



-RAHASTOYHTIÖ-

## Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt — Rahastoesite



UB Rahastoyhtiö Oy — 31.3.2017

Tätä rahastoesitettä täydentävät rahaston säännöt.  
Sijoittajan tulee ennen sijoituspäätöstään tutustua myös rahaston avaintietoesitteeseen ja rahaston sääntöihin.

## Rahasto

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt (ruotsiksi Specialplaceringsfond UB Nordiska Fastigheter ja englanniksi UB Nordic Property Fund (AIF)) on sijoitusrahastolain mukainen erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen vaihtoehtorahasto ("Rahasto").

Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi sijoitusrahastolain 43 a §:n mukaisesti. Rahaston tilikausi on kalenterivuosi. Rahaston avaintietoesite, vuosikertomus, viimeisin puolivuotiskatsaus sekä Rahaston säännöt ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä taikka sen internet-sivuilta osoitteessa [www.unitedbankers.fi](http://www.unitedbankers.fi).

## Rahastoyhtiö

Rahastoa hallinnoi:

UB Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö")

Osoite: Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki

Y-tunnus: 2118101-5

Rahastoyhtiön toimialana on harjoittaa sijoitusrahastolaissa tarkoitettua sijoitusrahastotoimintaa sekä hoitaa vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisia vaihtoehtorahastoja. Finanssivalvonta on myöntänyt 22.5.2015 Rahastoyhtiölle vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisen toimiluvan toimia vaihtoehtorahastojen hoitajana. Rahastoyhtiö on perustettu 26.4.2007, sen kotipaikka on Helsinki ja osakepääoma 200 000 euroa. Rahastoyhtiöllä on riittävät omat varat.

Rahastoyhtiön toimitusjohtaja on **John Ojanperä** ja sen hallitukseen kuuluvat:

**Timo Ronkainen**, hallituksen puheenjohtaja

**Rainer Häggblom**, hallituksen jäsen

**Kari Kantola**, osuudenomistajien valitsema jäsen

## Salkunhoitaja

Rahaston salkunhoito on ulkoistettu seuraavalle taholle:

UB Real Asset Management Oy ("Salkunhoitaja")

Osoite: Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki

Y-tunnus: 2544123-2

Salkunhoitaja kuuluu Rahastoyhtiön kanssa samaan United Bankers –konserniin. Salkunhoitajan toimialana on harjoittaa omaisuudenhoitoa ja muuta sijoituspalvelutoimintaa sille myönnetyn toimiluvan puitteissa. Yhtiö voi lisäksi omistaa toisia yrityksiä ja harjoittaa arvopaperikauppaa. Finanssivalvonta on myöntänyt Salkunhoitajalle sijoituspalvelulain mukaisen sijoituspalveluyrityksen toimiluvan 11.4.2014.

## Säilytysyhteisö

Rahaston säilytysyhteisö on Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori (SEB) ("Säilytysyhteisö"). SEB on luottolaitostoimintaa harjoittava talletuspankki. Rahaston varat säilytetään erillään muiden rahastojen, Rahastoyhtiön ja Säilytysyhteisön varoista.

Säilytysyhteisö voi käyttää arvopaperien säilyttämisessä yhtä tai useampaa alisäilyttäjää. Säilytysyhteisö huolehtii parhaan kykynsä mukaisesti, että Rahaston varat on erotettu Säilytysyhteisön tai sen käyttämän alisäilyttäjän varallisuudesta näiden mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa.

Säilytysyhteisö ei ole siirtänyt säilytysyhteisöä koskevia muita tehtäviä tai vastuita kolmansille tahoille. Mikäli Säilytysyhteisö siirtäisi näitä toimintoja jollekin luotettavalle kolmannelle taholle, säilytystoimintojen siirtäminen ei vaikuta säilytysyhteisön vastuuseen, jolle se ole vapautunut vastuustaan sääntelyn mukaisesti.

Säilytysyhteisö, säilytysyhteisön alisäilyttäjä tai se jolle säilytysyhteisö tehtäviään siirtäisi, ei saa käyttää Rahaston säilytysyhteisölle säilytettäväksi antamia varoja uudelleen, ellei tästä sovita erikseen Rahastoyhtiön kanssa. Rahastoyhtiö voi antaa luvan erikseen esimerkiksi säilytettävänä olevien arvopaperiensaa lainaamiselle.

## Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot

Rahastossa on neljä osuussarjaa: R-, A-, T- ja I-sarja. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen sijoitusrahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen ja -lajien suhteelliset arvot.

Rahasto-osuudet ovat merkittävässä ja lunastettavissa Rahastoyhtiössä sekä muissa rahastoesitteessä määritellyissä merkintäpaikoissa. Merkintä- ja lunastustoimeksiannon voi jättää kaikkina päivinä, mutta ne toteutetaan kuitenkin alla olevien sääntöjen mukaisesti. Tiedot rahasto-osuuksien arvoista sekä merkintä- ja lunastuspalkkiosta ovat yleisön saatavilla Rahastoyhtiössä ja muissa Rahaston merkintäpaikoissa jokaisena päivänä, jolloin pankit ovat Suomessa yleisesti avoinna (jäljempänä "Pankkipäivä") sekä Rahastoyhtiön internetsivuilla jokaisena päivänä. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla osuuksia on kerralla vähintään merkittävä tai lunastettava.

## **Merkintä**

Merkitsijän tulee merkinnän yhteydessä ilmoittaa, minkä osuussarjan osuuksia hän merkitsee. Merkintätoimeksianto on vastaanotettu Rahastoyhtiössä, kun Rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnän suorittajasta ja tämän henkilöllisyydestä sekä merkinnän määrästä. Merkintätoimeksianto on osuudenomistajaa sitova. Merkintätoimeksianto maksetaan merkinnän yhteydessä tai Rahastoyhtiön luvalla viimeistään ennen merkinnän vahvistamista.

Rahasto-osuuksien merkintä voidaan toteuttaa neljännesvuosittain maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun kalenterikuukauden viimeisen päivän, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävän Pankkipäivän arvoon (jäljempänä "Merkintäpäivä"). Merkintätoimeksiannot on annettava kunkin Merkintäpäivän merkintöjä varten viimeistään Merkintäpäivänä klo 18:00 (Suomen aikaa) mennessä, jotta ne toteutetaan kyseisen Merkintäpäivän arvoon. Mikäli merkintätoimeksianto on vastaanotettu tämän ajankohdan jälkeen, merkintä toteutetaan seuraavan Merkintäpäivän arvoon. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää väliaikaisesti poiketa edellä olevasta Rahaston merkinnän toteuttamisen ajankohtaa koskevasta rajoituksesta ja toteuttaa merkintöjä muinakin aikoina, mikäli se on Rahaston toiminnan kannalta perusteltua. Merkinnän yhteydessä voidaan sopia ammattimaisten asiakkaiden kanssa lunastusoikeutta rajoittavista erityisehdoista.

Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa paitsi käteismaksulla myös Rahastoyhtiön hallituksen kussakin tapauksessa erikseen hyväksymällä apporttiomaisuudella (jäljempänä "Apporttimerkintä"). Rahastoyhtiön hallituksen hyväksyntää varten Rahastoyhtiö varaa mahdollisuuden tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus vastaa Rahaston sijoituspolitiikkaa ja -tavoitteita. Apporttina luovutettava omaisuus arvostetaan noudattaen sääntöjen 10 §:ssä mainittuja Rahaston arvon laskemista koskevia periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi heti, kun omistusoikeus apporttiomaisuuteen on siirtynyt Rahastolle. Apporttimerkinnän yhteydessä voidaan sopia tarkemmin Apporttimerkintään mahdollisesti liittyvistä erityisehdoista.

Rahastoyhtiöllä on oikeus hyväksyä tai hylätä suoritettu merkintä tai merkintätoimeksianto. Mikäli Rahastoyhtiölle ei ole annettu riittäviä tietoja merkinnän toteuttamiseksi, merkintä voidaan hylätä.

Merkittyjen osuuksien lukumäärä lasketaan Rahastoyhtiössä jakamalla saatu merkintämaksu tai apporttina luovutetun omaisuuden arvo, josta on vähennetty merkintäpalkkio, osuuden arvolla. Merkittyjen osuuksien määrä lasketaan osuuden kymmenestuhannesosan (1/10000) tarkkuudella pyöristäen osuuksien määrä alaspäin. Jakojäännös lisätään Rahaston pääomaan.

## **Lunastus**

Rahasto-osuuden omistajalla on oikeus saada Rahastoyhtiöltä lunastus rahasto-osuudestaan. Rahastoyhtiöllä on vastavasti velvollisuus lunastaa kyseinen rahasto-osuus. Lunastuksen yhteydessä osuudenomistajan on luovutettava merkinnästä mahdollisesti annettu osuustodistus. Lunastaminen tapahtuu Rahaston varoista.

Rahasto-osuuksien lunastus voidaan toteuttaa neljännesvuosittain maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun kalenterikuukauden viimeisen päivän, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävän Pankkipäivän arvoon (jäljempänä "Lunastuspäivä"). Jotta lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa toivotun Lunastuspäivän arvoon, on lunastustoimeksiannon oltava perillä Rahastoyhtiössä viimeistään yhtä (1) kuukautta ennen toivottua Lunastuspäivää. Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava myymällä Rahaston omaisuutta, rahasto-osuuden lunastusarvo määräytyy omaisuuden realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan Arvostuspäivän (ks. määritelmä jäljempänä kohdassa Rahaston arvon laskeminen) rahasto-osuuden arvon mukaan, joka voi olla enintään kuuden (6) kuukauden päässä Lunastuspäivästä. Maksu lunastuksesta suoritetaan asiakkaalle kahdentoista (12) Pankkipäivän kuluessa siitä Lunastuspäivästä, jonka arvoon lunastus toteutetaan. Apporttimerkinnän yhteydessä voidaan sopia erityisehdoista, joiden mukaan merkitsijän lunastusoikeutta rajoitetaan määräjaksiksi.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä, ja lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla. Rahastoyhtiö voi kuitenkin päättää, että samaan Lunastuspäivään ehtineet lunastukset toteutetaan samanaikaisesti ja maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa.

Rahastoyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa antamalla rahasto-osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä Rahaston sääntöjen 5 §:n mukaisia sijoituskohteita siinä suh-



teessa kuin lunastaja omistaa Rahaston osuuksia.

Rahastoyhtiöllä on oikeus Rahastoyhtiön hallituksen erillisellä päätöksellä maksaa Lunastuspäivään mennessä tulleet kaikki lunastukset heti, mikäli Rahastoon samaan Merkintäpäivään mennessä tulleiden merkintöjen yhteismäärä ylittää kaikkien lunastustoimeksiantojen yhteismäärän.

## Vaihto

Rahasto-osuuksien vaihto tästä Rahastosta toiseen Rahastoyhtiön hallinnoimaan rahastoon voidaan tehdä vain lunastamalla tämän Rahaston osuuksia ja merkitsemällä lunastuksesta saadulla rahamäärällä uusia osuuksia toisessa rahastossa.

## Yleistä

Merkinnät ja lunastukset voidaan maksaa euroissa.

## Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen

Rahastoyhtiö voi Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä väliaikaisesti keskeyttää Rahaston osuuksien merkinnät, jos Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan rahaston osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii. Tällaisia syitä voivat olla esim. seuraavat: 1) Rahastossa omistajana jo olevien osuudenomistajien kannalta ei ole tarkoituksenmukaista ottaa vastaan lisäsijoituksia rahastoon, 2) kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahastoon merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut, 3) Rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä tai 4) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

Rahastoyhtiö voi Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä väliaikaisesti keskeyttää Rahaston osuuksien lunastukset, jos Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan rahaston osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii. Tällaisia syitä voivat olla esim. seuraavat: 1) Rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä tai 2) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

## Rahaston yleiskuvaus ja sijoituspolitiikka

Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa pohjoismaisiin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa pohjoismaisten kiinteistömarkkinoiden mukainen tuotto ja kasvattaa rahasto-osuuden arvoa pitkällä aikavälillä.

Rahaston sijoituskohteet ovat pääasiassa liikekiinteistöjä. Sijoituskohteet voivat kuitenkin vaihdella merkittävästi eri kiinteistötyyppien välillä. Sijoituskohteena olevia kiinteistötyyppejä voivat olla esimerkiksi liiketilat, toimistot sekä logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt. Myös muihin kiinteistötyyppeihin voidaan sijoittaa tarvittaessa. Rahasto voi sijoittaa varojaan lisäksi listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeisiin ja REIT:eihin sekä talletuksiin ja korkosijoituksiin sekä muihin Rahaston säännöissä mainittuihin sijoituskohteisiin.

Rahasto harjoittaa aktiivista Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamista, kiinteistöliiketoimintaa ja pyrkii aktiivisella toiminnalla kehittämään Rahaston sijoituskohteita arvonkehityksen parantamiseksi.

## Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 1) Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Baltian maissa sijaitseviin kiinteistöihin.
- 2) Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Baltian maissa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan.
- 3) Rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.
- 4) Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, jotka ovat Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.
- 5) Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyä maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa.
- 6) Sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin sekä muiden yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin.
- 7) Korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, jotka ovat Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Lista kulloinkin käytettävissä olevista markkinapaikoista on saatavissa Rahastoyhtiöstä.
- 8) Vakioituihin ja vakioimattomiin johdannaisopimuksiin, joiden kohde-etuutena voi olla osakeindeksi, valuutta tai korko. Johdannaisia käytetään sijoitusten suojaamiseksi.
- 9) Saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan velvoitteidensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko omaisuuden.

Rahasto voi myöntää luottoa tai antaa vakuuden kolmannen sitoumuksesta osana kiinteistösijoitustoimintaa, jos se on tarpeen kohtien 1) - 3) mukaisen kiinteistösijoituksen hankkimiseksi, siitä luopumiseksi tai sen kehittämiseksi.

