Basfakta för investerare

Denna handling riktar sig till investerare och innehåller basfakta om denna fond. Detta är inte reklammaterial. Det är lagstadgad information som ska hjälpa dig att förstå vad en investering i fonden innebär och riskerna med detta. Du rekommenderas att läsa den så att du kan fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

FIM Skog Specialplaceringsfond

FIM SKOG C AVKASTNINGSANDEL (ISIN FI4000220389), FONDEN FÖRVALTAS AV FIM KAPITALFÖRVALTNING AB SOM INGÅR I KONCERNEN S-BANKEN

Mål och placeringsinriktning

Det långsiktiga målet med fondens investeringsverksamhet är att öka fondandelens värde genom att investera fondens tillgångar i skogfastigheter. Fonden har inget jämförelseindex.

Fonden är en specialplaceringsfond. Detta innebär att fondens tillgångar kan investeras med mindre spridning än i en vanlig fond. Fonden investerar huvudsakligen i skogsfastigheter i Finland. Fonden kan också investera i andra investeringsobjekt med anslutning till skogar i Finland, de övriga nordiska länderna och Baltikum. Fonden kan utnyttja lånefinansiering för sina investeringar i syfte att öka avkastningen på eget kapital. Utförligare information om tillåtna investeringsobjekt finns i fondens stadgar. Valet av investeringsobjekt baserar sig på deras förväntade avkastning från virkesförsäljning och skogsfastigheternas värdeökning. Fonden använder en prissättningsmetod som påverkar tecknings- och inlösenvärdet och som periodiserar fondens anskaffningskostnader för fastigheter och främjar andelsägarnas jämlikhet. Vid anskaffningstidpunkten inkluderar marknadsvärdet på skogsfastigheter överlåtelseskatt som kommer att avskrivas genom 5 års konstanta avskrivningar. Överlåtelseskatten avskrivs med 5 procent per kvartal, och den första avskrivningen görs samma kvartal som fastigheten anskaffats. Om syftet är att sälja fastigheten innan 5 år gått avskrivs resten av överlåtelseskatten vid försäljningstidpunkten. Till följd av aktiveringen av överlåtelseskatten är värdet på en fondandel högre än utan aktivering. Därför minskar aktiveringen antalet fondandelar som andelsägaren får vid teckning och ökar inlösensumman tills överlåtelseskatten har avskrivits från balansräkningen.

Fonden utnyttjar inga derivat. Som en del av den normala portföljförvaltningen använder fonden en hävstång vars källa är ett banklån. Till följd av användning av hävstång är högsta möjliga investeringsgrad 150 %.

Fondens basvaluta är euro. Fonden har tre andelsserier: A-, C- och S-serierna. Det finns inga skillnader i administrativa eller ekonomiska rättigheter mellan de olika andelsägarna. Fondbolagets ordinarie bolagsstämma fattar beslut om den avkastning som delas ut och betalas på avkastningsandelarna. Samtliga serier betalar årligen ut avkastning om minst 75 % av vinsten, exklusive orealiserade värdeförändringar.

Fondandelar kan tecknas (köpas) hos fondbolaget och på övriga av fondbolagets styrelse fastställda teckningsplatser den 15 mars, juni, september eller december eller, om den dagen inte är en bankdag, på den därpå följande bankdagen. Fondandelar kan inlösas (säljas) och bytas hos fondbolaget och på övriga av fondbolagets styrelse fastställda teckningsplatser den 15 juni eller december eller, om den dagen inte är en bankdag, på den därpå följande bankdagen. Genom att meddela fondbolaget kan en fondandelsägare lösa in sina andelar. Om ett inlösenuppdrag har tagits emot senast klockan 16.00 på inlösningsdagen, verkställs inlösen till värdet på följande inlösningsdag under förutsättning att fondbolaget meddelats korrekta och tillräckliga uppgifter om inlösen. Inlösenprocessen tar minst ett halvtår. Inlösenprocessen kan även ta längre tid, ifall tillgångar måste realiseras för att kunna betala ut likvid vid inlösen.

Risk- och avkastningsprofil

LÄGRE RISK HÖGRE RISK

1	2	3	**4**	5	6	7

Lägre möjlig avkastning Högre möjlig avkastning

Fonden tillhör riskkategori 4, vilket betyder måttlig risk för både upp- och nedgångar i fondandelens värdeutveckling. Indikatorn bygger på hur värdet på en fondandel har varierat (volatilitet) genom att simulera olika scenarier för fonden. Eftersom indikatorn bygger på simulering är den inte en garanti för framtida risk/avkastning. Fonden kan med tiden flytta både till höger och till vänster på skalan och inte ens den lägsta riskkategorin innebär en riskfri investering. Fondplaceringar är förknippade med risk för negativ värdeutveckling.

