

Specialplaceringsfond Fennica Fastigheter I – Fondprospekt 10.9.2020

Allmänna uppgifter om fonden, fondbolaget och förvaringsinstitutet

Specialplaceringsfondens finskspråkiga namn är Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I (nedan Fonden). Fondens svenska namn är Specialplaceringsfond Fennica Fastigheter I. Fondens engelskspråkiga namn är Fennica Properties I non-UCITS Fund. Fondens FO-nummer är 2585296-3.

Fonden är en fond för alternativa investeringar (AIF) och en specialplaceringsfond enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder (162/2014), som i huvudsak placerar i fastigheter och fastighetsvärdepapper. På specialplaceringsfonder tillämpas lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder och i tillämpliga delar lagen om placeringsfonder.

Fonden har inlett sin verksamhet den 31 december 2013.

Allmän beskrivning av Fonden och investeringspolitik

Fennica Fastigheter I är en specialplaceringsfond som sköts av professionella inom fastighetsbranschen och som i huvudsak placerar sina tillgångar i affärsfastigheter, t.ex. kontors-, affärs-, logistik-, hotell- och fritidsbostadsfastigheter i tillväxtcentra samt i fastighetsvärdepapper i Finland. Affärsfastigheter kan även omfatta hyresbostäder, dock utan att bostäderna skulle utgöra fastighetens huvudanvändningssyfte.

Andelsserie	A	B	C	D	E
ISIN	FI4000076229	FI4000076237	FI4000076245	FI4000076252	FI4000076260
Typ av andelsserie	Avkastningsandel	Avkastningsandel	Avkastningsandel	Avkastningsandel	Avkastningsandel
Teckningsprovision (högst)	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Teckningsprovision (gäller)	2 %	1 %	0,5 %	0 %	0 %
Inlösenprovision (högst)	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %
Inlösenprovision (gäller)	< 1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1,5 % > 5 v = 1 %	< 1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1,5 % > 5 v = 1 %	< 1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1,5 % > 5 v = 1 %	< 1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1 % > 5 v = 0,5 %	< 1 v = 4 % 1-3 v = 3 % 3-5 v = 2 % > 5 v = 0 %
	Betalas till Fonden	Betalas till Fonden	Betalas till Fonden	Betalas till Fonden	Betalas till Fonden
Fast förvaltningsavgift p.a. (högst av GAV-värdet)*	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Fast förvaltningsavgift p.a. (gäller av GAV-värdet)	1,66 %	1,53 %	1,43 %	1,25 %	0,80 %
Avkastningsbundet arvode **	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %
Löpande kostnader***	2,05 %	1,92 %	1,82 %	1,64 %	1,19 %
Minimiteckning	2 000 €	100 000 €	500 000 €	1 000 000 €	10 000 000 €
<i>Andelsägarnas rätt att höra till en viss andelsserie granskas i samband med andelsägarnas aktiva åtgärder (t.ex. vid hel eller delvis inlösen, bolagshändelser som berör andelsägaren, försäljning av andelar och vid utdelning som tas ut i pengar) vid Fondens värdeberäkningstidpunkt. Minimiteckningen och det belopp som ska placeras per andelsserie kan frångås endast i undantagsfall enligt prövning av särskild orsak som grundar sig på den ekonomiska helhetskundrelationen. Placeringar som görs vid Försäkringsaktiebolaget Fennia Livs fondförsäkring eller kapitaliseringsavtal hör alltid till minst andelsserien C.</i> * Med GAV-värde avses Fondens totala tillgångar (Gross Asset Value) ** I avkastningsbundet arvode debiteras högst 15 procent av den del av Fondens totalintäkter under ett kalenderår som överstiger 7,0 procent (överstigande del). I avkastningsbundet arvode debiteras emellertid högst 15 procent av den avkastning som räknats från ingången av föregående kalenderår. En noggrannare beskrivning av hur det avkastningsbundna arvodet fastställs finns nedan under "Kostnader och provisioner". *** Siffran beskriver de årliga totalkostnaderna för fondplaceringen. Siffran innehåller de förvaltnings- och förvaringsavgifter som uppburits för Fonden, motsvarande avgifter som uppburits för eventuella fonder som hör till Fondens placeringsobjekt samt kostnaderna för Fondens placeringsverksamhet. Handelsprovisioner för värdepapper ingår inte i siffran. Löpande kostnader räknas som en relativ andel av Fondens genomsnittliga GAV-värde under kalenderåret. Noggrannare beskrivning av beräkningsprinciperna för de löpande kostnaderna finns i de enskilda andelsseriernas faktablad.					
Datum när fonden inledde sin verksamhet	31.12.2013				
Fondbolag	Fennia Kapitalförvaltning Ab				
Förvaringsinstitut	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingforsfilialen				

Fondens mål är att genom aktiv fondförvaltning på lång sikt med fastställd risknivå uppnå en så hög årlig avkastning som möjligt, vilken i första hand utgörs av hyresintäkter från de objekt som fonden äger samt av försäljningsvinster.

Fonden är en avkastningsfond, som delar ut minst 75 procent av räkenskapsperiodens vinst till andelsägarna. Vid beräkningen av räkenskapsperiodens vinst beaktas inte orealiserade värdeförändringar. Fonden utnyttjar derivat i skyddande syfte.

Fonden har inget jämförelseindex. Fondens basvaluta är euro.

En ändring av Fondens stadgar behöver inte fastställas av Finansinspektionen, men stadgarna ska inlämnas till Finansinspektionen för kännedom och även underrättas fondandelsägarna innan de träder i kraft.

Fondens skuldtagning

För Fondens räkning i syfte att sköta dess placeringsverksamhet och tillgångar kan 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). Vid beräkningen av hur de gränser som fastställts för Fondens kredittagning efterföljts ska som helhet beaktas både Fondens eventuella direkta krediter och krediter som ansluter sig till placeringsobjekten. Fonden kan pantsätta sina tillgångar som säkerhet för sina krediter och derivatexponeringar. Pantsättningen kan vid behov omfatta Fondens alla tillgångar. Fondens skuldsättningsgrad och kreditgivare framgår av Fondens halvårsrapport och årsberättelse. Fonden får av särskilda skäl bevilja kredit till de fastighetsbolag som den äger. Fonden får inte bevilja kredit till tredje parter.

Placerarmålgrupp

Fennica Fastigheter I lämpar sig för investerare som vill sprida sina placeringar på fastigheter och fastighetsvärdepapper. Fonden är avsedd för långsiktiga fastighetsplaceringar och den rekommenderade investeringstiden är minst fem år.

Värdet på en investering som gjorts i fonden kan stiga eller sjunka och investeraren kan få tillbaka en mindre summa än vad som investerats. Investeraren bör även observera att en historisk avkastning inte utgör någon garanti för den framtida avkastningsnivån.

Fondens avkastningshistorik

Alla nedan nämnda avkastningar är årliga avkastningar på de olika andelsserierna i Specialplaceringsfond Fennica Fastigheter I. En historisk avkastning utgör inte någon garanti för den framtida avkastningsnivån. Placeringsens värde kan stiga eller sjunka och investeraren kan förlora de investerade medlen.

Andelsserie	2015	2016	2017	2018	2019	Observera
A	4,2 %	2,7 %	5,2 %	5,7 %	5,3 %	Andelsserie etablerad 31.1.2014
B	4,5 %	3,1 %	5,6 %	5,9 %	5,5 %	Andelsserie etablerad 31.1.2014
C	4,8 %	3,3 %	5,9 %	6,1 %	5,7 %	Andelsserie etablerad 31.1.2014
D	5,2 %	3,7 %	6,3 %	6,4 %	6,0 %	Andelsserie etablerad 28.2.2014
E	5,8 %	4,3 %	7,1 %	7,1 %	6,6 %	Andelsserie etablerad 31.12.2013

Teckning av fondandelar

Fondandelar kan tecknas minst fyra gånger per år. De regelbundna teckningsdagarna är den sista mars, juni, september och december varje kalenderår (teckningsdag). Om den sista dagen i den aktuella månaden inte är en bankdag, är teckningsdagen den föregående bankdagen. Fondbolagets styrelse kan besluta att fondandelar också kan tecknas vid andra tidpunkter än de ovan nämnda. Fondbolaget kan dessutom bevilja helhetskunder undantag från teckningsvillkoren.

