

Detta faktablad riktar sig till investerare och innehåller basfakta om denna fond. Detta är inte reklammaterial. Det är information som krävs enligt lag för att 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.

Specialplaceringsfonden OP-Servicefastigheter, B-andel (ISIN: FI4000281738)

Fonden förvaltas av OP-Fondbolag Ab som ingår i finanskoncernen OP Gruppen.

Mål och placeringsinriktning

OP-Servicefastigheter är en specialplaceringsfond som placerar i tjänsteinfrastruktur för undervisnings-, social-, motions- och hälsoväsendet såsom, omsorg, dagvård, utbildning, allaktivitetsarena, serviceboende och hotelboende. Fonden fungerar också som byggherre för ovan nämnda tjänsteinfrastruktur. Placeringar görs i regel via direkta placeringar i affärsfastigheter och värdepapper som berättigar till dem samt i andelar i kommanditbolag som idkar fastighetsinvestering och i aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag.

Fonden äger och är hyresvärd för fastigheterna och deltar i regel inte i tillhandahållandet av omsorgstjänster. Både privata och offentliga saktörer fungerar som hyresgäster. Fonden placerar sina tillgångar i objekt på områden som kan förväntas ha långvarig efterfrågan.

Fonden utnyttjar skuldhävstång, vilket är typiskt för fastighetsinvesteringar. I utgångsläget är skuldhävstången 30 procent över nettovärdet och den kan i normalläge uppgå till högst 50 procent.

Ur fondens tillgångar ska betalas alla kostnader för förvaltningen, innehavet och handeln med fondens fastigheter samt de

kostnader som föranleds av experttjänster som anlitas vid fastighetshandel och som kan ha väsentlig inverkan på fondens avkastning.

Fonden tillämpar en absolut Value at Risk (VaR)-metoden i uppföljningen av den totala risken. Fondens VaR-värde får inte överstiga 20 procent av fondens värde. Ytterligare information om VaR-kalkyleringen finns i OP-Fondbolagets fondprospekt.

Fonden delar årligen ut minst 75 procent av fondens nettointkomst till fondandelsinnehavarna.

Rekommendation: den här fonden kan vara olämplig för placerare som planerar att lösa in sina fondandelar inom 5 år.

Andelar i Fonden kan tecknas och lösas kvartalsvis (i mars, juni, september och december) till värdet på kvartalets sista Bankdag. Om teckningsordern har tagits emot kvartalets sista Bankdag före klockan 16, genomförs teckningen till värdet på den sista Bankdagen samma kvartal. Om inlösenordern har tagits emot kvartalets sista Bankdag före klockan 16, genomförs inlösen till värdet på den sista Bankdagen följande kvartal. Inlösenprocessen kan dock räcka längre om man blir tvungen att realisera fondens tillgångar för att genomföra inlösen.

Risk- och avkastningsprofil



Risk/avkastningsindikatorn visar sambandet mellan risk och möjlig avkastning vid en investering i fonden. Indikatorn baseras på hur fondens värde har förändrats de senaste fem åren. Den här fonden tillhör kategori 4, vilket innebär moderat risk för upp och nedgångar i andelsvärdet. Kategori 1 innebär inte att fonden är riskfri. Över tiden kan fondens riskindikator ändras både uppåt och nedåt. Det beror på att indikatorn bygger på historiska data som inte är en garanti för framtida risk/avkastning.

För den tid då fonden inte ännu har varit verksam har den syntetiska klassificeringen av risk-/avkastning härletts från

modellportföljen som representerar fonden.

Den väsentligaste risken för fondens värdeutveckling är värdeutvecklingen på den finländska bostads- och fastighetsmarknaden.

Väsentliga risker för fondens löpande avkastning är utvecklingen av hyresinkomster från bostäder samt kontors- och affärsutrymmen samt uthyrningsgraden för de fastigheter som fonden äger.

Eftersom fastighetsplaceringarna är långfristiga till sin natur accentueras likviditetsrisken. Med det här avses risken för att omvandlingen av fondens placeringar till kontanter inte lyckas i planerad tid eller till önskat pris. Därför kan genomföringen av inlösenorder i vissa fall räcka längre än de vanliga 3 månaderna.

Dessutom kan fondens skuldhävstång leda till att fondens avkastning minskar om räntorna och lånekostnaderna stiger.