### **Sijoitusrajoitukset:**

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 1-2:

Rahaston kokonaisvaroista vähintään 60 % on aina sijoitettava Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa tai Baltian maissa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 3:

Rahaston varoista enintään 20 % voidaan sijoittaa rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 4:

Rahaston varoista voidaan sijoittaa enintään 20 % saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin, jotka ylittävät 10 % Rahaston varoista, saa olla enintään 40 % Rahaston varoista. Näitä sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain 1 luvun 6 §:n mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Tämän estämättä samaan konserniin kuuluvien yhteisöjen liikkeeseen laskemiin arvopapereihin saadaan kuitenkin sijoittaa yhteensä enintään 20 % Rahaston varoista.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 5:

Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään 20 % saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 6:

Rahaston varoista enintään 10 % saadaan sijoittaa sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin tai muiden yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 8:

Johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan asettaa enintään 20 % Rahaston arvosta.

Vakioimattoman johdannaissopimuksen vastapuolena voi olla luottolaitos tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai luottolaitos, jonka kotipaikka on Sveitsissä tai Yhdysvalloissa. Vakioimattomiin johdannaissopimuksiin sijoittamisesta aiheutuva vastapuoliriski ei saa saman vastapuolen osalta ylittää 10 % Rahaston varoista, mikäli vastapuoli on edellä mainittu luottolaitos tai 5 % Rahaston varoista mikäli vastapuoli on edellä mainittu sijoituspalveluyritys.

Rahaston johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan antaa varoja siten, että omistusoikeus siirtyy vakuudenhaltijalle. Arvopapereiden ja rahamarkkinavälineiden omistusoikeuden siirrosta Rahastolle aiheutuva vastapuoliriski voi olla maksimissaan 10 % vastapuolen saamisen määrästä. Tällaisissa sopimuksissa vastapuolina voivat toimia markkinoilla aktiivisesti toimivat riittävän luottokelpoisuuden omaavat luottolaitokset, rahoituslaitokset ja sijoituspalveluyritykset, jotka ovat tunnustetun valvontaviranomaisen valvonnan alaisia.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 9:

Rahaston varoista enintään 10 % voidaan sijoittaa saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.

### **Muut sijoitusrajoitukset:**

Yksittäisestä liikkeeseenlaskijasta Rahastolle aiheutuva kokonaisvastapuoliriski saa olla enintään 50 % Rahaston varoista. Kokonaisvastapuolirisktiin sisältyy yksittäisen liikkeeseenlaskijan arvopapereista, rahamarkkinavälineistä, liikkeeseenlaskijan vastaanottamista talletuksista, liikkeeseenlaskijan kanssa solmituista vakioimattomista johdannaissopimuksista sekä annettujen vakuuksien omistusoikeuden siirtymisestä aiheutuva vastapuoliriski.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahasto voi tilapäisesti poiketa edellä mainituista sijoitusrajoituksista Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisiin kiinteistöihin taikka kiinteistöarvopapereihin.

Rahasto ei saa sijoittaa Rahastoyhtiön tai Rahastoyhtiön suoran tai välillisen osakkeenomistajan, jolla on yli 10 % omistusosuus Rahastoyhtiöstä tai tämän emoyhtiöstä, omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin.

## Mahdollisuus ottaa luottoa

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 100 prosenttia Rahaston nettovaroista (NAV).

Rahastoyhtiö saa kuitenkin lisäksi ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston varoista (NAV). Erityisenä syynä voidaan pitää muun ohessa rahoitustarpeita kiinteistön taikka kiinteistöarvopaperin hankinnan yhteydessä, Rahaston sijoituskohteita hankittaessa kohteina olevien kiinteistöarvopaperien kohdekohtaisten velkojen tilapäistä uudelleenrahoittamista taikka likviditeetin turvaamista rahasto-osuuksien lunastustilanteessa.

## Sijoittajakohderyhmä ja suositeltu vähimmäissijoitusaika

Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa hajauttaa sijoituksiaan kiinteistövarallisuuteen ja kiinteistötoimintaan liittyviin arvopapereihin. Rahasto tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden sijoittaa rahastomuotoisen sijoituksen kautta erityisesti suoriin kiinteistökohteisiin Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Baltian maissa. Rahasto on ensisijassa tarkoitettu sijoittajille, jotka tavoittelevat pitkän aikavälin kassavirtaa ja allokoivat sijoitussalkkuaan kiinteistöriskeihin.

Kiinteistösijoittaminen on lähtökohtaisesti pitkäjänteistä sijoittamista ja jo tästäkin syystä suositeltu sijoitusaika on vähintään viisi vuotta, kuitenkin markkinatilanne huomioiden.

Sijoittaja vastaa Rahaston soveltuvuudesta omiin sijoitustarkoituksiinsa, joten hänen tulee huolellisesti tutustua tähän esitteeseen, Rahaston avaintietoosiin ja sääntöihin. Rahastoyhtiö ei tarjoa varainhoitoa taikka muita sijoituspalveluita.

Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi sijoituksensa lunastaessaan saada takaisin vähemmän kuin hän Rahastoon sijoittaessaan alun perin sijoitti.

## Rahaston tuotonjako

Rahasto-osuudenomistajille jaetaan vuosittain tuottona Rahastoon sovellettavan lain mukainen määrä (vähintään 75 prosenttia) Rahaston kunkin täyden tilivuoden realisoituneesta voitosta. Tuotonjaon lopullinen määrä päätetään Rahastoyhtiön vuosuisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa Rahaston tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä. Rahaston tilikauden realisoitunutta voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumatonta arvonnousua.

Tuotto maksetaan päivänä, jona Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous pidetään, kuitenkin viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua yhtiökokouksesta, rahasto-osuusrekisteriin kyseisenä päivänä merkityille rahasto-osuudenomistajille. Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille, jollei toisin ole sovittu. Mikäli rahasto-osuudenomistaja ei ole osoittanut Rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto voidaan maksaa, tuotto siirretään viiden (5) vuoden kuluttua tuoton maksupäivästä lukien takaisin Rahaston omaisuuteen.

## Rahaston arvonnousu, arvonnousun julkistaminen sekä arvonnousun periaatteet ja menetelmät

### Rahaston arvonnousun laskeminen

Rahaston arvo lasketaan maaliskuis-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeiselle kalenteripäivälle, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävälle Pankkipäivälle ("Arvonnousupäivä") tai muulle Rahastoyhtiön hallituksen päättämälle päivälle.

Rahaston arvo (Net Asset Value, "NAV") lasketaan ja julkistetaan Arvonnousupäivän tietojen perusteella. Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvonnousuun käypään arvoon vuosineljänneksittäin Keskuksikaupankäynnin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä tai aina, kun rahastomerkitä tai -lunastus maksetaan tällaisella omaisuudella. Rahasto voi kuitenkin erityisestä syystä arvonnousuun käypään arvoon. Tällöin rahasto perustelee menettelynsä toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Rahaston sijoituskohteet, ml. johdannaiset, joilla käydään kauppaa arvopaperipörssissä, arvonnousuun niiden markkina-arvoon, joka on kyseisen markkinapaikan päätöskurssi (close), ellei jäljempänä toisin mainita.

