



-FONDBOLAG-

FONDPROSPEKT



UB Fondbolag Ab – 21.8.2020

Fondprospektet kompletteras av fondens stadgar, fondens faktablad samt fondens avgifter. Investeringen bör bekanta sig med fondens faktablad och stadgar innan investeringen fattar ett investeringsbeslut.

Prospektets disposition och tillgänglighet av information

Detta enligt lagen om placeringsfonder avsedda fondprospekt består av alla UB Fondbolag Ab:s (hädanefter "Fondbolag") förvaltade fonder, exklusive fastighetsfonder och kapitalfonder, hänfödda allmänna del och den kompletteras av Fondbolagets varje förvaltade fonds stadgar och faktablad.

Varje fonds specifika fondegenskaper (bland annat investeringsfilosofi, investerarmålgrupp samt fondens risk-avkastningsprofil) framgår från respektive fonds faktablad och stadgar.

Fondens stadgar, faktablad, fondernas årsberättelser och halvårsrapporter erhålls kostnadsfritt från Fondbolagets kontor. På begäran av investeraren förmedlas ett skriftligt fondprospekt kostnadsfritt.

Fondbolag

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 är dotterbolag till United Bankers Ab.

Fondbolaget förvaltar de placeringsfonder och specialplaceringsfonder som nämns i tabellen som hittas på nästa sida. Alla fonder är registrerade i Finland och deras stadgar har godkänts av den finska Finansinspektionen.

Fondbolaget har utkontrakterat portföljförvaltningen, marknadsföringen och försäljningen av de investeringsfonder som den förvaltar till sina koncernbolag UB Kapitalförvaltning Ab och VISIO Varainhoito Oy.

Fondbolagets compliance-verksamhet och riskhanterings 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 identifiera och kontrollera intressekonflikt situationer förebygga/hindra/förhindra dem 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.

Bolagets styrelse:

Timo Ronkainen, Director, Institutionella kunder, UB Kapitalförvaltning Ab.
Styrelseordförande

Rainer Häggblom, Styrelse ordförande för Häggblom & Partners Ab, The Forest Company Ltd och Dovre Ab
Styrelse medlem

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

Verkställande direktör:

John Ojanperä

Fondens namn	Fondens startdatum	Stadgarna i kraft från och med	Kapitalförvaltare	Försäljning/ marknadsföring	Merger historik
Placeringsfond UB Asia REIT Plus	9.2.2007	26.10.2019	UB Kapitalförvaltning Ab	UB Kapitalförvaltning Ab	
Placeringsfond UB Amerika	31.12.2004	18.3.2020	UB Kapitalförvaltning Ab	UB Kapitalförvaltning Ab	
UB EM Frontier Real Assets	30.5.2018	18.3.2020	UB Kapitalförvaltning Ab	UB Kapitalförvaltning Ab	
Placeringsfond UB EM Infra	30.10.2007	26.10.2019	UB Kapitalförvaltning Ab	UB Kapitalförvaltning Ab	UB Russia 15.7.2013
Placeringsfond UB Europa REIT	10.5.2004	18.3.2020	UB Kapitalförvaltning Ab	UB Kapitalförvaltning Ab	
Placeringsfond UB Global REIT	7.2.2005	18.3.2020	UB Kapitalförvaltning Ab	UB Kapitalförvaltning Ab	UB Pension 17.5.2017, UB Real REIT 23.6.2020
Placeringsfond UB Infra	17.1.2006	18.3.2020	UB Kapitalförvaltning Ab	UB Kapitalförvaltning Ab	
Placeringsfond UB Nord Amerika REIT	15.12.2014	18.3.2020	UB Kapitalförvaltning Ab	UB Kapitalförvaltning Ab	

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.

Revisorer

För UB Fondbolag Ab och dess förvaltade specialplacerings- och placeringsfonder har som revisorer valts CGR- sammanslutningen Ab Tuokko Ltd med CGR Janne Elo som huvudansvarig revisor och CGR Mika Järvinen som revisorssuppleant.

Övervakande myndighet

Finansinspektionen
Snellmansgatan 6, PB 103
00101 Helsingfors
tel. +35891835329
fax +35891835328
epost: kirjaamo@finanssivalvonta.fi

Information om placeringsfonder och alternativa investeringsfonder

Placeringsfondsverksamhet är verksamhet som i Finland regleras av den finska lagen om placeringsfonder och övervakas av den finska Finansinspektionen. Fondbolaget samlar in de medel som privatpersoner, samfund och stiftelser har placerat i placeringsfonden och placerar dem diversifierat i diverse värdepapper i placeringsfondens namn.

