä riskeistä ja rahaston riskiluokasta on kuvattu tämän esityksen lopussa sekä rahaston hallinnointiyhtiön verkkosivuilta löytyvissä rahaston avaintietoasiakirjoissa ja rahastoesitteessä.

SIJOITA SUURSIJOITTAJIEN MATKASSA

- Rahasto on saanut laajaa kiinnostusta myös muiden institutionaalisten sijoittajien keskuudessa, mukana mm. Fennia-konserni, Ilmarinen sekä Apteekkien Eläkekassa.
- Rahaston kulurakenne on tehokas johtuen suuresta hallinnoitavan kiinteistövarallisuuden määrästä.

Rahaston hallinointiyhtiö:

S-Pankki Rahastoyhtiö Oy

Säilytysyhteisö:

SEB

Vieras pääoma:

SEB, OP sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo

Kiinteistöjen ylläpito ja hallinointi:

Retta Management Oy

Tilintarkastaja:

KPMG Oy Ab, Petri Kettunen KHT

Kiinteistöarviointi:

CBRE Finland Oy

fennia

ILMARINEN



SIJOITUSKOHTEIDEN VALINTA

Sijoitusstrategian pääpiirteet

1.

- Suomessa sijaitsevat toimitilakiinteistökohteet*
 - toimisto-, liike-, tuotanto-, logistiikka-, majoituskiinteistöt.
- Kiinteistöalan ammattilaiset etsivät ja analysoivat sijoituskohteet.
- Ulkopuoliset riippumattomat KHK-arvioitsijat määrittävät salkun kiinteistöjen markkina-arvon kvartaaleittain sekä osto- ja myyntitilanteessa.
- Rahaston sijoituskohteiden tulee olla vähintään normaalissa kunnossa rakennuksen tekninen ikä ja käyttötarkoitus huomioiden.

2.

- Sijoituskohteiden valinnassa painotetaan tilanteesta riippuen seuraavia ominaisuuksia:
 - sijaintia
 - kohteen tuottotaso
 - kiinteistön laatua
 - vuokralaisanalyysiä
 - likviditeettiä mahdollisessa myyntitilanteessa
 - kohteen kehitys- ja arvonnousupotentiaalia
 - tilojen monikäyttöisyyttä ja muuntojoustavuutta
 - kohteen vakaata arvonkehitystä.

3.

- Rahasto ei sijoita kohteisiin, joissa on korkea tuotto yhdistettynä korkeaan riskiin.
- Rahasto voi harjoittaa kehitys- ja korjaustoimintaa lain sallimissa rajoissa (enint. 20 % nettoarvosta (NAV)).
- Likvidien varojensa väliaikaiseksi hajauttamiseksi, rahasto pyrkii tarvittaessa sijoittamaan enintään 5 % rahaston arvosta (GAV) eurooppalaisiin julkisesti noteerattuihin kiinteistösijoitus-yhtiöiden osakkeisiin, REIT:hin ja indeksiosuusrahastoihin (ETF). ETF-sijoitusten paino voi olla korkeintaan 15 % NAV:sta.

*) Voivat sisältää myös vuokra-asuntoja ilman että asunnot muodostaisivat yksittäisen kiinteistön pääkäyttötarkoitusta sekä vähäisessä määrin vapaa-ajan kiinteistöjä.

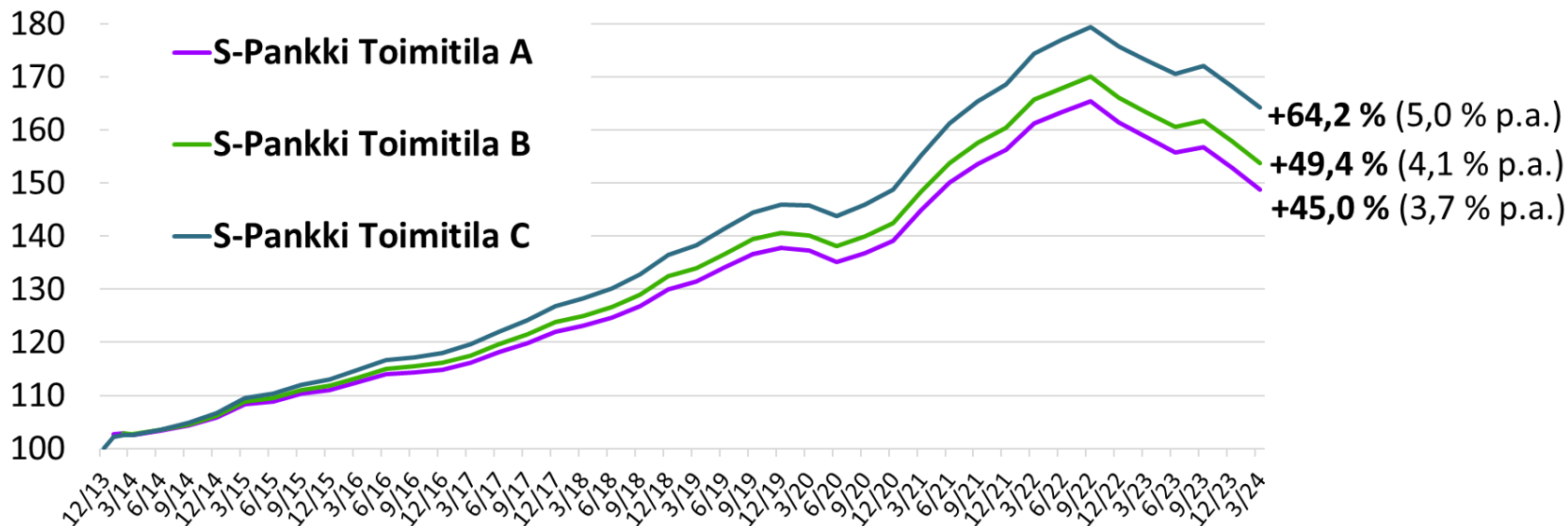
SALKUN HAJAUTUS

Sijoitusstrategian pääpiirteet

Sijainti	Osuus salkusta
Pääkaupunkiseutu ja ympäristökunnat	50–100 %
Yksittäinen kaupunki (ei PKS) talousalueineen, yli 100 000 asukasta ja	50 %
Yksittäinen kaupunki (ei PKS) talousalueineen, alle 100 000 asukasta yhdessä enintään	
Yksittäinen kaupunki (ei PKS) talousalueineen, alle 100 000 asukasta enintään	20 %
Käyttötarkoitus	
Toimisto- ja liiketila	50–100 %
Tuotanto-/logistiikkatila	0–30 %
Majoitus ja muut käyttötarkoitukset	0–20 %
Vuokralaiset	
Yksittäinen vuokralainen tai ketju	Enintään 20 %

