

FAKTABLAD

Syfte

Detta faktablad ger dig basfakta om denna investeringsprodukt. Det är inte reklammaterial. Informationen krävs enligt lag för att hjälpa dig att förstå produktens egenskaper, risker, kostnader,

möjliga vinster och förluster och för att hjälpa dig att jämföra den med andra produkter.

Produkt

S-BANKEN TOMT SPECIALPLACERINGSFOND

S-BANKEN TOMT A AVKASTNINGSANDEL

PRIIP-produktutvecklare

S-Banken Fondbolag Ab ("S-Banken Fondbolag") som ingår i koncernen S-Banken

ISIN

FI4000466735

www.s-banken.fi

Ta kontakt på 010 76 5810 (lna/msa) om du vill ha mer information. Finansinspektionen ansvarar för tillsynen över S-Banken Fondbolag i fråga om detta faktablad. S-Banken Tomt Specialplaceringsfond har godkänts i Finland. Finansinspektionen har beviljat S-Banken Fondbolag verksamhetstillstånd för att bedriva investeringsverksamhet och auktorisation för att förvalta alternativa investeringsfonder i Finland.

Detta dokument har uppgjorts 3.3.2025.

Du står i begrepp att köpa en produkt som inte är enkel och som kan vara svår att förstå.

Vad innebär produkten?

Typ

Specialplaceringsfond enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder (162/2014).

Löptid

Produkten har ingen tid då den löper ut, utan det handlar om en kontinuerlig fond. S-Banken Fondbolag har rätt att ensidigt lösa in (säga upp) produkten endast i de situationer som beskrivs i fondens stadgar, då det finns ett vägande skäl i anknytning till fondandelsägaren.

Mål

S-Banken Tomt Specialplaceringsfondens ("fonden") mål är att genom aktiv fondförvaltning på lång sikt uppnå en så hög årlig avkastning som möjligt, vilken i första hand utgörs av hyresintäkter från och värdestegring på de objekt som fonden äger. Fondens avkastning beror på investeringsobjektens värdeutveckling. Fonden är en aktivt förvaltd fond och den har inget jämförelseindex.

Fonden placerar sina tillgångar i tomter och andra markområden som finns i Finland och som är avsedda att hyras ut samt direkt eller indirekt i aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag. Högst en femtedel av fondens tillgångar (NAV) kan placeras i ovan nämnda fastighetsinvesteringsobjekt som håller på att byggas eller utvecklas samt i objekt vilkas användningssyfte åtminstone delvis kan förändras för ovan uppräknade användningssyften.

Fonden kan utnyttja lånefinansiering för sina investeringar i syfte att öka avkastningen på eget kapital. För skötseln av investeringsverksamheten och tillgångarna kan för fondens räkning upptas kredit som motsvarar högst hälften (1/2) av fondens totala tillgångar (GAV*). Av särskild orsak kan för fonden dessutom upptas tillfällig kredit som motsvarar högst en tredjedel (1/3) av fondens tillgångar (NAV**). Fonden kan pantsätta sina tillgångar som säkerhet för sina krediter och derivatansvar.

Fonden kan utnyttja derivat i skyddande syfte.

Fonden främjar miljörelaterade och/eller sociala egenskaper.

Fonden är en avkastningsfond som delar ut minst 75 procent av räkenskapsperiodens vinst till andelsägarna.

Produktens rekommenderade investeringstid som nämns nedan grundar sig på produktens risk-/avkastningsprofil. Ju högre risken är i anknytning till produkten och dess avkastning, desto längre är den rekommenderade innehavstiden för

produkten.

Fondandelar kan tecknas den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje kalenderår, före klockan 16.00. Fondandelar kan lösas in den sista bankdagen i mars och september varje kalenderår. Undantaget är fondens andelsserie C, vars andelar kan lösas in den sista bankdagen i september varje år. Om ett inlösenuppdrag har mottagits före klockan 16.00 på inlösendagen, verkställs inlösen till värdet på nästa inlösendag. Om inlösenuppdraget gäller fondens andelsserie C, ska inlösenuppdraget lämnas in senast sex (6) kalendermånader före inlösningsdagen, före klockan 16.00. Inlösen som gäller C-andelsserien verkställs till värdet på inlösendagen (värdet den sista bankdagen i september). Inlösenprocessen tar minst ett halvtår. Inlösenprocessen kan även ta längre tid, ifall fondens tillgångar måste realiseras för att kunna betala ut likvid vid inlösen.

Ytterligare information om fonden framgår av fondprospektet, fondstadgarna och S-Banken-fondernas årsberättelse. Dessa finns kostnadsfritt på S-Bankens webbplats www.s-banken.fi/fonder, på finska och på svenska.

Fondandelens värde beräknas kvartalsvis och publiceras i S-Bankens webbplats www.s-banken.fi/fonder.

Fondens förvaringsinstitut är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingforsfilialen.

