

S-PANKKI TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Julkinen
11.7.2024



S-PANKKI TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO LYHYESTI

- Toimitila- ja asuintontteihin fokusoiva erikoissijoitusrahasto.
 - Helppo keino sijoittaa suoran kiinteistöomistuksen kassavirtaan.
 - Suorat toimitila- ja asuintonttisijoitukset ovat suuren yksikkökokonsa ja arvonsa vuoksi yleensä saatavilla vain instituutiosijoittajille tai osuuksina pääomasijoitusrahastojen kautta, mikä tavanomaisesti vaatii suuren sijoituspääoman.
 - Rahaston pitkän aikavälin vuotuinen tuottotavoite sijoittajille kulujen jälkeen on 5 %*,**.
- Tonttisijoituksilla vakaa vuokratuotto.
 - Tonttisijoitukset tarjoavat pitkäaikaista, ennakoitavaa ja vakaata vuokratuottoa maltillisella riskillä.
 - Osuudenomistajalle vakaata vuotuista kassavirtaa ja hajautushyötyä.
- S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n kiinteistötiimi hallinnoi pitkällä kokemuksella ja ammattitaidolla yhteensä vajaan 2 Mrd €:n 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 tuotetta pidetään hallussa. Tarkemmat tiedot sijoitukseen liittyvistä riskeistä ja rahaston riskiluokasta on kuvattu rahaston hallinnointiyhtiön verkkosivuilta löytyvässä rahaston avaintietoasiakirjassa ja rahastoesitteessä.





MIKSI SJOITTAAN?

- Mielenkiintoinen yhdistelmä toimitila- ja asuintontteja.
 - Toimitilatonteissa kilpailu vähäistä – mahdollisuus lisätuottoihin.
- Raskas kiinteistöjen hallinta ammattilaisten käsissä.
- Useat institutionaaliset sijoittajat ovat sijoittaneet rahastoon varojaan.
 - ”Toimiva tuote – isoille ja pienemmillekin sijoittajille”.
- Useista sijoituskohteista hajautushyöty.
 - Omaisuusluokkana tontit tarjoaa myös hyvää hajautusta sijoittajan salkkuun.
- 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 rahaston hallinnointiyhtiön verkkosivuilta löytyvissä rahaston avaintietoasiakirjassa ja rahastoesitteessä.