Avgifter/provisioner för fonden

De avgifter och provisioner som placeraren betalar används till att betala fondens driftskostnader såsom kostnader för marknadsföring och distribution. De här avgifterna och provisionerna minskar den potentiella avkastningen på placeringen.

Engångs avgifter vid teckning och inlösen av fond andelar

Teckningsprovision	2,00 %
Inlösenprovision	5,00 %

Tecknings- och inlösenprovisionerna krediteras fonden i sin helhet för täckningen av transaktionskostnaderna.

Inlösenprovisionen är 1—5 % beroende på innehavstid.

De här är maximiprovisioner som kan tas ut från placeringen i samband med teckning och inlösen.

Avgifter som debiteras fonden under året

Årliga avgifter	2,24 %
------------------------	--------

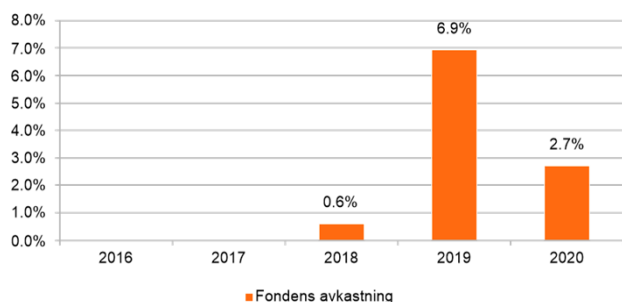
Avgifter som debiteras fonden under särskilda omständigheter

Avkastingsbaserad provision	Ingen avkastingsbaserad provision
------------------------------------	-----------------------------------

Närmare information om provisionerna finns t.ex. från gällande tariffer, fondbolaget som förvaltar fonden eller av fondbolagets ombud.

Årliga avgifter grundas på de avgifter som debiterats under år 2020. Talet kan variera från år till år. Årliga avgifter inkluderar inte: Avkastingsbaserad provision, I den årliga avgiften ingår inte transaktionskostnader såsom courtage på värdepapperstransaktioner, utom transaktionskostnader för att teckna eller inlösa andelar i en annan fond. Ytterligare information om avgifter finns tillgänglig i det officiella fondprospektet i bilagan Prislista, under adressen <https://www.op.fi>.

Tidigare utveckling



Den historiska utvecklingen är ingen garanti för den framtida avkastningsnivån i fondplaceringar.

De tecknings- och inlösenprovisioner som betalas till fonden ökar fondens avkastning och på motsvarande sätt minskar avkastningen till följd av de förvaltningsprovisioner som debiteras fonden. I diagrammet intill har provisionerna beaktats.

Fonden startade år 2017.

Tidigare utveckling är presenterad i euro.

Fonden har inget officiellt jämförelseindex.

Praktisk information

Fondens förvaringsinstitut är OP Säilytys Oy.

Tilläggsinformation om fonden fås på adressen www.op.fi eller i närmaste andelsbank. Informationen består av fondprospektet, årsberättelsen och halvårsberättelsen på finska och svenska. Fondandelarnas värden finns tillgängliga på OP gruppens kontor, på sidorna www.op.fi och i OP 0100 0500 telefon tjänsten (på finska) samt på adressen www.rahastoraportti.fi. Finlands skattelagstiftning kan ha en inverkan på din personliga skattesituation. Mer information om detta finns i fondprospektet. OP-Fondbolaget kan hållas ansvarigt endast om ett påstående i detta faktablad är vilseledande, felaktigt eller oförenligt med det offentliga fondprospektet.

Mer information om OP-Fondbolagets provisionspolicy finns i OP-Fondbolagets fondprospekt på adressen www.op.fi/privatkunder/sparande-och-placering/fonder/information-om-fondsparande. Placeraren kan på begäran avgiftsfritt få en kopia av fondprospektet.

Den här fonden har två andelsserier med endast ett andelsslag (B). Det här faktabladet beskriver utvecklingen av serien som riktas till privatkunder. Till innehavarna av avkastningsandelar (B) betalas en årlig avkastning.

Stadgarna är godkända av OP-Fondbolagets styrelse 27.5.2020.

OP-Fondbolag Ab är auktoriserat i Finland. Tillsyn över fonden och fondbolaget utövas av Finansinspektionen.

Dessa basfakta för investerare gäller per 16.2.2021.