Placeringsfonden delas i lika stora fondandelar som ger likvärdiga rättigheter till fondens egendom. Placeringsfonden ägs av de personer, samfund och stiftelser som har investerat i fonden, i relation till sina investerade tillgångar, då man tar i beaktande fondandelsseriernas och -arternas relativa värden.

Placeringsfondens och fondandelens värde räknas dagligen under samtliga dagar då depositionsbanker normalt är öppna i Finland ("bankdag").

En specialplaceringsfond är en fond som har rätt att avvika från riskspridningsprincipen i lagen om placeringsfonder. Antalet placeringsobjekt i en specialplaceringsfond får till exempel vara färre än i en vanlig placeringsfond. Av fondens namn ska framgå att det är fråga om en specialplaceringsfond. Specialplaceringsfonder har sedan år 2014 reglerats av regelverken för alternativa investeringsfonder.

Teckning och inlösen av fondandelar

En fondandel berättigar till en del av placeringsfondens medel som delas enligt mängden fondandelar. Fondandelar kan tecknas och lösas in hos Fondbolaget och i andra teckningsställen som har bestämts av Fondbolagets styrelse. Fondandelarna tecknas i fondandelens värde på teckningsdagen och inlöses i fondandelens värde på inlösningsdagen. Information om fastställandet av varje fonds tecknings- och inlösendagar finns i fondens stadgar.

Ifall medel för inlösen bör skaffas genom försäljning av placeringsobjekt, ska försäljningen ske utan oskälig fördröjning, senast inom två veckor från det att inlösen krävdes från Fondbolaget. På detta sätt förverkligas inlösen till fondandelsvärde för den dagen som pengarna från försäljningen av placeringsobjektet har erhållits. Finansinspektionen kan av särskilda skäl bevilja lov till att överskrida tidsfristen.

Fondbolaget kan avbryta teckningen av fondandelarna om andelsägarnas intresse befordrar det eller på grund av något annat särskilt betungande skäl. Fondbolaget kan tillfälligt avbryta inlösen av andelarna, om marknadsstället, vid beaktande av fondens investeringsfilosofi, kan anses vara huvudmarknadsställe, är stängt av annat än ett förutsebart skäl eller handeln på ifrågasatt varande marknadsställe är begränsat, eller på grund av störningar i normal informationsförmedling.

Fondandelarnas tecknings- och inlösningsavgifter finns tillgängligt på OmaUB-hemsidan.

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 ifrågasatt 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.

vars minsta teckningsbelopp bestäms av det marknadsområde där fondandelarna är tecknade och omräkningen är endast möjlig för enheter inom detta marknadsområde.

Fondernas årliga provisioner och avgifter samt fondernas minimateckningar

Fond	Förvaltningsprovision	Teckningsprovision	Inlösningsprovision	Minimateckning
Regionala aktiefonder				
Placeringsfond UB Amerika A ^{1&4&6}	1 %	1 %	1 %	1 000 e
Placeringsfond UB Amerika T/1 ²	0,8 %	1 %	1 %	500 000 e

Infrastruktursaktiefonder

Placeringsfond UB EM Infra A ^{1&4&6}	1,7 %	2 %	1 %	1 000 e
Placeringsfond UB EM Infra T/I ^{1&3}	0,9 %	2 %	1 %	2 000 000 e
Placeringsfond UB EM Infra I ^{1&2}	1,3 %	2 %	1 %	500 000 e
Placeringsfond UB Infra A ^{4&6}	1,4 %	2 %	1 %	1 000 e
Placeringsfond UB Infra T/I ²	0,8 %	2 %	1 %	500 000 e

