

Avaintieto : Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

ISIN
Sp-Rahastoyhtiö Oy

FI4000442058

Säästöpankki Kiinteistö A

Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Säästöpankki Kiinteistö –erikoissijoitusrahasto (jäljempänä Rahasto), johon sovelletaan lakia vaihtoehtorahastojen hoitajista. Rahasto on erikoissijoitusrahasto, koska se voi poiketa sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista rajoituksista. Rahasto on kiinteistörahastoihin sijoittava rahaston rahasto, joka voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten rajoituksista liittyen Rahaston sijoituskohteisiin, varojen hajauttamiseen, arvonlaskennan ajankohtiin sekä merkintöjen ja lunastusten toteuttamistiheyteen. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa omistamiensa rahasto-osuuksien tuotoista ja luovutusvoitoista. Rahasto sijoittaa varansa pääsääntöisesti sellaisten toisten sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai/ja erikoissijoitusrahastomuotoisten vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettujen Suomeen tai vastaavalla periaatteella toimivien toiseen ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoitautuneiden vaihtoehtorahastojen

osuuksiin, jotka sijoittavat varansa pääsääntöisesti Suomessa ja/tai Euroopan Unioniin kuuluvassa maassa sijaitseviin asuntoihin, liikehuoneistoihin, kiinteistöihin ja/tai edellä mainituissa maissa sijaitsevia asuntoja ja/tai kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin tai listattuihin REIT:hin (Real Estate Investment Trust) ja kiinteistö-sijoitusyhtiöiden arvopapereihin, jotka voivat olla kaupankäynnin kohteena kyseisen rahaston sääntöjen mukaisesti säännellyllä markkinalla tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. Markkinatilanteen ja salkunhoitajan näkemyksestä riippuen Rahaston neutraalipainosta voidaan poiketa ja sijoitukset voivat olla tilapäisesti myös osittain tai kokonaan korkorahastoissa ja/tai käteisenä. Sijoitusrajoituksista ja varojen hajautuksesta tarkemmin Rahaston säännöissä. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä. Sijoitustoiminnan tavoitteisiin pyritään aktiivisen omaisuudenhoidon keinoin. Suositus: Tämä rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa 5 vuoden kuluessa. Lisätietoja rahastosta on esitetty rahastoesitteessä. Rahastoesite on saatavissa osoitteesta www.saastopankki.fi

Riski-tuotto-profilii



Rahaston osuuksien arvonkehitykseen liittyvät riskiluokat: 1-2, Matala riski, 3-5 keskimääräinen riski ja 6-7 korkea riski. Riski-tuotto-profilii kuvaa rahasto-osuuden arvonkehityksen vaihtelua viimeisen 5 vuoden ajalta. On kuitenkin huomioitava, että rahasto aloittaa toimintansa vasta 31.12.2020. Rahaston nykyinen riskiluokka on 4. Tämä tarkoittaa, että rahaston osuuksien arvonkehitykseen liittyy keskimääräinen riski. Koska rahastolla ei ole toimintahistoriaa eikä rahastolla ole vertailuindeksiä, jolla tuottohistoriaa olisi voitu täydentää, perustuu rahaston riskiluokka rahastoyhtiön arvioon. Alinkaan riskiluokka (1) ei silti tarkoita, että sijoitus olisi täysin riskitön. Rahaston riski-tuotto-profilin laskennassa käytetyt tiedot ja riskiluokka voivat muuttua. Rahaston riskiluokan historiatietojen perusteella ei voida ennustaa rahaston riski-tuotto-profilin ja riskiluokan tulevaa kehitystä. Rahaston hajauttaessa varansa pääasiassa toisiin sijoitusrahastoihin ja vaihtoehtorahastoihin on riski tuottojen vaihtelusta pienempi kuin suoriin kiinteistöihin tai kiinteistö-sijoitusyhtiöihin sijoittavassa rahastossa. Likviditeettiriski: Rahasto sijoittaa pääasiassa toisiin sijoitusrahastoihin ja vaihtoehtorahastoihin,

joiden osuudet voivat poikkeuksellisessa tilanteessa kiinteistö- ja sijoitusmarkkinoilla olla epälikvidejä ja vaikea arvostaa. Nämä voivat vaikuttaa siten, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa tai toivottuun hintaan. Näillä tekijöillä voi olla vaikutusta rahaston arvonmäärittämiseen ja rahasto-osuuksien lunastusten toteuttamiseen. Toimialariski: kiinteistöjen markkinat heikkenevät merkittävästi, mikä vaikuttaa negatiivisesti rahaston sijoituskohteiden arvoon. Lisäksi huomioitava seuraavat rahasto-osuuden arvoon vaikuttavat riskitekijät, jotka eivät välttämättä täysimääräisesti sisälly riskimittariin: Vastapuoliriski: Arvopaperikaupan vastapuoli tai sijoitusvälineen liikkeeseenlaskija ei toimi sovittujen ehtojen mukaisesti. Valuutariski: Rahaston sijoitukset voivat osittain kohdistua euroalueen ulkopuolisille markkinoille, joten rahastonsijoituksiin kohdistuu valuuttakurssien epäsuotuisista muutoksista aiheutuvia riskejä. Riskejä kuvataan tarkemmin rahastoesitteessä, joka on saatavissa osoitteesta www.saastopankki.fi.

