

## ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB POHJOISMAISET LIIKEKIINTEISTÖT – RAHASTOESITE



UB Rahastoyhtiö Oy – 9.4.2026

Tätä rahastoesitettä täydentävät kunkin rahaston säännöt.  
Sijoittajan tulee ennen sijoituspäätöstään tutustua myös rahaston avaintietoasiakirjaan ja rahaston sääntöihin

## Rahasto

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt (ruotsiksi Specialplaceringsfond UB Nordiska Fastigheter ja englanniksi UB Nordic Property Fund (AIF)) on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen erikoissijoitusrahasto ("Rahasto").

Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) 12 luvun 1 §:n mukaisesti. Rahastoa hallinnoi seuraavassa kappaleessa esiteltävä UB Rahastoyhtiö Oy. Rahasto on rekisteröity Suomeen. Rahaston tilikausi on kalenterivuosi. Rahaston avaintietoasiakirja, vuosikertomus, viimeisin puolivuotiskatsaus sekä Rahaston säännöt ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä taikka sen Internet-sivuilta osoitteessa <https://www.unitedbankers.fi>. Rahastoesite toimitetaan pyynnöstä sijoittajalle kirjallisena ja veloitusetta.

## 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 toimiala on sijoitusrahastotoiminta. Lisäksi Rahastoyhtiöllä on Finanssivalvonnan myöntämä toimilupa harjoittaa vaihtoehtorahastoihin liittyvää toimintaa. Rahastoyhtiön ja kunkin rahaston tilikausi on 1.1.-31.12, ellei rahaston säännöissä ole toisin mainittu. Rahastoyhtiö on United Bankers Oyj:n täysin omistama tytäryhtiö.

Rahastoyhtiö on ulkoistanut hallinnoimiensa sijoitusrahastojen salkunhoitoa, markkinointia ja myyntiä United Bankers -konserniin (jäljempänä "UB", "UB-konserni") kuuluvalla yhtiöllä UB Omaisuudenhoito Oy:lle.

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

Rahastoyhtiö kohtelee hallinnoimiensa sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen osuudenomistajia yhdenvertaisesti. Rahastoyhtiö pyrkii toiminnassaan tunnistamaan sekä hallitsemaan eturistiriitatilanteita ja pyrkii ehkäisemään niiden syntymisen.

Rahastoyhtiö on rekisteröitynyt Yhdysvaltain veroviraston IRS:n ylläpitämään FATCA-rekisteriin. Rahastoyhtiö toimii hallinnoimiensa rahastojen sponsorina FATCA-raportoinnissa. Rahastoyhtiön GIIN-tunnus on C83N57.00004.ME246 ja sponsorina MA27AS.00000.SP.246.

Rahastoyhtiöllä on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) 6 luvun 4 §:n mukaiset riittävät omat lisävarat tai vastuuvakuutus niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista vaihtoehtorahastojen hoitaja on lain mukaan vastuussa.

Yhtiön hallitus:

**John Ojanperä, toimitusjohtaja, United Bankers Oyj**  
hallituksen puheenjohtaja

**Rainer Häggblom, Häggblom & Partners Oy:n, The Forest Company Ltd:n ja Dovre Oyj:n hallituksen puheenjohtaja**  
hallituksen jäsen

**Ulla Paajanen, SVP, Investor Relations & Strategic Advisory, Outokumpu Oyj**  
hallituksen jäsen

Toimitusjohtaja:

**Timo Ronkainen**

## Salkunhoitaja

Rahaston salkunhoito on ulkoistettu seuraavalle taholle:

UB Omaisuudenhoito Oy ("Salkunhoitaja")  
Osoite: Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki  
Y-tunnus: 1071069-8

Salkunhoitaja kuuluu Rahastoyhtiön kanssa samaan United Bankers -konserniin. Salkunhoitajan toimialana on harjoittaa omaisuudenhoitoa ja muuta sijoituspalvelutoimintaa sille myönnetyn toimiluvan puitteissa. Yhtiö voi lisäksi omistaa toisia yrityksiä ja harjoittaa arvopaperikauppaa. Finanssivalvonta on myöntänyt Salkunhoitajalle sijoituspalvelulain mukaisen sijoituspalveluyrityksen toimiluvan 11.4.2014.

## Säilytysyhteisö

Rahaston säilytysyhteisö on Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori, Y-tunnus 0985469-4. Säilytysyhteisön päätoimiala on talletuspankkitoiminta ja kotipaikka Tukholma. Helsingin sivukonttorin osoite on Eteläesplanadi 18, 00130 Helsinki. Rahaston varat säilytetään erillään muiden rahastojen, Rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön varoista.

Säilytysyhteisö voi käyttää arvopaperien säilyttämisessä yhtä tai useampaa alisäilyttäjää. Säilytysyhteisö huolehtii parhaan kykynsä mukaisesti, että Rahaston varat on erotettu säilytysyhteisön tai sen käyttämän alisäilyttäjän varallisuudesta näiden mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa. Ajantasaiset tiedot alisäilyttäjistä on saatavilla Rahastoyhtiöstä.

Säilytysyhteisö ei ole siirtänyt säilytysyhteisöä koskevia muita tehtäviä tai vastuita kolmansille tahoille. Mikäli Säilytysyhteisö siirtäisi näitä toimintoja jollekin luotettavalle kolmannelle taholle, säilytystoimintojen siirtäminen ei vaikuta säilytysyhteisön vastuuseen, jollei se ole vapautunut vastuustaan sääntelyn mukaisesti.

Säilytysyhteisö, säilytysyhteisön alisäilyttäjät tai se jolle säilytysyhteisö tehtäviään siirtäisi, ei saa käyttää Rahaston säilytysyhteisölle säilytettäväksi antamia varoja uudelleen, ellei tästä sovita erikseen Rahastoyhtiön kanssa. Rahastoyhtiö voi antaa luvan erikseen esimerkiksi säilytettävänä olevien arvopaperiensa lainaamiselle.

## Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot

Rahastossa on kuusi osuussarjaa: R-, A-, T-, I-, POP R- ja POP A-sarja. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen sijoitusrahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen ja -lajien suhteelliset arvot. Rahasto-osuudet ovat merkittävässä ja lunastettavissa Rahastoyhtiössä sekä muissa rahastoesitteessä määritellyissä merkintäpaikoissa. Merkintä- ja lunastustoimeksiannon voi jättää kaikkina päivinä, mutta ne toteutetaan kuitenkin alla olevien sääntöjen mukaisesti. Tiedot rahasto-osuuksien arvoista sekä merkintä- ja lunastuspalkkiosta ovat yleisön saatavilla Rahastoyhtiössä ja muissa Rahaston merkintäpaikoissa jokaisena päivänä, jolloin pankit ovat Suomessa yleisesti avoinna (jäljempänä "Pankkipäivä") sekä Rahastoyhtiön internetsivuilla jokaisena päivänä. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla osuuksia on kerralla vähintään merkittävä tai lunastettava.

### Merkintä

Merkitsijän tulee merkinnän yhteydessä ilmoittaa, minkä osuussarjan osuuksia hän merkitsee. Merkintätoimeksianto on vastaanotettu Rahastoyhtiössä, kun Rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnän suorittajasta ja tämän henkilöllisyydestä sekä merkinnän määrästä. Merkintätoimeksianto on osuudenomistajaa sitova. Merkintätoimeksianto maksetaan merkinnän yhteydessä tai Rahastoyhtiön luvalla viimeistään ennen merkinnän vahvistamista.

Rahasto-osuuksien merkintä voidaan toteuttaa neljännesvuosittain maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun kalenterikuukauden viimeisen päivän, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävän Pankkipäivän arvoon (jäljempänä "Merkintäpäivä"). Merkintätoimeksiannot on annettava kunkin Merkintäpäivän merkintöjä varten viimeistään Merkintäpäivänä klo 18:00 (Suomen aikaa) mennessä, jotta ne toteutetaan kyseisen Merkintäpäivän arvoon. Mikäli merkintätoimeksianto on vastaanotettu tämän ajankohdan jälkeen, merkintä toteutetaan seuraavan Merkintäpäivän arvoon. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää väliaikaisesti poiketa edellä olevasta Rahaston merkinnän toteuttamisen ajankohtaa koskevasta rajoituksesta ja toteuttaa merkintöjä muinakin aikoina, mikäli se on Rahaston toiminnan kannalta perusteltua. Merkinnän yhteydessä voidaan sopia ammattimaisten asiakkaiden kanssa lunastusoikeutta rajoittavista erityisehdoista.

Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa paitsi käteismaksulla myös Rahastoyhtiön hallituksen kussakin tapauksessa erikseen hyväksymällä apporttiomaisuudella (jäljempänä "Apporttimerkintä"). Rahastoyhtiön hallituksen hyväksyntää varten Rahastoyhtiö varaa mahdollisuuden tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus vastaa Rahaston sijoituspolitiikkaa ja -tavoitteita. Apporttina luovutettava omaisuus arvostetaan noudattaen sääntöjen 10 §:ssä mainittuja Rahaston arvon laskemista koskevia periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi heti, kun omistusoikeus apporttiomaisuuteen on siirtynyt Rahastolle. Apporttimerkinnän yhteydessä voidaan sopia tarkemmin Apporttimerkintään mahdollisesti liittyvistä erityisehdoista.

Rahastoyhtiöllä on oikeus hyväksyä tai hylätä suoritettu merkintä tai merkintätoimeksianto. Mikäli Rahastoyhtiölle ei ole annettu riittäviä tietoja merkinnän toteuttamiseksi, merkintä voidaan hylätä.

Merkittyjen osuuksien lukumäärä lasketaan Rahastoyhtiössä jakamalla saatu merkintämaksu tai apporttina luovutetun omaisuuden arvo, josta on vähennetty merkintäpalkkio, osuuden arvolla. Merkittyjen osuuksien määrä lasketaan osuuden kymmenestuhannesosan (1/10000) tarkkuudella pyöristäen osuuksien määrä alaspäin. Jakojäännös lisätään Rahaston pääomaan.

## Lunastus

Rahasto-osuuden omistajalla on oikeus saada Rahastoyhtiöltä lunastus rahasto-osuudestaan. Rahastoyhtiöllä on vastaavasti velvollisuus lunastaa kyseinen rahasto-osuus. Lunastuksen yhteydessä osuudenomistajan on luovutettava merkinnästä mahdollisesti annettu osuustodistus. Lunastaminen tapahtuu Rahaston varoista.

Rahasto-osuuksien lunastus voidaan toteuttaa neljännesvuosittain maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun kalenterikuu- kauden viimeisen päivän, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävän Pankkipäivän arvoon (jäljempänä "Lunastuspäivä"). Jotta lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa toivotun Lunastuspäivän arvoon, on lunastustoimeksiannon oltava perillä Rahastoyhtiössä viimeistään kuusi kuukautta ennen toivottua Lunastuspäivää.

Mikäli heikentyneen markkinatilanteen tai muun olennaisen syyn vuoksi kiinteistömarkkinassa on tavanomaista heikompi likviditeetti, Rahastoyhtiö voi osuudenomistajien edun niin vaatiessa päättää, että ilmoitus lunastuksesta tulee jättää enintään kaksitoista kuukautta ennen toivottua Lunastuspäivää. Uutta ilmoitusaikaa sovelletaan niihin lunastuksiin, jotka on jätetty sen jälkeen, kun ilmoitusajan pidentämisestä on ilmoitettu osuudenomistajille näissä säännöissä kuvatulla tavalla.

