



-RAHASTOYHTIÖ-

## RAHASTOESITE



UB Rahastoyhtiö Oy — 18.5.2017

Tätä rahastoesitystä täydentävät kunkin rahaston säännöt.  
Sijoittajan tulee ennen sijoituspäätöstään tutustua myös rahaston avaintietoesitteeseen ja rahaston sääntöihin.

## **Esitteen rakenne ja tietojen saatavuus**

Tämä sijoitusrahastolain mukainen rahastoesite koostuu kaikkia UB Rahastoyhtiö Oy:n (jäljempänä "Rahastoyhtiö") hallinnoimia rahastoja, pois lukien kiinteistörahastot ja pääomarahastot, koskevasta yleisestä osasta ja ja sitä täydentävät kunkin Rahastoyhtiön hallinnoiman rahaston säännöt ja avaintietoesitteet.

Kunkin rahaston rahastokohtaiset ominaisuudet (muun muassa sijoituspolitiikka, sijoittajakohderyhmä sekä rahaston riski-tuottoprofiili) ilmenevät kunkin rahaston avaintietoesitteestä ja säännöistä.

Rahastojen säännöt, avaintietoesitteet, rahastojen vuosikertomukset ja puolivuotiskatsaukset ovat vapaasti saatavissa Rahastoyhtiön toimipisteestä.

## **Rahastoyhtiö**

UB Rahastoyhtiö Oy (Y-tunnus 2118101-5) on perustettu 26.4.2007 ja sen kotipaikka on Helsinki. Yhtiön osakepääoma on 200 000 euroa ja sen toimialana on rahastotoiminta. Rahastoyhtiön ja kunkin rahaston tilikausi on 1.1.-31.12, ellei rahaston säännöissä ole toisin mainittu.

Rahastoyhtiö hallinnoi seuraavalla sivulla olevassa taulukossa lueteltuja sijoitusrahastoja ja erikoissijoitusrahastoja. Kaikki rahastot on rekisteröity Suomeen ja niiden säännöt on vahvistanut Suomen Finanssivalvonta.

Rahastoyhtiö on ulkoistanut hallinnoimiensa sijoitusrahastojen salkunhoitoa, markkinointia ja myyntiä konserniyhtiöilleen UB Omaisuudenhoito Oy:lle ja UB Real Asset Management Oy:lle sekä VISIO Varainhoito Oy:lle seuraavan sivun taulukon mukaisesti.

Rahastoyhtiön compliance-toiminto ja riskienhallinnan arviointitoiminto hoidetaan emoyhtiö United Bankers Oyj:ssä. Sisäisen tarkastuksen toiminto on ulkoistettu KPMG Oy:lle.

Rahastoyhtiö on rekisteröitynyt Yhdysvaltain veroviraston IRS:n ylläpitämään FATCA-rekisteriin. Rahastoyhtiö toimii hallinnoimiensa rahastojen sponsorina FATCA-raportoinnissa. Rahastoyhtiön GIIN-tunnus on C83N57.00004.ME.246 ja sponsorina MA27AS.00000.SP.246.

