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: Specialplaceringsfond UB Skog (nedan ”Fonden”)ISIN:
FI4000170881 (A, avkastningsandel) • FI4000170873 (I, avkastningsandel) •
FI4000369970 (SEK-serie, 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 (nedan ”Fondbolaget”). Fondbolaget är en del av United Bankers Abp -koncernen. Fondbolaget är auktoriserat i Finland. Tillsyn över Fondbolaget och Fonden utövas av Finansinspektionen i Finland. Faktabladet upprättades 16.4.2026.

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 Fonden i 15.3., 15.6., 15.9. och 15.12. och lösa in Fonden i 15.6. och 15.12. Mer information finns i Fondens stadgar.

Mål:

Fondens tillgångar investeras direkt eller indirekt i finländska skogsfastigheter samt i övriga skogsrelaterade investeringsobjekt. Vid valet av investeringsobjekt prioriteras objekt som har värdeökningspotential till följd av trädbeståndets tillväxt och ett stabilt kassaflöde från avverkningsintäkterna. Avkastning kan ytterligare erhållas genom förädling och planläggning av skogsfastigheter samt genom utnyttjande av deras jordmaterial och möjliga fritidsvärde. Avkastningen genereras i första hand genom försäljning av virke från de skogsfastigheter som utgör investeringsobjekt. Fonden kan uppta kredit för investeringsverksamheten. Fondens mål är att i genomsnitt uppnå en årlig avkastning på ca 4–6 % och av räkenskapsperiodens vinst utdelas minst 75 % i årlig avkastning till investerarna. Vi beräkningen av räkenskapsperiodens vinst beaktas inte orealiserade värdeförändringar.

Målgrupp:

Fonden kan vara lämplig för investerare som vill investera i finländska skogsfastigheter och som eftersträvar stabil avkastning genom avverkningsintäkter och värdeökning av trädbeståndet. 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.

Annan information:

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

Vilka är riskerna och vad kan jag få för avkastning?

Riskindikator

1	**2**	3	4	5	6	7

< Låg risk Hög risk >

Riskindikatorn utgår från att du behåller Fonden i minst fem år. Den faktiska risken kan variera avsevärt om du löser in investeringen i förtid och kan innebära att du får mindre tillbaka.

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 2 av 7, dvs. en låg riskklass.

Det betyder att Fonden är förenad med låg risk för upp- och nedgångar i andelsvärdet. Den sammanfattande riskindikatorn beaktar inte eventuella operative risker, motpartsrisk eller exceptionella marknadsförhållanden. Dessutom, om likviditetsrisken realiseras, kan avyttring från Fonden ta längre tid än förutsätt eller så kan man tvingas avyttra Fonden till ett ogynnsamt pris.

Resultatscenarier

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.

Investerarens avkastning bestäms av marknadens utveckling och investeringstiden. Den framtida marknadsutvecklingen är osäker, så de siffror som presenteras i tabellen är uppskattningar av hur Fonden kan ge avkastning. De negativa, neutrala och positiva scenarierna är exempelberäkningar utarbetade av Fondbolaget och beskriver den sämsta, genomsnittliga och bästa avkastningen för Fonden och/eller jämförelseindexet under de senaste tio åren för en engångsinvestering på 10.000 euro.

		Investeringstid 1 år	Investeringstid 5 år
Stresscenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader Genomsnittlig avkastning per år	9.350 eur -6,5 %	9.400 eur -1,2 %
Negativt scenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader Genomsnittlig avkastning per år	9.910 eur -0,9 %	10.500 eur 1,0 %
Neutralt scenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader Genomsnittlig avkastning per år	10.190 eur 1,9 %	13.060 eur 5,5 %
Positivt scenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader Genomsnittlig avkastning per år	10.590 eur 5,9 %	14.170 eur 7,2 %

Stresscenariot visar vad du kan få tillbaka under extrema marknadsförhållanden.
Negativt scenario inträffade: 12/2024–12/2025
Neutralt scenario inträffade: 06/2018–06/2023
Positivt scenario inträffade: 09/2020–09/2025

Vad händer om Fondbolaget 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 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.

