

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.

S-BOSTADSFOND

S-BOSTADSFOND (ISIN FI4000087762),

Denna fond är en andelsserie i FIM Bostad Specialplaceringsfond (nedan "S-andelsserie") som är riktad till ägarkunderna i S-gruppens handelslag. Fonden förvaltas av FIM Kapitalförvaltning Ab som ingår i koncernen S-Banken.

MÅL OCH PLACERINGSINRIKTNING

Målet med fondens verksamhet är att på lång sikt öka fondandelens värde genom att placera fondens tillgångar i bostäder och fastigheter. Fonden har inget jämförelseindex.

S-Bostadsfond är en specialfond vars tillgångar kan placeras med mindre spridning än i en vanlig fond. Fonden investerar huvudsakligen i bostäder och fastigheter i Finland. Fonden placerar även i byggnads- och fastighetsutvecklingsprojekt. Fonden utnyttjar lånefinansiering för sina placeringar i syfte att öka avkastningen på eget kapital. Fonden kan även tillfälligt äga egendom som inte bjuds ut till hyra, utan som endast är avsedd för att realiseras. Utförligare information om tillåtna investeringsobjekt finns i fondens stadgar. Valet av investeringsobjekt baserar sig på deras förväntade hyresintäkter och prisutveckling. Fonden kan uppta kredit för sin placeringsverksamhet till ett belopp som högst motsvarar 50 % av fondens totala värde. Handelsavgifter för investeringsobjekten kan påverka fondens avkastning. Handelsavgifterna betalas ur fondens tillgångar.

Fonden utnyttjar i regel inte derivat. Som en del av normal portföljförvaltning använder fonden lånefinansierade placering som baserar sig på banklån. På grund av användandet av lånefinansierade placering kan den högsta möjliga placeringsgrad vara 240%.

Fondens basvaluta är euro. Fonden har fyra andelsserier: A-, C-, D- 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 sitt realiserade resultat.

Fondandelar kan tecknas och lösas in respektive kvartals sista bankdag. Genom att meddela fondbolaget kan en fondandelsägare lösa in sina andelar. Om ett inlösenuppdrag har tagits emot senast klockan 16.00 föregående kvartals sista bankdag, verkställs inlösen till värdet på innevarande kvartals sista bankdag under förutsättning att fondbolaget meddelats korrekta och tillräckliga uppgifter om inlösen. Uppdrag som mottas efter föregående kvartals sista bankdag (klockan 16.00) verkställs till det värde som beräknas den sista bankdagen i det kvartal som följer på innevarande kvartal. Inlösenprocessen kan även ta längre tid, ifall tillgångar måste realiseras för att kunna betala ut likvid vid inlösen. Anmälan om teckning och inlösen av andelar i S-andelsserien kan lämnas via S-Bankens webbank (www.s-banken.fi) och FIMs webbplats (www.fim.com). Exempel på genomförandetidpunkter för inlösenuppdrag finns i fondprospektet.

RISK- OCH AVKASTNINGSPROFIL



Fonden tillhör riskkategori 3, vilket betyder måttlig risk för både upp- och nedgångar i fondandelens värdeutveckling. Indikatoren 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 till 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 bostäder och fastigheter. Ändringar i likviditeten på marknaden kan även ha en betydande inverkan på placeringarnas avkastning och värdet påverkas också av utvecklingen av hyresintäkter, uthyrningsgraden, den allmänna räntenivån och underhållskostnader för fastigheter samt renoveringskostnader för investeringsobjekten. Ifall en stor del av placeringarna samtidigt vill lösa in sina fondandelar, kan fonden bli tvungen att realisera en stor del av sina placeringar inom en kort tidsfrist, vilket kan påverka försäljningsintäkter på placeringar och således också fondandelens värde.

Fonden kan uppta kredit för sin placeringsverksamhet till ett belopp som högst motsvarar 50 % av fondens totala tillgångar. Ökningen av kostnader för den lånefinansiering som fonden eventuellt utnyttjar eller en ränteuppgång kan minska fondens avkastning.

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

- Användningen av derivat kan öka fondens motpartsrisk och operativa risk. Användningen av derivat i syfte att skydda fonden kan minska fondens risk och förväntade avkastning.
- 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. Kredittagningen ökar fondens avkastningspotential, men samtidigt ökar också fondens exponering mot marknadsutvecklingen. Fondens samtliga tillgångar kan vid behov pantsättas som säkerhet för krediter.

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 4 år	2 %
om placeringstiden är mer än 4 år	1 %

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

Avgifter som debiteras fonden under året

Årlig avgift	2,45 %
--------------	--------

Avgifter som debiteras fonden under särskilda omständigheter

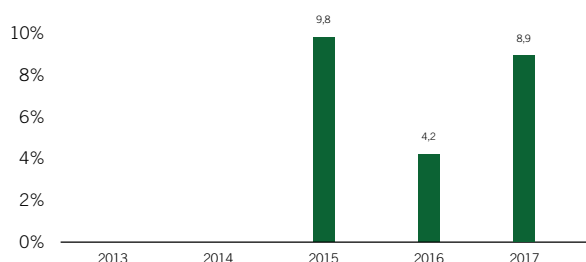
Avkastningsrelaterad avgift	–
-----------------------------	---

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. Avgifterna omfattar inte prestationsbaserade avgifter eller handelsavgifter som fonden erlagt, med undantag för eventuella avgifter erlagda för köp och försäljning av andelar i en annan fond.

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. 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.

TIDIGARE RESULTAT



Fonden startade 31.3.2014.

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. Placeringsarnas 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 årsrapporten. Dessa finns kostnadsfritt i S-Bankens webbtjänst, www.s-banken.fi, på finska och svenska och på FIMs webbplats www.fim.com.

Fondandelens värde beräknas kvartalsvis och publiceras i S-Bankens och FIMs webbtjänster 15 dagar efter utgången av kvartalet.

Förvaringsinstitut: S-Banken Ab.

Minsta insättning i fondens S-andelsserie är 200 euro 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 1.11.2016. 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 4.5.2018.

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