- Kiinteistösijoitukset hajautetaan sijainnin, käyttötarkoituksen ja vuokralaisten osalta.
 - Kohteet kasvukeskuksissa: pääkaupunkiseutu ympäristökuntineen + suuret kaupungit talousalueineen.
 - Sijaintiallokaatiosta voidaan väliaikaisesti poiketa salkun rakennus-, muokkaus- ja purkutilanteissa, kuitenkin siten, että pääkaupunkiseudun paino pysyy suurimpana.
- Yksittäisen kohteen hankintaan vaikuttaa sen likvidisyys sekä osuus sijoitusomaisuudesta.
 - Kiinteistöjen yksittäisten arvojen tavoitellaan olevan 5–30 miljoonan euron välillä, kuitenkin siten, että yksikään kohde ei saa strategian mukaan ylittää 25 % rahaston arvosta.

RAHASTO-OSUUKSIEN TUOTTOKEHITYS



Tuotto	A	B	C
3 kk	-2,7 %	-2,6 %	-2,5 %
6 kk	-5,0 %	-4,9 %	-4,6 %
12 kk	-6,1 %	-5,8 %	-5,1 %
2024 YTD	-2,7 %	-2,6 %	-2,5 %
2023	-5,2 %	-4,9 %	-4,2 %
Tuotto alusta	45,0 %	49,4 %	64,2 %
Tuotto alusta (p.a.)	3,7 %	4,1 %	5,0 %
Volatiliteetti (p.a.)	3,1 %	3,1 %	3,1 %

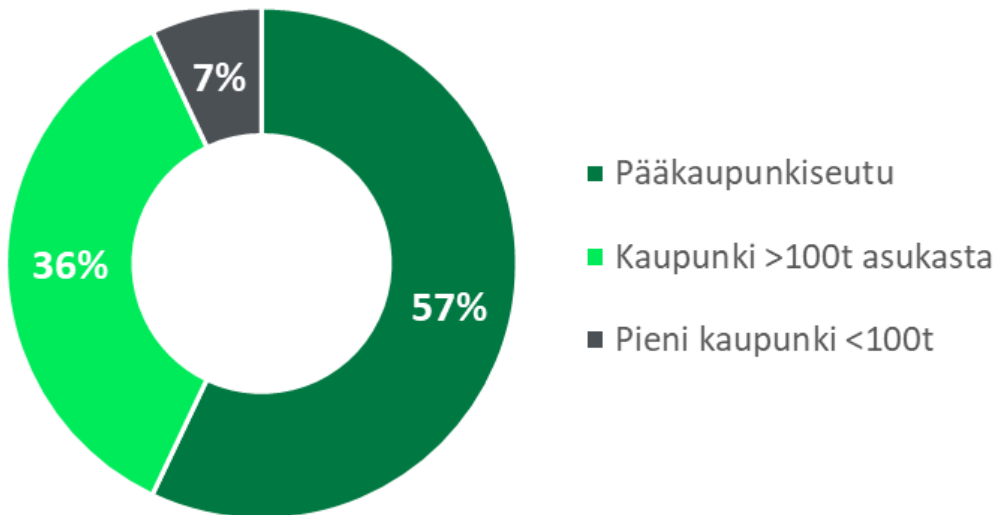
Rahaston maksamat tuotto-osuudet:

Vuodelta 2023	3,7 %	75 % / 8,3 M€
Vuodelta 2022	5,3 %	100 % / 14,6 M€
Vuodelta 2021	3,7 %	100 % / 9,6 M€
Vuodelta 2020	5,7 %	100 % / 13,8 M€
Vuodelta 2019	5,5 %	100 % / 14,8 M€
Vuodelta 2018	5,5 %	100 % / 12,1 M€
Vuodelta 2017	8,9 %	100 % / 16,7 M€
Vuodelta 2016	5,9 %	100 % / 10,9 M€
Vuodelta 2015	6,2 %	100 % / 9,3 M€
Vuodelta 2014	4,8 %	100 % / 5,5 M€

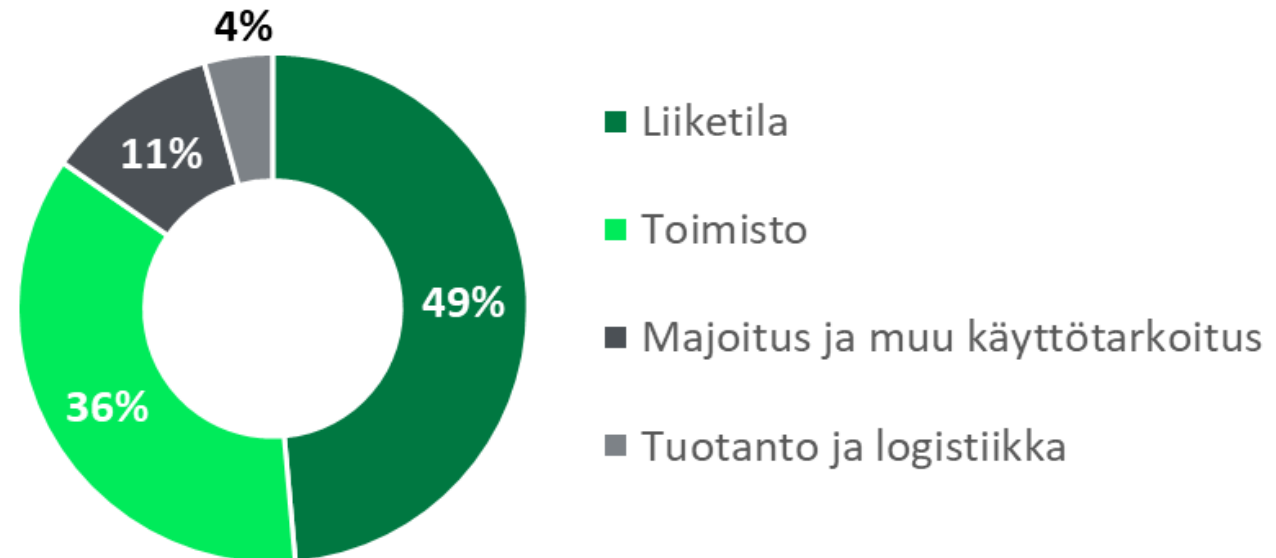
Rahaston arvonlaskenta suoritetaan vuosineljänneksittäin. Osuussarjojen tuottoerot selittyvät hallinnointipalkkioiden eroilla, jotka lasketaan kokonaisarvosta (GAV). Tuottotaulukossa ja arvonkehitysgraafissa on huomioitu rahaston vuotuinen tuotonjako ilman mahdollisia ennakonpidätyksiä/veroja (Vuoden 2023 tuoton osalta n. 3,7 % rahaston tuotonjakohetken (3/2024) sijoitetulle pääomalle). Erot rahaston osuussarjojen tuotoissa johtuvat sarjojen eri suuruisista hallinnointipalkkioista. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevaisuudesta. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea tulevaisuudessa. Tarkemmat tiedot vuosittaisten tuotto-osuuksien maksamisesta ja niitä koskevasta päätöksenteosta on kuvattu rahaston hallinnointiyhtiön verkkosivuilta löytyvissä rahaston säännöissä.

