

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: Specialplaceringsfond UB Nordiska Fastigheter (nedan "Fonden")
 ISIN: FI4000242979 (R, avkastningsandel) • FI4000197793 (A, avkastningsandel) • FI4000189261 (T, avkastningsandel) • FI4000197801 (I, avkastningsandel)
 PRIIP-produktutvecklare: UB Fondbolag Ab, Alexandersgatan 21 A, 00100 Helsingfors. Tfn +358 (0)9 25 380 280, e-post: fond@unitedbankers.fi, webbplats: www.unitedbankers.se.

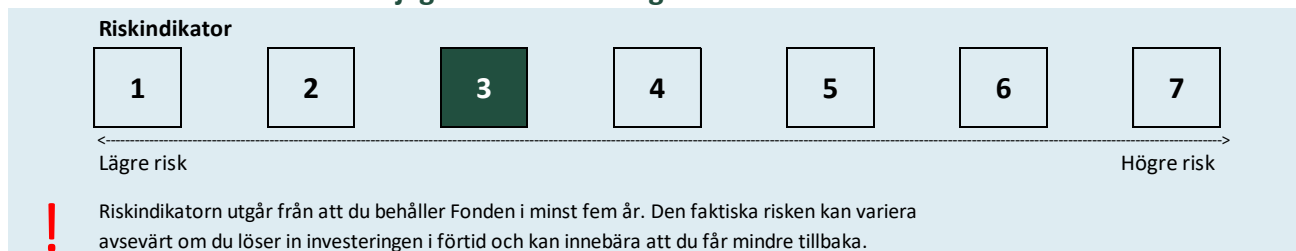
Fonden är auktoriserad i Finland och förvaltas av UB Fondbolag Ab. UB Fondbolag Ab är auktoriserat i Finland. Tillsyn över UB Fondbolag Ab och Fonden utövas av Finansinspektionen i Finland. Faktabladet upprättades 28.2.2023.

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

Vad innebär produkten?

- Typ:** Denna produkt är en alternativ investeringsfond enligt AIFM-direktivet.
- Löptid:** Fonden har ingen på förhand fastställd förfallodag. UB Fondbolag Ab har rätt att stänga Fonden och lösa in andelarna. Du kan teckna och lösa in Fonden den sista bankdagen i mars, juni, september och december. Mer information finns i Fondens stadgar.
- Mål:** Fondens tillgångar investeras huvudsakligen i nordiska fastigheter och fastighetsvärdepapper. Investeringsobjekten kan variera betydligt mellan olika typer av fastigheter. Fondens investeringsobjekt är exempelvis affärslokaler, kontor samt logistiska och industriella fastigheter. Vid behov kan Fonden också investera i andra typer av fastigheter. Målet med Fondens investeringsverksamhet är att uppnå en avkastning i linje med den nordiska fastighetsmarknaden och att öka fondandelens värde på lång sikt. Fonden kan uppta kredit för att effektivisera investeringsverksamheten. Avkastningen genereras i första hand genom hyresintäkter från de kommersiella fastigheter som utgör investeringsobjekt. Fondens mål är att i genomsnitt uppnå en årlig avkastning på ca 7–9 % och av räkenskapsperiodens vinst utdelas minst 75 % i årlig avkastning till investerarna. Vi beräkningen av räkenskapsperiodens vinst beaktas inte realiserade värdeförändringar.
- Målgrupp:** Fonden kan vara lämplig för investerare som vill investera i nordiska kommersiella fastigheter och som eftersträvar stabil avkastning med hjälp av fastigheternas hyresintäkter. Du bör vara införstådd med att Fonden inte ger något kapitalskydd, varför Fonden kan öka eller minska i värde, och att det inte är säkert att hela det insatta kapitalet kan återfås. Fonden är som produkt komplicerad, men det krävs ingen särskild förkunskap eller erfarenhet av värdepappersfonder eller finansiella marknader.

Vilka är riskerna och vad kan jag få för avkastning?



