

## Specialplaceringsfond Fennica Tomter

Fondprospekt 10.9.2020

### Allmän information om fonden, det bolag som förvaltar fonden och förvaringsinstitutet

Specialplaceringsfondens finskspråkiga namn är Erikoissijoitusrahasto Fennica Tontit (nedan Fonden). Fondens svenskspråkiga namn är Specialplaceringsfond Fennica Tomter. Fondens engelskspråkiga namn är Fennica Building Plot Fund, non-UCITS. Fondens FO-nummer är 2838474-7.

Fonden är en fond för alternativa investeringar (AIF) och en specialplaceringsfond enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder (162/2014), som i huvudsak investerar i tomter och andra markområden samt bostads- och fastighetsaktiebolags aktier. På specialplaceringsfonder tillämpas lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder och i tillämpliga delar lagen om placeringsfonder.

Fonden har inlett sin verksamhet den 12 september 2017.

| Andelsserie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | A                                                                                     | B                                                                                     | C                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ISIN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | FI4000266937                                                                          | FI4000266945                                                                          | FI4000266952                                                                          |
| Typ av andelsserie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Avkastningsandel                                                                      | Avkastningsandel                                                                      | Avkastningsandel                                                                      |
| Teckningsprovision (högst)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3 %                                                                                   | 3 %                                                                                   | 3 %                                                                                   |
| Teckningsprovision (gäller)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,0 %                                                                                 | 0,8 %                                                                                 | 0,5 %                                                                                 |
| Inlösenprovision (högst)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 5 %                                                                                   | 5 %                                                                                   | 5 %                                                                                   |
| Inlösenprovision (gäller)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | < 2 år = 5 %<br>2-3 år = 4 %<br>3-4 år = 3 %<br>4-9 år = 2 %<br>10 år eller mer = 1 % | < 2 år = 5 %<br>2-3 år = 4 %<br>3-4 år = 3 %<br>4-9 år = 2 %<br>10 år eller mer = 1 % | < 2 år = 5 %<br>2-3 år = 4 %<br>3-4 år = 3 %<br>4-9 år = 2 %<br>10 år eller mer = 1 % |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Betalas till Fonden                                                                   | Betalas till Fonden                                                                   | Betalas till Fonden                                                                   |
| Förvaltningsavgift p.a. (högst)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2,0 %                                                                                 | 2,0 %                                                                                 | 2,0 %                                                                                 |
| Förvaltningsavgift p.a. (gäller)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,9 %                                                                                 | 0,8 %                                                                                 | 0,5 %                                                                                 |
| Avkastningsbundet arvode*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 20 %                                                                                  | 20 %                                                                                  | 20 %                                                                                  |
| Löpande kostnader**                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,28 %                                                                                | 1,18 %                                                                                | 0,88 %                                                                                |
| Minimiteckning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2 000 €                                                                               | 500 000 €                                                                             | 5 000 000 €                                                                           |
| Fondens tecknings- och förvaltningsarvode räknas av NAV-värdet och inlösningsarvodet av den summa som ska inlösas. ***                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |
| 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 helhetskundsrelationen. Placeringar som görs vid Försäkringsaktiebolaget Fennia Livs fondförsäkring eller kapitaliseringsavtal hör alltid till minst andelsserien |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |
| * Genom det avkastningsbundna arvodet debiteras högst 20 procent av den del av Fondens totalintäkter under ett kalenderår som överstiger 6,0 procent av jämförelseavkastningen (överstigande avkastning). Genom det avkastningsbundna arvodet debiteras emellertid högst 20 procent av den avkastning som räknats från ingången av föregående kalenderår. En noggrannare beskrivning av hur arvodet fastställs finns nedan under "Kostnader och arvoden".                                                                                                                                                                           |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |
| ** Siffran beskriver de årliga totalkostnaderna för fondplaceringen. Löpande kostnader räknas som en relativ andel av Fondens genomsnittliga GAV-värde under kalenderåret. En noggrannare beskrivning av de löpande kostnaderna finns i faktabladet för de enskilda andelsserierna och nedan under "Kostnader och arvoden".                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |
| *** Med NAV-värde avses Fondens nettoförmögenhet (Net Asset Value).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |
| Datum när fonden inledde sin verksamhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 12.9.2017                                                                             |                                                                                       |                                                                                       |
| Fondbolag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Fennia Kapitalförvaltning Ab (i det här prospektet Bolaget eller Fondbolaget).        |                                                                                       |                                                                                       |
| Förvaringsinstitut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingforsfilialen                          |                                                                                       |                                                                                       |

### Allmän beskrivning av fonden och placeringspolitik

Fennica Tomter är en specialplaceringsfond som sköts av professionella i fastighetsbranschen och som placerar sina tillgångar i fastigheter (tomter och andra markområden) som bebyggts eller kommer att byggas och uthyras och som lämpar sig att användas för affärs- och/eller bostadsbyggande (inkl. inkvarterings- och fritidsfastigheter samt samhällsfastigheter och vårdfastigheter). Fonden placerar direkt eller indirekt en del av sina tillgångar i aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag som ansluter sig till tomter eller som är helt fristående. Fondens placeringsobjekt kan förutom i huvudstadsregionen även finnas i stora städer, i stora stadscentra samt på orter som betraktas som tillväxtcentra. Tomter som reserverats för fritidsbyggnader kan finnas i viktiga och etablerade fritidskomplex.