### **Yhtiön hallitus:**

**Timo Ronkainen**

hallituksen puheenjohtaja

**Rainer Häggblom**

hallituksen jäsen

**Kari Kantola**

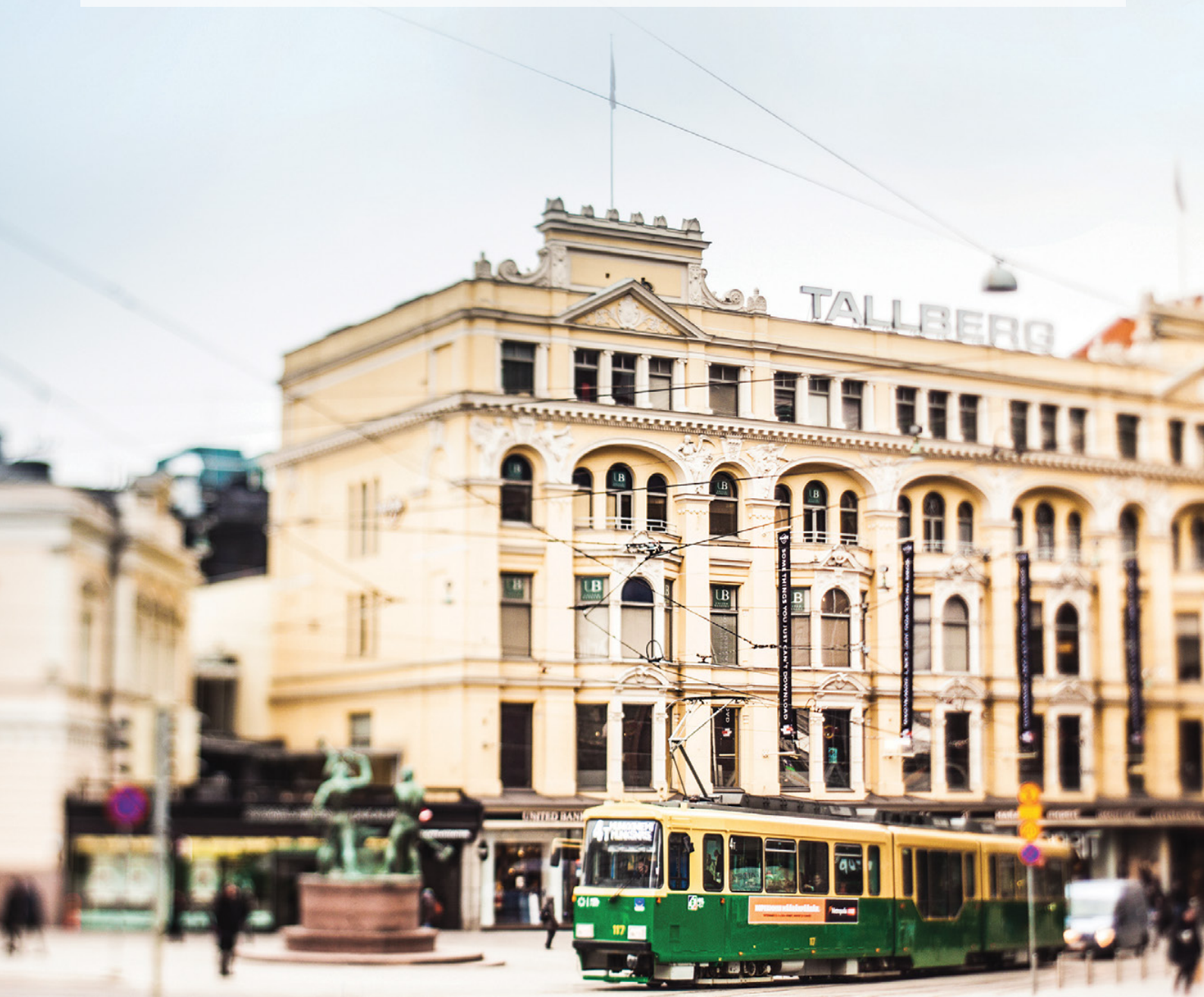
osuudenomistajien valitsema jäsen

### **Toimitusjohtaja:**

**John Ojanperä**



Rahasto	rahaston aloituspäivä	säännöt voimassa alkaen	salkunhoitaja	myynti/ markkinointi
Sijoitusrahasto UB Aasia REIT Plus	9.2.2007	18.12.2013	UB Real Asset Management Oy	UB Omaisuudenhoito Oy
Sijoitusrahasto UB Amerikka	31.12.2004	13.5.2017	UB Omaisuudenhoito Oy	UB Omaisuudenhoito Oy
Sijoitusrahasto UB EM Infra	30.10.2007	18.12.2013	UB Real Asset Management Oy	UB Omaisuudenhoito Oy
Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT	10.5.2004	28.12.2011	UB Real Asset Management Oy	UB Omaisuudenhoito Oy
Sijoitusrahasto UB Global REIT	7.2.2005	18.12.2013	UB Real Asset Management Oy	UB Omaisuudenhoito Oy
Sijoitusrahasto UB HR Suomi	30.4.2004	28.12.2011	UB Real Asset Management Oy	UB Omaisuudenhoito Oy
Sijoitusrahasto UB Infra	17.1.2006	28.12.2011	UB Real Asset Management Oy	UB Omaisuudenhoito Oy
Sijoitusrahasto UB Pohjois-Amerikka REIT	15.12.2014	12.11.2014	UB Real Asset Management Oy	UB Omaisuudenhoito Oy
Sijoitusrahasto VISIO Allocator	15.4.2010	28.3.2012	VISIO Varainhoito Oy	VISIO Varainhoito Oy
Sijoitusrahasto UB LCR Korko	28.9.2007	31.10.2016	UB Omaisuudenhoito Oy	UB Omaisuudenhoito Oy
Erikoissijoitusrahasto UB Korko Plus	8.10.2015	20.7.2016	UB Omaisuudenhoito Oy	UB Omaisuudenhoito Oy
Erikoissijoitusrahasto UB Smart	11.12.2006	12.7.2015	UB Omaisuudenhoito Oy	UB Omaisuudenhoito Oy
Erikoissijoitusrahasto UB View	28.9.2007	22.12.2009	VISIO Varainhoito Oy	UB Omaisuudenhoito Oy
Erikoissijoitusrahasto UB Real REIT	12.6.2012	15.6.2012	UB Real Asset Management Oy	UB Omaisuudenhoito Oy
Erikoissijoitusrahasto UB Reaaliomaisuus	31.3.2017	29.3.2017	UB Omaisuudenhoito Oy	UB Omaisuudenhoito Oy



## Säilytysyhteisö

Rahastojen säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori. Säilytysyhteisön päätoimiala on talletuspankkitoiminta ja kotipaikka Tukholma. Helsingin sivukonttorin osoite Unioninkatu 30, 00100 Helsinki.

## Tilintarkastajat

UB Rahastoyhtiö Oy on valinnut tilintarkastajaksi KHT-yhteisö Oy Tuokko Ltd:n ja varatilintarkastajaksi KHT Suvi Suonsivun.

Rahastojen osuudenomistajat ovat valinneet tilintarkastajaksi KHT Janne Elon ja varatilintarkastajaksi KHT Jari Miikkulaisen.

## Valvova viranomainen

Finanssivalvonta  
Snellmaninkatu 6, PL 103  
00101 Helsinki  
puhelin 010 831 51  
faksi 010 831 5328  
sähköposti kirjaamo@finanssivalvonta.fi

## Tietoa sijoitusrahastoista

Sijoitusrahastotoiminta on Suomessa sijoitusrahastolain sääntelemää ja Finanssivalvonnan valvomaa luvanvaraista toimintaa, jossa rahastoyhtiö kerää yksityishenkilöiltä, yhteisöiltä ja säätiöiltä niiden sijoitusrahastoon sijoittamat varat ja sijoittaa ne hajautetusti useisiin eri arvopapereihin sijoitusrahaston nimissä.

Sijoitusrahasto jakautuu keskenään yhtä suuriin rahasto-osuuksiin, jotka tuottavat yhtäläiset oikeudet rahastossa olevaan omaisuuteen. Sijoitusrahaston omistavat siihen sijoittaneet henkilöt, yhteisöt ja säätiöt sijoittamiensa varojen suhteessa ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen ja –lajien suhteelliset arvot.

Sijoitusrahaston ja rahasto-osuuden arvo lasketaan kunakin sellaisena päivänä, jolloin talletuspankit ovat yleisesti Suomessa avoinna ("pankkipäivä").

## Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus

Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen sijoitusrahaston varoista. Rahasto-osuuksia voidaan merkitä ja lunastaa rahastoyhtiössä sekä muissa rahastoyhtiön hallituksen päättämässä merkintäpaikoissa. Rahasto-osuudet merkitään rahasto-osuuden arvoon merkintäpäivänä ja lunastetaan rahasto-osuuden arvoon lunastuspäivänä. Tiedot kunkin rahaston merkintä- ja lunastuspäivien määräytymisestä ovat rahastojen säännöissä.

Mikäli varat lunastamiseen on hankittava myymällä sijoituskohteita, myynnin tulee tapahtua ilman aiheetonta viivytystä, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun lunastusta vaadittiin Rahastoyhtiöltä. Tällöin lunastus toteutetaan sille päivälle laskettuun rahasto-osuuden arvoon, jona rahat sijoituskohteiden myynnistä on saatu. Finanssivalvonta voi erityisestä syystä myöntää luvan edellä mainitun määräajan ylittämiseen.

Rahastoyhtiö voi osuudenomistajien edun sitä vaatiessa tai muusta erityisen painavasta syystä keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät. Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää osuuksien lunastukset, jos markkinapaikka, jota voidaan rahaston sijoituspolitiikka huomioon ottaen pitää päämarkkinapaikkana, on muusta kuin ennalta arvattavasta syystä suljettu tai kaupankäyntiä on sanotulla markkinalla rajoitettu tai normaaliin tiedonvälitykseen liittyvien häiriöiden vuoksi.

