S-Banken

FAKTABLAD

Det här dokumentet innehåller de nyckeluppgifter om fonden som ges åt placeraren. Det är inte fråga om marknadsföringsmaterial. Nyckeluppgifter ska ges enligt lag så att placeraren ska förstå fondens natur och placeringsriskerna i anslutning till den. Det rekommenderas att dokumentet läses så att placeraren kan fatta sitt placeringsbeslut utifrån fakta.

Specialplaceringsfond Fennica Fastigheter I, andelsserie A (FI4000076229)

Fonden förvaltas av Fennia Kapitalförvaltning Ab, som hör till S-Bankenkoncernen.

MÅL OCH PLACERINGSPOLITIK

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.

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

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.

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

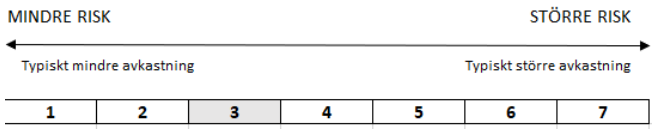
Rekommendation: den här Fonden lämpar sig kanske inte för investerare som avser att avstå från sina andelar i Fonden inom 5 år.

På grund av Fondens investeringspolitik har Fonden en exceptionell tecknings- och inlösningstidtabell. 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 samma andelsägares inlösenorder som hänför sig till en viss inlösningsdag enligt värdet på den värdeberäkningsdag som Fonden senast publicerat överstiger fem miljoner (5 000 000) euro, ska andelsägaren skicka inlösenordern till Fondbolaget eller till Fondbolagets ombud senast sex kalendermånader före inlösningsdagen. Inlösenprocessen kan räcka 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.*

RISK- OCH AVKASTNINGSPROFIL

RISKI- OCH AVKASTNINGSPROFIL



Risk- och avkastningsindikatorn visar fondplaceringens möjliga risk- och avkastningsnivå. Fondens riskklass grundar sig på fondandelens värdefluktuation under de senaste fem åren samt på Fondbolagets egen bedömning av Fondens antagna värdefluktuation på lång sikt. Utifrån dessa är placeringsfondens nuvarande riskklass 3, vilket innebär att fondandelens värdeutveckling är förknippad med en genomsnittlig risk för prisfluktuation.

Det går inte nödvändigtvis att bilda tillförlitliga antaganden som gäller framtiden utifrån den historiska avkastningen. Fondens riskklass kan således variera med tiden. I tolkningen av riskklassen bör det beaktas att all investeringsverksamhet är förknippad med risker, och att även den lägsta riskklassen (riskklass 1) inte är helt riskfri.

Investeraren bör beakta följande risker förknippade med Fondens verksamhet och Fondens placeringar, vilka risk- och avkastningsindikatorn inte nödvändigtvis beaktar i tillräcklig grad:

- Risk i anslutning till placeringsobjektet: Risk för att egenskaperna hos något av Fondens fastighetsobjekt överraskande försvagas eller annars förändras så att tillgångspostens värde i betydande grad sjunker. Risk i anslutning till placeringsobjektet är typiskt vid fastighetsinvestering.
- Risk i anslutning till uthyrningsverksamheten: Risk för tillfälligt, bestående eller annars överraskande underutnyttjande av de objekt som Fonden äger.
- Branschrisk: Risk för att utvecklingen av hyresgästernas bransch kan ha en betydande inverkan på fondandelens värde. Fonden strävar efter att sprida hyresgästerna så att hyresgästerna verkar inom flera olika branscher.
- Likviditetsrisk: Risk för att Fondens placeringar inte kan omvandlas till kontanter inom planerad tid eller till önskat pris. Den här risken har fått framhävd betydelse, eftersom Fonden placerar sina tillgångar direkt eller indirekt i fast egendom, som det på grund av tillgångarnas natur kan vara svårt att realisera. Det innebär att det i vissa situationer kan ta t.o.m. lång tid att genomföra inlösenorder.
- Finansieringsrisk: Risk för en försvagning i Fondens finansiella ställning eller för förändringar i tillgången på finansiering med främmande kapital eller för prisförändringar på den.
- Motpartsrisk: Risk för förlust i Fonden, vilken beror på att transaktionens motpart kan försumma sina skyldigheter. Motpartrisken minskas bl.a. genom att inom investering, finansiering och försäkring anlita stora, kända och solventa motparter som har ett gott anseende.

Riskerna beskrivs noggrannare i det officiella fondprospektet, som finns tillgängligt på Fondbolagets webbplats: www.fennia.fi/fennica-fastigheter-i-fondens-stadgar-och-broschyrer

FONDENS KOSTNADER

De kostnader som investeraren betalar används för Fondens verksamhetskostnader, t.ex. för marknadsförings- och distributionskostnader. Kostnaderna minskar eventuella intäkter av placeringen.

Provisioner i anslutning till teckning och inlösen av fondandelar

Teckningsarvode	3,0 %
Inlösningsarvode	4,0 %

Dessa utgör de högsta arvoden som kan debiteras som kostnader för en placering i samband med teckning och inlösen. Arvodena fastställs per transaktion och kan vara lägre än de högsta beloppen. En placerare kan få information om tecknings- och inlösningsarvodenas faktiska belopp från fondbolaget eller från den instans som marknadsför fonden.