Fastighetsaktiefonder

Placeringsfond UB Asia REIT Plus A ^{1&4&6}	1,7 %	1 %	1 %	1 000 e
Placeringsfond UB Asia REIT Plus T/I ^{1&3}	0,9 %	1 %	1 %	2 000 000 e
Placeringsfond UB Asia REIT Plus I ^{1&2}	1,3 %	1 %	1 %	500 000 e
Placeringsfond UB Europa REIT A ^{4&6}	1,2 %	1 %	1 %	1 000 e
Placeringsfond UB Europa REIT T/I ²	0,7 %	1 %	1 %	500 000 e
Placeringsfond UB Global REIT A ^{4&6}	1,4 %	1 %	1 %	1 000 e
Placeringsfond UB Global REIT T/I ²	0,8 %	1 %	1 %	500 000 e
Placeringsfond UB Nord Amerika REIT A ^{4&6}	1,2 %	1 %	1 %	1 000 e
Placeringsfond UB Nord Amerika REIT T/I ²	0,7 %	1 %	1 %	500 000 e

Övriga fonder

Placeringsfond UB EM Frontier Real Assets A ^{1&4&6}	1,7 %	1%	1%	1000 e
Placeringsfond UB EM Frontier Real Assets I ^{1&2}	0,9 %	1 %	1 %	1 000 000 e

1) Omfattar även en prestationsbaserad förvaltningsavgift, se faktablad och stadgar för mera information

2) Minimizeckningen är 1000 euro ifall det sammanlagda värdet av kundens placeringar hos UB, inklusive denna teckning, uppgår till minst 2 miljoner euro.

3) Minimizeckningen är 1000 euro ifall det sammanlagda värdet av kundens placeringar hos UB, inklusive denna teckning, uppgår till minst 5 miljoner euro.

- 4) Ifall teckningsuppdraget utfärdas via en nättjänst är minimiteckningsbeloppet 100 euro.
- 5) Ifall teckningsuppdraget utfärdas via en nättjänst är fondens teckningsavgift högst 1 % av teckningsbeloppet.
- 6) Fondens minimiteckning är 20 euro ifall teckningen görs via en sådan fondportal med vilken UB Fondbolag överenskommit om upprätthållande av register över samtliga genom fondportalen gjorda teckningar.

Tecknings- och inlösningsprovisionerna i tabellen ovan är maximibeloppet som kan debiteras för en investering i samband med registrering och inlösen. Fondbolaget har rätt att avvika från ovan angivna minimiteckningsbelopp på grundval av kriterier som fastställts av Fondbolagets styrelse (t.ex. fondförvaltning, personal eller storkunder). Tilläggsinformation gällande undantag är tillgängligt hos Fondbolaget.

Som ersättning för sin verksamhet debiterar Fondbolaget ett förvaltningsarvode, bestående av en fast eller en fast och en avkastningsrelaterad del. Det högsta tillåtna fasta och eventuella avkastningsbaserade förvaltningsavgiften samt debiteringsgrunden framgår i paragrafen "Ersättning ur fondens tillgångar" i de enskilda fondstadgarna. Den fasta och eventuella avkastningsbaserade förvaltningsavgiften beaktas i det dagligen fastställda andelsvärdet och debiteras inte separat av fondandelsägarna.

Fonder som kan debitera en avkastningsbaserad förvaltningsavgift, har rätt att debitera en avkastningsrelaterad förvaltningsavgift endast då fondens totala avkastning har varit bättre än referensavkastningen för varje fond från den tidpunkt det varit möjligt att debitera en prestationsbaserad förvaltningsavgift från fondens tillgångar. Därtill förutsätts att fondens avkastning överskrider den föregående högsta nivån (s.k. High Water Mark-principen).

Avkastningsdifferensen till jämförelseindexet kalkyleras dagligen och därigenom fastställs Fondbolagets rätt till prestationsbaserat förvaltningsarvode på daglig basis.

Förutom en fast och avkastningsbaserad förvaltningsavgift debiterar förvaringsinstitutet månadsvis, på basis av faktura, ett förvaringsarvode av fonden, förmedlingsavgifter relaterade till värdepappershandel samt eventuella överlåtelseskatter och kostnader för investeringsanalyser för portföljförvaltning förvärvade av tredje parter. Utöver dessa kan fondens tillgångar användas till att betala kostnader som väsentligen relaterar till investeringsverksamhet. Dessa kostnader kan till exempel innefatta transaktionsavgifter i samband med överlåtelse och/eller registrering av värdepapper mellan olika register som upprätthålls av underordnade förvaringsinstitut och transaktionsavgifter som debiteras av utländska underordnade förvaringsinstitut för relaterade tjänster från tredje part och i huvudsak bankrelaterade placeringskostnader.

