

# 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

Produktens namn	Specialplaceringsfonden OP-Servicefastigheter B
PRIIP-produktutvecklarens namn	OP-Fondbolag Ab
ISIN	FI4000281738
PRIIP-produktutvecklarens webbplats	www.op.fi

Ring +358 (0) 10 252 010 för mer information.

Finansinspektionen är ansvarig för tillsynen av OP-Fondbolag Ab vad gäller detta faktablad.

Denna Priip-produkt är auktoriserad i Finland.

OP-Fondbolag Ab är del av OP Gruppen.

Faktabladets utgivningsdatum 21.02.2024

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

## Vad innebär produkten?

### Typ

Den här produkten är en alternativ fond (AIF).

### Löptid

Produkten är öppen och saknar förfallodag. Utvecklaren har rätt att säga upp produkten ensidigt. Den här produkten kan inte sägas upp automatiskt.

### Mål

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 har inget officiellt jämförelseindex. Kredittagningen, som fondens stadgar möjliggör, kan öka fondandelens värdefluktuation.

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

Fonden främjar miljö- och samhällsrelaterade egenskaper genom att beakta ESG-faktorer i placeringsprocessen och utesluta vissa placeringsobjekt. Mer information om ESG-metoderna finns i fondprospektet. Principen "att inte göra någon betydande skada" tillämpas endast på sådana placeringar som ingår i fonden och som beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. I fråga om andelen övriga placeringar som ingår i den här fonden beaktas inte EU-kriterier för hållbara ekonomiska funktioner från miljösynpunkt.

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.

Om teckningsordern har tagits emot kvartalets sista Bankdag före klockan 16, genomförs den till värdet på den sista Bankdagen samma kvartal. Om inlösenordern har tagits emot halvårsperiodens sista Bankdag före klockan 16, genomförs inlösen till värdet på den sista Bankdagen följande halvårsperiod (juni eller december).


### Målgrupp

Produkten är planerad för placerare som har en del erfarenhet av placering och som är insatt i produktens komplicerade egenskaper. Placerarens huvudsakliga mål med placeringsobjektet är att ackumulera avkastning och ett regelbundet kassaflöde. Produkten lämpar sig för placerare som inte kräver kapitalgaranti. Placeraren har förberett sig på att hålla sina medel placerade i 5 år, men placeraren vill behålla möjligheten att vid behov lösgöra sig produkten tidigare.

Fondens förvaringsinstitut är OP Säilytys Oy. Fondens stadgar, fondprospekt och övrig information finns på de språk som används i marknadsföringen av fonden, och årsredovisningen och halvårsrapporten är tillgängliga på finska utan kostnad på [www.op.fi/privatkunder/sparande-och-placeringar/fonder](http://www.op.fi/privatkunder/sparande-och-placeringar/fonder) eller på OP:s kontor.

## Vilka är riskerna och vad kan jag få för avkastning?

## Riskindikator

1	2	3	4	5	6	7	
← Lägre risk							Högre risk →
							
<p>Riskindikatorn utgår från att du behåller produkten i 5 år.</p> <p>Den faktiska risken kan variera avsevärt om du löser in investeringen i förtid och kan innebära att du får mindre tillbaka. Du kan kanske inte enkelt sälja din produkt, eller så kan du tvingas sälja den till ett pris som inverkar betydligt på hur mycket du får tillbaka.</p>							

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 låg nivå och det är mycket osannolikt att dåliga marknadsförhållanden kommer att påverka OP-Fondbolag Ab förmåga att betala dig. Övriga väsentliga risker som inte framgår av riskindikatorn ovan: likviditetsrisken, ränterisken, marknadsområdesrisken. Denna produkt innehåller inte något skydd mot framtida marknadsresultat. Du kan därför förlora hela eller delar av din investering. Om vi inte kan betala dig vad vi är skyldiga kan du förlora hela din investering.

### Resultatscenarier

Vad du får från denna produkt beror på framtida marknadsresultat. 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. Marknaderna kan utvecklas helt annorlunda i framtiden.