OTC-johdannaissopimukset arvonnousuun yleisesti hyväksytyjä arvonnousumalleja hyväksikäyttäen.

Sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuudet arvonnousuun viimeisimpään saatavilla olevaan osuuden arvoon.

Rahamarkkinavälineet arvostetaan jäljellä olevaa juoksuaikaa vastaavaan arvopaperikohtaisella riskilisällä korjattuun markkina-arvoon tai markkinoiden sulkeutumisaajan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on julkisesta hinnanseuranta-järjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

Joukkovelkakirjalainat arvostetaan markkinoiden sulkeutumisaajan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

Rahaston talletukset ja muut saamiset sekä velat arvostetaan huomioiden niiden pääoma sekä Arvostuspäivään mennessä kertynyt korko.

Rahaston valuuttamääräisten varojen ja velkojen arvo muutetaan euroiksi käyttäen julkisen hinnanseurantajärjestelmän viimeisimpiä valuuttanoteerauksia.

Jos sijoituskohteelle ei ole saatavissa luotettavaa markkina-arvoa, sijoituskohde arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten periaatteiden mukaan.

### **Rahasto-osuuden arvon laskeminen**

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kullekin Arvostuspäivälle. Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvon yhdentoista (11) Pankkipäivän kuluessa Arvostuspäivästä. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroina. Rahasto-osuuden arvo on Rahaston nettovarallisuus (Net Asset Value, "NAV") jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä. Rahasto-osuuden arvo lasketaan neljän (4) desimaalin tarkkuudella.

Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavilla Rahastoyhtiöstä ja internetistä Rahastoyhtiön kotisivuilta.

### **Rahaston arvonlaskennan mahdollisten virheiden käsittely**

Rahastoyhtiö ylläpitää luetteloa Rahaston mahdollisista arvonlaskennan virheistä. Luettelo on nähtävillä Rahastoyhtiössä. Niissä tilanteissa, joissa olennaisen arvonlaskennan virheen raja ylittyy, toimitaan Finanssivalvonnan sekä Rahastoyhtiön sisäisten menettelytapojen mukaisesti.

Rahaston olennaisen virheen raja on 0,1 % tai sitä enemmän Rahaston pääomasta.

## **KULUT JA PALKKIOT**

### **Merkintä- ja lunastuspalkkiot**

Sijoittajalta veloitetaan erillisinä palkkioina merkintäpalkkio ja lunastuspalkkio, jotka vähennetään suoraan tehtävän rahasto-osuuksien merkinnän arvosta taikka sijoittajalle maksettavasta rahasto-osuuksien lunastushinnasta. Palkkioiden määrät on esitetty edellä tässä esitteessä kohdassa "Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot".

### **Hallinnointipalkkio**

Suoraan Rahaston arvosta vähennetään hallinnointipalkkio. Hallinnointipalkkion määrä on esitetty edellä tässä esitteessä kohdassa "Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot". Palkkion määrä lasketaan kunakin Arvonlaskentapäivänä ja suoritetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen.

Rahaston suoraan maksamia kustannuksia on käsitelty jäljempänä tässä esitteessä.

### **Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio**

Lisäksi Rahastoyhtiö saa periä Rahastolta tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, jonka määräytyminen on esitetty edellä tässä esitteessä kohdassa "Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot".

### **Säilytyspalkkio**

Rahaston arvopapereiden säilyttämisestä ja Säilytysyhteisön muista lakiin perustuvista tehtävistä maksetaan Säilytysyhteisölle Rahaston varoista palkkio, joka perustuu Säilytysyhteisön ja Rahastoyhtiön väliseen säilytys sopimukseen. Säilytyspalkkiona maksetaan Säilytysyhteisön kuukausittain laskuttamat Rahaston varojen säilyttämisestä ja säilytysyhteisövelloitteista aiheutuneet todelliset kustannukset.

## **Muu kulujen kohdistaminen, operatiiviset toiminnot ja kaupankäynnin kustannukset sekä apportin arvioinnista aiheutuvat kustannukset**

Operatiivisilla toiminnoilla tarkoitetaan kiinteistökohteen hallintoa, hoitamista ja ylläpitoa. Operatiivisista toiminnoista aiheutuvat kustannukset ovat Rahaston kustannuksia ja niistä vastaa Rahasto.

Rahaston varoista maksetaan lisäksi kaikki Rahaston sijoitustoimintaan liittyvät kulut, joita ovat ainakin seuraavat:

Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden myynteihin taikka hankintoihin liittyvästä kaupankäynnistä aiheutuvat kaikki kulut riippumatta siitä johtaako kaupankäyntiprosessi kaupan toteuttamiseen. Nämä kulut pitävät sisällään muun ohessa kaikki kaupankäyntiin liittyvät taloudellisten ja kaupallisten neuvonantajien, teknisten ja ympäristöasioiden asiantuntijoiden, lainopillisten neuvonantajien sekä muiden kulloisessakin kiinteistön taikka kiinteistöarvopaperin kaupassa käytettyjen asiantuntijoiden ja neuvonantajien palkkiot sekä Rahastoyhtiölle hankintaprosessista aiheutuneet erilliskustannukset. Rahastolle kohdistetaan ne kulut, jotka ovat syntyneet kaupankäyntiprosessista sen jälkeen, kun Rahastoyhtiö on tehnyt päätöksen ryhtyä kaupankäyntiprosessiin kiinteistöä taikka kiinteistöarvopaperia koskien. Kaupankäynnin yhteydessä tarvittavista kiinteistökohteita koskevista KHK-arvioista aiheutuneet kustannukset kohdistetaan Rahastolle.

Rahaston kiinteistöjen hankintaan liittyvät kulut, kuten varainsiirtovero ja ulkopuolisten asiantuntijoiden palkkiot, jaksotetaan arvonlaskennassa ja poistetaan rahaston arvosta tasaisesti viiden vuoden kuluessa. Mikäli kiinteistöä luovutaan alle viiden vuoden kuluttua sen hankinnasta, poistetaan kiinteistön jäljellä olevat jaksotetut kulut rahastosta luovutuksen yhteydessä. Mikäli rahaston tekemän sijoituspäätöksen mukainen hankinta jää toteutumatta, huomioidaan hankkeesta mahdollisesti syntyneet kulut täysimääräisinä seuraavassa arvonlaskennassa.

Jaksotettua hankintakulua poistetaan viisi prosenttia vuosineljänneksittäin ja ensimmäinen poisto tehdään sinä vuosineljänneksenä, jolloin kiinteistö on hankittu. Hankintakulujen jaksotus on otettu käyttöön 25.1.2017 Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä. Jaksotusmenettely koskee kiinteistöjä, jotka on hankittu tämän jälkeen. Poistamattomien jaksotettavien kulujen määrä ilmoitetaan rahaston vuosikertomuksessa ja puolivuositarkastuksissa.

