



Detta faktablad riktar sig till investerare och innehåller basfakta om fonden. Faktabladet är inte marknadsföringsmaterial. Det är information som enligt lag krävs för att hjälpa investeraren att förstå vad en investering i fonden innebär och vilka risker den innefattar. Du rekommenderas att läsa faktabladet så att du kan fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

## SPECIALPLACERINGSFOND UB NORDISKA FASTIGHETER

**ISIN-kod:** FI4000242979 (R-serie, avkastningsandel) • FI4000197793 (A-serie, avkastningsandel) • FI4000197801 (I-serie, avkastningsandel) • FI4000189261 (T-serie, avkastningsandel). Fonden förvaltas av UB Fondbolag Ab som ingår i finska United Bankers-koncernen.

### MÅL OCH INVESTERINGSFILOSOFI

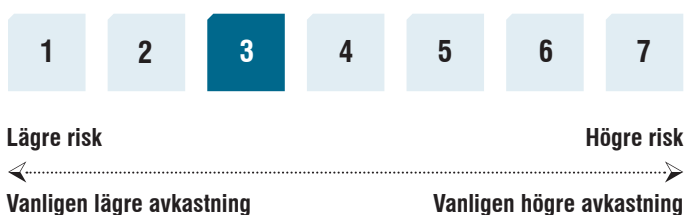
Fondens tillgångar placeras huvudsakligen i nordiska fastigheter och fastighetsvärdepapper. Målet med fondens placeringsverksamhet är att uppnå en avkastning i linje med den nordiska fastighetsmarknaden och att öka fondandelens värde på lång sikt.

Fondens placeringsobjekt är i huvudsak kommersiella fastigheter. Placeringsobjekten kan dock variera kraftigt mellan olika typer av fastigheter. Sådana fastigheter kan vara exempelvis affärslokaler, kontor samt logistik- och industriella fastigheter. Placeringar kan vid behov även göras i andra slags fastigheter. Fondens tillgångar kan även placeras i aktier i börsnoterade fastighetsplaceringsbolag och REIT:s samt i depositioner och ränteplaceringar.

Fondens kan uppta lån för att effektivera sin placeringsverksamhet. Lånet kan motsvara högst 100 % av fondens nettoandelsvärde (NAV). Dessutom kan fonden för särskilda skäl ta ett tillfälligt lån som motsvarar högst en tredjedel av fondens nettoandelsvärde (NAV).

Av fondens årliga vinst för räkenskapsperioden utdelas minst 75 % till andelsägarna. Orealiserade värdeförändringar beaktas inte vid kalkyl av räkenskapsperiodens vinst.

### RISK- OCH AVKASTNINGSPROFIL



Fondens riskindikator beskriver hur värdet på en fondandel har varierat under de fem (5) senaste åren.

Fondens har inte ännu fem års avkastningshistorik. Till den del avkastningshistoriken fattas, används MSCI IPD UK Monthly Property-indexet för att fastställa fondens riskprofil.

Riskkategorin beskriver fondens risknivå. Fondens riskkategori är 3, vilket innebär att en genomsnittlig risk hänför sig till fondandelarnas värdeutveckling. Den lägsta kategorin (1) innebär inte att placeringen är helt riskfri. Fondens risk- och avkastningsprofil samt riskkategori kan förändras. Riskkategorin baseras på fondens historiska uppgifter och det är inte möjligt att utgående från riskkategorin förutse den kommande utvecklingen av fondens risk- och avkastningsprofil eller riskkategori.

Fonden ansvarar för alla kostnader som hänför sig till ägande, skötsel och underhåll av fastigheterna. Dessa kostnader har en väsentlig inverkan på fondens avkastning. Fondens ansvarar även för alla kostnader som hänför sig till köp och försäljning av placeringsobjekten. Vid fastighetsaffärer utnyttjas vanligen externa experter. Till fastighetsaffärer anknuter sig i allmänhet även överlåtelseskatt. Överlåtelseskatten kan motsvara flera procent av köpeskillingen. Således kan effekten av kostnaderna i samband med fastighetsaffärer ha en betydande inverkan på fondens avkastning. Möjlig ränte- och dividendavkastning som fonden erhåller återplaceras i fonden.