Maksu lunastuksesta suoritetaan asiakkaalle kuudentoista Pankkipäivän kuluessa siitä Lunastuspäivästä, jonka arvoon lunastus toteutetaan. Mikäli varat lunastamiseen on hankittava myymällä Rahaston sijoituksia, tulee myymisen tapahtua ilman aiheetonta viivytystä. Tällöin rahasto-osuuden lunastusarvo määräytyy sijoitusten realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan Arvostuspäivän (kts. määritelmä jäljempänä kohdassa 10 §) rahasto-osuuden arvon mukaan. Apportimerkinnän yhteydessä voidaan sopia erityisehdoista, joiden mukaan merkittävien lunastusoikeutta rajoitetaan määräjäksi.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä, ja lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla. Rahastoyhtiö voi kuitenkin päättää, että samaan Lunastuspäivään ehtineet lunastukset toteutetaan samanaikaisesti ja maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa.

Mikäli lunastustoimeksiantojen kokonaismäärä Lunastuspäivänä ylittää 5 % Rahaston nettoarvosta, Rahastoyhtiö voi päättää 5 % ylittävän osan lunastustoimeksiannoista lykkäämisestä toteutettavaksi seuraavana Lunastuspäivänä, mikäli se on rahasto-osuudenomistajien edun mukaista. Lunastukset toteutetaan lunastussummien suhteessa sovellettavaan lunastusrajaan asti. Päätös lykkäämisestä voidaan tehdä myös sen jälkeen, kun lunastustoimeksiannot on jätetty Rahastoyhtiölle. Lykätyt lunastustoimeksiannot ovat etusijalla myöhemmin saapuneisiin lunastustoimeksiantoihin nähden. Lykätyt lunastukset toteutetaan sille päivälle laskettuun rahasto-osuuden arvoon, jolle Rahastoyhtiö on päättänyt lykätä sen.

Rahastoyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa antamalla rahasto-osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä Rahaston sääntöjen 5 §:n mukaisia sijoitus- kohteita siinä suhteessa kuin lunastaja omistaa Rahaston osuuksia.

Rahastoyhtiöllä on oikeus Rahastoyhtiön hallituksen erillisellä päätöksellä maksaa Lunastuspäivään mennessä tulleet kaikki lunastukset heti, mikäli Rahastoon samaan Merkintäpäivään mennessä tulneiden merkintöjen yhteis- määrä ylittää kaikkien lunastustoimeksiantojen yhteismäärän.

## Vaihto

Rahasto-osuuksien vaihto tästä Rahastosta toiseen Rahastoyhtiön hallinnoimaan rahastoon voidaan tehdä vain lunastamalla tämän Rahaston osuuksia ja merkitsemällä lunastuksesta saadulla rahamäärällä uusia osuuksia toisessa rahastossa.

## Yleistä

Merkinnät ja lunastukset voidaan maksaa euroissa.

Jos rahasto-osuudenomistajan omistus uuden merkinnän tai rahastovaihdon johdosta nousee yksittäisessä rahasto-osuussarjassa yli toisen rahasto-osuussarjan minimimerkintämäärän, Rahastoyhtiö muuntaa rahasto-osuudenomistajan pyynnöstä omistuksen koskemaan sitä rahasto-osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta uusi omistus muuntohetkellä vastaa. Jos rahasto-osuudenomistajan omistus omistusaikana lunastusten tai rahastovaihtojen johdosta laskee yksittäisessä rahasto-osuussarjassa alle kyseisen rahasto-osuussarjan merkintähetken mukaisen minimimerkintämäärän on Rahastoyhtiöllä oikeus muuntaa omistus rahasto-osuudenomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioon ottaen koskemaan sitä rahasto-osuussarjaa, jonka minimimerkintämäärät määräytyvät sen markkina-alueen mukaisesti, jolla rahasto-osuudet on merkitty ja muuntaminen on mahdollista vain kyseisen markkina-alueen rahasto-osuussarjoihin.

## Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen, Rahastoyhtiön oikeus kieltäytyä toimeksiantojen toteuttamisesta sekä Rahastoyhtiön oikeus lunastaa asiakkaan rahasto-osuudet

Rahastoyhtiö voi Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä väliaikaisesti keskeyttää Rahaston osuuksien merkinnät, jos Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan rahaston osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti

vaatii. Tällaisia syitä voivat olla esim. seuraavat: 1) Rahastossa omistajana jo olevien osuudenomistajien kannalta ei ole tarkoituksenmukaista ottaa vastaan lisäsijoituksia rahastoon, 2) kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahastoon merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut, 3) rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä tai 4) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

Rahastoyhtiö voi Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä poikkeuksellisissa tilanteissa väliaikaisesti keskeyttää Rahaston osuuksien lunastukset, jos Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan rahaston osuudenomistajien etu sitä vaatii. Tällaisia syitä voivat olla esim. seuraavat: 1) Rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä tai 2) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa. Mikäli Rahastoyhtiö keskeyttää Rahaston osuuksien lunastukset määräajaksi, keskeytetään myös Rahaston merkinnät samanaikaisesti.

Rahastoyhtiöllä on oikeus Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä lunastaa yksittäisen osuudenomistajan rahasto-osuudet ilman osuudenomistajalta tullutta lunastustoimeksiantoa tai osuudenomistajan antamaa suostumusta osuudenomistajaan liittyvän painavan perusteen johdosta. Painava peruste voi olla esimerkiksi se, että asiakas listataan kansainväliselle pakotelistalle ja pakotteen vastainen toiminta tulee todennäköisesti aiheuttamaan merkittävää haittaa rahastoyhtiön toiminnalle. Rahastoyhtiö seuraa EU:n, YK:n, OFAC:n sekä Keskusrikospoliisin asettamia pakotelistoja.

## Rahaston yleiskuvaus ja sijoituspolitiikka

Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa pohjoismaisiin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa pohjoismaisten kiinteistömarkkinoiden mukainen tuotto ja kasvattaa rahasto-osuuden arvoa pitkällä aikavälillä.

Rahaston sijoituskohteet ovat pääasiassa liikekiinteistöjä. Sijoituskohteet voivat kuitenkin vaihdella merkittävästi eri kiinteistötyyppien välillä. Sijoituskohteena olevia kiinteistötyyppejä voivat olla esimerkiksi liiketilat, toimistot sekä logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt. Myös muihin kiinteistötyyppeihin voidaan sijoittaa tarvittaessa. Rahasto voi sijoittaa varojaan lisäksi listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeisiin ja REIT:eihin sekä talletuksiin ja korkosijoituksiin sekä muihin Rahaston säännöissä mainittuihin sijoituskohteisiin.

Rahasto harjoittaa aktiivista Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamista, kiinteistöliiketoimintaa ja pyrkii aktiivisella toiminnalla kehittämään Rahaston sijoituskohteita arvonkehityksen parantamiseksi.

### Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 1) Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Baltian maissa sijaitseviin kiinteistöihin.
- 2) Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Baltian maissa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan.
- 3) Rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.
- 4) Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, jotka ovat Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.
- 5) Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa.
- 6) Sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin sekä muiden yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin.
- 7) Korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, jotka ovat Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Lista kulloinkin käytettävissä olevista markkinapaikoista on saatavissa Rahastoyhtiöstä.
- 8) Vakioituihin ja vakioimattomiin johdannaisopimuksiin, joiden kohde-etuutena voi olla osakeindeksi, valuutta tai korko. Johdannaisia käytetään sijoitusten suojaamiseksi.
- 9) Saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan velvoitteidensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko omaisuuden.

Rahasto voi myöntää luottoa tai antaa vakuuden kolmannen sitoumuksesta osana kiinteistösijoitustoimintaa, jos se on tarpeen kohtien 1) - 3) mukaisen kiinteistösijoituksen hankkimiseksi, siitä luopumiseksi tai sen kehittämiseksi.

### Sijoitusrajoitukset:

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 1-2:

Rahaston kokonaisvaroista vähintään 60 % on aina sijoitettava Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa tai Baltian maissa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 3:

Rahaston kokonaisvaroista enintään 20 % voidaan sijoittaa rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 4:

Rahaston kokonaisvaroista enintään 20 % voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin, jotka ylittävät 10 % Rahaston kokonaisvaroista, saa olla enintään 40 % Rahaston kokonaisvaroista. Näitä sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain 1 luvun 6 §:n mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Tämän estämättä samaan konserniin kuuluvien yhteisöjen liikkeeseen laskemiin arvopapereihin saadaan kuitenkin sijoittaa yhteensä enintään 20 % Rahaston kokonaisvaroista.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 5:

Rahaston kokonaisvaroista enintään 20 % voidaan sijoittaa saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 6:

Rahaston kokonaisvaroista enintään 10 % saadaan sijoittaa sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin tai muiden yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 8:

Johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan asettaa enintään 20 % Rahaston kokonaisvaroista. Vakioimattoman johdannaissopimuksen vastapuolena voi olla luottolaitos tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai luottolaitos, jonka kotipaikka on Sveitsissä tai Yhdysvalloissa.

Vakioimattomiin johdannaissopimuksiin sijoittamisesta aiheutuva vastapuoliriski ei saa saman vastapuolen osalta ylittää 10 % Rahaston varoista, mikäli vastapuoli on edellä mainittu luottolaitos tai 5 % Rahaston kokonaisvaroista, mikäli vastapuoli on edellä mainittu sijoituspalveluyritys.

Rahaston johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan antaa varoja siten, että omistusoikeus siirtyy vakuudenhaltijalle. Arvopapereiden ja rahamarkkinavälineiden omistusoikeuden siirrosta Rahastolle aiheutuva vastapuoliriski voi olla maksimissaan 10 % vastapuolen saamisten määrästä. Tällaisissa sopimuksissa vastapuolina voivat toimia markkinoilla aktiivisesti toimivat riittävän luottokelpoisuuden omaavat luottolaitokset, rahoituslaitokset ja sijoituspalveluyritykset, jotka ovat tunnustetun valvontaviranomaisen valvonnan alaisia.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 9:

Rahaston kokonaisvaroista enintään 10 % voidaan sijoittaa saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.

### **Muut sijoitusrajoitukset:**

Yksittäisestä liikkeeseenlaskijasta Rahastolle aiheutuva kokonaisvastapuoliriski saa olla enintään 50 % Rahaston kokonaisvaroista. Kokonaisvastapuolirisktiin sisältyy yksittäisen liikkeeseenlaskijan arvopapereista, rahamarkkinavälineistä, liikkeeseenlaskijan vastaanottamista talletuksista, liikkeeseenlaskijan kanssa solmituista vakioimattomista johdannaissopimuksista sekä annettujen vakuuksien omistusoikeuden siirtymisestä aiheutuva vastapuoliriski.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahasto voi tilapäisesti poiketa edellä mainituista sijoitusrajoituksista Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti kiinteistöihin taikka kiinteistöarvopapereihin.

Rahasto ei saa sijoittaa Rahastoyhtiön tai Rahastoyhtiön suoran tai välillisen osakkeenomistajan, jolla on yli 10 % omistusosuus Rahastoyhtiöstä tai tämän emoyhtiöstä, omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin.

### **Mahdollisuus ottaa luottoa**

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 100 prosenttia Rahaston nettovarallisuudesta (NAV).

Rahastoyhtiö saa kuitenkin lisäksi ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston nettovarallisuudesta (NAV). Erityisenä syynä voidaan pitää muun ohessa rahoitustarpeita kiinteistön taikka kiinteistöarvopaperin hankinnan yhteydessä, Rahaston sijoituskohteita hankittaessa kohteina olevien kiinteistöarvopapereiden kohdekohtaisten velkojen tilapäistä uudelleenrahoittamista taikka likviditeetin turvaamista rahasto-osuuksien lunastustilanteessa.

## Sijoittajakohderyhmä ja suositeltu vähimmäissijoitus aika

Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa hajauttaa sijoituksiaan kiinteistövarallisuuteen ja kiinteistötoimintaan liittyviin arvopapereihin. Rahasto tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden sijoittaa rahastomuotoisen sijoituksen kautta erityisesti suoriin kiinteistökohteisiin Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Baltian maissa. Rahasto on ensisijaisesti tarkoitettu sijoittajille, jotka tavoittelevat pitkän aikavälin kassavirtaa ja allokoivat sijoitussalkkuaan kiinteistöriikkiin.