Fonderna kan även investera i andra placeringsfonder, special placeringsfonder eller alternativa placeringsfonder. För fondernas placeringar i andra fonder debiteras förvaltningsarvoden i enlighet med gällande prislista. Däremot debiteras inga tecknings- eller inlösningsavgifter. Ifall fondens tillgångar placeras i fonder som förvaltas av Fondbolaget, görs placeringar i fondserien med förmånligast förvaltningsarvode.

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) Fondens värdeberäkning är förhindra eller försvårad på grund av orsaker utanför Fondbolaget kontroll, 3) någon exceptionell händelse stör finansmarknadens 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 förhindra eller försvårad på grund av orsaker utanför Fondbolaget kontroll, 2) någon exceptionell händelse stör finansmarknadens 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.

Beräkning av Fondens värde

Fondernas värde beräknas enligt varje fonds stadgar genom att avdra fondens skulder (blankade aktier till deras marknadsvärde, fondens ackumulerade förvaltnings- och förvaringsavgiftsskuld och andra skulder) från fondens tillgångar (värdepapper, derivatpositionernas nettovärde, kontanta medel och andra medel med räknat ackumulerad avkastning).

Värdepapper, penningmarknadsinstrument, fonder och derivatinstrument som hör till fonden, värderas till marknadsvärde. Ifall det inte finns ett pålitligt marknadsvärde att tillgå, kan Fondbolaget definiera värdet enligt dokumenterade objektiva motiv satta av Fondbolagets styrelse. Utlandsvaluta-denominerade rater förvandlas till euro-denominerade genom att använda valutakurser (spot), baserade på offentliga prisövervakningssystem. Depositionerna värderas genom att till kapitalet tillägga den ränta som ackumulerats, på det sättet som definierats av Fondbolagets styrelse. Låne- och repoavtal värderas till de marknadsvärden av värdepappren och penningmarknadsinstrumenten, som är objekt för avtalet, som råder under värderingsstunden.

Fondmedlens värdeberäkningsdag framgår från delen "Beräkning av fondens värde" i varje fonds stadgar.

Beräkning av fondandelens värde

Fondbolaget räknar fondandelens värde på varje bankdag. Fondbolaget offentliggör värdet på fondandelen på Fondbolagets internetsida senast under den bankdagen som följer av beräkningen. Fondandelens värde anges i euro.

Värdet på fondandelen är Fondens värde (Net Asset Value, "NAV") dividerat med antalet utelöpande fondandelar. Fondandelens värde räknas med två (2) eller fyra (4) decimalers noggrannhet beroende på fonden.

Hantering av eventuella avvikelser i beräkningen av fondens värde

Fondbolaget upprätthåller en förteckning över eventuella avvikelser i beräkningen av varje fonds värde. Förteckningen finns tillgänglig hos Fondbolaget. När man fastställer en faktisk avvikelse i beräkningen av fondens värde tillämpas senare presenterade principer. I de situationer där gränsen för en faktisk avvikelse i värde beräkningen överskrids följs Finansinspektionens och Fondbolagets interna procedurer. Fonderna klassificeras enligt tillväxtandelens årliga volatilitet, i fyra klasser enligt följande:

Fondens volatilitet	Faktisk avvikelse (% av NAV)
≥ 10 %	≥ 0,5 %
≥ 5 % < 10 %	≥ 0,3 %
> 2 % < 5 %	≥ 0,2 %
≤ 2 %	≥ 0,1 %

Klassifikationen görs enligt volatiliteten som publicerats i halvårsrapporten eller årsberättelsen och den tillämpas tills nästa tal har publicerats. För nya fonders del görs klassifikationen i enlighet med volatilitetsindexet som publiceras i basfaktabladet, som fastställs på samma sätt som riskavkastningsprofilen klassificeras för ifrågavarande fond. Ifall man för fondens del av någon anledning inte har räknat ut eller publicerat volatilitetstalen i basfaktabladet, är den faktiska avvikelserna 0,1 %.