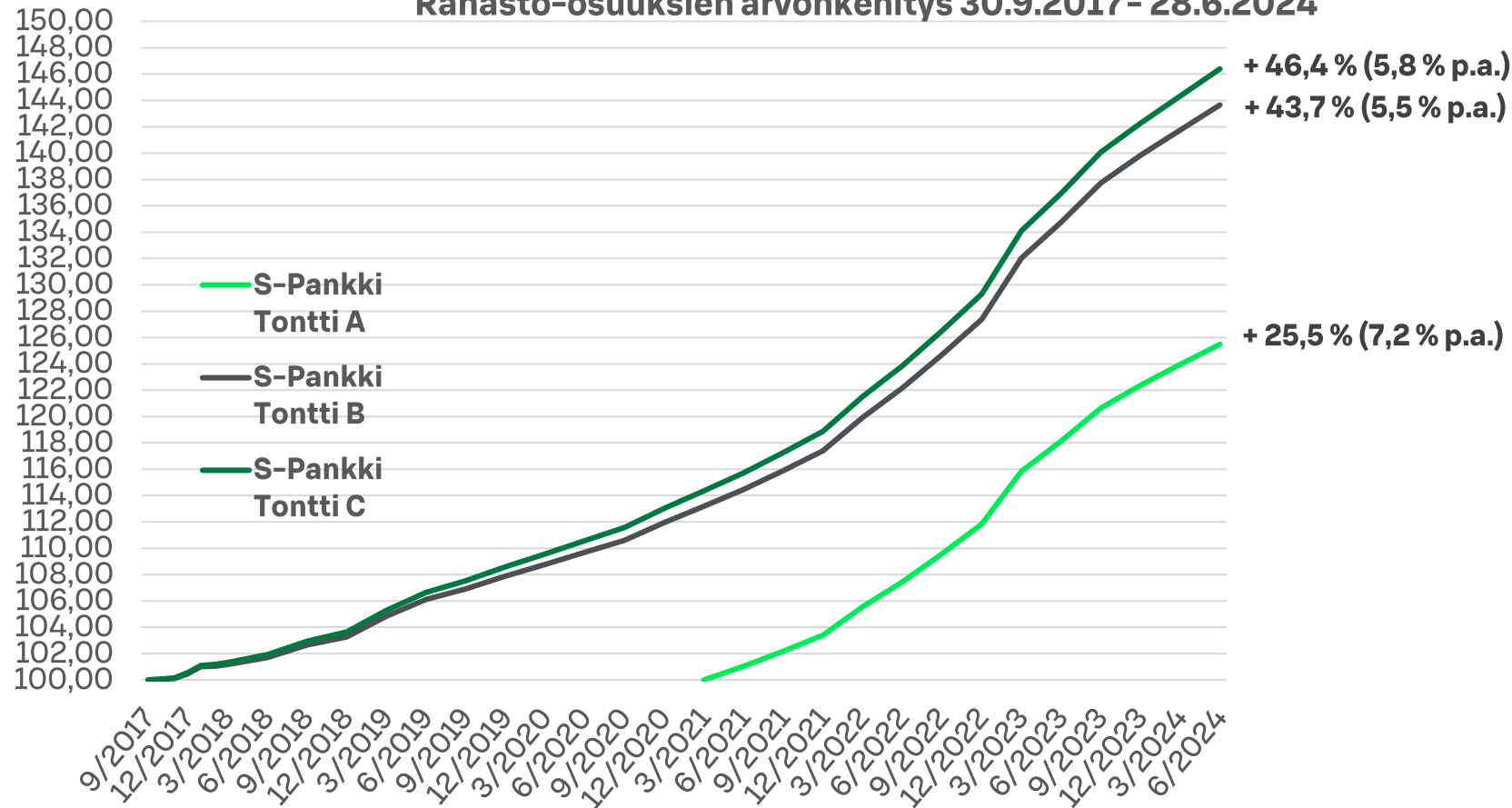
RAHASTON PERUSTIEDOT

- **Nimi:** S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto
- **Muoto:** Avoin erikoissijoitusrahasto
- **Sijoituskohteet:** Toimitila- ja/tai asuinrakentamiseen (ml. majoitus- ja vapaa-aika) soveltuvat rakennetut tai rakennettavat kiinteistöt (tontit ja muut maa-alueet) ja tontteihin liittyvät tai niistä erilliset asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet. Likviditeetin hallitsemiseksi rahasto voi sijoittaa myös sääntöjen sallimiin likvideihin sijoituksiin. Kohdemaana Suomi.
- **Vieraspääoma:** max. 50 %
- **Minimisijoitus:** 200 EUR
- **Osuussarjat:** A-sarja alkaen 200 EUR, B-sarja alkaen 100 000 EUR, C-sarja alkaen 5 000 000 EUR
- **Tuottotavoite*:** 5 %:n vuotuinen rahastotason tuotto pitkällä aikavälillä
- **Merkinnät:** Maalis-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeinen pankkipäivä
- **Lunastus:** A- ja B-sarja: Lunastuspäivä on maalis- ja syyskuun viimeinen pankkipäivä. Lunastustoimeksianto, joka on vastaanotettu lunastuspäivänä ennen klo 16.00, toteutetaan seuraavan lunastuspäivän arvoon. Tämä tarkoittaa, että lunastusprosessi kestää vähintään puoli vuotta.
- C-sarja: Lunastuspäivä on syyskuun viimeinen pankkipäivä. C-osuussarjan lunastustoimeksianto tulee toimittaa viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää ennen klo 16.00. C-osuussarjaan kohdistuva lunastus toteutetaan lunastuspäivän arvoon (syyskuun viimeisen pankkipäivän arvo).
- **Tuotonjako:** Kerran vuodessa. Vuosittain jaetaan 75–100 % realisoituneesta tuotosta
- **Sijoitushorisontti:** Suositeltava sijoitusaika vähintään 6 vuotta.
- **Kulujaksotus:** Kaupankäynti- ja rahoituskulujen jaksotus max. 5 vuotta
- **Riskiluokka:** 6/7

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

RAHASTO-OSUUKSIEN TUOTTOKEHITYS

Rahasto-osuuksien arvonkehitys 30.9.2017 - 28.6.2024



Tuotto	A	B	C
3 kk	1,24 %	1,34 %	1,42 %
6 kk	2,54 %	2,74 %	2,90 %
12 kk	6,23 %	6,61 %	6,90 %
2024 YTD	2,54 %	2,74 %	2,90 %
2023	9,43 %	9,78 %	10,04 %
2022	8,15 %	8,50 %	8,76 %
2021	3,41%*	4,87 %	5,18 %
2020	N/A	3,77 %	4,09 %
2019	N/A	4,47 %	4,77 %
2018	N/A	2,77 %	3,08 %
Tuotto alusta	25,49 %	43,67 %	46,39 %
Tuotto alusta (p.a.)	7,24 %	5,51 %	5,81 %
Volatiliteetti (p.a.)	1,37 %	1,62 %	1,63 %
Rahaston maksamat tuotto-osuudet:			
Vuodelta 2023	2,5 %	100 % / 3,7 M€	
Vuodelta 2022	2,3 %	100 % / 3,2 M€	
Vuodelta 2021	2,8 %	100 % / 3,0 M€	
Vuodelta 2020	3,6 %	100 % / 2,5 M€	
Vuodelta 2019	3,0 %	100 % / 2,1 M€	
Vuodelta 2017-2018	2,8 %	100 % / 1,5 M€	