Teckningsordern ska lämnas till Fondbolaget eller Fondbolagets ombud och teckningssumman ska vara betald på teckningskontot senast på teckningsdagen, eller den bankdag som föregår teckningsdagen, såvida teckningsdagen inte är en bankdag. Om teckningsordern och teckningssumman mottas senare än på teckningsdagen, görs teckningen följande teckningsdag.

Teckningen av en fondandel kan också betalas med apportegendom som Fondbolagets styrelse godkänner. Egendom som överlåts som apport värderas i enlighet med de principer för beräkningen av Fondens värde som beskrivs i Fondens stadgar. Teckning som betalats med apportegendom anses vara betald då apportegendomen har överförts till Fondens ägo. Fondbolaget kan tillfälligt avbryta teckning av fondandelar, om ett jämligt behandlande av fondandelsägarna eller ett annat vägande intresse enligt Fondbolagets uppfattning så kräver t.ex. då fondandelens värde inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt eller beräkningen är förhindrad eller då någon exceptionell händelse stör finans- och fastighetsmarknadens verksamhet eller placeringen av de medel som fås från teckning i Fonden har försvärats på grund av de förhållanden som råder på fastighetsmarknaden.

Inlösen av fondandelar

Fondandelar inlöses genom att ge Fondbolaget eller Fondbolagets ombud en inlösenorder och genom att överlämna eventuellt andelsbevis till Fondbolaget.

Varje kalenderår har två inlösningsdagar. Inlösningsdagarna är den sista mars och september varje kalenderår (nedan "Inlösendag"). Om den sista dagen i den aktuella månaden inte är en bankdag, är inlösningsdagen den föregående bankdagen.

Om inlösenordern hänför sig till Fondens andelsserie E eller, 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 en skriftlig inlösenorder samt eventuellt andelsbevis till Fondbolaget eller till Fondbolagets ombud senast sex (6) kalendermånader före inlösningsdagen. Om inlösenordern mottas efter den fastställda dagen för inlösenanmälan, behandlas inlösen följande inlösningsdag.

Om följande inlösningsdag infaller innan den ovan nämnda perioden på sex (6) kalendermånad har upphört, och Fonden på den aktuella inlösningsdagen har tillräckligt med kontanta medel för att genomföra inlösen, kan Fondbolagets styrelse enligt övervägande med ett särskilt beslut tillåta inlösen av fondandelar till värdet på den aktuella inlösningsdagen och betala de medel som fås vid inlösen på det bankkonto som fondandelsägaren anvisar, trots att perioden på sex (6) kalendermånader före inlösenordern ännu inte har löpt ut. Detta kan göras under förutsättning att inlösen inte strider mot kravet om ett likvärdigt bemötande av fondandelsägarna och att det ligger i alla fondandelsägares intresse. Om Fonden har tillräckligt med kontanta medel för att genomföra inlösen på inlösningsdagen, inlöses fondandelarna till inlösningsdagens värde och betalas på det bankkonto som fondandelsägaren anvisar.

Om medlen för att genomföra inlösen måste skaffas genom att sälja Fondens tillgångar, fastställs fondandelens inlösningsvärde enligt fondandelens värde på den närmast följande värdeberäkningsdagen efter att tillgångarna realiserats, vilken kan infalla högst sex (6) månader från inlösningsdagen. Inlösenpriset betalas i sådana fall följande bankdag efter att Fondens värde har publicerats eller genast när det är möjligt. Det kan avtalas med kunden om betalning på annat sätt.

Fondbolaget kan tillfälligt avbryta inlösen av fondandelar, om ett jämlikt behandlande av fondandelsägarna eller ett annat vägande intresse enligt Fondbolagets uppfattning så kräver t.ex. då Fondens värde inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt eller beräkningen är förhindrad eller då någon exceptionell händelse stör finans- och fastighetsmarknadens verksamhet eller man skulle bli tvungen att sälja Fondens tillgångar till ett avsevärt lägre pris än deras marknadsvärde.

Fondbolaget kan på eget initiativ lösa in fondandelar utan order eller samtycke av fondandelsägaren, om det finns sådant vägande skäl till inlösen som anknyter till fondandelsägaren och detta skäl relaterar till att fondandelägarernas ägarandelar oskäligt ökar Fondbolagets administrativa skyldigheter. En sådan grund finns om andelsägaren inte uppfyller sådana krav för kundförhållandets existens som anges i den för Fondbolaget bindande regleringen. Sådana situationer är bland annat följande:

- 1) fondandelsägaren blir föremål för sanktioner och åtgärder i strid mot sådana sanktioner skulle sannolikt orsaka betydande skada för Fondbolagets eller Fondens verksamhet;
- 2) fondandelsägaren flyttar utanför ett EES-stat eller bor utanför ett EES-stat, vilket förorsakar betydande rapporterings-, registrerings- eller andra motsvarande skyldigheter för Fondbolaget och som Fondbolaget annars inte skulle vara förpliktad till;
- 3) fondandelsägaren är en amerikansk person så som definierad i de Förenta Staternas värdepappersmarknadslagstiftning;
- 4) fondandelsägaren trots Fondbolagets begäran inte levererar eller uppdaterar nödvändig information för att uppfyllande av lagstadgade skyldigheter; eller
- 5) ägande av fondandelar skulle vara olagligt enligt sådan stats lagstiftning som kan bli tillämplig på situationen i frågan.

Kontaktuppgifter för mottagande av order		Fondens bankkonto	
Postadress:	Mikaelsgatan 9, 00100 Helsingfors	Bank:	Skandinaviska Enskilda Banken AB (SEB)
		Kontonummer:	FI46 3301 0001 1509 11
E-post:	asiakaspalvelu.varainhoito@fim.com	SWIFT-kod:	ESSEFIHX
Telefon:	+358 10 503 7990	Mottagare:	Fennia Kapitalförvaltning Ab
		Meddelande:	Personbeteckning eller FO-nummer samt fondens namn

Fondens tillgångar kan placeras

- 1) i fastigheter i Finland samt i fastighetsvärdepapper som gäller fastigheter i Finland.
- 2) i värdepapper i bolag som i huvudsak utövar fastighetsverksamhet och vilka är föremål för offentlig handel enligt värdepappersmarknadslagen eller för motsvarande handel i en annan stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller vilka är föremål för handel på en annan reglerad, regelbundet fungerande, erkänd och för allmänheten öppen marknadsplats
- 3) i inlåning i kreditinstitut, förutsatt att inlåningen på anmodan ska återbetalas eller kan lyftas och den förfaller till betalning senast inom 12 månader och kreditinstitutets hemort finns i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet
- 4) i masskuldebrevslån som emitterats eller garanterats av europeiska stater, offentliga samfund eller andra sammanslutningar, andra räntebärande värdepapper och penningmarknadsinstrument som är föremål för handel i en EES-stat antingen på en reglerad marknad eller en multilateral handelsplattform
- 5) i andelar i bolag som bedriver gemensam placeringsverksamhet som antingen direkt eller indirekt hänför sig till Finland eller i aktier som ansluter sig till fastighetsplacering- eller fastighetsfinansieringsverksamhet
- 6) i andelar i fonder som har erhållit auktorisation i Finland eller i en annan EES-stat och är placeringsfonder som enligt lagstiftningen i sitt hemland uppfyller villkoren enligt placeringsfondsdirektivet (UCITS) eller specialplaceringsfonder (NON-UCITS) samt i andelar i fondföretag, vilka även kan vara fondandelar som omsätts på börsen (ETF)
- 7) i byggnads- och fastighetsförädlingsverksamhet
- 8) i standardiserade och icke-standardiserade derivatavtal. Derivatavtal kan endast användas i skyddande syfte.