Kiinteistösijoittaminen on lähtökohtaisesti pitkäjänteistä sijoittamista ja jo tästäkin syystä suositeltu sijoitus aika on vähintään viisi vuotta, kuitenkin markkinatilanne huomioiden.

Sijoittaja vastaa Rahaston soveltuvuudesta omiin sijoitustarkoituksiinsa, joten hänen tulee huolellisesti tutustua tähän esitteeseen, Rahaston avaintietoasiakirjaan ja sääntöihin. Rahastoyhtiö ei tarjoa varainhoitoa taikka muita sijoituspalveluita.

Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi sijoituksensa lunastaessaan saada takaisin vähemmän kuin hän Rahastoon sijoittaessaan alun perin sijoitti.

## Rahaston tuotonjako

Rahasto-osuudenomistajille jaetaan vuosittain tuottona Rahastoon sovellettavan lain mukainen määrä (vähintään 75 prosenttia) Rahaston kunkin täyden tilivuoden realisoituneesta voitosta. Tuotonjaon lopullinen määrä päätetään Rahastoyhtiön vuotuisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa Rahaston tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä. Rahaston tilikauden realisoitunutta voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumatonta arvonnousua.

Tuotto maksetaan tuotto-osuuksien omistajalle, joka on merkittynä Rahastoyhtiön rahasto-osuusrekisteriin Rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen määräämänä päivänä (jäljempänä "Täsmäytyspäivä"). Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajalle yhtiökokouksen määräämänä maksupäivänä, joka on viimeistään kuukauden kuluttua Täsmäytyspäivästä. Jollei osuudenomistaja erikseen toisin ilmoita Rahastoyhtiölle, merkitään maksettavalla tuotonjaolla (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä) uusia rahasto-osuuksia Täsmäytyspäivänä tai sitä lähinnä seuraavan Arvostuspäivän rahasto-osuuden arvoon.

## Rahaston arvonlaskenta, arvon julkistaminen sekä arvonlaskennan periaatteet ja menetelmät

### Rahaston arvon laskeminen

Rahaston arvo lasketaan maalís-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeiselle kalenteripäivälle, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävälle Pankkipäivälle ("Arvostuspäivä") tai muulle Rahastoyhtiön hallituksen päättämälle päivälle.

Rahaston arvo (Net Asset Value, "NAV") lasketaan ja julkistetaan Arvostuspäivän tietojen perusteella. Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä tai aina, kun rahastomerkintä tai lunastus maksetaan tällaisella omaisuudella. Rahasto voi kuitenkin erityisestä syystä arvostaa kiinteistöt muuhun kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään käypään arvoon. Tällöin rahasto perustelee menettelynsä toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Rahaston sijoituskohteet, ml. johdannaiset, joilla käydään kauppaa arvopaperipörssissä, arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on kyseisen markkinapaikan Arvostuspäivän päätöskurssi (close), ellei jäljempänä toisin mainita.

OTC-johdannaissopimukset arvostetaan yleisesti hyväksytyjä arvostusmalleja hyväksikäyttäen.

Sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuudet arvostetaan Arvostuspäivänä viimeisimpään saatavilla olevaan osuuden arvoon.

Rahamarkkinavälineet arvostetaan Arvostuspäivänä jäljellä olevaa juoksuaikaa vastaavaan arvopaperikohtaisella riskilisällä korjattuun markkina-arvoon tai markkinoiden sulkeutumisajan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on Arvostuspäivänä julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

Joukkovelkakirjalainat arvostetaan Arvostuspäivän markkinoiden sulkeutumisajan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on Arvostuspäivänä julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

Rahaston talletukset ja muut saamiset sekä velat arvostetaan huomioiden niiden pääoma sekä Arvostuspäivään mennessä kertynyt korko.

Rahaston valuuttamääräisten varojen ja velkojen arvo muutetaan euroiksi käyttäen julkisen hinnanseurantajärjestelmän Arvostuspäivän viimeisimpiä valuuttanoteerauksia.

Jos sijoituskohteelle ei ole saatavissa luotettavaa markkina-arvoa, sijoituskohde arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten periaatteiden mukaan.

### **Rahasto-osuuden arvon laskeminen**

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kullekin Arvostuspäivälle. Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvon viidentoista (15) Pankkipäivän kuluessa Arvostuspäivästä. 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 neljän (4) desimaalin tarkkuudella.

Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavilla Rahastoyhtiöstä ja internetistä Rahastoyhtiön kotisivuilta.

### **Rahaston arvonlaskennan mahdollisten virheiden käsittely**

Rahastoyhtiö ylläpitää luetteloa Rahaston mahdollisista arvonlaskennan virheistä. Luettelo on nähtävillä Rahastoyhtiössä. Niissä tilanteissa, joissa olennaisen arvonlaskennan virheen raja ylittyy, toimitaan Finanssivalvonnan sekä Rahastoyhtiön sisäisten menettelytapohjeiden mukaisesti.

Rahaston olennaisen virheen raja on 0,2 % tai sitä enemmän Rahaston pääomasta.

## **KULUT JA PALKKIOT**

### **Merkintä- ja lunastuspalkkiot**

Sijoittajalta veloitetaan erillisinä palkkioina merkintäpalkkio ja lunastuspalkkio, jotka vähennetään suoraan tehtävän rahasto-osuuksien merkinnän arvosta taikka sijoittajalle maksettavasta rahasto-osuuksien lunastushinnasta. Palkkioiden määrät on esitetty edellä tässä esitteessä kohdassa "Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot".

### **Hallinnointipalkkio**

Suoraan Rahaston arvosta vähennetään hallinnointipalkkio. Hallinnointipalkkion määrä on esitetty edellä tässä esitteessä kohdassa "Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot". Palkkion määrä lasketaan kunakin Arvonlaskentapäivänä ja suoritetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen. Rahaston suoraan maksamia kustannuksia on käsitelty jäljempänä tässä esitteessä.

### **Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio**

Lisäksi Rahastoyhtiö saa periä Rahastolta tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, jonka määräytyminen on esitetty edellä tässä esitteessä kohdassa "Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot".

### **Säilytyspalkkio**

Rahaston arvopapereiden säilyttämisestä ja Säilytysyhteisön muista lakiin perustuvista tehtävistä maksetaan Säilytysyhteisölle Rahaston varoista palkkio, joka perustuu Säilytysyhteisön ja Rahastoyhtiön väliseen säilytys sopimukseen. Säilytyspalkkiona maksetaan Säilytysyhteisön kuukausittain laskuttamat Rahaston varojen säilyttämisestä ja säilytysyhteisövelvoitteista aiheutuneet todelliset kustannukset.

### **Muu kulujen kohdistaminen, operatiiviset toiminnot ja kaupankäynnin kustannukset sekä apportin arvioinnista aiheutuvat kustannukset**

Operatiivisilla toiminnoilla tarkoitetaan kiinteistökohteen hallintoa, hoitamista ja ylläpitoa. Operatiivisista toiminnoista aiheutuvat kustannukset ovat Rahaston kustannuksia ja niistä vastaa Rahasto.

Rahaston varoista maksetaan lisäksi kaikki Rahaston sijoitustoimintaan liittyvät kulut, joita ovat ainakin seuraavat: Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden myynteihin taikka hankintoihin liittyvästä kaupankäynnistä aiheutuvat kaikki kulut riippumatta siitä johtaako kaupankäyntiprosessi kaupan toteuttamiseen. Nämä kulut pitävät sisällään muun ohessa kaikki kaupankäyntiin liittyvät taloudellisten ja kaupallisten neuvonantajien, teknisten ja ympäristöasioiden asiantuntijoiden, lainopillisten neuvonantajien sekä muiden kulloisessakin kiinteistön taikka kiinteistöarvopaperin kaupassa käytettyjen asiantuntijoiden ja neuvonantajien palkkiot sekä Rahastoyhtiölle hankintaprosessista aiheutuneet erilliskustannukset. Rahastolle kohdistetaan ne kulut, jotka ovat syntyneet kaupankäyntiprosessista sen jälkeen, kun Rahastoyhtiö on tehnyt päätöksen ryhtyä kaupan- käyntiprosessiin kiinteistöä taikka kiinteistöarvopaperia koskien. Kaupankäynnin yhteydessä tarvittavista kiinteistökohteita koskevista KHK-arvioista aiheutuneet kustannukset kohdistetaan Rahastolle.

Rahaston kiinteistöjen hankintaan liittyvät kulut, kuten varainsiirtovero ja ulkopuolisten asiantuntijoiden palkkiot, jaksotetaan arvonlaskennassa ja poistetaan rahaston arvosta tasaisesti viiden vuoden kuluessa. Mikäli kiinteistöä luovutaan alle viiden vuoden kuluttua sen hankinnasta, poistetaan kiinteistön jäljellä olevat jaksotetut kulut rahastosta luovutuksen yhteydessä. Mikäli rahaston tekemän sijoituspäätöksen mukainen hankinta jää toteutumatta, huomioidaan hankkeesta mahdollisesti syntyneet kulut täysimääräisinä seuraavassa arvonlaskennassa.

Jaksotettua hankintakulua poistetaan viisi prosenttia vuosineljänneksittäin ja ensimmäinen poisto tehdään sinä vuosineljänneksenä, jolloin kiinteistö on hankittu. Hankintakulujen jaksotus on otettu käyttöön 25.1.2017 Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä. Jaksotusmenettely koskee kiinteistöjä, jotka on hankittu tämän jälkeen. Poistamattomien jaksotettavien kulujen määrä ilmoitetaan rahaston vuosikertomuksessa ja puolivuositarkastuksessa.

Sikäli, kun Rahasto harjoittaa kiinteistönkehittämistä, kohdistetaan kaikki kiinteistönkehittämishankkeista aiheutuvat kustannukset Rahastolle vastaavalla tavalla kuin edellä on kuvattu hankintaprosessin osalta. Rahaston toiminnassa käytettyjen kirjanpitäjien, neuvonantajien, asiamiesten, Rahaston tilintarkastajien ja asiantuntijoiden palkkiot, pitäen sisällään muun ohessa Rahaston kaikesta taloudellisesta raportoinnista, omistettujen kiinteistöjen kehittämisen taikka korjaamisen suunnittelusta aiheutuneet kustannukset sekä muut vastaavat kustannukset.

Rahaston rahoituksesta aiheutuneet korkokulut, toimitusmaksut, toimenpidepalkkiot ja rahoituksen järjestämisessä mahdollisesti käytettyjen asiantuntijoiden käyttämisestä aiheutuneet kustannukset.

Rahaston kiinteistösijoitusten arvostuksesta (ml. Keskuskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden arviot) aiheutuvista kustannuksista ja niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttiamaisuuden ominaisuuksien ja arvon selvittämisestä, vastaa Rahasto.