Fondens mål är att genom aktiv fondförvaltning och på fastställd risknivå uppnå en så hög årlig avkastning som möjligt på lång sikt, 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 standardiserade derivat i skyddande syfte. Fonden har inget jämförelseindex. Fondens basvaluta är euro.

Finansinspektionen behöver inte fastställa en ändring av Fondens stadgar, men stadgarna ska inlämnas till Finansinspektionen för kännedom. Dessutom ska stadgarna ges fondandelsägarna för kännedom 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). Fonden kan pantsätta sina tillgångar som säkerhet för sina krediter och derivatansvar. 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. Vid beräkningen av hur väl de gränser som fastställts för Fondens kredittagning iakttagits räknas de krediter som Fonden tagit direkt och krediter som Fonden emitterat vidare emellertid inte två gånger.

## Investerarmålgrupp

Fennica Tomter lämpar sig för investerare som vill sprida sina placeringar på fastigheter och fastighetsvärdepapper. På grund av sin karaktär är Fonden avsedd för långsiktig fastighetsinvestering och den rekommenderade investeringstiden är minst fem år.

## Fondens avkastningshistorik

Alla nedan nämnda avkastningar är årliga avkastningar på de olika andelsserierna i Specialplaceringsfond Fennica Tomter exklusive året för grundandet 2017, då avkastningarna uppkommit under tiden 12.9.2017–31.12.2017. Observera att Fondens tidigare avkastning inte utgör någon garanti för den framtida utvecklingen. Värdepappersplaceringar är alltid förknippade med ekonomisk risk, och placeringen görs på investerarens egen risk. Placeringens värde kan stiga eller sjunka och investeraren kan förlora det investerade kapitalet.

| Andelsserie:                                                            | 2017  | 2018  | 2019  |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| A                                                                       | 0,4 % | 2,7 % | 4,3 % |
| B                                                                       | 0,5 % | 2,8 % | 4,4 % |
| C                                                                       | 0,5 % | 3,1 % | 4,7 % |
| Obs:                                                                    |       |       |       |
| - Samtliga andelsserier är grundade 12.9.2017                           |       |       |       |
| - Avkastningen för år 2017 har uppkommit under tiden 12.9. - 31.12.2017 |       |       |       |

## Teckning och inlösen av fondandelar samt avbrytande av teckning och inlösen

### TECKNING:

Fondandelar kan tecknas minst fyra gånger per år. De regelbundna teckningsdagarna är den sista mars, juni, september och december varje kalenderår (nedan "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 inlämnas till Fondbolaget eller till Fondbolagets ombud och teckningssumman ska vara betald på teckningskontot senast under Teckningsdagen. Om teckningsordern och teckningssumman mottas efter Teckningsdagen, görs teckningen på följande Teckningsdag. Andelsägaren får en bekräftelse på teckningen i den rapport som finns tillgänglig i Fondbolagets webbtjänst. Andelsägaren får på begäran ett andelsintyg från Fondbolaget.

Teckningen av en fondandel kan också betalas med apportegendom som Fondbolagets styrelse godkänner. Egendom som överläts 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.

## INLÖSEN:

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

Tillåtna tidpunkter för inlösen (nedan "Inlösningsdag") varierar för olika andelsserier. Fondandelar i andelsserie A har två Inlösningsdagar per kalenderår, den sista mars och september. Fondandelar i andelsserierna B och C har endast en Inlösningsdag per kalenderår, den sista september. Om den sista dagen i den aktuella månaden inte är en bankdag, är Inlösningsdagen den föregående bankdagen. Om inlösenordern mottas efter den fastställda dagen för inlösningsanmälan, behandlas inlösen följande Inlösningsdag.

Om inlösenordern hänför sig till Fondens andelsserie C eller, om samma andelsägares inlösenorder 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 en skriftlig inlösenorder samt eventuellt andelsbevis till Fondbolaget eller till Fondbolagets ombud senast sex (6) kalendermånader före Inlösningsdagen. Om följande Inlösningsdag infaller innan den ovan nämnda perioden på sex (6) kalendermånader har upphört, och Fonden på den aktuella Inlösningsdagen har tillräckligt med kontanta medel för att genomföra inlösen, kan Fondbolagets styrelse enligt övervägande tillåta inlösen av fondandelar med ett särskilt beslut 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 värdebestämningsdagen 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. Inlösen av andel kan också ske genom att överlåta Fondens placeringstillgångar till verkligt värde.

