Avaintietoasiakirja

Tarkoitus

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

Tuote

Säästöpankki Kiinteistöosake Eurooppa B
Sp-Rahastoyhtiö Oy, joka on osa Säästöpankkiryhmää
ISIN: FI4000201546
www.sp-rahastoyhtio.fi
Lisätietoja numerosta +358 (0) 10 436 6500
Finanssivalvonta toimii Sp-Rahastoyhtiö Oy:n toimivaltaisena viranomaisena avaintietoasiakirjojen osalta.
Avaintietoasiakirjan laatimispäivä **01 marraskuuta 2026**.

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi: Sijoitusrahasto, sijoitusrahastolain mukainen rahasto (UCITS)
Sijoitusaika: Rahastolla ei ole eräpäivää. Rahastoyhtiöllä on säännöissä kerrotuissa erityistilanteissa oikeus lunastaa rahasto-osuudet ilman lunastustoimeksiantoa tai rajoittaa lunastuksia.
Tavoitteet: Säästöpankki Kiinteistöosake Eurooppa -sijoitusrahasto sijoittaa varansa pääosin eurooppalaisille kiinteistö- ja asuntomarkkinoille. Rahaston sijoitukset toteutetaan joko suorien osakesijoitusten tai sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksien kautta. Rahasto voi käyttää sijoitustoiminnassaan johdannaisinstrumentteja edistääkseen tehokasta salkunhoitoa. Rahaston toiminnassa pyritään rahasto-osuuden arvonnousuun. Sijoitustoiminnan tavoitteisiin pyritään aktiivisen omaisuudenhoidon keinoin. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä. Rahaston sijoituskohteiden tuotot, kuten myyntivoitot, sijoitetaan uudelleen. Suositus: Tämä rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa 7 vuoden kuluessa. Rahaston säilytysyhteisö on Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ.), Helsingin sivukonttori. Rahaston säännöt, osuuden arvot ja lisätietoa on saatavilla rahastoa markkinoitaessa käytettävillä kielillä sekä rahastoesite, vuosikertomus ja puolivuotiskatsaus suomeksi maksutta osoitteesta www.saastopankki.fi/fi-fi/saastopankkiryhma/saastopankkikeskus/sp-rahastoyhtio sekä asiamiehinä toimivien pankkien konttoreista.
Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida:

- Sijoittaja, joka on saanut tai jolla on ennestään riittävät tiedot sijoitusrahastoista ja niihin liittyvistä riskeistä.
- Sijoittaja, joka hyväksyy tässä asiakirjassa kuvatun yleisen riski-indikaattorin mukaisen riskitason.
- Sijoittaja, joka on valmis pitämään sijoituksensa suositellun vähimmäissijoitusajan.
- Sijoittaja, joka hyväksyy, että lunastaessaan voi saada takaisin vähemmän kuin on tuotteeseen alun perin sijoittanut.
- Sijoittaja, joka ei vaadi pääomaturvaa.
- Sijoittaja, joka asuu Suomessa.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinaliikkeiden takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajille.



Riski-indikaattori olettaa, että sijoittaja pitää tuotteen hallussaan 7 vuotta.
Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, jos sijoittaja lunastaa sijoituksen varhain ja sijoittaja saattaa saada vähemmän takaisin.
Tuotteen riskitasoksi asteikolla 1-7 on määritelty tälle tuotteelle: 4 / 7, joka on keskimääräinen riskiluokka. Riskitekijät, jotka eivät välttämättä sisälly riskimittariin:
johdannaisriski, vastapuoliriski, likviditeettiriski.
Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Tuottonäkymät

Oheiset tiedot kuvaavat miten sijoituksesi voisi tuottaa. Voit verrata niitä muiden tuotteiden olettamiin.
Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt epäsuotuisat, kohtuulliset ja suotuisat näkymät ovat esimerkkejä, joissa käytetään tuotteen huonointa, keskimääräistä ja parasta tuottoa viimeisten 10 vuoden aikana. Markkinat voivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa.

Suositeltu sijoitusaika: 7 vuotta
Sijoitus = € 10.000

Näkymät		1 vuosi	7 vuotta
Vähimmäismäärä	Tuotteella ei ole määritelty pienintä luvattua tuottoa. Voit hävitä osan tai koko tuotteeseen sijoitetun pääoman.		
Stressinäkymä	**Sijoitusten mahdollinen arvo kulujen jälkeen**	**€4.270**	**€2.910**
	Keskimääräinen tuotto vuosittain %	-57,33%	-16,15%
Epäsuotuisa näkymä	**Sijoitusten mahdollinen arvo kulujen jälkeen**	**€6.970**	**€8.310**
	Keskimääräinen tuotto vuosittain %	-30,29%	-2,62%
Kohtuullinen näkymä	**Sijoitusten mahdollinen arvo kulujen jälkeen**	**€10.070**	**€9.880**
	Keskimääräinen tuotto vuosittain %	0,70%	-0,18%
Suotuisa näkymä	**Sijoitusten mahdollinen arvo kulujen jälkeen**	**€14.420**	**€15.490**
	Keskimääräinen tuotto vuosittain %	44,23%	6,45%

Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin tämän sijoituksen arvon vaihtelusta, eivät tarkkoja indikaattoreita. Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut sekä neuvonantajaan tai jakelijaan liittyvät kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa todelliseen lopputulokseen.