Faktiska avvikelsernas gränser som tillämpas till fonderna:

Placeringsfonden UB Asien REIT Plus.....	11,69 % (0,5 %)
Placeringsfonden UB Amerika.....	15,79 % (0,5 %)
Placeringsfonden UB EM Frontier Real Assets*.....	16,35 % (0,5 %)
Placeringsfonden UB EM Infra.....	13,06 % (0,5 %)
Placeringsfonden UB Europa REIT.....	11,66 % (0,5 %)
Placeringsfonden UB Global REIT.....	11,90 % (0,5 %)
Placeringsfonden UB Infra.....	10,24 % (0,5 %)
Placeringsfonden UB Nord Amerika REIT.....	15,85 % (0,5 %)

*Fondens volatilitet bestäms på basen av en kombination av fondens egen avkastningshistoria och en simulerad avkastningshistoria

Fondens tillväxt- och avkastningsandelar samt utdelning av avkastning

Förutom tillväxtandelar kan fonden ha avkastningsandelar. Fondbolagets årsstämma beslutar storleken av den årliga avkastningen som delas ut till avkastningsandelarnas ägare. Utdelningen av avkastningen eftersträvas vara konstant. Den avkastning som betalas till avkastningsandelarna avdras från det fondkapital som betalas åt avkastningsandelarna. Till tillväxtandelarna betalas ingen avkastning och deras värde förändras inte till följd av den avkastningen som betalas till avkastningsandelarna.

Avkastningen betalas till avkastningsandelens ägare som är märkt i Fondbolagets fondandelsregister på den dag som är bestämd av Fondbolagets årsstämma (avstämningsdag). Avkastningen betalas på den dagen som har bestämts av årsstämman, senast en månad från avstämningsdagen, till det bankkonto som är angett av fondandelsägaren. Ifall avkastningsandelens ägare inte

anmäلت ett bankkonto till Fondbolaget, till vilket avkastningen kan betalas, flyttas avkastningen som inte har blivit lyft under ett lopp på fem år räknad från den första avstämningsdagen, tillbaka till fondens medel.

Fondens huvudsakliga risker

Fondplaceraudet är alltid förknippat med risken om att man kan förlora det investerade kapitalet endera delvis eller helt och hållet. Det är typiskt för fonder att fondandelarnas värde endera kan stiga eller minska. Fondens tidigare avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Summan som betalas till investeraren i samband med inlösen av fondandelar kan vara mindre än vad investeraren har investerat i samband med teckningen. Den som placerar i fonden bör även ta i beaktande att fonden kan fusioneras med en annan fond eller att fonden kan uppdelas i två eller flera fonder. Fonden kan dessutom avslutas.

Fondplaceraudet är förknippat med olika typers risker beroende på fonden som är som placeringsmål. Som huvudregel kan man hålla att risken är minst för penningmarknads- och korta räntefonder som placerar i penningmarknader och högst för aktiefonder som placerar i utvecklande marknadsområden. I exceptionella marknadssituationer kan fondernas risker vara högre än vad som nämnts och risken att förlora de medel som har placerats i fonden kan stiga. Nedan finns närmare beskrivet olika risker som är förknippade med fondplaceraudet. De huvudsakliga riskerna som förknippar sig till en enskild Fond framgår från gällande Fondens faktablad.

Risk förknippad med värdefluktuationer i fonden (alla fonder)

Till fondplaceraudet ingår det värdefluktuationer, vars kraft varierar fond vis. Som följd av fondens dagliga värdefluktuationer kan investerarna förlora medel som de placerat i fonden. Fondens värdefluktuation mäts ofta med volatilitet. Desto högre den årliga volatiliteten är desto högre är risken förknippad med fondens värdefluktuationer.

Branschrisk (alla fonder)

Med branschrisk avses den allmänna utvecklingen av marknader som är investeringsmål för fonden, vilket påverkar fondens värde. Aktiefondernas utveckling påverkas till exempel av aktiemarknadernas globala utveckling.

Aktierisk (fonder som placerar i aktier)

Till fonder som placerar i aktier förknippas alltid aktierisk, risken att investeringens marknadsvärde minskar. Aktierisken mäts med standardavvikelsen, dvs. med volatiliteten, som beskriver aktiens värdefluktuationer. En aktie vars värde är mycket varierande har en högre risk än en aktie vars värde varierar mindre. Aktierisken beror på risken som riktas till emittentens verksamhet.

Risk förknippad med geografisk koncentration (fonder som koncentrerar sig på specifika geografiska områden)

En fond som placerar i ett visst geografiskt område är förknippad med geografisk risk. Med denna risk avses att förändringar i framtidsutsikterna för ett specifikt geografiskt område kan ha betydande inverkan på fondplaceringarnas värde. Värdeutvecklingen av placeringar som riktar sig till ett specifikt geografiskt område kan skilja sig väsentligen från aktie- eller räntemarknadernas allmänna värdeutveckling.