## Rahastojen vuosittaiset hallinnointipalkkiot sekä merkintä- ja lunastuspalkkiot

Rahasto	Hallinnointipalkkio (p.a.)	Merkintäpalkkio	Lunastuspalkkio	Minimimerkintä
<b>Korkorahastot</b>				
Erikoissijoitusrahasto UB Korke Plus	0,35 %*	0 %	0 %	10 000 e
Sijoitusrahasto UB LCR Korke	0,40 %	0 %	0 %	100 000 e
<b>Alueelliset osakerahastot</b>				
Sijoitusrahasto UB Amerikka A	1 %*	1 %	1 %	1 000 e
Sijoitusrahasto UB Amerikka K/T	0,8 %	1 %	1 %	500 000 e**
Sijoitusrahasto UB HR Suomi A	1 %	1 %	1 %	1 000 e
Sijoitusrahasto UB HR Suomi K/T	0,775 %	1 %	1 %	500 000 e**
<b>Infrastruktuuriosakerahastot</b>				
Sijoitusrahasto UB EM Infra A	1,7 %*	1 %	1 %	1 000 e
Sijoitusrahasto UB EM Infra K/T	0,9 %*	1 %	1 %	2 000 000 e***
Sijoitusrahasto UB EM Infra I	1,3 %*	1 %	1 %	500 000 e**
Sijoitusrahasto UB Infra A	1,4 %	1 %	1 %	1 000 e
Sijoitusrahasto UB Infra K/T	0,8 %	1 %	1 %	500 000 e**
<b>Kiinteistöosakerahastot</b>				
Sijoitusrahasto UB Aasia REIT Plus A	1,7 %*	1 %	1 %	1 000 e
Sijoitusrahasto UB Aasia REIT Plus K/T	0,9 %*	1 %	1 %	2 000 000 e***
Sijoitusrahasto UB Aasia REIT Plus I	1,3 %*	1 %	1 %	500 000 e**
Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT A	1,2 %	1 %	1 %	1 000 e
Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT K/T	0,7 %	1 %	1 %	500 000 e**
Sijoitusrahasto UB Global REIT A	1,4 %	1 %	1 %	1 000 e
Sijoitusrahasto UB Global REIT K/T	0,8 %	1 %	1 %	500 000 e**
Sijoitusrahasto UB Pohjois-Amerikka REIT A	1,2 %	1 %	1 %	1 000 e
Sijoitusrahasto UB Pohjois-Amerikka REIT K/T	0,7 %	1 %	1 %	500 000 e**
Erikoissijoitusrahasto UB Real REIT	1,45 %*	1 %	1 %	1 000 e
<b>Muut rahastot</b>				
Erikoissijoitusrahasto UB View	1 %*	1 %	1 %	1 000 e
Erikoissijoitusrahasto UB Smart A	1,5 %*	1 %	1 %	1 000 e
Erikoissijoitusrahasto UB Smart I	1 %	1 %	1 %	500 000 e**
Erikoissijoitusrahasto UB Reaaliomaisuus A	1,5 %*	2 %	2 %	1 000 e
Erikoissijoitusrahasto UB Reaaliomaisuus I	1,0 %*	1 %	1 %	500 000 e**

\* Lisäksi tuottosidonnainen hallinnointipalkkio, ks. tarkemmin avaintietoesite ja rahastoesite

\*\* Minimimerkintä 1 000 euroa, jos asiakkaalla on tämä merkintä mukaan lukien sijoituksia UB:lla yhteensä vähintään 2 miljoonan euron arvosta.

\*\*\* Minimimerkintä 1 000 euroa, jos asiakkaalla on tämä merkintä mukaan lukien sijoituksia UB:lla yhteensä vähintään 5 miljoonan euron arvosta.

## Rahastojen arvojen laskeminen

Rahastojen arvot lasketaan kunkin rahaston sääntöjen mukaisesti vähentämällä rahaston varoista (arvopaperit, johdannaispositioiden nettoarvo, käteisvarat ja muut varat mukaan lukien kertynyt tuotto) rahaston velat (lyhyeksi myydyt osakkeet markkinahintaansa, rahaston kertynyt hallinnointi- ja säilytyspalkkiovelka ja muut velat).

Rahastoon kuuluvat arvopaperit, rahamarkkinavälineet, rahastot ja johdannaisopimukset arvostetaan niiden markkina-arvoon. Mikäli luotettavaa markkina-arvoa ei ole saatavissa, voi rahastoyhtiö määrittellä arvon rahastoyhtiön hallituksen määrittämin objektiivisin perustein, mikä dokumentoidaan. Ulkomaanvaluutan määräiset erät muunnetaan euromääräisiksi käyttämällä valuuttakursseja (spot), jotka ovat saatavilla julkisista hinnanseurantajärjestelmistä. Talletukset arvostetaan lisäämällä pääomaan sille kertynyt korko rahastoyhtiön hallituksen määräämin tavoin. Laina- ja takaisinostosopimukset arvostetaan sopimusten kohteena olevien arvopapereiden ja rahamarkkinavälineiden arvostushetken markkina-arvon perusteella.

Rahastojen varojen arvostusajankohdat käyvät ilmi kunkin rahaston sääntöjen kohdasta ”rahaston arvon laskeminen”.

## Rahasto-osuuden arvon laskeminen

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kunakin pankkipäivänä. Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvon viimeistään laskentaa seuraavana pankkipäivänä Rahastoyhtiön internetsivulla. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroina. Rahasto-osuuden arvo on Rahaston nettovarallisuus (Net Asset Value, "NAV") jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan kahden (2) tai neljän (4) desimaalin tarkkuudella rahastosta riippuen.