## Hinnasto

Merkintäpalkkio	<p>merkintä 1 000–49 999 euroa, palkkio 2 %  merkintä 50 000–199 999 euroa, palkkio 1,5 %  merkintä vähintään 200 000 euroa, palkkio 1 %</p> <p>Tuotonjaon uudelleenmerkinnästä ei peritä merkintäpalkkiota.</p>
Lunastuspalkkio	<p><b>Mikäli osuudenomistaja lunastaa osuuden</b></p> <p>a) alle vuoden kuluessa merkinnästä, on lunastuspalkkion enimmäismäärä viisi (5) prosenttia rahasto-osuuden arvosta;  b) vähintään vuoden mutta alle kolmen vuoden kuluttua merkinnästä, on lunastuspalkkion enimmäismäärä yksi (1) prosentti rahasto-osuuden arvosta;  c) vähintään kolmen vuoden mutta alle viiden vuoden kuluttua merkinnästä, on lunastuspalkkion enimmäismäärä puoli (0,5) prosenttia rahasto-osuuden arvosta;  d) vähintään viiden vuoden kuluttua merkinnästä, ei lunastuspalkkiota peritä.</p>
Hallinnointipalkkio	<p>POP R-sarja (sijoitus Rahastossa 1 000–100 000 euroa): 1,65 % p.a. GAV:sta  POP A-sarja (sijoitus Rahastossa vähintään 100 000 euroa): 1,2 % p.a. GAV:sta</p> <p>Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kiinteän hallinnointipalkkion tarkan määrän, joka on enintään kaksi (2) prosenttia vuodessa laskettuna Rahaston varojen kokonaisarvosta (Gross Asset Value, "GAV"). GAV:illa tarkoitetaan seuraavien erien yhteenlaskettua arvoa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rahaston nettovarallisuus (NAV)</li> <li>Rahaston luottorahoitus</li> <li>Yli 50 prosenttia omistettujen yhtiöiden luottorahoitus (huomioidaan suhteessa omistukseen)</li> <li>Tappiolliset korkojohdannaiset huomioidaan osana luottorahoitusta (huomioidaan suhteessa omistukseen)</li> <li>Voitolliset korkojohdannaiset luetaan pois nettovarallisuudesta (huomioidaan suhteessa omistukseen)</li> </ul>
Tuottosidonnainen palkkio	<p>Kiinteän hallinnointipalkkion lisäksi Rahastoyhtiö veloittaa tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, joka on enintään kaksikymmentä (20) prosenttia siitä osasta Rahaston kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää seitsemän (7) prosentin vuosittaisen vertailutuoton (nk. "hurdle rate"). Rahaston kokonaistuotto perustuu rahasto-osuuden arvon kehitykseen ennen mahdollisen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion veloittamista. Lisäksi mahdollinen osuudenomistajille suoritettava tuotonjako huomioidaan, mikäli se osuu kyseiselle laskutuskaudelle.</p> <p>Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kultakin Arvostuspäivältä seuraavasti:</p> <p>Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio = 20 prosenttia kertaa (<math>x_1 - x_0</math>) kertaa y, missä</p>

	<p><math>x_1</math> on rahasto-osuuden kuluva Arvostuspäivän arvo, ennen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion veloittamista, mahdollinen laskutusperiodille osuva tuotonjako huomioiden</p> <p><math>x_0</math> on rahasto-osuuden Arvostuspäivää edeltävän kalenterivuoden viimeinen julkaistu arvo kertaa (1 + 7 % p.a.) kuluvalle Arvostuspäivälle laskettuna</p> <p><math>y</math> on ulkona olevien rahasto-osuuksien lukumäärä kuluvana Arvostuspäivänä</p> <p>Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen osuuden arvon.</p> <p>Mahdollinen tuottosidonnainen hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden Arvostuspäivän julkistetusta arvosta. Tuottosidonnaisesta hallinnointipalkkiosta tehdään tarvittaessa kunkin Arvostuspäivän arvonalaskentaan palkkiovaraus, mitä tarkastellaan jokaisen arvonalaskennan yhteydessä. Mikäli rahasto-osuuden arvo ei kehity vertailutuottoa paremmin, puretaan aiemmin kuluva kalenterivuoden aikana mahdollisesti tehty varaus palauttamalla Rahaston varoista suoritettua varausta takaisin Rahaston varoihin. Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen päättyneen kalenterivuoden osalta tammikuun aikana.</p>
Säilytyspalkkio	Säilytyspalkkion suuruus määräytyy säilytisyhteisön ja Rahastoyhtiön välisen säilytys sopimuksen perusteella toteutuneiden kulujen mukaan.
Merkintätilit	Bonum Pankki FI73 4726 0010 1046 07

## Muut maksut

Rahastoyhtiö perii hinnastonsa mukaisen toimenpidemaksun seuraavista toimenpiteistä: osuustodistuksen toimittaminen, omistusoikeuden vaihtumisen kirjaaminen, mikäli osuudet luovutetaan kolmannelle ja panttausmerkintä osuus.

Osuudenomistajalta voidaan Rahaston muiden osuudenomistajien edun niin vaatiessa Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä veloittaa diluutiosuojamaksu merkinnän tai lunastuksen yhteydessä. Maksu voi olla enintään 10 % merkintä- tai lunastussummasta. Diluutiosuojamaksu ei ole palkkio, vaan se kohdennetaan aina täysimääräisesti Rahaston varoihin kattamaan merkinnöistä tai lunastuksista Rahastolle aiheutuneita kustannuksia. Maksun käyttöönotto liittyy esimerkiksi kohonneen volatiliiteetin markkinaoloihin, jolloin salkunhoito saattaa käydä kauppaa merkittävästi eri arvostuskursseihin kuin mihin Rahaston päivittäinen arvonalaskenta suoritetaan. Maksulla pyritään varmistamaan, ettei poikkeuksellisessa markkinaympäristössä osuudenomistajien ole mahdollista päästä Rahaston sijoittajiksi tai irtautua Rahastosta muiden osuudenomistajien kustannuksella kyseiselle osuudenomistajalle edullisempaan hintaan.

## Rahaston riskit

### Rahastosijoittamiseen liittyvät yleiset riskit

Sijoittamiseen liittyy aina riski. Riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituksen tuottoon liittyy epävarmuutta. Tämä tarkoittaa mahdollisuutta saada sijoituksesta oletettua heikompaa tuottoa ja myös mahdollisuutta menettää sijoitetut varat kokonaan.

Kaikkien rahastojen arvo voi nousta ja laskea merkittävästikin. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoittaja voi rahasto-osuuksia lunastaessaan saada vähemmän varoja kuin hän on alun perin rahastoon sijoittanut.

### Toimialariski

Tietylle toimialalle tai sektorille keskittyneiden rahastojen arvonkehitys voi poiketa merkittävästi muista sijoitusrahastoista ja muista eri toimialoille hajautetuista sijoitusmuodoista.

Kiinteistösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi rahaston arvoon. Kiinteistösektoriin liittyvää toimialariskiä pyritään pienentämään sijoituskohteiden valinnalla ja aktiivisella Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamisella.

Rahaston riskiin vaikuttaa myös se, että Rahasto keskittyy sijoitustoiminnassaan liikekiinteistökohteisiin. Tällöin liikekiinteistöjen ja kansantalouden yleinen kehitys vaikuttaa Rahaston arvonkehitykseen ja riskiasemaan.

Kiinteistöihin liittyvää riskiä voi kasvattaa se, että Rahaston varat voidaan alkuvaiheessa sijoittaa jopa vain yhteen taikka harvaan joukkoon kiinteistöjä. Tällöin yksittäistä kiinteistöä koskevat tapahtumat voivat vaikuttaa merkittävästikin rahaston tuottoon.

Sijoittajan tulee sijoituspäätöstään tehdessään huomioida, että mahdollinen keskittyneisyys tiettyihin kiinteistötyyppeihin on omiaan kasvattamaan riskiä Rahaston arvomuutoksille.

## **Valuuttakurssiriski**

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.

## **Osakemarkkinakehitykseen liittyvä riski**

Rahaston päätarkoituksena ei ole sijoittaa osakemarkkinalle. Kuitenkin on mahdollista, että Rahaston varoja sijoitetaan osakemarkkinoille. Tällöinkin sijoitukset kohdistuvat kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen ja/tai rahastojen osakkeisiin ja osuuksiin.

Osakemarkkinasijoituksiin liittyy aina riski sijoitusten markkina-arvon muutoksista. Riskiin vaikuttavat osakemarkkinoiden yleinen kehitys, talouskehitys, kohdetoimialan kehitys sekä riski siitä, että Rahaston noudattama sijoitusnäkemys epäonnistuu. Tällöin Rahaston osake- ja osuussijoitusten arvonkehitys voi vaihdella. Riskejä pyritään pienentämään valikoimalla sijoituskohteet huolellisesti ja hajauttamalla osakemarkkinasijoitukset ja sijoitukset muihin listattuihin osuuksiin mahdollisuuksien mukaisesti useampaan maahan ja kohdeyritykseen.

## **Likviditeettiriski ja markkinoiden toimivuuteen liittyvät riskit**

Rahaston likviditeettiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa Rahaston varoja ei saada realisoiduksi siinä ajassa kuin rahasto-osuudenomistajan tekemä rahasto-osuuksien lunastustoimeksianto tulisi toteuttaa tai realisaation hinnoittelu ei olisi kohtuullinen.

Likviditeettiriskiä kasvattaa se, että Rahaston varat ovat pääosin sijoitetut kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, joiden myyminen voi kestää kauan. Sama koskee tilannetta, jossa Rahaston omistamalla arvopapereilla käydään vain vähäisessä määrin kauppaa.

Kaupanteko heikossa likviditeettitilanteessa voi vaikuttaa voimakkaasti kauppahintaan, jolloin likviditeettiriski voi toteutua.

Likviditeettiriski voi toteutua myös, jos markkinapaikan kaupankäyntiin kohdistuu toimintakatkoksia tai muita teknisiä ongelmia.

Likviditeettiriskiä pyritään pienentämään pitämällä tarvittaessa osa Rahaston varoista likvideinä varoina, kuten esimerkiksi pankkitalletuksina, ja pitämällä Rahaston velkaisuusaste sellaisena, että Rahasto voi kasvattaa vieraan pääoman määrää ja siten turvata likviditeettiä.

Rahastoyhtiö ei kuitenkaan sitoudu mihinkään tiettyyn käteisvarojen määrään taikka siihen, että velkaisuusastetta rajoitettaisiin muutoin kuin mitä Rahastoa koskevassa lainsäädännössä ja määräyksissä sekä Rahaston säännöissä on määrätty lainoitusasteen osalta.

Sijoittajan tulee sijoituspäätöstä tehdessään huomioida, että Rahaston sijoituspolitiikka on pitkäjänteistä, Rahasto on tarkoitettu pitkäkestoiseen sijoittamiseen ja että rahasto-osuuksien lunastukseen liittyy likviditeettiriskiä, jolla voi olla vaikutusta sekä rahasto-osuuden lunastuksen toteutusaikatauluun että mahdollisesti myös Rahastosta saatavan tuoton määrään.

Sijoittajan tulee mieltää rahastosijoituksensa likviditeetin olevan lähinnä rinnasteinen suoran kiinteistösijoituksen kanssa. Kiinteistösijoituksiin ominaisuutena liittyy sijoitusten tietyn asteinen epälikvidisyys, joka tulee hyväksyä osana kiinteistösijoittamista.

Rahasto-osuuksien lunastukset voivat edellyttää pitkänkin ajan ja lunastukset voidaan myös tietyissä tilanteissa keskeyttää.

## **Maantieteellinen riski**

Tietylle maantieteelliselle alueelle sijoittavan rahaston sijoituksiin liittyy maantieteellinen riski. Tällä riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisilla olosuhteilla voi olla merkittävää ja ennakoimatonta vaikutusta rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen.

Sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen tulevaisuuden odotukset ja niiden muutokset voivat vaikuttaa nopeasti ja ennalta-arvaamattomasti rahaston tuottoon. Rahaston tuotto voi tällöin poiketa merkittävästi yleisestä maailmanlaajuisesta taloudellisesta kehityksestä ja jonkin toisen maantieteellisen alueen kehityksestä.

Rahaston kiinteistökohteisiin suoraan tehtävät sijoitukset kohdistuvat Suomeen, Ruotsiin, Norjaan, Tanskaan ja Baltian maihin. Muualle Euroopan talousalueelle sijoituksia voidaan Rahaston sääntöjen mukaan tehdä vain rajoitetusti.

Suomen, Ruotsin, Norjan, Tanskan ja Baltian maiden sisällä Rahasto voi sijoittaa varansa rajoituksetta eri alueille. Sijoitukset voivat kohdentua myös sellaisille alueille näiden maiden sisällä, joilla kiinteistökohteiden realisoiminen on haasteellista, arvonmuutokset voivat olla ennalta-arvaamattomia ja kiinteistökohteiden realisoiminen voi viedä pitkähkön ajan. Tällä voi olla merkittävääkin vaikutusta Rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen.

