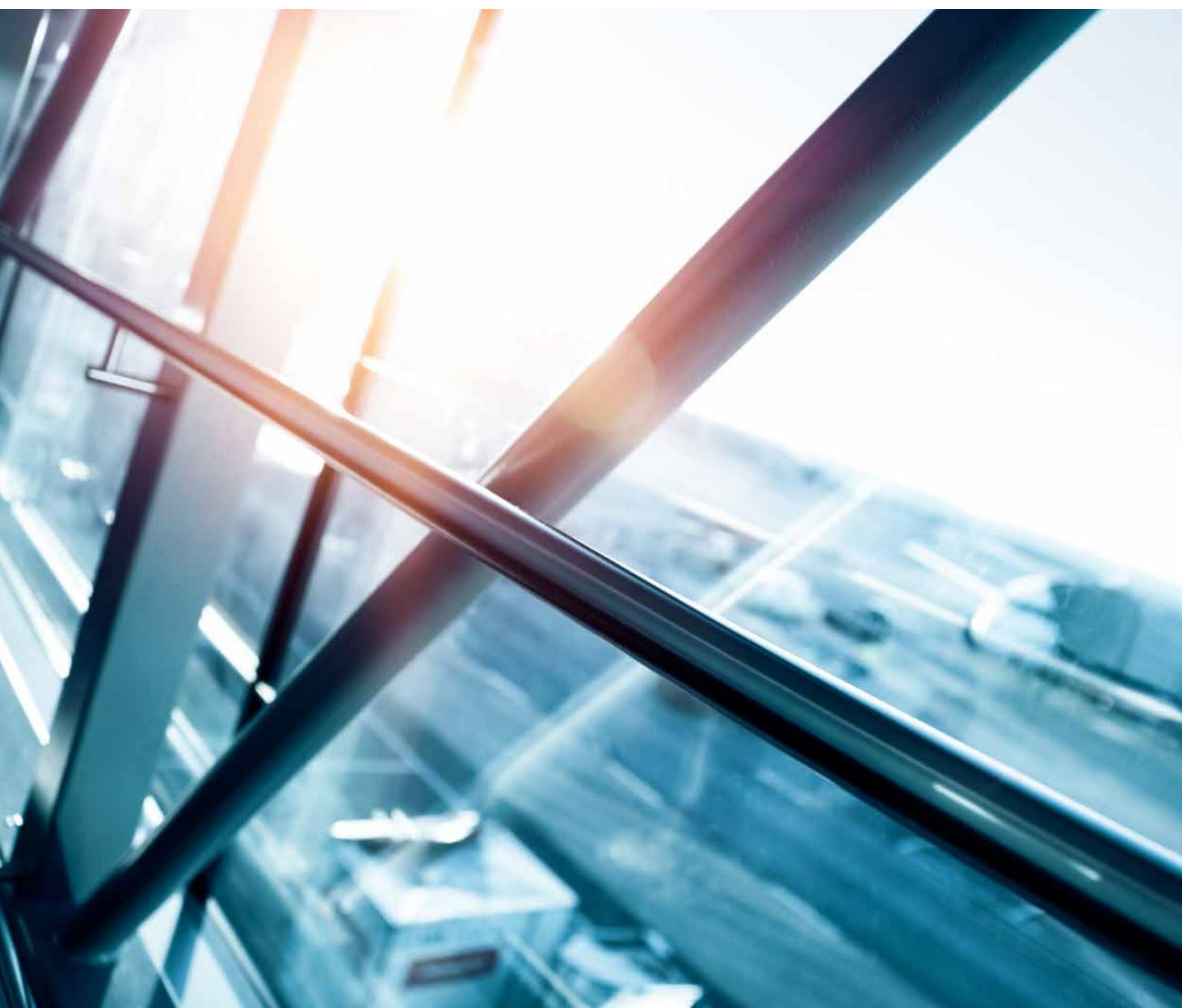




# Henkilösijoittajan opas

---



# Tervetuloa sijoittamaan suomalaisiin yrityslainoihin

Olemme tehneet yrityslainoihin sijoittamisesta niin helppoa kuin mahdollista – turvallisuudesta tinkimättä. Sijoittamiseen ja palvelumme käyttöön liittyy siitä huolimatta monia yksityiskohtia, jotka voivat vaatia tarkennuksia selkeän kokonaiskuvan saavuttamiseksi. Kokosimme ne oppaaksi helpottaaksemme palvelun käyttöönottoa.