## Rahastojen arvonlaskennan mahdollisten virheiden käsittely

Rahastoyhtiö ylläpitää luetteloa kunkin rahaston mahdollisista arvonlaskennan virheistä. Luettelo on nähtävillä rahastoyhtiössä. Olennaista arvonlaskennan virhettä määritettäessä sovelletaan jäljempänä esitettyjä periaatteita. Niissä tilanteissa, joissa olennaisen arvonlaskennan virheen raja ylittyy, toimitaan Finanssivalvonnan sekä Rahastoyhtiön sisäisten menettelytapohjeiden mukaisesti. Rahastot luokitellaan kasvuosuuden vuotuisen volatiliteetin perusteella neljään eri luokkaan seuraavasti:

<b>Rahaston volatiliteetti</b>	<b>Olennainen virhe (% pääomasta)</b>
≥ 10 % .....	≥ 0,5 %
≥ 5 % < 10 % .....	≥ 0,3 %
> 2 % < 5 % .....	≥ 0,2 %
≤ 2 % .....	≥ 0,1 %

Luokittelu tehdään puolivuosisikatsauksessa tai vuosikertomuksessa julkaistun volatiliteetin perusteella ja sitä sovelletaan kunnes seuraava luku on julkistettu. Uusien rahastojen osalta luokittelu tehdään edellä mainituissa katsauksissa julkistetun sijoitusrahaston aloittamishetkestä katsauskauden loppuun lasketun vuositason muunnetun volatiliteetti-tunnusluvun perusteella, mikäli sijoitusrahastolla on vähintään kolmen kuukauden tuottohistoria. Mikäli rahastolla on alle kolmen kuukauden tuottohistoria tai rahastolle ei jostain syystä ole laskettu tai julkistettu katsauksissa tai vuosikertomuksessa volatiliteetti-lukua, on olennainen virhe 0,1 %.

### **Rahastoihin sovellettavat olennaisen virheen rajat:**

Sijoitusrahasto UB Aasia REIT Plus .....	0,5 %
Sijoitusrahasto UB Amerikka.....	0,5 %
Sijoitusrahasto UB EM Infra .....	0,5 %
Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT .....	0,5 %
Sijoitusrahasto UB Global REIT .....	0,5 %
Sijoitusrahasto UB HR Suomi .....	0,5 %
Sijoitusrahasto UB Infra.....	0,5 %
Sijoitusrahasto UB Pohjois-Amerikka REIT .....	0,5 %
Sijoitusrahasto VISIO Allocator .....	0,3 %
Sijoitusrahasto UB LCR Korko .....	0,2 %
Erikoissijoitusrahasto UB Korko Plus .....	0,1 %
Erikoissijoitusrahasto UB Smart.....	0,3 %
Erikoissijoitusrahasto UB View.....	0,5 %
Erikoissijoitusrahasto UB Real REIT.....	0,5 %
Erikoissijoitusrahasto UB Reaaliomaisuus.....	0,3 %



## Rahastojen kasvu- ja tuotto-osuudet sekä tuotonmaksu

Rahastoissa voi kasvuosuuksien lisäksi olla tuotto-osuuksia. Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous päättää tuotto-osuuksien omistajille jaettavan vuotuisen tuoton määrästä. Tuotonjaossa pyritään tasaisuuteen. Tuotto-osuuksille maksettu tuotto vähennetään tuotto-osuuksille laskettavasta rahaston pääomasta. Kasvuosuuksille ei jaeta tuottoa eikä niiden arvo muutu tuotto-osuuksille jaettavan tuoton seurauksena.

Tuotto maksetaan tuotto-osuuksien omistajalle, joka on merkittynä rahastoyhtiön rahasto-osuusrekisteriin rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen määräämänä päivänä (täsmäytyspäivä). Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille yhtiökokouksen määräämänä maksupäivänä, joka on viimeistään kuukauden kuluttua täsmäytyspäivästä. Mikäli tuotto-osuuden omistaja ei ole ilmoittanut rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto voidaan maksaa, siirretään tuotto, jota ei ole nostettu viiden vuoden kuluessa sen ensimmäisestä nostopäivästä lukien, takaisin rahaston omaisuuteen.

## Rahastojen pääasialliset riskit

Rahastosijoittamiseen liittyy aina riski siitä, että sijoitetun pääoman voi menettää joko osittain tai kokonaan. Rahastoille on tyypillistä, että rahasto-osuuden arvo voi joko nousta tai laskea. Rahaston aikaisempi tuottohistoria ei ole taatua tulevasta tuotosta. Rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä sijoittajalle maksettava määrä voi olla vähemmän kuin sijoittaja on merkintää tehdessään sijoittanut. Rahastoon sijoittavan on myös otettava huomioon, että rahasto voidaan sulauttaa toiseen rahastoon tai rahasto voi jakautua kahdeksi tai useammaksi rahastoksi. Lisäksi rahasto voidaan lakkauttaa.

Rahastosijoittamiseen liittyy erityyppisiä riskejä sijoituskohteena olevasta rahastosta riippuen. Pääsääntönä voidaan pitää, että riski on pienin rahamarkkinoille sijoitavissa rahamarkkina- ja lyhyen koron rahastoissa ja suurin kehittyville markkina-alueille sijoitavissa osakerahastoissa. Poikkeuksellisissa markkinatilanteissa rahastojen riskit voivat olla mainittuja suuremmat ja riski menettää rahastoon sijoitettuja varoja voi kasvaa. Jäljempänä on kuvattu rahastosijoittamiseen liittyviä erilaisia riskejä tarkemmin. Yksittäiseen Rahastoon liittyvät keskeisimmät riskit ilmenevät kyseisen Rahaston avaintietoositteesta.

### Rahaston arvovaihteluun liittyvä riski (kaikki rahastot)

Rahastosijoittamiseen sisältyy arvovaihtelua, jonka voimakkuus vaihtelee rahastoittain. Rahaston päivittäisestä arvovaihtelusta johtuen sijoittajat saattavat menettää rahastoon sijoittamiaan varoja. Rahaston arvovaihtelua mitataan yleisesti volatiliteetilla. Mitä suurempi on rahaston vuotuinen volatiliteetti, sitä suurempi on rahaston arvovaihteluun liittyvä riski.

### Markkinariski (kaikki rahastot)

Markkinariskillä tarkoitetaan rahaston sijoituskohteena olevien markkinoiden yleistä kehitystä, joka vaikuttaa rahaston arvoon. Esimerkiksi osakerahastojen kehitykseen vaikuttaa maailmanlaajuisten osakemarkkinoiden kehitys.

### Osakeriski (osakkeisiin sijoittavat rahastot)

Osakkeisiin sijoittavaan rahastoon liittyy aina osakeriski eli riski sijoituksen markkina-arvon laskusta. Osakeriski mitataan standardipoikkeamalla eli volatiliteetilla, joka kuvaa osakkeen arvon vaihtelua. Osakkeella, jonka arvo vaihtelee suuresti, on suurempi riski kuin osakkeella, jonka arvo vaihtelee vähemmän. Osakeriski riippuu liikkeeseenlaskijan toimintaan kohdistuvasta riskistä.