Kostnader över tid

I tabellerna presenteras belopp som används för att täcka olika typer av kostnader från investeringen. Beloppen beror på investeringssumman, Fondens investeringstid och hur väl Fonden presterar. De belopp som visas här är uppskattningar baserade på en engångsinvestering på 10.000 euro och olika investeringstider. I tabellen antas en avkastning på 0 % för det första året, dvs. att investeraren får tillbaka sitt kapital efter ett år. För övriga investeringstider antas en årlig avkastning enligt ett neutralt scenario.

Investering 10.000 eur	**Om du löser in efter 1 år**	**Om du löser in efter 5 år**
Totala kostnader	736 eur	2.688 eur
Årliga kostnadseffekter*	7,36 %	4,03 %

(*) 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 9,53 % före kostnader och 5,50 % efter kostnader.

Fondbolaget har rätt att vid skötseln av fondverksamheten anlita utomstående förvaltnings- och rådgivningstjänster, såsom exempelvis portföljförvaltningstjänster, samt rätt att betala provisionsåterbäringar till sådana tjänsteleverantörer.

UB United Bankers

FAKTABLAD

Kostnadssammansättning

Engångskostnader vid teckning eller inlösen			**Om du löser in efter 1 år**
Teckningskostnader	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.	100–200 eur
Inlösenkostnader	1–3 %	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.	100–300 eur
Löpande kostnader			
Förvaltningsavgifer och andra adminstrations- eller driftskostnader	1,82 % (A) 1,54 % (I) 1,54 % (SEK)	Avgifter som Fondbolaget tar ut för Fondens förvaltning samt övriga kostnader för Fonden som väsentligen hänför sig till fondverksamheten och som tas ut på Fondens tillgångar. Detta är en uppskattning baserad på faktiska kostnader under det senaste året.	182 eur (A) 154 eur (I) 154 eur (SEK)
Transaktionskostnader	0,24 %	Avgifter och kostnader som uppstår när vi köper och säljer Fondens underliggande investeringar. Detta är en uppskattning baserad på de genomsnittliga årliga händelsekostnaderna för de senaste tre åren.	24 eur
Extra kostnader som tas ut under särskilda omständigheter			
Resultatrelaterad avgift	1,49 % (A) 1,67 % (I) 1,79 % (SEK)	Högst 20 % av det resultat som överstiger Fondens referensavkastning. Fondens referensavkastning är 5 % p.a. bestämd från fondandelsseriens startdatum. Referensavkastningen och den resultatrelaterade avgiften beräknas i samband med varje värdeberäkning. Fonden följer den s.k. high watermark-principen. En eventuell resultatrelaterad avgift tas ut på Fondens tillgångar i samband med värdeberäkningen och den har beaktats i de fondandelsvärden som publiceras. Detta är uppskattningar baserade på den genomsnittliga årliga kostnaden för de senaste fem åren.	1,68 % (A) 1,82 % (I) 1,84 % (SEK)

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 skogsfastigheter 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 i 15.6. och 15.12. För inlösen debiteras avgifter enligt prislistan. Fondbolaget har under exceptionella förhållanden rätt att tillämpa de likviditetshanteringsmetoder som beskrivs i fondens regler för att säkerställa fondens likviditet. Mer information om metoderna finns i fondens regler och i fondprospektet.

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

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

Fondbolaget kan hållas ansvarigt endast om detta faktablad innehåller vilseledande eller inexakt information eller information som inte överensstämmer med fondprospektet. Fondprospektet, faktabladet, Fondens årsberättelse och halvårsrapport samt uppgifter om den ersättningspolicy som Fondbolaget tillämpar finns på Fondbolagets webbplats www.unitedbankers.se/fonder/valj-fond/. Även fondandelarnas priser publiceras på samma webbplats.

Fondens avkastning för de senaste tio åren samt tidigare resultatscenarier finns på webbplats:
https://unitedbankers.fi/sv/performance-history/?isin=FI4000170873
https://unitedbankers.fi/sv/performance-scenarios/?isin=FI4000170873

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