Yhdessä toimialariskin kanssa maantieteellinen riski voi aiheuttaa Rahaston tuottoon merkittäviäkin vaihteluita ja riskejä erityisesti lyhyellä aikavälillä.

Rahaston sijoitukset tehdään Salkunhoitajan näkemyksen perusteella, jolloin maantieteelliseltä riskiltä ei välttämättä voida välttyä. Lisäksi maantieteellistä riskiä voidaan myös tietoisesti ottaa, mikäli se vastaa Salkunhoitajan näkemystä.

### **Yleiset operatiiviset riskit**

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan riskiä, joka aiheutuu esimerkiksi ulkoisista tekijöistä, teknologiasta, tai henkilöstön, organisaation tai sisäisten prosessien puutteellisesta toiminnasta. Operatiivisiin riskeihin voidaan lukea myös mahdolliset henkilöstövaihdokset ja organisaatiomuutokset. Operatiivisiin riskeihin lukeutuu myös riski siitä, että Rahaston palveluntarjoajan toiminta joltakin osin on puutteellista tai häiriintynyt siten, että sovitua tuotetta tai palvelua ei voida toimittaa Rahastolle tai rahaston sijoituskohteelle. Operatiiviset riskit voivat haitata Rahaston toimintaa ja sitä kautta vaikuttaa Rahaston arvonmuodostukseen. Operatiivisiin riskeihin varaudutaan varamiesjärjestelyin, varajärjestelmin ja toiminnan jatkuvuussuunnittelulla.

### **Kiinteistösijoittamiseen liittyvät operatiiviset riskit**

Kiinteistösijoittamiseen liittyy riski sijoituskohteen teknisistä, taloudellisista ja fyysisistä ominaisuuksista. Kiinteistösijoituskohteiden arvoon vaikuttaa myös ennalta tunnistamaton joukko muita tekijöitä, joilla voi olla suurtakin merkitystä sijoituskohteen arvoon. Esimerkiksi muuttuva rakennuslainsäädäntö ja muu kiinteistöjä koskeva viranomaissääntely voi vaikuttaa hyvinkin merkittävästi sijoituskohteiden arvoon ja tuottoon. Kiinteistösijoitukset ovat myös alttiita ympäröivän maailman tuottamille vaikutuksille, kuten sääilmiöille ja luonnonvoimille. Lisäksi esimerkiksi sodat, terrorismi, luonnonkatastrofit ja muut ääriolosuhteet voivat vaikuttaa sellaisella tavalla rahaston kiinteistösijoituksiin, että arvon menetyksiä ei voida poissulkea. Myös ilkeävalta, tuhotyöt ja muu ennakoimaton ihmisten toiminta, joilla voi olla vaikutusta kiinteistön toimintaan ja käytettävyyteen, voivat vaikuttaa merkittävästikin rahaston tuottoon.

Näihin riskeihin pyritään varautumaan valikoimalla sijoituskohteet Salkunhoitajan näkemyksen mukaisesti, vakuuttamalla sijoituskohteita riittävällä tavalla ja pyrkimällä ennakoimaan tulevia muutoksia kaikessa kiinteistösijoittamisen toimintaympäristössä Salkunhoitajan näkemyksen mukaisesti.

Kiinteistösijoittamiseen liittyviä operatiivisia riskejä ei voida kuitenkaan täysin välttää. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla merkittävää vaikutusta Rahaston arvoon ja tuottoon.

### **Vieraan pääoman käyttöön liittyvä riski**

Rahastolla saattaa olla mahdollisuus käyttää velkarahoitusta toiminnassaan ja pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Velkarahoitukseen käyttöön liittyy aina riskejä, joilla voi olla vaikutusta Rahaston sijoitustoimintaan, tuottoon taikka lunastusten toteuttamiseen.

### **Force majeure -riskit ja muut riskit**

Force majeure -riskillä tarkoitetaan sopimuksista riippumattomia, ennalta arvaamattomia ja ylivoimaisia seurauksia aiheuttavia tekijöitä. Tällaisia riskejä voivat olla esimerkiksi sodat, luonnonkatastrofit, kapinat ja työtaistelutoimenpiteet. Force majeure -riskien realisoituminen voi vaikuttaa Rahaston sijoitusten arvoon, mahdollisuuksiin käydä kauppaa sijoituskohteilla ja myös esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastusten aikatauluihin.

Rahaston toimintaa ja sijoituksia kohtaan voi olla olemassa sellaisia riskejä, joita ei ole voitu yksilöidä. Tällaisilla riskeillä voi olla merkittävääkin vaikutusta Rahaston varojen arvostukseen ja Rahaston tuottoon. Kaikkein sijoitustoimintaan liittyy riski sijoitettujen varojen menettämisestä. Asetettua tuottotavoitetta ei välttämättä saavuteta.

### **Kestävyysriskit**

Kestävyysriskeillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla sijoituksen arvoon tosiasiallinen tai mahdollinen kielteinen olennainen vaikutus. Olennaisten kestävyysriskien toteutuminen voi vaikuttaa sijoituskohteiden tuottokehitykseen ja siten rahastojen tuottoon.

Kestävyysriskien huomioimisesta tässä rahastossa on kerrottu jäljempänä luvussa Vastuullinen sijoittaminen ja kestävyysriskien ja -tekijöiden huomioiminen kohdassa Kestävyysriskien huomioiminen.

## Rahastoyhtiön riskienhallintaperiaatteet

Rahastoyhtiöllä on sen hallituksen hyväksymät riskienhallintaperiaatteet, joissa kuvataan menettelytavat yhtiön ja sen hoitamien rahastojen toiminnassa esiintyvien riskien jatkuvaan seuraamiseen ja hallintaan.

## Verotus

### Yleistä

Erikoissijoitusrahastot ovat Suomen lainsäädännön mukaan tuloverosta vapaita yhteisöjä, jotka eivät näin ollen maksa tuloveroa esimerkiksi luovutusvoitoistaan, Suomesta saaduista osingoistaan tai korkotuloistaan. Ulkomailta saaduista tuloistaan, kuten esimerkiksi osinkotulosta, erikoissijoitusrahasto saattaa olla velvollinen maksamaan asianosaiseen maahan lähdeveroa, jonka suuruus määräytyy paikallisen lainsäädännön ja verosopimuksen mukaan.

### Osuudenomistajan verotus

Verotusta koskevat tiedot perustuvat Suomessa 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 luovutus- voittoa (tai -tappiota) realisoidu.

Tuotto-osuuksille maksettavasta vuotuisesta tuotosta Rahastoyhtiö perii tuotonmaksun yhteydessä veron 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. Rahastoyhtiö ilmoittaa rahasto-osuuksien omistustiedot lunastustapahtumat ja tiedot myyntivoittojen ja -tappioiden laskemiseksi veroviranomaiselle, joka kirjaa ne esitetyyn veroilmoitukseen. Verovelvollisen tulee tarkistaa esitetyyn veroilmoitukseen kirjatut myyntivoitot ja -tappiot sekä tuotonjako- ja omistustiedot. 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.

Rahasto-osuuksien lunastuksen (tai vaihdon) yhteydessä mahdollisesti syntyvän luovutustappion voi vähentää verotuksessa ensisijaisesti luovutusvoitoista ja jos niitä ei ole, vähennys tehdään muista pääomatuloista. Mikäli pääomatulot eivät riitä luovutustappioiden vähentämiseen, jäännös vahvistetaan verovuoden luovutustappioksi. Jäännöstä ei huomioida ansiotulojen veroista tehtävää alijäämähyvitystä laskettaessa. Verovuoden vahvistettu luovutustappio voi tulla vähennettäväksi viiden seuraavan vuoden aikana luovutusvoitoista tai muista pääomatuloista.

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 tarkoitetun 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 <https://www.vero.fi>. Lisätietoja antavat myös veroimistot.

### 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 627/1978). Lähdeveron suuruus on 30 %, ellei Suomen ja asianomaisten valtioiden välisessä verosopimuksessa ole sovittu alemmasta verokannasta. Eräissä tapauksissa lähdeverolaissa on säädetty esimerkiksi EU:n jäsenvaltioissa 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. Suomessa rajoitetusti verovelvollisten rahasto-omistusten lopullinen verotus riippuu 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. Veroviranomaiset lähettävät saamiaan tietoja osuudenomistajien omistuksista ja tapahtumista myös ulkomaisille veroviranomaisille (ns. FATCA ja CRS-yhteistyö).

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

## Vastuullinen sijoittaminen ja kestävyysriskien ja -tekijöiden huomioiminen

United Bankers ottaa rahastoissaan huomioon yhteiskunnalliset, hyvään hallintotapaan ja ympäristöön liittyvät näkökohdat. United Bankers on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet vuonna 2012 (UNPRI, United Nations Principles of Responsible Investment). Ympäristöön, yhteiskunnalliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät seikat ovat näin osa rahastojen sijoitustoimintaa.

United Bankersin rahastojen sijoituskohteiden valinta perustuu sekä taloudellisiin tekijöihin, että analyysiin siitä, miten yritykset valvovat ja hallitsevat ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia. Analyysissa noudatetaan United Bankers -konsernin vastuullisen sijoittamisen periaatteita <https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/vastuullinen-sijoittaminen/>. Niiltä osin kuin rahastoissa sovelletaan United Bankersin vastuullisen sijoittamisen periaatteita tiukempia kriteerejä, tämä kerrotaan rahastokohtaisissa tiedoissa ja tässä rahastoesitteessä.

Tiedonantoasetukseen liittyvät tiedot on esitetty soveltuvin osin osana rahastoesitettä sekä United Bankersin nettisivuilla osoitteessa <https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/vastuullinen-sijoittaminen/>

Alla rahastokohtaisessa tekstissä käytetään seuraavia keskeisiä termejä:

### **Kestävyystekijä**

Kestävyystekijöillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin liittyviä seikkoja, kuten ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita.

### **Kestävyysriski**

Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla sijoituksen arvoon tosiasiallinen tai mahdollinen kielteinen olennainen vaikutus. Olennaisten kestävyysriskien toteutuminen voi vaikuttaa sijoituskohteiden tuottokehitykseen ja siten rahastojen tuottoon.

### **Pääasialliset haitalliset vaikutukset**

Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla kestävyystekijöihin tarkoitetaan sijoituskohteidemme toiminnasta mahdollisesti suoraan tai välillisesti aiheutuvia negatiivisia vaikutuksia ympäristölle, yhteiskunnalle tai sosiaalisille tekijöille.

### **ESG**

ESG on lyhenne sanoista Environmental, Social ja Governance, eli ympäristö, yhteiskunta ja hyvä hallintotapa.

### **SFDR**

Tarkoittaa EU:n asetusta 2019/2088 kestävyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla.

## **Kestävyystekijöiden edistäminen**

### **UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt -rahasto edistää kestävyystekijöitä SFDR-asetuksen 8 artiklan mukaisesti.**

Rahasto voi tehdä sijoituksia myös EU Taksonomia-asetuksen kriteerit täyttäviin ympäristön ja yhteiskunnan kannalta kestäviin taloudellisiin toimintoihin, siirtymätoimintoihin tai mahdollistaviin taloudellisiin toimintoihin, mutta rahasto ei ole sitoutunut tekemään tällaisia sijoituksia<sup>1</sup>.