Sikäli, kun Rahasto harjoittaa kiinteistönkehittämistä, kohdistetaan kaikki kiinteistönkehittämishankkeista aiheutuvat kustannukset Rahastolle vastaavalla tavalla kuin edellä on kuvattu hankintaprosessin osalta.

Rahaston toiminnassa käytettyjen kirjanpitäjien, neuvonantajien, asiamiesten, Rahaston tilintarkastajien ja asiantuntijoiden palkkiot, pitäen sisällään muun ohessa Rahaston kaikesta taloudellisesta raportoinnista, omistettujen kiinteistöjen kehittämisen taikka korjaamisen suunnittelusta aiheutuneet kustannukset sekä muut vastaavat kustannukset.

Rahaston rahoituksesta aiheutuneet korkokulut, toimitusmaksut, toimenpidepalkkiot ja rahoituksen järjestämisessä mahdollisesti käytettyjen asiantuntijoiden käyttämisestä aiheutuneet kustannukset.

Rahaston kiinteistösijoitusten arvostuksesta (ml. Keskukskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden arviot) aiheutuvista kustannuksista ja niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttiomaisuuden ominaisuuksien ja arvon selvittämisestä, vastaa Rahasto.

### **Muut maksut**

Rahastoyhtiö perii hinnastonsa mukaisen toimenpidemaksun seuraavista toimenpiteistä: osuustodistuksen toimittaminen, omistusoikeuden vaihtumisen kirjaaminen, mikäli osuudet luovutetaan kolmannelle ja panttausmerkintä osuus.



Merkintäpalkkio	<p>Merkintä 5 000-49 999 euroa, palkkio 2 %  Merkintä 50 000-199 999 euroa, palkkio 1,5 %  Merkintä vähintään 200 000 euroa, palkkio 1 %</p>
Lunastuspalkkio	<p><b>Mikäli osuudenomistaja lunastaa osuuden</b></p> <p>a) alle vuoden kuluessa merkinnästä, on lunastuspalkkion enimmäismäärä viisi (5) prosenttia rahasto-osuuden arvosta;  b) vähintään vuoden mutta alle kolmen vuoden kuluttua merkinnästä, on lunastuspalkkion enimmäismäärä yksi (1) prosentti rahasto-osuuden arvosta;  c) vähintään kolmen vuoden mutta alle viiden vuoden kuluttua merkinnästä, on lunastuspalkkion enimmäismäärä puoli (0,5) prosenttia rahasto-osuuden arvosta;  d) vähintään viiden vuoden kuluttua merkinnästä, ei lunastuspalkkiota peritä.</p> <p>Lunastuspalkkio suoritetaan Rahastolle 1 % ylittävältä osalta.  Rahastoyhtiön hallitus voi päättää lunastuspalkkion nostamisesta enintään viiteen prosenttiin, jos sillä voidaan tasoitaa lunastuksien mahdollista negatiivista vaikutusta Rahaston arvoon.</p>
Hallinnointipalkkio	<p>R-sarja (sijoitus Rahastossa alle 100 000 euroa): 1,65 % p.a. GAV:sta  A-sarja (sijoitus Rahastossa vähintään 100 000 euroa): 1,2 % p.a. GAV:sta  T-sarja (sijoitus Rahastossa vähintään 2 000 000 euroa): 1,0 % p.a. GAV:sta  I-sarja (sijoitus Rahastossa vähintään 5 000 000 euroa): 0,8 % p.a. GAV:sta</p> <p>Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kiinteän hallinnointipalkkion tarkan määrän, joka on enintään kaksi (2) prosenttia vuodessa laskettuna Rahaston varojen kokonaisarvosta (Gross Asset Value, "GAV"). GAV:illa tarkoitetaan seuraavien erien yhteenlaskettua arvoa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rahaston nettovarallisuus (NAV)</li> <li>• Rahaston luottorahoitus</li> <li>• Yli 50 prosenttia omistettujen yhtiöiden luottorahoitus (huomioidaan suhteessa omistukseen)</li> <li>• Tappiolliset johdannaiset huomioidaan osana luottorahoitusta (huomioidaan suhteessa omistukseen)</li> <li>• Voitolliset johdannaiset luetaan pois nettovarallisuudesta (huomioidaan suhteessa omistukseen)</li> </ul>
Tuottosidonnainen palkkio	<p>Kiinteän hallinnointipalkkion lisäksi Rahastoyhtiö veloittaa tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, joka on enintään kaksikymmentä (20) prosenttia siitä osasta Rahaston neljännesvuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 1,75 %:n neljännesvuosittaisen vertailutuoton (nk. "hurdle rate"). Rahaston kokonaistuotto perustuu rahasto-osuuden arvon kehitykseen ennen mahdollisen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion veloittamista. Lisäksi mahdollinen osuudenomistajille suoritettava tuotonjako huomioidaan, mikäli se osuu kyseiselle laskutuskaudelle.</p> <p>Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kultakin Arvostuspäivältä seuraavasti:</p> <p>Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio = 20 prosenttia kertaa <math>(x_1 - x_0)</math> kertaa y, missä  <math>x_1</math> on rahasto-osuuden kuluva Arvostuspäivän arvo, ennen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion veloittamista, mahdollinen laskutusperiodille osuva tuotonjako huomioiden  <math>x_0</math> on rahasto-osuuden edellisen Arvostuspäivän julkaistu arvo kertaa 101,75 prosenttia  y on ulkona olevien rahasto-osuuksien lukumäärä kuluva Arvostuspäivänä</p> <p>Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen osuuden arvon.</p> <p>Mahdollinen tuottosidonnainen hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden Arvostuspäivän julkistetusta arvosta. Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen kutakin Arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana.</p>
Säilytyspalkkio	<p>Säilytyspalkkion suuruus määräytyy säilytysyhteisön ja rahastoyhtiön välisen säilytys sopimuksen perusteella toteutuneiden kulujen mukaan.</p>
Merkintätilit	<p>Nordea FI31 1805 3000 0159 57, Pohjola FI61 5789 5420 0698 20, Danske FI83 8129 9710 0099 45</p>

## Rahaston riskit

### Rahastosijoittamiseen liittyvät yleiset riskit

Sijoittamiseen liittyy aina riski. Riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituksen tuottoon liittyy epävarmuutta. Tämä tarkoittaa mahdollisuutta saada sijoituksesta oletettua heikompaa tuottoa ja myös mahdollisuutta menettää sijoitetut varat kokonaan.

Kaikkien rahastojen arvo voi nousta ja laskea merkittävästikin. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoittaja voi rahasto-osuuksia lunastaessaan saada vähemmän varoja kuin hän on alun perin rahastoon sijoittanut.