Placeringsbegränsningar

- a) Minst 4/5 av fondens totala tillgångar (GAV) ska alltid placeras i fastigheter i Finland eller i fastighetsvärdepapper som gäller sådana fastigheter. Fonden kan tillfälligt avvika från detta krav när Fonden grundas och i samband med teckning och inlösen av fondandelar samt vid förvärv eller avyttring av fastigheter eller fastighetsvärdepapper samt när Fondens tillgångar inte på ett produktivt sätt kan placeras i fastigheter eller fastighetsvärdepapper enligt fondens placeringspolitik. Fonden kan även obegränsat placera sina tillgångar i endast en fastighet, i värdepapper som hänför sig till endast en fastighet eller i endast ett fastighetsvärdepapper.
- b) Av fondens tillgångar kan 20 procent (NAV) placeras i värdepapper och penningmarknadsinstrument som emitterats av i punkt 2) och 4) avsedd samma emittent. Dylika placeringar som överstiger 10 procent av Fondens tillgångar (NAV) får utgöra högst 40 procent av Fondens tillgångar (NAV).
- c) Högst 20 procent av Fondens tillgångar (NAV) kan placeras i värdepapper och penningmarknadsinstrument som emitterats av i punkt 2), 3) och 4) avsedd samma emittent och i inlåning som mottas av den aktuella sammanslutningen.
- d) Vid beräkningen av investeringsbegränsningarna i punkterna b) och c) ska sammanslutningar som hör till samma koncern enligt 1 kap. 6 § i bokföringslagen betraktas som en helhet. Utan hinder av detta får emellertid sammanlagt högst 20 procent av Fondens tillgångar (NAV) placeras i värdepapper som emitterats av sammanslutningar som hör till samma koncern.
- e) Högst 20 procent av Fondens tillgångar (NAV) kan placeras i punkt 3) avsedd inlåning som mottas av samma kreditinstitut.
- f) Högst 15 procent av Fondens tillgångar (NAV) kan placeras i placeringsobjekt som avses i punkt 5) ovan. Om Fonden har bestämmande inflytande i ett placeringsobjekt som avses ovan i punkt 5) tillämpas denna begränsning emellertid inte, utan vid granskningen av investeringsgränserna tolkas ett bolag i vilket Fonden har bestämmande inflytande vara i Fondens ägo.
- g) Högst 15 procent av Fondens tillgångar (NAV) kan placeras i ovan i punkt 6) avsedda placeringsobjekt även så, att 15 procent av Fondens tillgångar kan placeras i andelar i samma placeringsfond som har auktorisation i Finland eller i en annan EES-stat och som utifrån lagstiftningen i sin hemstat uppfyller villkoren i placeringsfondsdirektivet eller 15 procent i andelar i samma i punkt 6 nämnda specialplaceringsfond eller fondföretag, vilka även kan vara fondandelar som omsätts på börsen (ETF).
- h) Högst 20 procent (NAV) av Fondens tillgångar kan placeras i byggnads- samt fastighetsförädlingsverksamhet som avses i punkt 7).
- i) Som säkerhet för derivatavtal kan ställas högst 50 procent av Fondens värde (NAV).

Förvaltare av alternativa investeringsfonder

Fonden förvaltas av Fennia Kapitalförvaltning Ab (i det här prospektet Bolaget eller Fondbolaget). Bolagets FO-nummer är 2392951-7 och det har grundats den 7 februari 2011. Bolagets bransch är att fungera som förvaltare av alternativa investeringsfonder. Finansinspektionen har beviljat auktorisation för förvaltare av alternativa investeringsfonder enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Företaget är en del av S-Banken koncernen.

Fennia Kapitalförvaltning Ab:s styrelse

Pekka Ylihurula (styrelsens ordförande) verkställande direktör, S-Banken

Hanna Porkka (ordinarie ledamot) direktör, Förmögenhetsförvaltning, S-Banken och FIM

Ilkka Kuosa (ordinarie ledamot, av andelsägarna vald ledamot) direktör, Strategi, utveckling och IT, S-Banken

Fennia Kapitalförvaltning Ab:s verkställande direktör

Fondbolagets verkställande direktör är Eero Eriksson.

Förvaringsinstitut

Som förvaringsinstitut för Fonden fungerar Skandinaviska Enskilda Banken Ab (publ.) Helsingforsfilialen (nedan Förvaringsinstitutet). Förvaringsinstitutets huvudsakliga bransch är annan bankverksamhet och dess hemort är Stockholm (Sverige).

Förvaringsinstitutet har i uppgift att säkerställa att Fondens och Fondbolagets verksamhet följer lagen, Fondens stadgar och myndighetsbestämmelser samt att sköta andra uppgifter som enligt regleringen ankommer på Förvaringsinstitutet. I skötseln av sina uppgifter kan Förvaringsinstitutet anlita sammanslutningar som är specialiserade på förvaringstjänster och som Finansinspektionen eller annan motsvarande utländsk myndighet utövar tillsyn över.

Fondens tillgångar förvaras åtskilt från fondernas, Fondbolagets och Förvaringsinstitutets tillgångar. Fondbolagets ekonomi är helt åtskild från Fondens tillgångar och Fondens tillgångar kan inte användas för att täcka Fondbolagets eller Förvaringsinstitutets skulder. Fondens tillgångar får inte utan att Fondbolaget på förhand har gett sitt samtycke därtill pantsättas eller överlätas annat än i Fondens intresse.

Förvaringsinstitutet kan använda en eller flera underförvarare i förvaringen av värdepappren. Förvaringsinstitutet har inte överfört andra uppgifter eller ansvar som gäller förvaringsinstitutet på tredje part. Om Förvaringsinstitutet skulle överföra dessa funktioner på en tillförlitlig tredje part, inverkar överföringen av förvaringsfunktionerna inte på förvaringsinstitutets ansvar, såvida det inte enligt regleringen har befriats från sitt ansvar.

Förvaringsinstitutet ska oberoende av försumlighet ersätta Fonden och investerarna för skada som orsakats av att ett finansiellt instrument som förvarats i enlighet med 15 kap. 2 § 1 mom. i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder har gått förlorat, om inte annat föreskrivs i nämnda lag. Ett förvaringsinstitut är skyldigt att ersätta en skada som den avsiktligt eller av oaktsamhet har orsakat Fonden eller investerarna på grund av förfaranden som strider mot lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder och de bestämmelser eller föreskrifter som getts med stöd av den eller för att ha försummat sina skyldigheter.

En skada ersätts emellertid inte, om Förvaringsinstitutet kan visa att skadan har orsakats av en sådan yttre, exceptionell och oförutsedd faktor som Förvaringsinstitutet inte har kunnat förhindra och vars konsekvenser det inte har kunnat undvika med iakttagande av all tänkbar omsorgsfullhet. Förvaringsinstitutet ansvarar inte heller för skada som uppkommit av annan orsak, om det iakttagit normal omsorgsfullhet i sin verksamhet och annat inte följer av tillämplig tvingande lagstiftning. Förvaringsinstitutet ansvarar inte någonsin eller i något som helst situation för en indirekt skada som orsakats av Fondbolaget, investerarna i Fonden eller någon annan instans.

Förvaringsinstitutet bör identifiera, sköta och övervaka eventuella intressekonflikter. Förvaringsinstitutet redovisar identifierade intressekonflikter till Fondbolaget, som därefter gör informationen tillgänglig för Fondens investerare i fondprospektet eller på annat tillämpligt sätt.

Myndighetstillsyn

Fondbolagets och Fondens verksamhet övervakas av Finansinspektionen, PB 103, 00101 Helsingfors, tfn 010 831 51, fax 010 831 5328 och e-post kirjaamo@finanssivalvonta.fi.

Revisor

Som Fondbolagets och Fondens revisor fungerar revisionssammanslutningen KPMG Oy Ab, som huvudrevisor funderar CGR Janne Nurmi.

Av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare

Fonden använder endast av Centralhandelskammaren godkända fastighetsvärderare (KHK-värderare) vid värderingen av fastighetsobjekt. För närvarande ansvarar Realia Management Oy, Catella Property Oy samt GEM Property Oy för värderingen.