Tämä opas on tarkoitettu henkilöasiakkaillemme. Oppaassa käydään vaihe vaiheelta läpi sijoittajatilin luominen, sijoitusten tekeminen, sijoitusten hallinnointi ja analysointi sekä sijoitusten realisoiminen käteiseksi.

Lisäksi oppaassa käydään läpi monia tärkeitä sijoittamiseen ja UB Rahoituksen palveluun liittyviä asioita. Jos haluat jostain aiheesta yksityiskohtaisempaa informaatiota, ota yhteyttä asiakaspalveluumme puh. 010 5244 520 (arkisin klo 9–16) tai asiakaspalvelu@ubrahoitus.fi



# Sisältö

|   |    |
|---|----|
| <b>1. Tärkeää tietoa ennen sijoittamisen aloittamista</b> ..... | 4  |
| Yleistä sijoittamisesta markkinapaikalla                        |    |
| Sijoittamisen riskit ja riskienhallinta                         |    |
| Sähköposti ja tietoturva  |    |
| <b>2. Sijoittajatilin luominen</b> .....                        | 4  |
| <b>3. Sijoituskohteena olevien lainojen arviointi</b> .....     | 6  |
| <b>4. Sijoittaminen yrityslainoihin</b> .....                   | 6  |
| Lainojen lyhennystavat  |    |
| Lainojen vakuudet ja takaukset                                  |    |
| Tiedot sijoituskohteena olevista lainoista                      |    |
| Sijoittaminen Automaattorilla                                   |    |
| Manuaalinen sijoittaminen                                       |    |
| <b>5. Sijoitusten analysointi</b> .....                         | 9  |
| <b>6. Sijoittajan kulut</b> .....                               | 10 |
| <b>7. Sijoitusten verokohtelu</b> .....                         | 10 |
| <b>8. Sijoitusten muuttaminen käteiseksi</b> .....              | 11 |
| Varojen nostaminen palvelusta                                   |    |
| Sijoitusten myyminen jälkimarkkinapalvelussa                    |    |

# 1. Tärkeää tietoa ennen sijoittamisen aloittamista

## 1.1 Yleistä sijoittamisesta markkinapaikalla

UB Rahoitus Oy toimii välittäjänä sijoittajien ja rahoitettavien yritysten välillä. Markkinapaikalla voi sijoittaa valmiiksi arvioitujen yrityslainojen osuuksiin. Sijoituksia voi tehdä manuaalisesti valitsemiinsa lainoihin tai automaattisesti valitsemiensa kriteerien mukaisesti. Jokaisen yrityslainaa hakevan yhtiön taloudellinen tilanne arvioidaan yhteistyössä Suomen Asiakastieto Oy:n kanssa. Jokaiselle yrityslainaa hakevalle yritykselle lasketaan yksilöllinen lainankantokyky ja korkoprosentti luottoluokituksen ja yrityksen taloustietojen pohjalta.

## 1.2 Sijoittamisen riskit ja riskienhallinta

Kaikkeen sijoitustoimintaan sisältyy riski sijoitetun pääoman menettämisestä osittain tai kokonaan. Sijoituspäätöstä tehdessään sijoittajan tulee tukeutua omiin analyysiinsä sijoituskohteesta sekä selvittää sijoitukseen liittyvät edut ja riskit. Sijoittajan tulee tehdä itsenäinen arvio sijoittamisen oikeudellisista, verotuksellisista ja taloudellisista seurauksista.

Sijoittajan kannalta keskeisiin riskeihin lukeutuvat muun muassa lainanottajan maksukykyyn heikkeneminen, tuoton eroaminen odotetusta tai lainasopimuksen myymisen

vaikeus jälkimarkkinoilla. Luottoriskin pienentämiseksi UB Rahoitus tarkistaa lainanhakijaksi rekisteröityneen yrityksen luottotiedot lainahakemuksen tekemisen yhteydessä. UB Rahoitus ei vastaa luottotietoja ylläpitävien tahojen rekisterien ajantasaisuudesta.

Sijoituspäätöksen tekemistä helpottaakseen UB Rahoitus luokittelee sijoituskohteeksi avattavat yrityslainat luottoriskin perusteella. Matalaksi arvioitu luottoriski ei takaa lainanottajan takaisinmaksukykyä tai takaisinmaksuhalua tulevaisuudessa.