RAHASTON KIINTEISTÖSALKKU

KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA



KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA



Luvut 28.3.2024 mennessä. Jakaumat suhteutettu kiinteistösalkun markkina-arvojen mukaan.

RAHASTON KIINTEISTÖSALKKU 3/2024

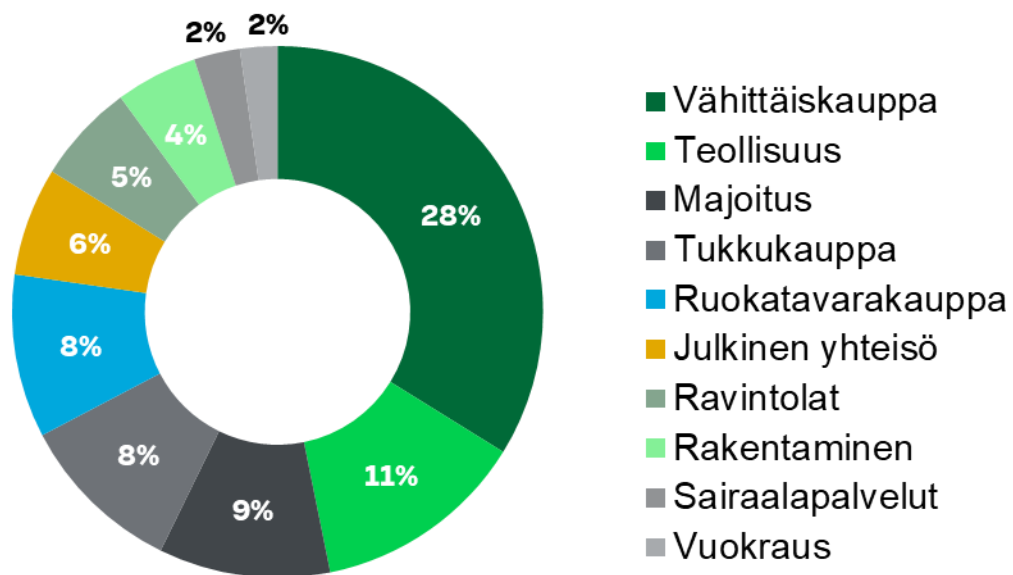
Kaupunki	Kaupunki	Kohde	Käyttötarkoitus	Vuokra-ala m ²	Rahaston omistus	Hankittu rahastoon
Helsinki	Helsinki	Koy Helsingin Hopeatie 2	Toimisto/liiketila	11 340	100 %	Q4/2013
Helsinki		Koy Pasilanraitio 9	Toimisto	5 887	100 %	Q4/2013
Helsinki		Koy Helsingin Paciuksenkatu 29	Toimisto/liiketila	3 246	100 %	Q1/2014
Helsinki		Koy Nuijamiestentie 12	Toimisto	3 060	100 %	Q2/2015
Helsinki		Koy HTC Kon-Tiki	Toimisto	2 755	100 %	Q1/2016
Helsinki		Koy Helsingin Isonpellontie 7-9	Liiketila	2 585	100 %	Q4/2017
Helsinki		Hotelli Katajanokka Oy	Hotelli	6 140	100 %	Q4/2018
Espoo	Espoo	Koy Munkkivuodontie 44	Toimisto	3 094	100 %	Q4/2013
Espoo		Koy Quartetton Basso	Toimisto	5 299	100 %	Q4/2016
Espoo		Koy Espoon Suomalaisentie 5	Liiketila	7 916	100 %	Q4/2019
Espoo		Koy Suurpellon Keskus	Liiketila	4 497	100 %	Q2/2022
Vantaa	Vantaa	Koy Plaza Business ParkTuike	Toimisto	5 282	100 %	Q1/2014
Vantaa		Koy Vantaan Mestarintie 8	Logistiikka	4 540	100 %	Q2/2014
Vantaa		Koy Vantaan Avia	Liiketila	2 813	100 %	Q4/2015
Vantaa		Koy Vantaan Kauppaportti	Liiketila	15 886	100 %	Q1/2017
Vantaa		Koy Porttisuontie 7	Liiketila	4 858	100 %	Q4/2018
Vantaa		Koy Vantaan Kaivokselantie 9	Toimisto	5 132	100 %	Q1/2020
Lohja	Lohja	Koy Lohjan Yrittäjätalo	Toimisto	3 253	100 %	Q4/2013
Järvenpää	Järvenpää	Koy Järvenpää Yrittäjänkatu 4	Tuotantotila	5 450	100 %	Q3/2017
Hämeenlinna	Hämeenlinna	Koy Tiiriönsuontie 2	Liiketila	6 115	100 %	Q4/2014
Lahti	Lahti	Koy Lahden Aleksanterinkatu 24 a ja b	Toimisto	7 181	100 %	Q2/2015
Tampere	Tampere	Koy Tampereen Rautatienkatu 23	Hotelli	5 644	100 %	Q4/2013
Turku	Turku	Koy Biolinja 27	Liiketila	4 608	100 %	Q4/2013
Turku		Koy Biolinja 20	Liiketila	8 652	100 %	Q2/2016
Turku		Turku High Tec Centre 2 Oy	Toimisto	3 977	100 %	Q4/2019
Jyväskylä	Jyväskylä	Koy Jyväskylän Vasarakatu 25	Liiketila	4 760	100 %	Q2/2015
		Koy Jyväskylän Paperitehtaankatu 9	Toimisto	9 780	100 %	Q3/2018
Seinäjoki	Seinäjoki	Koy Seinäjoen Liiketalo	Liiketila	7 495	100 %	Q4/2015
Vaasa	Vaasa	Koy Cutter Fastighets	Liiketila	4 510	100 %	Q3/2016
Oulu	Oulu	Koy Kaakkurin Liikekeskus	Liiketila	2 732	100 %	Q3/2013
Kuopio	Kuopio	Koy Kuopion Kauppakatu 41	Liiketila	10 486	100 %	Q2/2018
Pori	Pori	Koy Porin Paanakedonkatu 16-18	Liiketila	6 406	100 %	Q2/2018

