



- FONDBOLAG -

SPECIALPLACERINGSFOND UB SKOG – FONDPROSPEKT



UB Fondbolag Ab – 25.6.2020

Fondprospektet kompletteras av fondens stadgar.
Investeraren bör bekanta sig med fondens faktablad och stadgar innan investeraren fattar ett investeringsbeslut.

Fonden

Specialplaceringsfonden UB Skog ("Fonden") (på finska Erikoissijoitusrahasto UB Metsä och på engelska UB Timberland Fund (AIF)) är en specialplaceringsfond enligt lagen om placeringsfonder och en alternativ investeringsfond enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

Finansinspektionen har underrättats om Fondens regler 15.12.2017 i enlighet med 43 a § i lagen om placeringsfonder. Fonden förvaltas av UB Fondbolag Ab som presenteras i följande avsnitt. Fonden är registrerad i Finland. Fondens räkenskapsperiod är ett kalenderår. Fondens stadgar, faktablad, fondernas årsberättelser och halvårsrapporter finns tillgängliga på Fondbolagets kontor eller på dess nätsidor www.unitedbankers.fi. På begäran av investeraren förmedlas ett skriftligt fondprospekt kostnadsfritt.

Fondbolaget

UB Fondbolag Ab (FO-nummer: 2118101-5) har grundats 26.4.2007 och bolagets hemort är Helsingfors. Fondbolagets aktiekapital är 200 000 euro och bolagets bransch är fondverksamhet. Fondbolaget har även tillstånd, utfärdat av Finansinspektionen, att utöva alternativ investeringsfonds verksamhet. Fondbolagets och varje fonds räkenskapsperiod är 1.1 - 31.12 om annat inte nämnts i fondens stadgar.

Fondbolaget har utkontrakterat portföljförvaltningen, marknadsföringen och försäljningen av de investeringsfonder som den förvaltar till UB Kapitalförvaltning Ab och VISIO Varainhoito Oy, bägge bolag tillhörande United Bankers-koncernen.

Fondbolagets compliance-verksamhet och riskhanteringsens utvärderingsfunktion sköts i moderbolaget United Bankers Abp. Den interna revisionen har utkontrakterats till KPMG Oy Ab.

Fondbolaget behandlar investeringsfondernas och de alternativa investeringsfondernas andelsägare jämställt. Fondbolaget strävar i sin verksamhet efter att identifiera och kontrollera intressekonfliktsituationer samt att hindra dem ifrån att uppstå

Fondbolaget har registrerats i FATCA-registret som uppehålls av de Förenta Staternas skatteförvaltning, IRS. I FATCA-rapporteringen fungerar Fondbolaget som sponsor åt de förvaltade fonderna. Fondbolagets GIIN-nummer är C83N57.00004.ME.246 och som sponsor är numret MA27AS.00000.SP.246.

Fondbolaget har tillräckligt med tilläggsmedel eller ansvarsförsäkring i enlighet med 6 kap. 4 § i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder för att kompensera för den skada som AIF-förvaltare är lagligt ansvariga för.

Fondbolagets styrelse:

Timo Ronkainen, Direktör institutionella kunder, UB Kapitalförvaltning Ab
styrelseordförande

Rainer Häggblom, Styrelseordförande för Häggblom & Partners Ab, The Forest Company Ltd och Dovre Ab
styrelse medlem

Kari Kantola, Direktör, ekonomistyrning, Orion Abp
Ledamot invald av andelsägarna

Verkställande direktör:

John Ojanperä

Portföljförvaltare

Fondens portföljförvaltning är utlagd till följande instans:
UB Kapitalförvaltning Ab ("Portföljförvaltaren")
Adress: Alexandersgatan 21, 00100 Helsingfors
FO-nummer: 1071069-8

Portföljförvaltaren ingår i samma United Bankers -koncern som Fondbolaget. Portföljförvaltaren tillhandahåller investeringstjänster inom ramen för det beviljade tillståndet. Dessutom kan bolaget bedriva försäkringsförmedling. Finansinspektionen har senast den 6.3.2006 fastställt Portföljförvaltarens tillstånd som värdepappersföretag enligt lagen om investeringstjänster.

Förvaringsinstitut

Fondens förvaringsinstitut är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingfors filial, FO-nummer: 0985469-4.

Förvaringsinstitutets huvudbransch är depositionsbank verksamhet och hemort är Stockholm. Helsingfors filialens adress är Södra Esplanaden 18, 00130 Helsingfors. Fondens tillgångar förvaras skilt från övriga fonders, Fondbolagets och förvaringsinstitutets tillgångar. Fondens förvaringsinstitut kan anlita ett eller flera underordnade förvaringsinstitut att förvara värdepappren. Förvaringsinstitutet ombesörjer efter bästa förmåga att placeringsfondens medel hålls separat från förvaringsinstitutets eller det underordnande förvaringsinstitutets medel ifall dessa eventuellt blir betalnings oförmögna. Fondbolaget tillhandahåller uppdaterad information om underordnade förvaringsinstitut.

Förvaringsinstitutet har inte överlåtit ytterligare uppgifter eller ansvar tillhörande förvaringsinstitutet till tredje part. Om förvaringsinstitutet trots detta skulle överföra dessa funktioner till en pålitlig tredje part, påverkar överföringen inte förvaringsinstitutets ansvar, om inte förvaringsinstitutet genom reglering fritas från sitt ansvar.

Förvaringsinstitutet, förvaringsinstitutets underförvarare eller den som förvaringsinstitutet skulle överföra sina uppgifter till, får inte använda de medel Fonden lämnat i förvar hos förvaringsinstitutet, förutom om det föreligger en separat överenskommelse angående detta med Fondbolaget. Fondbolaget kan separat ge tillstånd till att dess förvarade värdepapper kan utlånas.

Information om placering i fonden

Det finns fyra andelsserier i Fonden: en A-serie, en I-serie, en SEK-serie och en POP-serie. En fondandel berättigar till en andel av fondens värde i proportion till den relativa andel som fondandelen representerar och med beaktande av fondandelsseriernas och -slagets relativa värden. Fondandelar tecknas och inlöses i Fondbolaget och på andra teckningsställen som fastställs i fondprospektet. Tecknings- och inlösenorder kan lämnas till Fondbolaget alla dagar, men de utförs enligt nedan nämnda regler. Uppgifter om fondandelarnas värde samt om tecknings- och inlösenavgifter som avses i 8 § i Fondens stadgar är tillgängliga för allmänheten på Fondbolaget och Fondens övriga teckningsställen varje dag då bankerna i Finland allmänt är öppna (nedan "Bankdag") samt dagligen på Fondbolagets nätsida. Fondbolagets styrelse kan fatta beslut om det minsta antalet andelar eller minsta beloppet som fondandelar på en gång kan tecknas eller lösas in.

Teckning

Tecknaren ska i samband med teckning uppge i vilken andelsserie andelar tecknas. Teckningsordern har mottagits av Fondbolaget när erforderliga och tillräckliga uppgifter om tecknaren och dennes identitet samt om teckningsbeloppet har lämnats till Fondbolaget. Teckningsordern är bindande för andelsägaren. Teckningsordern betalas i samband med teckningen eller med Fondbolagets tillstånd senast innan teckningen bekräftas.

Fondandelar kan tecknas kvartalsvis den 15. dagen i mars, juni, september och december, eller om denna inte är en Bankdag, till den därpå följande Bankdagens värde (nedan "Teckningsdag"). Teckningsorder för respektive Teckningsdags teckningar ska lämnas senast på Teckningsdagen före kl. 16 (finsk tid) så att de genomförs till värdet på den respektive Teckningsdagen. Om teckningsordern har tagits emot efter denna tidpunkt genomförs teckningen till värdet på följande Teckningsdag. Fondbolagets styrelse kan besluta att tillfälligt avvika från ovan nämnda begränsningar som gäller tidpunkten för teckning av andelar i Fonden och genomföra teckningar även vid andra tidpunkter om det är motiverat med tanke på Fondens verksamhet.

