



Erikoissijoitusrahasto
UB Suomi Kiinteistöt



Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt

Laaja hajautus suomalaisiin kiinteistökohteisiin

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt sijoittaa laajasti suomalaisiin kiinteistökohteisiin. Rahaston sijoituskohteisiin lukeutuvat muun muassa yhteiskuntakiinteistöt, toimitilat, asunnot ja tontit. Tavoitteena on saavuttaa kulujen jälkeen noin 5–7 %:n* vuotuinen vuokrakassavirtaan perustuva tuotto. Tuotosta suuri osa jaetaan sijoittajalle vuotuisena tuotto-osuutena. Rahasto on avoinna merkinnöille ja lunastuksille neljä kertaa vuodessa: helmikuun, toukokuun, elokuun ja marraskuun viimeisenä pankkipäivänä.



*Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, eikä rahastolle asetettua tavoitetuottoa välttämättä saavuteta. Tuottotavoite perustuu esimerkkilaskelmiin eikä välttämättä kuvasta tuotteen historiallista tai odotettua kehitystä. Tuottotavoitteen laskennassa ei ole huomioitu merkintä- tai lunastuspalkkioita. Riskit on esitelty tarkemmin rahaston avaintietoasiakirjassa ja rahastoessitteessä.



**Vakaa ja tuottava
kiinteistösijoittaminen
rakentuu vahvasta
osaamisesta ja laaja-alaisesta
hajautuksesta.**

Perttu Hokkanen, salkunhoitaja

Rahaston tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt sijoittaa varansa pääasiassa suomalaisiin kiinteistöihin. Sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa suomalaisen kiinteistömarkkinan mukainen tuotto ja kasvattaa rahasto-osuuden arvoa pitkällä aikavälillä.

Rahaston strategiana on sijoittaa vakaan tuoton kiinteistökohteisiin Suomessa. Sijoituskohteena voivat olla erilaiset yhteiskuntakiinteistöt, toimistot, logistiikka- ja liiketilat, varastot, teollisuuskiinteistöt, asunnot, tontit sekä muut soveltuvat kiinteistökohteet. Laajalla hajautuksella eri kiinteistötyyppien pyritään pienentämään riskiä ja tarjoamaan mahdollisimman vakaa tuottopotentiaali.

Rahasto voi ottaa luottoa sijoitustoiminnan tehostamiseksi. Luoton määrä on enintään 50 prosenttia rahaston kokonaisvarallisuudesta (GAV).

Rahasto pyrkii tarjoamaan sijoittajille tasaista ja houkuttelevaa kassavirtaa, joka perustuu pääasiallisesti kiinteistöistä

saatavaan vuokratuottoon. Samalla tavoitteena on mahdollisimman vakaa arvonkehitys. Rahaston vuotuisesta tilikauden voitosta jaetaan vähintään 75 prosenttia osuudenomistajille. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia.

Kenelle rahasto sopii?

UB Suomi Kiinteistöt sopii sijoittajalle, joka arvostaa tasaista kassavirtaa ja reaaliomaisuuden tuomaa vakautta. Kiinteistösijoittamisen etuna on verrattain matala korrelaatio osakemarkkinoihin ja mahdollisuus inflaatio suojaattuun tuottoon. Kiinteistösijoitukset soveltuvatkin oivallisesti tasapainottamaan esimerkiksi osakesijoituksiin painottuvan salkun riskiä. Rahasto sopii myös asuntosijoittajalle hajauttamaan kiinteistösalkun riskiä muihin kiinteistökohteisiin.

Rahasto on suunnattu sekä yksityis- että instituutiosijoittajille. Koska rahasto sijoittaa kiinteistöihin, on se tarkoitettu pitkäaikaisille sijoittajille. Suositeltu sijoitusaika on vähintään 5 vuotta.

