



Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Avaintieto esite ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB REAALIOMAISUUS

ISIN-koodi: FI4000242987 (A, kasvuosuudet) — FI4000242995 (A, tuotto-osuudet) — FI4000243001 (I, kasvuosuudet) — FI4000243019 (I, tuotto-osuudet)

Rahastoa hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy, joka kuuluu suomalaiseen United Bankers -konserniin.

TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

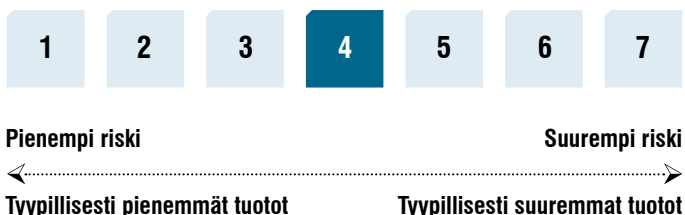
Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa reaaliomaisuuteen, jolla tarkoitetaan esimerkiksi kiinteistöjä, metsätiloja sekä infrastruktuurisijoituksia. Sijoitukset kiinteään omaisuuteen ja infrastruktuuriin tehdään epäsuorasti välillisten instrumenttien kuten esimerkiksi muiden sijoitusrahastojen kautta. Muihin sijoituskohteisiin voidaan sijoittaa joko suoraan tai välillisten instrumenttien kautta. Rahaston sijoitusstrategia perustuu eri reaaliomaisuusluokkien yhdistämiseen sekä laajaan kansainväliseen hajautukseen. Rahaston tavoiteltu riskitaso on matalampi kuin osakemarkkinoilla keskimäärin. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Neutraalissa allokaatiossa kiinteistö- ja kiinteistöosakerahastosijoitusten sekä infrastruktuurirahastosijoitusten paino on molemmilla 30–40 % rahaston arvosta, metsäraahastosijoitusten 20–30 % ja muiden sijoitusten 0–10 % rahaston arvosta. Salkunhoitaja voi kuitenkin vapaasti muuttaa omaisuusluokkien painoa markkinatilanteen mukaisesti. Rahaston vuotuinen tuottotavoite on pitkällä aikavälillä 5–10 %.

Suositus: Tämä rahasto ei välttämättä sovi sijoittajalle, joka aikoo lunastaa osuutensa rahastosta alle viiden vuoden kuluessa.

Rahastoon voi tehdä merkintöjä kuukausittain aina kuukauden viimeisenä pankkipäivänä. Rahasto-osuuksien lunastus voidaan toteuttaa neljännesvuosittain maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä. Jotta lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa toivotun lunastuspäivän arvoon, on lunastustoimeksiannon oltava perillä rahastoyhtiössä viimeistään toivottua lunastuspäivää edeltävän kuukauden viimeisenä päivänä klo 16.00 (Suomen aikaa) mennessä. Rahasto-osuudet lunastetaan lunastuspäivän arvosta edellä mainitulla tavalla ja maksetaan osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille. Mikäli Rahastolla on lunastuksen maksamiseen tarvittavat varat, maksetaan lunastus lunastuspäivää seuraavana pankkipäivänä osuudenomistajalle. Mikäli varat lunastukseen on hankittava myymällä rahaston arvopapereita, myyntiin on tapahduttava ilman aiheutonta viivytystä, kuitenkin viimeistään kahden (2) viikon kuluessa lunastuspäivästä. Tällöin lunastuspäivänä pidetään päivää, jolloin myynneistä saatavat varat ovat tulleet rahastoon ja lunastus toteutetaan sen päivän rahasto-osuuden arvoon. Rahastoyhtiöllä on oikeus lykätä lunastusten toteuttamista sijoitusrahastolain mukaisesti, mikäli rahaston sijoituksia ei pystytä realisoimaan riittävän nopeasti.

RISKI-TUOTTOPROFIILI



Rahaston riski-tuotto-profiili määritetään rahasto-osuuden viiden vuoden tuottohistoriasta lasketun tuoton vaihtelua kuvaavan volatiliiteetitunnusluvun avulla. Riskiluokka perustuu rahaston neutraalin allokaation mukaiseen mallinnettuun tuottoon. Tämä johtuu siitä, ettei rahastolla ole vielä viiden vuoden tuottohistoriaa, eikä rahastolla ole vertailuindeksiä, jolla tuottohistoriaa olisi voitu täydentää.

Riskiluokka kuvaa rahaston riskitasoa. Rahaston riskiluokka on 4, mikä tarkoittaa, että rahasto-osuuksien arvonkehitykseen liittyy keskimääräinen riski. Edes alin riskiluokka 1 ei ole täysin riskitön. Rahaston riski-tuotto-profiili ja riskiluokka voivat muuttua. Riskiluokka määräytyy rahaston historiatietojen perusteella eikä sen perusteella voi ennustaa rahaston riski-tuotto-profiiliin ja riskiluokan tulevaa kehitystä.