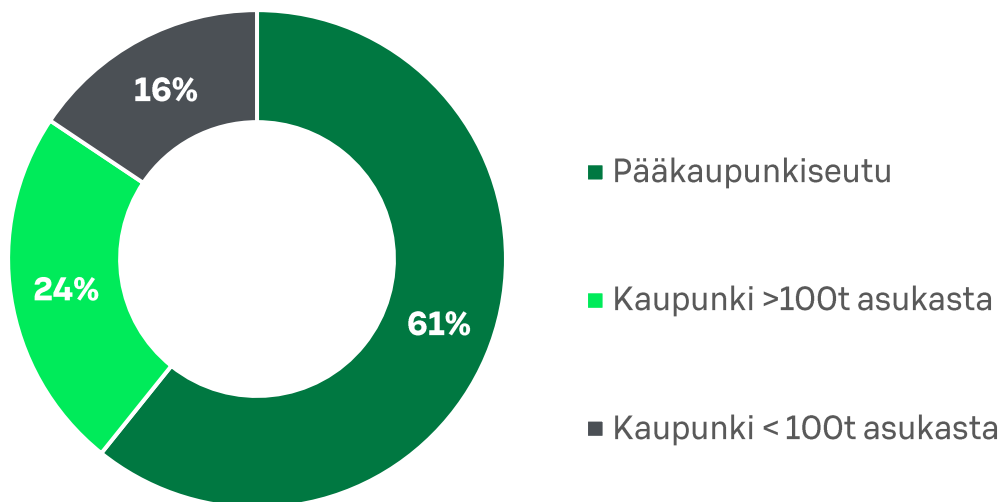
Rahaston arvonlaskenta suoritetaan vuosineljänneksittäin. Osuussarjojen tuottoerot selittyvät nettoarvosta (NAV) laskettavien hallinnointipalkkioiden eroilla. Tuottotaulukossa ja arvonkehitysgraafissa huomioidaan rahaston maksamat tuotto-osuudet ilman mahdollisia ennakonpidätyksiä/veroja. Historiallinen 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.