Fonden kan placera en betydande del av sina tillgångar utanför euroområdet, i synnerhet i Norge och Sverige. Fondens värde kan därmed variera kraftigt som en följd av förändringar i valutakurser.

**Rekommendation:** Denna fond lämpar sig inte nödvändigtvis för investerare som planerar att lösa in fondandelarna inom loppet av fem år.

Fondandelar kan tecknas kvartalsvis den sista bankdagen i mars, juni, september och december. Dessutom kan fondbolagets styrelse fatta beslut om att fondandelar kan tecknas även vid andra på förhand angivna tidpunkter.

Fondandelar kan lösas in fyra gånger om året den sista bankdagen i mars, juni, september och december.

Beakta också följande riskfaktorer som kan påverka fondandelens värde och som inte nödvändigtvis i sin helhet ingår i riskindikatorn:

**Risk hänförlig till placeringsobjekt:** Risken för att värdet på fondens placeringsobjekt sjunker signifikant. Risken hänförs sig typiskt till fastighetsplacering.

**Branschrisk:** Risken för att marknaden för kommersiella fastigheter försämras signifikant.

**Likviditetsrisk:** Risken för att realisering av placeringarna speciellt i ett svagt marknadsäge kan leda till förluster och fördröja betalningen av inlösta andelar. Fondbolaget kan skjuta upp utförandet av en inlösenorder med högst sex månader.

**Finansieringsrisk:** Risken för att tillgången till främmande kapital försämras eller kostnaderna stiger.

**Valutakursrisk:** Fondens är förknippad med valutakursrisk vid placeringar utanför euroområdet.

**Händelserisk:** Oförutsedda händelser såsom plötslig nedgång i penningvärdet, naturkatastrofer eller politiska händelser.

Riskerna beskrivs närmare i det officiella fondprospektet.

## FONDENS AVGIFTER

Avgifter i samband med teckning och inlösen av fondandelar	
<b>Teckningsavgift</b>	1-2 %
<b>Inlösenavgift</b>	0-5 %
Dessa är maximibelopp på avgifter som kan debiteras som kostnader för placeringen i samband med teckning eller inlösen.	
Avgifter som debiteras ur fonden under året	
<b>Löpande kostnader</b>	2,59 % (R-serie) 1,98 % (A-serie) 1,71 % (T-serie) 1,43 % (I-serie)
Avgifter som debiteras ur fonden under särskilda omständigheter	
<b>Avkastningsbaserad avgift</b>	Högst 20 % av avkastningen som överskrider referensavkastningen. Fondens referensavkastning motsvarar en 7 %:s totalavkastning under kalenderåret. Den avkastningsbaserade avgiften debiteras inte om fondandelsserien inte överskrider det tidigare fondandelsvärdet vid vilket den avkastningsbaserade avgiften debiterats och den ifrågavarande fondandelens referensavkastning räknat från och med den sista dagen i föregående kalenderår. Fondens referensavkastning och en eventuell reservering för den avkastningsbaserade avgiften beräknas i samband med varje värdeberäkning. Den avkastningsbaserade avgiften debiteras ur fondens medel årligen, men den är beaktad i varje publicerade värde på fondandelen. Den avkastningsbaserade avgiften uttrycks som en genomsnittlig andel av fondandelsseriens tillgångar under det aktuella året. År 2020 debiterades ingen avkastningsbaserad avgift.

Avgifter betalda av investeraren används till att täcka fondens kostnader, så som marknadsförings- och distributionskostnader. Dessa avgifter minskar placeringens potentiella avkastning.

