

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

Produkt

Sparbanken Fastighet A

Sp-Fondbolag Ab, som är en del av Sparbanksgruppen

ISIN: FI4000442058

www.sp-fondbolag.fi

Ring +358 (0) 10 436 6500 för mer information.

Finansinspektionen fungerar som behörig myndighet för Sp-Fondbolag Ab vad gäller faktablad.

Datum för upprättande av faktabladet **30 mars 2026**

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

Vad innebär produkten?

Typ: Specialplaceringsfond. En i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder (162/2014) avsedd specialplaceringsfond (AIF).

Placeringstid: Fonden har ingen förfallodag. Fondbolaget har rätt att lösa in fondandelarna utan inlösenorder i sådana särskilda situationer som anges i reglerna eller att begränsa inlösen.

Mål: Sparbanken Fastighet-specialplaceringsfond (nedan Fonden), på vilken tillämpas lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Fonden är en specialplaceringsfond i och med att den kan avvika från de begränsningar som allmänt gäller placeringsfonder enligt lagen om placeringsfonder. Fonden är en fond i fond som placerar i fastighetsfonder och som kan avvika från vissa regler och begränsningar som allmänt gäller placeringsfonder enligt lagen om placeringsfonder, till exempel beträffande Fondens placeringsobjekt, spridningen av tillgångarna, tidpunkten för värdeberäkning samt hur ofta teckningar och inlösen kan göras. Syftet med Fondens placeringsverksamhet är att på lång sikt öka fondandelens värde genom att placera tillgångar i enlighet med de lagar som tillämpas på Fonden och Fondens stadgar. Fonden strävar efter att få avkastning av avkastningen och överlåtelsevinster av fondandelar som den äger. Fonden placerar sina tillgångar i huvudsak i andelar i andra placeringsfonder, fondföretag eller/och sådana i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder avsedda alternativa investeringsfonder i specialplaceringsfondform, som är etablerade i Finland eller en annan EES-stat eller ett tredjeland som fungerar enligt samma princip, vilka i regel placerar sina tillgångar i bostäder, affärslokaler, fastigheter belägna i Finland och/eller ett land inom Europeiska unionen, och/eller fastighetsvärdepapper som gäller fastigheter eller listade REIT:ar (Real Estate Investment Trust) och i fastighetsplaceringsbolags värdepapper, vilka kan vara föremål för handel på en reglerad marknad. Beroende på marknadsläget och portföljförvaltarens syn kan avvikelser göras i Fondens neutralvikt. Fonden har inget jämförelseindex. Rekommendation: Den här fonden passar kanske inte placerare som tänker avstå från sina andelar i fonden inom 5 år. Fondens förvaringssamfund är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ.), Helsingfors filial. Fondens regler, aktiens värden och ytterligare information finns tillgängliga vid marknadsföring av fonden på de språk som används vid filialen, samt fondprospekt, årsberättelse och halvårsrapport gratis på finska på <https://www.saastopankki.fi/sv-se/sparbanksgruppen/sparbankscentralen/sp-fondbolag> och från de av bankernas filialer som fungerar som ombud.

Privat placerare till vilken produkten är avsedd att marknadsföras:

- Placerare som har fått eller har sedan tidigare tillräckliga kunskaper om placeringsfonder och är medveten om riskerna förknippade till dem.
- Placerare som godkänner i detta faktablad beskrivna allmänna risk-indikatorn för denna fonds risknivå.
- Placerare som godkänner att en del av fondens placeringarna är illikvida.
- Placerare som förstår att värdefluktuationer hör till långsiktigt fondsparande.
- Placerare som godkänner att teckning och inlösen av fondandelar endast är möjligt två gånger om året.
- Placerare som godkänner att vid inlösen av fondandelar kan värdet för dessa vara mindre än den ursprungligen insatta investeringssumman.
- Placerare som inte kräver kapitalskydd för investeringen.
- Placerare som bor i Finland.