Rahasto edistää kestävyystekijöitä United Bankersin vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaisesti integroimalla sijoitusanalyysiin tietoa ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintoon liittyvistä kestävyystekijöistä sekä pääasiallisista

---

<sup>1</sup> Jotta taloudellinen toiminta voidaan katsoa EU Taksonomia-asetuksen mukaisesti ympäristön kannalta kestäväksi, taloudellisen toiminnan on merkittävästi edistettävä yhtä tai useampaa EU:n Taksonomia-asetuksessa määriteltyä ympäristötavoitetta, eikä toiminta saa yhden tai useamman ympäristötavoitteen edistämisen ohella aiheuttaa merkittävää haittaa muille asetuksessa mainituille ympäristötavoitteille. 'Ei merkittävää haittaa' -periaatetta sovelletaan ainoastaan niihin rahaston sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit.

haitallisista vaikutuksista, vaikuttamalla sijoituskohteisiin ja poissulkemalla niitä. Lisäksi edellytetään rahaston omien vastuullisuusperiaatteiden ja tavoitteiden täyttymistä. Näitä ovat vastuullinen kiinteistösijoittaminen, kiinteistöjen kielteisten ympäristövaikutusten pienentäminen, vastuullinen toiminta kiinteistöissä ja kestävä lisäarvon tuottaminen sijoittajille. Rahasto pyrkii sijoitusanalyysiin integroidun tiedon perusteella tekemään positiivista valintaa ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistämiseksi. Tässä huomioidaan sekä yksittäisten sijoituskohteiden ominaisuuksia että rahaston sijoitussalkun kokonaisuus.

Rahasto edistää toiminnassaan muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön liittyviä ominaisuuksia, joita ovat mm: ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen. Rahasto osallistuu kiinteistökohteiden kehittämiseen ja hallintaan, joten rahasto pystyy vaikuttamaan ympäristön huomioon ottaviin rakennusratkaisuihin ja kiinteistöjen käyttöön ja ylläpitoon kiinteistön elinkaaren aikana. Kiinteistöjen energiatehokkuutta pyritään parantamaan ja uusiutuvan energian osuutta kiinteistöissä käytetystä energiasta pyritään lisäämään. Energiaratkaisuissa painotetaan muun muassa maalämpöä, aurinkokeräimiä ja tehokkaampaa lämmöntalteenottoa. Materiaalivalinnoissa panostetaan matalampipäästöisiin ratkaisuihin ja muutostöissä huomioidaan ilmastokestävyys. Myös kiinteistöjä käyttävien vuokralaisten valinta ja ohjaaminen kohti vastuullisia toimintatapoja kiinteistöissä on tärkeässä roolissa.

Rahaston kestävyystekijöiden edistämistä seurataan raportoimalla kiinteistöjen energiankulutusta, hiili-intensiteettiä ja uusiutuvan energian osuutta kiinteistöissä käytetystä energiasta. Kiinteistötasoinen energiankulutus ja hiilidioksidipäästöt raportoidaan Global Reporting Initiativen (GRI) standardin mukaisesti.

### **Kestävyysriskien huomioiminen**

UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt -rahasto sijoittaa mahdollisimman laajasti pohjoismaisiin liikekiinteistöihin. Rahaston sijoituskohteita ovat esimerkiksi ruokakaupat, logistiikkakiinteistöt, julkishallinnon kiinteistöt sekä toimistot. Lisätietoa sijoitusstrategiasta: <https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/rahastot/ub-pohjoismaiset-liikekiinteistot>.

Sijoitusprosessissa salkunhoito arvioi sijoituskohteen kestävyysriskejä osana sijoituspäätöstä United Bankersin vastuullisen sijoittamisen periaatteiden sekä niitä täydentävien rahaston omien vastuullisuusperiaatteiden mukaisesti. Tämän lisäksi rahasto huomioi kestävyysriskit sijoitusstrategiassaan ja toiminnassaan seuraavasti:

- Rahasto pyrkii valitsemaan sellaisia sijoituskohteita, joissa kestävyysriskit ovat hyvällä tasolla tai kestävyysriskien hallintaa on mahdollista parantaa merkittävästi rahaston toimesta
- Rahaston sijoitusstrategian mukaan rahaston sijoitukset keskittyvät pohjoismaisiin liikekiinteistöihin. Rahaston kohdefokuksen sisällä sijoituksia on hajautettu sijoituskohteisiin eri maihin sekä eri toimialojen kiinteistöihin. Tästä johtuen myös rahaston kestävyysriskit ovat hajautuneet kiinteistöalan sisällä eri sijoituskohteisiin, eri pohjoismaihin ja eri toimialoille.

Ennen sijoituspäätöksen tekemistä laadittavassa due diligence -arvioinnissa kartoitetaan sijoituksen mahdollisuudet ja riskit ja mahdollisuudet parannustoimenpiteisiin hyvän hallintotavan, taloudellisen, teknisen ja ympäristön näkökulmasta. Tässä prosessissa identifioitujen riskien ja kehityskohteiden osalta laaditaan ratkaisusuunnitelma, mikäli katsotaan, että joidenkin kestävyysriskien hallintaa kyseisessä kohteessa on syytä parantaa. Mikäli arvioinnissa ilmenee merkittävä kestävyysriski, jota ei voida toimintasuunnitelman puitteissa ratkaista, sijoitetusta ei tehdä.

Analyysejä ja seurannan tekevät rahaston salkunhoitajat United Bankersin vastuullisen sijoittamisen tiimin tukemana. Analyyseissä ja seurannassa hyödynnetään kolmansien osapuolien ja erityisasiantuntijoiden tuottamaa tietoa.

Olenaiset kestävyysriskit voivat vaikuttaa sijoituskohteiden taloudelliseen menestykseen ja siten rahaston tuottoon. Kiinteistösisjoitusten kestävyysriskit toteutuessaan voivat esimerkiksi laskea vuokratuottoja, laskea sijoituskiinteistökohteen arvoa, nostaa kiinteistön hoito- ja korjauskuluja tai vaikeuttaa sijoituksesta irtautumista. Kestävyysriskien huomioimisen rahaston sijoitustoiminnassa odotetaan pienentävän kestävyysriskiä ja siten myös rahastosijoituksen kokonaisriskiä sekä vaikuttavan myönteisesti rahaston tuottoedellytyksiin.

### **Hyvä hallintotapa**

Rahasto edellyttää yhteistyökumppaneiltaan ja sijoituskohteiltaan hyvän hallintotavan mukaista vastuullista toimintaa, kuten yhteiskunta- ja työnantajavelvoitteiden asianmukaista hoitamista ja toiminnan läpinäkyvyyttä sekä ihmisoikeuksien kunnioittamista (UN Global Compact compliance). Hyvän hallintotavan periaatteiden varmistamiseksi rahasto mm. laatii yhteistyökumppaneistaan kattavat vastapuoliselvitykset ennen vuokrasuhteen tai muun yhteistyön aloittamista.

Rahaston edistämistä kestävyystekijöistä ja rahaston kestävyysriskeistä raportoidaan säännöllisesti päivitettävillä rahastokohtaisilla raporteilla. Raportointi noudattaa YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden (UN PRI) viitekehystä. Lisäksi rahasto tulee raportoimaan EU:n Tiedonantoasetuksen (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) mukaisesti kestävyystekijöiden edistämisen toteutumisesta ja pääasiallisista haitallisista vaikutuksista.

Rahastolla ei ole käytössä vertailuindeksiä.

Lisätietoa rahastosta: <https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/rahastot/ub-pohjoismaiset-liikekiinteistot>

United Bankersin vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin voi tutustua: <https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/vastuullinen-sijoittaminen/>

## Muut tiedot

### Tilintarkastajat

UB Rahastoyhtiö Oy:n ja sen hallinnoimien rahastojen tilintarkastajaksi on valittu KHT-yhteisö Oy Tuokko Ltd.

### Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija

Rahasto käyttää kiinteistökohteiden arvioinnissa vain Keskuskauppakamarin hyväksymiä kiinteistön arvioitsijoita (KHK-arvioitsija).

### Rahasto-osuudenomistajien kokous

Rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka jos tilintarkastaja, hallituksen riippumaton jäsen tai rahasto-osuudenomistajat, joilla on yhteensä vähintään yksi kahdeskymmenesosa kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Rahastoyhtiö on velvollinen tiedottamaan rahasto-osuudenomistajia sääntöjen 16 §:ssä määrättyllä tavalla saamastaan Sijoitusrahastolain 26 luvun 9 §:ssä tarkoitetun kokouksen koolle kutsumista koskevasta aloitteesta tai muusta rahasto-osuudenomistajan kokousaloitteesta, jollei kokouksen koolle kutsumista esittäväällä rahasto-osuudenomistajalla ole edellä mainittua vähimmäisomistusta. Rahastoyhtiö voi perustellusta syystä kieltäytyä tiedottamisesta, jos se katsoo, ettei kokouksen järjestämiselle ole perustetta. Rahastoyhtiön on ilmoitettava tällaisesta kieltäytymisestään ja kieltäytymisen perusteesta kokouksen koolle kutsumista esittäneelle rahasto-osuudenomistajalle.

### Rahaston käyttämät asiamiehet ja toimintojen ulkoistaminen

Rahastoyhtiö on ulkoistanut Rahaston salkunhoidon, myynnin ja markkinoinnin samaan konserniin kuuluvalle UB Omaisuudenhoito Oy:lle. Rahastoyhtiö vastaa itse kulloinkin hallinnoimiensa rahastojen riskienhallinnasta.

Rahastoyhtiö käyttää ulkopuolisia palveluita liittyen sääntösten noudattamisen valvontaan (compliance), sisäiseen tarkastukseen, tietotekniikkaan, kirjanpitoon, taloushallintoon sekä myyntiin ja markkinointiin. Lisäksi Rahasto voi käyttää operatiivisten toimintojensa osalta ulkopuolisia palveluntarjoajia kiinteistövarallisuuden hallinnointiin ja hoitoon liittyvissä tehtävissä.

### Rahaston 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 määritelyihin 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 arvонkehityksen kannalta erityisen merkittävä. Hallitus antaa kussakin tapauksessa yksityiskohtaiset äänestysohjeet.

Rahastoyhtiö julkaisee rahastojen puolivuotiskertomuksissa 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 rahastojen toimeksiantojen hoitamisesta

Rahastoyhtiöllä on käytössä toimeksiantojen huolellista hoitamista koskevat periaatteet, jossa kuvataan ne menettelytavat, joita Rahastoyhtiö noudattaa hoitaessaan rahoitusvälineitä koskevia toimeksiantoja hallinnoimiensa sijoitus- rahastojen lukuun. Rahastoyhtiö ei itse toteuta rahastojen kaupankäyntiä koskevia toimeksiantoja. Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen salkunhoito on ulkoistettu UB:n konserniyhtiölle UB Omaisuudenhoito Oy:lle. Rahastoyhtiö on valtuuttanut edellä mainitut

salkunhoitajat toteuttamaan ja välittämään toimeksiantoja hoitamiensa rahastojen puolesta. Ulkoistettu salkunhoito ei välttämättä toteuta itse rahastojen toimeksiantoja, vaan voi antaa toimeksiannot ulkopuolisen välittäjän toteutettavaksi parhaan toteutuksen varmistamiseksi. Luettelo käytettävistä välittäjistä on tarvittaessa saatavilla osoitteesta <https://www.unitedbankers.fi/ojy/asiakasinformaatio>.

Toimeksiantoja rahastojen puolesta toteuttaessa ja välittäessä salkunhoitajat pyrkivät sijoitusrahaston kannalta parhaaseen 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 seuraavin perustein:

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

Toimeksiannon vastaanottanut arvopaperinvälittäjä toteuttaa toimeksiannot oman toteutuspolitiikkansa mukaisesti ja parhaalla mahdollisella tavalla. Mikäli salkunhoito välittää toimeksiannon se pyrkii välittämään sen taholle, joka tarjoaa parhaat mahdollisuudet taata paras toteutus. Rahastojen toimeksiantoja voidaan toteuttaa säännellyllä kauppapaikalla tai sen 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 tai asiakas voi olla rahaston lukuun toteutettavan toimeksiannon vastapuolena.

Rahastoyhtiö seuraa säännöllisesti toimintaperiaatteidensa tehokkuutta ja ulkoistettujen yhteistyökumppanien välittämien tai toteuttamien toimeksiantojen laatua sekä tarvittaessa korjaa mahdolliset puutteet.

