

FAKTABLAD

Detta faktablad riktar sig till investerare och innehåller basfakta om denna fond. Faktabladet är inte reklammaterial. Det är information som krävs enligt lag för att hjälpa dig att förstå vad en investering i fonden innebär och riskerna med denna. Du rekommenderas att läsa den så att du kan fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

S-BANKEN FASTIGHET SPECIALPLACERINGSFOND S-BANKEN FASTIGHET B (ISIN FI4000076252), Fonden förvaltas av FIM Kapitalförvaltning Ab som ingår i koncernen S-Banken.

MÅL OCH PLACERINGSINRIKTNING

Fonden är en specialplaceringsfond som förvaltas av professionella inom fastighetsbranschen och en alternativ investeringsfond (AIF) som placerar sina tillgångar i huvudsak i affärsfastigheter, t.ex. kontors-, affärs-, logistik-, hotell- och fritidsbostadsfastigheter i tillväxtcentra samt i fastighetsvärdepapper i Finland. Affärslokaler kan även omfatta hyresbostäder utan att bostäderna skulle utgöra fastighetens huvudanvändningssyfte.

Högst en femtedel av fondens tillgångar kan placeras i byggandet av ovan nämnda placeringsobjekt samt i objekt vilkas användningssyfte åtminstone delvis kan ändras för ovan uppräknade användningssyften. Fondens mål är att genom aktiv fondförvaltning på lång sikt uppnå en så hög årlig avkastning som möjligt, vilken i första hand utgörs av hyresintäkter från och värdestegring på de objekt som fonden äger. För skötseln av placeringsverksamheten och tillgångarna kan för fondens räkning upptas kredit till ett belopp som motsvarar högst hälften (1/2) av fondens totala tillgångar (GAV*). Av särskild orsak kan för fonden dessutom upptas tillfällig kredit som motsvarar högst en tredjedel (1/3) av fondens tillgångar (NAV**). Fonden kan pantsätta sina tillgångar som säkerhet för sina krediter och derivatexponeringar. Noggrannare bestämmelser om placeringen av fondens medel finns i fondens stadgar.

Fondens kostnadsstruktur motsvarar till stor del professionell fastighetsinvestering. Från fondens medel betalas bl.a. alla kostnader för ägandet av fastighetstillgångar och affärslokaler, för den operativa verksamheten, t.ex. för uthyrning, marknadsföring, skötsel, underhåll och handel samt för de experttjänster som används i samband med handel och värderingen av Fonden, vilka kan ha betydande inverkan på fondens avkastning. Detta gäller också teckningar som betalas med apportegendom. Närmare information om kostnaderna finns i fondprospektet samt i fondens stadgar.

RISK-AVKASTNINGSPROFIL



Investeraren bör beakta nedanstående risker i anknytning till fondens verksamhet och fondens investeringar. Det är inte säkert att risk- och avkastningsindikatorn beaktar dessa risker i tillräcklig grad:

Objektsrisk: Risk för att egenskaperna hos något av fondens fastighetsobjekt plötsligt försämras eller annars förändras så att tillgångspostens värde avsevärt minskar. Objektsrisk är typiskt vid fastighetsinvestering.

Uthyrningsrisk: Risk för tillfälligt, bestående eller annars överraskande underutnyttjande av de objekt som fonden äger.

Fonden utnyttjar derivat i skyddande syfte. Fonden har inget jämförelseindex. Fondens basvaluta är euro.

Fonden är en avkastningsfond som delar ut minst 75 procent av räkenskapsperiodens vinst till andelsägarna.

Rekommendation: den här fonden lämpar sig kanske inte för investerare som avser att avstå från sina andelar i fonden inom 5 år.

På grund av Fondens investeringspolitik har fonden en exceptionell tecknings- och inlösningsordning. Fondandelar kan tecknas minst fyra gånger om året den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje år. Fondandelar kan lösas in två gånger om året den sista bankdagen i mars och september varje år. Om inlösenuppdraget gäller fondens andelsserie C eller om samma andelsägares inlösenuppdrag som hänförs till en viss inlösningsdag överstiger fem miljoner euro (5 000 000) enligt värdet på fondens senast publicerade värdeberäkningsdag, ska andelsägaren lämna ett skriftligt inlösenuppdrag samt ett eventuellt andelsbevis till fondbolaget eller fondbolagets ombud senast sex (6) kalendermånader före Inlösningsdagen. Inlösenprocessen kan räkna längre, om fondens tillgångar måste realiseras för att kunna betala inlösen. Närmare information om tecknings- och inlösenprocesserna finns i fondprospektet samt i fondens stadgar.

* Med Fondens GAV-värde avses fondens totala tillgångar inklusive det främmande kapital som fonden använder.

** Med fondens NAV-värde avses nettovärdet av fondens tillgångar. Fondens nettovärde fås genom att dra av främmande kapital från fondens totala tillgångar.

Likviditetsrisk: Risk för att fondens investeringar inte kan omvandlas till kontanter inom planerad tid eller till önskat pris, eftersom fonden investerar sina tillgångar direkt eller indirekt i fast egendom. På grund av tillgångarnas natur kan det gå långsamt att realisera dem. Detta innebär att det ibland kan ta längre tid än normalt att genomföra inlösenorder.

Finansieringsrisk: Risk för en försämring av fondens finansiella ställning eller för förändringar i tillgången på finansiering med främmande kapital eller prisförändringar på denna.

Motpartsrisk: Risk för förlust i fonden till följd av att transaktionens motpart försummar sina skyldigheter. Risken hanteras bl.a. genom att inom investering, finansiering och försäkring anlita kända och solventa motparter som har ett gott anseende.