* A-sarjan aloitus maaliskuu 2021

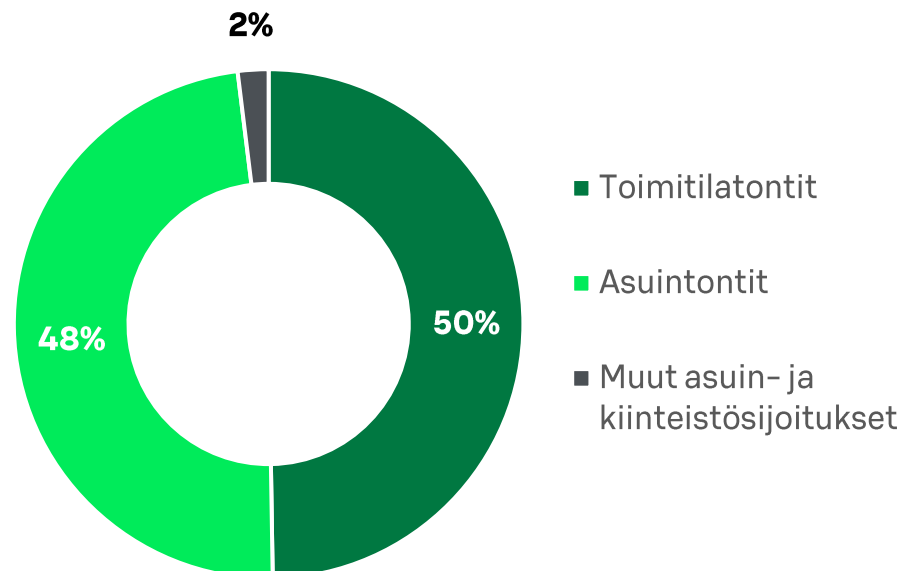


RAHASTON KIINTEISTÖSIJOITUKSET 6/2024

Maantieteellinen jakauma



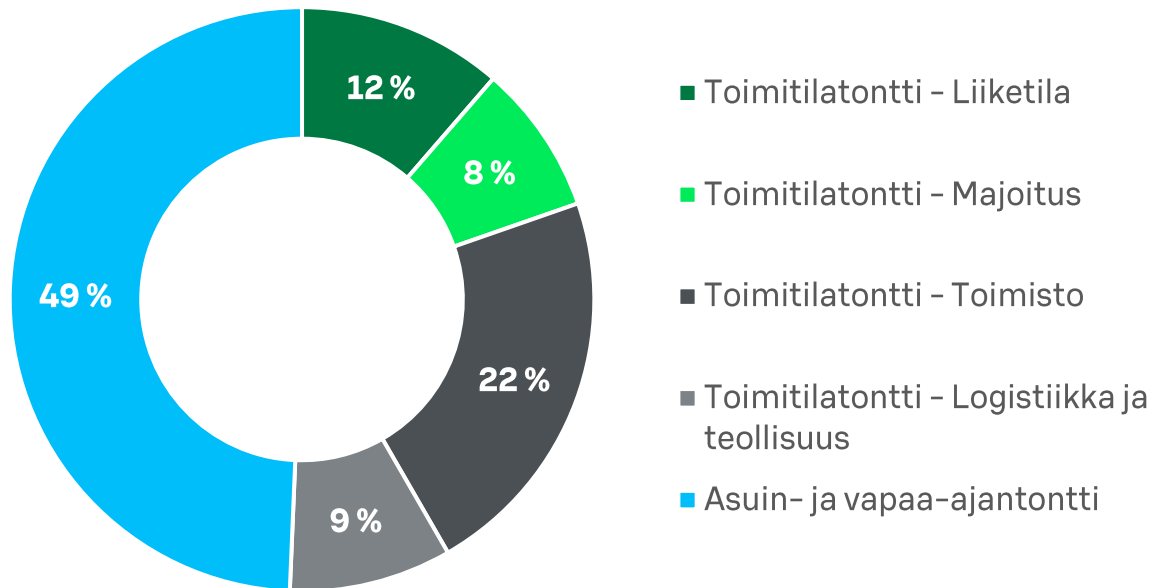
Sijoitusten jakauma



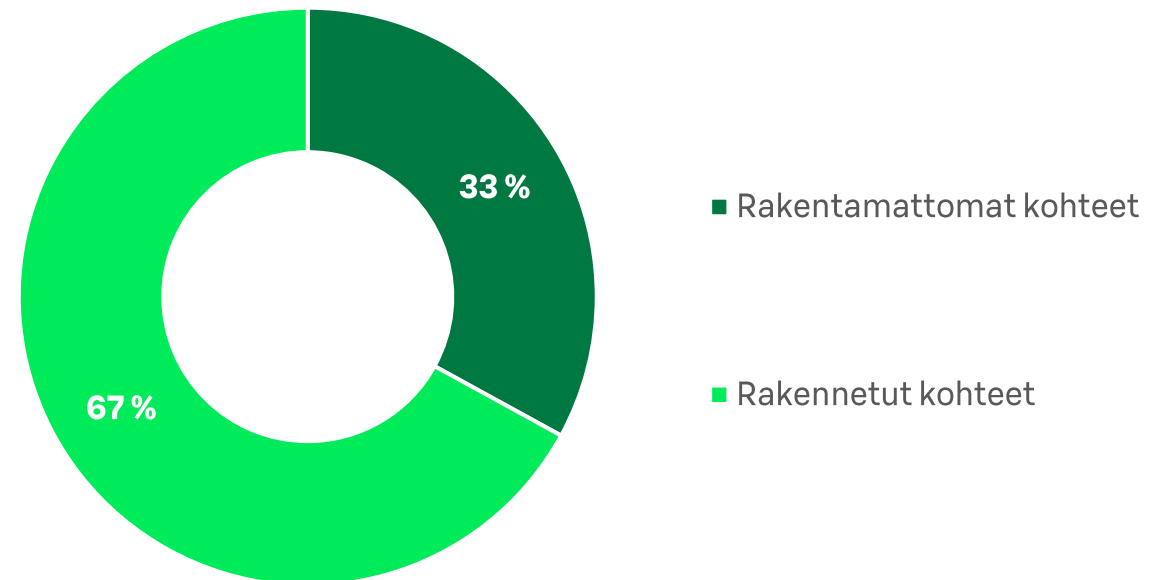
- Rahaston omistuksessa on tontteja 75 kpl ja asuinhuoneistoja 10 kpl (6/2024).
- Rahaston kiinteistösalkku on KHK-arvoltaan n. 179,8 m€ (6/2024).