### **Rahastoyhtiön palkitsemisjärjestelmä**

UB Rahastoyhtiö Oy:ssä sovellettavat palkitsemisjärjestelmät perustuvat United Bankers -konsernin palkitsemisperiaatteisiin ja ne ovat konsernin liiketoimintastrategian, tavoitteiden ja arvojen mukaisia sekä vastaavat yhtiön pitkän aikavälin etua ollen samalla sopusoinnussa sekä lainsäädännön että hyvän ja tehokkaan riskienhallinnan kanssa. Palkitsemisessa yhtenä kantavana periaatteena on vastuullisuusasioiden edistäminen. Lisäksi periaatteiden mukaan työntekijöiden tavoitteiden asettamisen ja suorituksen arvioinnin tulee tukea kestävyysriskien huomioimista (ympäristöön, yhteiskuntaan ja hallintoon liittyvät, ns. ESG-tekijät), sekä kestävyysriskien asianmukaista hallintaa. Palkitsemisjärjestelmä on UB Rahastoyhtiö Oy:n hallituksen hyväksymä ja lisätietoja palkitsemisjärjestelmästä on saatavilla suomeksi Internet-sivustolla <https://unitedbankers.fi/fi/united-bankers-ojy/hallinointi/palkitseminen/>.

### **Lisätietoa etämyynnistä**

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

- Kun kuluttaja tekee rahoituspalveluja koskevan sopimuksen etämyynnissä, esimerkiksi verkko- tai puhelin- pankissa, hänellä on tietyissä tapauksissa oikeus peruuttaa tekemänsä sopimus.
- Peruuttamisoikeutta ei kuitenkaan ole merkittäessä sijoitustuotteita, 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.

### **Valvova viranomainen**

Rahastoyhtiötä ja Rahastoa valvoo Finanssivalvonta, Snellmaninkatu 6, PL 103, 00101 Helsinki, puh. 09 183 5329, faksi 09 183 5328 ja sähköposti [kirjaamo@finanssivalvonta.fi](mailto:kirjaamo@finanssivalvonta.fi).

### **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 <https://www.fine.fi>.

**UB Rahastoyhtiö Oy**  
Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki • puh. 09 2538 0280 • [rahasto@unitedbankers.fi](mailto:rahasto@unitedbankers.fi)  
Y-tunnus 2118101-5

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitettuja rahoitustuotteita koskeville tiedoille, jotka on annettava ennen sopimuksen tekemistä

Tuotenimi: UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

Oikeushenkilötunnus: 743700WPDFBZMGOE9327

## Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

### Onko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

Kyllä

Ei

Siinä tehdään **kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite**, vähintään: \_\_\_%

EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin

taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristö kannalta kestävinä

Siinä tehdään **kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite**: \_\_\_%

Sillä edistetään ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja vaikka sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen, siinä on \_\_\_% vähimmäisosuus kestäviä sijoituksia,

joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

joilla on ympäristötavoite sellaisissa taloudellisissa toiminnoissa, jotka eivät ole EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestäviä

jolla on yhteiskunnallinen tavoite

Sillä edistetään ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta siinä **ei tehdä kestäviä sijoituksia**

### Mitä ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tämä rahoitustuote edistää?

Rahaston edistämää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ovat ilmastonmuutoksen hillintä ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Rahasto sijoittaa kiinteistöihin sekä kehittää ja ylläpitää omistamiaan kiinteistöjä. Rahasto osallistuu kiinteistökohteiden kehittämiseen ja hallintaan, joten rahasto pystyy vaikuttamaan ympäristön huomioon ottaviin rakennusratkaisuihin ja kiinteistöjen käyttöön ja ylläpitoon kiinteistön elinkaaren aikana. Huomiota kiinnitetään kiinteistöjen energiatehokkuuteen, uusiutuvan energian käyttöön ja materiaalivalintoihin sekä kiinteistöjen käyttäjien toiminnan kestävyteen. Lisäksi rahasto edellyttää hyvän hallintotavan noudattamista.



**EU:n kestävyysluokitusjärjestelmä** on asetuksessa (EU) 2020/852 säädetty luokitusjärjestelmä, jossa vahvistetaan luettelo ympäristön kannalta kestävästä taloudellisista toiminnosta. Kyseisessä asetuksessa ei vahvisteta luetteloa yhteiskunnan kannalta kestävästä taloudellisista toiminnosta. Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.

**Kestävyysindikaattorit** mittaavat, miten rahoitustuotteen edistämät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet toteutuvat.

**Mahdollistavat toiminnot** mahdollistavat suoraan sen, että muilla toiminnoina edistetään merkittävästi ympäristötavoitetta.

**Siirtymätoiminnot** ovat toimintoja, joille ei ole vielä saatavilla vähähiilisiä vaihtoehtoja, ja muun muassa niiden kasvihuonekaasupäästötasot vastaavat parasta suorituskykyä

Rahaston edistämien ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien saavuttamiseksi ei ole nimetty vertailuarvoa.

● **Mitä kestävyysindikaattoreita käytetään mittaamaan kunkin tämän rahoitustuotteen edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden toteutumista?**

Rahaston edistämien ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistämisen seurantaan käytettäviä kestävyysindikaattoreita ovat kiinteistöjen energiankulutus, kiinteistöjen energiatehokkuus, uusiutuvan energian käyttö, energian hiilijalanjälki ja hiili-intensiteetti. Kestävyysindikaattorit perustuvat kiinteistöiltäkerättyihin kulutustietoihin ja niiden pohjalta parhaiden kansainvälisten käytäntöjen mukaan laadittuihin laskelmiin.

Lisäksi rahaston portfolion vastuullisuutta arvioidaan ja verifioidaan vuosittain kansainvälisessä kiinteistöalan GRESB Real Estate Assessment -vastuullisuusvertailussa. Rahaston GRESB-vertailussa saavuttaman yleisarvosanan perusteella rahaston vastuullisuutta verrataan GRESBin tarjoamiin kansainvälisiin kiinteistöalan verrokkeihin. Lisätietoja arvioinnista ja vertailusta: <https://www.gresb.com/nl-en/real-estate-assessment/>

● **Mitkä ovat niiden kestävien sijoitusten tavoitteet, jotka rahoitustuotteessa aiotaan tehdä osittain, ja miten kestävä sijoitus edistää näiden tavoitteiden saavuttamista?**

Ei koske tätä tuotetta. Rahasto ei ole sitoutunut vähimmäismäärään kestäviä sijoituksia, eikä sen tavoitteena ole tehdä kestäviä sijoituksia.

● **Miten kestävät sijoitukset, jotka rahoitustuotteessa aiotaan tehdä osittain eivät aiheuta haittaa yhdellekään ynnmpäristöön tai yhteiskuntaan liittyvälle kestäväälle sijoitustavoitteelle?**

Ei koske tätä tuotetta. Rahasto ei ole sitoutunut vähimmäismäärään kestäviä sijoituksia, eikä sen tavoitteena ole tehdä kestäviä sijoituksia.

*EU:n luokitusjärjestelmässä vahvistetaan "ei merkittävää haittaa" -periaate, jonka mukaan luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset eivät saisi vahingoittaa merkittävästi EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteita, ja siihen liittyy erityisiä EU:n kriteerejä.*

*"Ei merkittävää haittaa" -periaatetta sovelletaan vain niihin rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joita otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit. Tämän rahoitustuotteen jäljelle jäävään osaan sisältyvien sijoitusten osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU kriteerejä.*

*Muut kestävät sijoitukset eivät myöskään saa vahingoittaa merkittävästi ympäristö- tai yhteiskunnallisia tavoitteita.*



## Otetaanko tässä rahoitustuotteessa huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

Kyllä, \_\_x\_\_

Kyllä. Pääasiallisia haitallisia vaikutuksia kestävyystekijöihin analysoidaan kestävyysriskien analyysin yhteydessä osana due diligence -prosessia ennen investointipäätöstä. Pääasiallisia haitallisia vaikutuksia monitoroidaan sijoituksen aikana ja niistä raportoidaan säännöllisesti rahaston raportoinnin yhteydessä. United Bankersin lähestymistapa pääasiallisiin haitallisiin vaikutuksiin on riskiperustainen ja perustuu kiinteistöjen raportointiin tietoihin pääasiallisista haitallisista vaikutuksista (energiatehokkuusluvut, toimialatiedot sekä tiedot toimijoista). Tässä rahastossa huomioidaan seuraavat indikaattorit:

Taulukko 1 Sijoituskohteina oleviin yrityksiin tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit  
17. Altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuuden kautta  
18. Altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille

Tietoa pääasiallisista haitallisista vaikutuksista julkaistaan UB Rahastojen vuosikertomuksessa, joka on saatavilla osoitteessa <https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/rahastot>, sekä rahaston säännöllisessä raportoinnissa jotka ovat saatavilla rahaston verkkosivuilla: <https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/rahastot/ub-pohjoismaiset-liikekiinteistot>

Ei



## Mitä sijoitusstrategiaa tässä rahoitustuotteessa noudatetaan?

Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa pohjoismaisiin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahaston tavoitteena on sijoittaa mahdollisimman laajasti pohjoismaisiin liikekiinteistöihin. Rahaston sijoituskohteita ovat esimerkiksi ruokakaupat, logistiikkakiinteistöt, julkishallinnon kiinteistöt sekä toimistot. Sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa pohjoismaisten kiinteistömarkkinoiden mukainen tuotto ja kasvattaa rahasto-osuuden arvoa pitkällä aikavälillä.

Osana sijoitusstrategiaansa rahasto edistää kestävyystekijöitä sisällyttämällä sijoitusanalyysiin tietoa ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintoon liittyvistä kestävyystekijöistä sekä pääasiallisista haitallisista vaikutuksista, sekä hallinnoimalla sijoituskohteitaan vastuullisuusnäkökulmat huomioiden. Rahasto pyrkii edistämään kestävyystekijöitä sijoituskohteissaan sijoituksen aikana kiinteistöjen aktiivisen hallinnoinnin keinoin. Rahasto tekee sijoitusanalyysiin integroidun tiedon perusteella valintaa ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistämiseksi ja pyrkii sijoittamaan kohteisiin, joiden ympäristöllinen ja sosiaalinen performanssi on hyvällä tasolla relevantteihin verrokkeihin nähden, tai kohteisiin, joissa nähdään potentiaalia parantaa ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja luoda siten aktiivisella kestävyystekijöitä painottavalla omistajuudella lisäarvoa (esimerkiksi energiatehokkuuden parantaminen) sijoituksen aikana.

Lisätietoja sijoitusstrategiasta: <https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/rahastot/ub-pohjoismaiset-liikekiinteistot>

**Sijoitusstrategia ohjaa** sijoituspäätöksiä esimerkiksi sijoitustavoitteiden ja riskinsietokyvyn kaltaisten tekijöiden perusteella.

**Hyviin hallintopoihin** sisältyvät toimivat hallintorakenteet, työntekijöihin nähden ylläpidetyt suhteet, henkilöstön palkitseminen ja verosäännösten noudattaminen.

**Varojen allokointi** kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



- **Mitä ovat sijoitusstrategian sitovat osatekijät, joita käytetään valittaessa sijoitukset kunkin tämän rahoitustuotteen edistämisen ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden toteutumiseksi?**

Rahasto edistää kestävyystekijöitä sisällyttämällä sijoitusanalyysiin tietoa ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintoon liittyvistä kestävyystekijöistä sekä pääasiallisista haitallisista vaikutuksista, vaikuttamalla sijoituskohteisiin ja poissulkemalla niitä. Lisäksi rahasto hallinnoi sijoituskohteitaan aktiivisesti. Rahasto ei sijoita kohteisiin, jotka ovat United Bankersin poissulkulistalla (Poissulkulista saatavilla osoitteessa <https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/vastuullinen-sijoittaminen>).

Rahasto tekee sijoitusanalyysiin integroidun tiedon perusteella positiivista valintaa ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistämiseksi ja pyrkii sijoittamaan kohteisiin, joiden ympäristöllinen ja sosiaalinen performanssi on hyvällä tasolla relevantteihin verrokkeihin nähden. Lisäksi rahasto sijoittaa kohteisiin, joissa nähdään potentiaalia parantaa ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja luoda siten aktiivisella kestävyystekijöitä painottavalla omistajuudella lisäarvoa (esimerkiksi energiatehokkuuden parantaminen) sijoituksen aikana.