Fondandelsteckningar kan betalas förutom kontant även med sådan apportegendom (nedan "Apportteckning") som vid varje tillfälle godkänns separat av Fondbolagets styrelse. För styrelsens godkännande av apportegendomen förbehåller Fondbolaget sig rätten att granska och värdera apportegendomens tekniska, ekonomiska och juridiska egenskaper på ett sätt som Fondbolaget anser ändamålsenligt för att försäkra sig om att apportegendomen passar Fondens placeringspolitik och -målsättning. Den apportegendom som överlåts i samband med en Apportteckning värderas i enlighet med Fondens placeringspolitik och -målsättningar. Apportegendomen värderas enligt de principer som fastställs i 10 § (Beräkning av Fondens värde) i Fondens stadgar. En teckning med apportegendom anses vara betald omedelbart efter att äganderätten till apportegendomen har övergått till Fonden.

Fondbolaget har rätt att godkänna eller förkasta en teckning eller teckningsorder. Om Fondbolaget inte har fått tillräcklig information för att genomföra teckningen kan teckningen förkastas. Antalet tecknade andelar beräknas vid Fondbolaget genom att dividera teckningsbeloppet eller värdet på apportegendomen med avdrag för teckningsavgiften, med andelens värde.

Antalet tecknade andelar beräknas med en tiotusendedels (1/10000) noggrannhet och genom att avrunda antalet andelar nedåt. Resten läggs till Fondens kapital.

Inlösen

Fondandelsägaren har rätt att få sin fondandel inlöst av Fondbolaget. Fondbolaget är på motsvarande sätt skyldigt att lösa in ifrågavarande fondandel. I samband med inlösen ska andelsägaren överlåta det eventuellt utfärdade andelsbeviset. Inlösen sker med Fondens medel.

Inlösen av fondandelar kan genomföras halvårsvis den 15 juni och 15 december, eller om denna inte är en Bankdag, till den därpå följande Bankdagens värde (nedan "Inlösendag"). För att en inlösenorder ska kunna genomföras till värdet på den önskade Inlösendagen, ska inlösenordern vara Fondbolaget till handa senast kl. 16 (finsk tid) den Inlösendag som föregår den önskade Inlösendagen. Inlösenbeloppet betalas till kunden inom sexton (16) Bankdagar från den Inlösendag till vars värde inlösen genomförts. Kunden och Fondbolaget kan avtala om avvikande betalning. Om medlen till inlösen måste skaffas genom försäljning av Fondens placeringar ska försäljningen ske utan oskäligt dröjsmål.

Inlösenuppdrag verkställs i den ordning de inkommit och en inlösenorder kan upphävas bara med Fondbolagets tillstånd. Fondbolaget kan dock besluta att alla inlösenorder som genomförs samma Inlösendag verkställs samtidigt och utbetalas, ifall nödvändigt, i rater som motsvarar visavi de olika inlösenvärden.

Fondbolaget kan begränsa antalet inlösningar om inlösenorderns belopp överstiger fem (5) procent av Fondens tillgångar. Beslutet om begränsningen kan även göras efter att inlösenordern har lämnats till Fondbolaget. De orealiserade inlösenorderna förfaller.

Fondbolaget och fondandelsägaren kan avtala om att fondandelar alternativt kan inlösas genom att fondandelsägaren erhåller en till inlösenpriset motsvarande andel av de i 5 § nämnda placeringsobjekten i samma proportion som inlösaren äger andelar i Fonden.

Fondbolaget har rätt att genom ett separat beslut av fondbolagets styrelse betala ut alla inlösta fondandelar på inlösendagen till kunderna, ifall det totala antalet teckningar som givits på samma Teckningsdag överskrider det totala antalet inlösenorder av fondandelar på inlösendagen.

Byte

Byte av fondandelar från denna Fond till en annan Fond som förvaltas av Fondbolaget kan endast göras genom att lösa in andelar i denna Fond och med inlösenbeloppet teckna nya andelar i en annan fond.

Allmänt

Teckning och inlösen kan i Finland betalas i euro och i andra länder där Fonden har marknadsföringstillstånd i de valutor som vid varje tidpunkt nämns i detta fondprospekt.

Om andelsägarens innehav i en enskild fondandelsserie under innehavstiden på grund av nyteckning eller fondbyte stiger över minimateckningsantalet i en annan fondandelsserie, omvandlar Fondbolaget innehavet att gälla den fondandelsserie vars minimateckningsantal det nya innehavet vid omvandlingstidpunkten motsvarar. Om andelsägarens innehav i en enskild fondandelsserie under innehavstiden på grund av inlösen eller fondbyten sjunker under minimateckningsantalet för ifrågavarande serie, har Fondbolaget rätt att omvandla innehavet med beaktande av likabehandling av andelsägarna att gälla den fondandelsserie vars minimateckningsantal innehavet motsvarar, varpå fondandelarna är tecknade och en konvertering är möjlig endast för fondandelsserier inom detta marknadsområde.

Fondens SEK-baserade valutaförsäkrade andelsserie

Utöver de eurobaserade fondandelsserierna har fonden en SEK baserad EUR/SEK valutaförsäkrad andelsserie ("SEK-serien"). Andelsserien är främst riktad till svenska institutionella investerare vars avsikt är att investera i skogstillgångar utan möjlig valutakursrisk. På grund av andelsseriens särskilda karaktär är det viktigt att investerarna bekantar sig med fondprospekten för att få en bra förståelse i hur en SEK baserad valutaserie fungerar. SEK-serien kan även indirekt påverka andelsägare av Fondens eurobaserade fondandelsserier vilket visas i sista stycket av detta avsnitt. Därför rekommenderas det att alla fondandelsägare bekantar sig med innehållet i detta avsnitt oberoende av vilken andelsserie man har investerat i.

Man strävar till att ge fullt skydd åt SEK-seriens investeringar, men fullt skydd kan inte garanteras. SEK-seriens valutasäkring genomförs alltid utifrån de senaste marknadsvärderingsvärdena. Således har till exempel fondens valutasäkring, ända fram till mars värdeberäkning, genomförts enligt föregående decembers värdeberäkning. Fondbolaget uppdaterar inte SEK-seriens valutasäkring under värderingsperioden. Som undantag till ovanstående skall ur Fondens tillgångar årligen ske en utdelning av avkastning till andelsägarna. I samband med utdelningen upplöses valutasäkringen enligt fördelningen av den utdelade avkastningen.

Teckningar som görs i SEK-serien får endast göras i svenska kronor på Fondens SEK-baserade teckningskonto. Som undantag till detta är bytesuppdrag gällande Fondens eurobaserade andelsserier. De medel som betalas ut vid potentiella inlösen av

bytesuppdrag omvandlas inte separat till svenska kronor, utan teckningar i SEK-serien behandlas i euro av Fondbolaget. I princip säkras investeringar i SEK-serien till gällande växelkurs på respektive Teckningsdag (15.3., 15.6., 15.9 eller 15.12.). Fondbolaget säkrar investeringar i SEK-serien från valutakursförändringar ända fram till betalning av inlösen.

Investeringar i Fondens SEK-serie görs i euro. Som en följd av detta omvandlas kundens SEK-baserade teckningsbelopp till euro och kostnaden (eller intäkten) för denna valutaväxling förblir hos SEK-seriens andelsägare. Kostnaden (eller intäkten) uppstår eftersom valutakursen som fonden använde vid värderingen är en annan än den kurs som användes vid valutahandeln. På motsvarande sätt, när en kund löser in sin investering, omvandlas de eurobaserade investeringarna till svenska kronor för inlösenavgiften. Kostnader för även denna valutaväxling bärs i sin helhet av SEK-serien. Beroende på valutakursväxlingens riktning kan kunden vinna eller förlora i ovan nämnda förfaranden.

Alla säkringskostnader som uppkommit för den valutasäkrade SEK-serien bärs i sin helhet av SEK-serien. Den eventuella säkringsavgiften som betalas till motparten i valutaförsäkringsavtalet täcks av Fondens gemensamma likvida medel, men den slutliga kostnaden riktas i sin helhet till SEK-seriens andelsägare.

Alla säkringskostnader som uppkommit för den valutasäkrade SEK-serien bärs i sin helhet av SEK-serien. Den eventuella säkringsavgiften som betalas till motparten i valutaförsäkringsavtalet täcks av Fondens gemensamma likvida medel, men den slutliga kostnaden riktas i sin helhet till SEK-seriens andelsägare. Detta innebär att Fondens gemensamma likvida medel används som säkerhet för valutasäkringen, men då derivatpositionen som används vid säkringen förfallit korrigeras SEK-seriens värde ner (eller upp) i proportion till förlusten (vinsten), i vilket fall säkerheten som betalats av Fondens gemensamma likvida medel täcks fullt av SEK-serien. Till följd av detta arrangemang, beroende på marknadssituationen, kan fondens investeringsportföljs kontantposition vara något högre än vid förhållanden där säkringsavgifter inte betalas mellan parterna. Fondbolaget har rätt att omedelbart stänga valutasäkringen genom att meddela om detta till andelsägarna, ifall Fondens likvida medel inte räcker till för de säkringsavgifter som krävs för säkringen.