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 fondandelägarrens 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 för-orsakar 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.

## AVBRYTANDE AV TECKNING OCH INLÖSEN

Fondbolaget kan tillfälligt avbryta teckning och inlösen av fondandelar, om ett jämligt behandlande av fondandelsägarna eller ett annat vägande intresse enligt Fondbolagets uppfattning så kräver (t.ex. i situationer där fondandelens värde inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, beräkningen är förhindrad, då någon exceptionell händelse stör finans- och fastighetsmarknadens verksamhet, det på grund av de förhållanden som råder på fastighetsmarknaden har blivit svårare att placera de medel som fås från teckning i Fonden eller man skulle bli tvungen att sälja Fondens tillgångar till ett avsevärt lägre pris än deras marknadsvärde).

## Kontaktuppgifter för mottagande av uppdrag

Postadress: Mikaelsgatan 9, 00100 Helsingfors  
E-post: asiakaspalvelu.varainhoito@fim.com  
Telefon: +358 10 503 7990

## Fondens bankkonto

Bank: Skandinaviska Enskilda Banken AB (SEB), FI46 3301 0001 1521 72  
SWIFT-kod: ESSEFIHX  
Mottagare: Fennia Kapitalförvaltning Ab  
Meddelande: Personbeteckning eller FO-nummer samt fondens namn

## Fondens placeringsobjekt

### Huvudsakliga placeringsobjekt

- 1) Tomter och andra markområden i Finland som är avsedda att hyras ut
- 2) Fastighetsvärdepapper som gäller bostäder i Finland antingen direkt eller indirekt (t.ex. aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag).

### Andra tillåtna placeringsobjekt

3) Inlåning i kreditinstitut eller hos kapitalförvaltare, förutsatt att inlåningen ska återbetalas på anmodan eller kan lyftas eller förfaller till betalning senast inom tolv månader och att kreditinstitutet har sin hemort i en EES-stat.

4) Masskuldebrevslån, andra räntebärande värdepapper och penningmarknadsinstrument som emitterats eller garanterats av europeiska stater, offentliga samfund eller andra sammanslutningar och som är föremål för handel i en EES-stat antingen på en reglerad marknad eller en multilateral handelsplattform.

5) Antingen direkt eller indirekt andelar eller aktier i sådana bolag som utövar gemensam placeringsverksamhet i anslutning till fastighetsplacerings- eller fastighetsfinansieringsverksamhet.

6) Andelar i placeringsfonder (UCITS) och specialplaceringsfonder (NON-UCITS) som har koncession i Finland eller i ett annat EES-land och som enligt lagstiftningen i sitt hemland fyller villkoren i placeringsfondsdirektivet samt i andelar i fondföretag som även kan vara fondandelar som omsätts på börsen (ETF). Fondens tillgångar kan också placeras i andelar i andra fonder (NON-UCITS) som Fondbolaget förvaltar.

7) Byggverksamhet, utveckling och fastighetsförädlingsverksamhet.

8) I sin placeringsverksamhet kan Fonden använda standardiserade och icke-standardiserade derivatavtal, vilkas underliggande tillgångar kan vara värdepapper, ränta, fastighet, fastighetsvärdepapper, annan egendom eller ett index eller nyckeltal som beskriver de underliggande tillgångarnas prisutveckling. Derivatavtal kan endast användas i skyddande syfte. Standardiserade derivatavtal ska vara föremål för handel i en EES-stat antingen på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform.

Motparten till ett icke-standardiserat derivatavtal kan vara ett kreditinstitut eller ett värdepappersföretag med hemvist i en EES-stat eller en sammanslutning med hemvist i en annan OECD-stat, ifall regler gällande verksamhetens stabilitet som motsvarar Europeiska gemenskapens lagstiftning tillämpas på sammanslutningen och den följer dessa regler.

### Placeringsbegränsningar

a) Minst 3/5 av Fondens totala tillgångar (GAV) ska alltid placeras i fastigheter i Finland eller i fastighetsvärdepapper i 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.

b) Högst 20 procent av Fondens tillgångar (NAV) kan placeras i punkt 3) avsedd inlåning som mottas av samma kreditinstitut eller kapitalförvaltare.

c) Högst 20 procent av Fondens tillgångar (NAV) kan placeras i masskuldebrevslån, andra räntebärande värdepapper eller penningmarknadsinstrument som emitterats av i punkt 4) avsedd samma emittent.

