

FAKTABLAD

Amaron Commercial Properties AB (publ)

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	
Amaron Commercial Properties AB (publ), B-aktie, ISIN SE0023849799, org. nr 559502-6336, ("Fonden"). Amaron Fund Management AB, org. nr 556958-4138 ("Förvaltaren"). För mer information kontakta Förvaltaren på telefon +46 70 238 75 03 eller besök www.amaron.se. Finansinspektionen är ansvarig för tillsynen av Förvaltaren vad gäller detta faktablad. Förvaltaren är auktoriserad i Sverige och regleras av Finansinspektionen. Faktabladet upprättades 2025-03-24.	
Du står i begrepp att köpa en produkt som inte är enkel och som kan vara svår att förstå.	
VAD INNEBÄR PRODUKTEN?	
Typ	Fonden, som är ett svenskt aktiebolag, är en alternativ investeringsfond enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder och en s.k. matarfond till Amaron Commercial Real Estate Fund (E) AB, org. nr 559370-1518, ("Mottagarfonden").
Löptid	Fondens löptid inleds vid den första stängningen, som kommer att ske under första kvartalet 2025, och avslutas i samband med likvidationen av Mottagarfonden. Mottagarfonden har en initial löptid om upp till 10 år från och med 20 september 2024 med möjlighet till förlängning i upp till 1 år enligt beslut av Förvaltaren och ytterligare 1 år efter godkännande av majoriteten av investerarerepresentanter i Mottagarfonden. Mottagarfonden kan under vissa särskilda omständigheter likvideras i förtid.
Mål	Fonden är en s.k. matarfond till Mottagarfonden, vilket innebär att Fonden ska investera minst 85 % av Fondens tillgångar i Mottagarfonden. Mottagarfonden är aktivt förvaltd och investerar huvudsakligen i kommersiella fastigheter i Norden, främst i södra Sverige. Målet är att under Fondens löptid generera god avkastning genom en investeringsportfölj med hög riskexponering, vilket innebär att avkastningen i portföljen kan variera kraftigt, både upp och ner. Avkastningen likväl som risk är huvudsakligen beroende av värdeutvecklingen i Mottagarfonden men kan avvika från denna beroende på andelen övriga tillgångar i Fonden. Fonden främjar hållbara egenskaper och klassificeras därför som artikel 8 enligt EU-förordningen (EU) 2019/2088 om hållbarhetsrelaterade upplysningar (SFDR). På begäran kan andelarna i Fonden lösas in efter beslut av styrelsen inom 180 dagar förutsatt att Fonden har tillräckligt med disponibla medel och att inlösen är förenlig med aktiebolagslagen (2005:551). Vinster kan delas ut eller återinvesteras. För mer information, se Fondens informationsbroschyr och bolagsordning och även Mottagarfondens informationsbroschyr.
Målgrupp	Fonden kan vara lämplig för investerare som har en investeringshorisont som motsvarar Fondens löptid och som är villig att acceptera en risknivå som kan medföra en förlust av hela eller delar av investeringen. Investerare bör ha tillräcklig kunskap om och förståelse för produktens egenskaper och specifika risker och erfarenhet av att investera i liknande produkter.
Övrigt	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, org. nr 516401-9811, är förvaringsinstitut för Fonden. Fonden är noterad vid NGM Main Regulated Nordic AIF. Informationsbroschyr, bolagsordning, årsberättelse och halvårsberättelse tillhandahålls kostnadsfritt på svenska av Förvaltaren vid förfrågan. Detsamma gäller Mottagarfondens informationsbroschyr som tillhandahålls kostnadsfritt på engelska. NAV-kurser och annan information om Fonden finns tillgänglig på www.amaron.se .
VILKA ÄR RISKERNA OCH VAD KAN JAG FÅ FÖR AVKASTNING?	
Riskindikator 1 2 3 4 5 6 7 ← ----- → Lägre risk Högre risk  Riskindikatorn utgår från att du behåller produkten i 10 år. Den faktiska risken kan variera avsevärt om du löser in investeringen i förtid och kan innebära att du får mindre tillbaka. Det kan hända att du inte får lösa in investeringen i förtid. 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 4 av 7, dvs. en medelriskklass. Det betyder att Fonden har medelrisk för upp- och nedgångar i andelsvärdet och att dåliga marknadsförhållanden kan påverka vår förmåga att betala dig. Risk, avkastningen	

och det totala resultatet för denna produkt är helt beroende av risken och avkastningen för de underliggande investeringstillgångarna. 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 negativa, neutrala och positiva scenarierna visar det sämsta, det genomsnittliga och det bästa resultatet för produkten. Marknaderna kan utvecklas helt annorlunda i framtiden. Stresscenariot visar vad du kan få tillbaka under extrema marknadsförhållanden.