- **Mikä on sitova vähimmäismäärä, jolla vähennetään niiden sijoitusten laajuutta, jotka on otettu huomioon ennen sijoitusstrategian soveltamista?**

Rahasto ei ole sitoutunut tiettyyn vähimmäismäärään sijoitusten laajuuden vähentämiseksi, koska sijoitusstrategia perustuu yhdistelmään temaattisia poissulkukriteerejä, positiivista valintaa ja vaikuttamistoimia sekä aktiivista hallintointia.

- **Mitkä ovat toimintaperiaatteet, joiden mukaisesti arvioidaan sijoituskohteina olevien yritysten hyviä hallintotapoja?**

Yhtiöiden hyvää hallintotapaa arvioidaan United Bankersin vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaisesti.

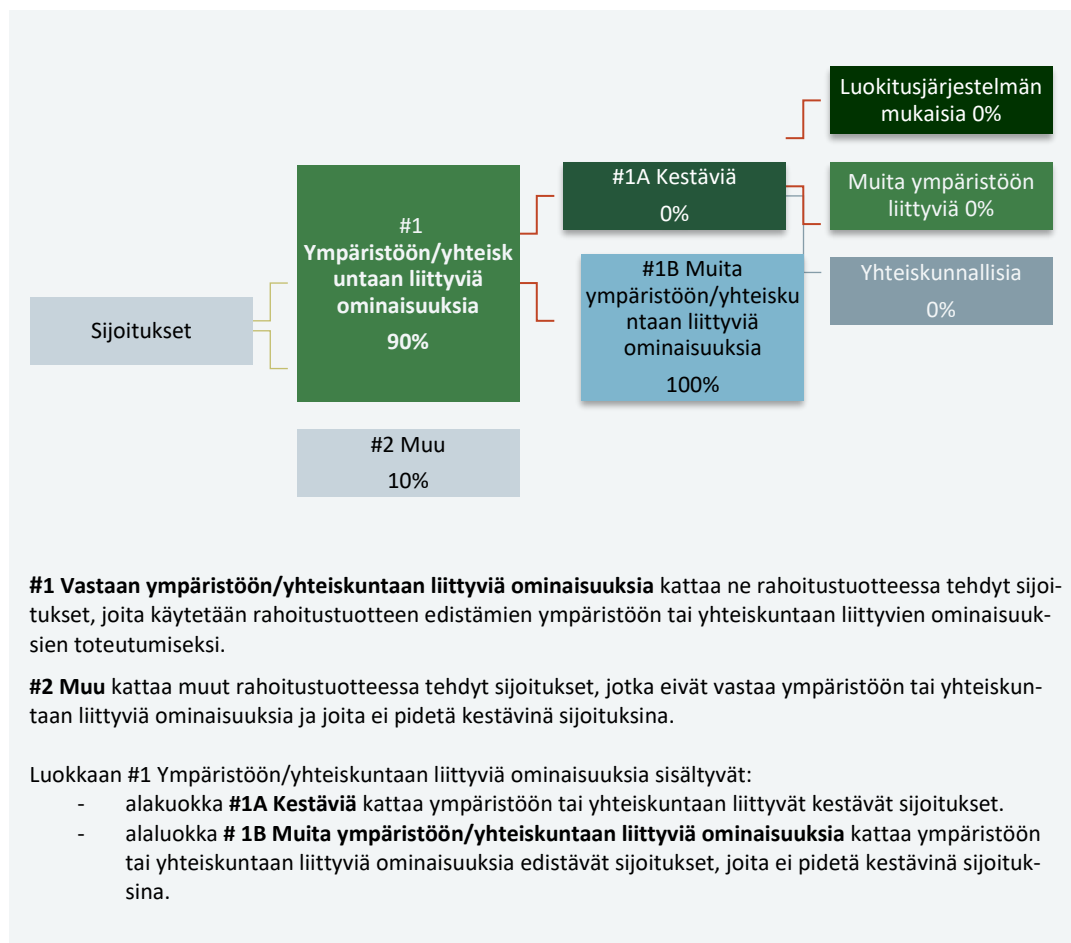
OECD:n monikansallisille yrityksille annettujen toimintaohjeiden, YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien periaatteiden sekä molempien alle kuuluvin konventioiden ja julistusten mukaisuus analysoidaan osana due diligence -prosessia ennen sijoituspäätöstä. Normienmukaisuutta seurataan sijoituksen aikana ja siitä raportoidaan rahaston säännöllisen raportoinnin yhteydessä. Analyysi, seuranta ja raportointi perustuu kiinteistökohteiden analyysiin ennen sijoitusta ja kiinteistöiltä kerättyihin seurantatietoihin sijoituksen aikana.

Rahasto ei sijoita kohteisiin, jotka rikkovat yllä mainittuja normeja ja konventioita. Mikäli sijoitusaikana tapahtuu normirikkomus, rahasto pyrkii vaikuttamaan kohteeseen tilanteen korjaamiseksi kohtuullisen ajan kuluessa. Tilanteen korjaaminen kohtuullisessa ajassa ei ole mahdollista, sijoituksesta luovutaan.

## **Mikä on tälle rahoitustuotteelle suunniteltu varojen allokointi?**

Kaikki rahaston sijoitukset (90 %) edistävät rahaston edistämiä ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahaston sijoituksia koskevat sijoitusten poissulkukriteerit, kestävyysominaisuuksien perusteella tehtävä positiivinen valinta, vaikuttamistoimet, sekä vaatimus noudattaa OECD:n monikansallisten yritysten toimintaohjeita, YK:n yritystoimintaa ja ihmis-

oikeuksia koskevia periaatteita sekä näiden alle kuuluvia konventioita. Rahasto ei ole sitoutunut vähimmäismäärään kestäviä sijoituksia. Yllä mainitut ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät kriteerit eivät koske mahdollista valuuttasuojasta tai käteisvaroja sekä ulkoista rahoitusta, joita on normaaleissa markkinaolosuhteissa noin 10 % rahaston arvosta. Osuus voi kuitenkin vaihdella rahaston hankkiessa ja myydessä kiinteistöjä.



● **Miten johdannaisten käyttö saa aikaan rahoitustuotteen edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumista?**

Rahasto ei käytä johdannaisia edistääkseen ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahasto voi käyttää valuuttasuojasta, joka yhdessä käteisvarojen kanssa on normaaleissa markkinaolosuhteissa noin 10 % rahaston arvosta. Osuus voi kuitenkin vaihdella rahaston hankkiessa ja myydessä kiinteistöjä.



● **Missä määrin kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia?** Rahasto ei ole sitoutunut vähimmäismäärään EU:n taksonomian mukaisia sijoituksia.

● **Sijoitetaanko rahoitustuotteessa EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin<sup>1</sup>?**

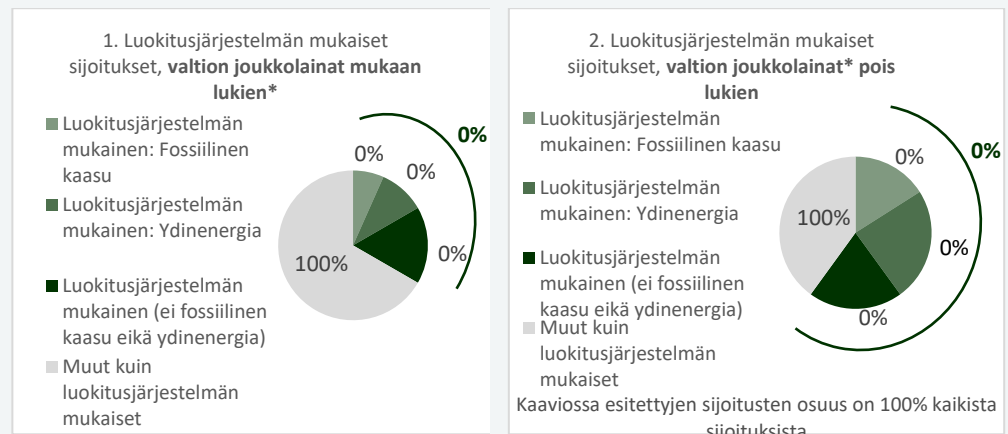
Kyllä

<sup>1</sup> Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastonuotoksen rajoittamista ("ilmastonmuutoksen hillintä") eivätkä aiheuta merkittävää haittaa EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteille – ks. selittävä huomautus vasemmanpuoleisessa marginaalissa. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten fossiiliseen kaasuun ja ydinenergiaan liittyvien taloudellisten toimintojen kriteerit vahvistetaan komission delegoidussa asetuksessa (EU) 2022/1214.

Fossiiliseen kaasuun Ydinenergiaan

X Ei

*Jäljempänä olevissa kahdessa kaaviossa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisprosenttiosuus. Koska ei ole olemassa asianmukaista menetelmää, jolla voitaisiin määrittää valtion joukkolainojen\* yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa, ensimmäisessä kaaviossa yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa esitetään suhteessa kaikkiin rahoitustuotteen sijoituksiin, myös valtion joukkolainoihin, kun taas toisessa kaaviossa yhdenmukaisuus esitetään ainoastaan suhteessa muihin rahoitustuotteen sijoituksiin kuin valtion joukkolainoihin.*



\* Näissä kuvaajissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiostuista

### ● Mikä on siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtävien sijoitusten osuus?

Rahasto ei ole sitoutunut vähimmäismäärään siirtymätoimintoihin tai mahdollistaviin toimintoihin tehtäviä sijoituksia.



### ● Mikä on sellaisten ympäristötavoitteita edistävien kestävien sijoitusten vähimmäisosuus, jotka eivät ole EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia?

Rahasto ei ole sitoutunut tekemään kestäviä sijoituksia, eikä sille ole määritelty vähimmäismäärää sellaisia ympäristötavoitetta edistäviä sijoituksia, jotka eivät ole EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia.



### ● Mikä on yhteiskunnallisesti kestävien sijoitusten vähimmäisosuus?

Rahasto ei ole sitoutunut tekemään kestäviä sijoituksia, eikä sille ole määritelty vähimmäismäärää yhteiskunnallisesti kestäviä sijoituksia



### ● Mitkä sijoitukset sisältyvät kohtaan "#2 Muu", mikä on niiden tarkoitus ja sovelletaanko ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suojatoimia?

Tässä rahastossa luokka "#2 Muu" sisältää valuuttasuojaa ja käteisvaroja. Yllä kuvatut ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät kriteerit eivät koske valuuttasuojaa ja käteisvaroja, joita on normaaleissa markkinaoloissa noin 10 % rahaston arvosta. Osuus voi kuitenkin vaihdella rahaston hankkiessa ja myydessä kiinteistöjä. Valuuttasuojaan ja käteisvaroihin ei sovelleta ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia suojatoimia.

Vertailuarvot ovat indeksejä, joilla mitataan, toetutuvatko rahoitustuotteen edistämät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet.



ovat kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoitteita ja joissa ei oteta huomioon EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia kriteerejä.

ovat kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoitteita ja joissa ei oteta huomioon EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia kriteerejä.

**Vertailuarvot** ovat indeksejä, joilla mitataan, toetutuvatko rahoitustuotteen edistämät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet.



**Onko tietty indeksi nimetty vertailuarvoksi, jotta voidaan määrittää, vastaako tämä rahoitustuote edistämäänsä ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia?**

Ei koske tätä tuotetta. Rahaston edistämien ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien saavuttamiseksi ei ole nimetty vertailuarvoa.

**Mistä voin saada tarkempia tuotekohtaisia tietoja verkossa?**



Tarkempia tuotekohtaisia tietoja on saatavilla osoitteessa:

<https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/rahastot/ub-pohjoismaiset-liike-kiinteistot>