Vid beräkningen av placeringsbegränsningar enligt punkterna b) och c) ska sammanslutningar som hör till samma koncern enligt bokföringslagen betraktas som en helhet. Utan hinder av detta kan emellertid sammanlagt högst 20 procent av Fondens tillgångar (NAV) placeras i värdepapper och penningmarknadsinstrument som emitterats av olika sammanslutningar som hör till samma koncern.

d) 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 placeringsgränserna tolkas ett bolag i vilket Fonden har bestämmande inflytande vara i Fondens ägo.

e) Högst 15 procent av Fondens tillgångar (NAV) kan placeras i placeringsobjekt som avses i punkt 6) ovan. Nämda maximibelopp kan också placeras i andelar i samma placeringsfond (UCITS) som har koncession i Finland eller i en annan EES-stat och som utifrån lagstiftningen i sin hemstat uppfyller villkoren i placeringsfondsdirektivet eller i andelar i samma i punkt 6) nämnda specialplaceringsfond (NON-UCITS) eller fondföretag, vilka även kan vara fondandelar som omsätts på börsen (ETF).

Fondens tillgångar kan inte placeras i andelar i sådana placeringsfonder, specialplaceringsfonder och fondföretag som nämns ovan i punkt 6) och som enligt sina stadgar eller bolagsordning kan placera mer än 10 procent av sina tillgångar (NAV) i andelar i andra placeringsfonder, specialplaceringsfonder eller fondföretag.

f) Högst 20 procent av Fondens tillgångar (NAV) kan placeras i byggverksamhet, utveckling och fastighetsförädlingsverksamhet som avses i punkt 7).

g) Som säkerhet för i punkt 8) specificerade standardiserade derivatavtal kan ställas totalt högst 50 procent av Fondens värde (NAV).

## Förvaltare av alternativa investeringsfonder

Fonden förvaltas av Fennia Kapitalförvaltning Ab. Bolagets FO-nummer är 2392951-7 och det har grundats den 1 mars 2011. Bolagets bransch är att fungera som förvaltare av alternativa investeringsfonder. Finansinspektionen har beviljat Bolaget auktorisation att verka som förvaltare av alternativa investeringsfonder enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolagets hemort är Helsingfors. 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) direktör, Strategi, utveckling och IT, S-Banken

### *Fennia Kapitalförvaltning Ab:s verkställande direktör*

Fondbolagets verkställande direktör är Eero Eriksson.

## Förvaringsinstitut

Som Fondens förvaringsinstitut fungerar Skandinaviska Enskilda Banken Ab (publ) Helsingforsfilialen (nedan Förvaringsinstitut). 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 använda företag som är specialiserade på förvaringstjänster och som Finansinspektionen eller annan motsvarande utländsk myndighet utövar tillsyn över.

Fondens tillgångar förvaras åtskilt från andra fonders, 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 pantsättas eller överlåtas 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 har befriats från sitt ansvar enligt regleringen.

Om inte annat föreskrivs i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder, ska Förvaringsinstitutet oberoende av försumlighet i enlighet med 15 kap. 2 § 1 mom. i nämnda lag ersätta Fonden och investerare i den för skada som orsakats av att det förvarade finansiella instrumentet har gått förlorat. 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 behöver emellertid inte ersättas, 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 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 någon som helst situation för en indirekt skada som orsakats 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](mailto:kirjaamo@finanssivalvonta.fi)

## Revisor

Revisionssammanslutningen KPMG Oy Ab är Fondbolagets och Fondens revisor, och CGR Janne Nurmi är huvudrevisor.

## Av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare

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

### *Fondens risker*

Fennia Kapitalförvaltning Ab:s styrelse bedömer Fondens riskhantering regelbundet på basis av relevanta risker för Fonden. Fennia Kapitalförvaltning Ab:s styrelse har fastställt ändamålsenliga och effektiva arrangemang, metoder och tekniker med vilka Bolaget i rätt tid kan hantera de risker som Fonden exponeras för samt säkerställa att de gränser som ställs för totalrisken i lagstiftningen och Fondens stadgar efterföljs.

### *Branschrisk*

Med branschrisk avses på vilket sätt hyresgästernas branschutveckling i Fondens fastighetsobjekt (tomter och andra markområden) inverkar på fondandelens värde. Fastighetens värde påverkas ofta direkt av förändringar i branscher som väsentligt är kopplade till fastigheten eller dess användbarhet. Branscher är ofta kopplade till en eller flera investeringsunderkategorier, och således kan förändringar i en särskild bransch påverka värdet av dessa underkategorier.

Branschrisk hanteras genom att bland annat beakta det ömsesidiga förhållandet mellan markområden och bostäder samt markområdenas användningssyfte i spridningen av Fondens placeringsobjekt. Även iakttagandet av placeringsstrategin i placeringsverksamheten och övervakningen av att den iaktas är ett viktigt sätt att hantera branschrisk. Branschrisker hanteras även genom övervakning av förändringar inom de mest betydande branscherna för Fonden.

### *Risk i anslutning till placeringsobjektet*

Med risk i anslutning till placeringsobjektet avses en betydande nedgång i värdet på en tillgångspost som orsakas av att egenskaperna hos Fondens fastighetsobjekt (i första hand markområdet och i andra hand bostäderna eller fastigheterna som ligger på markområdena) försvagas. Portföljen kan bestå av en eller flera fastigheter eller av fastighetsinvesteringar eller av fastighetsvärdepapper i anslutning till fast egendom, vilket innebär att händelser som gäller en enskild fastighet eller ett enskilt fastighetsvärdepapper i betydande grad kan inverka på Fondens avkastning.