### Maantieteelliseen keskittymiseen liittyvä riski (tietyille maantieteellisille alueille keskittyvät rahastot)

Tietyille maantieteelliselle alueelle keskittyvän rahaston sijoituksiin liittyy maantieteellinen riski. Tällä riskillä tarkoitetaan sitä, että tietyn maantieteellisen alueen tulevaisuudennäkymien muutoksien vaikutus rahaston sijoituskohteiden arvoon voi olla huomattava. Tietyille maantieteelliselle alueelle kohdistuvien sijoitusten arvonekehitys voi poiketa huomattavasti osake- tai korkomarkkinoiden yleisestä arvonekehityksestä.

### Omaisuuksien riski (kaikki rahastot)

Rahaston sisältämä omaisuusluokkariski on sitä korkeampi, mitä enemmän sijoitukset on keskitetty tiettyihin omaisuuslajeihin, kuten osakkeisiin tai korkosijoituksiin. Yhdistelmärahastoissa omaisuusluokkariskiä on pyritty pienentämään.

tämään hajauttamalla sijoitukset useisiin eri omaisuuslajeihin. Yksittäisiin omaisuuslajeihin sijoittavissa rahastoissa yksittäisen omaisuuslajin tulevaisuudennäkymien muutoksen vaikutus rahaston arvoon voi olla huomattava. Rahaston sijoittaessa esimerkiksi pelkästään raaka-aineisiin, omaisuusluokkariski on suurempi verrattuna siihen, että sijoitukset hajautettaisiin laajemmin eri omaisuusluokkien kesken.

### **Toimialariski (tietyille toimialoille keskittyvät rahastot)**

Tietylle sektorille tai toimialalle sijoittavaan rahastoon liittyy sektori- tai toimialariskiä. Tällä riskillä tarkoitetaan sitä, että tietyn sektorin tai toimialan tulevaisuudennäkymien muutoksien vaikutus rahaston sijoituskohteiden arvoon voi olla huomattava. Tiettyyn sektoriin tai tietylle toimialalle kohdistuvien sijoitusten arvonkehitys voi poiketa huomattavasti osakemarkkinoiden yleisestä arvonkehityksestä.

### **Valuuttakurssiriski (muihin kuin euromääräisiin sijoituskohteisiin sijoittavat rahastot)**

Rahasto sisältää valuuttakurssiriskiä, kun se sijoittaa muihin kuin euromääräisiin arvopapereihin. Rahastoon sisältyvä valuuttakurssiriski on sitä suurempi, mitä enemmän rahastossa on muita kuin euromääräisiä sijoituksia, ja mitä enemmän kyseisten valuuttojen arvo heilahtelee suhteessa euroon. Rahaston sijoituskohteiden valuutan arvon heikkeneminen vaikuttaa negatiivisesti rahaston arvoon, ja valuutan vahvistuminen vaikuttaa positiivisesti rahaston arvoon.

### **Korkoriski (korkosijoituksia sisältävät rahastot)**

Rahasto sisältää korkoriskiä, kun se sijoittaa korkoa maksaviin sijoituskohteisiin. Korkoriski tarkoittaa sitä, että korkotason muutos vaikuttaa rahaston korkosijoitusten arvoon ja siten myös rahaston arvoon. Yleisen korkotason nousu vaikuttaa negatiivisesti rahaston sijoituskohteina olevien korkosijoitusten arvoon ja päinvastoin korkotason lasku vaikuttaa positiivisesti rahaston korkosijoitusten arvoon. Rahaston sisältämää korkoriskiä kuvaa duraatio. Rahaston sisältämä korkoriski (modifioitu duraatio) on sitä suurempi, mitä pidempi on rahaston sijoituskohteina olevien korkosijoitusten keskimääräinen jäljellä oleva juoksuaika. Näin ollen pitkän koron rahastoihin sisältyy normaalisti suurempi korkoriski kuin rahamarkkina- ja lyhyen koron rahastoihin.

### **Luottoriski (korkosijoituksia sisältävät rahastot)**

Rahastojen korkosijoituksiin sisältyy luottoriski, joka merkitsee sitä, että kyseisten korkosijoitusten liikkeeseenlaskijat, takaajat tai muut osapuolet eivät jostain syystä suoriudu velan takaisinmaksusta sovittulla tavalla. Rahaston arvoon vaikuttavat muutokset markkinoiden arvioissa luottoriskin suuruudesta eri liikkeeseenlaskijoilla eri markkinatilanteissa. Korkosijoitusten liikkeeseenlaskijoiden takaisinmaksuvaikeuksien todennäköisyyden kasvaessa kyseisten korkosijoitusten arvo laskee ja vaikuttaa negatiivisesti rahaston arvoon. Vastaavasti maksuvaikeuksien todennäköisyyden pieneeminen vaikuttaa positiivisesti rahaston arvoon. Sellaisiin korkorahastoihin, jotka sijoittavat matalan luottoluokituksen saaneiden yritysten liikkeeseenlaskemiin joukkolainoihin (high yield -lainat), sisältyy korkeampi luottoriski kuin esimerkiksi sellaisiin korkorahastoihin, jotka sijoittavat pääosin euroalueen valtioiden liikkeeseenlaskemiin joukkolainoihin.

### **Likviditeettiriski (kaikki rahastot)**

Rahaston likviditeettiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa rahaston sijoituskohteena olevia arvopapereita ei saada muutettua käteiseksi toivotussa aikataulussa ja/tai kohtuulliseen hintaan. Rahasto-osuuden arvoon voi vaikuttaa se, että sijoituskohteita joudutaan realisoimaan epäsuotuisaan aikaan. Jos likviditeettiriski on korkea, kaupankäyntiä arvopaperilla tapahtuu harvakseltaan tai kaupankäynnin volyyymi on pieniä. Toteuttamalla arvopaperin osto tai myynti tämänkaltaisessa likviditeettitilanteessa voi sijoituksen arvo liikkua voimakkaasti ylös- tai alaspäin erityisesti, jos kaupan koko on suuri. Likviditeettiriski voidaan ymmärtää myös tilanteena, jossa kaupankäynti arvopaperilla ei ole mahdollista esimerkiksi pörssin toimintakatkoksen vuoksi. Likviditeettiriskin realisoituminen saattaa vaikuttaa arvopaperin hintakehityksen ohella myös rahastolunastusten toteutusaikatauluun.