### Toimialariski

Tietylle toimialalle tai sektorille keskittyneiden rahastojen arvonkehitys voi poiketa merkittävästi muista sijoitusrahastoista ja muista eri toimialoille hajautetuista sijoitusmuodoista.

Kiinteistösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi rahaston arvoon. Kiinteistösektoriin liittyvää toimialariskiä pyritään pienentämään sijoituskohteiden valinnalla ja aktiivisella Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamisella.

Rahaston riskiin vaikuttaa myös se, että Rahasto keskittyy sijoitustoiminnassaan liikekiinteistökohteisiin. Tällöin liikekiinteistöjen ja kansantalouden yleinen kehitys vaikuttaa Rahaston arvonkehitykseen ja riskiasemaan.

Kiinteistöihin liittyvää riskiä voi kasvattaa se, että Rahaston varat voidaan alkuvaiheessa sijoittaa jopa vain yhteen taikka harvaan joukkoon kiinteistöjä. Tällöin yksittäistä kiinteistöä koskevat tapahtumat voivat vaikuttaa merkittävästikin rahaston tuottoon.

Sijoittajan tulee sijoituspäätöstään tehdessään huomioida, että keskittyneisyys tiettyihin kiinteistötyyppeihin on omiaan kasvattamaan riskiä Rahaston arvonmuutoksille.

### Osakemarkkinakehitykseen liittyvä riski

Rahaston päätarkoituksena ei ole sijoittaa osakemarkkinalle. Kuitenkin on mahdollista, että Rahaston varoja sijoitetaan osakemarkkinoille. Tällöinkin sijoitukset kohdistuvat kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen ja/tai rahastojen osakkeisiin ja osuuksiin.

Osakemarkkinasijoituksiin liittyy aina riski sijoitusten markkina-arvon muutoksista. Riskiin vaikuttavat osakemarkkinoiden yleinen kehitys, taluskehitys, kohdetoimialan kehitys sekä riski siitä, että Rahaston noudattama sijoitusnäkemys epäonnistuu. Tällöin Rahaston osake- ja osuussijoitusten arvonkehitys voi vaihdella. Riskejä pyritään pienentämään valikoimalla sijoituskohteet huolellisesti ja hajauttamalla osakemarkkinasijoitukset ja sijoitukset muihin listattuihin osuuksiin mahdollisuuksien mukaisesti useampaan maahan ja kohdeyritykseen.

### Valuuttakurssiriski

Euroalueen ulkopuolisiin maihin sijoitettaessa sijoituksiin voi liittyä valuuttakurssiriski, jolla voi olla vaikutusta Rahaston euro-määräiseen tuottoon. Valuuttariskiä ei sitouduta suojaamaan miltään osin.

### Likviditeettiriski ja markkinoiden toimivuuteen liittyvät riskit

Rahaston likviditeettiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa Rahaston varoja ei saada realisoiduksi siinä ajassa kuin rahasto-osuudenomistajan tekemä rahasto-osuuksien lunastustoimeksianto tulisi toteuttaa tai realisaation hinnoittelu ei olisi kohtuullinen.

Likviditeettiriskiä kasvattaa se, että Rahaston varat ovat pääosin sijoitetut kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, joiden myyminen voi kestää kauan. Sama koskee tilannetta, jossa Rahaston omistamilla arvopapereilla käydään vain vähäisessä määrin kauppaa.

Kaupanteko heikossa likviditeettitilanteessa voi vaikuttaa voimakkaasti kauppahintaan, jolloin likviditeettiriski voi toteutua.

Likviditeettiriski voi toteutua myös, jos markkinapaikan kaupankäyntiin kohdistuu toimintakatkoksia tai muita teknisiä ongelmia.

Likviditeettiriskiä pyritään pienentämään pitämällä tarvittaessa osa Rahaston varoista likvideinä varoina, kuten esimerkiksi pankkitalletuksina, ja pitämällä Rahaston velkaisuusaste sellaisena, että Rahasto voi kasvattaa vieraan pääoman määrää ja siten turvata likviditeettiä.

Rahastoyhtiö ei kuitenkaan sitoudu mihinkään tiettyyn käteisvarojen määrään taikka siihen, että velkaisuusastetta rajoitetaisiin muutoin kuin mitä Rahastoa koskevassa lainsäädännössä ja määräyksissä sekä Rahaston säännöissä on määrätty lainoitusasteen osalta.

Sijoittajan tulee sijoituspäätöstä tehdessään huomioida, että Rahaston sijoituspolitiikka on pitkäjänteistä, Rahasto on tarkoitettu pitkäkestoiseen sijoittamiseen ja että rahasto-osuuksien lunastukseen liittyy likviditeettiriskiä, jolla voi olla vaikutusta sekä rahasto-osuuden lunastuksen toteutusaikatauluun että mahdollisesti myös Rahastosta saatavan tuoton määrään.

Sijoittajan tulee mieltää rahastosijoituksensa likviditeetin olevan lähinnä rinnasteinen suoran kiinteistösijoituksen kanssa. Kiinteistösijoituksiin ominaisuutena liittyy sijoitusten tietyn asteinen epälikvidisyys, joka tulee hyväksyä osana kiinteistösijoittamista.

Rahasto-osuuksien lunastukset voivat edellyttää pitkänkin ajan ja lunastukset voidaan myös tietyissä tilanteissa keskeyttää.

### **Maantieteellinen riski**

Tietylle maantieteelliselle alueelle sijoittavan rahaston sijoituksiin liittyy maantieteellinen riski. Tällä riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisilla olosuhteilla voi olla merkittävää ja ennakoimatonta vaikutusta rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen.

Sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen tulevaisuuden odotukset ja niiden muutokset voivat vaikuttaa nopeasti ja ennalta-arvaamattomasti rahaston tuottoon. Rahaston tuotto voi tällöin poiketa merkittävästi yleisestä maailmanlaajuisesta taloudellisesta kehityksestä ja jonkin toisen maantieteellisen alueen kehityksestä.

Rahaston kiinteistökohteisiin suoraan tehtävät sijoitukset kohdistuvat Suomeen, Ruotsiin, Norjaan, Tanskaan ja Baltian maihin. Muualle Euroopan talousalueelle sijoituksia voidaan Rahaston sääntöjen mukaan tehdä vain rajoitetusti.

Suomen, Ruotsin, Norjan, Tanskan ja Baltian maiden sisällä Rahasto voi sijoittaa varansa rajoituksetta eri alueille. Sijoitukset voivat kohdentua myös sellaisille alueille näiden maiden sisällä, joilla kiinteistökohteiden realisoiminen on haasteellista, arvonmuutokset voivat olla ennalta-arvaamattomia ja kiinteistökohteiden realisoiminen voi viedä pitkähkön ajan. Tällä voi olla merkittävääkin vaikutusta Rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen.

Yhdessä toimialariskin kanssa maantieteellinen riski voi aiheuttaa Rahaston tuottoon merkittäviäkin vaihteluita ja riskejä erityisesti lyhyellä aikavälillä.