Fondens risker

Fondbolagets styrelse har bedömt Fondens branschrisk, risk förknippad med placeringsobjektet, geografiska risk, risk förknippad med uthyrningsverksamheten, marknadsrisk, operativ risk, likviditetsrisk, finansieringsrisk, motpartsrisk och risk för force majeure samt fastställt ändamålsenliga och effektiva arrangemang, förfaranden och tekniker, med hjälp av vilka Fondbolaget i realtid kan hantera riskerna förknippade med Fonden samt säkerställa sig om att de gränser som fastställs för totalrisken i regleringen och placeringsfondens stadgar iakttas.

Branschrisk

Med branschrisk avses inverkan av branschutvecklingen för dem som hyr Fondens fastighetsobjekt på fondandelens värde. Fonden placerar sina tillgångar i huvudsak i affärsfastigheter och fastighetsvärdepapper som ger rätt att besitta affärsfastigheterna. Fastighetsmarknadens och särskilt affärsfastighetsmarknadens värdeutveckling har således väsentlig betydelse för fondandelens värde. Genom ett omsorgsfullt val av placeringsobjekt och genom en aktiv skötsel av Fondens placeringsstillgångar strävar man efter att minska branschrisken förknippad med fastighetssektorn.

Risk i anslutning till placeringsobjektet

Med risk i anslutning till placeringsobjektet avses en betydande minskning i tillgångspostens värde till följd av att någon av egenskaperna hos Fondens fastighetsobjekt försvagas. Portföljen kan bestå av en eller flera fastigheter eller av fastighetsvärdepapper i anslutning till fast egendom, vilket innebär att transaktioner som gäller en enskild fastighet eller ett enskild fastighetsvärdepapper i betydande grad kan inverka på Fondens avkastning.

Fonden strävar efter att minska risken i anslutning till placeringsobjektet genom ett omsorgsfullt val av fastighetsobjekt och fastighetsvärdepapper i anslutning till fastigheterna, vilket betyder att Fondens fastighetsexperter gör en grundlig bedömning av placeringsobjekten. Fastighetsobjekten sprids också på basis av ålder. Risken förknippad med placeringsobjektet minskas också genom att fortlöpande underhålla och följa upp fastigheternas skick.

Geografisk risk

Med geografisk risk avses risken förknippad med Fondens fastighetsplaceringar inom ett visst geografiskt område, vilket innebär att de ekonomiska förhållandena i placeringsobjektets geografiska område kan ha betydande och oförutsedd inverkan på avkastningen på Fondens placeringar och likviditet.

Eftersom huvuddelen av Fondens placeringar enligt stadgarna ska placeras i fastigheter i Finland eller i värdepapper som hänför sig till sådana fastigheter, har Finlands ekonomiska och politiska förhållanden betydande inverkan på avkastningen på Fondens placeringar och likviditet.

Fonden kan placera sina tillgångar utan begränsningar på olika områden i Finland. Den geografiska risken sprids genom att diversifiera placeringarna geografiskt i Finland. Risken minskas också av att Fondens fastighetsplaceringar i huvudsak är placerade i tillväxtcentra.

Risk förknippad med uthyrningsverksamheten

Med risk förknippad med uthyrningsverksamheten avses risk för att Fonden inte lyckas hyra ut de förvärvade affärsfastighetslokalerna eller inte kan hyra ut dem till förväntad hyresnivå. Huvuddelen av Fondens intäkter utgörs av hyresintäkterna från uthyrningen av affärslokaler.

Fonden hanterar risken förknippad med hyresverksamheten genom att anlita yrkesutbildade inom branschen i anskaffningen av hyresgäster och genom att välja sina hyresgäster omsorgsfullt.

Marknadsrisk

Med marknadsrisk avses risk för förlust som hänför sig till Fonden och som beror på växlingar i marknadsvärdet på Fondens placeringsobjekt. Växlingar orsakas av förändringar i marknadsvariablerna, t.ex. i räntor och aktiernas pris eller i emittentens eller hyresgästens kreditvärdighet.

Fonden betraktar risken förknippad med penningmarknadsplaceringar och obligationsinstrument samt andra räntebärande placeringsobjekt och räntederivat som en helhet genom att följa derivatavtalens riskställning med hjälp av krav på säkerhet och totalpositionens modifierade duration.

Operativ risk

Med operativ risk (verksamhetsrisk) avses risk för förlust som orsakas Fonden på grund av att Fondbolaget har otillräckliga interna förfaranden eller av brister eller externa transaktioner i anslutning till personer eller system och i vilka det ingår en juridisk risk och avtalsrisk samt en risk som beror på de handels-, clearing- eller värderingsförfaranden som använts på Fondens vägnar. En operativ risk kan, om den realiserar, ha en betydande negativ inverkan på värdet och avkastningen på

Fondens fondandel.

I Fondbolaget identifieras och beskrivs de viktigaste processerna med tanke på Fondens affärsverksamhet. För processernas olika skeden ställs kontroller, vilkas nivå bedöms regelbundet och speciellt då verksamhetens innehåll och omfattning ändras eller det görs ändringar i processerna.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risk för att placeringarnas position inte kan säljas, omvandlas till pengar eller stängas till låga kostnader inom en tillräckligt kort tid och att detta äventyrar Fondens förmåga att sköta inlösen av andelar då en andelsägare så kräver.

Likviditetsrisken minskas genom att hålla en del av Fondens tillgångar som likvida medel, t.ex. som bankinlåning och ETF-placeringar, samt genom att hålla Fondens skuldsättningsgrad sådan att Fonden kan utöka sitt främmande kapital och på så sätt trygga sin likviditet.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken som är förknippad med en långvarig täckning av finansieringsbehovet, i vilken det ingår en risk som avser finansieringskällorna och för ökade finansieringskostnader. Finansieringsrisk uppstår också då placeringarnas och skuldernas maturitet skiljer sig från varandra, såsom t.ex. då Fonden finansieras med kortfristiga krediter fastän placeringarna är långfristiga.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken för förlust i Fonden, vilken beror på att transaktionens motpart kan försumma sina skyldigheter. Olika motparter är hyresgästerna, finansiärerna, de finansiella instituten samt tjänsteleverantörerna.

Fondens ränteplaceringar är förknippade med en motpartrisk för att ränteplaceringens emittent inte klarar av att återbetala sin skuld på avtalat sätt. Motpartrisk ansluter sig också till de icke-standardiserade derivatavtalen som gjorts i Fonden. Motpartrisken i anslutning till icke-standardiserade derivatavtal minskas med investeringsbegränsningar, krav på motparterna samt genom att använda standardiserade marknadsavtal.

Motpartrisken minskas genom att agera tillsammans med kända och solventa motparter som har ett gott anseende samt genom att analysera motpartens kreditvärdighet och solvens innan avtal ingås.

Risk för force majeure

Med risk för force majeure avses risker på grund av oförutsedda och övermäktiga händelser som inverkar på Fondens verksamhet. Sådana risker kunde t.ex. vara naturkatastrofer, uppror, krig, terrordåd och arbetskonflikter. Force majeure-risken kan, om den realiserar, inverka på Fondens värde och därigenom även på fondandelens värde.

Fondens verksamhet kan också vara förknippad med risker som inte har kunnat identifieras. Sådana risker kan ha en betydande inverkan på Fondens värde och avkastning. Hela investeringsverksamheten är förknippad med risk för att de placerade medlen går förlorade.

Riskhanteringsprinciper

Fondbolaget ansvarar för Fondens riskhantering. Fonden och Fondbolaget har av styrelsen godkända riskhanteringsprinciper, i vilka det redogörs för förfarandena för att fortlöpande följa och hantera de risker som är förknippade med bolagets och Fondens verksamhet.

Täckning av exponeringsrisker

Fondbolaget har en yrkesansvarsförsäkring och tillräckliga kapitalbasmedel för att täcka skador som har sin grund i försumlighet och som AIF-förvaltaren är ansvarig för enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

Intressekonflikter

Fondbolagets verksamhet utgörs av förvaltning av fonder och i samband med det kan det uppstå situationer där två parter intressen står i strid med varandra. En sådan situation kan t.ex. uppstå mellan två investerare, Fondbolaget, ett externt bolag som ansvarar för utlagda funktioner, samt mellan arbetstagarna i ett bolag och arbetstagarna i de andra bolagen som hör till samma koncern.