Riskerna beskrivs noggrannare i det officiella fondprospektet, som finns tillgängligt på webbplats www.fim.com

AVGIFTER

Engångsavgifter som tas ut före eller efter du investerar

Insättningsavgift	0,50 %
Uttagsavgift	
om placeringstiden är mindre än 1 år	3 %
om placeringstiden är minst 1 år men mindre än 3 år	2 %
om placeringstiden är minst 3 år men mindre än 5 år	1 %
om placeringstiden är över 5 år	0,5 %

Avgifter som tagits ur fonden under året

Årlig avgift	2,65 %
--------------	--------

Avgifter som tas ur fonden under vissa särskilda omständigheter

Prestationsbaserad/resultatbaserad avgift	15 %*
---	-------

* av den del av fondens totala avkastning som överstiger 7 procent under ett kalenderår. I avkastningsbunden provision debiteras emellertid högst 15 procent av den avkastning som räknats från ingången av föregående kalenderår. Om avkastningen för det föregående kalenderåret varit negativ, debiteras ingen avkastningsbunden provision. Den avkastningsbundna provisionen definieras närmare i fondens stadgar och beräkningsprinciperna i fondprospektet.

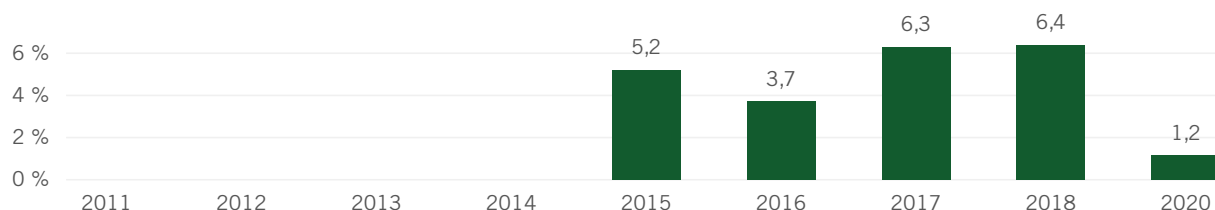
Avgifter som betalas av investeraren används för fondens kostnader inklusive marknadsföring och distribution. Dessa minskar fondens potentiella avkastning.

Angivna avgifter utgör de maximala belopp som kan tas ut från fonden eller i samband med en transaktion. I vissa fall kan avgiften vara lägre. Ytterligare uppgifter om gällande avgift får du vid behov av fondbolaget.

Angivna årliga avgifter avser de som tagits ut under kalenderåret 2020. Avgifterna omfattar ersättningar till fondbolaget och förvaringsinstitutet. De kan variera något från år till år. Avgifterna omfattar inte restationsbaserade avgifter eller handelsavgifter som fonden erlagt, med undantag för eventuella avgifter erlagda för köp och sälj av andelar i en annan fond.

Den förvaltningsavgift som betalas till fondbolaget dras av från fondandelserens/fondens värde i samband med dess värdeberäkning och betalas till fondbolaget månatligen i efterhand. Förvarsavgiften inte ingår i förvaltningsavgiften. Ur fondens tillgångar betalas dessutom bl.a. samtliga kostnader för fastighetsförvaltning, ägande och handel med fastigheter samt kostnader för experttjänster i anslutning till fastigheter. Ytterligare information om kostnaderna finns i fondens stadgar.

TIDIGARE RESULTAT



■ S-Banken Fastighet B

Fonden startade 31.12.2013. Andelsserien B startade 28.2.2014.

Figuren föreställer fondandelens procentuella värdeförändring per kalenderår. Avkastningen anges endast om fonden varit verksam under hela kalenderåret. Fondens årliga resultat (avkastning) är beräknat i euro efter avdrag för avgifter. Hänsyn har inte tagits till eventuella insättnings- och uttagsavgifter eller skatter.

Den historiska utvecklingen är ingen garanti för utvecklingen i framtiden. Placeringsarnas värde kan stiga eller falla och placerarna kan förlora de medel eller en del av de medel som de har placerat.

Fondens tidigare namn var till och med 16.1.2021 Specialplaceringsfond Fennica Fastigheter I. Andelsseriens tidigare kod var till och med 16.1.2021 D.

PRAKTISK INFORMATION

Ytterligare information om fonden framgår av fondprospektet, fondstadgarna och FIM Fonders årsrapporten. Dessa finns kostnadsfritt på vår hemsida, www.fim.com och på S-Bankens webbplats s-banken.fi, på finska och svenska.

Fondandelens värde beräknas kvartalsvis och publiceras i FIMs och S-Bankens nättjänster uppskattningsvis två veckor efter värderingsdagen.

Förvaringsinstitut: Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingforsfilialen.

Minsta insättning i fonden är 100 000 euro vid engångsplacering.

Den skattelagstiftning som tillämpas i fondens auktorisationsland kan ha en inverkan på din personliga skattesituation.

För information om fondbolagets ersättningspolicy se fondprospektet.

Styrelsen för FIM Kapitalförvaltning Ab, förvaltare av den alternativa fonden, godkände stadgarna 29.4.2021. Stadgarna gäller från och med 23.7.2021. Finland har beviljat förvaltaren av alternativa fonder koncession, och Finansinspektionen utövar tillsyn över den.

Dessa basfakta för investerare gäller per den 23.7.2021.

FIM Kapitalförvaltning Ab kan hållas ansvarigt om ett påstående i denna handling är vilseledande, felaktigt eller oförenligt med de relevanta delarna av fondprospektet.

Detta dokument är en översättning. Om det ursprungliga finska dokumentet och översättningen avviker från varandra efterföljs i första hand det ursprungliga finska dokumentet.