

## 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 TOMT SPECIALPLACERINGSFOND S-BANKEN TOMT A (ISIN FI4000466735), 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 fond för alternativa investeringsfonder (AIF), som placerar sina tillgångar i tomter och andra markområden som finns i Finland och som är avsedda att hyras ut samt direkt eller indirekt i aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag.

Högst en femtedel av fondens tillgångar (NAV) kan placeras i ovan nämnda fastighetsinvesteringssubjekt som håller på att byggas eller utvecklas samt i objekt vilkas användningssyfte åtminstone delvis kan förändras 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 investeringsverksamheten och tillgångarna kan för fondens räkning upptas kredit 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 derivatansvar. Noggrannare bestämmelser om hur fonden kan placera sina medel finns i fondens stadgar.

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

Fondens kostnadsstruktur motsvarar till stor del professionell fastighetsinvestering. Av fondens tillgångar betalas direkta kostnader som uppkommer av Fondens placeringar, t.ex. alla kostnader för ägandet av fastighetstillgångar och icke-noterade fastighetsvärdepapper, för den operativa verksamheten, t.ex. för uthyrning, marknadsföring, skötsel, underhåll och handel samt för de experttjänster som används i samband med handel och värdering av fonden, som kan ha betydande inverkan på fondens avkastning.

## RISK-AVKASTNINGSPROFIL



Risk-avkastningsindikatorn visar fondplaceringens möjliga risk- och avkastningsnivå. Indikatorn grundar sig på historik av fondens förverkligade resultat. Risk-avkastningsindikatorn kan vara subjekt för osäkerhet eftersom fonden inte har avkastningshistorik för över fem år. Fondens riskklass baserar sig på verifierade beräkningar av Newsec Advice Oy. Beräkningarna är utförda för tiden då fonden varit verksam, och representerar samtidigt fondbolagets bedömning av fondens värdefluktuation. Enligt klassificeringen är fondens nuvarande riskklass 2. Det är inte möjligt att ge tillförlitliga antaganden om framtiden utifrån den historiska avkastningen. Fondens riskklass kan variera med tiden. I tolkningen av riskklassen bör det beaktas att all investeringsverksamhet är förknippad med risk, och att även den lägsta riskklassen (riskklass 1) inte är helt riskfri.

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 försämrats eller annars förändras så att tillgångspostens värde avsevärt minskar. Objektsrisk är typiskt vid fastighetsinvestering.

**Branschrisk:** Risk för att branschutvecklingen hos hyresgästerna i fondens

Fonden använder standardiserade derivat endast i skyddande syfte. Fonden har inte jämförelseindex, och fondens basvaluta är euro.

**Rekommendation:** Fonden är avsedd för långsiktig fastighetsinvestering och lämpar sig inte för investerare som har som avsikt att avstå från sina andelar i fonden inom fem (5) år.

På grund av fondens investeringspolitik har fonden en exceptionell tecknings- och inlösningsstidtabell. Fondandelar kan tecknas minst fyra gånger om året den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje år. Fondandelar kan beroende på andelsserie inlösas antingen två gånger om året den sista bankdagen i mars och september varje år (andelsserier A och B) eller en gång om året den sista bankdagen i september varje år (andelsserie C). Om inlösenuppdraget gäller fondens andelsserie C eller om samma andelsägarens inlösenuppdrag som gäller samma inlösningsdag en miljon euro (1 000 000) enligt värdet på fondens senaste publicerade värdeberäkningsdag, ska andelsägaren lämna ett skriftligt inlösenuppdrag samt ett eventuellt andelsbevis till fondbolaget eller fondbolagets ombud senast sex (6) kalendermånader före Inlösendagen. Inlösningsprocessen kan räcka längre, om fonden måste realisera tillgångar för att kunna betala inlösen. Närmare information om tecknings- och inlösningsprocessen 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.

fastighetsobjekt kan ha en betydande inverkan på fondandelens värde. Fonden strävar efter att sprida hyresgästerna så att hyresgästerna verkar inom flera olika branscher.

**Geografisk risk:** Risk för att de ekonomiska förhållandena i ett geografiskt område som fondens investerar i avsevärt och oförutsatt inverkar på avkastningen på fondens investeringar och på likviditeten. Risken hanteras genom att sprida investeringarna geografiskt i enlighet med fondens investeringsstrategi.

**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.

**Samhällelig risk:** Risk som orsakas av samhälleliga, statliga eller institutionella beslut, vilka ofta har kollektiva effekter (t.ex. ändringar i planläggningen, politiska beslut eller regeländringar).

Riskerna beskrivs noggrannare i det officiella fondprospektet, som finns tillgängligt på webbplats [www.fim.com](http://www.fim.com)

## AVGIFTER

### Engångsavgifter som tas ut före eller efter du investerar

Insättningsavgift	1,50 %
Uttagsavgift	
om placeringstiden är mindre än 2 år	5 %
om placeringstiden är minst 2 år men mindre än 3 år	4 %
om placeringstiden är minst 3 år men mindre än 4 år	3 %
om placeringstiden är minst 4 år men mindre än 10 år	2 %
om placeringstiden är minst 10 år	1 %

### Avgifter som tagits ur fonden under året

Årlig avgift	1,69 %
--------------	--------

### Avgifter som tas ur fonden under vissa särskilda omständigheter

Prestationsbaserad/resultatbaserad avgift	20 %*
---	-------

\* av den del av fondens totala avkastning under ett kalenderår som överstiger 6,0 procent. I avkastningsbundet arvode debiteras emellertid högst 20 procent av den avkastning som räknats från ingången av föregående kalenderår. Om den historiska avkastningen för de två föregående åren inte är tillgänglig, debiteras avkastningsbundet arvode utan den aktuella begränsningen. Om avkastningen för det föregående kalenderåret varit negativ, debiteras inget avkastningsbundet arvode. Det avkastningsbundna arvodet 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 baserar sig på en uppskattning och omfattar ersättningar till fondbolaget och förvaringsinstitutet. De kan variera något från år till år. Avgifterna omfattar inte prestationsbaserade avgifter eller handelsavgifter som fonden erlagt, med undantag för eventuella avgifter erlagda för köp och försäljning av andelar i en annan fond.

Den förvaltningsavgift som betalas till fondbolaget dras av från fondandelseriens/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


2016

2017

2018

2019

2020

 S-Banken Tomt A

Fonden startade 12.9.2017.

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. Placeringarnas 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 Tomter. Andelsserie A etablerades 16.1.2021, varför andelsserien inte har någon tidigare avkastningsutveckling.

## PRAKTISK INFORMATION

Ytterligare information om fonden framgår av fondprospektet, fondstadgarna och FIM Fonders årsrapporten. Dessa finns kostnadsfritt på vår hemsida, [www.fim.com](http://www.fim.com) och på S-Bankens webbplats [s-banken.fi](http://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 200 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 29.10.2020. Stadgarna gäller från och med 16.1.2021. Finland har beviljat förvaltaren av alternativa fonder koncession, och Finansinspektionen utövar tillsyn över den.

Dessa basfakta för investerare gäller per den 10.3.2021.

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.