Säästöpankki Kiinteistö A

Rahaston kulut

Sijoittajan maksamia kuluja käytetään rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten, maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

Merkintäpalkkio sijoituksen arvosta	1,00%
Lunastuspalkkio lunastuksen arvosta, maksetaan rahastolle. Sijoitusajan mukaan % lunastuksen arvosta	alle 1-v. 3,00 % 1-3-v. 2,00 % yli 4-v. 1,00 %
Rahastosta vuoden aikana veloittavat maksut	
Juoksevat kulut	2,60%

Rahastosta erityisissä tilanteissa veloittavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio

Rahasto ei maksa tuottosidonnaista palkkiota

Merkintäpalkkio ja lunastuspalkkio on ilmoitettu enimmäismäärinä. Tarkempia tietoja voi selvittää esimerkiksi kulloinkin voimassa olevasta hinnastosta, rahastoa hallinnoivasta rahastoyhtiöstä tai rahastoyhtiön asiamieheltä. Juoksevat kulut perustuvat edellisenä vuonna perittyihin kuluihin. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Juoksevien kulujen laskennassa huomioidaan, jos rahastolle hyvitetään palkkionpalautusta kohderahastosta. Juoksevat kulut eivät sisällä kohderahaston tuottosidonnaisia palkkioita eivätkä rahaston maksamia kaupankäyntikuluja, paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä mahdollisesti maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot. Lisätietoja kuluista on esitetty rahastoesitteessä kohdassa Palkkiot. Rahastoesite on saatavissa osoitteesta www.saastopankki.fi

Rahaston aiempi tuotto- tai arvonkehitys

Aikaisempaa tuotto- ja arvonkehitystä ei vielä saatavilla.

Lisätietoa tuottokuvaajasta

Rahasto aloitti toimintansa 31.12.2020, minkä vuoksi aiempaa tuotto- tai arvonkehitystä ei voi vielä esittää. Historiallisen kehityksen perusteella ei voida ennakoida rahastosijoituksen tuottotasoa tulevaisuudessa.

Käytännön tiedot

Säilytysyhteisö: Skandinaviska Enskilda Banken AB, Helsinki

Lisätietoja: Sijoittajalla on oikeus saada ennen rahasto-osuuden merkintää maksutta rahastoesite, avaintietoesite, vuosikertomus ja sen jälkeen ilmestynyt puolivuotiskatsaus. Nämä ovat saatavissa merkintäpaikoissa sekä internetissä osoitteessa www.saastopankki.fi. Rahasto-osuuksien arvot ovat saatavissa Säästöpankkien konttoreissa ja Sp-Rahastoyhtiö Oy:ssä sekä osoitteessa www.saastopankki.fi. Sp-Rahastoyhtiön soveltamasta palkkiopolitiikasta on saatavilla lisätietoja Sp-Rahastoyhtiön rahastoesitteestä osoitteessa www.saastopankki.fi.

Käytännön tiedot: Rahaston merkintä- ja lunastustoimeksiantoja voi tehdä suomalaisten Säästöpankkien konttoreissa pankkien aukioloaikana. Merkintä: Rahasto-osuuksien merkintä voidaan toteuttaa neljännesvuosittain vuosineljänneksen viimeinen päivä. Jos kyseinen päivä ei ole Pankkipäivä, merkintä toteutetaan edellisen Pankkipäivän arvoon (jäljempänä "Merkintäpäivä"). Jos merkintäsumma on Rahaston pankkitilillä viimeistään seitsemän (7) päivää ennen Merkintäpäivää, rahasto-osuuksien merkintä toteutetaan seuraavana merkintäpäivänä vahvistettavaan rahasto-osuuden arvoon. Mikäli merkintäsumma on Rahaston pankkitilillä vasta sen jälkeen, toteutetaan merkintä vasta seuraavan vuosineljänneksen Merkintäpäivänä sille päivälle vahvistettavaan rahasto-osuuden arvoon. Lunastus: Kussakin kalenterivuodessa on kaksi lunastuspäivää. Lunastuspäivät ovat kunkin

Vastuulauseke: Sp-Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa.

Rahaston tiedot: A-osuussarjan osuudet ovat tuotto-osuuksia. Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous päättää A-osuuksien omistajille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta. Tuotto-osuutena pyritään jakamaan vähintään kolme (3) prosenttia Rahastoyhtiön yhtiökokouspäivänä olevasta rahasto-osuuden arvosta. Tuotto-osuuksille maksettu tuotto-osuus vähennetään tuotto-osuuksille laskettavasta rahaston pääomasta. Rahaston voimassa olevat säännöt on hyväksytty Sp-Rahastoyhtiön hallituksessa 20.4.2021. Tämä avaintietoesite on voimassa 1.6.2021 alkaen.

kalenterivuoden kesäkuun ja joulukuun viimeinen päivä, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävä Pankkipäivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle vähintään kuusi (6) kuukautta ja yksi (1) viikko ennen lunastuspäivää. Mikäli Rahastolla on lunastuspäivänä riittävästi käteisvaroja lunastuksen toteuttamista varten, rahasto-osuudet lunastetaan lunastuspäivän arvoon vähennettynä lunastuspalkkiolla ja maksetaan rahasto-osuudenomistajalle viipymättä sen jälkeen, kun rahasto-osuuden arvo kyseiselle lunastuspäivälle on laskettu. Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava myymällä Rahaston omaisuutta, määräytyy rahasto-osuuden lunastusarvo omaisuuden realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan Arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvon mukaan ja tällöin lunastushinta maksetaan osuudenomistajalle viipymättä tämän arvon julkistamisen jälkeen. Lunastusrajoituksista tarkemmin Rahaston säännöissä.

Verolainsäädäntö: Suomen verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan verotukseen. Tästä on kerrottu tarkemmin rahastoesitteessä.