Sijoitukset laajasti suomalaisiin kiinteistökohteisiin

UB Suomi Kiinteistöt tarjoaa sijoittajalle laajasti suomalaisille kiinteistömarkkinoille hajautetun salkun. Sijoituskohteena ovat yhteiskuntakiinteistöt, liike- ja toimitilat, asunnot sekä tontit. Sijoituskohteiden painopiste on pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. Rahasto sijoittaa ensisijaisesti uusiin tai uudehkoihin kiinteistökohteisiin. Rahastoon voidaan ostaa myös kiinteistökehitys- ja muita kohteita.

Rahasto suosii toimivien liikenneyhteyksien varrella olevia kohteita sekä alueita, joissa muuttovirran odotetaan pysyvän positiivisena.



MIKSI YHTEISKUNTAKIINTEISTÖT?

- Hyvät vuokratuotot
- Pitkät vuokrasopimukset
- Maltillinen arvovaihtelu
- Yhteiskuntakiinteistöjen tarve kasvaa tasaisesti
- Esimerkkejä mahdollisista sijoituskohteista: päiväkodit, koulut, liikuntahallit, terveydenhuollon kiinteistöt, oikeuslaitosten ja pelastustoimen kiinteistöt

MIKSI LIIKE- JA TOIMITILAT?

- Korkeat vuokratuotot
- Pitkät vuokrasopimukset
- Käyttötarkoituksen muutosmahdollisuudet
- Esimerkkejä sijoituskohteista: logistiikkakiinteistöt, toimistot, hotellit, kaupat ja kauppakeskukset, teollisuuskiinteistöt

MIKSI ASUNNOT?

- Kaupungistuminen lisää asuntojen tarvetta kasvukeskuksissa
- Likviditeetti
- Tarjoaa tehokkaan hajautuksen
- Mahdollisuus hyötyä useiden asuntojen yhtäaikaisen hankinnan tuottamista alennuksista

MIKSI TONTIT?

- Pitkät vuokrasopimukset ja vakaa tuotto
- Matala arvovaihtelun riski
- Parantaa rahaston tuoton ennustettavuutta
- Esimerkkejä tonttikohteista: kerrostalo-, liike-, logistiikka- ja kauppakeskustontit

Miksi sijoittaa UB Suomi Kiinteistöt -rahastoon?

Kiinteistösijoitukset ovat muiden reaaliomaisuussijoitusten tapaan tyypillisesti arvonekehitykseltään vakaita kohteita ja ne tarjoavat suojaa inflaatiolta. Kiinteistösijoitukset tarjoavat omistajilleen tasaista vuokratuottoa. Tavoitteena on saavuttaa mahdollisimman laaja hajautus eri kiinteistötyyppeihin.



Salkunhoitaja ja Advisory Board – kiinteistöalan huippuasiantuntijoita

UB Suomi Kiinteistöt -rahaston salkunhoidosta vastaa diplomi-insinööri Perttu Hokkanen, jolla on erittäin vankka kokemus kiinteistömarkkinoilta. Salkunhoitajan tukena toimii neuvonantajien muodostama "Advisory Board", johon kuuluu 7 Suomen kiinteistöalalla menestynyttä ja tunnettua ammattilaista. Advisory Board osallistuu rahastoon hankittavien kiinteistöjen valintaan, ja salkunhoitaja varmistaa kiinteistöjen sopivuuden rahastoon. Neuvonantajilla on keskeinen rooli rahaston kehittämisessä, sijoittajien edun ajamisessa sekä yhteistyösuhteiden luomisessa kiinteistömarkkinoilla.

Advisory Boardiin kuuluvat rahoitusneuvos Matti Inha, yrittäneuvos Antti Peltoniemi, Jouni Lehtinen, Timo Sotavalta, Erkka Valkila, Pasi Strömberg ja Timo Nieminen.





Rahaston riskeihin ja kuluihin liittyviä erityispiirteitä

Rahasto vastaa kaikista kiinteistöjen hankinnasta, myymisestä, omistamisesta ja ylläpidosta aiheutuvista kuluista. Rahaston tekemissä kaupoissa käytetään yleensä ulkopuolisia asiantuntijoita ja kauppoihin liittyy varainsiirtovero. Varainsiirtovero voi olla useita prosenteja kauppahinnasta. Edellä mainituilla kuluilla voi olla olennainen vaikutus rahaston arvoon. Rahaston sijoitusten mahdolliset korko- ja osinkotuotot sijoitetaan takaisin rahastoon.