185 374 m²

- Pääosa salkun 32 kiinteistöstä on pääkaupunkiseudulla sijaitsevia toimisto- ja liiketiloja.
- Salkun vuokrattava pinta-ala on yhteensä 185.374 m².

VUOKRALAISHAJAUTUS

VUOKRALAISTEN TOIMIALAT TOP 10



Luvut 28.3.2024 mennessä.

VUOKRALAISET JA KASSAVIRTA

noin
4,6 vuoden
maturiteetti

Sopimukset
merkittävilta osin
indeksoituja

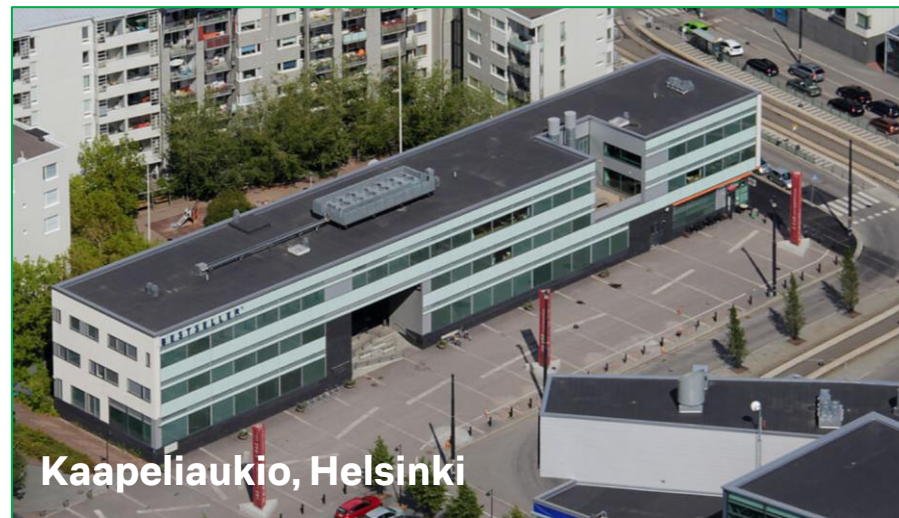
noin
88,8 %
vuokrausaste

Suurimman yksittäisen vuokralaisen
osuus kassavirrasta noin
7,2 %

Noin
52,8 %
kassavirrasta tulee 20 suurimmalta
vuokralaiselta

noin
201
vuokralaista

Toimistoa business parkista pääkonttoriin



Menestyviä liikepaikkoja hyvillä vuokralaisilla



SALKUN SIJOITUSKOHTEET 1/3

HELSINKI

Hopeatie 2
Helsinki, rak.v. 1980
11.340 m²



Koy Pasilanraitio 9
Helsinki, rak.v. 1983
6.265 m²



Koy HTC Kon-Tiki
Helsinki, rak.v. 2001
2.755 m²



Koy Helsingin Paciuksenkatu 29
Helsinki, rak.v. 1996
3.245 m²



Koy Nuijamiestentie 12
Helsinki, rak.v. 2009
2.927 m²



Koy Helsingin Isonpellontie 7-9
Helsinki, rak.v. 2018
2.585 m²



Hotelli Katajanokka Oy
Helsinki, rak.v. 1837 & 1888/2006
6.410 m²



ESPOO

Linnoitustie 2
Espoo rak.v. 2001
5.205 m²



Koy Munkkivuodentie 44
Espoo, rak.v. 2002
3.560 m²



Koy Espoon Suomalaistentie 5
Espoo, rak.v. 2015
7.916 m²



Koy Suurpellon Keskus
Espoo, rak.v. 2017
4.496 m²



SALKUN SIJOITUSKOHTEET 2/3

VANTAA

Koy Vantaan Kauppaportti
Vantaa, rak.v. 2008
15.381 m²



Plaza Tuike Aviapolis
Vantaa, rak.v. 2013
5.282 m²



Koy Vantaan Avia
Vantaa, rak.v. 2012
2.812 m²



Koy Vantaan Mestarintie 8
Vantaa, rak.v. 2008
4.541 m²



Koy Porttisuontie 7
Vantaa, rak.v. 1987
4.858 m²



Koy Vantaan Kaivoksetantie 9
Vantaa, rak.v. 2001
5.132 m²



TURKU

Koy Biolinja 27
Turku, rak.v. 2012
4.112 m²



Koy Biolinja 20
Turku, rak.v. 2013
8.652 m²



Turku High Tech Centre 2 Oy
Turku, rak.v. 2004
3.977 m²



JYVÄSKYLÄ

Koy Jyväskylän Vasarakatu 25
Jyväskylä, rak.v. 2015
4.685 m²



Koy Jyväskylän Paperitehtaankatu 9
Jyväskylä, rak. V. 2020
9.714 m²



TAMPERE

Koy Treen Rautatiekatu 23
Tampere, rak.v. 2012
5.644 m²



SALKUN SIJOITUSKOHTEET 3/3

JÄRVENPÄÄ

Koy Järvenpään Yrittäjänkatu 4
Järvenpää, rak.v. 2014
5.450 m²



SEINÄJOKI

Koy Seinäjoen Liiketalo
Seinäjoki, rak.v. 2007
7.490 m²



KUOPIO

Koy Kuopion Kauppakatu 41
Kuopio, rak.v. 1977 ja 2015
10.466 m²



LAHTI

Koy Lahden Aleksanterinkatu 24
Lahti, rak.v. 2009 ja 2011
7.196 m²



VAASA

Koy Cutter Fastighets
Vaasa, rak.v. 2007 ja 2014
4.511 m²



PORI

Koy Porin Paanakedonkatu 16-18
Pori, rak.v. 2005 ja 2017
6.406 m²



HÄMEEN- LINNA

Tiirionsuontie 2
Hämeenlinna, rak.v. 2000
6.111 m²



OULU

Koy Kaakkurin liikekeskus
Oulu, rak.v. 2005
2.790 m²



LOHJA

Koy Lohjan Yrittäjätalo
Lohja, rak.v. 2012
3.243 m²





S-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

- **Likvidi** arvo ja merkinnät 4 x vuodessa, lunastus 2 x vuodessa.
- **Suomalaisia toimitiloja** erikoissijoitusrahaston kautta.
- Tavoitteena **6 %:n vuotuinen tuotto**.*
- Max **50 %:n velkavipu**.

* Aiemman tuottokehityksen perusteella ei voida muodostaa luotettavia oletuksia tulevasta tuotto- tai arvonkehityksestä. Tuotto voi jäädä saamatta ja sijoitetun pääoman voi jopa menettää. Tarkemmat tiedot sijoitukseen liittyvistä riskeistä ja rahaston riskiluokasta on kuvattu rahaston hallinnointiyhtiön verkkosivuilta löytyvissä rahaston avaintietoasiakirjoissa ja rahastoesitteessä.