Den sammanfattande riskindikatorn ger en vägledning om Fondens risknivå jämfört med andra produkter. Den visar hur troligt det är att Fonden kommer att sjunka i värde på grund av marknadsutvecklingen. Vi har klassificerat Fonden som 3 av 7, dvs. en medellåg riskklass. Det betyder att Fonden är förenad med medellåg risk för upp- och nedgångar i andelsvärdet. Riskindikatorn tar nödvändigtvis inte hänsyn till att i ett svagt marknadsläge kan risken öka för Fondens förluster eller

förseningar i inlösen. **Investeraren kanske inte enkelt kan bli av med Fonden, eller så måste Fonden säljas till ett pris som väsentligt påverkar hur mycket investeraren får tillbaka från sin investering.**

Risker som inte fångas upp av den sammanfattande riskindikatorn:

Motpartsrisk:	Risken för förlust på grund av att Fondens motpart inte fullgör sina skyldigheter gentemot Fonden (exempelvis genom att inte betala en fastställd summa eller inte leverera värdepapper enligt överenskommelse).
Operativ risk:	Risken för förlust på grund av exempelvis systemhaveri, fel orsakade av den mänskliga faktorn eller av externa händelser.
Valutarisk:	Fondens basvaluta är euro. Om din basvaluta inte är euro, innebär investeringen en extra valutarisk för dig.

Fonden innehåller inte något skydd mot framtida marknadsresultat. Du kan därför förlora hela eller delar av din investering.

Resultatscenarier		1 år	5 år
Stressscenario	<i>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</i>	8 760 EUR	8 910 EUR
	Genomsnittlig avkastning per år	-12,40 %	-2,30 %
Negativt scenario	<i>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</i>	9 790 EUR	10 750 EUR
	Genomsnittlig avkastning per år	-2,10 %	1,50 %
Neutralt scenario	<i>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</i>	10 760 EUR	14 010 EUR
	Genomsnittlig avkastning per år	7,60 %	7,00 %
Positivt scenario	<i>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</i>	11 940 EUR	15 520 EUR
	Genomsnittlig avkastning per år	19,40 %	9,20 %

Denna tabell visar hur mycket pengar du kan få tillbaka under de kommande fem åren enligt olika scenarier, förutsatt att du gör en engångsinvestering på 10 000 euro. Dessa scenarier beskriver möjligt resultat för Fonden. Du kan jämföra dem med scenarier för andra produkter. De scenarier som visas är inte exakta indikatorer utan beräkningar av framtida resultat som bygger på tidigare uppgifter om hur värdet på Fonden varierar. Vad du får beror på marknadsutvecklingen och på hur länge du behåller investeringen/produkten. Stressscenariot visar vad du kan få tillbaka under extrema marknadsförhållanden.

I siffrorna ingår alla kostnader för Fonden, 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 UB Fondbolag inte kan göra några utbetalningar?

Fondens tillgångar tillhör andelsägarna i Fonden. Varje fond har ett förvaringsinstitut som valts av fondbolaget och vars huvudsakliga uppgift är att ta hand om förvaringen av fondens tillgångar i enlighet med lag. I det fall att fondbolaget skulle gå i konkurs tas förvaltningen av Fonden över av förvaringsinstitutet. Det finns ingen kompensations- eller garantiordning för andelsägarna i Fonden.

Vilka är kostnaderna

Den reducerade avkastningen visar hur de totala kostnader som du betalar påverkar avkastningen på investeringen. De totala kostnaderna omfattar engångskostnader, löpande kostnader och extra kostnader. De belopp som visas här är de ackumulerade kostnaderna för Fonden i sig över två olika innehavstider. Siffrorna förutsätter att du gör en engångsinvestering på 10 000 euro. Siffrorna är uppskattningar och kan ändras i framtiden.

Kostnader över tid

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 visa hur de sammanlagda kostnaderna påverkar din investering över tiden.

Investering 10 000 EUR	Om du löser in efter 1 år	Om du löser in efter 5 år
Totala kostnader	559 EUR	2 160 EUR
Effekt på avkastning	5,59 %	3,08 %

Kostnadssammansättning

Nedanstående tabell visar

- inverkan varje år av olika typer av kostnader på den avkastning du kan få på investeringen i slutet av den rekommenderade innehavstiden
- vad de olika kostnadskategorierna betyder.

