



Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Avaintietoesitys 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 REAL REIT

ISIN-koodi: FI4000044045 (kasvuosuussarja)

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

TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

Rahaston varat sijoitetaan pääasiallisesti kiinteistösijoitustoimintaan ja kiinteistöjen omistamiseen liittyviin sijoituskohteisiin, kuten esim. REIT- ja kiinteistökehitysyhtiöiden osakkeisiin ja osuuksiin. Varoja voidaan sijoittaa myös vastaavien yhtiöiden liikkeeseen laskemiin korkoinstrumentteihin, kuten esim. joukko- ja vaihtovelkakirjalainoihin sekä hybridilainoihin. Lisäksi varoja voidaan sijoittaa myös muihin osakkeisiin, osuuksiin, korkoinstrumentteihin ja johdannaisiin.

Sijoitustoimintaa ei ole rajoitettu tietyllä markkina-alueella, vaan rahasto toimii kansainvälisillä sijoitusmarkkinoilla. Tilanteen vaatiessa valtaosa tai kaikki rahaston varat voidaan sijoittaa kansainvälisille raha- ja korkomarkkinoille. Rahasto voi toiminnassaan käyttää velkavipua ja johdannaisilla ostettua vipua siten, että rahaston sijoitusaste voi olla kaksinkertainen (200 %) tavalliseen osakesalkkuun verrattuna. Sijoitustoimintaa voidaan harjoittaa erittäin aktiivisesti, jolloin rahas-

ton sijoituspainotukset voivat vaihdella merkittävästi myös lyhyellä aikavälillä. Rahasto voi myös suojautua markkinariskeiltä tai ostaa markkinariskiä johdannaisten avulla niin osake-, korko- kuin valuuttamarkkinoilta.

Sijoitustoiminnan tavoitteena on tuottaa sijoittajalle positiivista reaaliuottoa ja saavuttaa tai ylittää yleisen listatun kiinteistömarkkinan tuotto pitkällä aikavälillä.

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

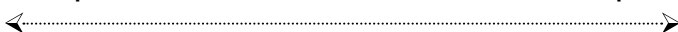
Rahastoon voi tehdä merkintöjä ja lunastuksia kerran viikossa tiistaisin, tai jos tiistai on pyhäpäivä, sitä seuraavana pankkipäivänä.

RISKI-TUOTTOPROFIILI



Pienempi riski

Suurempi riski



Tyypillisesti pienemmät tuotot

Tyypillisesti suuremmat tuotot

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

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-tuotto-profiili ja riskiluokka voivat muuttua. Riskiluokka määräytyy rahaston historiatietojen perusteella eikä sen perusteella voi ennustaa rahaston riski-tuotto-profiilin ja riskiluokan tulevaa kehitystä.

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

Johdannaisriski: Johdannaisten käyttäminen lisätuottojen saavuttamiseen voi lisätä rahaston riskiä ja tuotto-odotusta. Johdannaisten käyttäminen suojaustarkoitukseen tai riskien hallintaan voi vähentää riskiä ja tuotto-odotusta. Johdannaisten käyttö voi lisätä esimerkiksi vastapuoli- ja operatiivisia riskejä.

Vastapuoliriski: Arvopaperikaupan vastapuoli tai sijoitusvälineen liikkeeseen-laskija ei toimi sovitujen ehtojen mukaisesti.

Valuuttakurssiriski: Riski valuuttakurssien muutoksista euroalueen ulkopuolelle sijoitettaessa.

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

Lisätietoja riskeistä on saatavilla rahastoesityksestä.

RAHASTON KULUT

Sijoittajan maksamia kuluja 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	1,59 %
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	20 % referenssituoton yltävästä tuotosta. Referenssituotto on kiinteä kulloinkin voimassa oleva sosiaali- ja terveystieteiden vahvistama TyEL-laskuperuste korko lisättyinä kahdella prosenttiyksiköllä. Palkkio lasketaan päivittäin ja veloitetaan vain, jos rahasto-osuuden arvo ennen tuottosidonnaisen palkkion vähentämistä on korkeampi kuin korkein aikaisempi rahasto-osuuden arvo ja rahaston kokonaistuotto ylittää vastaavan referenssituoton. Vuonna 2018 ei peritty tuottosidonnaista hallinnointipalkkiota.

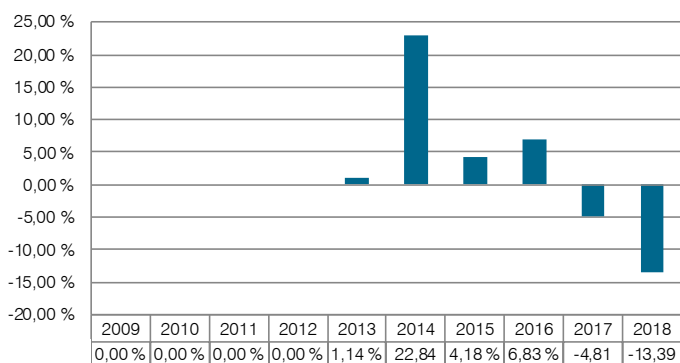
Juoksevilla kuluilla tarkoitetaan kokonaiskulujen suhdetta rahaston arvoon. Juoksevat kulut perustuvat edellisen kalenterivuoden perittyihin kuluihin. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Juoksevat kulut sisältävät hallinnointi- ja säilytyspalkkiot. Ne eivät sisällä:

- Tuottosidonnaisia palkkioita
- Rahaston maksamia kaupankäyntikuluja paitsi toisen rahaston osuuksien 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: 12.6.2012.

Historiallisen kehityksen perusteella ei voi ennustaa rahaston tuottoa tulevaisuudessa.

Tuottoa laskettaessa hallinnointipalkkio on otettu huomioon. Laskentavaluutta on euro.

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

KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Rahaston minimimerkintämäärä on 1 000 euroa. Mikäli merkintätoimeksianto annetaan verkkopalvelun välityksellä, on rahaston minimimerkintä 100 euroa.

Lisätietoja eri rahasto-osuussarjojen palkkioista ja merkintäedellytyksistä on 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, avaintietoesite, 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 avaintietoesite on voimassa 1.1.2019 alkaen.