Risken i anslutning till placeringsobjektet hanteras genom ett omsorgsfullt val av fastighetsobjekt och fastighetsvärdepapper i anslutning till fastigheterna, vilket betyder att Fondens fastighetsexperten gör en grundlig bedömning av placeringsobjekten. Då det gäller markområden har bland annat egenskaper som hänför sig till planläggning och avtalsenliga rättigheter och skyldigheter samt riskhanteringen, förutom i samband med förvärv och avyttrande, också under



ägandetiden en central roll. I fråga om bostäder följer Fonden i egenskap av en omsorgsfull ägare upp och beaktar den tekniska och ekonomiska information som fåtts om bostadsaktiebolaget och den förvaltrade lägenheten.

### **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 och likviditeten av Fondens placeringar.

Majoriteten av Fondens placeringar ska placeras i fastigheter i Finland eller i fastighetsvärdepapper som hänför sig till sådana fastigheter. De ekonomiska och politiska förhållandena i Finland har således en betydande inverkan på avkastningen och likviditeten av Fondens placeringar.

Fonden kan placera sina tillgångar på olika områden i Finland. Den geografiska risken minskas genom att diversifiera placeringarna geografiskt i Finland i enlighet med strategin. Risken minskas också av att Fondens fastighetsplaceringar i huvudsak finns i stora städer och tillväxtcentra.

### **Risk förknippad med uthyrningsverksamheten**

Med risk förknippad med uthyrningsverksamheten avses risk för att Fonden inte lyckas hyra ut de förvärvade tomterna, andra markområden eller lägenheter som förvaltas med hjälp av bostads- eller fastighetsaktiebolagsaktier eller andra lokaler, eller att dessa inte kan hyras ut till förväntad hyresnivå. Beträffande alla fastighetsplaceringar utgör eventuella störningar i hyresbetalningen en del av risken förknippad med uthyrningsverksamheten och de utgör även en del av likviditetsrisken. Uthyrningen av tomter och andra markområden sker vanligtvis genom ett långvarigt hyresavtal vid förvärvstidpunkten, vilket innebär att riskerna förknippade med uthyrningsverksamheten till sin natur är avtalstekniska och/eller ansluter sig till att ett avtal avbryts innan avtalstiden löper ut.

Fonden bedömer och beaktar risken förknippad med uthyrningen av placeringsobjektet vid förvärvstidpunkten. Vid förvärvstidpunkten låter Fonden göra nödvändiga separata utredningar hos utomstående, t.ex. due diligence-utredning och utvärdering av en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare (KHK-värdering). Dessutom hanterar Fonden risken förknippad med hyresverksamheten under ägandetiden genom att anlita utbildade inom branschen i anskaffningen av hyresgäster (gällande bostäder) 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. räntor, inflation, förändringar på investeringsmarknaden eller i lagstiftningen. Fonden är förknippad med marknadsrisk både vad gäller placeringsobjekten och verksamhetsmiljön. Risken som beror på värdeförändringar i placeringsobjekten med påföljder bärs av Fondens andelsägare.

Då det gäller hanteringen av marknadsrisken styrs och begränsas Fondens verksamhet av Fondens stadgar, placeringsstrategi och gällande lånedokumentation vid respektive tidpunkt. Som en del av den dagliga verksamheten följer Fonden upp bland annat ränte- och inflationsnoteringar och -utsikter samt förändringar i andra marknadsvariabler.

Marknadsrisken förknippad med fastigheter utgörs av risk för värdeförändring, som mest typiskt beror på förändringar i avkastningskravet på fastighetsmarknaden eller på förändringar på hyresmarknaden. Både i fråga om ändringar i avkastningskravet och på hyresmarknaden är Fondens risk öppen; syftet med placeringsverksamheten är att ta fastighetsmarknadsrisk via utvalda fastighetsinvesteringar. Risken hanteras genom att följa Fondens placeringsstrategi så att man beroende på portföljförvaltning väljer antingen stabila eller mer riskfyllda fastighetsobjekt.

Det räntebärande främmande kapitalet som Fonden förfogar över exponerar Fonden för ränterisk. Riskerna hanteras med räntesäkring samt genom att justera Fondens skuldtagning.

### **Operativ risk**

Med operativ risk (verksamhetsrisk) avses risk som orsakas Fonden på grund av att det bolag som förvaltar Fonden har otillräckliga interna förfaranden, brister som gäller personer eller system eller externa händelser som är förknippade med juridiska risker och avtalsrisker samt med risker som beror på de handels-, clearing- eller värdebestämningsförfaranden som använts av Fonden.