Rahaston sijoitukset tehdään Salkunhoitajan näkemyksen perusteella, jolloin maantieteelliseltä riskiltä ei välttämättä voida välttyä. Lisäksi maantieteellistä riskiä voidaan myös tietoisesti ottaa, mikäli se vastaa Salkunhoitajan näkemystä.

### **Yleiset operatiiviset riskit**

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan riskiä, joka aiheutuu esimerkiksi ulkoisista tekijöistä, teknologiasta, taihenkilöstön, organisaation tai sisäisten prosessien puutteellisesta toiminnasta. Operatiivisiin riskeihin voidaan lukea myös mahdolliset henkilöstövaihdokset ja organisaatiomuutokset. Operatiivisiin riskeihin lukeutuu myös riski siitä, että Rahaston palveluntarjoajan toiminta joltakin osin on puutteellista tai häiriintynyt siten, että sovittua tuotetta tai palvelua ei voida toimittaa Rahastolle tai rahaston sijoituskohteelle. Operatiiviset riskit voivat haitata Rahaston toimintaa ja sitä kautta vaikuttaa Rahaston arvonmuodostukseen. Operatiivisiin riskeihin varaudutaan varamiesjärjestelyin, varajärjestelmin ja toiminnan jatkuvuussuunnittelulla.

### **Kiinteistösijoittamiseen liittyvät operatiiviset riskit**

Kiinteistösijoittamiseen ominaisuutena kuuluu riski sijoituskohteen teknisistä, taloudellisista ja muista fyysisistä ominaisuuksista. Kiinteistösijoituskohteiden arvoon vaikuttaa myös ennalta tunnistamaton joukko muita tekijöitä, joilla voi olla suurta merkitystä sijoituskohteen arvoon. Esimerkiksi muuttuva rakennuslainsäädäntö ja muu kiinteistöjä koskeva viranomaissääntely voi vaikuttaa hyvinkin merkittävästi sijoituskohteiden arvoon ja tuottoon. Kiinteistösijoitukset ovat myös alttiita ympäröivän maailman tuottamille vaikutuksille, kuten sääilmiöille ja luonnonvoimille. Lisäksi esimerkiksi sodat, terrorismi, luonnonkatastrofit ja muut ääriolosuhteet voivat vaikuttaa sellaisella tavalla Rahaston kiinteistösijoituksiin, että arvon menetyksiä ei voida poissulkea. Myös ilkeä, tuhois ja muu ennakoimaton ihmisten toiminta, jolla voi olla vaikutusta kiinteistön toimintaan ja käytettävyyteen, voi vaikuttaa merkittävästikin Rahaston tuottoon.

Näihin riskeihin pyritään varautumaan valikoimalla sijoituskohteet Salkunhoitajan näkemyksen mukaisesti, vakuuttamalla sijoituskohteita riittävällä tavalla ja pyrkimällä ennakoimaan tulevia muutoksia kaikessa kiinteistösijoittamisen toimintaympäristössä Salkunhoitajan näkemyksen mukaisesti.

Kuitenkaan kiinteistösijoittamiseen liittyviä operatiivisia riskejä ei voida täysin välttää. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla merkittävää vaikutusta Rahaston arvoon ja tuottoon.

### **Vieraan pääoman käyttöön liittyvä riski**

Rahasto voi käyttää velkarahoitusta toiminnassaan ja pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Velkarahoituksen käyttöön liittyy aina riskejä, joilla voi olla vaikutusta Rahaston sijoitustoimintaan, tuottoon taikka lunastusten toteuttamiseen.

### **Force majeure -riskit ja muut riskit**

Force majeure -riskillä tarkoitetaan sopimuksista riippumattomia, ennalta arvaamattomia ja ylivoimaisia seurauksia aiheuttavia tekijöitä. Tällaisia riskejä voivat olla esimerkiksi sodat, luonnonkatastrofit, kapinat ja työtaistelutoimenpiteet. Force majeure -riskien realisoituminen voi vaikuttaa Rahaston sijoitusten arvoon, mahdollisuuksiin käydä kauppaa sijoituskohteilla ja myös esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastusten aikatauluihin.

Rahaston toimintaa ja sijoituksia kohtaan voi olla olemassa sellaisia riskejä, joita ei ole voitu yksilöidä. Tällaisilla riskeillä voi olla merkittäväkin vaikutusta Rahaston varojen arvostukseen ja Rahaston tuottoon. Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy riski sijoitettujen varojen menettämisestä. Asetettua tuottotavoitetta ei välttämättä saavuteta.

### **Rahastoyhtiön riskienhallintaperiaatteet**

Rahastoyhtiöllä on sen hallituksen hyväksymät riskienhallintaperiaatteet, joissa kuvataan menettelytavat yhtiön ja sen hoitamien rahastojen toiminnassa esiintyvien riskien jatkuvaan seuraamiseen ja hallintaan.

## **Verotus**

### **Yleistä**

Erikoissijoitusrahastot ovat Suomen lainsäädännön mukaan tuloverosta vapaita yhteisöjä, eivätkä ne maksa tuloveroa Suomesta saaduista tuloista. Seuraavassa on lyhyesti kuvattu osuudenomistajaa koskevan verotussääntelyn pääpiirteet Suomen verojärjestelmän mukaisesti tilanteessa, jossa osuuden omistaja on yleisesti Suomessa verovelvollinen.

### **Rahastojen tuottojen verotuksesta**

Suomalaiset sijoitusrahastot ovat Suomen tulo- ja varallisuusverosta vapaita yhteisöjä. Niitä voidaan kuitenkin periä veroja ulkomaisten sijoitusten tuotoista, kuten osingoista perittävää lähdeveroa. Lisäksi rahasto voi joutua maksamaan varainsiirto- ja finanssimarkkinaveroja sekä arvonlisäveroa eräistä hankkimistaan palveluista.

Osuudenomistajien rahastoihin sijoittamien varojen arvonnousu tulee veronalaiseksi vasta kun rahasto-osuuksia lunastetaan. Tällöin saattaa syntyä luovutusvoittoa. Mahdollinen luovutusvoitto on pääomatuloa, johon kohdistuva verorasitus määräytyy kulloinkin voimassa olevan verolainsäädännön mukaisesti.

Rahastoyhtiö perii vuosittaisesta tuotonjaosta ennakonpidätyksen ja ilmoittaa rahasto-osuuksien omistustiedot, lunastustapahtumat ja tiedot myyntivoittojen ja -tappioiden laskemiseksi veroviranomaisille, joka kirjaa ne esitetyttyyn veroilmoitukseen. Verovelvollisen tulee tarkistaa esitetyttyyn veroilmoitukseen kirjatut myyntivoitot ja -tappiot sekä tuotonjako- ja omistustiedot.

Kaikissa tapauksissa luovutusvoittojen ja -tappioiden sekä muiden tietojen oikeasta ilmoittamisesta veroviranomaisille vastaa verovelvollinen itse.