Vilka är riskerna och vad kan jag få för avkastning?

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.



Riskindikatorn utgår ifrån att du behåller produkten i 5 år.

Den faktiska risken kan variera avsevärt om placeraren löser in placeringen tidigt och placeraren

kan få mindre tillbaka. Vi har klassificerat produkten som 5 av 7, vilket är en medelhög riskklass. Riskfaktorer som kanske inte ingår i riskindikatorn: derivatrisk, motpartsrisk, likviditetsrisk. Det finns inget skydd mot den framtida marknadsutvecklingen för denna produkt, vilket innebär att placeraren kan förlora en del av eller hela sinplacering.

Vilka är riskerna och vad kan jag få för avkastning?

Resultatscenarier

Framförd information beskriver vilken avkastning du kunde få för placeringen. Du kan jämföra den med scenarier för andra produkter.

Avkastningen som placeraren får av produkten är beroende av hur marknaden utvecklas. Den framtida marknadsutvecklingen är osäker och kan inte förutsägas exakt. De negativa, neutrala och positiva scenarierna visar det sämsta, det genomsnittliga och det bästa resultatet för produkten under de senaste 10 åren. Marknadsutvecklingen kan vara helt annorlunda i framtiden.

Rekommenderad innehavstid: 5 år

Exempel på investering = € 10.000

Scenarier

Om du lämnar efter 1 år Om du lämnar efter 5 år

Scenarier		Om du lämnar efter 1 år	Om du lämnar efter 5 år
Minimi	Det finns ingen minsta garanterad avkastning. Du kan förlora en del eller hela din investering.		
Stressscenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	€3.610	€2.300
	Genomsnittlig avkastning per år %	-63,88%	-25,47%
Negativt scenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	€5.600	€4.370
	Genomsnittlig avkastning per år %	-43,97%	-15,24%
Neutralt scenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	€9.090	€6.420
	Genomsnittlig avkastning per år %	-9,15%	-8,49%
Positivt scenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	€12.590	€8.070
	Genomsnittlig avkastning per år %	25,85%	-4,19%

Framförda scenarier är uppskattningar av framtida avkastningar som bygger på produktens avkastningshistorik. Avkastningen är beroende av marknadens utveckling samt placeringstiden. Framförda beräkningar innehåller alla av produkten uppkomna kostnader samt de av rådgivaren eller ombudsmannen uppkomna kostnaderna. Beräkningarna beaktar inte kundens personliga beskattning och kan därför avvika från det verkliga slutresultatet.

Stressscenariot visar vad du kan få tillbaka under extrema marknadsförhållanden.

Negativt scenario inträffade mellan: juni 2018 och juli 2023

Neutralt scenario inträffade mellan: augusti 2017 och augusti 2022

Positivt scenario inträffade mellan: januari 2017 och januari 2022

Vad händer om Sp-Fondbolag Ab inte kan göra några utbetalningar?

Fondens medel förvaras skilt från de andra placeringsfondernas, fondbolagets samt förvaringsinstitutets medel. Fondens medel kan inte användas för betalning av fondbolagets eller förvaringsinstitutets skulder. Fondens tillgångar tillhör andelsägarna och fondbolaget får endast debitera fonden de utgifter som betalas till fondbolaget enligt fondens regler. I händelse av fondbolagets insolvens ska fondens förvaringssamfund omedelbart vidta åtgärder för att överföra förvaltningen av fonden till ett annat fondbolag, för att fusionera eller upplösa placeringsfonden. Fonden tillhör inte i Ersättningsfonden för investerare eller Insättningsgarantin.

Vilka är kostnaderna?

Avkastningsminskningen (AM) visar vilken effekt dina totala kostnader kommer att ha på den avkastning du kan komma att få. I de totala kostnaderna beaktas engångskostnader, löpande kostnader och övriga kostnader. De belopp som visas nedan är de sammanlagda kostnaderna för själva produkten. De inkluderar möjliga avgifter vid förtida utträde. Siffrorna förutsätter att du investerar 10 000 euro. Siffrorna är estimerade och kan förändras i framtiden.