Prislista

Teckningsavgift	teckning 5000-49 999 euro, avgift 2 % teckning 50 000-199 999 euro, avgift 1,5 % teckning minst 200 000 euro, avgift 1 %
Inlösenavgift	investeringstid under 2 år, avgift 3 % investeringstid 2-4 år, avgift 2 % investeringstid över 4 år, avgift 1 %
Förvaltningsavgift	1,35 % av GAV* (A-serien, minimateckningsbelopp 5 000 euro) 1,10 % av GAV* (I-serien, minimateckningsbelopp 1 000 000 euro) 1,10 % av GAV* (SEK-serie, minimateckningsbelopp 10 000 000 SEK) * Fondens GAV-värde (Gross Asset Value) är det sammanräknade värdet av följande poster: <ul style="list-style-type: none"> • Fondens nettovärde (NAV) • Fondens kreditfinansiering • Kreditfinansieringen på de bolag som Fonden äger 50 procent eller mer av (beaktas i relation till ägandet) • De derivat som är på förlust beaktas som en del av kreditfinansieringen (beaktas i relation till ägandet) • De vinstbringande derivaten utesluts från nettotillgångarna (beaktas i relation till ägandet)

Avkastningsbaserad avgift	<p>Utöver den fasta förvaltningsavgiften debiterar Fondbolaget av Fonden en avkastningsbaserad förvaltningsavgift som är högst 20 procent av den avkastning som överskrider den årliga referensavkastningen på fem (5) procent. Den eventuella avkastningsbaserade förvaltningsavgiften beräknas på Fondens avkastning utifrån fondandelens värdeutveckling före debitering av den eventuella avkastningsbaserade förvaltningsavgiften. Den till fondandelsägarna utdelade avkastningen ingår i kalkylen då beloppet på den avkastningsbaserade förvaltningsavgiften uträknas.</p> <p>Den avkastningsbaserade förvaltningsavgiften beräknas enligt fondandelsserie för respektive Värderingsdag på följande sätt:</p> <p>Avkastningsbaserad förvaltningsavgift = 20 procent gånger (x - y) gånger z, där</p> <p>x är värdet på fondandelen där man beaktat vinstutdelningarna som skett före debitering av den avkastningsbaserade förvaltningsavgiften y är värdet på referensavkastningen på beräkningsdagen z är antalet fondandelar på beräkningsdagen</p> <p>Den avkastningsbaserade förvaltningsavgiften debiteras av Fonden endast om följande villkor uppfylls:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fondandelens utveckling ska överstiga referensavkastningen som har ackumulerat sedan början av Fondens verksamhet; • Fondandelens värde ska överstiga sitt tidigare högsta värde, dvs. Fonden iakttar den så kallade High Water Mark-principen. <p>Om fondandelens tidigare högsta värde är högre än referensavkastningen på den tidpunkt då den avkastningsbaserade förvaltningsavgiften räknas, blir den så kallade High Watermark-principen, förklarad i punkt 2 ovan, tillämplig. Då beaktas fondandelens värdeutveckling bara till den del som fondandelens värde överskrider det tidigare högsta värdet då man jämför Fondens värde med referensavkastningen.</p> <p>Den eventuella avkastningsbaserade förvaltningsavgiften avdras från fondandelens offentliggjorda värde på Värderingsdagen. Den avkastningsbaserade förvaltningsavgiften betalas till Fondbolaget i efterskott under den månad som följer på respektive Värderingsdag.</p>
Förvaringsavgift	Avgiftens storlek bestäms i enlighet med avtalet om värdepappersförvar mellan förvaringsinstitutet och Fondbolaget på basis av de kostnader som uppstått.
Teckningskonto	Pohjola FI96 5789 5420 0694 81, Danske FI02 8129 9710 0093 66, Nordea FI27 1805 3000 0155 44

Avbrytande av teckning och inlösen, Fondbolagets rätt att vägra utföra uppdrag samt Fondbolagets rätt till inlösen av kunds fondandel

Fondbolaget kan på beslut av Fondbolagets styrelse tillfälligt avbryta teckningen av Fondandelar, ifall det enligt Fondbolagets styrelses bedömning av särskilda skäl krävs för att säkerställa fondandelsägarnas lika rätt eller tillgodose något annat tungt vägande intresse. Sådana skäl kan vara t.ex. följande: 1) Det ur en sådan fondandelsägares synvinkel som redan äger andelar i fonden inte är ändamålsenligt att ta emot ytterligare placeringar i Fonden, 2) placerandet av de medel som inkommer via teckningar i Fonden har försvårats på grund av omständigheter på skogsfastighetsmarknaden, 3) Fondens värdeberäkning är förhindrad eller försvårad på grund av orsaker utanför Fondbolaget kontroll eller 4) någon exceptionell händelse stör finans- eller skogsfastighetsmarknadens verksamhet.

Fondbolaget kan på beslut av Fondbolagets styrelse tillfälligt avbryta inlösen av Fondandelar, ifall det enligt Fondbolagets styrelses bedömning av särskilda skäl krävs för att säkerställa fondandelsägarnas lika rätt eller tillgodose något annat tungt vägande intresse. Sådana skäl kan vara t.ex. följande: 1) Fondens värdeberäkning är förhindrad eller försvårad på grund av orsaker utanför Fondbolaget kontroll, 2) någon exceptionell händelse stör finans- eller skogsfastighetsmarknadens verksamhet.

Fondbolaget kan på beslut av Fondbolagets styrelse lösa in en enskild fondandelsägares fondandel utan en inlösenorder av fondandelsägaren eller samtycke av fondandelsägaren, på grundval av vägande skäl som anknyter till fondandelsägaren. Ett vägande skäl kan t.ex. vara ifall en kund finns upptagen på en internationell sanktionsförteckning och en åtgärd mot sanktionen skulle komma att orsaka betydande skada för fondbolagets verksamhet. Fondbolaget följer EU:s, FN:s, OFAC:s och Centralkriminalpolisens utfärdade sanktionsförteckningar.

Allmänt om fonden och fondens placeringsinriktning

Målet för Fondens placeringsverksamhet är att på lång sikt öka fondandelens värde genom att placera Fondens tillgångar främst i skogsfastigheter och andelar i samfällda skogar i Finland. Fondens strategi är att diversifiera placeringarna geografiskt i skogar runt om i Finland. Fondens tillgångar kan även placeras huvudsakligen i depositioner, fonder, strukturerade masskuldebrevslån och ränteplaceringar enligt det som presenterats i Fondens stadgar.

Avkastning eftersträvas i första hand genom försäljning av virke ur skogsfastigheterna. Av denna orsak betonas placeringsobjekt, som har tillväxtpotential till följd av trädbeståndets tillväxt och ett stabilt kassaflöde från avverkningsintäkterna. Avkastning kan även erhållas genom förädling och planläggning av skogsfastigheter samt utnyttjandet av dess jord och möjliga fritidsvärde.