Lainasopimusten historiallinen tuotto ei ole tae tuotosta tulevaisuudessa. Varmin tapa pienentää velkakirjoihin ja vastapuoliin liittyvää riskiä on sijoitusten hajauttaminen useiden eri yritysten lainoihin.

## 1.3 Sähköposti ja tietoturva

Turvallisuussyistä sopimuksia tai muuta henkilötietoja sisältävää informaatiota ei lähetetä sähköpostitse. Ainoastaan tilisiirtolomake lähetetään asiakkaille sähköpostitse. Sähköpostia käytetään myös ilmoituksiin uusista viesteistä verkkopalvelussa. Tunnuksia, salasanaa tai muita henkilökohtaisia tietoja ei koskaan kysytä sähköpostitse.

# 2. Sijoittajatilin luominen

**Sijoittajatili luodaan UB Rahoituksen verkkopalvelussa. Sijoitussopimuksen sähköiseen allekirjoittamiseen tarvitaan pankkitunnukset, mutta sijoitustilin luomisen voi aloittaa ilman tunnuksiakin. Verkkopalvelu toimii salatulla yhteydellä.**

## 2.1 Sijoittajatilin perustaminen

- Siirry selaimella osoitteeseen: <https://www.ubrahoitus.fi/sijoittajatili>
- Valitse asiakastyypin
- Täytä sähköpostiosoitteesi
- Valitse salasana

| SIOJITTAJATILIN LUOMINEN – VAIHE 1 / 7  |                      |   |
|---|----------------------|---|
| Sijoittajaksi voivat rekisteröityä sekä yksityishenkilöt että yritykset ja yhteisöt. Laki velvoittaa meidät palveluntarjoajana tunnistamaan ja tuntemaan asiakkaamme hyvin, näin ollen meidän tulee esittää rekisteröitymisen yhteydessä jonkin verran kysymyksiä. Kaikki tiedot käsitellään luottamuksellisesti. |                      | > Tutustu rekisteröitymisen yhteydessä täytettäviin tietoihin |
| Asiakastyypin   | Sähköpostiosoite     |   |
| <input type="text" value="Henkilöasiakas"/>   | <input type="text"/> |   |
| Salasana  | Salasana uudestaan   |   |
| <input type="text"/>  | <input type="text"/> |   |

## 2.2 Sijoittajaprofiilin määrittäminen

Sijoittajaprofiiliin määritellään omat henkilö- ja yhteystiedot sekä henkilötunnus. Lisäksi lomakkeeseen tulee täyttää ensisijainen verotusmaa ja sijoitustoiminnassa käytettävän pankkitilin numero.

## 2.3 Asiakastietojen täyttäminen

Laki velvoittaa meidät palveluntarjoajana tunnistamaan ja tuntemaan asiakkaamme hyvin. EU:n rahanpesua estävä direktiivi edellyttää meitä kysymään sijoittajilta seuraavia tietoja:

- Kansalaisuus, verotusmaa(t), taloudellinen ja poliittinen asema sekä koulutustausta
- Kokemus sijoitustoiminnasta ja sijoitustoiminnan luonne
- Tiedot sijoitusvarallisuudesta ja -tavoitteista

Kaikki tiedot käsitellään luottamuksellisesti.

## 2.4 Sopimuksen hyväksyminen

Sijoitussopimus allekirjoitetaan sähköisesti henkilökohtaisilla pankkitunnuksilla oman pankin verkkopalvelun kautta. Sähköinen tunnistautuminen on välttämätöntä hakijan henkilöllisyyden varmistamiseksi ja väärinkäytösten estämiseksi.

Sähköisen allekirjoittamisen teknisestä toteutuksesta vastaa yhteistyökumppanimme Signicat AS. Signicatin avulla pystymme tarjoamaan asiakkaillemme EU-direktiivin mukaiset sähköiset allekirjoitukset. Signicat on alansa markkinajohtaja Pohjoismaissa.

## 2.5 Rahan siirtäminen palveluun

Rahan siirtäminen palveluun tapahtuu tilisiirtona asiakkaan käyttämän pankin verkkopalvelun kautta. Tilisiirron pienin kertasiirtosumma on 50 euroa. UB Rahoitus perii 1 % siirtopalkkion, mikäli käyttäjän markkinapaikalle siirtämien varojen kokonaissumma jää alle 50 000 euron.