RAHASTON KIINTEISTÖSIJOITUKSET 6/2024

Tonttijakauma rakennuksien käyttötarkoituksen mukaan



Rakennettujen ja rakentamattomien kohteiden erittely



RAHASTON TONTTISIJOKITUKSET 6/2024

1/2

Tontit	Kaupunki	Tontti lkm:	Tonttityyppi	Hankittu rahastoon
Hämeenkatu 4	Tampere	1	Toimitilatontti	9 / 2017
Vyökatu 1	Helsinki	1	Toimitilatontti	9 / 2017
Härkävehmaankatu 4	Hyvinkää	1	Toimitilatontti	11 / 2017
Pisterinniementie 2	Sotkamo	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	12 / 2017
Valtakatu 35	Rovaniemi	2	Asuin- tai vapaa-ajantontti	12 / 2017
Katinkullantie 19	Sotkamo	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	2 / 2018
Katinkullantie 19	Sotkamo	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	2 / 2018
Punakiventie 19	Helsinki	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	5 / 2018
Sturenkatu 27	Helsinki	1	Toimitilatontti	5 / 2018
Riistatie 1	Rovaniemi	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	5 / 2018
Uutistie 1 ja Uutistie 3d	Vantaa	2	Toimitilatontti	6 / 2018
Uutistie 3a	Vantaa	1	Toimitilatontti	6 / 2018
Paanakedonkatu 16-18	Pori	1	Toimitilatontti	6 / 2018
Isonpellontie 7-9	Helsinki	1	Toimitilatontti	7 / 2018
Snellmaninkatu 12	Lappeenranta	1	Toimitilatontti	2 / 2019
Rautatienkatu 1 C	Oulu	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	4 / 2019
Rautatienkatu 1 B	Oulu	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	6 / 2019
Katriinantie 3	Vantaa	2	Toimitilatontti	6 / 2019
Kaivokselantie 9	Vantaa	1	Toimitilatontti	3 / 2020
Åbyntie 5-6	Vantaa	1	Toimitilatontti	4 / 2020
Välimerenkatu 18	Helsinki	1	Toimitilatontti	5 / 2020
Kiitoradantie 7	Vantaa	5	Toimitilatontti	1 / 2021
Malminkartanontie 1	Helsinki	1	Toimitilatontti	1 / 2021
Nihtisillankuja 2	Espoo	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	2 / 2021
Nihtisillankuja 2	Espoo	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	5 / 2021
Linnankatu 31	Oulu	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	6 / 2021
Veneenveistäjänranta 11 ja 13	Oulu	2	Asuin- tai vapaa-ajantontti	6 / 2021
Veneenveistäjänranta 15	Oulu	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	6 / 2021
Laivavarvintie 4 & 6	Oulu	2	Asuin- tai vapaa-ajantontti	6 / 2021
Olarin Maapallonkuja 1	Espoo	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	6 / 2021

RAHASTON TONTTISIJOITUKSET 6/2024

2/2

Rauhanrinne 3	Lappeenranta	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	9 / 2021
Junatie 31-33	Kangasala	2	Asuin- tai vapaa-ajantontti	9 / 2021
Suonsivunkatu 22	Tampere	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	9 / 2021
Saarelankankaantie 59	Oulu	2	Asuin- tai vapaa-ajantontti	9 / 2021
Kalevan Puistotie	Tampere	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	10 / 2021
Kansankatu 8	Rovaniemi	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	10 / 2021
Vanha Sahatie 18	Vantaa	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	11 / 2021
Segersveninkatu 8 A	Espoo	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	12 / 2021
Rautatienkatu 3	Hyvinkää	1	Toimitilatontti	12 / 2021
Aviakuja 4	Vantaa	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	2 / 2022
Temmeksentie 1	Oulu	1	Toimitilatontti	3 / 2022
Veturitie 2	Kangasala	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	3 / 2022
Samottitasku	Turku	4	Asuin- tai vapaa-ajantontti	3 / 2022
Saarijärventie 44	Jyväskylä	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	3 / 2022
Korkokuja 3	Pirkkala	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	3 / 2022
Korpikuja 1	Kangasala	4	Asuin- tai vapaa-ajantontti	4 / 2022
Pitkämäki 22-24	Turku	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	6 / 2022
Teollisuuskatu 13 ja 15	Helsinki	2	Toimitilatontti	6 / 2022
Elimäenkatu 8	Helsinki	1	Toimitilatontti	6 / 2022
Postiljooninkatu 13	Helsinki	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	7 / 2022
Leimasinkatu 9	Helsinki	1	Asuin- tai vapaa-ajantontti	7 / 2022
Vantaa Neilikkapolku 12	Vantaa	2	Asuin- ja vapaa-ajantontti	1 / 2023
Arkistokatu 4	Oulu	1	Asuin- ja vapaa-ajantontti	1 / 2023
Cookentie	Vierumäki	2	Asuin- ja vapaa-ajantontti	6 / 2023
Linnankatu 69	Turku	1	Asuin- ja vapaa-ajantontti	10 / 2023