De löpande kostnaderna beskriver de totala avgifterna i förhållande till fondens värde. Dessa baserar sig i huvudsak på fakturerade kostnader under det föregående kalenderåret. Beloppet på de löpande kostnaderna kan variera från år till år och de inkluderar förvaltnings- och förvaringsavgifter. Övriga avgifter som inte inkluderats är:

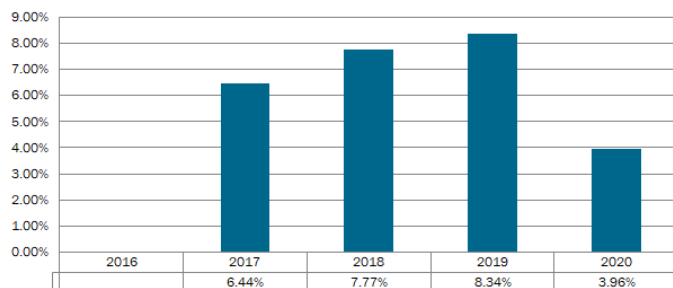
- Avkastningsbaserade avgifter
- Reparations- och underhållskostnader för fastigheter ägda av fonden, samt kostnader relaterade till uthyrning och utveckling.
- Överlåtelseskatter och övriga kostnader i samband med anskaffning och överlåtelse av fondens placeringar, förutom tecknings- och inlösenavgifter vid köp eller försäljning av fondandelar i en annan fond.

Förvaltnings- och förvaringsavgifter har beaktats i det dagliga värdet och faktureras inte separat av placeraren.

Kostnader som hänför sig till anskaffning av fondens fastigheter, såsom överlåtelseskatt och arvoden till externa experter kan periodiseras vid värdeberäkningen och avskrivs från fondens värde inom loppet av högst fem år eller tidigare om fonden har för avsikt att sälja fastigheten innan fem år har förflutit från dess anskaffning, eller om Fondbolaget från fall till fall ser det ändamålsenligt med beaktande av andelsägarnas intressen.

Ytterligare information om avgifter kan erhållas i det officiella fondprospektet.

## TIDIGARE UTVECKLING PÅ VÄRDE OCH AVKASTNING



Fondens startdatum: 20.5.2016. Utveckling av värde och avkastning presenteras på basis av I-serien. Grafen presenterar fondens årliga totala avkastning och tar i beaktande fondens årliga utdelning.

Den historiska utvecklingen är ingen garanti för framtida avkastning. Vid beräkning av avkastningen har den årliga förvaltningsavgiften beaktats. Beräkningsvalutan är euro.

Tecknings- och inlösenavgifter samt möjliga skatter har däremot inte beaktats.

## PRAKTISK INFORMATION

Fondens förvaringsinstitut är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingfors filial och portföljförvaltare är UB Kapitalförvaltning Ab.

Skattelagstiftningen i fondens hemland kan påverka investerarens personliga beskattning.

UB Fondbolag Ab kan hållas ansvarig endast om ett påstående i detta faktablad är vilseledande, felaktigt eller oförenligt med det officiella fondprospektet.

Minimiteckningsbelopp samt avgifter för fondens olika andelsserier presenteras i det officiella fondprospektet.

Fondstadgarna, fondprospektet, basfakta för investerare, halvårsrapporten, information om den ersättningspolicy som fondbolaget tillämpar samt fondens bokslut erhålls kostnadsfritt på [www.unitedbankers.fi/fonder](http://www.unitedbankers.fi/fonder) eller från fondbolaget. Materialet finns tillgängligt främst på finska, svenskspråkigt material kan efterfrågas hos fondbolaget. Även fondandelens värde publiceras på samma webbplats.

Finska Finansinspektionen har fastställt fondens stadgar 31.12.2020 i Finland och de har trätt i kraft 10.3.2021.

UB Fondbolag Ab är auktoriserat i Finland. Tillsyn över fonden och fondbolaget utövas av den finska Finansinspektionen.

Denna basfakta för investerare gäller per den 10.3.2021.