Kiinteistösijoituksilla on osake- ja korkosijoituksia heikompi likviditeetti, minkä johdosta rahasto-osuuden lunastamiseen tulee varata pidempi aika. Rahasto soveltuu vain pitkäaikaiselle sijoittajalle.

*Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, eikä rahastolle asetettua tavoitetuottoa välttämättä saavuteta. Tuottotavoitteen laskennassa ei ole huomioitu merkintä- tai lunastuspalkkioita. Riskit on esitelty tarkemmin rahaston avaintietoasiakirjassa ja rahastoesitteessä.

Rahaston hyödyt sijoittajalle

VAKAA TUOTTO

- Vakaa reaaliomaisuussijoitus, joka alentaa sijoitussalkun kokonaisriskiä
- Vuotuinen vuokratuottoon pohjautuva tuottotavoite kulujen jälkeen 5–7 %* (keskimääräinen velkaosuus 40 %)

VAIVATTOMUUS

- Ammattimainen ja aktiivinen kiinteistökannan hoito
- Rahasto hoitaa sijoittajan puolesta kaikki hallinnointiin ja omistamiseen liittyvät juoksevat asiat

HAJAUTUS

- Hajauttaminen useisiin kiinteistökohteisiin (yhteiskuntakiinteistöt, liikekiinteistöt ja toimitilat, asunnot, tonttimaa) pienentää riskejä
- Kohteiden lukumäärä ja maantieteellinen hajautus pienentävät riskejä

INFLAATIOSUOJA

- Rahaston keräämät vuokratuotot on sidottu elinkustannusindeksiin tai kiinteistöjen ylläpito-kustannusindeksiin

SUURSIJOITTAJAN HYÖDYT

- Mahdollisuus kohteisiin, joihin muuten vaikea sijoittaa suoraan
- Useiden kohteiden hankkiminen yhtäaikaaisesti on edullisempaa kuin yksittäisen kohteen ostaminen
- Alemmat kustannukset kuin jos sijoittaja itse ostaisi kohteita suoraan. Säästöjä voidaan saavuttaa mm. välityspalkkioissa sekä ylläpito- ja rahoituskustannuksissa

KOKENUT ADVISORY BOARD

- Pitkän linjan kiinteistöosaajat kartoittamassa kohteita
- Laajan kontaktiverkoston avulla päästään keskustelemaan mahdollisista ostokohteista ennen muita sijoittajia
- Asiantuntemus, uskottavuus ja kokemus

TEHOKKAAMPI OPERATIIVINEN SALKUNHALLINTA

- Vuokraustoiminnan ulkoistaminen ammattilaiselle tuottaa kustannushyötyjä

LIKVIDITEETTI

- Mahdollisuus lunastaa rahasto-osuudet neljännesvuosittain
- Rahasto-osuudet voi lunastaa myös osittain toisin kuin suorassa kiinteistösijoituksessa, jossa esim. asunto on myytävä kokonaan

Vastuullisuus

Rahaston SFDR-luokittelu*

Artikla 8 – rahasto edistää kestävyystekijöitä muiden ominaisuuksien ohella

Rahaston vastuullisuustavoitteet

Rahaston edistämiä ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ovat ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen. Rahasto osallistuu omistamiensa kiinteistöjen kehittämiseen ja hallintaan aktiivisesti vaikuttamalla esimerkiksi ympäristöstävällisiin rakennusratkaisuihin ja materiaalivalintoihin sekä kestäviin energiaratkaisuihin kiinteistön elinkaaren aikana. Kiinteistöjen hallinnassa kiinnittää huomiota muun muassa energiatehokkuuteen, uusiutuvan energian käyttöön ja kiinteistöjen käyttäjien toiminnan kestävyteen.

