



Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Avaintietoesite 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.

SIJOTUSRAHASTO UB POHJOIS-AMERIKKA REIT

ISIN-koodi: FI4000122858 (K, kasvuosuussarja) — FI4000122866 (T, tuotto-osuussarja) — FI4000122874 (A, kasvuosuussarja)

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

TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa Pohjois-Amerikan pörssilistattuihin kiinteistö-sijoitusosakkeisiin. Rahaston tavoitteena on tarjota sijoittajalle mahdollisuus sijoittaa likvidisti ja hajautetusti Yhdysvaltojen, Kanadan ja Meksikon kiinteistöihin.

Koska rahasto tavoittelee suoran kiinteistömarkkinan mukaista riski-tuotto -profiilia, merkittävä osa rahaston sijoituksista kohdistuu yhtiöihin ja rahastoihin, joilla on nk. REIT (Real Estate Investment Trust) -status. REIT-yhtiöiden ja korkeiden osinkojen suosiminen antaa rahastolle mahdollisuuden tavoitella yleistä listattujen kiinteistöyhtiöiden kurssikehitystä tasaisempaa tuottoa alhaisemmalla riskillä.

Koska rahaston tavoitteena on tasainen absoluuttinen tuotto yleisestä markkinkehityksestä riippumatta, rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

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

Rahastoon voi tehdä merkintöjä ja lunastuksia kaikkina pankkipäivinä.

RISKI-TUOTTOPROFIILI



Rahaston riskiprofiili määritetään rahasto-osuuden viiden vuoden tuottohistoriasta lasketun tuoton vaihtelua kuvaavan volatiliteetti-tunnusluvun avulla.

Koska rahastolla ei ole vielä viiden vuoden tuottohistoriaa, rahaston profiili on määritelty UB Global REIT -rahaston historiallisesta volatiliteetista.

Riskiluokka kuvaa rahaston riskitasoa. Rahaston riskiluokka on 5, joka tarkoittaa, että rahasto-osuuksien arvonkehitykseen liittyy korkea riski. Edes alin riskiluokka 1 ei ole täysin riskitön. Rahaston riski-tuottoprofiili ja riskiluokka voivat muuttua. Riskiluokka määräytyy rahaston historiatietojen perusteella eikä sen perusteella voi ennustaa rahaston riski-tuottoprofiiliin ja riskiluokan tulevaa kehitystä.

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

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

Valuuttakurssiriski: Riski valuuttakurssien muutoksista euroalueen ulkopuolelle sijoitettaessa.

Erityisten tapahtumien riski: Ennalta arvaamattomat tapahtumat kuten äkillinen rahan arvon aleneminen tai poliittiset tapahtumat.

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	1 %
Lunastuspalkkio	1 %
Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.	
Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut	
Juoksevat kulut	1,23 % (A-sarja) 0,73 % (K&T-sarja)
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	Ei tuottosidonnaista palkkiota.

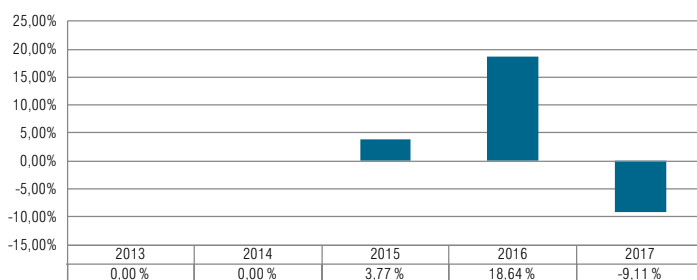
Juoksevilla kuluilla tarkoitetaan kokonaiskulujen suhdetta rahaston arvoon. Juoksevat kulut perustuvat edellisen kalenterivuoden perittyihin kuluihin. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Juoksevat kulut sisältävät hallinnointi- ja säilytyspalkkiot. Ne eivät sisällä:

- Tuottosidonnaisia palkkiota
- Rahaston maksamia kaupankäyntikuluja paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot

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

Lisätietoja kuluista on esitetty rahastoessitteessä.

AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS



Rahaston aloituspäivä 15.12.2014. Tuotto- ja arvonkehitys esitetään K-sarjan mukaisesti.

Historiallisen kehityksen perusteella ei voida ennustaa rahaston tuottotasoa tulevaisuudessa.

Tuottoa laskettaessa hallinnointipalkkio on otettu huomioon. Laskentavaluutta on euro.

Merkintä- ja lunastuspalkkioita tai mahdollisia veroja sen sijaan ei ole huomioitu.

KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Rahaston kasvu- ja tuotto-osuussarjojen minimimerkintä on 500 000 euroa ja A-sarjan minimimerkintä on 1 000 euroa. Mikäli merkintätoimeksianto annetaan verkkopalvelun välityksellä, on rahaston A-sarjan minimimerkintä 100 euroa.

Lisätietoja eri rahasto-osuussarjojen palkkioista ja merkintäedellytyksistä on voimassa olevassa rahastoessitteessä.

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.

Finanssivalvonta on vahvistanut rahaston säännöt 26.4.2018 Suomessa ja ne ovat tulleet voimaan 2.6.2018.

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

Tämä avaintietoessite on voimassa 1.7.2018 alkaen.