## Kuukausisäästäminen ja toistuvat tilisiirrot

Mikäli asiakas käyttää palvelua kuukausisäästämiseen ja haluaa siirtää tietyn summan kuukausittain tililtään palveluumme, valitaan "Pankki"-kohdassa vaihtoehdoksi tilisiirto. Tämän jälkeen toimitamme sähköpostitse tilisiirtolomakkeen. Käyttämällä tilisiirtolomakkeessa olevia tietoja voi verkkopankissa tehdä tilisiirtolomakkeen mukaisen toistuvan maksun.

## 2.6 Automaattorin käyttöönotto

Automaattorin tarkoituksena on helpottaa ja nopeuttaa sijoittamista palvelussa. Automaattoriin voi halutessaan tehdä sääntöjä palvelussa olevien sijoittamattomien varojen sijoittamiseksi. Automaattori tarkistaa palveluun tulevat uudet sijoituskohteet ja sijoittaa sijoitustilillä käytössä olevia varoja annettujen sääntöjen mukaisesti.

Automaattorin asetukset

Tilille jätettävä saldo

0 €

Yksittäisen yhtiön suurin mahdollinen paino sijoitussalkussa

10 %

Automaattorin käyttöä varten tarvitaan erillinen sopimus, joka tulee allekirjoittaa sähköisesti ennen Automaattorin aktivoitumista.

Yksityiskohtaisemmat ohjeet Automaattorin valinnoista ja käytöstä löytyvät kohdasta 4.4 – Sijoittaminen Automaattorilla.

# 3. Sijoituskohteena olevien lainojen arviointi

**Ennen yrityslainan avaamista sijoituskohteeksi määritämme lainaa hakevan yhtiön lainankantokyvyn ja sijoituskohteena olevan yrityslainan koron. Sijoituskohteen korko määritellään sijoitukseen kohdistuvan kokonaisriskin mukaan.**

Jokaisen yrityslainaa hakevan yhtiön taloudellinen tilanne arvioidaan yhteistyössä Suomen Asiakastieto Oy:n kanssa. Yhtiön luottoluokitus toimii pohjana koron määrittelylle, mutta lainan riski arvioidaan aina kokonaisuutena yhtiöstä saatavilla olevien taloustietojen pohjalta.

UB Rahoitus laskee yhtiölle lainankantokyvyn, tekee arvion yrityksen maksukyvyistä lainakauden aikana ja arvioi sijoituskohteena olevan lainan kokonaisriskin. Lainan kokonaisriskin arviointiin vaikuttavat yrityksen taloustietojen ja maksukyvyn ohella mahdolliset lainan henkilötakaajat sekä mahdollinen lainan vakuutena oleva reaaliomaisuus. Lainaan sisältyvän kokonaisriskin pohjalta lainan vuosikorko määritellään välille 3,5–13,5 %.

## Ensisijaiset perusteet yritysten lainoittamiseen

### 3.1 Yritys on rekisteröity Suomeen

UB Rahoituksen markkinapaikalle hyväksytään vain Suomeen rekisteröityjä yhtiötä, joiden yhtiömuoto on avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö, osakeyhtiö tai julkinen osakeyhtiö. Markkinapaikalle ei hyväksytä toiminimiä eikä yksityishenkilöitä.

### 3.2 Yrityksen luottoluokitus on AAA–A

Lainaa hakevan yhtiön luottoluokituksen on oltava Suomen Asiakastieto Oy:n luokituksen mukaisesti AAA, AA+, AA, A+ tai A\*. Luottoluokituksen, liikevaihdon, tuloksen, taseen ja rahoitettavan hankkeen mahdollisten vaikutusten avulla arvioidaan yrityksen maksukyky sekä lasketaan jokaiselle yritykselle lainankantokyky ja lainalle vuosikorko. Mahdolliset lainan henkilötakaajat tai lainan vakuutena oleva reaaliomaisuus saattavat laskea lainan korkoa, mutta eivät vaikuta yhtiölle myönnettävän luoton enimmäismäärään.

### 3.3 Maksukyvyn säilyminen

Vastuullisen luotonmyönnön periaatteiden mukaisesti kaikkien markkinapaikalle hyväksytyjen yhtiöiden pitää selvittää lainan takaisinmaksusta kassavirrallaan. Markkinapaikalle ei hyväksytä sellaisia hankkeita, joiden seurauksena lainaa hakevat yhtiöt ajautuvat taloudellisiin vaikeuksiin.

\*Hankkeissa, jotka rahoitetaan yhdessä pankin tai muun vakiintuneen päärahoittajan kanssa, voidaan laina välittää myös B-luottoluokituksen yrityksille.