Rahaston edistämiä ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia seurataan seuraavilla kestävyysmittareilla:

- Kiinteistöjen kokonaisenergiankulutus
- Kiinteistöjen energiatehokkuutta kuvaava energia-intensiteetti
- Kiinteistöjen käyttämän uusiutuvan energian osuus kokonaiskulutuksesta
- Kiinteistöjen käyttämän energian kasvihuonekaasu-intensiteetti

Kestävyysmittarit perustuvat kiinteistöiltä vuosittain kerättyihin kulutustietoihin ja niiden pohjalta kansainvälisten käytäntöjen mukaan laadittuihin laskelmiin. Lisää tietoa kestävyysmittareista ja niiden kehityksestä on rahaston [vastuullisuuskatsauksessa](#).

Lisäksi rahaston kiinteistösalkun vastuullisuutta arvioidaan ja verifoidaan vuosittain kansainvälisessä kiinteistöalan GRESB-vastuullisuusvertailussa. Rahaston vertailussa saavuttaman yleisarvosanan perusteella rahaston vastuul-

lisuutta verrataan muihin vertailuun osallistuneisiin kiinteistörahastoihin. United Bankersin kiinteistörahastot osallistuvat GRESB-arviointiin vuonna 2023 toista kertaa.

Rahaston vastuullisuusperiaatteet

Rahaston hallinnoinnissa noudatetaan United Bankersin hallituksen hyväksymiä vastuullisen sijoittamisen periaatteita, joissa on kuvattu koko konsernia koskevat vastuullisen sijoittamisen toimintatavat. United Bankers allekirjoitti YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (Principles for Responsible Investment, PRI) vuonna 2012. United Bankers osallistuu useisiin yhteisvaikuttamisaloitteisiin koskien ilmastoa (CDP, PCAF, TCFD) ja kiinteistöalan vastuullisuuden kehittämistä (GRESB, EPRA, RAKLI).

ESG-TOIMINTATAVAT

- ✓ Poissulkeminen sijoituskohteista
- ✓ Kestävyystekijöiden ja -riskien huomioiminen sijoituspäätöksissä
- ✓ Aktiivinen omistajuus kiinteistöjen elinkaaren ajan

ESG-toimintatavat on kuvattu tarkemmin United Bankersin [vastuullisen sijoittamisen periaatteissa](#).

POISSULKUKRITEERIT

- ✓ Yhtiöt, joissa osallistutaan kiistanalaisten aseiden valmistukseen ja myyntiin
- ✓ Yhtiöt, jotka ovat mukana ydinaseohjelmien kehityksessä ja tuotannossa
- ✓ Yhtiöt, joiden päätoimialana on tupakka, aseet, kivihiilen tuotanto, uhkapelit tai aikuisviihde
- ✓ Yhtiöt, joiden liikevaihdosta vähintään 30 % tulee kivihiilen käytöstä energiantuotannossa
- ✓ Yhtiöt, joiden liikevaihdosta vähintään 30 % tulee öljyhiikan kaivamisesta
- ✓ Kansainvälisiä normeja (YK:n Global Compact) rikkovat yhtiöt



*EU:n kestävän rahoituksen tiedonantovelvoiteasetuksen (SFDR, 2019/2088) mukaisesti United Bankersin rahastot on luokiteltu kolmeen luokkaan kestävyystekijöiden suhteen. Ns. "tavalliset" Artikla 6 -rahastot eivät huomioi kestävyystekijöitä, ns. "vaaleanvihreät" Artikla 8 -rahastot edistävät kestävyystekijöitä muiden ominaisuuksien ohella, ja ns. "tummanvihreiden" Artikla 9 -rahastojen tavoitteena on kestävien sijoitusten tekeminen. Kestävyysriskien arviointi ja raportointi koskee kaikkia United Bankersin rahastoja.

Tärkeää tietoa

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt

Merkinnät ja lunastukset

Rahastoon voi tehdä merkintöjä neljä kertaa vuodessa, helmi-, touko-, elo- ja marraskuun viimeisenä pankkipäivänä viimeistään klo 18.00.