Fonden är en specialplaceringsfond, eftersom den kan avvika från regleringen i lagen om placeringsfonder i fråga om Fondens placeringsobjekt och deras diversifiering, värdeberäkning, upplåning samt tidpunkt då fondandelar kan tecknas och lösas in

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

Placering av fondens medel:

Fondens medel placeras huvudsakligen i följande objekt:

1. I skogsfastigheter och samfällda skogar i Finland.
2. I noterade värdepapper emitterade av bolag verksamma i huvudsak i skogssektorn, såsom aktier och aktierelaterade värdepapper, till exempel konvertibla lån, optioner, personaloptioner, teckningsrätter, aktiedepositionsbevis och warranter.
3. Eurodenominerade masskuldebrevslån och andra räntebärande värdepapper och penningmarknadsinstrument samt strukturerade masskuldebrevslån emitterade eller garanterade av europeiska stater, offentliga samfund eller andra samfund. De i denna punkt avsedda strukturerade masskuldebrevslånens avkastning kan vara bundna till t.ex. ränta, aktiekurs, kreditrisk, eller aktie-, ränte- eller kreditindex eller en kombination av dessa.
4. Inlåning i kreditinstitut, förutsatt att inlåningen återbetalas på anmodan eller kan lyftas och förfaller till betalning inom 12 månader och att kreditinstitutet har sin hemort i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Högst 20 procent av fondens tillgångar kan placeras i samma kreditinstituts inlåning.
5. I fondandelar i placeringsfonder eller andelar i fondföretag, som står under offentlig tillsyn inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, samt vilka i Finland eller i annan stat, som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, fått koncession och enligt lagstiftningen i sin hemstat uppfyller förutsättningarna i fondföretagsdirektivet (s.k. UCITS-fonder) samt finska specialplaceringsfonder (AIF). Fonden får placera högst tio (10 %) procent av sina tillgångar i andelar i en enskild placeringsfond, specialplaceringsfond eller i ett enskilt fondföretag.
6. I aktier, andelar och liknande värdepapper av sådana finländska onoterade samfund som bedriver verksamhet inom skogsbranschen. Högst en femtedel (20 procent) av Fondens tillgångar kan placeras i sådana objekt som nämns i denna punkt.
7. I så kallade skogskonton (FI: puukauppatili) som skogsbolagen erbjuder till sina kunder och medlemmar.
8. I derivatinstrument med vilka handel idkas på en i lagen om handel med finansiella instrument avsedd reglerad marknad eller annan reglerad, regelbundet fungerande, allmänt erkänd och för allmänheten öppen marknadsplats, eller i liknande derivatavtal som clearas med kontanter samt i OTC-derivatinstrument i enlighet med lagen om placeringsfonder.

De värdepapper och penningmarknadsinstrument som avses i punkt 2 och 3 ska vara föremål för offentlig handel på börslistan på en börs eller vara föremål för handel på en annan reglerad, regelbundet fungerande, erkänd och för allmänheten öppen marknadsplats i Europa. Fondbolaget får en förteckning över de marknadsplatser som Fonden använder. Denna förteckning är tillgänglig på begäran hos Fondbolaget. Högst en femtedel (20 procent) av Fondens tillgångar kan placeras i samma emittents värdepapper eller penningmarknadsinstrument som avses i punkt 2 och 3 ovan. Vid beräkning av denna gräns ska sammanslutningar som enligt bokföringslagen (1336/1997) hör till samma koncern betraktas som en helhet. Utan hinder av detta får dock högst en femtedel (20 procent) av Fondens tillgångar placeras i värdepapper och penningmarknadsinstrument som har emitterats av olika sammanslutningar inom samma koncern. Sådana placeringar i samma emittents värdepapper eller penningmarknadsinstrument som överstiger en tiondedel (10 procent) av Fondens tillgångar får sammanlagt uppgå till högst två femtedelar (40 procent) av Fondens tillgångar. Av det totala värdet på Fondens tillgångar (Gross Asset Value "GAV", beräkningssättet definieras nedan) ska minst tre femtedelar (60 procent) vid varje tidpunkt vara placerade i skogsfastigheter i Finland. Fonden kan tillfälligt avvika från detta krav, till exempel när Fonden grundas och när den säljer eller förvärvar skogsfastigheter, andelar i samfällda skogar eller värdepapper i skogsbolag. Fonden ska ha de kontanta medel som verksamheten förutsätter.

Möjlighet att uppta kredit för Fondens placeringsverksamhet

Fondbolaget får för Fondens räkning uppta kredit för skötseln av Fondens placeringsverksamhet och tillgångar till ett belopp som motsvarar högst 100 procent av Fondens nettovärde (NAV).

Av särskilda skäl får Fondbolaget för Fondens räkning dessutom uppta kredit för tillfälliga syften relaterade till fondverksamheten till ett belopp som motsvarar högst en tredjedel (1/3) av Fondens nettovärde (NAV). Sådana särskilda skäl kan vara

finansieringsbehov på grund av anskaffning av skogsfastigheter eller andelar i samfällda skogar, ändring av finansiella arrangemang för tillgångar som redan ingår i Fonden eller täckning av likviditetsbehovet i samband med inlösen av fondandelar.

Som kreditfinansiering betraktas till exempel banklån som Fonden upptagit för placeringsverksamhet samt eventuell kreditlimit som Fonden avtalat om. Vid beräkningen av gränserna för Fondens kreditfinansiering, bör både de ovan nämnda kreditformerna och eventuella andra kreditformer betraktas som en helhet. Kredit kan upptas med både fast och rörlig ränta.

Fonden kan pantsätta egendom som säkerhet för sina krediter. Fondens hela egendom kan vid behov pantsättas som säkerhet för krediter.

Om Fonden utnyttjar hela möjligheten att uppta långfristig kreditfinansiering, innebär det teoretiskt sett att Fondens placeringsgrad är 200 procent, beräknat utifrån det kapital som fondandelsägarna har placerat i Fonden. Detta innebär att Fonden effektivt kan skapa avkastning på placeringsportföljen, som i teorin är dubbelt högre än det kapital som fondandelsägarna har placerat i Fonden. Användning av kredit ökar Fondens avkastningspotential avsevärt men ökar samtidigt också Fondens risknivå, eftersom Fondens exponering för marknadsutvecklingen ökar.

Investerarmålggrupp och rekommenderad minsta placeringstid

Fondens placeringsverksamhet syftar till en värdeökning på lång sikt. Fonden lämpar sig för en investerare som vill placera i finländska skogsfastigheter och som eftersträvar en stabil avkastning genom avverkningsintäkter och trädbeståndets värdeökning.

Utgångspunkten för placering i fastigheter är att det handlar om långsiktig placering och redan av denna orsak är den rekommenderade investeringstiden minst fem (5) år, dock med beaktande av marknadssituationen.

Investeraren ansvarar för att fonden lämpar sig för hans investeringssyften och därför ska investeraren noggrant läsa detta prospekt, Fondens basfakta för investerare samt Fondens stadgar. Fondbolaget tillhandahåller inte kapitalförvaltning eller andra investeringstjänster.

Värdet på den placering som görs i fonden kan öka eller minska och placeraren kan vid inlösen av sin placering få tillbaka mindre än den ursprungligen placerat i Fonden.

Utdelning av fondens avkastning

Till fondandelsägarna utdelas årligen som avkastning ett belopp som är förenligt med den lag som tillämpas på Fonden (minst 75 procent) och som baserar sig på Fondens realiserade vinst för respektive fulla räkenskapsår. Det slutliga utdelade beloppet fastställs på Fondbolagets årliga ordinarie bolagsstämma i samband med fastställandet av Fondens bokslut. Vid beräkningen av Fondens vinst för räkenskapsperioden beaktas inte de icke-realiserade värdeförändringarna

Avkastningen betalas på den dag som Fondbolagets ordinarie bolagsstämma hålls, dock senast inom en (1) månad från bolagsstämman till fondandelsägare som på ifrågavarande dag är antecknade i fondandelsregistret.

Avkastningen betalas på det bankkonto som fondandelsägaren angett, om inget annat avtalats. Om en fondandelsägare inte har angett ett bankkonto på vilket avkastningsandelen kan inbetalas, överförs avkastningsandelen efter fem (5) år från avkastningsandelens betalningsdag tillbaka till Fondens tillgångar.

Fondens värdeberäkning, publicering av värdet samt principerna och processerna för värdeberäkning

Beräkning av Fondens värde

Fondens värde beräknas den 15. dagen i mars, juni, september och december, eller om denna inte är en Bankdag, till den därpå följande Bankdagens värde ("Värderingsdag") genom att avdra Fondens skulder från Fondens tillgångar. I Finland anges Fondens värde i euro. I övriga länder där Fonden har marknadsföringstillstånd används de valutor som vid varje tidpunkt nämns i detta fondprospekt. Vid beräkning av dessa värden i annan valuta än euro används samma valutakurser som vid beräkning av värdet på Fondens tillgångar.

Fondens fastigheter och fastighetsvärdepapper som inte är föremål för offentlig handel värderas kvartalsvis till verkligt värde med iakttagande av god fastighetsvärderingssed av en fastighetsvärderare som auktoriserats av Centralhandelskammaren.