# 4. Sijoittaminen yrityslainoihin

**Sijoituksia voi tehdä joko manuaalisesti tai automaattisesti sijoittajan valitsemien kriteerien mukaisesti. Sijoitukset kohdistuvat osuuksiin valmiiksi arvioiduista yrityslainoista. Manuaalista ja automaattista sijoittamista voidaan haluttaessa käyttää rinnakkain.**

Lainasijoituksista maksettavat korot ja lyhennykset kertyvät suoraan sijoitustilille. Sijoitustilillä olevat varat voi käyttää uusiin sijoituksiin tai nostaa palvelusta omalle pankkitililleen milloin tahansa. UB Rahoituksen jälkimarkkinapalvelussa voi lisäksi ostaa ja myydä lainojen sijoitusosuuksia kesken lainakauden.

## 4.1 Lainojen lyhennystavat

### Kuukausilyhenteiset lainat

Kuukausilyhenteisessä lainassa lainan ottanut yritys maksaa lyhennyksen ja koron kuukausittain tasaerissä.

Korkoa maksetaan vain jäljellä olevalle lainapääomalle. Lainasijoituksesta kuukausittain palautuva pääoma ja korko maksetaan heti suorituksen jälkeen sijoitustilille.

### **Kertalyhenteiset lainat**

Kertalyhenteisessä lainassa koko lainapääoma lyhennetään kerralla laina-ajan päättyessä. Lainasta maksetaan korkoa koko lainapääomalle laina-ajan loppuun asti. Lainasijoituksesta kuukausittain maksettava korko ja laina-ajan päättyessä palautuva pääoma siirretään heti suorituksen jälkeen sijoitustilille.

### **Kuukausi- ja kertalyhenteisten lainojen yhdistelmät**

Kuukausi- ja kertalyhenteisen lainan yhdistelmä sisältää sekä kuukausi- että kertalyhenteistä lainaa. Kertalyhenteisen lainan osuus sovitaan etukäteen, ja se voi olla 20–60 % lainan kokonaispääomasta. Korko ja pääoma palautuvat sijoittajalle vastaavasti kuin kyseessä olisivat erilliset kuukausi- ja kertalyhenteiset lainat.

## **4.2 Lainojen vakuudet ja takaukset**

Lainan vakuutena voi olla reaaliomaisuutta ja/tai sille voidaan antaa henkilötakaus.

### **Reaalivakuudet**

Lainalle mahdollisesti määritellyn reaalivakuuden osuus voi olla 20–100 % lainasummasta. Reaalivakuus huomioidaan lainan kokonaisriskiarviossa, joka vaikuttaa lainan korkoon. Tarkemmat tiedot mahdollisista reaalivakuuksista löytyvät yksittäisten lainojen tiedoista.

### **Henkilötakaukset**

Mikäli lainalle on annettu henkilötakauksia, niiden osuus lainasummasta voi olla 25–100 %. Henkilötakaukset on huomioitu lainan kokonaisriskiarviossa, joka vaikuttaa lainan korkoon. Tarkemmat tiedot mahdollisista henkilötakauksista ja takaajista löytyvät yksittäisten lainojen tiedoista.

## **4.3 Tiedot sijoituskohteena olevista lainoista**

Jokaisesta sijoituskohteeksi hyväksytystä yritysainasta ja lainaa hakeneesta yhtiöstä on tarjolla seuraavat tiedot:

### **Yhtiön perustiedot**

- Yhtiön nimi ja Y-tunnus
- Osoitetiedot
- Yhtiömuoto ja kotipaikka
- Kaupparekisteriin rekisteröitymisen päivämäärä
- Hallituksen jäsenet
- Toimitusjohtaja
- Tilintarkastaja
- Pääomistajat

### **Tiedot lainasta**

- Haettavan lainan kokonaissumma
- Lainan vuosikorko
- Laina-aika
- Lyhennystapa
- Lainan mahdolliset henkilötakaajat ja takaussummat
- Tiedot lainan vakuutena mahdollisesti olevasta reaaliomaisuudesta

### **Tietoa liiketoiminnasta ja rahoitettavasta hankkeesta**

- Kuvaus liiketoiminnasta
- Hankekuvaus
- Kuvaus hankkeen vaikutuksista liiketoimintaan
- Merkittävät viimeaikaiset tapahtumat yrityksen toiminnassa

