

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Avaintietoeste 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 SUOMI KIINTEISTÖT

**ISIN-koodit:** A-sarja: FI4000353669 — B-sarja: FI4000353677 — I-sarja: FI4000353693

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

### TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa suomalaisiin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa suomalaisen kiinteistömarkkinan mukainen tuotto ja kasvattaa rahasto-osuuden arvoa pitkällä aikavälillä.

Rahaston varat sijoitetaan ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin kiinteistökohteisiin. Rahaston sijoituskohteena voivat olla: asunnot, palvelukiinteistöt (esimerkiksi koulut, päiväkodit, hoivakiinteistöt ja terveysasemat), toimistot, logistiikka- ja liiketilat, varastot, teollisuuskiinteistöt, tontit sekä muut soveltuvat kiinteistökohteet. Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä mainittuihin käyttötarkoituksiin sopiviksi. Mikäli varojen sijoittaminen edellä mainittuihin sijoituskohteisiin ei ole tarkoituksenmukaista tai mahdollista, sijoitetaan varat muihin rahaston sääntöjen 5 §:ssä mainittuihin sijoituskohteisiin.

Rahasto voi ottaa luottoa sijoitustoiminnan tehostamiseksi. Luoton määrä on kuitenkin enintään 100 % rahaston nettovarallisuudesta (NAV). Rahasto voi tämän lisäksi erityisistä syistä ottaa tilapäisesti luottoa määrän, joka on enintään kolmasosa rahaston nettovarallisuudesta (NAV).

Rahaston vuotuisesta tilikauden voitosta jaetaan vähintään 75 % osuudenomis-

tajille. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvomuutoksia.

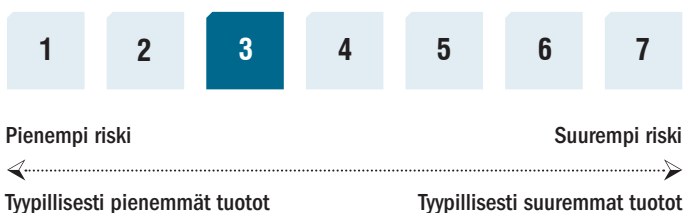
Kaikista kiinteistöjen omistamisesta, hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvista kuluista vastaa rahasto. Näillä kuluilla on olennainen vaikutus rahaston tuottoon. Rahasto vastaa myös kaikista sijoituskohteiden ostamisesta ja myymisestä aiheutuvista kuluista. Kiinteistökaupoissa käytetään yleensä ulkopuolisia asiantuntijoita. Lisäksi niihin liittyy yleensä varainsiirtovero. Varainsiirtoverot voivat olla useita prosentteja kauppasummasta. Täten kiinteistökauppoihin liittyvien kulujen vaikutus rahaston tuottoon voi olla olennainen. Rahaston sijoitusten mahdolliset korko- ja osinkotuotot sijoitetaan takaisin rahastoon.

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

Rahasto-osuuksia voi merkitä neljä kertaa vuodessa, helmi-, touko-, elo- ja marraskuun viimeisenä pankkipäivänä. Tämän lisäksi rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että rahasto-osuuksia voi myös merkitä muina etukäteen ilmoitettavina ajankohtina.

Rahasto-osuuksia voi lunastaa neljä kertaa vuodessa, helmi-, touko-, elo- ja marraskuun viimeisenä pankkipäivänä.

### RISKI-TUOTTOPROFIILI



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

Riskiluokka kuvaa rahaston riskitasoa. Rahaston riskiluokka on 3, joka 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.

Lisäksi tulee huomioida muita riskitekijöitä, joita riskimittari ei välttämättä riittäväällä tavalla huomioi:

**Kohderiski:** Riski siitä, että rahaston sijoituskohteen arvo alenee merkittävästi. Kohderiski liittyy tyypillisesti kiinteistösijoittamiseen.

**Toimialariski:** Riski siitä, että kiinteistömarkkina heikkenee merkittävästi.

**Likviditeettiriski:** Riski siitä, että sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin ja viivästyttää lunastusten maksamista. Rahasto voi lykätä lunastusvaatimuksen toteuttamista enintään kuusi kuukautta.