Fastigheter och fastighetsvärdepapper värderas också när de förvärvas och säljs samt när teckningar i Fonden betalas med apportegendom eller när Fondens placeringsobjekt överläts som vederlag för inlösen.

Det verkliga värdet på skogsområden tillhörande fonden grundar sig huvudsakligen på avkastningsvärdet som fastställs i enlighet med externa oberoende experter, vilka beaktar diskonterade kassaflöden för beräkningsperioden. Ifall verkligt värde inte på ett

tillförlitligt sätt kan fastställas enligt avkastningsmetoden, kan som skogsområdets verkliga värde användas köpesumman för högst ett år från handelsdagen. Det till marknadsvärde värderade skogsområdets värde skall inom ett år efter handelsdagen fastställas till avkastningsvärde. Dessutom kan även andra än skogsekonomiska värden för skogsfastigheten beaktas, om dessa har väsentlig betydelse för värderingen av skogsfastigheten i fråga. Skogsfastigheter för vilka endast handpenning har betalats värderas till beloppet av handpenningen.

Fondens aktier värderas, på Värderingsdagen, till rådande slutkurser i offentliga prisuppföljningssystem.

Penningmarknadsinstrument värderas, på Värderingsdagen, till marknadsräntan motsvarande den återstående löptiden, justerad för riskpremie, eller till verkligt marknadsvärde vid tidpunkten då marknaden stänger och som i regel är medelvärdet av köp- och säljnoteringar eller slutkursen från ett offentligt prisuppföljningssystem eller en annan tillförlitlig källa.

Masskuldebrevslån värderas, på Värderingsdagen, till verkligt marknadsvärde vid tidpunkten då marknaden stänger och som i regel är medelvärdet för köp- och säljnoteringar eller slutkursen från ett offentligt prisuppföljningssystem eller en annan tillförlitlig källa.

Andelar i placeringsfonder värderas, på Värderingsdagen, till det senaste tillgängliga värdet på fondandelen för respektive fond.

Aktier, andelar eller övriga värdepapper i onoterade finländska bolag som bedriver verksamhet på skogsbranschen värderas, på Värderingsdagen, till det senaste tillgängliga värdet.

Aktier och noterade derivatinstrument i fonden värderas, på Värderingsdagen, till slutkursen från ett offentligt prisuppföljningssystem. OTC-derivatinstrument värderas enligt allmänt vedertagna värderingsmodeller.

Insättningar och de så kallade skogskonton (FI: puukauppatili) som skogsbolagen erbjuder sina kunder och medlemmar värderas med beaktande av kapitalet och den periodiserade räntan på kapitalet. Fondens krediter värderas enligt samma principer.

Fondens tillgångar och skulder i valuta konverteras till euro i regel genom att använda de senaste tillgängliga valutakurserna för Värderingsdagen.

Om det för något av Fondens placeringsobjekt inte finns ett ovan avsett tillförlitligt verkligt värde eller om det handlar om något annat än ovan avsett placeringsobjekt, värderas placeringsobjektet till anskaffningsvärde, om det gått mindre än ett år från förvärvet av objektet. I övrigt värderas objektet enligt objektiva principer som fastställts av Fondbolagets styrelse.

Beräkning av Fondandelens värde

Fondbolaget beräknar fondandelens värde på respektive Värderingsdag. Fondbolaget offentliggör värdet på fondandelen inom femton (15) Bankdagar från Värderingsdagen på Fondbolagets webbplats. Värdet på fondandelen anges i euro. Värdet på fondandelen är Fondens nettovärde ("NAV") dividerat med antalet utelöpande fondandelar.

Värdet på fondandelen beräknas med fyra (4) decimalers noggrannhet.

Hantering av eventuella avvikelser i beräkningen av Fondens värde

Fondbolaget upprätthåller en förteckning över eventuella avvikelser i beräkningen av Fondens värde. Förteckningen finns till påseende hos Fondbolaget. Möjliga avvikelser i värdeberäkningen korrigeras enligt Finansinspektionens och Fondbolagets interna procedurer.

Gränsen för en faktisk avvikelse för Fonden är 0,1 % eller mer av Fondens kapital.

Kostnader och avgifter

Tecknings- och inlösenavgift

Investeraren debiteras två (2) separata avgifter: en teckningsavgift och en inlösenavgift, som subtraheras från värdet på den direkta teckningen av fondandelar eller från det inlösenpris som betalas till investeraren för fondandelarna. Beloppen på arvoden har angetts ovan i prospektet under "Information om placering i Fonden".

Fast förvaltningsavgift

Ur Fondens medel betalas till Fondbolaget en fast förvaltningsavgift som ersättning för Fondens administration. Den fasta förvaltningsavgiften avdras direkt från fondens värde. Beloppet på den fasta förvaltningsavgiften har angetts ovan i prospektet under "Information om placering i Fonden". Beloppet på avgiften beräknas respektive Värdeberäkningsdag och betalas till fondbolaget i efterskott.

De kostnader Fonden betalar direkt behandlas längre fram i prospektet.

Avkastningsbaserad förvaltningsavgift

Dessutom får Fondbolaget debitera Fonden en avkastningsbaserad förvaltningsavgift, som beskrivs tidigare i prospektet under "Information om placering i Fonden".

Förvaringsavgift

För förvaring av värdepappren och för Förvaringsinstitutets övriga lagbaserade uppgifter betalas till Förvaringsinstitutet ur Fondens medel en avgift som baseras på det förvaringsavtal som gäller mellan Förvaringsinstitutet och Fondbolaget. Som förvaringsavgift betalas de verkliga kostnader som åsamkats Förvaringsinstitutet för förvaring av medlen och som Förvaringsinstitutet månatligen fakturerar.

Övrig allokering av kostnader, operativa funktioner och handelskostnader samt kostnader för utvärdering av apport

Vid sidan av Fondens fasta och eventuella avkastningsbaserade förvaltningsavgift kan man från Fondens medel uppbära de normala kostnader som hänför sig till Fondens placeringar i skog. Sådana kostnader kan vara till exempel kostnader gällande skogs-vård och -förvaltning, överlåtelseskatter, bokföringskostnader, kostnader för köpta tjänster, såsom tjänster anknutna till värdering av skogen, juridiska tjänster samt konsulttjänster samt eventuella rättegångskostnader.

Fonden betalar räntor och övriga finansieringskostnader för lånefinansierade placeringar. Om Fonden tar emot apportegendom, betalar Fonden relaterade kostnader, såsom kostnader för värdering av apportegendomen.

Alla kostnader som hänför sig till försäljning eller anskaffning av fastigheter och fastighetsvärdepapper debiteras Fonden oavsett om handelsprocessen leder till att affären förverkligas eller inte. Dessa kostnader omfattar utöver annat, arvoden till ekonomiska och kommersiella rådgivare, tekniska experter och experter på miljöfrågor, juridiska rådgivare samt andra experter och rådgivare som utnyttjats vid respektive transaktion med fastighet eller fastighetsvärdepapper samt separata kostnader som åsamkats Fondbolaget på grund av anskaffningsprocessen. Till Fonden riktas de kostnader som har uppkommit i handelsprocessen efter att Portföljförvaltaren har beslutat att påbörja handelsprocessen gällande en fastighet eller ett fastighetsvärdepapper. De kostnader som orsakas av KHK-värderingar som behövs när man handlar med fastigheter riktas till Fonden.

I den utsträckning Fonden utövar fastighetsutveckling, riktas alla kostnader orsakade av fastighetsutvecklingsprojekt till Fonden på motsvarande sätt som ovan beskrivits för anskaffningsprocessens del.

Fonden debiteras även arvoden för de bokförare, rådgivare, ombud, revisorer och experter som anlitas i Fondens verksamhet, inklusive kostnaderna för Fondens all ekonomirapportering, planering av utvecklingen av fondens fastigheter samt andra motsvarande kostnader vid sidan av allt annat.

Dessutom debiteras Fonden finansieringsrelaterade räntekostnader, leveransavgifter, åtgärdsarvoden och kostnader för eventuellt utnyttjade av experter för säkerställandet av finansieringen.

Fonden ansvarar för kostnaderna för värdering av Fondens fastighetsplaceringar (inkl. värderingar gjorda av fastighetsvärderare som godkänts av Centralhandelskammaren) och de kostnader som orsakas av utredningen av apportegendomens egenskaper och värde.