### **Yhtiön taloustiedot**

- Suomen Asiakastieto Oy:n määrittämä luottoluokitus
- Tuloslaskelma (viimeisin tilikausi ja kaksi edeltävää tilikautta)
- Tase (viimeisin tilikausi ja kaksi edeltävää tilikautta)
- Tunnusluvut (viimeisin tilikausi ja kaksi edeltävää tilikautta)
- Yhtiön mahdolliset muut olemassa olevat lainat
- Mahdolliset merkittävät viimeaikaiset tapahtumat
- Tilinpäätösennusteet

### **Perustietoasiakirja**

UB Rahoitus tarjoaa jokaisesta sijoituskohteena olevasta yritysainasta yhdenmukaisen perustietoasiakirjan pdf-muodossa. Perustietoasiakirja on Valtiovarainministeriön joukkorahoitusta koskevan asetuksen (8.12.2016, joukkorahoituslain 11 momentti) mukainen standardoitu asiakirja, josta näkyy kaikki keskeiset tiedot joukkorahoituksen saajasta, tarjottavasta lainasta ja sijoitukseen oleellisesti liittyvistä riskeistä.

### Automaattorin asetukset

**Tilille jätettävä saldo**

0 €

---

**Yksittäisen yhtiön suurin mahdollinen paino sijoitussalkussa**

10 %

– +

---

**Laina-ajan maksimipituus**

7 vuotta

– +

---

**Keskimääräinen sijoitusriski**

20

– +

**Sijoitetaanko kaikkiin maakuntiin**

Kyllä  Ei

---

**Sijoitetaanko kaikkiin toimialoihin**

Kyllä  Ei

---

**Toimialojen painotus**

20

– +

---

**Arvio sijoitusten kohdistumisesta luottoluokittain**

Arvio perustuu palveluun aiemmin sijoituskohteiksi avautuneiden lainojen tietoihin.

| Luottoluokka | Osuus sijoituksista (%) |
|--------------|-------------------------|
| AAA          | 10                      |
| AA+          | 34                      |
| AA           | 20                      |
| A+           | 31                      |
| A            | 5                       |

## 4.4 Sijoittaminen Automaattorilla

Automaattorin tarkoituksena on helpottaa ja nopeuttaa sijoittamista palvelussa. Automaattoriin voi halutessaan tehdä sääntöjä sijoitustilillä olevien varojen uudelleen sijoittamiseksi. Automaattori tarkistaa palveluun tulevat asiakkaalle sopivat uudet sijoituskohteet ja sijoittaa sijoitustilillä käytössä olevia varoja annettujen sääntöjen mukaisesti.

### Automaattorin asetukset

Automaattoriin määritetään asetukset, joita käytetään automaattisen sijoittamisen pohjana.

#### Tilille jätettävä saldo

Sijoittaja voi määrittää sijoitustilille minimissään jätettävän saldon. Automaattori voi sijoittaa muiden määritettyjen ehtojen mukaisesti tilillä olevasta pääomasta tämän summan ylittävän osuuden. Sijoitustilin saldo voi nousta siirrettäessä rahaa palveluun tai lainojen korkojen ja palautuvan lainapääoman tilitysten myötä.

#### Yksittäisen yhtiön suurin mahdollinen paino sijoitussalkussa

Sijoittaja määrittää yksittäisen yhtiön suurimman mahdollisen painon (1–10%) niin manuaalisten kuin Automaattorilla tehtyjen sijoitusten osalta. Automaattori huomioi myös mahdolliset manuaalisesti tehdyt sijoitukset saman yhtiön lainoihin. Asetus ei estä sijoittamasta erikseen manuaalisesti yksittäisen yhtiön lainaan Automaattoriin määritettyä

osuutta ylittävää määrää. Mikäli Automaattoria käyttöön otettaessa sopivia sijoituskohteita ei ole heti saatavilla, pyrkii Automaattori hajauttamaan sijoitukset määritysten mukaisesti välittömästi sopivien lainakohteiden tullessa tarjolle.

#### Laina-ajan maksimipituus (1–7 vuotta)

Sijoittaja voi säätää Automaattorin avulla sijoituskohteeksi valittavien lainojen pisintä mahdollista laina-aikaa. Laina-ajan maksimipituuden määrittäminen kovin lyhyeksi voi hidastaa sopivien sijoituskohteiden löytämistä, mutta nopeuttaa sijoitusten tulouttamista sopivien kohteiden löydyttyä.

