

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 FINSKA FASTIGHETER

ISIN-kod: FI4000353669 (A-serie, avkastningsandel) • FI4000353677 (B-serie, avkastningsandel) • FI4000353693 (I-serie, avkastningsandel)

Fonden förvaltas av UB Fondbolag Ab som ingår i finska United Bankers-koncernen.

MÅL OCH INVESTERINGSFILOSOFI

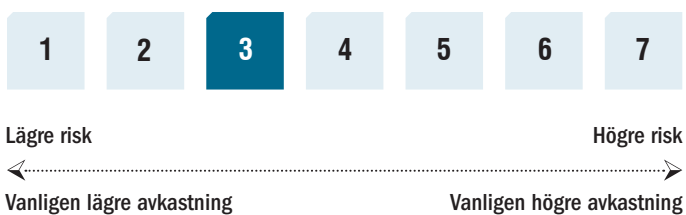
Fondens tillgångar placeras huvudsakligen i finska fastigheter och fastighetsvärdepapper. Målet med fondens placeringsverksamhet är att uppnå en avkastning i linje med den finska fastighetsmarknaden och att öka fondandelens värde på lång sikt.

Fondens tillgångar placeras i första hand i fastigheter i Finland. Fondens placeringsobjekt kan vara: bostäder, servicefastigheter (t.ex. skolor, daghem, vårdfastigheter och hälsostationer), kontor, logistik- och affärslokaler, lager, industrifastigheter, tomter och andra lämpliga fastigheter. Fondens tillgångar kan dessutom placeras i objekt vars användningsområde till en viss del kan omvandlas till de ovannämnda lämpliga användningsområdena. Ifall det inte är möjligt eller lämpligt att placera i ovannämnda placeringsobjekt, placeras tillgångarna i andra placeringsobjekt i enlighet med 5 § i fondens stadgar.

Fonden 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 definieras med hjälp av fondandelens volatilitet som beskriver hur värdet på en fondandel har varierat under de fem senaste åren. Riskklassen baserar sig på den modellerade avkastningen som gjorts med en neutral allokering. Det här beror på det att fonden inte ännu har fem års avkastningshistorik.

Riskkategorin beskriver fondens risknivå. Fondens riskkategori är 3, vilket innebär att en genomsnittlig risk hänförs 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 hänförs till ägande, skötsel och underhåll av fastigheterna. Dessa kostnader har en väsentlig inverkan på fondens avkastning. Fonden ansvarar även för alla kostnader som hänförs till köp och försäljning av placeringsobjekten. Vid fastighetsaffärer utnyttjas vanligen externa experter. Till fastighetsaffärer an knyter 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.

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 februari, maj, augusti och november. 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 februari, maj, augusti och november.

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 marknads läge 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.

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

Riskerna beskrivs närmare i det officiella fondprospektet.

FONDENS AVGIFTER

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

Avgifter i samband med teckning och inlösen av fondandelar	
Teckningsavgift	A-serie: 2,5 % B-serie: 2 % I-serie: 1,5 %
Inlösenavgift	A-, B-, och I-serie: 1–4 %
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	
Löpande kostnader	2,59 % (A-serie) 2,34 % (B-serie) 2,09 % (I-serie)
Avgifter som debiteras ur fonden under särskilda omständigheter	
Avkastningsbaserad avgift	Avkastningsbaserad avgift 20 % avgift på den delen av den årliga avkastningen som överskrider 5 % (referensavkastningen). Referensavkastningen och den avkastningsbaserade avgiften räknas kvartalsvis. Närmare beskrivning finns i fondprospektet. 1.3.2019–29.2.2020 var den avkastningsbaserade avgiften: A-serie: 0,79 %, B-serie: 0,82 % och I-serie: 1,00 %.

De löpande kostnaderna beskriver de totala avgifterna i förhållande till fondens värde. Dessa baserar sig i huvudsak på fakturerade kostnader under tidsperioden 1.3.2019–29.2.2020. Beloppet på de löpande kostnaderna kan variera från år till år och de inkluderar förvaltnings- och förvaringsavgifter. Övriga avgifter som inte inkluderats är:

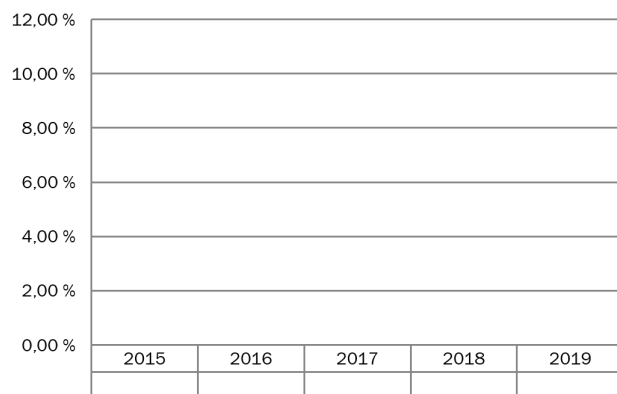
- Avkastningsbaserade avgifter
- Överlåtelseskatter och övriga kostnader i samband med anskaffning och överlåtelse av fondens placeringar, förutom tecknings- och inlösenavgifter vid köp eller försäljning av fondandelar i en annan fond.
- Reparations- och underhållskostnader för fastigheter ägda av fonden

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: 31.1.2019.

För fonden finns ännu ingen avkastningshistorik för ett helt kalenderår och därför presenteras ingen avkastningshistorik.

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 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 3.3.2020 i Finland och de har trätt i kraft 6.4.2020.
UB Fondbolag Ab är auktoriserat i Finland. Tillsyn över fonden och fondbolaget utövas av den finska Finansinspektionen.
Denna basfakta för investerare gäller per den 28.4.2020.