RAHASTON SALKUNHOITOTIIMI



Tiia Vuolle, KTM

Rahastonhoitaja, S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto

Aiemmin Fennia Varainhoidossa sekä Technopolis Oyj:ssä. Kokemusta kiinteistö-portfolioiden hallinnasta, vuokrausliiketoiminnasta, transaktioista sekä vaativista kiinteistökehityshankkeista. Työkokemus alalla yli 15 vuotta, Fenniassa ja S-Pankissa vuodesta 2017.



Niklas Sopenen, KTM

Head of Business Controlling

Aiemmin Fennia Varainhoidossa sekä KPMG:llä. Vastuualueena kiinteistöerikoissijoitusrahastojen taloushallinto ja raportointi. Kokemusta kiinteistöjen ja rahastojen taloushallinnosta, kiinteistötalouden erityiskysymyksistä, rahoituksesta ja transaktioista. Työkokemus alalla yli 13 vuotta, S-Pankissa vuodesta 2017.



Ville Yrjölä, KTM

johtaja, kiinteistörahastot

Aiemmin Fennia Varainhoidossa eri positioissa sekä Aberdeen Asset Managementissa. Toiminut rahastonhoitajana, controllerina, tilintarkastajana sekä rahastoyhtiön toimitusjohtajana. Työkokemus alalla yli 20 vuotta, S-Pankissa vuodesta 2014.



Aija Kosonen, tradenomi

Asset manager

Aiemmin Technopolis Oyj:ssä. Kokemusta kiinteistö-portfolioiden hallinnasta, vuokrausliiketoiminnasta. Työkokemus alalla yli 15 vuotta, S-Pankissa vuodesta 2022.

RAHASTON SALKUNHOITOTIIMI



Heidi Ketolainen, OTM, VTK, VT

Johtaja, Transactions, Finance and Controlling

Toiminut aiemmin Fennia Varainhoidon hallinto- ja lakiasiainjohtajana sekä toimitusjohtajan sijaisena. Alalla vuodesta 2002 eri tehtävissä, mm. Asianajotoimisto Roschierilla, Lemminkäisellä ja Hypossa.



Ville Myllymäki, OTM

Senior transaktiojuristi

Toiminut aiemmin asianajajana Suomen johtavissa asianajotoimistoissa, kuten Castrén & Snellmanilla ja Roschierilla. Myllymäellä on lähes 8 vuoden kokemus kiinteistötransaktioista ja -kehityshankkeista sekä niihin liittyvistä sopimuksista ja neuvotteluprosesseista



Netta Pitkämäki, OTM

transaktiojuristi

Toiminut aiemmin asianajajana Suomen yhdessä johtavimmista asianajotoimistoista Hannes Snellmanilla. Pitkämäellä on noin 5 vuoden kokemus kiinteistötransaktioista ja -kehityshankkeista.

TÄRKEÄÄ TIETOA

Materiaalin laatija:

- S-Pankki Rahastoyhtiö Oy (Y-tunnus 0979133-9), päätoimiala: sijoitus- ja vaihtoehtorahastojen hallinnointi (jäljempänä ”S-Pankki”)
- Yhteystiedot: Mikonkatu 9, 00100 Helsinki, Asiakaspalvelu 09-61346250, www.s-pankki.fi
- Yhtiö on merkitty Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin.
- Yhtiön toimintaa valvova viranomaisena on Finanssivalvonta (Snellmaninkatu 6, PL 159, 00101 Helsinki, www.finanssivalvonta.fi).

Sijoituspalvelun tarjoaja:

- S-Pankki Oyj (Y-tunnus 2557308-3), päätoimiala: Luottolaitostoiminnasta annetun lain mukainen liiketoiminta. S-Pankki tarjoaa sijoituspalvelulain 1 luvun 15 §:ssä tarkoitettuja sijoituspalveluja. (jäljempänä ”S-Pankki”)
- Yhteystiedot: Fleminginkatu 34, 00510 Helsinki, Asiakaspalvelu 010 76 5800, www.s-pankki.fi
- Yhtiö on merkitty Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin.
- Yhtiön toimintaa valvova viranomaisena on Finanssivalvonta (Snellmaninkatu 6, PL 103, 00101 Helsinki, www.finanssivalvonta.fi).