*Med fondens GAV-värde avses fondens totala tillgångar inklusive det främmande kapital som fonden använder.

**Med fondens NAV-värde avses nettovärdet av fondens tillgångar. Fondens nettovärde fås genom att dra av främmande kapital från fondens totala tillgångar.

Målgrupp

Produkten lämpar sig för privata investerare som vill investera i en aktivt förvaltd fond på den finländska marknaden för affärstomter och bostadstomter, och accepterar risken att förlora kapitalet och avkastningen delvis eller helt. Investeraren strävar efter att kapitalet ska växa och ge avkastning. Produkten lämpar sig för en insatt investerare med genomsnittlig kunskap om specialplaceringsfonder och en del erfarenhet av finansmarknaden. Investerarens risktolerans är förenlig med riskindikatorn som presenteras nedan, det vill säga investerarens risktolerans är hög. Investerarens investeringshorisont är minst 6 år. Produkten lämpar sig för en investerare som vill att hållbarhet beaktas i investeringsverksamheten.

Vilka är riskerna och vad kan jag få för avkastning?

Riskindikator



Lägre risk ← → Högre risk



Riskindikatorn utgår från att du behåller produkten i 6 år. Risken med investeringsprodukten kan vara betydligt större än den som anges i riskindikatorn, om produkten inte hålls i ägo den rekommenderade investeringstiden, eller avsevärt avviker från den.

Den sammanfattande riskindikatorn ger en vägledning om risknivån för denna produkt jämfört med andra produkter. Den visar hur troligt det är att produkten kommer att sjunka i värde på grund av marknadsutvecklingen eller på grund av att vi inte kan betala dig. Vi har klassificerat produkten som 6 av 7, dvs. den näst högsta riskklassen. Här bedöms de eventuella förlusterna

till följd av framtida resultat ligga på en hög nivå och det är mycket sannolikt att dåliga marknadsförhållanden kommer att påverka fondens förmåga att betala dig.

Risker som riskindikatorn inte nödvändigtvis beaktar:
Likviditetsrisk – risk för att investeringarna inte kan realiseras inom planerad tid, vilket kan påverka betalningstiden för inlösen.
Operativ risk – risk för förlust till följd av bristfälliga interna processer hos S-Banken Fondbolag, systemstörningar, mänskliga misstag bland personalen eller externa störningsfaktorer.

Denna produkt innehåller inte något skydd mot framtida marknadsresultat. Du kan därför förlora hela eller delar av din investering.

Resultatscenarier

Vad du får från denna produkt beror på framtida marknadsresultat. Den framtida marknadsutvecklingen är osäker och kan inte förutsägas exakt. De scenarier som visas bygger på tidigare resultat och på vissa antaganden. Scenarierna grundar sig på tidigare avkastningar, antaganden och simuleringar, som använts för att modellera utvecklingen för de finansiella instrument som är investeringsobjekt för fonden. Marknaderna kan utvecklas helt annorlunda i framtiden.

Rekommenderad innehavstid:

6 år

Exempel på investering:

10 000 euro

Scenarier

Om du löser in efter 1 år Om du löser in efter 6 år

Minimum	Det finns ingen garanterad minsta avkastning. Du kan förlora hela eller delar av din investering.		
Stress	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	7300 euro	5650 euro
	Genomsnittlig avkastning per år	-27,02 %	-9,08 %
Negativt	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	8540 euro	8000 euro
	Genomsnittlig avkastning per år	-14,63 %	-3,65 %
Neutralt	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	9630 euro	11220 euro
	Genomsnittlig avkastning per år	-3,72 %	1,94 %
Positivt	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	10380 euro	12640 euro
	Genomsnittlig avkastning per år	3,84 %	3,98 %

Stressscenariot visar vad du kan få tillbaka under extrema marknadsförhållanden. I siffrorna ingår alla kostnader för själva produkten, men eventuellt inte alla kostnader som du betalar till din rådgivare eller distributör. I siffrorna tas ingen hänsyn till din personliga beskattningssituation, som också kan påverka hur mycket du får tillbaka. Skattelagstiftningen i den ickeprofessionella investerarens hemmedlemsstat kan inverka på den faktiska utbetalningen.

Vad händer om S-Banken Fondbolag inte kan göra några utbetalningar?

Insolvens hos S-Banken Fondbolag leder inte till ekonomiska förluster för investeraren, eftersom fondens tillgångar hålls separat från S-Banken Fondbolags tillgångar. Fonden omfattas inte av ersättnings- eller garantisystem för investerare.

Vilka är kostnaderna?

Den person som ger dig råd om eller säljer produkten kan ta ut andra kostnader. Om så är fallet ska personen i fråga informera dig om dessa kostnader och om hur de påverkar din investering.

Kostnader över tid

Tabellerna visar de belopp som tas från din investering för att täcka olika typer av kostnader. Beloppens storlek beror på hur mycket du investerar, hur länge du innehar produkten och hur din produkt presterar. Beloppen som visas här är baserade på

ett exempel på investeringsbelopp och olika möjliga investeringsperioder.