#### Keskimääräinen sijoitusriski (1–20)

Lainojen keskimääräinen sijoitusriski tarkoittaa kaikkien sijoituskohteina olevien lainojen keskimääräistä sijoitusriskiä. Sijoitusriskin keskiarvo lasketaan yksittäisille lainoille määritetystä kokonaisriskistä. Yksittäisen lainan sijoitusriski määrittyy Suomen Asiakastieto Oy:n luottoluokituksen pohjana toimivan yhtiön riskipistemäärän ja lainalle määritetyn takauksen tai vakuuden perusteella. Tehtyjen sijoitusten keskimääräinen painotettu keskiarvo ei saa ylittää määriteltyä sijoitusriskiä.

#### Alueelliset ja toimialakohtaiset rajaukset

Automaattorin avulla sijoittaja voi määrittellä sijoitusalueeksi koko Suomen tai valita haluamansa maakunnat. Sijoituskohteita voi rajata myös toimialakohtaisesti.



## Arvio sijoitusten kohdistumisesta luottoluokittain

Automaattori antaa arvon sijoitusten kohdistumisesta luottoluokittain, vuotuisesta kesikorosta ja keskimääräisestä laina-ajasta asetuksia muutettaessa. Arvio perustuu palveluun aiemmin sijoituskohteiksi avattujen lainojen tietoihin.

Automaattorin tekemien sijoitusten jakauma luottoluokittain ja kesikorko voivat poiketa merkittävästi arviosta riippuen tarjolle tulevista lainakohteista. Arvion tarkoituksena on antaa suuntaa, miten sijoitusten hajautus toimii annetuilla asetuksilla.

Automaattori antaa myös varoituksen, mikäli näyttää todennäköiseltä, että määritellyillä asetuksilla varojen sijoittaminen Automaattorilla on hidasta.

## Sopimus Automaattorin käytöstä

Automaattoria käytettäessä sijoittajan tulee allekirjoittaa sähköisesti erillinen sopimus Automaattorin käyttöä koskien ennen Automaattorin aktivoitumista.

## Automaattorin asetusten muokkaaminen

Automaattorin asetusten muokkaaminen on mahdollista UB Rahoituksen palvelussa milloin tahansa. Mikäli Automaattorin asetuksiin tehtävät muutokset ovat merkittäviä, voi uusien asetusten mukaisten sijoituskohteiden löytäminen olla vaikeaa. Muutokset Automaattorin asetuksiin tulee hyväksyä sähköisellä allekirjoituksella.

## 4.5 Manuaalinen sijoittaminen

Rekisteröityneillä sijoittajilla on käytettävissään lista kaikista avoimista lainoista, joiden osuuksiin on mahdollista sijoittaa. Manuaalisesti sijoitettaessa sijoittaja voi valita yksittelen haluamansa yrityslainat ja niihin sijoitettavat summat.

Manuaalisia sijoituksia voi tehdä avoimien lainojen lisäksi myös ostamalla muiden palvelua käyttävien sijoittajien myyntiin asettamia lainaosuuksia. Myyntiin asetettuja lainasijoituksia voi ostaa tarjottuun hintaan tai jättää niistä oman ostotarjouksen.

Jokaisen manuaalisen sijoituksen yhteydessä lähetetään tietoturvasyistä tekstiviestinä kertakäyttöinen tunnus, jolla sijoitus pitää vahvistaa.

# 5. Sijoitusten analysointi

## Rekisteröityneellä sijoittajalla on palvelussamme jatkuvasti käytettävissään ajantasaiset tiedot sijoituksistaan ja niiden kassavirroista.

Kaikki alla olevat tiedot voi järjestää seuraavien haku-ehtojen mukaisesti: lainannostopäivämäärä (alku–loppu), lainasumma (minimi–maksimi), laina-aika (minimi–maksimi) ja luottoluokka.

### Yhteenveto

Yhteenvetoon on koottu lainasijoitusten lukumäärä, vuotuisen kesikorko, sijoitusten kokonaissumma, lainaosuuksien hankintahinta, lainojen ostot, pääoman takaisinmaksut, korkotuotto, lainojen myynnit, toteutuneet luottotappiot, kulut ja sijoitusvaraukset lainoihin.

### Lainojen allokaatio luottoluokituksittain

Sijoitusten allokaatiota voi tarkastella yhtiön luottoluokituksen mukaan lainaa nostettaessa: lainasijoitusten lukumäärä,

osuus sijoituksista, kesikorko, sijoitettu pääoma, lainasijoitusten avoin pääoma, saatu korkotuotto, avoin korkotuotto, maksuviive.