Tillgångsklassrisk (alla fonder)

Fondens tillgångsklassrisk är högre desto större andel av placeringarna är koncentrerade i specifika tillgångsklasser så som aktier eller räntepaceringar. I blandfonder har man försökt minska på tillgångsklassrisken genom att diversifiera placeringarna i flera tillgångsklasser. I fonder som placerar i enstaka tillgångsklasser kan påverkningarna av förändrade framtidsutsikter för tillgångsklassen vara märkbara för fondens värde. Då fonden placerar till exempel bara i råmaterial är egendomsklassrisken större jämfört med det att placeringarna skulle diversifieras omfångsrikare i skilda tillgångsklasser.

Verksamhetsområdesrisk (fonder som koncentrerar sig på specifika verksamhetsområden)

Fonder som placerar till specifika sektorer eller verksamhetsområden är förknippade med sektor- eller verksamhetsområdesrisk. Med denna risk avses det att påverkningen av förändringar i en specifik sektors eller verksamhetsområdes framtidsutsikter kan vara märkbara på fondens placeringsmålsvärde. Värdeutvecklingen av placeringarna som är förknippade till en viss sektor eller till ett visst verksamhetsområde kan avvika märkbart från den allmänna utvecklingen på aktiemarknaden.

Valutakursrisk (fonder som placerar i andra än euro-denominerade fonder)

Fonden innehåller valutakursrisk när den placerar i andra än eurodenominerade värdepapper. Valutakursrisken som ingår i fonden är större desto mera det finns av andra än eurodenominerade investeringar i fonden och desto mera de i ifrågavarande valutornas värde fluktuerar i förhållande till euron. När valutan av fondens investeringsmål deprecieras påverkar det negativt på fondens värde och då valutan apprecieras påverkar det positivt på fondens värde.

Ränterisk (fonder som innehåller räntepaceringar)

Fonden innehåller ränterisk när den placerar i investeringsmål som betalar ränta. Med ränterisk avses det att en ändring på räntenivån påverkar på räntepaceringarnas värde och därmed också på fondens värde. En ökning av den allmänna räntenivån

påverkar negativt på de ränteplaceringars värde som är fondens investeringsmål och tvärtom en minskning på räntenivån inverkar positivt på fondens ränteplaceringars värde. Ränterisk som fonden innehåller beskrivs av durationen. Den ränterisk som fonden innehåller (modifierad duration), är desto större desto längre den återstående löptiden är för de ränteplaceringar som är investeringsmål för fonden. Därmed innehåller långa räntefonder normalt högre ränterisk än penningmarknads- och korta räntefonder.

Kreditrisk (fonder som innehåller ränteplaceringar)

Fonders ränteplaceringar innehåller kreditrisk, vilket innebär att de i fråga varande ränteplaceringarnas emittenter, garantier eller andra parter inte av någon anledning presterar så som man kommit överens om för återbetalningen av lånet. På fondens värde påverkar förändringar i marknadens uppskattningar om kreditriskens storlek för olika emittenter i olika marknadssituationer. När sannolikheten stiger för ränteplaceringars emittentens återbetalningsproblem sjunker de i fråga varande ränteplaceringarnas värde och påverkar negativt på fondens värde. Respektive när sannolikheten för betalningsproblemen minskar påverkar det positivt på fondens värde. Sådana räntefonder som placerar i obligationslån emitterade av företag som har givits låg kreditvärdighet (high yield-lån), innehåller högre kreditrisk än till exempel sådana räntefonder som placerar huvudsakligen i obligationslån emitterade av euro-områdets stater.

Likviditetsrisk (alla fonder)

Med fondens likviditetsrisk avses en situation där värdepapper som är mål för fondens investeringar inte kan realiseras inom en önskad tid och/eller till ett skäligt pris. Fondandelens värde kan påverkas av det att investeringsobjekt måste realiseras under ogynnsamma tider. Ifall likviditetsrisken är hög sker handel med värdepapper sällan eller handelns volym är låg. Genomförande av köp eller säljning av värdepapper i sådan här likviditetssituation kan placeringens värde röra sig kraftigt upp- eller neråt speciellt om transaktionens storlek är stor. Även en situation där handel med värdepapper inte är möjligt till exempel på grund av ett verksamhetsbrott på börserna kan uppfattas som likviditetsrisk. Realisationen av likviditetsrisk kan vid sidan om prisutvecklingen av värdepapper påverka även på tidtabellen av genomförandet av fondinlösen.