### **Selvitysrisi (kaikki rahastot, erityisesti kehittyville markkinoille sijoittavat rahastot)**

Selvitysriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että arvopaperikaupan vastapuoli ei toimisi sovittujen ehtojen mukaisesti, vaikka toinen osapuoli on täyttänyt omat sopimusvelvoitteensa. Selvitysrisi on suurempi mannerten välisissä arvopaperi- ja valuuttatransaktioissa, sillä kauppajien selvitys voi tapahtua eri aikavyöhykkeillä. Kehittyvien arvopaperimarkkinoiden selvitysrisi on suurempi kuin kehittyneiden arvopaperimarkkinoiden vastaava riski mm. kaupankäyntimenetelmien eroavuuksien takia. Kehittyvät osakemarkkinat ovat vielä kehitysvaiheessa, minkä vuoksi arvopaperikauppojen selvityksen viivästyminen voi myös lykätä rahasto-osuuksien lunastusten toteuttamista.



### **Poliittinen riski (kaikki rahastot)**

Rahaston sijoituskohteena oleviin markkinoihin voi sisältyä poliittista riskiä, joka saattaa realisoitua rahastoon vaikuttavana markkinariskinä. Tällaisena poliittisena riskinä voidaan nähdä esimerkiksi sodat sekä yllättävät muutokset rahaston sijoituskohteena olevan markkina-alueen talouspolitiikassa tai poliittisessa ympäristössä, millä saattaa olla odottamatonta vaikutusta rahaston sijoituskohteena olevien arvopapereiden hintoihin. Poliittinen riski voi realisoitua myös tilanteissa, joissa valtio päättää rahaston sijoituskohteena olevan yhtiön kansallistamisesta. Rahaston sijoituskohteena oleviin markkinoihin voi sisältyä poliittista riskiä, joka saattaa realisoitua rahastoon vaikuttavana operatiivisena riskinä. Tämän kaltainen poliittinen riski voi ilmetä erilaisina sanktioina, kuten esimerkiksi veroseuraamuksina, valuuttasäännöstelyinä ja varojen kotiuttamisen vaikeuttamisena ulkomailta. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutusta rahaston sijoituskohteena olevien arvopapereiden hintoihin tai rahastojen lunastusaikatauluihin.

### **Aktiiviriski (kaikki rahastot)**

Rahaston tuleva arvonkehitys riippuu salkunhoitajan sijoitustoimien menestyksellisyydestä. Aktiiviriski on aktiivisen salkunhoidon tuloksena ilmenevä riski rahaston kehityksessä suhteessa vertailuindeksiin. Aktiivisella salkunhoidolla, eli ottamalla aktiivista näkemystä sijoituskohteiden positiivisesta tai negatiivisesta tulevasta kehityksestä, pyritään saavuttamaan vertailuindeksiä parempi tuotto. Aktiivinen näkemys ilmenee yleensä siten, että rahaston sijoitusten painotukset poikkeavat vertailuindeksistä. Salkunhoitaja ylipainottaa niitä sijoituskohteita, jotka hänen näkemyksensä mukaan antavat rahastolle paremman tuoton ja alipainottaa vastaavasti heikomman tuotto-oletuksen mukaisia sijoituksia. Aktiiviriskin seurauksena rahaston arvonkehitys voi poiketa vertailuindeksin arvonkehityksestä.

### **Operatiiviset riskit (kaikki rahastot)**

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan sellaista rahaston sijoituskohteiden riskiä, joka aiheutuu esimerkiksi sijoituskohteen ulkoisista tekijöistä ja teknologiasta tai henkilöstön, organisaation tai sisäisten prosessien puutteellisesta toiminnasta. Nämä riskit voivat realisoitua esimerkiksi IT-järjestelmien toimintahäiriönä kauppojen selvitys- ja säilytysjärjestelmässä, mikä voi vaikeuttaa rahaston sijoituskohteena olevan arvopaperin kaupankäyntiä.

### **Force majeure -riski (kaikki rahastot)**

Force Majeure -riskellä tarkoitetaan sopimuksista riippumattomia, ennalta arvaamattomia ja ylivoimaisia seurauksia aiheuttavia tekijöitä, jotka aiheuttavat riskin toiminnan jatkuvuudesta ja joista sopimusosapuolet eivät ole vastuussa. Force Majeure -riskejä voivat olla esimerkiksi vakavat luonnonkatastrofit, kapinat, lakot ja sotatilat. Force Majeure -riskien realisoituminen saattaa vaikuttaa merkittävästi esimerkiksi rahaston sijoituskohteena olevien arvopapereiden hintoihin tai rahaston mahdollisuuksiin käydä arvopaperikauppaa. Tämän seurauksena Force Majeure -riskien realisoituminen saattaa vaikuttaa myös rahastotoimeksiantojen toteutusaikatauluun.

## **Rahastojen omistajaohjauksen tavoitteet**

Rahastoyhtiön omistajaohjauksen tarkoitus on ennen kaikkea osuudenomistajien yhteisten etujen valvominen siten, että omistajapolitiikan tulee pyrkiä rahastojen omistusten pitkän tähtäimen arvonnousuun. Osuudenomistajien yhteinen etu tarkoittaa osuudenomistajien rahasto-omistusten mahdollisimman hyvää kehitystä suhteessa rahastojen säännöissä määriteltyihin sijoituspolitiikkoihin ja riskitasoihin.

Rahastoyhtiön hallinnoimissa rahastoissa olevien osakeomistusten äänivallan käyttämisestä päätetään aina tapauskohtaisesti rahastoyhtiön hallituksessa. Yhtiökokouksiin osallistutaan vain poikkeustapauksissa, silloin kun yhtiökokouksessa on käsiteltävänä asia, jonka rahastoyhtiön hallitus katsoo olevan sijoituskohteena olevan yhtiön osakkeiden arvonkehityksen kannalta erityisen merkittävä. Hallitus antaa kussakin tapauksessa yksityiskohtaiset äänestysohjeet.

Rahastoyhtiö julkaisee rahastojen puolivuositiedotuksissa ja vuosikertomuksissa tiedot siitä, miten äänioikeutta on katsauskaudella käytetty.