Fondbolaget tillämpar vissa skriftliga verksamhetsprinciper och har börjat vidta strukturella och administrativa åtgärder för att hantera identifierade intressekonflikter.

Trots Fondbolagets förebyggande åtgärder kan det uppstå intressekonflikter. I så fall meddelar Fondbolaget de ifrågavarande motparterna om detta och inleder nödvändiga åtgärder för att avlägsna intressekonflikten. Närmare information om hanteringen av intressekonflikter fås från Fondbolaget.

Fonden kan använda de tjänster som dotterbolaget Fennia Fastigheter Ab tillhandahåller, bland annat fastighetsutveckling, renovering, övervakning samt projektutveckling och byggkonsultering, förutsatt att villkoren för de aktuella tjänsterna är konkurrenskraftiga. Fonden och Fondbolaget har skriftliga verksamhetsprinciper samt strukturella och administrativa åtgärder för att identifiera och förebygga eventuella intressekonflikter.

Särbehandling av investerare

Enligt lagen ska Fondbolaget behandla fondandelsägarna jämnt. Enligt Fondens stadgar har Fondbolagets styrelse beslutat om fondandelsserier med olika provisioner. Fondbolagets styrelse har fastställt de gällande teckningsvillkoren för de andelsserier som emitteras vid respektive tidpunkt, vilka publiceras i fondprospektet.

Kostnader och arvoden

Tecknings- och inlösenprovisioner

Fondbolaget har rätt att uppbära högst tre (3) procent av teckningssumman i provision för teckningen av en fondandel samt uppbära handläggningskostnader vid registrering av överföring av fondandelar. För inlösen av en fondandel uppbär Fondbolaget en provision som är högst fyra (4) procent av fondandelens värde då inlösenprovisionen fastställs utifrån hur länge fondandelen innehas. Inlösenprovisionen gottgörs Fonden.

Fondbolagets styrelse fastställer storleken på provisionerna och handläggningskostnaderna. Uppgifter om vid var tidpunkt gällande tecknings- och inlösenprovisioner som ska tillämpas finns i fondprospektet och faktabladet.

Förvaltningsprovision

Fondbolaget uppbär en förvaltningsprovision av Fondens kapital, vilket består av en fast och en avkastningsbaserad provision.

Fast förvaltningsprovision

Fondbolaget får en förvaltningsprovision som ersättning för sin verksamhet, vilken är högst två procent (2 %) om året räknat utifrån Fondens GAV-värde. Den fasta förvaltningsprovisionens belopp räknas skilt för varje fondandelsserie på varje värdeberäkningsdag med den föregående periodens provisioner medräknade utifrån Fondens GAV-värde på värdeberäkningsdagen och betalas till Fondbolaget i efterskott. Förvaltningsprovisionen dras således av från fondandelens värde, och provision debiteras inte skilt av andelsägaren.

Avkastningsbunden förvaltningsprovision

Av fondens medel debiteras vid kalenderårsskiftet i avkastningsbunden provision 15 procent av den del av Fondens totala avkastning som överstiger 7 procent av NAV-värdet under ett kalenderår. I avkastningsbunden provision debiteras emellertid högst 15 procent av den avkastning som räknats från ingången av föregående kalenderår. Om avkastningen som räknats från början av det föregående kalenderåret är negativ, debiteras ingen avkastningsbunden provision. Fondens totala avkastning räknas utifrån fondandelens värdeförändring med tillägg för den avkastningsutdelning som gjorts under året.

Den avkastningsbundna provisionen räknas utifrån Fondens NAV-värde efter avdrag för förvaltningsprovisionen. Eventuell avkastningsbunden provision debiteras vid kalenderårets utgång. Under kalenderåret beaktas de beräknade avkastningsbundna provisionerna som influtit såsom reserv fram till värdeberäkningsdagen i värderingen av Fonden.

I situationer där totalavkastningen för ett år överstiger 7 procent (positivt överskott) och den totala avkastningen för två år samtidigt är positiv, debiteras Fonden en avkastningsbunden förvaltningsprovision på 15 procent antingen av den överstigande delen eller av den totala avkastningen för två år beroende på vilket som är fördelaktigare för investeraren. Om totalavkastningen för ett år inte överstiger 7 procent eller totalavkastningen för två år inte är positiv, debiteras ingen avkastningsbunden provision.

Den avkastningsbundna provisionen är förknippad med fem alternativa scenarier. Scenarierna presenteras i nedan stående tabell. Tecknet > i tabellens cell innebär att siffran är större än ett tal som anges med < på samma rad. T.ex. i det första scenariot är den del som överstiger jämförelseavkastningen för ett år på 7 procent positiv, men mindre än avkastningen för två år.

SCENARIO	ANDEL SOM ÖVERSTIGER ETT ÅRS AVKASTNING	AVKASTNINGEN UNDER TVÅ ÅR	AVKASTNINGSBADERAD PROVISION
1	Positiv (<)	Positiv (>)	15 % av avkastningen under året andel som överstiger 7 %
2	Positiv (>)	Positiv (<)	15 % av avkastningen under två år
3	Positiv	Negativ	Avkastningsbunden provision uppbärs inte
4	Negativ	Positiv	Avkastningsbunden provision uppbärs inte
5	Negativ	Negativ	Avkastningsbunden provision uppbärs inte

I fondprospektets bilaga ges exempel som beskriver ovan nämnda scenarier som grundar sig på en simulerad avkastningshistoria. Fondbolagets styrelse fastställer provisionens belopp för varje fondandelsserie. Närmare uppgifter om den provision som tillämpas vid respektive tidpunkt finns i fondprospektet och i faktabladet.

Förvaringsavgift

För förvaringen av fondens värdepapper och andra uppgifter som grundar sig på lag betalas till Förvaringsinstitutet från Fondens tillgångar en avgift som grundar sig på ett förvaringsavtal mellan Förvaringsinstitutet och Fondbolaget.

Avgifter för operativa funktioner

Med operativa funktioner avses förvaltning, uthyrning, skötsel och underhåll av fastighetsobjektet. Kostnaderna för de operativa funktionerna är Fondens kostnader och Fonden är ansvarig för dem.

Kostnader för placeringsverksamheten

Från Fondens tillgångar betalas dessutom alla kostnader i anslutning till Fondens placeringsverksamhet, vilka är åtminstone följande:

Kostnader för försäljning av fastigheter och fastighetsvärdepapper eller för handel vid förvärv oberoende av om handelsprocessen leder till att en transaktion genomförs eller inte. I de här kostnaderna ingår bland annat alla avgifter för finansiella och kommersiella rådgivare, för tekniska experter och experter på miljöfrågor, juridiska rådgivare samt de övriga experter och rådgivare som vid respektive tidpunkt används vid fastighets- eller fastighetsvärdepappershandel samt de särskilda kostnader som orsakats Fondbolaget.

Avgifter för de bokförare, rådgivare, ombud, revisorer och experter som anlitats i Fondens verksamhet, omfattande bland annat alla kostnader för finansiell rapportering, utvecklandet av eller saneringsplanering för de fastigheter som Fonden äger samt andra motsvarande kostnader.

Räntekostnader, expeditionsavgifter, åtgärdsavgifter som orsakats av finansieringen av Fonden och kostnader för anlitande av eventuella experter vid ordnandet av finansiering. Fonden ansvarar för de kostnader som uppstår för värderingen av Fondens fastighetsplaceringar (inkl. värderingar som görs av en fastighetsvärderare som godkänts av Centralhandelskammaren) och för kostnaderna för utredande av apptegendomens egenskaper och värde.

Övriga kostnader och intäkter

Fonden kan få provisionsåterbärning av de värdepappersförmedlare som används i Fondens placeringsverksamhet. Fondbolaget återbetalar provisionsåterbärningar som det eventuellt får på Fondens vägnar till Fonden till förmån för alla dess andelsägare.

Utbetalning av avkastning

Fondbolagets ordinarie bolagsstämma beslutar om den avkastning på andelarna som ska delas ut åt ägarna och om utbetalningen av den. Till fondandelsägarna utdelas varje år såsom avkastning ett belopp som står i proportion till deras innehav och som utgör minst 75 procent av Fondens vinst för räkenskapsperioden. Vid beräkningen av räkenskapsperiodens vinst beaktas inte orealiserade värdeförändringar. Avkastningsandel som betalats för andelarna dras av från Fondens kapital.