Övriga avgifter

Fondbolaget uppbär en åtgärdsavgift enligt prislistan för följande åtgärder: leverans av andelsintyg, registrering av förändrat ägarskap om andelarna överlämnas till tredje part samt pantmärkning i andelsregistret.

FONDENS RISKER

Allmänna risker förknippade med fondplaceringar

Placeringar är alltid förknippade med risker. Med risk avses att osäkerhet är förknippad med placeringens avkastning. Detta betyder att avkastningen eventuellt är sämre än förväntat på placeringen och att de placerade medlen kan förloras helt och hållet.

Fondens värde kan potentiellt öka och minska i betydande grad. Detta betyder att investeraren, då denne löser in sina fondandelar, kan få mindre tillgångar än denne ursprungligen placerat i Fonden.

Branschrisk

Värdeutvecklingen för fonder som fokuserar på en viss bransch eller sektor kan avvika avsevärt från andra placeringsfonder och andra placeringsformer som är spridda på olika branscher.

Utvecklingen inom fastighetssektorn kan i betydande grad påverka Fondens värde. Man strävar efter att minska den branschrisk som är förknippad med fastighetssektorn genom val av placeringsobjekt och en aktiv förvaltning av Fondens placeringstillgångar.

Fondens risk påverkas även av att Fonden i sin placeringsverksamhet fokuserar på skogsfastigheter. Investeraren bör, när investeringsbeslutet fattas, beakta att en fokusering på vissa fastighetstyper i sig ökar risken för Fondens värdförändringar.

Risk förknippad med utvecklingen på aktiemarknaden

Fondens huvudsyfte är inte att placera på aktiemarknaden. Det är dock möjligt att Fondens medel placeras på aktiemarknaden i Finland och på värdepappersbörserna i övriga Europa. Även i detta fall är placeringarna riktade till aktier i organisationer som är verksamma inom skogsbranschen.

Placeringar på aktiemarknaden är alltid förknippade med risken att marknadsvärdet förändras. Risken påverkas av den allmänna utvecklingen på aktiemarknaden, den ekonomiska utvecklingen, utvecklingen inom målbranschen samt en risk för att Fondens investeringsstrategi misslyckas. Då kan värdeutvecklingen hos Fondens aktie- och andelsplaceringar variera. Man strävar efter att minska riskerna genom att noggrant välja placeringsobjekten och sprida aktiemarknadsplaceringarna och placeringarna i övriga noterade andelar i mån av möjlighet i flera olika målföretag.

Valutakursrisk

Vid placeringar i länder utanför euroområdet kan placeringarna vara förknippade med en valutakursrisk, som kan påverka Fondens avkastning i euro. Fondbolaget förbinder sig inte att skydda sig mot valutarisken till någon del.

Likviditetsrisk och risker förknippade med marknadens funktion

Med fondens likviditetsrisk avses en situation där Fondens medel inte kan realiseras inom den tid som fondandelsägarens inlösningsuppdrag för fondandelar borde genomföras eller prissättningen av realisationen inte vore skäligen.

Likviditetsrisken ökas av att fondens medel i regel är placerade i skogsfastigheter som det kan ta lång tid att sälja. Detsamma gäller en situation där de värdepapper Fonden äger endast är föremål för handel i begränsad utsträckning.

Handel i en svag likviditetssituation kan kraftigt påverka köpesumman, varvid likviditetsrisken kan förverkligas. Likviditetsrisken kan även förverkligas om handeln på marknadsplatsen utsätts för funktionsavbrott eller andra tekniska problem.

Man strävar efter att minska likviditetsrisken genom att vid behov hålla en del av Fondens medel likvida, till exempel som bankdepositioner, och hålla Fondens skuldsättningsgrad på en nivå som möjliggör att Fonden kan utöka mängden främmande kapital och därigenom säkra likviditeten.

Fondbolaget förbinder sig dock inte till att upprätthålla en viss mängd kontanter eller till att skuldsättningsgraden skulle begränsas på annat sätt än vad som stadgas i den lagstiftning och bestämmelser som gäller Fonden, samt vad som angetts i Fondens regler gällande utlåningsgraden.

Investeraren ska, när denne fattar sitt investeringsbeslut, beakta att Fondens placeringsinriktning är långsiktig, att Fonden är avsedd för långsiktigt placering och att inlösen av fondandelar är förknippad med en likviditetsrisk som kan påverka både genomföringstidsplanen för inlösen samt eventuellt den avkastning som Fonden ger.

Investeraren bör uppfatta likviditeten för sin fondplacering som i det närmaste jämförbar med direkta fastighetsplaceringar. En egenskap hos fastighetsplaceringar är att de i viss utsträckning inte är likvida, vilket måste godkännas som en del av placering i fastigheter.

Inlösen av fondandelar kan ta lång tid och i vissa fall kan man även bli tvungen att avbryta inlösen.

Geografisk risk

En Fond som placerar på ett visst geografiskt område är förknippad med en geografisk risk. Med denna risk avses att de ekonomiska förhållandena på det geografiska området som är mål för placeringen kan ha betydande och oförutsedd inverkan på fondplaceringarnas avkastning och likviditet.

Framtidsförväntningarna inom det geografiska området som är mål för placeringen samt förändringar i dessa kan snabbt och oförutsedd påverka Fondens avkastning. Härvid kan fondens avkastning i betydande grad avvika från den allmänna, globala ekonomiska utvecklingen och utvecklingen på något annat geografiskt område.

Fondens direkta placeringar görs enbart i fastigheter som är belägna i Finland. Placeringarna kan även riktas till sådana områden där det är utmanande att realisera fastigheter, där värdeförändringarna kan vara oförutsebara och realiseringen av fastigheter kan ta en lång tid. Detta kan ha en betydande inverkan på hur placeringarna i Fonden avkastar och hur likvida de är.

Tillsammans med branschrisken kan den geografiska risken medföra betydande variationer och risker för Fondens avkastning särskilt på kort sikt.

Fonden placerar enligt Portföljförvaltarens uppfattning, vilket betyder att man inte nödvändigtvis lyckas undvika den geografiska risken. Dessutom kan man också avsiktligt ta geografisk risk, om detta motsvarar Portföljförvaltarens uppfattning.

Allmänna operativa risker

Med operativ risk avses en risk som kan förorsakas av till exempel yttre faktorer, teknik eller bristande funktion hos personalen, organisationen eller de interna processerna. Till de operativa riskerna kan man även räkna eventuella personbyten och organisationsförändringar. Till de operativa riskerna hör även risk för att verksamheten hos Fondens tjänsteleverantör på något vis är bristfällig eller störs på ett sådant sätt att en avtalad produkt eller tjänst inte kan tillställas Fonden eller Fondens placeringsobjekt. De operativa riskerna kan störa Fondens verksamhet och därigenom påverka Fondens värdeskapande. Man hanterar operativa riskerna genom att utse suppleanter, ha garantisystem och planera verksamhetens kontinuitet.

Operativa risker förknippade med fastighetsplacering

En egenskap hos fastighetsplacering är den risk som är förknippad med placeringsobjektets tekniska, ekonomiska och andra fysiska egenskaper. Fastighetsplaceringsobjektets värde påverkas även av en grupp oidentifierade faktorer, som kan ha stor betydelse med avseende på placeringsobjektets värde. Till exempel kan ändrad bygglagstiftning och annan myndighetsreglering gällande fastigheter även i betydande utsträckning påverka placeringsobjektets värde och avkastning. Fastighetsplaceringarna är även utsatta för påverkan från den omgivande världen, såsom väderfenomen och naturkrafter. Dessutom kan till exempel krig, terrorism, naturkatastrofer och andra extrema fenomen ha en sådan inverkan på Fondens fastighetsplaceringar att man inte kan utsluta värdeförluster. Även vandalism, sabotage och annan oförutsedd mänsklig verksamhet som kan påverka fastighetens funktion och användbarhet kan ha en betydande inverkan på Fondens avkastning.

Man strävar efter att skydda sig mot dessa risker genom att diversifiera placeringarna i tillräcklig utsträckning och sträva efter att förutse kommande förändringar inom verksamhetsmiljön för fastighetsplacering i enlighet med Portföljförvaltarens uppfattning.