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

De viktigaste operativa riskerna med tanke på Fondens verksamhet vid respektive tidpunkt identifieras och hanteringsåtgärder samt ansvarspersoner fastställs i samband med den regelbundna kartläggningen av de operativa riskerna.

### **Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risk för att positionen för Fondens placeringar inte kan säljas, omvandlas till pengar eller stängas till låga kostnader inom en tillräckligt kort tid och att detta äventyrar Fondens förmåga att sköta inlösning av andelar då andelsägaren så kräver. Likviditetsrisk uppkommer delvis av Fondens öppna karaktär; placeringar i Fonden kan göras varje kvartal och inlösen varje halvår. Likviditetsrisken realiserar också då Fonden får eller mister stora mängder förvaltade tillgångar på en gång. Å andra sidan utgörs likviditetsrisken både av den risk som Fondens verksamhet medför och av uppfyllandet av de likviditetskrav som ställs på Fonden. Bestämmelser om likviditet finns i Fondens stadgar, i dess placeringsstrategi och eventuellt även i Fondens finansieringsavtal.

Likviditetsrisken hanteras genom att kontinuerligt följa upp kontomedlen och likviditeten som en del av den operativa verksamheten. I riskhanteringen ingår också systematiska och formbundna förfaranden och granskningspunkter som en del av den dagliga kassahanteringen och värdeberäkningsprocessen. Likviditetsrisken minskar genom att vid behov hålla en del av Fondens tillgångar i likvida placeringar, t.ex. i banksättningar, 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 risk som avser finansieringskällorna. Finansieringsrisk uppstår också då investeringarnas och skuldernas maturitet skiljer sig från varandra, såsom t.ex. då Fonden finansieras med kortfristiga krediter fastän investeringarna är långfristiga. Som finansieringsrisk kan även betraktas risken för att finansiärerna höjer sina räntemarginaler, vilket skulle öka Fondens finansieringskostnader.

Finansieringsrisken hanteras genom att begränsa Fondens kredittagning. För finansiärerna upprättas därtill regelbundna covenantberäkningar enligt låneavtalen, med anledning av vilka Fonden följer upp finansieringscovenanterna och beaktar dem i sina investerings- och finansieringsbeslut.

### **Motpartsrisk**

Med motpartsrisk avses risk för förlust som hänför sig till Fonden, vilken beror på att transaktionens motpart kan försumma sina skyldigheter. De motpartsriskerna som identifierats i Fondens verksamhet hänför sig t.ex. till investeringar (likvida tillgångars investering och fastighetsinvestering), uthyrning, försäkring, finansiering och ränteskydd, ledning av fastighetstjänster, KHK-utvärdering, bokföring och revision, system och dess leverantörer, rådgivare och tjänsteleverantörer. Olika motparter är således hyresgäster, finansiärer, kreditgivare och tjänsteleverantörer.

Motpartrisken minskar bl.a. genom att vid investering, finansiering och försäkring anlita stora, kända och solventa motparter som har ett gott anseende. Motpartrisken bedöms omsorgsfullt när betydande hyresavtal eller samarbetsavtal ingås utifrån de uppgifter som finns tillgängliga vid tidpunkten i fråga. Dessutom minskar motpartrisken med placeringsbegränsningar, krav på motparterna samt genom att använda standardiserade marknadsavtal.

### **Samhällelig risk**

Med samhällelig risk avses risk som orsakas av samhälleliga, statliga eller institutionella beslut, vilka ofta har kollektiva effekter och som förutom på Fondens affärsverksamhet även inverkar på verksamheten för andra inom samma bransch eller i samma affärsverksamhet. En sådan risk kunde realiserar t.ex. genom ändringar i planläggningen, politiska beslut eller det politiska klimatet, ändringar i regleringen (i Finland, EU eller annanstans) eller skatteändringar.

Den samhälleliga risken kan hanteras genom att sprida placeringarna, varvid effekterna eventuellt hänför sig endast till en del av dem. Samhälleligt och politiskt viktiga beslut föregås ofta av en offentlig diskussion och av att ärendet behandlas på olika beslutsfattandenivåer, i samband med vilka det är möjligt att förutse och bereda sig för risker och på så sätt minimera eller begränsa eventuella konsekvenser. I vissa situationer avses med framförhållning även aktivt inflytande t.ex. i ny lagberedning. Vissa risker kan också avtalstekniskt styras på motpartens ansvar.

### **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 kan t.ex. vara naturkatastrofer, uppror, krig, terrordåd och arbetskonflikter. Force majeure-risken kan, om den realiserar, inverka på Fondens värde och på så sätt på fondandelens värde.

Det är endast möjligt att begränsat bereda sig för force majeure-risker genom riskhantering. Genom att sprida Fondens placeringar går det t.ex. delvis att bereda sig för regionala naturkatastrofer. Risken kan också minskas genom att sprida motparterna samt genom att försäkra placeringsobjekten i de fall då portföljförvaltningen bedömer att det är



ändamålsenligt att ta en försäkring. I Fondbolagets kontinuitetsplan fastställs reservarrangemangen i händelse av exceptionella situationer.