Avkastningsandelen betalas varje år till de fondandelsägare som finns upptagna i andelsregistret på den dag som bolagsstämman fastställt två (2) månader från Fondbolagets ordinarie bolagsstämma. Avkastningsandelen kan enligt bolagsstämmans beslut betalas i flera poster, dock senast under det följande kalenderåret efter att avkastningsandelen fastställts. Om en fondandelsägare inte särskilt meddelar Fondbolaget, tecknas med den avkastning som ska utbetalas (med avdrag för eventuell förskottsinnehållning och teckningsarvode) nya fondandelar till fondandelens värde på närmast följande värdeberäkningsdag efter att avkastningen avskilts. Om andelsägaren så önskar betalas avkastningsandelen på de bankkonto som fondandelsägaren meddelat.

Värdering av fondens tillgångar

Fondens värde räknas utifrån nettovärdet på Fondens tillgångar (NAV) genom att dra av Fondens skulder från Fondens tillgångar. Fondens värde meddelas i euro. Fondens fastigheter och annan egendom än sådan som är föremål för offentlig handel värderas till verkligt värde (minst) varje kvartal på initiativ av en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare med iakttagande av god fastighetsvärderingssed. Fastigheter och fast egendom värderas också i samband med att de förvärvas och avyttras eller då Fondens placeringsobjekt överläts som vederlag för inlösen, eller då fondteckning betalas med apportegendom.

Fondens fastighetsobjekt som är under uppbyggnad värderas på initiativ av en fastighetsvärderare som godkänts av Centralhandelskammaren med iakttagande av god fastighetsvärderingssed. Ett byggprojekt värderas under byggtiden till en andel som motsvarar projektets tekniska färdigställandegrad av projektets slutliga uppskattade marknadsvärde (KHK-värde). Projektets tekniska färdigställandegrad fastställs av en instans utanför Fonden.

I beräkningen av Fondens värde beaktas även hur de kapital som är bundna till objektet inverkar på huruvida de kostnader som bundits till projektet och som dragits av från totalbudgeten enligt den tekniska färdigställandegraden dras av från det på ovan nämnda sätt fastställda marknadsvärdet. Via skillnaden uppkommer det antingen byggfordringar eller -skulder för Fonden.

Om byggprojektets färdigställandegrad inte tillförlitligt kan fastställas, värderas projektet till sin anskaffningsutgift.

Värdepapper och penningmarknadsinstrument som hör till Fonden värderas enligt värdeberäkningsdagens avslutskurs. Om ovan nämnda kurs inte finns för värderingsdagen, används det senast tillgängliga marknadspriset.

Värderingsprinciperna och -förfarandena fastställs närmare i Fondens stadgar och i de objektiva värderingsprinciper som Fondbolagets styrelse fastställt.

Offentliggörande av fondandelens värde

Fondens och fondandelens värde beräknas på den sista dagen varje kvartal (värdeberäkningsdag) som inlåningsbankerna allmänt har öppet (bankdag). Fondandelens värde på varje valuteringsdag publiceras senast den femtonde (15) bankdagen efter värdeberäkningsdagen. Värdet publiceras på Fondbolagets webbplats.

Fel i värdeberäkningen

Ett fel i Fondens värdeberäkning som till sin storlek är minst 0,2 procent av Fondens värde, betraktas som ett väsentligt fel. Gränsen för ett väsentligt fel grundar sig på Fondens historiska värdefluktuation samt på Fondbolagets egen bedömning av Fondens antagna värdefluktuation på lång sikt. Fondbolaget ska utan dröjsmål rätta ett väsentligt fel i Fondens värdeberäkning och därtill ska Finansinspektionen upplysas om felen (väsentliga och oväsentliga) i värdeberäkningen. Över felen i värdeberäkningen förs förteckning, som finns tillgänglig på Fondbolaget.

Fondandelsägarstämma

Fondandelsägarstämma hålls på initiativ av Fondbolagets styrelse eller om revisorn eller fondandelsägarna som har sammanlagt minst fem (5) procent av alla utelöpande fondandelar skriftligt kräver det, för behandling av dennes ärende. Den skriftliga begäran ska vara preciserad och den framställs till Fondbolaget.

Ifall en andelsägare som inte har det ovan nämnda minimiäandet framför en skriftlig begäran om att sammankalla fondandelsägarstämman till Fondbolagets styrelse, informerar Fondbolaget initiativet om att sammankalla fondandelsägarstämman till fondandelsägarna på motsvarande sätt som vid möteskallelse. Fondbolaget kan av motiverad orsak vägra meddela om initiativet, om Fondbolaget anser att det inte finns en orsak för att sammankalla fondandelsägarstämma. Fondbolaget ska meddela vägran och orsaken därtill till den fondandelsägare som initierat sammankallande av fondandelsägarstämma.

Fondbolagets styrelse sammankallar fondandelsägarstämman. Möteskallelsen ska publiceras tidigast fyra (4) och senast två (2) veckor före stämman. Rätt att delta i fondandelsägarstämman har sådan fondandelsägare som anmält sig till Fondbolaget på det sätt och senast den dag som angivits i möteskallelsen. Varje hel fondandel i Fonden ger en (1) röst på fondandelsägarstämman. Även bråkdelar av en fondandel ger rösträtt i proportion till de bråkdelar som innehas.

Ifall Fondbolaget förvaltar flera specialplaceringsfonder kan fondandelsägarstämmorna hållas samtidigt och ett gemensamt protokoll kan föras över dem.

Information till fondandelsägarna

Ifall annat inte följer av lagen ska meddelanden ges till fondandelsägarnas kännedom skriftligen eller genom ett meddelande som publiceras på Fondbolagets webbsidor. Skriftliga meddelanden kan levereras via mejl, via nättjänsten eller per post enligt det som avtalats med kunden.

Kallelsen till fondandelsägarstämman samt andra meddelanden som enligt Fondbolagets styrelse kräver särskild uppmärksamhet publiceras även i minst en i Finland utgiven riksomfattande dagstidning.

Distansförsäljning

Dessa uppgifter ges i enlighet med 6 a kap. i konsumentskyddslagen. Då en konsument ingår ett avtal om distansförsäljning av finansiella tjänster, ska han eller hon i vissa fall ha rätt att annullera avtalet. Denna annulleringsrätt föreligger enligt Finlands lag emellertid inte i fråga om avtal som ansluter sig till fonder. Sådana avtal i anslutning till fonder är bl.a. fondteckningar, fondbyte, inlösen och serieöverföringar. Kunden kan naturligtvis genom det förfarande som beskrivs ovan under "Inlösen av fondandelar" inlösa de fondandelar som han eller hon äger.

Rättskyddsåtgärder

I frågor som gäller Fondbolaget och Fondens verksamhet ska kunden i första hand kontakta Fondbolagets kundtjänst. Om det mellan kunden och Fondbolaget uppstår en sådan meningsskiljaktighet som inte kan lösas med ömsesidiga förhandlingar, kan kunden i stället för domstolsbehandling hänskjuta ärendet till Investeringsnämnden för behandling. Närmare information om hur man väcker talan fås från Försäkrings- och finansrådgivningens kundtjänst, tfn (09) 6850 120, samt på webbplatsen www.fine.fi. Kunden kan också hänskjuta meningsskiljaktigheter till tingsrätten på sin hemort. På Fondbolagets och Fondens verksamhet tillämpas Finlands lag.

Beskattning av Fonden och andelsägarna

Beskattning av Fonden

Fonden är en specialplaceringsfond som är registrerad i Finland. En specialplaceringsfond som är registrerad i Finland är en sammanslutning som är befriad från inkomst- och förmögenhetsskatt.