Tontit 75

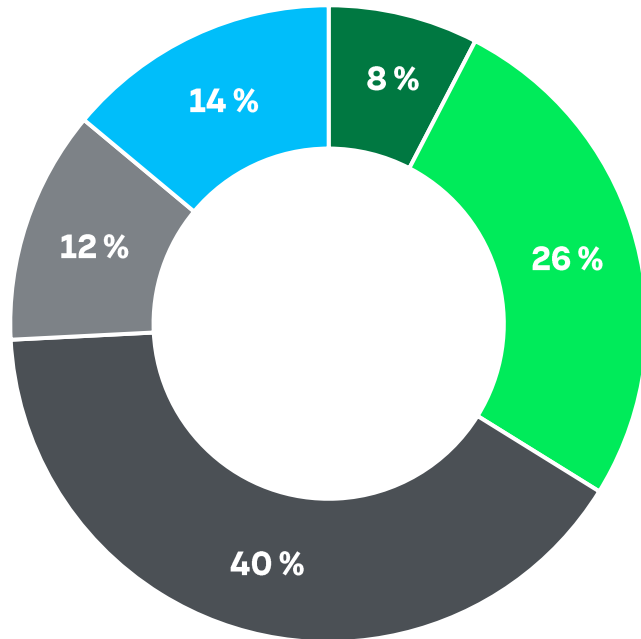
Huoneistojen lukumäärä 10

Sijaintikaupungit Helsinki (6kpl), Joensuu (2kpl), Turku (1kpl), Lahti (1kpl)



ESIMERKKEJÄ RAHASTON SIJOITUSKOHTEISTA 6/2024

20 Suurimman vuokralaisen toimialajakauma



■ Majoitus- ja hotellitoimiala

■ Rahastoliiketoiminta

■ Rakennustoimiala

■ Vakuutustoimiala

■ Yksityisomisteinen As. Oy / Koy

- Rahaston maanvuokrasopimusten maturiteetti on pitkä, keskimäärin 74,0 vuotta (6/2024).
- Kiinteistösalkun vuokratuottotaso n. 4,5 % p.a. (6/2024).

SIJOITA SUURSIJOITTAJIEN MATKASSA

- Rahasto on saanut laajaa kiinnostusta myös muiden institutionaalisten sijoittajien keskuudessa; mukana mm. Fennia-konserni, Yleisradion eläkesäätiö, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo ja Valion eläkekassa.
- Rahaston kulurakenne on tehokas johtuen suuresta hallinnoitavan kiinteistövarallisuuden määrästä.
- Päätöksenteko perustuu ammattimaiseen osaamiseen, samoin kiinteistövarallisuuden hallinnointi.

The logo for Fennia, featuring the word "fennia" in a lowercase, green, sans-serif font.The logo for Yleisradion eläkesäätiö, consisting of a blue square with the white lowercase letters "yle" inside, and a blue rectangular box below it containing the text "Yleisradion eläkesäätiö" in white.The logo for Elo Työeläkeyhtiö, featuring the lowercase word "elo" in black, a yellow sun icon to its right, and the text "TYÖELÄKEYHTIÖ" in black below.The logo for Valion Eläkekassa, featuring a stylized blue and green shape to the left of the text "VALION ELÄKEKASSA" in blue.The logo for Pankki, featuring a stylized green "S" shape to the left of the word "PANKKI" in green.

TURVALLINEN VUOKRASOPIMUS

- Vuokralaisena asunto- tai kiinteistöosaakeyhtiö (tai rakennuksen omistaja, jos suoraan omistettu kiinteistö).
- Solmittavat vuokrasopimukset pääsääntöisesti pitkiä, tavoitteena 50–100 vuotta.
- Vuokravakuutena on lähtökohtaisesti kolmen vuoden vuokraa vastaava kiinnitysvakuus. Tietyissä hankkeissa on sovittu lisävakuuksista myös rakentamisajalle. Vakuuksilla tavoitellaan lisäturvaa mahdollisten maksuhäiriötilanteiden varalle.
- Hankittavan maa-alueen rakennuksen arvon tulee lähtökohtaisesti olla merkittävä, noin kolminkertainen maa-alueeseen nähden.
- Tontti ostetaan markkinahintaan. Vuokra noin 4,0–6,0 %.
- Sopimuksen vuokra indeksisidonnainen.
- Kuluriski sopimuksissa lähtökohtaisesti vuokralaisella (mm. kiinteistövero ja -vakuutus yleensä vuokralaisen vastuulla).
- Sopimukset sisältävät yleensä takaisinosto-oikeuden. Takaisinostohinta tyypillisesti indeksisidonnainen.

MAHDOLLISIA RISKITEKIJÖITÄ JA NIIHIN VARAUTUMINEN

- **Riski vuokran maksusta**

- Sijoitusten suojaamiseksi ostetaan tontteja, joissa on päällä tai joille rakennetaan rakennus, jonka arvo on noin kolminkertainen tontin arvoon nähden.
- Jos vuokralainen ei maksa vuokraa sovitusti, vuokranantaja voi hyödyntää vuokravakuutta ja realisoida vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen.