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

S-Pankki ei vastaa toimenpiteistä, jotka on tehty tämän materiaalin perusteella. Sijoitustoimintaan liittyy aina taloudellinen riski ja asiakas vastaa siten itse omien sijoituspäätöstensä taloudellisista tuloksista sekä näiden vaikutuksesta asiakkaan verotukseen. Tuotto voi jäädä saamatta ja sijoitetun pääoman voi jopa menettää.

Rahoitusvälineen mennyt kehitys ei välttämättä ohjaa tulevaa kehitystä. Ennen sijoituspäätöksen tekemistä asiakkaan on syytä tutustua huolella sijoitusmarkkinoihin ja eri sijoitusvaihtoehtoihin. Asiakkaan tulee tarvittaessa kääntyä oman veroasiantuntijansa tai muun liiketoimintaa tai sijoituspalvelua konsultoivan asiantuntijan puoleen. Verotukseen liittyvistä asioista saa myös lisätietoa osoitteesta www.vero.fi.

Tämä materiaali ei ole sijoitustutkimus, vaan markkinointimateriaalia, 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 valmistamisessa ei ole otettu huomioon vastaanottajan taloudellista tilannetta tai muita henkilökohtaiseen tilanteeseen liittyviä olosuhteita, vaan materiaalin tarkoituksena on antaa yleistä tietoa materiaalin kohteena olevista rahoitusvälineistä / markkinoista / sijoitustoiminnasta ja toimia siten materiaalin kohteena olevien rahoitusvälineiden / markkinoiden / sijoitustoimenpiteiden markkinointimateriaalina.

Sijoituspalvelulain edellyttämät tiedot palveluntarjoajasta, kuluttajansuojalain mukaiset etämyyntiä koskevat tiedot sekä rahoitusvälineisiin liittyviä riskejä koskevat kuvaukset ovat saatavilla osoitteessa www.S-pankki.fi. Asiakasta kehoitetaan tutustumaan näihin tietoihin ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

Tämä materiaali on tarkoitettu ainoastaan nimetyn vastaanottajan käyttöön, eikä vastaanottajalla ole oikeutta luovuttaa, kopioida, jäljentää tai muuten siirtää tätä ilman S-pankin suostumusta kolmannelle osapuolelle. Tämän materiaalin tekijänoikeus © ja kaikki muut immateriaalioikeudet kuuluvat S-Pankille, ja kaikki oikeudet on pidätetty kaikissa maissa.

Tätä materiaalia tai sen kopioita ei saa levittää Yhdysvaltoihin eikä yhdysvaltalaisille vastaanottajille vastoin Yhdysvaltain laissa asetettuja rajoituksia. Materiaalin levittäminen Yhdysvalloissa saatetaan katsoa rikkomukseksi näitä lakeja vastaan.

S-Pankin edustajan kanssa käydyt puhelinkeskustelut voidaan tallentaa ja tallenteita voidaan käyttää apuna riitaisuuksien selvittämisessä.

LIITTEET

MERKINTÄ, LUNASTAMINEN JA TUOTON MAKSAMINEN

Rahasto-osuuksien merkintä

- Rahasto-osuuksia voi merkitä vähintään neljä kertaa vuodessa maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä.
- Merkintätoimeksianto tulee olla toimitettu sekä varojen tulee olla todennettavissa rahaston merkintätalilla merkintäpäivänä ennen klo 16.00.
- Vuoden 2024 merkintäpäivät (kvartaaleittain) ovat 28.3.2024, 28.6.2024, 30.9.2024 ja 31.12.2024.
- Lisätietoja saatavilla rahaston säännöistä ja rahastoesitteestä.
- HUOM! Mikäli merkintätoimeksianto tai varojen siirto viivästyy merkintäpäivästä, toteutetaan se seuraavana merkintäpäivänä.

Rahasto-osuuksien lunastaminen

- Lunastusajankohdat ovat vuosittain maaliskuun ja syyskuun viimeisenä pankkipäivänä.
- Vuoden 2024 lunastuspäivät (puolivuosittain) ovat 28.3.2024 ja 30.9.2024.
- Lunastustoimeksianto tulee olla toimitettuna S-Pankki Rahastoyhtiölle viimeistään lunastuspäivänä ennen klo 16:00. Lunastustoimeksianto, joka on vastaanotettu lunastuspäivänä ennen klo 16.00, toteutetaan seuraavan lunastuspäivän arvoon. Tämä tarkoittaa, että lunastusprosessi kestää vähintään puoli vuotta.
- Rahaston arvo julkistetaan viimeistään 15. pankkipäivänä arvonlaskentapäivän jälkeen. Tähän arvoon tehdyt lunastukset maksetaan asiakkaille 15 pankkipäivän kuluessa arvonlaskennan suorittamisen jälkeen, jos rahastolla on riittävästi käteisvaroja.
- Jos rahasto joutuu realisoimaan omaisuuttaan lunastuksen toteuttamista varten, määräytyy osuuden arvo omaisuuden realisointihetkeä lähimmän seuraavan arvopäivän rahasto-osuuden arvon mukaan, joka voi olla enintään 6 kuukauden päässä alkuperäisestä lunastuksen toteutusajankohdasta.
- Lunastukset tulee ilmoittaa mahdollisimman hyvissä ajoin etukäteen, jolloin salkunhoidolla on aikaa reagoida ja asiakas myös saa varat mahdollisimman nopeasti.
- HUOM! Mikäli lunastustoimeksianto viivästyy siirtyy se seuraavalle lunastuspäivälle.
- Tarkemmat tiedot ovat saatavilla rahastoesitteessä ja säännöissä.

Rahaston tuoton maksaminen

- Rahasto maksaa tuotto-osuutena vähintään 75 % vuotuisesta tuotostaan**.
- Jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta päättää S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n varsinainen yhtiökokous. Tuotto maksetaan 2 kk:n kuluessa varsinaisesta yhtiökokouksesta.
- Varsinainen yhtiökokous järjestetään vuosittain maaliskuussa (arviolta).
- Tavoitteena on, että tuotolla voidaan heti merkitä uusia osuuksia maaliskuun lopun merkinnässä.
- Mikäli osuudenomistaja ei erikseen ilmoita tuotto-osuuden maksutapaa merkintätoimeksiantolomakkeella***, merkitään varoilla uusia osuuksia (verojen pidätyksen jälkeen).

