

Det här dokumentet innehåller den basfakta om fonden som ges åt investeraren. Det är inte fråga om marknadsföringsmaterial. Basfakta ska ges enligt lag så att investeraren ska förstå fondens natur och investeringsriskerna i anslutning till den. Det rekommenderas att dokumentet läses, så att investeraren kan fatta sitt investeringsbeslut utifrån fakta.

Specialplaceringsfond Fennica Tomter, andelsserie A (FI4000266937)

Fonden förvaltas av Fennia Kapitalförvaltning Ab (i denna broschyr Fondbolag) som ingår i S-Banken koncernen.

MÅL OCH INVESTERINGSPOLITIK

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 fastighetsinvesteringsobjekt 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. Detta gäller även teckningar som betalas eller

inlösen som genomförs med apportegendom. Närmare information om kostnaderna finns i fondprospektet samt i Fondens stadgar.

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 (andelsserie A) eller en gång om året den sista bankdagen i september varje år (andelsserier B och C). Om samma andelsägares inlösningsuppdrag som hänför sig till en viss inlösningsdag enligt värdet på den värdeberäkningsdag som Fonden senast publicerat överstiger en miljon (1 000 000) euro, ska andelsägaren skicka inlösningsuppdraget till Fondbolaget eller till Fondbolagets ombud senast sex (6) kalendermånader före inlösningsdagen.

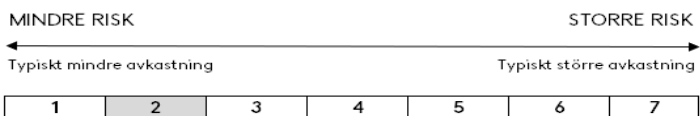
Inlösningsprocessen kan räcka längre, om Fonden måste realisera tillgångar för att kunna betala inlösen. Närmare information om tecknings- och inlösningsprocessen finns i fondprospektet samt i Fondens stadgar.

**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.*

RISK- OCH AVKASTNINGSPROFIL

RISKI- OCH 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. Risk-avkastningsindikatorn uppskattas även genom att kombinera Fondens avkastningshistorik med den nuvarande portföljens förväntade medelvolatilitet till en femårig tidsserie. Därmed kan fondens riskklass anses vara lägre. Värdeutveckling som är baserad på Fondens realiserade avkastning anses dock vara det mer tillförlitliga sättet att beräkna risk- och avkastningsklassificering.

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 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 (tomt, annat markområde eller lägenhet eller aktie i ett bostads- eller fastighetsaktiebolag som berättigar till besittning av andra lokaliteter) försvagas t.ex. plötsligt eller på annat sätt förändras så att tillgångspostens värde avsevärt minskar. Risk i anslutning till investeringsobjektet är typiskt vid fastighetsinvestering.

- Branschrisk: Risk för att branschutvecklingen hos hyresgästerna i Fondens fastighetsobjekt i betydande grad kan inverka 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 placerar i avsevärt och oförutsett inverkar på avkastningen på Fondens investeringar och på likviditeten. Risker 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. Den här risken har fått framhävd betydelse, eftersom Fonden investerar sina tillgångar direkt eller indirekt i fast egendom, som på grund av tillgångarnas natur kan vara svår att realisera. Detta innebär att det i vissa situationer kan ta t.o.m. lång tid att genomföra inlösningsuppdrag. Likviditetsrisk kan också innebära att Fonden har ont om eller otillräckliga kontanta medel med tanke på sin verksamhet vid respektive tidpunkt. Risker och dess inverkan kan hanteras med aktiv kassahantering och -planering. Det är inte möjligt att inverka på Fondens samtliga penningflöden, t.ex. på antalet erhållna teckningar, hyreskassaflödets kontinuitet eller på överraskande ändringar i myndighetsavgifterna.

- Finansieringsrisk: Risk för en försvagning i Fondens finansiella ställning eller 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. Motpartrisen minskas bl.a. genom att inom investering, finansiering och försäkring anlita stora, kända och solventa motparter som har ett gott anseende.