Engångskostnader	Teckningsavgift	1-2 %	Avgift enligt prislistan som tas ut på beloppet du betalar in när du tecknar dig för investeringen. Detta är det mesta du kommer att betala. Ytterligare information om eventuella undantag finns i prislistan.
	Inlösenavgift	0-5 %	Avgift enligt prislistan som tas ut på din investering innan den betalas ut till dig. Detta är det mesta du kommer att betala. Ytterligare information om eventuella undantag finns i prislistan.
Löpande kostnader	Portföljtransaktionskostnader	0,56 %	Avgifter och kostnader som uppstår när vi köper och säljer Fondens underliggande investeringar. Detta är en uppskattning baserad på de genomsnittliga årliga handelskostnaderna för de senaste tre åren.
	Övriga löpande kostnader	2,64 % (R) 2,02 % (A) 1,74 % (T) 1,47 % (I)	Avgifter som fondbolaget tar ut för Fondens förvaltning samt övriga kostnader för Fonden som väsentligen hänförs till fondverksamheten och som tas ut på Fondens tillgångar. Detta är en uppskattning baserad på faktiska kostnader under det senaste året.
Extra kostnader	Resultatrelaterad avgift	0,47 % (R) 0,54 % (A) 0,62 % (T) 0,70 % (I)	Högst 20 % av det resultat som överstiger Fondens referensavkastning. Fondens referensavkastning är en totalavkastning om 7 % per kalenderår. Fondens referensavkastning och en eventuell avsättning för resultatrelaterad avgift beräknas i samband med varje värdeberäkning. Fonden följer den s.k. high watermark-principen. Resultatrelaterad avgift tas ut på Fondens tillgångar årligen, men den har beaktats i de fondandelsvärden som publiceras. Detta är uppskattningar baserade på den genomsnittliga årliga kostnaden för de senaste fem åren.

UB Fondbolag Ab har rätt att vid skötseln av fondverksamheten anlita utomstående förvaltnings- och rådgivningstjänster, såsom exempelvis portföljförvaltningstjänster, samt rätt att betala provisionsåterbärningar till sådana tjänsteleverantörer. UB Fondbolag Ab har lagt ut portföljförvaltningen till UB Kapitalförvaltning Ab.

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

Fondens rekommenderade innehavstid är fem år.

Fonden har inget krav på minsta innehavsperiod, men eftersom Fonden investerar i fastigheter är den lämplig för en medellång till lång investeringshorisont. Du bör vara beredd att behålla din investering under åtminstone fem år. Du har emellertid rätt att lösa in dina fondandelar den sista bankdagen i mars, juni, september och december. För inlösen debiteras avgifter enligt prislistan.

Hur kan jag klaga?

Om du önskar framföra respons eller klagomål kan du vända dig till Fondens distributör eller direkt till fondbolaget (UB Fondbolag Ab, tfn +358 (0)9 380 280, fond@unitedbankers.fi, www.unitedbankers.se).

Övrig relevant information

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

Alla beräkningar i detta faktablad baserar sig på Fondens I-andelsserie, som avviker från övriga andelsserier i fråga om teckningsförsättningarna och den fasta förvaltningsavgiften. Mer detaljerad information om skillnaderna mellan andelsserierna finns i fondprospektet.

Fullständig information om Fonden och dess eventuella särdrag finns i Fondens fondprospekt. UB Fondbolag Ab kan hållas ansvarigt endast om detta faktablad innehåller vilseledande eller inexact information eller information som inte överensstämmer med fondprospektet. Fondprospektet, den senaste versionen av detta faktablad, Fondens årsberättelse och halvårsrapport, uppgifter om den ersättningspolicy som fondbolaget tillämpar samt information om Fondens kostnader och scenarieberäkningar för äldre perioder finns på fondbolagets webbplats www.unitedbankers.se/fonder/valj-fond/. Övannämnda uppgifter fås utan kostnad också från UB Fondbolag Ab. Även fondandelarnas priser publiceras på samma webbplats.

Fondens avkastning för de senaste tio åren samt tidigare resultatscenarier finns på Fondens webbplats www.unitedbankers.se/fonder/valj-fond/ub-nordiska-fastigheter/.

Detta är en översättning av Fondens finska faktablad. Ifall den svenska översättningen inte överensstämmer med den finska originaltexten, gäller den finska versionen.