Den största enskilda faktorn som på kort sikt har en inverkan på fondandelens värde är värdeutvecklingen av skogsfastigheter. Ändringar i likviditeten på marknaden kan ha en betydande inverkan på investeringarnas avkastning, och på värdet inverkar också avkastning från skogsavverkningen, allmän ränteutveckling och kostnader för skötsel av skogar. Ifall en stor del av investerarna samtidigt vill lösa in sina fondandelar, kan fonden bli tvungen att realisera en stor del av sina investeringar inom en kort tidsfrist, vilket kan påverka försäljningsvinsten på investeringar och således också fondandelens värde.

Beakta även följande risker som inte nödvändigtvis i sin helhet ingår i riskindikatorn:

- Likviditetsrisk: risken för att placeringarna i fonden inte kan omsättas i kontanta medel inom planerad tid. Detta kan fördröja utbetalningen av likvid vid inlösen av fondandelar.
- Ökningen av kostnader till följd av fondens lånefinansiering eller en ränteuppgång kan minska fondens avkastning.

Avgifter

Engångsavgifter som debiteras före eller efter investeringstillfället

Teckningsavgift	2 %
Inlösenavgift (betalas till fonden):	
om placeringstiden är mindre än 1 år	4 %
om placeringstiden är mer än 1 år men mindre än 3 år	3 %
om placeringstiden är mer än 3 år men mindre än 5 år	2 %
om placeringstiden är mer än 5 år men mindre än 6 år	1 %
om placeringstiden är mer än 6 år	0 %

Ovanstående är det som maximalt kan tas ut av dina pengar innan behållningen betalas ut.

Avgifter som debiteras fonden under året

Årlig avgift	1,16 %

Avgifter som debiteras fonden under särskilda omständigheter

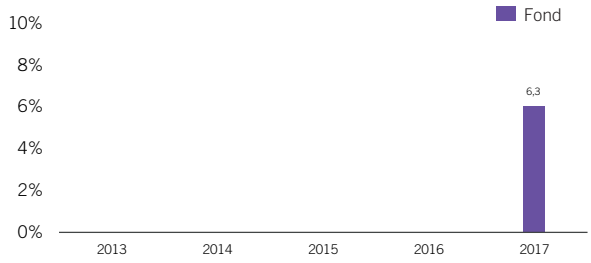
Avkastningsrelaterad avgift	–

Avgifter som betalas av investeraren används för fondens kostnader inklusive marknadsföring och distribution. Dessa minskar fondens potentiella avkastning. Angivna avgifter utgör de maximala belopp som kan tas ut ur fonden eller i samband med en transaktion. I vissa fall kan avgiften vara lägre. Ytterligare uppgifter om gällande avgift får du vid behov av fondbolaget.

Angivna årliga avgifter baserar sig på en uppskattning och omfattar ersättningar till fondbolaget och förvaringsinstitutet. De kan variera något från år till år. Ur fondens tillgångar betalas dessutom bl.a. samtliga kostnader för fastighetsförvaltning, ägande och handel med fastigheter samt kostnader för experttjänster i anslutning till fastigheter. Ytterligare information om kostnaderna finns i fondens stadgar.

Den förvaltningsavgift som betalas till fondbolaget dras av från fondandelsseriens/fondens värde i samband med dess värdeberäkning och betalas till fondbolaget kvartalsvis i efterhand. Förvarsavgiften ingår i förvaltningsavgiften.

Tidigare resultat



Fonden startade 14.10.2016.

Figuren föreställer fondandelens procentuella värdeförändring per kalenderår. Avkastningen anges endast om fonden varit verksam under hela kalenderåret. Fondens årliga resultat (avkastning) är beräknat i euro efter avdrag för avgifter. Hänsyn har inte tagits till eventuella insättnings- och uttagsavgifter eller skatter. Den historiska utvecklingen är ingen garanti för utvecklingen i framtiden. Placeringarnas värde kan stiga eller falla och placerarna kan förlora de medel eller en del av de medel som de har placerat.

Praktisk information

Ytterligare information om fonden framgår av fondprospektet, fondstadgarna och FIM Fonders årsrapport. Dessa finns kostnadsfritt på vår hemsida på finska och svenska. Fondandelens värde beräknas kvartalsvis och publiceras på vår hemsida www.fim.se 15 dagar efter valuteringsdagen.

Förvaringsinstitut: S-Banken Ab.

Minsta insättning i fonden är 1 000 000 kronor vid engångsplacering.

Den skattelagstiftning som tillämpas i fondens auktorisationsland kan ha en inverkan på din personliga skattesituation.

För information om fondbolagets ersättningspolicy se fondprospektet.

Fondens stadgar gäller från och med 10.6.2017. Denna AIF-fondens förvaltare är FIM Kapitalförvaltning Ab. Denna AIF-förvaltare är auktoriserad i Finland och dess regleringsorgan är Finansinspektionen.

FIM Kapitalförvaltning Ab kan hållas ansvarigt om ett påstående i denna handling är vilseledande, felaktigt eller oförenligt med de relevanta delarna av fondprospektet.

Dessa basfakta för investerare gäller per den 15.2.2018.

Detta dokument är en översättning. Om det ursprungliga finska dokumentet och översättningen avviker från varandra efterföljs i första hand det ursprungliga finska dokumentet.

2/2018