- **Riski korkojen noususta**

- Korkojen reilu nousu pienentää nettotuottoa, joskin sopimusten inflaatio suoja ja lainasopimusten korkosuojaus hidastavat nousun vaikutusta.
- Rahasto voi myös aina arvioida käyttämänsä velka-asteen tasoa ja tehdä siihen tarvittaessa korjauksia.
- Yleensä korot nousevat toteutuneen inflaation tai inflaatio-odotusten johdosta. Vuokran indeksiehto tuo suojaa tältä osin.

- **Riski tontin arvon muutoksesta**

- Erilaisia riskin toteutumisen aiheuttajia: kaavoitus, saastuminen, luonnonmullistus, tuottovaateen nousu, poliittinen tai geopoliittinen riski.
- Huolellisella etukäteisanalyysillä ja Due Dilligencellä pyritään minimoimaan riskit.

Ei tyhjentävä listaus riskeistä. Lisätietoa rahaston riskeistä löydät tämän esityksen sivuilta 22-23.

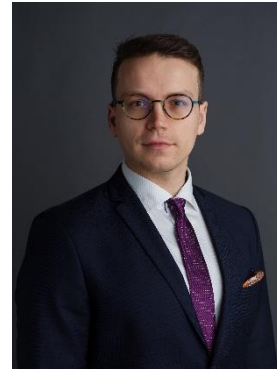
RAHASTON SALKUNHOITOTIIMI



Ville Vääränen, OTM

Rahastonhoitaja, S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto

Yhteensä yli 10 vuoden kokemus kiinteistöalalta, mm. rahoituksesta, kiinteistöjärjestelyihin liittyvästä juridiikasta sekä salkunhoidosta. Toiminut aiemmin mm. lakimiehen ja yritysluottopäällikön tehtävissä sekä kiinteistörahastonhoitajana FIMin tonttirahastoissa.



Niklas Sopenen, KTM

Head of Business Controlling

Vastuualueena kiinteistöerikoissijoitusrahastojen taloushallinto ja raportointi. Hänellä on 13 v. kokemus tilintarkastustehtävistä ja kiinteistöjen taloushallinnosta. Sopenen on aikaisemmin toiminut tilintarkastuksen ja talouskonsultoinnin asiantuntijana KPMG:llä.



Ville Yrjölä, KTM

johtaja, kiinteistörahastot

Aiemmin Fennia Varainhoidossa eri positioissa sekä Aberdeen Asset Managementissa. Toiminut rahastonhoitajana, controllerina, tilintarkastajana sekä rahastoyhtiön toimitusjohtajana. Yli 10 vuoden kokemus kiinteistörahastoista, S-Pankissa vuodesta 2020.



Antti Väätäinen, KTM

Business Controller

Vastuualueena kiinteistöerikoissijoitusrahastojen taloushallinto ja raportointi. Kuuden vuoden kokemus kiinteistöalalta. Toiminut aiemmin Controllerina Newsecillä.

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 9 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 merkintätilillä 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

- A- ja B-sarja: Lunastuspäivä on maaliskuu- ja syyskuun viimeinen pankkipäivä. Lunastustoimeksianto, joka on vastaanotettu lunastuspäivänä ennen klo 16.00, toteutetaan seuraavan lunastuspäivän arvoon. Tämä tarkoittaa, että lunastusprosessi kestää vähintään puoli vuotta.
- C-sarja: Lunastuspäivä on syyskuun viimeinen pankkipäivä. C-osuussarjan lunastustoimeksianto tulee toimittaa viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää ennen klo 16.00. C-osuussarjaan kohdistuva lunastus toteutetaan lunastuspäivän arvoon (syyskuun viimeisen pankkipäivän arvo).
- 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.
- 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).

ESIMERKKI RAHASTON TUOTON MÄÄRÄYTYMISESTÄ



Tuottotavoite 5 %*

Sijoitukset	Tonttivuokrien tuottotaso yleisesti (% p.a.)	Laskennassa huomioitu arvio tuotosta keskimäärin (% p.a.)
Asuntotontit	4,0–5,0	4,5
Yritystontit	4,0–6,0	5,0
Asunnot	3,0–5,0	4,0
Rahaston kustannukset**		Arvio keskimäärin (% p.a.)
Hallinnointipalkkio (sarjakohtainen, NAV:sta)		0,5–0,9
Muut rahaston kulut (kaikille sarjoille, GAV:sta)		0,3–0,8
**Katso kulujen jako s. 21		

Esimerkki velan vaikutuksesta, rahoituksen hinta 2 %

Rahaston sijoitusten tuotto*	Velkavivun vaikutus rahaston tuotolle				
	LTV 10 %	LTV 20 %	LTV 30 %	LTV 40 %	LTV 50 %
3 %	3,1 %	3,3 %	3,4 %	3,7 %	4,0 %
4 %	4,2 %	4,5 %	4,9 %	5,3 %	6,0 %
5 %	5,3 %	5,8 %	6,3 %	7,0 %	8,0 %
6 %	6,4 %	7,0 %	7,7 %	8,7 %	10,0 %