Vi har antagit följande:

- Det första året får du tillbaka det belopp som du investerat (0 % årlig avkastning). För de andra innehavstiderna har vi antagit att produkten presterar i enlighet med vad som visas i det neutrala scenariot.

- 10 000 euro investeras.

	Om du löser in efter 1 år	Om du löser in efter rekommenderad innehavstid
Totala kostnader	881 euro	1825 euro
Årliga kostnadseffekter (*)	8,8 %	3,3 % varje år

(*) Detta illustrerar hur kostnader minskar din avkastning varje år under innehavstiden. Det visar till exempel att om du löser in vid den rekommenderade innehavstiden beräknas din genomsnittliga avkastning per år bli 5,24 % före kostnader och 1,94 % efter kostnader.

Som ersättning för sina tjänster kan personen som säljer produkten till dig komma att erhålla en del av de kostnader som du betalar till oss. Du kommer att få information om beloppet.

Kostnadsammansättning

Engångskostnader vid teckning eller inlösen		Om du löser in efter 1 år
Teckningskostnader	1,5 % av beloppet du betalar in när du tecknar dig för investeringen. Personen som säljer produkten till dig kommer att informera dig om den faktiska avgiften.	150 euro
Inlösenkostnader	Inlösenavgift är 5,0 % om placeringstiden är mindre än 2 år; 4,0 % om placeringstiden är minst 2 år men mindre än 3 år; 3,0 % om placeringstiden är minst 3 år men mindre än 4 år; 2,0 % om placeringstiden är minst 4 år men mindre än 10 år; 1,0 % om placeringstiden är minst 10 år.	500 euro
Löpande kostnader		
Förvaltningsavgifter och andra administrations- eller driftskostnader	1,4 % av värdet på din investering per år. Detta är en uppskattning baserad på faktiska kostnader under det senaste året.	145 euro
Transaktionskostnader	1,0 % av värdet på din investering per år. Detta är en uppskattning av kostnaderna som uppstår när vi köper och säljer produktens underliggande investeringar. Det faktiska beloppet kommer att variera beroende på hur mycket vi köper och säljer.	101 euro
Extra kostnader som tas ut under särskilda omständigheter		
Resultatrelaterade avgifter	0,2 % av värdet på din investering per år. Avkastningsprovisionen är 20 % av fondens totala avkastning för kalenderåret från den del som överstiger 6 procentens jämförelseavkastning. Avkastningsprovisionen är dock högst 20 % av den avkastning som räknats från ingången av föregående kalenderår. Det faktiska beloppet kommer att variera beroende på resultatet för din investering. Ovanstående uppskattning av de aggregerade kostnaderna utgör genomsnittet för de senaste fem åren.	25 euro

Hur länge bör jag behålla investeringsprodukten och kan jag ta ut pengarna i förtid?

Rekommenderad innehavstid: 6 år

Den rekommenderade investeringstiden fastställs utifrån produktens investeringsstrategi. Om investeraren löser in sin andel före den rekommenderade investeringstiden har upphört, kan inlösen inverka negativt på en eventuell avkastning av investeringen.

Investeraren kan lösa in sina andelar på fondens inlösendagar. Inlösendag i fonden är den sista bankdagen i mars och september. Undantaget är fondens andelsserie C, vars andelar

kan inlösas den sista bankdagen i september varje år. Mer information om tidsplanen för inlösen finns i punkten "Vad innebär produkten?" samt i fondens stadgar. För inlösen debiteras en avgift som beräknas utifrån investeringstiden. De kostnader som debiteras för inlösen presenteras i kostnadstabellen ovan och i prislistan för fonderna samt fondprospektet.

Hur kan jag klaga?

Klagomål om produkten eller produktutvecklarens verksamhet kan göras skriftligen till S-Banken Fondbolag Ab på adressen Mikaelsgatan 9, 00100 Helsingfors eller per telefon på 010 76 5810 (lna/msa) eller på ett responsformulär som finns på webbplatsen. Mer information finns på www.s-pankki.fi/sv/kundtjanst. Klagomål om verksamheten hos

försäljaren av produkten eller en person som ger råd om produkten ska lämnas direkt till aktören i fråga. Om investeraren inte är nöjd med bolagets svar, kan investeraren hänskjuta ärendet till FINE Försäkrings- och finansrådgivningen på adressen Porkalagatan 1, 00180 Helsingfors. Mer information finns på webbplatsen på www.fine.fi/sv.

Övrig relevant information

Fondens stadgar, fondprospektet och fondernas årsberättelse finns kostnadsfritt på S-Bankens webbplats på www.s-pankki.fi/sv/fonder.

För information om fondbolagets ersättningspolicy se fondprospektet. S-Banken Fondbolag Ab kan hållas ansvarigt om ett påstående i denna handling är vilseledande, felaktigt eller oförenligt med de relevanta delarna av fondprospektet.