Fondens verksamhet kan också vara förknippad med risker som inte kunnat identifieras eller är inte listade här. Sådana risker kan ha en betydande inverkan på Fondens värde och avkastning. Hela placeringsverksamheten är förknippad med risk för att de investerare medlen går förlorade.

## Täckning av exponeringsrisker

Fondbolaget har en professionell ansvarsförsäkring 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 för alternativa investeringar 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 (FO-nummer är 222913926-8) 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 jämligt. Enligt Fondens stadgar har Fondbolagets styrelse beslutat om fondandelsserier med olika arvoden. Fondbolagets styrelse har fastställt de gällande teckningsvillkoren för de andelsserier som emitteras och som publiceras i fondprospektet. Fondbolaget kan dessutom bevilja undantag från teckningsvillkoren för helhetskunder.

## 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 debiterar Fondbolaget en provision som är högst fem (5) procent av fondandelens NAV-värde och som fastställs utifrån hur länge fondandelen innehas. När placeringstiden räknas anses den avkastning som inflyter för andelen som en del av varje teckningspost. Inlösenprovisionen betalas till Fonden.

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

### *Förvaltningsarvode*

Fondbolaget får ett förvaltningsarvode som ersättning för sin verksamhet, vilket är högst två (2) procent om året räknat utifrån Fondens NAV-värde. Det fasta förvaltningsarvodets belopp räknas skilt för varje fondandelsserie på varje värdeberäkningsdag med den föregående periodens arvoden medräknade utifrån Fondens GAV-värde på värdeberäkningsdagen och betalas till Fondbolaget i efterskott. Förvaltningsarvodet dras således av från fondandelens värde, och arvodet debiteras inte skilt av andelsägaren.

### *Avkastningsbundet arvode*

Av fondens tillgångar debiteras vid kalenderårsskiftet i avkastningsbundet arvode 20 procent av den del av Fondens totala avkastning under ett kalenderår som överstiger 6,0 procent av NAV-värdet. I avkastningsbundet arvode debiteras emellertid högst 20 procent av den avkastning som räknats från ingången av föregående kalenderår. Om den historiska

avkastningen under två kalenderår inte finns tillgänglig, debiteras avkastningsbundet arvode utan den aktuella begränsningen. Om avkastningen som räknats från början av det föregående kalenderåret är negativ, debiteras inget avkastningsbundet arvode. Fondens totala avkastning räknas utifrån fondandelens värdeförändring med tillägg för den avkastningsutdelning som gjorts under året.

Det avkastningsbundna arvodet räknas utifrån Fondens NAV-värde efter avdrag för förvaltningsavgift. Eventuell avkastningsbundet arvode debiteras vid kalenderårets utgång. Under kalenderåret beaktas de beräknade avkastningsbundna arvoden som influtit såsom reserv fram till värdeberäkningsdagen i värdeberäkningen av Fonden.

I situationer där totalavkastningen för ett år överstiger 6,0 procent (positivt överskott) och den totala avkastningen för två år samtidigt är positiv, debiteras av Fonden ett avkastningsbundet arvode på 20 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 6,0 procent eller totalavkastningen för två år inte är positiv, debiteras inget avkastningsbundet arvode.

Det avkastningsbundna arvodet är förknippat med fem alternativa scenarier. Scenarierna presenteras i nedan stående tabell. Tecknet > i tabellens celler innebär att siffran är större än ett tal som anges med < på samma rad.

| SCENARIO | ANDEL SOM ÖVERSTIGER ETT ÅRS AVKASTNING | AVKASTNINGEN UNDER TVÅ ÅR | AVKASTNINGSBUNDET ARVODE                           |
|----------|-----------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|
| 1        | Uppfylls (<)                            | Positiv (>)               | 20 % av den årsavkastning som överstiger 6,0 %     |
| 2        | Uppfylls (>)                            | Positiv (<)               | 20 % av avkastningen under två år                  |
| 3        | Uppfylls                                | Negativ                   | Avkastningsbundet arvode uppbärs inte              |
| 4        | Uppfylls inte                           | Positiv                   | Avkastningsbundet arvode uppbärs inte              |
| 5        | Uppfylls inte                           | Negativ                   | Avkastningsbundet arvode kan ha debiteras tidigare |

Fondbolagets styrelse fastställer det avkastningsbundna arvodets belopp för varje fondandelsserie. Närmare uppgifter om det arvode 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.

### **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 och ägande, vilka är åtminstone följande:

Kostnader för ägande och försäljning av tomter, övriga markområden och icke-onoterade fastighetsvärdepapper eller handelskostnader som uppstår i samband med anskaffning oberoende av om handelsprocessen leder till att transaktionen genomförs eller inte. I kostnaderna ingår bland annat alla arvoden till finansiella och kommersiella rådgivare, tekniska experter, experter på miljöfrågor och juridiska rådgivare i anslutning till ägande och handel samt arvoden till övriga experter och rådgivare som använts vid respektive fastighets- eller -värdepappershandel samt de särskilda kostnader som uppstått för Fondbolaget i anskaffningsprocessen.