Beskattning av andelsägare

De överlåtelsevinster och -förluster som uppstår vid försäljning av fondandelar samt den avkastning som betalas på avkastningsandelarna är skattepliktig kapitalinkomst som beskattas enligt gällande skattesats. Vid beräkningen av överlåtelsevinst beaktas de tecknings- och inlösenprovisionerna som uppburits i samband med teckning och inlösen av fondandelen. Den inkomst som företaget får är beskattningsbar inkomst för mottagarna. Beräkningen av företagets inkomst görs per inkomstkälla och källan till vilken den inkomst som fås från Fonden hör är beroende av mottagarens beskattningsställning.

Överlåtelseförlust kan dras av i beskattningen av kapitalinkomster för skatteåret och de fem följande skatteåren. Vid beräkningen av överlåtelseförlust beaktas de tecknings- och inlösenprovisioner som uppburits i samband med teckning och inlösen av fondandelen.

Byte av fondandel behandlas i beskattningen som inlösen och teckning. Överlåtelsevinst eller -förlust som på så sätt uppstår i samband med inlösen är beskattningsbar kapitalinkomst och för den gäller vad som ovan sagts om beskattningen av överlåtelsevinst eller -förlust. Vid överlåtelse av fondandelar fastställs anskaffningsutgiften för den överlåtna fondandelen i huvudsak så att de först anskaffade andelarna anses vara de först överlåtna.

Ovan beskriva beskattningsförfaranden är endast avsedda som generella beskrivningar och för de enskilda placerarna kan gälla individuella förhållanden som kan ha t.o.m. betydande inverkan på skattebehandlingen. Fondandelsägaren ska för egen del reda ut den skattereglering som gäller för fondandelsägare vid respektive tidpunkt.

Anmälan av uppgifter till skattemyndigheterna

Fondbolaget meddelar den skattskyldigas fondandelar till skattemyndigheterna. Den skattskyldiga ska emellertid själv meddela skattemyndigheterna om överlåtelsevinster och -förluster som uppkommit under skatteåret samt den avkastning som betalats på avkastningsandelarna.

Fonder som Fondbolaget förvaltar över

De fonder som Fondbolaget förvaltar över anges på bolagets webbplats www.fennia.fi/spara-och-placera/fastighetsfonder

Kontaktuppgifter

Administration, portföljförvaltning och utdelning

Fennia Kapitalförvaltning Ab

Adress: Mikaelsgatan 9, 00100 Helsingfors

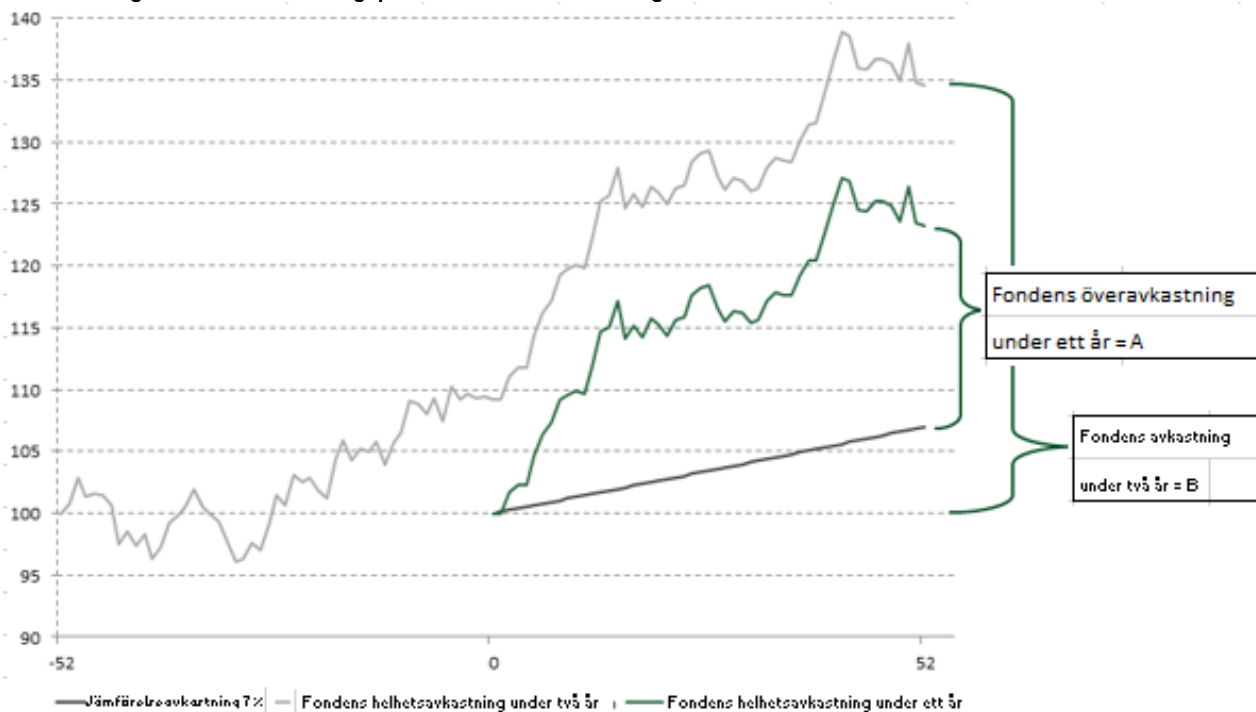
Telefon: +358 10 503 7990

E-post asiakaspalvelu.varainhoito@fim.com

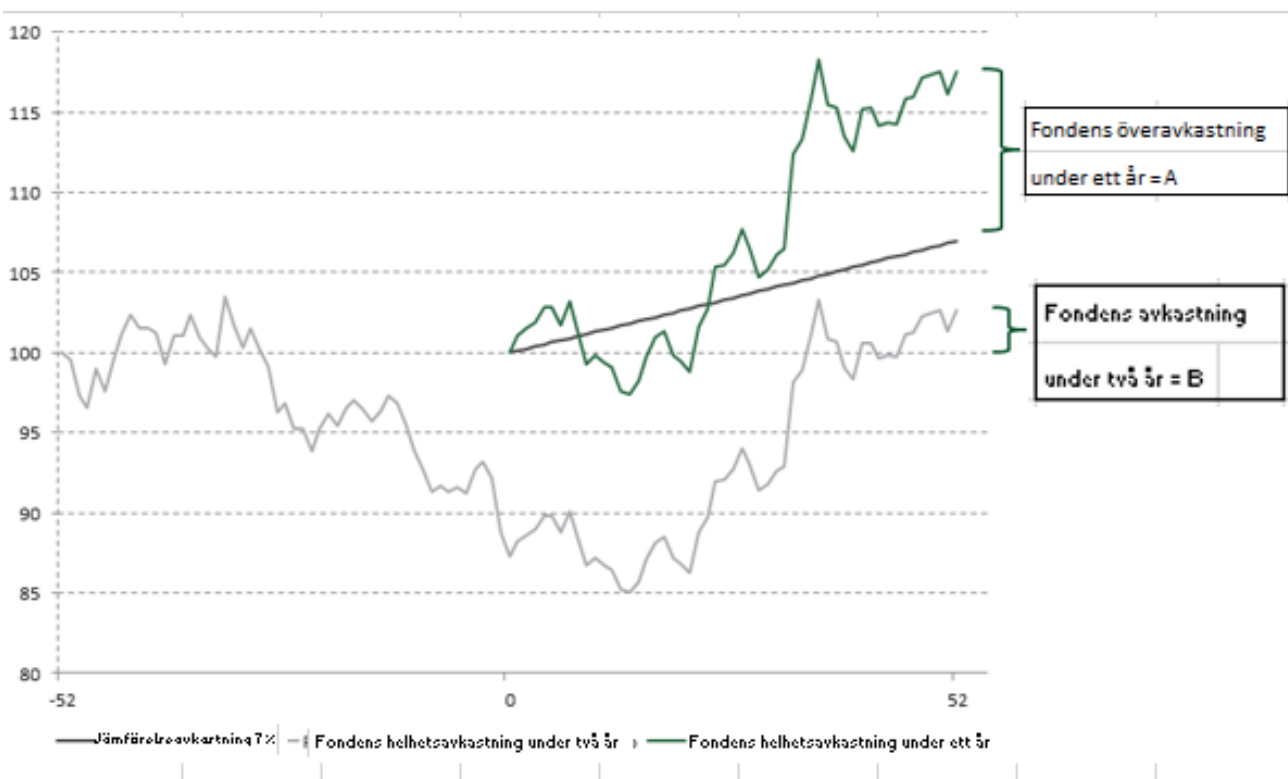
Internet: www.fennia.fi/spara-och-placera/fastighetsfonder

Fondprospektet, faktabladet, halvårsrapporten samt Fondens och Fondbolagets årsberättelser publiceras på Fondbolagets webbplats i allmänt användbart filformat. Dessutom fås ovan nämnda dokument avgiftsfritt från Fondbolagets kundtjänst under kontorets öppettider.