Avvecklingsrisk (alla fonder, speciellt fonder som placerar i tillväxtmarknader)

Med avvecklingsrisk avses risken om det att värdepapperstransaktionens motpart inte skulle handla enligt de avtalade villkoren även fast den andra parten har uppfyllt sina avtalsförpliktelser. Avvecklingsrisken är högre i värdepappers- och valutatransaktioner som sker mellan kontinenterna, eftersom clearingen av transaktionerna kan ske i olika tidszoner. Avvecklingsrisken är större på tillväxtvärdepappersmarknader än en motsvarande risk för de utvecklade värdepappersmarknader, bland annat på grund av skillnader i handelsmetoder. Tillväxtsaktiemarknader är ännu i utvecklingsfasen på grund av vilket fördröjning i clearingen av värdepapperstransaktionernas kan även förskjuta förverkligandet av fondandelarnas inlösen.

Politisk risk (alla fonder)

De marknader som är mål för fondens investeringar kan innehålla politisk risk, som kan realiseras som marknadsrisk som påverkar på fonden. Som sådan politisk risk kan man till exempel anse krig samt oförväntade förändringar i ekonomiska politiken eller i den politiska miljön på marknadsområdet som är investeringsmål för fonden. Dessa kan ha oförväntad effekt på de värdepapprens priser som är mål för fondens investeringar. Den politiska risken kan även realiseras i situationer där staten beslutar om att nationalisera bolaget som är som mål för fondens investeringar. Marknaderna som är som mål för fondens investeringar kan innehålla politisk risk som kan realiseras som operativ risk som påverkar fonden. Politisk risk av detta slag kan framträda som olika sanktioner så som till exempel skattekonsekvenser, valutabestämmelser och svårigheter i att ta hem medlen från utlandet. Dessa faktorer kan ha påverkan på de värdepapprens priser eller fonders inlösentidtabeller som är mål för fondens investeringar.

Aktiv risk (alla fonder)

Fondens kommande värdeutveckling beror på portföljförvaltarens investeringsverksamhetens framgång. Aktiv risk är risk som följer av aktivt portföljförvaltande i fondens utveckling i förhållande till jämförelseindexet. Med aktiv portföljförvaltning, alltså med att ta aktivt ställning till placeringsobjektens positiva eller negativa framtida utveckling, syftar man till att nå en högre avkastning än jämförelseindexet. En aktiv ställning framträder ofta så att fondens investeringarnas betoningar skiljer sig från jämförelseindexet. Portföljförvaltaren överbetonar de placeringsobjekt som enligt dennes syn ger en högre avkastning för fonden och underbetonar däremot placeringar med lägre avkastningsförväntningar. Som följd av aktiv risk kan fondens värdeutveckling skilja sig från jämförelseindexets värdeutveckling.

Operativa risker (alla fonder)

Med operativ risk avses en sådan risk med fondens investeringsmål som försakas av till exempel investeringsmålets yttre faktorer och av teknologi eller av bristande verksamhet av personalen, organisationen eller de interna processerna. Dessa risker kan realiseras till exempel som IT-systemens verksamhetsstörningar i transaktionernas clearing- och depositionssystem, vilket kan komplicera handel med värdepapper som är mål för fondens investeringar.

Force Majeure risk (alla fonder)

Med Force Majeure risker avses faktorer som inte beror på avtal, som är oförutsedda och som medför överväldigande konsekvenser, som orsakar risk för verksamhetens kontinuitet och av vilka kontraktmotparterna inte är ansvariga för. Force Majeure risker kan vara till exempel allvarliga naturkatastrofer, uppror, strejk och stridslägen. Realiseringen av Force Majeure risker kan påverka märkbart på till exempel priserna på de värdepapper som är mål för fondens investeringar eller på fondens möjligheter att göra handel med värdepapper. Som följd av det här kan Force Majeure riskernas realisering även påverka på fonduppdragets genomförningstidtabeller.