- Samhällelig risk: Med samhällelig risk avses 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 Fennia Kapitalförvaltnings webbplats: www.fennia.fi/fennica-tomter-stadgar-och-broschyer

FONDENS KOSTANDER

De kostnader som investeraren betalar används för betalning av Fondens verksamhetskostnader, t.ex. för marknadsförings- och distributionskostnader. Kostnaderna minskar eventuell avkastning på investeringen.

Arvoden i anslutning till teckning och inlösen av fondandelar

Teckningsarvode	1,0 %
Inlösningsarvode	År 0-2 5 %
	År 2-3 4 %
	År 3-4 3 %
	År 4-9 2 %
	År 10 eller mer 1 %

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 investerare 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	1,28 %
-------------------	--------

Avgifter som debiteras fonden i särskilda situationer

Av Fondens medel debiteras vid kalenderårsskiftet i avkastningsbundet arvode 20 procent 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.

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 förvaltningsarvoden som betalas till Fondbolaget. Den presenterade avkastningen visar således den avkastning som placeraren får. Investerarens beskattning eller teckningsarvodet som uppbärs av investeraren i samband med teckningen av fondandelen har inte beaktats.

Beräkningsvalutan är euro.

Fonden har inlett sin verksamhet 12.9.2017. Andelsserie A har grundats 12.9.2017.

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 samt uppdaterade uppgifter om fondandelarnas värde finns avgiftsfritt tillgängliga på Fondbolagets webbplats på www.fennia.fi/fennica-tomter-stadgar-och-broschyer

Uppgifterna finns tillgängliga på finska.

Fondprospektet skickas på begäran skriftligen och avgiftsfritt till placeraren.

Löpande kostnader

Från Fondens medel betalas alla kostnader för Fondens investeringsverksamhet och ägande, t.ex. kostnaderna för värderingen av de tomter, övriga markområden, fastigheter och icke-noterade fastighetsvärdepapper som Fonden äger, revisionskostnader, kostnader för den operativa verksamheten i anslutning till fastighetsförmögenheten, byggnaderna och lägenheterna, såsom uthyrning, marknadsföring, skötsel, utveckling och underhåll, det förvaringsarvode som förvaringsinstitutet uppbär vid respektive tidpunkt samt kostnaderna för handel med investeringsobjekt inklusive fastighetshandel samt kostnader för mottagande eller överlåtelse av apportegendom, liksom även kostnader för värderingen av apportegendom.

De löpande kostnaderna omfattar kostnaderna för Fondens verksamhet samt förvaltningsarvodena per andelsserie. De löpande kostnaderna räknas som procentandelar från Fondens NAV-värde. De löpande kostnader som presenteras har debiterats (Fondens operativa kostnader samt förvaltningsarvode per andelsserie) för Fonden under tidsperioden 1.1-31.12.2019. A-andelsseriens fasta förvaltningsarvode är 0,9 procent räknat utifrån Fondens NAV-värde.

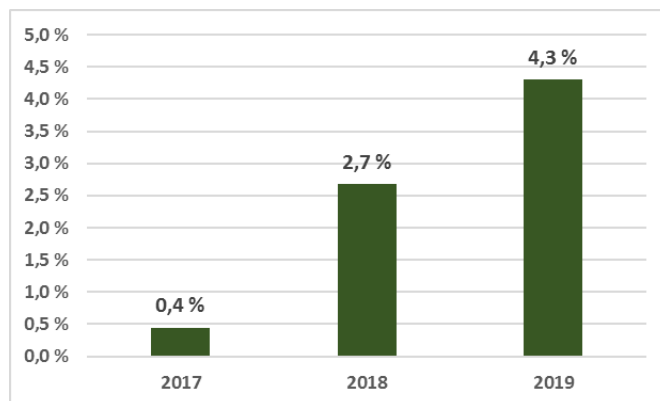
I de löpande kostnaderna ingår inte:

- avkastningsbundet arvode
- kostnader för handel med investeringsobjekt i fråga om de affärer som förverkligats
- Kostnader som täcks med vederlag från de investeringar som Fonden äger.

De löpande kostnaderna är också beroende av det ömsesidiga förhållandet mellan Fondens olika investeringar. De löpande kostnaderna kan variera från ett år till ett annat.

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.

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



Skattelagstiftningen i Fondens hemstat (Finland) kan inverka på investerarens 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 och med 10.9.2020.