Kostnader över tid

	Om du lämnar efter 1 år	Om du lämnar efter 5 år
Totala kostnader	€640	€1.170
Årliga kostnadseffekter (*)	6,37% Varje år	3,11% Varje år

(*) Detta illustrerar hur kostnaderna minskar din avkastning varje år under innehavstiden. Om du till exempel inlöser placeringen vid den rekommenderade innehavstiden förutspås din genomsnittliga avkastning per år att vara -5,4% före kostnader och -8,5% efter kostnader.

Kostnadssammansättning

Engångskostnader vid teckning eller inlösen		Om du lämnar efter 1 år
Teckningskostnader	Teckningsprovision av placeringens värde	1,00%
Inlösenkostnader	Inlösenprovision av inlösningens värde	3,00%
Löpande kostnader (tas ut varje år)		
Förvaltningsavgifter och andra administrations- eller driftkostnader	De avgifter som investeraren betalar används för att betala fondens driftkostnader, såsom marknadsförings- och distributionskostnader. Avgifterna minskar placeringens potentiella avkastning.	2,72%
Transaktionskostnader %	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.	0,00%
Engångsavgifter		
Resultatrelaterade avgifter %	Effekten av resultatbaserade ersättningen. Placeringen har inte resultatbaserade avgifter.	-

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

Inlösen av fondandelar genomförs genom att lämna ett inlösenuppdrag till Fondbolaget. Varje kalenderår har två inlösendagar. Inlösendagarna är den sista dagen i juni och december varje år, eller om den dagen inte är en Bankdag, den föregående Bankdagen. Inlösenuppdrag ska lämnas till Fondbolaget senast sex (6) månader och en (1) vecka före inlösendagen. Om Fonden på inlösendagen har tillräckligt med likvida medel för att genomföra inlösen, inlöses fondandelarna till inlösendagens värde med avdrag för inlösenprovisioner och betalas till fondandelsägaren utan dröjsmål efter det att värdet på fondandelen för den aktuella inlösendagen har beräknats. Om tillgångar för att genomföra inlösen måste införskaffas genom att sälja Fondens egendom, bestäms fondandelens inlösenvärde enligt värdet på fondandelen Värdeberäkningsdagen närmast tidpunkten för realisering av egendom, och i detta fall betalas inlösenpriset till andelsägaren utan dröjsmål efter att detta värde offentliggjorts. Inlösenuppdrag genomförs i den ordning de inkommit och ett inlösenuppdrag kan återkallas endast med Fondbolagets tillstånd. Fondbolaget kan dock besluta att inlösen som inkommit till samma Inlösendag genomförs samtidigt och betalas vid behov i rater i ett förhållande som stämmer överens med inlösenbeloppen. Vid behov kan Fondbolaget (från och med den 15 april 2026) samtidigt avbryta teckning, återköp och inlösen av fondandelar eller begränsa inlösen, genom att tillämpa inlösensbegränsning och inlösenavgift på det sätt som närmare anges i stadgarna.

Hur kan en placerare överklaga?

Klagomål som rör produkten eller Sp-Rahastoyhtiö, verksamheten hos den som säljer produkten eller ger råd om den kan göras skriftligen hos Sp-Rahastoyhtiö Oy, Industrigatan 33, 00510 Helsingfors eller via e-post till sp-rahasto@saastopankki.fi. Klagomål kan också lämnas via en bank som agerar som ombud.

Övrig relevant information

Fondens tidigare utveckling och resultat samt mer information om Sp-Fondbolagets provisionpolicy finns i Sp-Fondbolagets fondprospekt. Dessa fås på teckningsställena samt på www.saastopankki.fi/sv-se/sparbanksgruppen/sparbankscentralen/sp-fondbolag/fond-dokument.