MINIMISIOITUS

- A-sarja 20 000 euroa
- B-sarja 500 000 euroa
- I-sarja 1 500 000 euroa

HALLINNOINTIPALKKIO

- A-sarja 2,35 % (täydellä sijoitusasteella 1,175 %)
- B-sarja 2,1 % (täydellä sijoitusasteella 1,05 %)
- I-sarja 1,85 % (täydellä sijoitusasteella 0,925 %)

MERKINTÄPALKKIO

- Merkintä 20 000–499 999 euroa, palkkio 2,5 %
- Merkintä 500 000–1 499 999 euroa, palkkio 2,0 %
- Merkintä vähintään 1 500 000 euroa, palkkio 1,5 %

Tuotonjaon uudelleenmerkinnästä ei peritä merkintäpalkkiota.

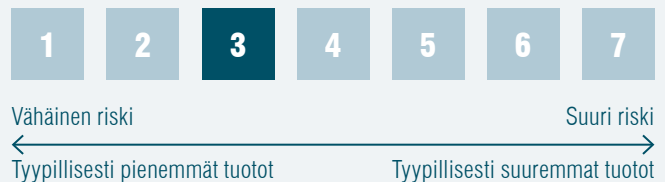
Rahasto-osuuksia voi lunastaa neljä kertaa vuodessa, helmi-, touko-, elo- ja marraskuun viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoimeksiannon on oltava perillä rahastoyhtiössä viimeistään kuusi kuukautta ennen toivottua lunastuspäivää.

LUNASTUSPALKKIO

- Sijoitusaika alle 1 vuosi, palkkio enintään 4 %
- Sijoitusaika vähintään 1 mutta alle 3 vuotta, palkkio enintään 3 %
- Sijoitusaika vähintään 3 mutta alle 5 vuotta, palkkio enintään 2 %
- Sijoitusaika vähintään 5 vuotta, palkkio enintään 1 %

Lisätietoa merkinnöistä ja lunastuksista löytyy rahaston säännöistä, avaintietoasiakirjasta sekä rahastojen palkkiot ja minimimerkinnät -dokumentista.

RISKI-INDIKAATTORI



Riski-indikaattorissa oletuksena on, että sijoittaja pitää rahastoa hallussaan vähintään viisi vuotta. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, mikäli sijoittaja lunastaa rahasto-osuutensa aikaisemmin, jolloin tuotto voi jäädä oletettua vähäisemmäksi.

Sijoituksen kohdemarkkina:

Rahasto sopii kokemuksen ja tietämyksen osalta perustason sijoittajalle (Basic investor). Rahaston riskiluokka on 3, joka tarkoittaa, että rahasto-osuuksien arvonkehitykseen liittyy keskimääräinen riski. Sijoittajan tulee olla valmis kantamaan riskiä tuottotavoitteen saavuttamiseksi ja tiedostaa, että tuotteen liittyvä riski sijoitetun pääoman menettämisestä. Sijoitushorisontin tulee olla vähintään 5 vuotta.

Tämän esitteen tietoja ei pidä sellaisenaan käsittää sijoitusneuvoksi tai kaupankäyntisuositukseksi. Sijoittajan tulee sijoituspäätöksiä tehdessään perustaa päätöksensä omaan arvioonsa sekä ottaa huomioon omat tavoitteensa ja taloudellinen tilanteensa. Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoitetun pääoman voi menettää osittain tai kokonaan, eikä rahastolle asetettua tavoitetuottoa välttämättä saavuteta. Historiallisen kehityksen perusteella ei voi tehdä luotettavaa arviota tulevista tuotoista. Sijoittajan tulee ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustua huolellisesti rahaston rahastositteeseen, avaintietoasiakirjaan, sääntöihin ja hinnastoon, jotka ovat saatavissa osoitteesta www.unitedbankers.fi. Rahastoa hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy.

Kysy lisää: **09 2538 0368** tai **kiinteistot@unitedbankers.fi**

Tule asiakkaaksi ja merkitse rahastoa osoitteessa:
omaub.unitedbankers.fi



United Bankers Oyj

Helsinki • Aleksanterinkatu 21 A • puh. 09 2538 0320 • sijoita@unitedbankers.fi
Kaikkien toimipisteidemme yhteystiedot löytyvät osoitteesta **unitedbankers.fi**