Avgifter som fonden debiterar under ett år

Löpande kostnader	2,05 %

Avgifter som debiteras fonden i särskilda situationer

Av fondens medel debiteras vid kalenderårsskiftet i avkastningsbunden provision 15 procent 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.

Löpande kostnader

Från Fondens medel betalas alla kostnader som väsentligen hör till Fondens placeringsverksamhet, kostnader för värderingen av de fastigheter och onoterade fastighetsvärdepapper som Fonden äger, kostnader för den operativa verksamheten i anslutning till fastighetsförmögenheten och lokaliteterna, såsom uthyrning, marknadsföring, skötsel och underhåll, den förvaringsavgift som förvaringsinstitutet uppbär vid respektive tidpunkt samt kostnaderna för handel med placeringsobjekten och fastighetshandel.

De löpande kostnaderna räknas som en procentandel av Fondens GAV-värde. De presenterade löpande kostnaderna grundar sig på de kostnader som uppburits för Fondens verksamhet 1.1–31.12.2019 (Fondens operativa kostnader samt förvaltningsprovisioner per andelsserie). Den fasta förvaltningsprovisionen för andelsserien A är 1,66 procent och det räknas av Fondens GAV-värde. I de löpande kostnaderna ingår inte:

- Avkastningsbundet arvode
- Handelsavgifter som fonden betalar (inklusive alla kostnader för fastighetsobjektens handelsprocess) förutom tecknings- och inlösningsarvodena för förvärv eller avyttring av andelar i en annan fond.
- underhålls- och saneringskostnader som täcks med vederlag för de fastigheter som Fonden äger.

Investeraren ska i samband med ett investeringsbeslut beakta den osäkerhet som är förknippad med de löpande kostnaderna och hur oförutsedda förändringar i kostnaderna eventuellt inverkar på fondandelens värde. De löpande kostnaderna kan variera från ett år till ett annat.

Närmare information om kostnader och arvoden finns i fondprospektet under Kostnader och arvoden. Fondprospektet finns tillgängligt på adressen www.fennia.fi/fennica-fastigheter-i-fondens-stadgar-och-broschyrer

---

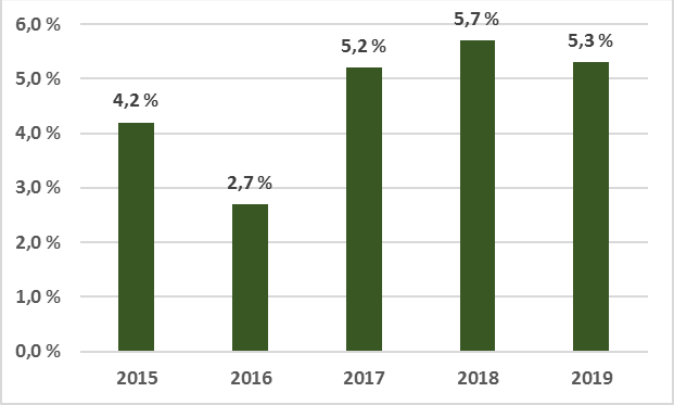
TIDIGARE AVKASTNINGS- ELLER VÄRDEUTVECKLING

Vid tolkningen av den historiska avkastningen bör det beaktas att fondandelens historiska avkastning inte utgör någon garanti för fondandelens framtida avkastning.

Vid beräkningen av avkastningen beaktas Fondens alla kostnader, inklusive de förvaltningsprovisioner som betalas till Fondbolaget. Den presenterade avkastningen visar således den avkastning som investeraren får. Investerarens beskattning eller teckningsprovisionen som uppbärs av investeraren i samband med teckningen av fondandelen har inte beaktats.

Beräkningsvalutan är euro.

Fonden har inlett sin verksamhet den 31 december 2013. Andelsserie A har grundats den 31 januari 2014.



PRAKTISKA UPPGIFTER

Fondens förvaringsinstitut är Skandinaviska Enskilda Banken Ab (publ) Helsingforsfilialen.

Närmare information om fonden, såsom gällande fondprospekt, gällande faktablad för de enskilda fondandelsserierna, fondens nyaste årsberättelse, en eventuell nyare halvårsrapport än årsberättelsen samt uppdaterade uppgifter om fondandelarnas värde finns avgiftsfritt tillgänglig på fondbolagets webbplats på www.fennia.fi/fennica-fastigheter-i-fondens-stadgar-och-broschyrer

Uppgifterna finns tillgängliga på finska.

Fondprospektet skickas på begäran skriftligen och avgiftsfritt till placeraren.

Skattelagstiftningen i fondens hemstat (Finland) kan inverka på placerarens personliga beskattning.

Fennia Kapitalförvaltning Ab kan ställas till svars endast på den grund att detta dokument innehåller missvisande eller inexakta uppgifter eller uppgifter som står i strid med fondprospektet.

Fennia Kapitalförvaltning Ab har beviljats koncession för förvaltare av alternativa investeringsfonder i Finland och tillsyn utövas av Finansinspektionen. Finansinspektionens adressuppgifter: Finansinspektionen, PB 103, 00101 Helsingfors www.finanssivalvonta.fi. Det här faktabladet gäller från den 10 september 2020