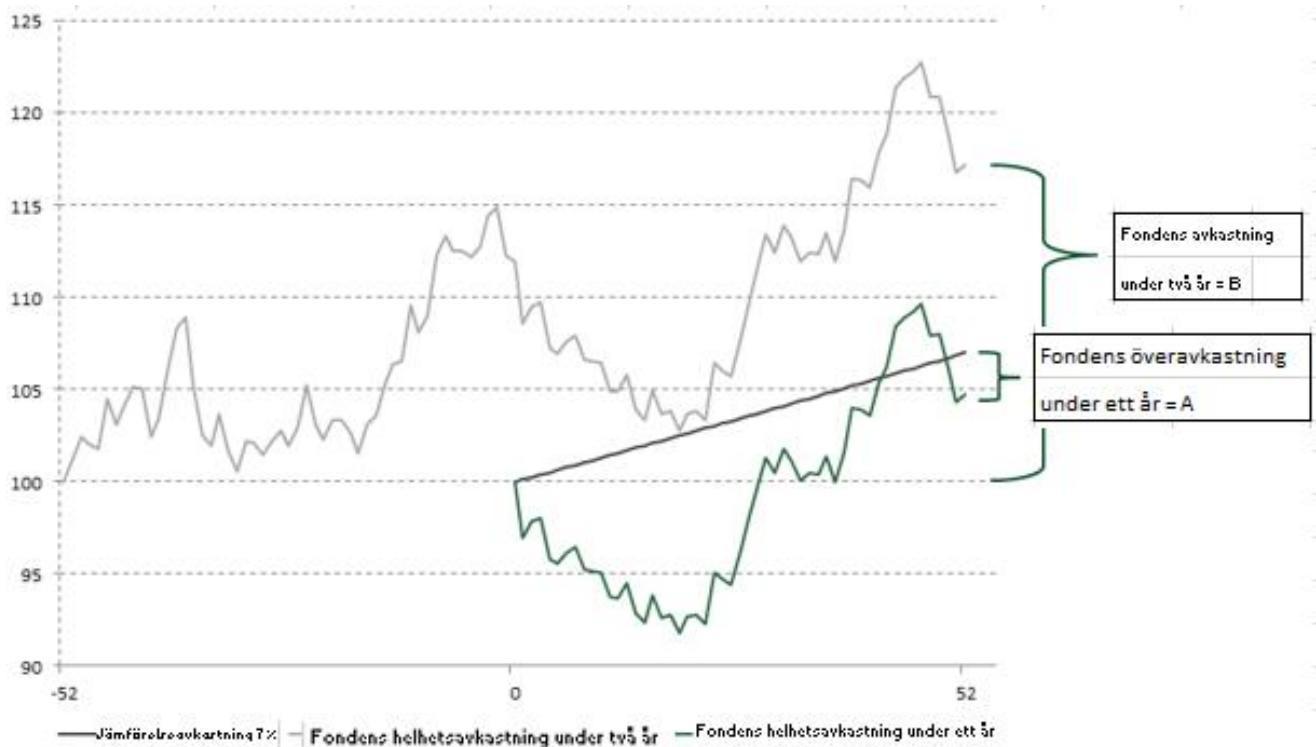
Avkastningsbunden förvaltningsprovision - Fennica Fastigheter I



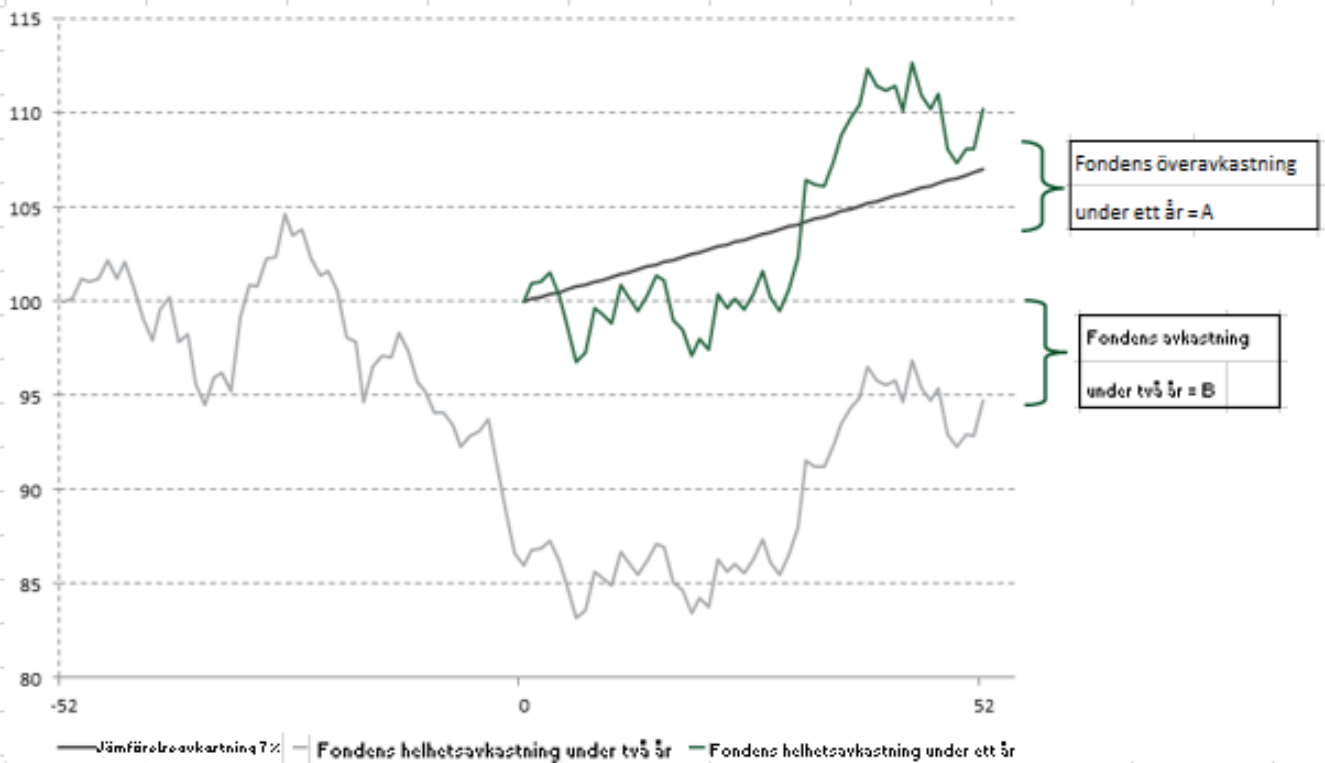
CASE 1: Den överstigande delen av avkastningen under ett år är mindre än Fondens avkastning under två år, men bägge avkastningar är emellertid positiva. Som avkastningsbunden provision debiteras 15 procent av den överstigande delen av avkastningen under ett år, dvs. av talet A.



CASE 2: Den överstigande delen av avkastningen under ett år är större än Fondens avkastning under två år, men bägge avkastningar är emellertid positiva. Som avkastningsbunden provision debiteras 15 procent av avkastningen under två år, dvs. av talet B.



CASE 3: Den överstigande delen av avkastningen under ett år är negativ, fastän den totala avkastningen under två år är positiv. Avkastningsbunden provision uppbärs inte.



CASE 4: Den överstigande delen av avkastningen under ett år är positiv, men den totala avkastningen under två år är negativ. Avkastningsbunden provision uppbärs inte.



CASE 5: Den överstigande delen av avkastningen under ett år är negativ, liksom även den totala avkastningen under två år. Avkastningsbunden provision uppbärs inte.