Målen med fondens bolagsstyrning

Syftet med Fondbolagets bolagsstyrning är framför allt övervakandet av aktieägarnas gemensamma intressen så, att ägandepolitiken ska syfta till en långsiktig värdeökning av fondens äganden. Andelsägarnas gemensamma intressen avser en möjligast bra utveckling av andelsägarnas fondandelar i relation till de investeringsfilosofier och risknivåer som finns beskrivna i fondens stadgar.

Om användandet av aktieägandens röstmakt i fonder som förvaltas av Fondbolaget bestäms alltid från fall till fall i fondbolagets styrelse. Deltagandet i bolagsstämman sker endast i undantagsfall, då när det i bolagsstämman behandlas ett ärende, som fondbolagets styrelse anser vara synnerligen märkbar för värdeutvecklingen av bolagets aktier som är mål för investeringarna. Styrelsen ger i varje situation detaljerade röstningsinstruktioner.

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

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 erhållet 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.

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 företagens 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.

Avgifter eller provisioner till tredje parter

Fondbolaget kan betala provision enligt fondförsäljningen till fondbolagets ombudsmän som mottar tecknings- eller inlösenuppdrag. Provisionens belopp kan basera sig på fondteckningarnas och/eller -inlösningarnas storlek eller på det befintliga totala kapitalet som finns placerade i fonderna. Provisionens syfte är att täcka möjliga kostnader för ombudsmännen som uppkommer från teckning, inlösen och administration av fonder. Med provisioner försöker man även främja kundservice samt att möjliggöra ombudsmännens verksamhet som fondbolagets ombudsman. Avgifter eller provisioner åt tredje parter minskar inte på avkastning som ackumuleras från fonden till kunden och därmed är betalningen av provisioner inte i strid med kundens intressen.

Beskattning

Beskattning av fonderna

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 gjort 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 skattedeclaration. 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 underskottsgottgårelsen 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 1 000 euros gränserna, 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. Skattemyndigheterna skickar information om andelsägarnas innehav och händelser även till utländska skattemyndigheter (s.k. FATCA och CRS-samarbete).

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

Adressen för överklagningar och lösning av tvister

I frågor som berör fondplacering bör kunden i första hand vara i kontakt med Fondbolaget.

Om det uppstår tvister mellan Fondbolaget och kunden angående fondplaceringen, som inte kan avvecklas i samråd med varandra, kan kunden vända sig till Försäkrings- och finansiärernas sida för att få information i anknäring till tjänsterna och vid behov hänskjuta tvisterna till Värdepappersnämndens behandling.

Försäkrings- och finansiärernas kontaktuppgifter är:

Försäkrings- och finansiärerna, Porkkalagatan 1, 00180 Helsingfors. Epost: info@fine.fi
tel. +358 9 6850 120.

Tilläggsinformation och kontaktblankett finns tillgängligt på adressen www.fine.fi

Information om hanteringen av fondernas 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 förklarar inte själv uppdragen som berör fondens handel. Fondernas portföljförvaltning har blivit utkontrakterad till antingen UB koncernbolaget, UB Kapitalförvaltning Ab och till ett av koncernens utomstående kapitalförvaltningsbolag. Fondbolaget har auktoriserat portföljförvaltaren till att ge order i den fondens namn som portföljförvaltaren förvaltar. Portföljförvaltnarna 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 av Fondbolaget.

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 förklaringspolitik 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 allokeringprinciper 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.

Tilläggsinformation om distansförsäljning

Enligt konsumentskyddslagstiftningens 6a kapitel bör man vid distansförsäljning av placeringsfonder ge följande information:

- När konsumenten gör ett beslut angående finansiärstjänster i distansförsäljning, till exempel i nät- eller mobilbanken, har konsumenten i vissa fall rätten att återkalla det gjorda kontraktet.
- Återkallningsmöjligheten finns dock inte när man tecknar investeringsprodukter vilkas värde fluktuerar enligt ändringar som sker på marknaden. Kunden har därmed inte rätten att återkalla ett uppdrag eller kontrakt som hänför sig till placeringsfonder.
- Trots detta kan kunden i punkten "Teckning och inlösen av fondandelar" lösa in de fondandelar som kunden äger i enlighet med det beskrivna förfarandet.



- FONDBOLAG -

UB Fondbolag Ab

Aleksandersgatan 21 A, 00100 Helsingfors

tel.: +358 9 2538 0280

fax: +358 9 2538 0259

www.unitedbankers.fi