## Maksut tai palkkiot kolmansille osapuolille

Rahastoyhtiö voi maksaa rahastojen merkintä- tai lunastustoimeksiantoja vastaanottaville rahastoyhtiön asiamiehille palkkioita rahastomyynnin perusteella. Palkkioiden määrä voi perustua rahastomerkintöjen ja/tai –lunastusten suuruuteen tai olemassa olevaan rahastokantaan. Palkkioiden tarkoituksena on kattaa rahastojen merkinnöistä, lunastuksista ja hallinnoinnista asiamiehelle mahdollisesti aiheutuvia kuluja. Palkkioilla pyritään edistämään myös asiakaspalvelua sekä mahdollistamaan asiamiehen toimiminen rahastoyhtiön asiamiehenä. Maksut tai palkkiot kolmansille osapuolille eivät vähennä asiakkaalle rahastosta kertyvää tuottoa eikä palkkion maksaminen siten ole asiakkaan edun vastaista.

## Tietoa verotuksesta

### Rahastojen verotus

Sijoitusrahastot ovat Suomessa tuloverosta vapaita yhteisöjä, jotka eivät näin ollen maksa veroa esimerkiksi luovutusvoitoistaan, Suomesta saaduista osingoistaan tai korkotuloistaan. Ulkomailta saaduista tuloistaan, kuten esimerkiksi osinkotuloistaan, sijoitusrahasto saattaa olla velvollinen maksamaan asianomaiseen maahan lähdeveroa, jonka suuruus määräytyy paikallisen lainsäädännön ja verosopimuksen mukaan.

### Osuudenomistajan verotus

Verotusta koskevat tiedot perustuvat Suomessa tammikuussa 2017 voimassa olevaan verolainsäädäntöön ja oikeus- ja verotuskäytäntöön.

### Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden rahastosijoitusten verotus

Rahastojen tuotto-osuuksille maksettava vuotuinen tuotto ja rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä mahdollisesti syntyvä luovutusvoitto ovat pääomatuloa, josta perittävä pääomatulovero on 30 %. Siltä osin kuin verotettavat pääomatulot ylittävät verovuonna 30 000 euroa, pääomatuloveron määrä on 34 %. Rahasto-osuuksien vaihtoa toisen rahaston rahasto-osuuksiin käsitellään verotuksessa lunastuksena ja uutena merkintänä, joka siis realisoi luovutusvoiton tai -tappion. Jos rahaston tuotto-osuuksia vaihdetaan saman rahaston kasvuosuuksiin tai päinvastoin, ei verotettavaa luovutusvoittoa (tai -tappiota) realisoidu.

Tuotto-osuuksille maksettavasta vuotuisesta tuotosta rahastoyhtiö perii veron tuotonmaksun yhteydessä ennakonpidätyksenä. Rahastoyhtiö ilmoittaa veroviranomaisille vuoden lopun rahasto-osuuksien omistukset ja vuoden aikana tehdyt rahasto-osuuksien lunastukset sekä tuotto-osuudenomistajille maksetut tuotot niistä suoritettuihin ennakonpidätyksiin.

Rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä mahdollisesti syntyvästä luovutusvoitosta ei toimiteta ennakonpidätystä, vaan osuudenomistajan on itse ilmoitettava syntynyt luovutusvoitto esitäytetyn veroilmoituksen täydennyksenä. Luovutusvoitto lasketaan joko vähentämällä lunastushinnasta merkintähinta sekä voiton hankinnasta aiheutuneet kulut (mahdolliset merkintä- ja lunastuspalkkiot) tai vaihtoehtoisesti hankintameno-olettamalla laskettu hankintameno. Vähintään 10 vuotta omistettujen rahasto-osuuksien hankintamenoa saa hankintameno-olettamaa käytettäessä vähentää 40 % ja lyhyemmän aikaa omistettujen osalta 20 % lunastushinnasta.

Vuonna 2016 tai sen jälkeen lunastuksen (tai vaihdon) yhteydessä mahdollisesti syntyvän luovutustappion voi vähentää verotuksessa kyseisen verovuoden kaikista pääomatuloista. Vuosina 2010-2015 lunastuksen (tai vaihdon) yhteydessä mahdollisesti syntyvän luovutustappion voi vähentää verotuksessa verovuoden ja sitä seuraavien viiden vuoden aikana syntyvistä veronalaisista luovutusvoitoista.

Luovutusvoitot eivät kuitenkaan ole veronalaista tuloa, jos verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1 000 euroa. Verovuonna syntyneet luovutustappiot eivät puolestaan ole vähennyskelpoisia, jos sekä verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut hankintamenot että yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1 000 euroa. Mainittuja 1 000 euron rajoja laskettaessa otetaan huomioon myös muut luovutukset kuin rahasto-osuuksien lunastukset, ei kuitenkaan verovapaiksi säädettyjä luovutuksia eikä tavanomaisen koti-irtaimiston tai muun siihen rinnastettavan henkilökohtaiseen käyttöön tarkoitettua omaisuuden luovutuksia.

Lunastettaessa vain osa rahasto-osuuksista, katsotaan rahasto-osuudet lunastetuiksi hankintajärjestyksessä siten, että ensiksi hankitut rahasto-osuudet lunastetaan ensiksi. Sijoittaja voi kuitenkin lunastuksen yhteydessä päättää, mitkä rahasto-osuudet hän lunastaa, jolloin hankintameno määräytyy näiden osuuksien perusteella.

Sijoittajan tulee huomata, että verokohtelu määräytyy kunkin asiakkaan yksilöllisten olosuhteiden mukaan ja verokannat ja muut verotusta koskevat seikat voivat muuttua. Rahastoyhtiö ei vastaa verolainsäädännössä, oikeus- tai verotuskäytännössä tapahtuvista muutoksista eikä näiden mahdollisten muutosten huomioon ottamisesta. Tarkempaa tietoa on saatavilla Verohallinnon osoitteessa [www.vero.fi](http://www.vero.fi). Lisätietoja antavat myös verotoimistot.