Rekommenderad innehavstid: Exempel på investering:		10 år 100 000 kronor		
		Om du löser in efter 1 år	Om du löser in efter 5 år	Om du löser in efter 10 år
Minimum	Det finns ingen garanterad minsta avkastning. Du kan förlora hela eller delar av din investering.			
Stress	<i>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</i> Genomsnittlig avkastning per år	70 000 kronor -30%	45 927 kronor -14,41%	27 119 kronor -12,23%
Negativt	<i>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</i> Genomsnittlig avkastning per år	85 000 kronor -15%	69 233 kronor -7%	53 571 kronor -6%
Neutralt	<i>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</i> Genomsnittlig avkastning per år	100 000 kronor +/- 0%	136 049 kronor 6,35%	199 000 kronor 7,17%
Positivt	<i>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</i> Genomsnittlig avkastning per år	115 000 kronor 15%	201 136 kronor 15%	404 556 kronor 15%

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.

VAD HÄNDER OM FÖRVALTAREN INTE KAN GÖRA NÅGRA UTBETALNINGAR?

Fondens tillgångar får enligt lag inte förvaras av Förvaltaren. I stället måste varje fond ha ett särskilt förvaringsinstitut som tar hand om förvaringen av fondens tillgångar. Förvaringsinstitutet är skyldigt enligt lag att hålla sina egna tillgångar separerade från Fondens tillgångar. I det fall Förvaltaren skulle gå i konkurs tas förvaltningen av Fonden över av förvaringsinstitutet. Förvaringsinstitutet är ansvarig i förhållande till Fonden för Fondens förlust på grund av oaksamhet, bedrägeri eller uppsåtlig underlåtenhet att utföra sina skyldigheter som förvaringsinstitut. Det finns ingen annan kompensations- eller garantiordning för investerare i Fonden.

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 visar här är baserade på ett exempel på investeringsbelopp och olika möjliga investeringsperioder.

Vi har antagit följande:

- För produktens rekommenderade innehavstid har vi antagit att produkten presterar i enlighet med vad som visas i det neutrala scenariot.
- 100 000 kronor investeras.

	Om du löser in efter 1 år	Om du löser in efter 5 år	Om du löser in efter 10 år
Totala kostnader	4 000 kronor	6 479 kronor	12 990 kronor
Årliga kostnadseffekter (*)	4%	1,17% varje år	0,98% 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 8,23% före kostnader och 7,17% 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.

Kostnadssammansättning (beloppen i kronor är baserade på en investering på 100 000 kronor)

Engångskostnader vid teckning eller inlösen		Om du löser in efter 10 år
Teckningskostnader	- Vi tar inte ut någon teckningsavgift för denna produkt men personen som säljer produkten till dig kan komma att göra det.	Upp till 5 000 kr
Inlösenkostnader	Vi tar inte ut någon inlösenavgift för denna produkt men personen som säljer produkten till dig kan komma att göra det.	Ej tillämpligt
Löpande kostnader (tas ut varje år)		
Förvaltningsavgifter och andra administrations - eller driftskostnader	2,18 % av värdet på din investering per år. Detta inkluderar även löpande kostnader för Mottagarfonden och baseras på uppskattningar.	2 180 kronor
Transaktionskostnader	Vi tar inga transaktionskostnader.	Ej tillämpligt
Extra kostnader som tas ut under särskilda omständigheter		
Resultatrelaterade avgifter och särskilda vinstandelar, s.k. carried interest	Ingen resultatrelaterad avgift eller särskilda vinstandelar tas ut för denna produkt.	Ej tillämpligt

HUR LÄNGE BÖR JAG BEHÅLLA INVESTERINGSPRODUKTEN OCH KAN JAG TA UT PENGAR I FÖRTID?**Rekommenderad innehavstid: 10 år**

Fonden bör innehas under hela produktens löptid för att generera god avkastning. Möjligheten till avveckling av investeringen i förtid är begränsad och kan vara förknippat med kostnader i form av administrationsavgift, se avsnitt 3.8 i informationsbroschyren.

HUR KAN JAG KLAGA?

Önskar du framföra klagomål kan du vända dig till den som lämnat dig råd om eller sålt produkten till dig. Eventuella klagomål kan även framföras till Förvaltaren. Klagomål ska framföras skriftligen genom att skicka e-post till kjell.rudsby@amaron.se alternativt via brev till Södergatan 28, 211 34 Malmö.
Mer information om Förvaltaren finns på www.amaron.se.

ÖVRIG RELEVANT INFORMATION

Fonden regleras av informationsbroschyr och bolagsordning som tillhandahålls separat. Fondens informationsbroschyr, bolagsordning, aktuell version av detta faktablad, årsberättelse och halvårsredogörelse finns tillgänglig på Förvaltarens hemsida www.amaron.se.