Stressinäkymä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.
Epäsuotuisa näkymä toteutui: tammikuu 2020 - syyskuu 2026
Kohtuullinen näkymä toteutui: heinäkuu 2017 - heinäkuu 2024
Suotuisa näkymä toteutui: syyskuu 2014 - syyskuu 2021

Mitä tapahtuu, jos Sp-Rahastoyhtiö Oy on maksukyvytön?

Rahaston varat säilytetään erillään muiden sijoitusrahastojen, rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön varoista. Rahaston varoja ei voida käyttää rahastoyhtiön tai säilytysyhteisön velkojen katteeksi. Rahaston varat kuuluvat osuudenomistajille ja Rahastoyhtiö voi veloittaa rahastolta vain ne kulut, jotka rahaston sääntöjen mukaan maksetaan rahastoyhtiölle. Rahastoyhtiön joutuessa maksukyvyttömäksi, rahaston säilytysyhteisön on ryhdyttävä viipymättä toimenpiteisiin sijoitusrahaston hallinnon luovuttamiseksi toiselle rahastoyhtiölle, sijoitusrahaston sulauttamiseksi tai lakkauttamiseksi. Rahasto ei ole Sijoittajien korvausrahastosuojan eikä talletussuojan piirissä.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Tuoton vähentymisellä (RIY) esitetään sijoittajan maksamien kokonaiskulujen vaikutus sijoittajan mahdollisesti saamaan tuottoon. Kokonaiskuluissa otetaan huomioon kertaluonteiset, jatkuvaluonteiset ja satunnaiset kulut. Tässä esitetyt luvut sisältävät tuotteen kumulatiiviset kulut. Ne sisältävät mahdolliset varhaisen irtautumisen seuraamukset. Lukujen oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Luvut ovat arvioita ja voivat muuttua tulevaisuudessa.

Ajan myötä kertyvät kulut

	1 vuosi	7
Kokonaiskulut	**€280**	**€1.470**
Vaikutus vuotuiseen tuottoon (*)	2,80% Vuosittainen	2,00% Vuosittainen

(*) Tämä kuvaa, miten kustannukset pienentävät tuottoja vuosittain sijoitusajan aikana. Jos esimerkiksi irtaudut sijoituksesta suositellulla sijoitusajalla ennustetaan vuotuista tuottoa 1,8% ennen kustannuksia, sekä -0,2% kustannusten jälkeen.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut		**1 vuosi**
Osallistumiskulut	Merkintäpalkkio sijoituksen arvosta	0,00%
Irtautumiskulut	Lunastuspalkkio lunastuksen arvosta	1,00%
Jatkuvaluonteiset kulut		
Muut jatkuvaluonteiset kustannukset %	Sijoittajan maksamia kuluja käytetään rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten, maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.	1,78%
Salkkutapahtumiin liittyvät kulut %	Tuotteesta vastaavan tahon suorittamista kohteena olevien sijoitusten ostoista ja myynneistä aiheutuvien kulujen vaikutus.	0,04%
Oheiskulut		
Tulosperusteiset palkkiot %	Tuottoperusteisen palkkion vaikutus. Sijoitukseen ei liity tuottoperusteista palkkiota.	-

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

Tällä rahastolla ei ole minimisijoitusaikaa, mutta se on tarkoitettu pitkäaikaiseksi sijoitukseksi. Suositeltu vähimmäissijoitusaika perustuu sijoituskohteen riski-tuottoprofiiliin. Sijoittaja voi merkitä ja lunastaa rahastoosuuksia suomalaisina pankkipäivinä rahaston sääntöjen mukaisesti. Tarvittaessa Rahastoyhtiö voi (15.4.2026 lähtien) keskeyttää samanaikaisesti osuuksien merkinnät, takaisinostot ja lunastukset tai rajoittaa lunastuksia, käyttämällä lunastusrajoitusta ja lunastusmaksua säännöissä tarkemmin määrätyllä tavalla. Sijoittajan luopuessa sijoituskohteesta ennen suositeltua vähimmäissijoitusaikaa, kasvaa riski sijoituskohteen arvonheilahteluille.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Valitukset liittyen tuotteeseen tai Sp-Rahastoyhtiöön, tuotetta myyvään tai siitä neuvoja antavan henkilön toimintaan voi tehdä kirjallisena osoitteeseen Sp-Rahastoyhtiö Oy, Teollisuuskatu 33, 00510 Helsinki tai sähköpostitse sprahasto@saastopankki.fi. Valitukset voi toimittaa myös asiamiehenä toimivan pankin välittämänä.

Muut olennaiset tiedot

Aiemmasta tuotto- ja arvonkehityksestä ja Sp-Rahastoyhtiön soveltamasta palkkiopolitiikasta on saatavilla lisätietoja Sp-Rahastoyhtiön rahastoesitteestä osoitteessa www.saastopankki.fi/fi-fi/saastopankkiryhma/saastopankkikeskus/sp-rahastoyhtio/rahastojen-dokumentit.