Dock går det inte helt att undvika de operativa risker som är förknippade med fastighetsplacering. Operativa risker kan, om de uppfylls, ha en betydande inverkan på Fondens värde och avkastning.

Risk förknippad med användningen av främmande kapital

Fonden kan utnyttja skuldfinansieringen i sin verksamhet och pantsätta sina tillgångar som borgen för skulderna. Skuldfinansiering är alltid förknippad med risker som kan ha en inverkan på Fondens placeringsverksamhet, avkastning eller hur inlösningar kan genomföras.

Force majeure-risker och övriga risker

Med force majeure-risk avses faktorer som inte beror på avtal, som är oförutsedda och som medför överväldigande konsekvenser. Sådana risker kan vara till exempel krig, naturkatastrofer, uppror och stridsåtgärder. Realiseringen av force majeure-risker kan påverka värdet på Fondens placeringar, möjligheterna att handla med placeringsobjekten och även till exempel tidpunkter för inlösningen av fondandelar.

Det kan finnas sådana risker som gäller Fondens verksamhet och placeringar som inte har kunnat specificeras. Sådana risker kan ha en betydande inverkan på värderingen av Fondens medel och Fondens avkastning. All placeringsverksamhet är förknippad med en risk för att man förlorar de placerade tillgångarna helt eller delvis.

Fondbolagets principer för riskhantering

Fondbolaget har riskhanterings principer som godkänts av bolagets styrelse, och som beskriver procedurerna för kontinuerlig uppföljning och hantering av risker förknippade med bolaget och de fonder bolaget förvaltar.

BESKATTNING

Allmänt

Placeringsfonder och specialplaceringsfonder är enligt finsk lagstiftning institutioner som är befriade från inkomstskatt, och betalar därmed ingen inkomstskatt på de inkomster som till exempel vinstutdelningar och ränteintäkter, varav erhållits i Finland. Skatt kan dock komma att uppbäras på avkastning från utländska inkomster, såsom dividendinkomster, vars storlek fastställs enligt lokal lagstiftning och skatteavtal. Ovanstående gäller även specialplaceringsfonder.

Beskattning av andelsägare

Beskattningssuppgifterna är baserade på i januari 2020, i Finland gällande skattelagstiftning samt rätts- och beskattningspraxis.

Beskattning av fondplaceringar av fysiska personer som är allmänt skatteskyldiga i Finland

Den årliga avkastningen som betalas till fondernas avkastningsandelar och möjlig vinst vid överföring i samband med inlösen av fondandelar är kapitalinkomst, vilket beskattas enligt kapitalinkomstskatt, som är 30 procent. Till den andel som beskattningsbar kapitalinkomst, under beskattningsåret överskrider 30 000 euro, är kapitalinkomstskatten 34 procent. Fondandelarnas byte till en annan fonds fondandelar behandlas i beskattningen som inlösen och ny teckning, vilket därmed realiserar vinst eller förlust vid överföring. Om fondens avkastningsandelar byts till samma fonds tillväxtandelar eller tvärtom, realiserar det ingen beskattningsbar vinst (eller förlust) vid överföring.

Fondbolaget begär skatt i samband med avkastningsbetalningen som källskatt av den årliga avkastningen som betalas åt avkastningsandelarna. Fondbolaget anmäler till skattemyndigheterna fondandelarnas äganden i slutet av året och inlösen som gjorts under årets lopp samt avkastningen som betalats åt avkastningsandelsägarna samt källskatten av dem.

Av den vinst vid överföring som möjligen uppkommer i samband med inlösen av fondandelar levereras inte en källskatt, utan andelsägaren ska själv anmäla den uppkomna vinst vid överföring som ett komplement till en i förhand ifylld skattedeklaration. Vinst vid överföring räknas endera genom att avdra inlösenpriset från teckningspriset samt kostnader som orsakats av anskaffningen av vinst (möjliga tecknings- och inlösen arvoden) eller alternativt med anskaffningsmetoden räknade anskaffningsavgiften. För fondandelar som ägts i minst 10 år är anskaffningsutgiftsantagandet 40 procent och för egendom som ägts i under 10 år är det 20 procent av försäljningspriset

Den förlust vid överföring som möjligen uppkom i samband med inlösen (eller byte) under 2015 kan avdras från beskattningen från den skattbara vinst vid överföring som uppkommit under skatteåret och under de fem därpå följande åren. Möjliga överlåtelseförluster som uppstår i samband med inlösen (eller byte) från och med 2016 kan avdras från skatteårets alla kapitalinkomster. Om kapitalinkomsterna är otillräckliga för att dra av från överlåtelseförlusterna, fastställs de återstående beloppet som skatteårets överlåtelseförlust. Det återstående beloppet beaktas inte vid fastställandet av underskottsgottgörelsen från skatterna på förvärvsinkomster. Skatteårets överlåtelseförlust kan under de fem följande åren dras av från överlåtelsevinster eller andra kapitalinkomster.

Överlåtelsevinsten är ändå inte beskattningsbar inkomst ifall den under skatteåret överlåtna egendomens sammanlagda överlåtelsepris varit högst 1 000 euro. Däremot är den överlåtelseförlust som uppkommit under skatteåret inte avdragbar om både den under skatteåret överlåtna egendomens sammanlagda anskaffningsavgifter och sammanlagda överlåtelsepris varit högst 1 000 euro. Vid beräkningen av de nämnda gränserna på 1 000 euro, tar man även i beaktande andra överlåtelser än fondandelarnas inlösen, dock inte skattefria överlåtelser eller sedvanligt hemlösöre och andra jämförbara överlåtelser av egendom som är avsedda för personligt bruk.

Vid inlösen av endast en del av fondandelarna anses fondandelarna inlösta enligt anskaffningsordningen, så att de först anskaffade andelarna löses in först. Investeraren kan dock i samband med inlösningen besluta vilka fondandelar denne löser in, anskaffningsutgiften baseras då på dessa andelar.

Investeraren bör ta i beaktande att skattebehandlingen fastställs enligt varje kunds personliga omständigheter samt skattesatser och andra aspekter som berör beskattningen kan förändras. Fondbolaget tar inte ansvar för eventuella ändringar som sker i skattelagstiftningen, rätts- eller beskattningspraxis eller för att ta hänsyn till eventuella förändringar. Närmare information finns att tillgå från Skatteförvaltningen på adressen www.vero.fi. Även skattebyråerna ger närmare information.

Begränsat skattskyldiga fysiska personer i Finland

I Finland tillämpar man källskattelagen (lagen om begränsat skattskyldig inkomst och egendomens beskattning 11.8.1978/627) på den årliga avkastningen som betalas till avkastningsandelarna av begränsat skattskyldiga fysiska personer. Källskattens storlek är 30 procent, om man inte i skatteavtalet mellan Finland och den ifrågavarande staten avtalat om en lägre skattesats. I Källskattelagen föreskrivs det att i vissa fall är personer bosatta i EU:s medlemsstater befriade från källskatt. Fondbolaget är skyldigt att uppbära den eventuella källskatten. Fondbolaget lämnar in en årsanmälan till skattemyndigheten gällande betalade avkastningar, återburna källskatter och inlösta fondandelar. Vinst vid överföring beskattas i erhållarens hemstat.

Den slutliga beskattningen i Finland av begränsat skattskyldiga fondandelar beror inte bara på skatteregleringar i Finland och den skattskyldiges hemstat utan även på innehållet i ett eventuellt skatteavtal mellan Finland och den berörda personens beskattningsland och därmed varierar den slutliga beskattningen beroende på den skattskyldiges hemstat.

Ifall investeraren är osäker på sin skattemässiga ställning bör denna vara i kontakt med de lokala skattemyndigheterna eller andra skatteexperter.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Revisorer

Fondbolaget har valt CGR-sammanslutningen Ab Tuokko Ltd som revisor och CGR Suvi Suonsivu som revisorssuppleant. Fondernas andelsägare har valt CGR Janne Elo som revisor och CGR Jari Miikkulainen som revisorssuppleant.

Fastighetsvärderare godkänd av Centralhandelskammaren

Fonden använder endast fastighetsvärderare som har godkänts av Centralhandelskammaren (KHK-värderare) för värderingen av fastigheterna.

Fondandelsägarstämma

En fondandelsägarstämma ska hållas när Fondbolagets styrelse anser att det finns anledning till detta eller om en revisor, en oberoende styrelsemedlem eller sådana fondandelsägare som tillsammans innehar minst en tjugondel av alla utelöpande fondandelar skriftligen kräver det för behandling av ett uppgivet ärende.