Sijoittajan tulee huomioida myös muita rahasto-osuuden arvoon vaikuttavia riskitekijöitä, jotka eivät välttämättä sisälly riskimittariin:

Likviditeettiriski: Riski siitä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan.

Toimialariski: Rahaston sijoitustoiminnan keskittyminen pääasiallisesti kiinteistöihin, metsätiloihin ja infrastruktuurisijoituksiin nostaa näihin toimialoihin liittyvää riskiä rahastossa, vaikka sijoitukset tehdäänkin epäsuorasti välillisten instrumenttien kautta. Kyseisten kohde-toimialojen liiketoiminnallinen menestyminen voi vaikuttaa rahaston osuuden arvoon.

Vastapuoliriski: Arvopaperikaupan vastapuoli tai sijoitusvälineen liikkeeseenlaskija ei toimi sovitujen ehtojen mukaisesti.

Erityisten tapahtumien riski: Ennalta arvaamattomat tapahtumat kuten äkillinen rahan arvon aleneminen tai poliittiset tapahtumat voivat vaikuttaa rahaston arvoon tai likviditeettiin.

Lisätietoja riskeistä on saatavilla rahastoesitteestä.

RAHASTON KULUT

Sijoittajan maksamat kulut käytetään rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten, maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot

Merkintäpalkkio 2 % (A-sarja)
1 % (I-sarja)

Lunastuspalkkio 2 % (A-sarja)
1 % (I-sarja)

Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.

Rahastosta vuoden aikana veloittavat maksut

Juoksevat kulut 3,33 % (A-sarja)
2,83 % (I-sarja)

Rahastosta erityisissä tilanteissa veloittavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio 15 % (A-sarja)
10 % (I-sarja)

Tuottosidonnainen palkkio peritään 5 % vuosituoton ylittävästä tuotosta. Tuottosidonnaista palkkiota ei peritä, ellei rahasto ole ylittänyt aiempaa korkeinta arvoaan ja 5 % p.a. tuottoa rahaston perustamisesta alkaen. Palkkio lasketaan päivittäin. Vuonna 2018 ei peritty tuottosidonnaista hallinnointiplakkia.

Juoksevilla kuluilla tarkoitetaan kokonaiskulujen suhdetta rahaston arvoon. Juoksevat kulut perustuvat edellisen kalenterivuoden perittyihin kuluihin. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Juoksevat kulut sisältävät hallinnointi- ja säilytyspalkkiot. Ne eivät sisällä:

- Tuottosidonnaisia palkkioita
- Rahaston maksamia kaupankäyntikuluja paitsi toisen rahaston osuuksien ostmisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.

Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot on huomioitu päivän arvoissa, eikä niitä veloiteta sijoittajalta erikseen.

Lisätietoja kuluista on esitetty rahastoessitteessä. Rahastoessite on saatavilla www.unitedbankers.fi.

AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS



Rahaston aloituspäivä: 31.3.2017.

Rahastolle ei ole saatavissa kokonaisen kalenterivuoden tuottohistoriaa, joten tuottohistoriaa ei esitetä.

LISÄTIETOA

Rahaston kasvu- ja tuotto-osuussarjojen minimimerkintä on I-sarjassa 500 000 euroa ja A-sarjassa 1 000 euroa. Lisätietoja eri rahasto-osuussarjojen palkkioista ja merkintäedellytyksistä on kulloinkin voimassa olevassa rahastoessitteessä, joka on saatavissa rahastoyhtiöstä.

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivuliike ja salkunhoitajana UB Omaisuudenhoito Oy.

Rahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

UB Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoessitteen kanssa.

Rahaston säännöt, rahastoessite, avaintietoessite, puolivuotiskatsaus, tiedot rahastoyhtiön soveltamista palkka- ja palkitsemisperiaatteista sekä rahaston tilinpäätös ovat saatavilla maksutta suomeksi rahastoyhtiön internetsivuilta osoitteesta www.unitedbankers.fi/rahastot tai rahastoyhtiöstä. Myös osuuden arvo julkaistaan samalla internetsivulla.

Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle Suomessa tiedoksi 27.4.2018 ja ne ovat tulleet voimaan 2.6.2018.

Rahastoyhtiölle on myönnetty toimilupa Suomessa. Rahastoa ja rahastoyhtiötä valvoo Finanssivalvonta.

Tämä avaintietoessite on voimassa 1.1.2019 alkaen.