*) Vakuutuskuoren alle tehtävät sijoitukset tulee toteuttaa viimeistään merkintäpäivää edeltävänä pankkipäivänä.

**) Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia tuottoja.

***) Ilmoitetaan merkintälomakkeen lisätietoja kentässä (tai kirjallisesti S-Pankki Rahastoyhtiölle).

RAHASTON HINNOITTELU

Osuussarja	A	B	C
Vähimmäissijoitus	200 €	100 000 €	5 000 000 €
Hallinnointipalkkio GAV:sta *	1,43 %	1,25 %	0,80 %
Merkintäpalkkio	1,50 %	0,50 %	0,00 %
Lunastuspalkkio	<1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1,5 % >5v = 1%	<1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1,0 % >5v = 0,5%	<1 v = 4 % 1-3 v = 3 % 3-5 v = 2,0 % >5v = 0%
	maksetaan rahastolle	maksetaan rahastolle	maksetaan rahastolle
Tuottosidonnainen palkkio	15 % siitä rahaston yhden kalenterivuoden kokonaistuoton osasta, joka ylittää 7 % NAV-arvosta	15 % siitä rahaston yhden kalenterivuoden kokonaistuoton osasta, joka ylittää 7 % NAV-arvosta	15 % siitä rahaston yhden kalenterivuoden kokonaistuoton osasta, joka ylittää 7 % NAV-arvosta
Tuottosidonnaisen palkkion vertailutuotto**	7 % vuositasolla	7 % vuositasolla	7 % vuositasolla
Tuottosidonnaisen palkkion rajoite	Korkeintaan 15 % kahden vuoden kokonaistuotosta	Korkeintaan 15 % kahden vuoden kokonaistuotosta	Korkeintaan 15 % kahden vuoden kokonaistuotosta

*) Hallinnointipalkkio per annum; GAV (Gross Asset Value) rahaston bruttoarvo sisältäen vieraan pääoman.

***) Tarkemmat tiedot tuottosidonnaisen palkkion laskentaperiaatteista on kuvattu ja ovat saatavilla rahaston säännöissä ja rahastoesitteessä.

**Vuoden 2024
merkintäajankohdat:
28.6.2024
30.9.2024
31.12.2024**

KUSTANNUSJAKO FIVAN OHJEISTUKSEN MUKAISESTI

Esimerkkejä kuluista*:

Rahaston kulut:

- Sijoituskiinteistöjen yhtiövastikkeilla katettavat hoito-, ylläpito- ja korjauskulut
- Sijoituskiinteistöjen perusparannukset (tarve aktivoitu taseisiin)
- Kiinteistöverot
- Sijoituskiinteistöjen hankintaan ja myymiseen liittyvät kustannukset
- Muut sijoituskiinteistöjen omistamiseen ja vuokraukseen liittyvät kulut
- Rahaston vieraan pääoman kustannukset (korkokulut ym.)
- Sijoituskiinteistöjen kirjanpito ja tilintarkastus
- KHK-arvioinnin kustannukset
- Säilytysyhteisön perimät palkkiot.

Hallinnointiyhtiön kulut:

- Salkunhoidon kustannukset (palkat, kiinteistökannan seuranta, uuskohteiden analyysi ja markkinaseuranta)
- Arvonlaskenta ja osuusrekisterin ylläpitokulut
- Salkunhoidon järjestäminen ja valvonta
- Riskienhallinta
- Muut hallintokulut.

*) Kustannusjako ei ole tyhjentävä, vaan tarkoitettu suuntaa antavaksi.

RAHASTON RISKIT 1/2

Sijoituspäätöstä tehdessä huomioitavia seikkoja

S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n hallitus on arvioinut rahastoon kohdistuvan toimialariskin, kohderiskin, maantieteellisen riskin, vuokraustoimintaan liittyvän riskin, markkinariskin, operatiivisen riskin, likviditeettiriskin, rahoitusriskin, vastapuoliriskin ja Force Majeure -riskin sekä vahvistanut asianmukaiset ja tehokkaat järjestelyt, menettelyt ja tekniikat, joiden avulla rahaston hallinnoinnista vastaava S-Pankki Rahastoyhtiö Oy kykenee ajantasaisesti hallitsemaan rahastoon kohdistuvat riskit sekä varmistamaan, että kokonaisriskille sijoitusrahastolaissa, laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista ja rahaston säännöissä asetettuja rajoja noudatetaan.

Toimialariski

- Toimialariskillä tarkoitetaan rahaston kiinteistökohteiden vuokralaisten toimialakehityksen vaikutusta rahasto-osuuden arvoon.
- Toimialariskiä hallitaan huomioimalla rahaston sijoituskohteiden hajautus muun muassa kiinteistöjen käyttötarkoituksen perusteella. Sijoitusstrategian noudattaminen sijoitustoiminnassa ja tämän noudattamisen valvonta ovat keskeisin tapa hallita myös toimialariskiä. Toimialariskin hallintaan kuuluu myös kiinteistörahastomarkkinan yleisestä tilasta tai maineesta aiheutuvien seurausten ennakointi.

Kohderiski

- Kohderiskillä tarkoitetaan rahaston jonkin kiinteistökohteen (tontti, muu maa-alue, asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osake) ominaisuuksien heikkenemisestä aiheutuvaa omaisuuserän arvon merkittävää alenemista.
- Salkku voi koostua yhdestä tai useammasta kiinteistösjoiutuksesta tai kiinteään omaisuuteen liittyvistä kiinteistöarvopapereista, jolloin yksittäistä kiinteistöä tai kiinteistöarvopaperia koskevat tapahtumat voivat vaikuttaa merkittävästi rahaston tuottoon.