### Palvelu havainnollistaa kaaviokuvien avulla:

- Toteutuneiden korkotuottojen kumulatiivisen kehityksen
- Lainojen takaisinmaksut lyhennysten erääntymiskausittain
- Maksuviiveen pituuden luottoluokituksen mukaan
- Lainasaatavat luottoluokittain

## 6. Sijoittajan kulut

**Sijoitustilin luominen UB Rahoituksen verkkopalveluun on maksutonta. Perimme sijoitusasiakkailta palkkioita alla olevan hinnaston mukaisesti palvelussa tapahtuvaan sijoitustoimintaan liittyvistä rahansiirroista.**

### Siirtopalkkio

UB Rahoitus veloittaa varojen siirrosta markkinapaikalle 1 % siirtopalkkion. Mikäli siirrettävien varojen kokonaissumma on vähintään 50 000 euroa, ei palkkiota peritä.

### Hallinnointipalkkio

UB Rahoitus perii 1 % hallinnointipalkkion jokaisen takaisin maksetun lainanlyhennyksen pääomasta.

### Myynti jälkimarkkinalla

UB Rahoitus perii 1 % palkkion jälkimarkkinalla myytävän lainaosuuden myyntihinnasta.

**Huom.** Mahdolliset lainojen maksumuistutus- ja viivästyskorkokulut peritään lainanottajalta ja viivästyskorot tilitetään sijoittajalle.

## 7. Sijoitusten verokohtelu

**Henkilösijoittajat maksavat veroa kaikesta korkotulosta normaalin voimassaolevan verotuskäytännön mukaisesti.**

Henkilöasiakkailtamme pidätetään verot automaattisesti jokaisesta lainan takaisinmaksun korkotulon osuudesta ja raportoidaan automaattisesti verottajalle. Verottajalle automaattisesti lähetettävän raportin lisäksi henkilöasiakkamme saavat ladattua palvelustamme vuosittaisen veroraportin pdf-muodossa.

- Automaattinen veronpidätys korkotulosta
- Automaattinen raportti verottajalle
- Vuosittainen veroraportti sijoittajalle

Joukkorahoituslainojen luovutuksesta syntyneet tappiot ovat verovähennyskelpoisia eli tappioita kohdellaan kuten perinteisemmissä sijoituskohteissa.

Lisätietoja verotuksesta ja verovähennyskelpoisuudesta sekä Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisuja löytyy osoitteesta [vero.fi](http://vero.fi).



UB Rahoitus on osa United Bankers -konsernia. UB Rahoituksen toimiva johto on osakkaana yhtiössä ja sen perustajaosakkaat ovat niin ikään edelleen mukana kehittämässä UB Rahoituksen palvelua ja liiketoimintaa.



## 8. Sijoitusten muuttaminen käteiseksi

**Jälkimarkkinapalvelun kautta lainasijoituksia on mahdollista ostaa tai myydä myös lainakauden aikana. Näin lainasijoitusten muuttaminen käteiseksi onnistuu tarvittaessa myös ennen laina-ajan päättymistä.**

### 8.1 Varojen nostaminen palvelusta

Palvelun käyttäjät voivat halutessaan siirtää sijoitustilillä käytettävissä olevat varat palvelun kautta omalle pankkitililleen.

### 8.2 Sijoitusten myyminen jälkimarkkinapalvelussa

Jälkimarkkinapalvelun kautta omia lainasijoituksiaan voi myydä muille palvelua käyttäville sijoittajille myös lainakauden aikana. Sijoittaja määrittelee itse lainaosuuden myyntihinnan. Lainasijoituksen ostaja joko hyväksyy ja ostaa kyseisen sijoituksen tai vaihtoehtoisesti tekee erillisen ostotarjouksen, joka myyjän on hyväksyttävä ennen kauppohen syntymistä.

UB Rahoitus perii jälkimarkkinapalvelun kautta myytävästä lainaosuudesta 1 % palkkion myyntihinnasta. Palkkio peritään osuuden myyjältä.



*Nostetta liiketoimintaan*



**UB RAHOITUS**

**Asiakaspalvelu puh. 010 5244 520** arkisin klo 9–16

**Helsinki** Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki

**Oulu** Sepänkatu 20, 90100 Oulu

**asiakaspalvelu@ubrahoitus.fi • www.ubrahoitus.fi**