<b>Rekommenderad innehavstid:</b>	5 år		
<b>Exempel på investering:</b>	10 000 €		
	Om du löser in efter 1 år	Om du löser in efter 5 år	
<b>Scenarier</b>			
<b>Minimum</b>	Det finns ingen garanterad minsta avkastning. Du kan förlora hela eller delar av din investering.		
<b>Stress</b>	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	6 326 €	6 487 €
	Genomsnittlig avkastning per år	-36,74 %	-8,29 %
<b>Negativt</b>	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	9 375 €	9 603 €
	Genomsnittlig avkastning per år	-6,25 %	-0,81 %
<b>Neutralt</b>	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	9 832 €	11 848 €
	Genomsnittlig avkastning per år	-1,68 %	3,45 %
<b>Positivt</b>	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	10 208 €	12 634 €
	Genomsnittlig avkastning per år	2,08 %	4,79 %

De scenarier som visas är inte exakta indikatorer utan beräkningar av framtida resultat som bygger på tidigare uppgifter om hur värdet på denna investering varierar. Vad du får beror på marknadsutvecklingen och på hur länge du behåller investeringen/produkten. I siffrorna ingår alla kostnader för själva produkten, och kostnaderna för din rådgivare eller distributör. I siffrorna tas ingen hänsyn till din personliga beskattningssituation, som också kan påverka hur mycket du får tillbaka. De framställda utsikterna är baserade på beräkningar gjorda av OP Gruppen. Stressscenariot visar vad du kan få tillbaka under extrema marknadsförhållanden. Rekommenderad innehavstidens negativt scenario för placeringar mellan 30.11.2022 - 31.12.2023. Rekommenderad innehavstidens neutralt scenario för placeringar mellan 30.06.2017 - 30.06.2022. Rekommenderad innehavstidens positivt scenario för placeringar mellan 30.09.2014 - 30.09.2019.

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

Fondens tillgångar tillhör andelsägarna och Fondbolaget kan debitera fonden endast med de kostnader som enligt fondens stadgar ska betalas till fondbolaget. Om fondbolaget blir insolvent, ska fondens förvaringsinstitut vidta åtgärder för att sköta fondbolagets uppgifter och samtidigt utan dröjsmål vidta åtgärder för att överlåta förvaltningen av placeringsfonden till ett annat fondbolag, för att fusionera eller för att upplösa placeringsfonden. Fondplaceringar omfattas inte av något som helst ersättnings- eller garantisystem.

### 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 kostnader som tas från din investering för att täcka olika typer av kostnader. Dessa kostnader beror på hur mycket du investerar, hur länge du innehar produkten och utvecklingen av investeringens värde. Kostnader som visas här är uppskattningar.

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 5 år
<b>Totala kostnader</b>	830 €	1 360 €
<b>Årliga kostnadseffekter (*)</b>	8,30 %	2,58 %

(\*) 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 6,03 % före kostnader och 3,45 % 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.

## Kostnadssammansättning

Engångskostnader vid teckning eller inlösen		Om du löser in efter 1 år
<b>Teckningskostnader</b>	1,50 % av det belopp som investeraren betalar för att göra investeringen.	150 €
<b>Inlösenkostnader</b>	5,00 % av investeringen innan den betalas ut till investeraren.	500 €
<b>Löpande kostnader</b>		
<b>Förvaltningsavgifter och andra administrations eller driftskostnader</b>	1,94 % av investeringens värde årligen. Detta är en uppskattning baserad på beräkningar från den som är ansvarig för produkten. Denna kostnad tas med i dagspriset för investeringsobjektet.	194 €
<b>Transaktionskostnader</b>	0,07 % 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. Denna kostnad tas med i dagspriset för investeringsobjektet.	7 €
<b>Extra kostnader som tas ut under särskilda omständigheter</b>		
<b>Resultatrelaterade avgifter</b>	Det finns ingen resultatbaserade avgift med denna produkt.	0 €

Kostnaderna för fondens övriga andelar kan avvika från dem som presenteras i tabellen ovan.

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

Rekommenderad innehavstid: 5 år

Den här produkten har inget krav på minimiplaceringsstid, men den är avsedd för medellångt placering och den rekommenderade minimiplaceringsstiden är 5 år. Den rekommenderade minimiplaceringsstiden baserar sig på placeringsobjektets risk-avkastningsprofil. Om du avyttrar placeringsobjektet före den rekommenderade minimiplaceringsstiden, ökar risken för värdefluktuationer i placeringsobjektet.

## Hur kan jag klaga?

Klagomål i anslutning till en produkt eller en PRIIP-produkts utvecklare eller säljare eller en person som ger råd om produkten kan lämnas in på internetadressen [www.op.fi](http://www.op.fi), skriftligt till OP-Fondbolag Ab, Gebhardsplatsen 1, 00510 Helsingfors eller per e-post [op-rahastoyhtio@op.fi](mailto:op-rahastoyhtio@op.fi) eller telefon +358 (0) 10 252 7051.

## Övrig relevant information

Tidigare resultat och scenarier:

<https://op.fundreporting.info/#/performance/past/FI4000281738/sv?apiKey=d99eaf72-035f-11ed-b939-0242ac120002>

<https://op.fundreporting.info/#/performance/scenarios/FI4000281738/sv?apiKey=d99eaf72-035f-11ed-b939-0242ac120002>