### **Suomessa rajoitetusti verovelvolliset luonnolliset henkilöt**

Suomessa rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen henkilön saamaan tuotto-osuuksille maksettavaan vuotuisen tuottoon sovelletaan lähdeverolakia (laki rajoitetusti verovelvollisen tulon ja varallisuuden verottamisesta 11.8.1978/627). Lähdeveron suuruus on 30 %, ellei Suomen ja ao. valtion välisessä verosopimuksessa ole sovittu alemmasta verokannasta. Eräissä tapauksissa lähdeverolaissa on säädetty esimerkiksi EU:n jäsen-valtioissa asuvien osalta siitä, ettei lähdeveroa peritä. Rahastoyhtiö on velvollinen perimään mahdollisen lähdeveron. Rahastoyhtiö antaa maksamistaan tuotoista, pidätetystä lähdeverosta ja rahasto-osuuksien lunastuksista vuosi-ilmoituksen veroviranomaisille. Luovutusvoitot verotetaan saajansa asuinvaltiossa. Suomessa rajoitetusti verovelvollisten rahasto-omistusten lopullinen verotus riippuu siten paitsi Suomen ja verovelvollisen asuinvaltion verosäännöksistä niin myös Suomen ja asianomaisen henkilön verotuksellisen asuinvaltion välillä mahdollisesti solmitun verosopimuksen sisällöstä ja vaihtelee täten riippuen siitä, mikä on verovelvollisen asuinvaltio.

Mikäli sijoittaja on epävarma verotuksellisesta asemastaan, tulee hänen olla yhteydessä paikallisiin veroviranomaisiin tai muihin veroasiantuntijoihin.

### **Valitusosoite ja erimielisyyksien ratkaiseminen**

Rahastosijoituksiin liittyvissä kysymyksissä asiakkaan tulee ensisijaisesti ottaa yhteyttä Rahastoyhtiöön.

Jos rahastoyhtiön ja asiakkaan välillä syntyy rahastosijoituksiin liittyvää erimielisyyttä, josta ei päästä keskenään neuvotellen ratkaisuun, asiakas voi kääntyä Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan puoleen saadakseen sieltä palveluihin liittyvää tietoa sekä tarvittaessa saattaa erimielisyydet Arvopaperilautakunnan käsiteltäväksi.

Vakuutus ja rahoitusneuvonnan yhteystiedot ovat:

Vakuutus- ja rahoitusneuvonta, Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki. Sähköposti [info@fine.fi](mailto:info@fine.fi) puh. 09 6850 120.

Lisätietoja ja yhteydenottolomake osoitteessa [www.fine.fi](http://www.fine.fi).

### **Tietoa rahastojen toimeksiantojen hoitamisesta**

Rahastoyhtiö ei itse toteuta rahastojen kaupankäyntiä koskevia toimeksiantoja. Rahastojen salkunhoito on ulkoistettu joko UB:n konserniyhtiölle UB Omaisuudenhoito Oy:lle ja UB Real Asset Management Oy:lle tai konsernin ulkopuoliselle omaisuudenhoitoyhtiölle. Rahastoyhtiö on valtuuttanut salkunhoitajan antamaan toimeksiantoja hoitamansa rahaston puolesta. Myöskään salkunhoitajat eivät pääsääntöisesti toteuta itse rahastojen toimeksiantoja, vaan antavat toimeksiannot joko UB-konserniyhtiön UB Securities Oy:n tai ulkopuolisen välittäjän toteutettavaksi. Luettelo käytettävistä välittäjistä on tarvittaessa saatavissa rahastoyhtiöstä.

Toimeksiantoja rahastojen puolesta antaessaan salkunhoitajat pyrkivät sijoitusrahaston kannalta parhaimpaan mahdolliseen tulokseen ottaen huomioon hinnan, kustannukset, nopeuden, liiketoimen toteuttamisen ja selvityksen todennäköisyyden, toimeksiannon suuruuden ja luonteen sekä muut toimeksiannon toteuttamisen kannalta olennaiset tekijät. Näiden tekijöiden suhteellinen merkitys määritetään seuraavien perusteiden:

- sijoitusrahaston tavoitteet, sijoituspolitiikka ja erityiset riskit
- toimeksiannon erityispiirteet
- toimeksiannon kohteena olevien rahoitusvälineiden erityispiirteet
- niiden toteuttamispaikkojen erityispiirteet, joihin toimeksianto voidaan ohjata.

Rahastoyhtiö pyrkii varmistamaan sijoitusrahastojen kannalta parhaan mahdollisen tuloksen pyytämällä sen vastapuolia luokittelemaan rahastoyhtiön ja sen rahastot ammattimaisiksi asiakkaiksi, jolloin vastapuolet soveltavat omia toimeksiantojen toteuttamista koskevia periaatteitaan rahastojen puolesta annetuissa toimeksiannoissa.

Toimeksiannon vastaanottanut arvopaperinvälittäjä toteuttaa toimeksiannot oman toteutuspolitiikkansa mukaisesti ja asiakkaan kannalta parhaalla mahdollisella tavalla. Salkunhoitaja pyrkii valitsemaan toimeksiantojen toteuttajaksi tahon, jolla on riittävät tekniset ja hallinnolliset edellytykset sekä riittävä asiantuntemus toimeksiantojen toteuttamiseksi.

Rahastojen toimeksiantoja voidaan toteuttaa säänneltyjen ja niitä vastaavien muiden markkinoiden ulkopuolella. Rahastojen toimeksiantoja ei pääsääntöisesti yhdistetä toisiinsa. Toimeksiantoja voidaan kuitenkin yhdistää toisiinsa, mikäli tästä ei todennäköisesti ole haittaa millekään yhdistettävien toimeksiantojen osapuolille ja yhdistämiseen sovelletaan käytössä olevia toimeksiantojen kohdentamisperiaatteita. Rahastoyhtiön kanssa samaan konserniin kuuluva yhtiö voi olla rahaston lukuun toteutettavan toimeksiannon vastapuolena.

## Lisätietoja etämyynnistä

Suomen kuluttajasuojalain 6a luvun mukaisesti sijoitusrahastojen etämyynnissä on annettava lisäksi seuraavat tiedot:

- Kun kuluttaja tekee rahoituspalveluja koskevan sopimuksen etämyynnissä, esimerkiksi verkko- tai puhelinpankissa, hänellä on tietyissä tapauksissa oikeus peruuttaa tekemänsä sopimus.
- Peruuttamisoikeutta ei kuitenkaan ole merkittäessä sijoitustuotteissa, joiden arvo vaihtelee markkinoilla tapahtuvien muutosten mukaan. Asiakkaalla ei näin ollen ole oikeutta peruuttaa sijoitusrahastoon liittyvää toimeksiantoa tai sopimusta.
- Tästä huolimatta asiakas voi edellä kohdassa "Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus" kuvattua menettelyä noudattaen lunastaa omistamansa rahasto-osuudet.





- RAHASTOYHTIÖ -

**UB Rahastoyhtiö Oy**

Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki

puh. 09 2538 0280

faksi 09 2538 0289

[www.unitedbankers.fi](http://www.unitedbankers.fi)