Verotuksen lisäksi rahastosijoitukset ja niiden tuotot voivat vaikuttaa joihinkin etuisuuksiin kuten opinto- ja asumistukeen. Tarkempia tietoja näistä vaikutuksista tulee pyytää etuisuuden myöntäjältä.

Mikäli sijoittajat ovat epävarmoja verotukseen liittyvistä kysymyksistä, tulee heidän olla yhteydessä verohallintoon tai veroasiantuntijoihin.

## **Muut tiedot**

### **Tilintarkastajat**

Rahastoyhtiö on valinnut tilintarkastajaksi KHT-yhteisö Oy Tuokko Ltd:n ja varatilintarkastajaksi KHT Suvi Suonsivun. Rahastojen osuudenomistajat ovat valinneet tilintarkastajaksi KHT Janne Elon ja varatilintarkastajaksi KHT Jari Miikkulaisen.

## Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija

Rahasto käyttää kiinteistökohteiden arvioinnissa vain Keskuskauppakamarin hyväksymiä kiinteistön arvioitsijoita (KHK-arvioitsija).

## Rahasto-osuudenomistajien kokous

Varsinainen rahasto-osuuden omistajien kokous pidetään vuosittain Rahastoyhtiön hallituksen määräämänä päivänä huhtikuun loppuun mennessä. Rahasto-osuuden omistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Saadakseen osallistua kokoukseen, osuudenomistaja on ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä. Kukin rahasto-osuus tuottaa yhden äänen rahasto-osuudenomistajien kokouksessa.

## Rahaston käyttämät asiamiehet ja toimintojen ulkoistaminen

Rahastoyhtiö on ulkoistanut Rahaston salkunhoidon samaan konserniin kuuluvalla UB Real Asset Management Oy:lle. Myynti ja markkinointi on ulkoistettu UB Omaisuudenhoito Oy:lle. Rahastoyhtiö vastaa itse kulloinkin hallinnoimiensa rahastojen riskienhallinnasta.

Rahastoyhtiö käyttää ulkopuolisia palveluita liittyen säännösten noudattamisen valvontaan (compliance), sisäiseen tarkastukseen, tietotekniikkaan, kirjanpitoon, taloushallintoon sekä myyntiin ja markkinointiin. Lisäksi Rahasto voi käyttää operatiivisten toimintojensa osalta ulkopuolisia palveluntarjoajia kiinteistövarallisuuden hallinnointiin ja hoitoon liittyvissä tehtävissä.

## Rahaston omistajaohjauksen tavoitteet

Rahastoyhtiön omistajaohjauksen tarkoitus on ennen kaikkea osuudenomistajien yhteisten etujen valvominen siten, että omistajapolitiikan tulee pyrkiä rahastojen omistusten pitkän tähtäimen arvonnousuun. Osuudenomistajien yhteinen etu tarkoittaa osuudenomistajien rahasto-omistusten mahdollisimman hyvää kehitystä suhteessa rahastojen säännöissä määriteltyihin sijoituspolitiikkoihin ja riskitasoihin.

Rahastoyhtiön hallinnoimissa rahastoissa olevien osakeomistusten äänivallan käyttämisestä päätetään aina tapauskohtaisesti Rahastoyhtiön hallituksessa. Yhtiökokouksiin osallistutaan vain poikkeustapauksissa, silloin kun yhtiökokouksessa on käsiteltävänä asia, jonka Rahastoyhtiön hallitus katsoo olevan sijoituskohteena olevan yhtiön osakkeiden arvonkehityksen kannalta erityisen merkittävä. Hallitus antaa kussakin tapauksessa yksityiskohtaiset äänestysohjeet.

Rahastoyhtiö julkaisee rahastojen puolivuosisikertomuksissa ja vuosikertomuksissa tiedot siitä, miten äänioikeutta on katsauskaudella käytetty

## Maksut tai palkkiot kolmansille osapuolille

Rahastoyhtiö voi maksaa rahastojen merkintä- tai lunastustoimeksiantoja vastaanottaville Rahastoyhtiön asiamiehille palkkioita rahastomyynnin perusteella. Palkkioiden määrä voi perustua rahastomerkintöjen ja/tai –lunastusten suuruuteen tai olemassa olevaan rahastokantaan. Palkkioiden tarkoituksena on kattaa rahastojen merkinnöistä, lunastuksista ja hallinnoinnista asiamiehelle mahdollisesti aiheutuvia kuluja. Palkkioilla pyritään edistämään myös asiakaspalvelua sekä mahdollistamaan asiamiehen toimiminen Rahastoyhtiön asiamiehenä. Maksut tai palkkiot kolmansille osapuolille eivät vähennä asiakkaalle rahastosta kertyvää tuottoa eikä palkkion maksaminen siten ole asiakkaan edun vastaista.

## Toimeksiantojen hoitamista koskevat periaatteet

Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen toimeksiantojen hoitamista koskevat periaatteet ovat saatavilla internet-sivulla [www.unitedbankers.fi](http://www.unitedbankers.fi).

## Etämyynti

Rahastotoimeksiannoissa ei ole peruuttamisoikeutta. Tällaisia toimeksiantoja ovat esimerkiksi rahastojen merkinnät, vaihdot ja lunastukset. Asiakas voi edellä kohdassa "Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot" kuvattua Rahaston sääntöjen mukaista menettelyä noudattaen lunastaa omistamansa rahasto-osuudet.

Etämyyntiä koskevat ennakkotiedot, sopimusehdot ja asiakaspalvelu on annetaan Suomen lainsäädännön mukaisesti suomen kielellä.



## **Valvova viranomainen**

Rahastoyhtiötä ja Rahastoa valvoo Finanssivalvonta, PL 103, 00101 Helsinki, puh. 010 831 51, faksi 010 831 5328 ja sähköposti kirjaamo@finanssivalvonta.fi.

## **Erimielisyyksien ratkaisu**

Rahastoyhtiön toimintaan, palveluun ja sopimukseen liittyvissä asioissa asiakkaan tulee ensisijaisesti ottaa yhteyttä Rahastoyhtiöön. Rahastoyhtiölle tulee viipymättä ilmoittaa palveluun liittyvästä virheestä ja siihen mahdollisesti liittyvästä vaatimuksesta. Mikäli erimielisyyteen ei neuvotteluin löydy ratkaisua, asiakas voi kääntyä Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan puoleen saadakseen sieltä palveluihin liittyvää tietoa sekä tarvittaessa saattaa erimielisyydet Arvopaperilautakunnan käsiteltäväksi.

## **Vakuutus ja rahoitusneuvonnan yhteystiedot ovat:**

Vakuutus- ja rahoitusneuvonta, Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki. Sähköposti info@fine.fi puh. 09 6850 120.

Lisätietoja ja yhteydenottolomake osoitteessa [www.fine.fi](http://www.fine.fi). Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.



- RAHASTOYHTIÖ -

**UB Rahastoyhtiö Oy**

Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki

puh. 09 2538 0280

faksi 09 2538 0289

[www.unitedbankers.fi](http://www.unitedbankers.fi)