Fondbolaget är skyldigt att på det sätt som anges i 16 § i stadgarna underrätta fondandelsägarna om ett erhållit initiativ om sammankallande av en sådan stämma som avses i 26 kap. 9 § i lagen om placeringsfonder eller ett annat initiativ av en fondandelsägare om sammankallande av en stämma, om inte den fondandelsägare som föreslår sammankallandet av en stämma innehar den minimiandel som avses ovan. Fondbolaget kan av grundad anledning vägra att underrätta fondandelsägarna, om bolaget anser att det inte finns någon grund för att hålla en stämma. Fondbolaget ska underrätta den fondandelsägare som föreslagit sammankallandet av en stämma om sin vägran och om grunden för vägran.

Fondens ombud och utkontraktering av funktioner

Fondbolaget har lagt ut Fondens portföljförvaltning samt delvis försäljning och marknadsföring till UB Kapitalförvaltning Ab som ingår i samma koncern. Fondbolaget ansvarar själv för riskhanteringen av de fonder den förvaltar vid varje tidpunkt.

Fondbolaget utnyttjar externa tjänster förknippade med övervakningen av att reglementet följs (compliance), intern kontroll, datateknik, bokföring, ekonomiförvaltning samt försäljning och marknadsföring. Dessutom kan Fonden för sina operativa funktioner använda externa tjänsteleverantörer i uppgifter som anknyter till förvaltningen och skötseln av fastighetsegendomen

Målsättningarna för ägarstyrningen av fonderna

Målsättningen med Fondbolagets ägarstyrning är framför allt att bevaka andelsägarnas gemensamma intressen. Ägarpolicyen strävar efter långsiktig värdeökning av fondernas tillgångar. Andelsägarnas gemensamma intresse innebär att andelsägarnas fondinnehav utvecklas så bra som möjligt i förhållande till de placeringsinriktningar och risknivåer som definierats i fondernas regler.

Användningen av den rösträtt som hör samman med aktieinnehaven i de fonder som förvaltas av Fondbolaget besluts alltid från fall till fall av Fondbolagets styrelse. Deltagandet i bolagsstämmor sker endast undantagsvis i situationer där bolagsstämman ska behandla ett ärende som Fondbolagets styrelse anser ha särskild innebörd med avseende på värdeutvecklingen hos aktierna i placeringsobjektet. Styrelsen ger detaljerade röstningsinstruktioner i respektive fall.

Fondbolaget publicerar i fondernas halvårsrapporter och årsberättelser information om det hur röstanderätten har använts under översiktningsperioden.

Betalningar eller arvoden till tredje part

Fondbolaget kan betala arvoden till Fondbolagets ombud som mottar tecknings- eller inlösenuppdrag utifrån fondförsäljningen. Arvodenas belopp kan baseras på storleken av fondteckningarna och/eller inlösningarna eller på den befintliga fondbasen. Syftet med arvodena är att täcka ombudsmannens kostnader som eventuellt orsakas av att denne tecknar, löser in och förvaltar Fonden. Med arvodena vill man även främja kundbetjäningen samt göra det möjligt för ombudsmannen att verka som ombudsman för Fondbolaget. Betalningar eller arvoden till tredje parter minskar inte den avkastning som kunderna får från Fonden och utbetalningen av arvodet är därmed inte i strid med kundens intresse.

Principer för skötsel av uppdrag

Fondbolaget skall agera enligt principerna om omsorgsfullt utförande av uppdrag. Där beskrivs de åtgärder som Fondbolaget tillämpar då den sköter uppdrag för fonderna. Fondbolaget förverkligar inte själv uppdragen som berör fondens handel. Fondernas portföljförvaltning har blivit utkontrakterad till antingen UB koncernbolaget, UB Kapitalförvaltning Ab och till ett av koncernen utomstående kapitalförvaltningsbolag. Fondbolaget har auktoriserat portföljförvaltaren till att ge order i den fondens namn som portföljförvaltaren förvaltar. Portföljförvaltarna upprättar i regel inte heller själv fondens uppdrag utan ger dem endera till UB

koncernbolaget, UB Securities Ab eller till utomstående förmedlare för att uppfyllas. En lista över de förmedlare som används finns vid behov att få på adressen www.unitedbankers.fi/sv/.

När kapitalförvaltaren ger uppdrag i fondens namn strävar de efter att uppnå det bästa möjliga resultatet för placeringsfonden genom att ta i beaktande priset, kostnaderna, hastigheten, sannolikheten av uppfyllandet och clearingen av transaktionen, storleken och naturen av uppdraget och andra väsentliga faktorer med avseende på uppfyllandet av uppdraget. Dessa faktorer relativa betydelse bestäms enligt följande principer:

- placeringsfondens mål, investeringsfilosofi och speciella risker
- transaktionens särdrag
- särdrag för de penninginstrument som är mål för transaktionen
- de handelsplatsers särdrag till vilka transaktioner kan styras

Värdepappersförmedlaren som mottagit uppdraget uppfyller uppdraget enligt sin egen förverkligingspolitik och på bästa möjliga sätt. Ifall portföljförvaltningen förmedlar ett uppdrag eftersträvar den till att välja en part som har bästa förutsättningar att garantera det bästa utförandet.

Fondernas uppdrag kan uppfyllas utanför reglerade marknader och på liknande marknader. Fondernas uppdrag kombineras i huvudsak inte med varandra. Uppdragen kan ändå kombineras med varandra ifall detta inte sannolikt orsakar skada till någon som är part av de kombinerade uppdragen och till kombinationen tillämpas i brukvarande allokeringssprinciper för uppdragen. Ett bolag som hör till samma koncern som Fondbolaget kan vara som motpart i uppdraget som uppförs.

Fondbolaget kontrollerar regelbundet verksamhetslinjernas effektivitet och kvaliteten på utkontrakterade uppdrag och förmedling till samarbetspartners samt åtgärdar vid behov eventuella brister.

Fondbolagets ersättningssystem

UB Fondbolag Ab:s ersättningssystem baserar sig på det ersättningssystem som tillämpas av United Bankers koncernen, vilket överensstämmer med koncernens affärsstrategi, mål samt linjer och ligger i linje med företagets långsiktiga intressen samtidigt som det överensstämmer med både lagstiftning och god och effektiv riskhantering. Ersättningssystemet är godkänt av UB Fondbolag Ab:s styrelse och ytterligare information om ersättningssystemet finns tillgängligt på finska på adressen www.unitedbankers.fi.

Distansförsäljning

Fonduppdragen saknar ångerrätt. Dylika uppdrag är till exempel teckning, byte och inlösen av fonder. Kunden kan genom att följa förfarandet som beskrivs ovan under punkten "Uppgifter gällande placering i fonden" lösa in sina fondandelar.

Förhandsuppgifter om distansförsäljning, avtalsvillkor och kundbetjäning ges på finska enligt finsk lagstiftning.

Övervakande myndighet

Fondbolaget och Fonden övervakas av Finansinspektionen, PB 103, 00101 Helsingfors, tfn 010 831 51, fax 010 831 5328 och e-post kirjaamo@finanssivalvonta.fi.

Lösning av tvister

I frågor som berör fondplacering bör kunden i första hand vara i kontakt med Fondbolaget. Fondbolaget bör omedelbart meddelas om fel i tjänsten och därtill eventuellt tillhörande krav. Om det uppstår tvister mellan Fondbolaget och kunden angående fondplacering, som inte kan avvecklas i samråd med varandra, kan kunden vända sig till Försäkrings- och finansrådgivningens sida för att få information i anknytning till tjänsterna och vid behov hänskjuta tvisterna till Värdepappersnämndens behandling.

Försäkrings- och finansrådgivningens kontaktuppgifter är:

Försäkrings- och finansrådgivningen, Porkalagatan 1, 00180 Helsingfors. E-post info@fine.fi tfn 09 6850 120.

Mer information och kontaktformulär finns på www.fine.fi.

Finsk lag tillämpas på Fondbolagets och Fondens verksamhet.



- FONDBOLAG -

UB Fondbolag Ab

Aleksandersgatan 21 A, 00100 Helsingfors

tel. 09 2538 0280

fax 09 2538 0259

www.unitedbankers.fi