**Rahoitusriski:** Riski siitä, että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatuus heikkenee tai kustannukset nousevat.

**Erityisten tapahtumien riski:** Riski ennalta arvaamattomista tapahtumista, kuten esim. äkillinen rahan arvon aleneminen, luonnonkatastrofit 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**

<b>Merkintäpalkkio</b>	A-sarja: 2,5 % B-sarja: 2 % I-sarja: 1,5 %
------------------------	--

<b>Lunastuspalkkio</b>	A-, B-, ja I-sarja: 1–4 %
------------------------	---------------------------

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

**Rahastosta vuoden aikana veloittavat maksut**

<b>Juoksevat kulut (arvio)</b>	2,65 % (A-sarja) 2,40 % (B-sarja) 2,15 % (I-sarja)
--------------------------------	--

**Rahastosta erityisissä tilanteissa veloittavat maksut****Tuottosidonnainen palkkio**

20 %:n palkkio 5 %:n vuosituoton (referenssituotto) ylittävästä tuotosta. Referenssituotto ja tuottosidonnainen palkkio lasketaan neljännesvuosittain. Tarkempi kuvaus rahastoesitteessä.

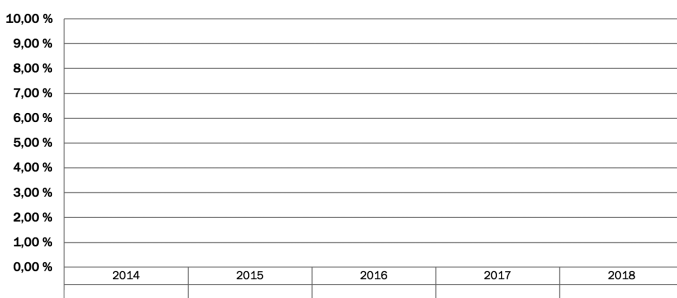
Juoksevilla kuluilla tarkoitetaan kokonaiskulujen suhdetta rahaston arvoon. Koska rahasto on toiminut alle vuoden, rahaston juoksevat kulut perustuvat arvioon. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Juoksevat kulut sisältävät hallinnointi- ja säilytyspalkkiot. Ne eivät sisällä:

- Tuottosidonnaisia palkkioita
- Rahaston omistamien kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannuksia, eikä vuokraukseen ja kehittämiseen liittyviä kustannuksia
- Rahaston sijoitusten hankintaan ja luovutukseen liittyviä varainsiirtoveroja ja muita kustannuksia, paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot

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

Rahaston kiinteistöjen hankinnasta aiheutuneet kulut kuten varainsiirtovero ja ulkopuolisten asiantuntijoiden palkkiot voidaan jaksottaa arvonlaskennassa ja poistaa rahaston arvosta tasaisesti enintään viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta tai Rahastoyhtiö muuten katsoo tapauskohtaisesti tarkoituksenmukaiseksi osuudenomistajien etu huomioiden.

Lisätietoja kuluista on esitetty rahastoesitteessä.

**AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS**

Rahaston aloituspäivä: 31.1.2019.

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

**LISÄTIETOA**

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori 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 rahastoesitteen kanssa.

Rahaston osuussarjojen vähimmäissijoitusmäärät ja palkkiot on eritelty varsinaisessa rahastoesitteessä.

Rahaston säännöt, rahastoesite, avaintietoeste, puolivuotiskatsaus, tiedot rahastoyhtiön soveltamista palkka- ja palkitsemisperiaatteista sekä rahaston tilinpäätös ovat saatavilla maksutta suomeksi rahastoyhtiön internetsivuilta osoitteesta [www.unitedbankers.fi/rahastot](http://www.unitedbankers.fi/rahastot) tai rahastoyhtiöstä. Myös osuuden arvo julkaistaan samalla internetsivulla.

Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle Suomessa tiedoksi ja ne ovat voimassa 29.6.2018 alkaen.

Rahastoyhtiölle on myönnetty toimilupa Suomessa ja rahastoyhtiötä valvoo Finanssivalvonta.

Tämä avaintietoeste on voimassa 8.1.2019 alkaen.