Esimerkki velan vaikutuksesta, rahoituksen hinta 3 %

Rahaston sijoitusten tuotto*	Velkavivun vaikutus rahaston tuotolle				
	LTV 10 %	LTV 20 %	LTV 30 %	LTV 40 %	LTV 50 %
3 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
4 %	4,1 %	4,3 %	4,4 %	4,7 %	5,0 %
5 %	5,2 %	5,5 %	5,9 %	6,3 %	7,0 %
6 %	6,3 %	6,8 %	7,3 %	8,0 %	9,0 %

LTV = Loan to Value, vieraan pääoman määrä

*Tuottotavoite ja tuotto-odotukset perustuvat arvioon. Todellinen tuotto vaihtelee sen mukaan, millainen markkinoiden kehitys on ja miten kauan sijoitusta/tuotetta pidetään hallussa. Sijoitusten arvo voi nousta tai laskea ja sijoittajat saattavat menettää sijoittamansa varat tai osan niistä. Tarkemmat tiedot sijoitukseen liittyvistä riskeistä ja rahaston riskiluokasta on kuvattu rahaston hallinnointiyhtiön verkkosivuilta löytyvässä rahaston avaintietoasiakirjassa ja rahastoesitteessä.

RAHASTON PALKKIORAKENNE

Sarja	Sijoitus (EUR)	Merkintäpalkkio NAV:sta	Hallinnointi-palkkio NAV:sta	Lunastuspalkkiot (lunastushetki)						Tuottosidonnainen palkkio
				1.vuosi	2.vuosi	3.vuosi	4.vuosi	5.–10. vuosi	11.–x. vuosi	
A	alk. 200 €	1,5 %	1,2 %	5 %	5 %	4 %	3 %	2 %	1 %	20 % yli 6 %:n tuotosta
B	alk. 100 000 €	0,5 %	0,8 %	5 %	5 %	4 %	3 %	2 %	1 %	20 % yli 6 %:n tuotosta
C	alk. 5 000 000 €	0,0 %	0,5 %	5 %	5 %	4 %	3 %	2 %	1 %	20 % yli 6 %:n tuotosta

Tuottosidonnaisesta palkkiosta*

- Tuottosidonnainen palkkio peritään rahaston kalenterivuoden tuoton perusteella.
- Tuottosidonnainen palkkio on 20 % rahaston siitä kokonaistuoton osasta joka ylittää 6,0 % (lasketaan NAV-arvosta).
 - Hyvin poikkeuksellisten arvovaihtelujen ympäristössä sijoittajan suojaamiseksi käytetään perittävälle tuottosidonnaiselle palkkiolle kahden vuoden rullaavaa maksimia. Tuo maksimipalkkio on yhden tarkasteluvuoden osalta 20 % edellisen kalenterivuoden alusta saakka lasketusta tuotosta.
 - Sijoittajalta peritään hänen etunsa mukaan pienempi summa seuraavista: normaali tuottosidonnainen palkkio tai 20 % kahden vuoden kokonaistuotosta.

*) Tarkempi kuvaus rahaston palkkioista kerrotaan rahaston kulloinkin voimassa olevissa säännöissä, rahastoesitteessä ja hinnastosta, jotka on saatavilla S-Pankin verkkosivuilla.

RAHASTOJEN KULUJAKO

Esimerkkejä kuluista*:

Rahaston kulut:

- kiinteistön huoltokulut/yhtiövastikkeet
- kiinteistön hankintaan ja myymiseen liittyvät kustannukset
- kiinteistöverot, jos ei vuokralaisen maksettavana
- rahaston vieraan pääoman kustannukset (korkokulut ym.)
- kiinteistökohteiden kirjanpito ja tilintarkastus
- rahaston tilintarkastus
- KHK-arvioinnin kustannukset
- perusparannukset (tarve aktivoitu taseisiin)
- muut kiinteistön omistamiseen liittyvät kulut
- säilytysyhteisön perimät palkkiot
- asuntojen välityspalkkiot, ilmoitus- ja mainoskustannukset
- Due Diligence-, neuvonanto- ja muut kulut.

Hallinnointiyhtiön kulut:

- salkunhoidon kustannukset (palkat, kiinteistökannan seuranta, uuskohteiden analyysityö 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 kiinteistösisijoituksesta 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 kiinteistösisijoituksiin 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 kiinteistösisijoitukset 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 kiinteistösisijoitusten 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 ennenaikaiseen 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 liittyy riski sijoitettujen varojen menettämisestä. Tarkempi riskien ja niiden hallinnan kuvaus löytyy kulloinkin rahastoesitteestä.