Maantieteellinen riski

- Maantieteellisellä riskillä tarkoitetaan rahaston tietyille maantieteelliselle alueelle sijoittuviin kiinteistösjoiutuksiin liittyvää riskiä, jolloin sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisilla olosuhteilla voi olla merkittävä ja ennakoimaton vaikutus rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidiyteen. Rahaston sijoituksista pääosa on sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisiin kiinteistöihin kohdistuviin kiinteistöarvo-papereihin. Tällöin Suomen taloudellisilla ja poliittisilla olosuhteilla on merkittävä vaikutus rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidiyteen. Rahasto voi sijoittaa varansa rajoituksetta eri alueille Suomessa. Maantieteellistä riskiä pienennetään hajauttamalla sijoituksia strategian mukaisesti Suomessa maantieteellisesti. Riskiä pienentää myös se, että rahaston kiinteistösjoiutukset sijaitsevat pääosin isoissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa.

Vuokraustoimintaan liittyvä riski

- Vuokraustoimintaan liittyvällä riskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että rahasto ei saa vuokrattua ostettuja tontteja, muita maa-alueita tai asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden perusteella hallittavia huoneistoja tai muita tiloja tai niitä ei saada vuokrattua odotetulla vuokratasolla. Kaikkien kiinteistösjoiutusten osalta mahdolliset vuokranmaksuhäiriöt ovat osa vuokraustoimintaan liittyvää riskiä ja myös likviditeettiriskiä. Tonttien ja muiden maa-alueiden vuokraus tapahtuu lähtökohtaisesti niiden ostohetkellä pitkällä vuokrasopimuksella, jolloin niihin liittyvät vuokraustoiminnan riskit ovat luonteeltaan sopimusteknisiä ja/tai liittyvät sopimuskauden ennaikaiseen keskeytymiseen. Rahasto arvioi ja huomioi jo ostohetkellä ostettavan sijoituskohteen vuokrausriskin.

Markkinariski

- Markkinariskillä tarkoitetaan rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu rahaston sijoituskohteiden markkina-arvon vaihtelusta. Vaihtelu aiheutuu markkinamuuttujien kuten korkojen, inflaation, sijoitusmarkkinan tai lainsäädännön muutoksista. Rahastoon kohdistuu markkinariskiä sen sijoituskohteiden sekä toimintaympäristön osalta. Sijoituskohteiden arvonmuutoksista johtuvan riskin seurauksineen kantavat Rahaston osuudenomistajat.

RAHASTON RISKIT 2/2

Sijoituspäätöstä tehdessä huomioitavia seikkoja

Operatiivinen riski

- Operatiivisella riskillä (toimintariski) tarkoitetaan rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu rahastoa hallinnoivan yhtiön riittämättömistä sisäisistä menettelyistä ja henkilöihin tai järjestelmiin liittyvistä puutteista tai ulkoisista tapahtumista, ja johon sisältyy oikeudellinen ja sopimusriski sekä rahaston puolesta käytetyistä kaupankäynti-, selvitys- ja arvonmääritysmenettelyistä johtuva riski. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla merkittävä negatiivinen vaikutus rahaston rahasto-osuuden arvoon ja tuottoon.

Likviditeettiriski

- Likviditeettiriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että rahaston sijoituksissa olevaa positiota ei voida myydä, muuttaa rahaksi tai sulkea vähäisin kustannuksin riittävän lyhyessä ajassa ja että tämä vaarantaa rahaston kyvyn hoitaa osuuksien lunastuksen osuudenomistajan vaatimuksesta. Osin likviditeettiriski muodostuu rahaston avoimesta luonteesta; sijoituksia rahastoon voi tulla kvartaaleittain ja lunastuksia puolivuositain. Likviditeettiriski realisoituu silloinkin, kun rahastolle tulee kerralla tai sieltä poistuu kerralla paljon hallinnoitavia varoja.

Rahoitusriski

- Rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkäaikaisen rahoitustarpeen kattamiseen liittyvää riskiä, johon liittyy vaara rahoituksen lähteistä. Rahoitusriskiä syntyy myös silloin, kun sijoitusten ja velkojen maturiteetit poikkeavat toisistaan, kuten esimerkiksi rahoitettaessa rahastoa lyhytaikaisilla luotoilla sijoitusten ollessa pitkäaikaisia.

Vastapuoliriski

- Vastapuoliriskillä tarkoitetaan rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu siitä, että liiketoimen vastapuoli saattaa laiminlyödä velvoitteensa. rahaston toiminnassa identifioituja vastapuoliriskejä liittyy esimerkiksi sijoittamiseen, vuokraamiseen, vakuuttamiseen, rahoitukseen, KHK-arviointiin, kirjanpitoon, järjestelmiin jne. Erilaisia vastapuolia ovat siten rahoittajat, sijoittajat, luotonantajat sekä palveluntuottajat.

Yhteiskunnallinen riski

- Yhteiskunnallisella riskillä tarkoitetaan riskiä, joka aiheutuu jostakin yhteiskunnallisesta, valtiollisesta tai institutionaalisesta päätöksestä, jonka vaikutukset ovat usein kollektiivisia ja vaikuttavat rahaston liiketoiminnan lisäksi myös muiden samalla alalla tai samassa liiketoiminnassa mukana olevien toimintaan. Tällainen riski voisi aiheutua esimerkiksi kaavoituksen muuttumisesta, poliittisesta päätöksestä tai poliittisesta ilmapiiristä, sääntelyn muutoksesta (Suomessa, EU:ssa tai muualla) tai verotuksen muutoksista.

Force Majeure -riski

- Force Majeure -riskillä tarkoitetaan rahaston toimintaan vaikuttavia ennalta arvaamattomia ja ylivoimaisista tapahtumista aiheutuvia riskejä. Tällaisia riskejä voivat olla esim. luonnonkatastrofit, kapinat, sodat, terrori-iskut ja työtaistelutoimenpiteet. Force Majeure -riskien realisoituminen voi vaikuttaa rahaston arvoon ja siten rahasto-osuuden arvoon.
- Rahaston toimintaan voi liittyä myös riskejä, joita ei ole pystytty tunnistamaan. Tällaisilla riskeillä voi olla merkittävä vaikutus rahaston arvoon ja tuottoon. Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyvä riski sijoitettujen varojen menettämisestä. Tarkempi riskien ja niiden hallinnan kuvaus löytyy kulloinkin rahastoesitteestä.