Arvoden 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, expeditonsavgifter, åtgärdsarvoden som orsakats av finansieringen av Fonden och kostnader för anlåtande 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 apportegendomens egenskaper och värde.

## Övriga kostnader och intäkter

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

## Kostnadsperiodisering som inverkar på fondandelens värde

Periodiseringsmetoden omfattar de kostnader av engångsnatur som uppstår av anskaffningen av investeringar och finansiering av fonden. Vid periodisering utökas andelens värde med en post som motsvarar de kostnader som periodiserats och avskrivits i jämn takt inom max. fem år. Periodiseringstiden kan av motiverad orsak vara kortare på grund av investeringens eller finansieringens längd. Om man avstår från anskaffningen eller finansieringen avslutas innan kostnadsperiodiseringen upphör, redovisas de återstående periodiseringsposterna som kostnader för det kvartal, under vilket man avstått från anskaffningen eller finansieringen har upphört. På grund av periodiseringen är fondandelens värde större än den skulle vara utan kostnadsperiodisering, vilket innebär att den minskar antalet fondandelar som andelsägaren får vid teckningen och ökar summan som fås vid inlösen. Metoden är motiverad på grund av investeringarnas långsiktiga natur och med hjälp av den utjämnas kostnadernas inverkan på fondens värde och samtidigt främjas jämlikhet mellan andelsägarna under olika investeringstidpunkter.

Exempel på beräkningen av periodisering vid en anskaffning på vilka det tillämpas en periodisering på fem år: Anskaffningskostnaden avskrivs jämnt under en periodiseringstid på fem år med fem procent per kvartal, och den första avskrivningen görs under det kvartal, när fastigheten har förvärvats. Kostnader för anskaffningar som inte realiserats eller fastigheternas byggkostnader periodiseras inte. Storleken på den periodiserade kostnadsposten uppges i Fondens årsberättelse. På grund av periodiseringsmetoden är utvecklingen av fondandelens värde t.ex. vid fastighetsförvärv gynnsammare än utan metoden. På motsvarande sätt, om Fonden inte gör anskaffningar, försvagar avskrivningar i anslutning till den periodiserade kostnadsposten utvecklingen av fondens värde.

## Fondandel

Fondbolaget har emitterat tre andelsserier (andelsserierna A, B och C), som innehåller avkastningsandelar.

## 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 kalenderår som följer efter det år enligt vilket avkastningsandelen har 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 köps, säljs eller då fondteckningen betalas med apportegendom och då Fondens placeringsobjekt överläts som vederlag vid inlösen.

Värderingen av markområden som Fonden äger påverkas av en potentiell objektbunden inlösensklausul. Värdet på markområden i Fondens värdering grundar sig på inlösningsvärdet eller ett lägre KHK-värde.

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 principer som Fondbolagets styrelse fastställer.

## 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 baserar sig på Fondens historiska värdefluktuationer samt fondbolagets egen värdeberäkning av Fondens långsiktiga antagna värdefluktuationer.

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 mist 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 emellertid 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 Värdepappersnämnden 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](http://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

#### Allmänt

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 inlösenprovisioner som uppburits i samband med teckning och inlösen av fondandelen. Den inkomst som företaget får är beskattningsbar inkomst för mottagarna. Beräkningen av sammanslutningens inkomst görs per inkomstkälla och till vilken källa den inkomst som fått 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 uppstår i samband med inlösen är således 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 beskrivna beskattningsförfaranden är endast avsedda som generella beskrivningar och för de enskilda investerarna 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](http://www.fennia.fi/spara-och-placera/fastighetsfonder)

## Behandling av personuppgifter

Information om hur Fennia-koncernen behandlar personuppgifter finns på adressen [www.s-pankki.fi/sv/dataskydd](http://www.s-pankki.fi/sv/dataskydd)

## Kontaktuppgifter

### Administration, portföljförvaltning och utdelning

Fennia Kapitalförvaltning Ab  
Adress: Mikaelsgatan 9, 00100 Helsingfors  
Telefon: +358 10 503 7990,  
E-post [asiakaspalvelu.varainhoito@fim.com](mailto:asiakaspalvelu.varainhoito@fim.com)  
Internet: [www.fennia.fi/spara-och-placera/fastighetsfonder](http://www.fennia.fi/spara-och-placera/fastighetsfonder)

Fondprospektet, faktabladet, halvårsrapporten samt fondens bokslut och verksamhetsberättelse publiceras på Fennia Kapitalförvaltning Ab:s webbplats i allmänt användbart filformat. Fondens bokslut och verksamhetsberättelse fås på begäran och avgiftsfritt via Fennia Kapitalförvaltning Ab:s kundservice.