



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.

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

ISIN-koodit: R-sarja: FI4000242979 — A-sarja: FI4000197793 — T-sarja: FI4000189261 — I-sarja: FI4000197801 Rahastoa hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy, joka kuuluu suomalaiseen United Bankers -konserniin.

TAVOITTEET 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.

Rahasto voi ottaa luottoa sijoitustoiminnan tehostamiseksi. Luoton määrä on kuitenkin enintään puolet rahaston kokonaisvaroista. Rahasto voi tämän lisäksi erityisistä syistä ottaa tilapäisesti luottoa määrän, joka on enintään kolmasosa rahaston kokonaisvaroista.

Rahaston vuotuisesta tilikauden voitosta jaetaan vähintään 75 % osuudenomistajille. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia.

Kaikista kiinteistöjen omistamisesta, hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvista ku-

luista 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 kiinteistökauppihin liittyvien kulujen vaikutus rahaston tuottoon voi olla olennainen. Rahaston sijoitusten mahdolliset korko- ja osinkotuotot sijoitetaan takaisin rahastoon.

Rahasto voi sijoittaa merkittävän osan varoistaan euroalueen ulkopuolelle erityisesti Norjaan ja Ruotsiin, joten rahaston arvo voi vaihdella selvästi valuuttakurssien muutosten seurauksena.

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

Rahasto-osuuksia voi merkitä neljä kertaa vuodessa, maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun 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, maalisk-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeisenä 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 volatilitteettitunnusluvun avulla.

Rahastolla ei ole vielä viiden vuoden tuottohistoriaa. Siltä osin kuin oma tuottohistoria puuttuu, käytetään rahaston riskiprofiiliin määrittämiseen MSCI IPD UK Monthly Property -indeksiä.

Riskiluokka kuvaa rahaston riskitasoa. Rahaston riskiluokka on 4, 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 liikekiinteistöjen markkina 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.

Valuuttakurssiriski: Riski valuuttakurssien muutoksista euroalueen ulkopuolelle sijoitettaessa.

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

Merkintäpalkkio 1–5 %

Lunastuspalkkio 1–5 %

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

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

Juoksevat kulut

| |
|------------------|
| 2,61 % (R-sarja) |
| 2,16 % (A-sarja) |
| 1,96 % (T-sarja) |
| 1,76 % (I-sarja) |

Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio 20 % neljännesvuosittaisen 1,75 % aikakoron ylittävästä rahaston kokonaistuotosta.

Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen osuuden arvon. Vuonna 2017 tuottosidonnaiset palkkiot olivat: R-sarja: 0,01 %, A-sarja: 0,03 %, T-sarja: 0,05 % ja I-sarja: 0,05 % GAVista. Tuottopalkkio lasketaan neljännesvuosittain. Tarkempi kuvaus rahastoesitteessä.

Juoksevilla kuluilla tarkoitetaan kokonaiskulujen suhdetta rahaston arvoon. Juoksevat kulut perustuvat edellisen kalenterivuoden perityihin kuluihin. Juoksevat kulut lasketaan rahaston varojen kokonaisarvosta (GAV). Tarkempi selvitys rahaston varojen kokonaisarvosta löytyy rahaston säännöistä. Juoksevien kulujen määrä voi vaihdella vuodesta toiseen ja sisältävät hallinnointi- ja säilytyspalkkiot. Ne eivät sisällä:

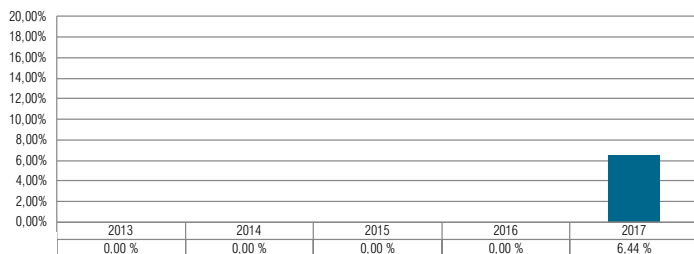
- Tuottosidonnaisia palkkioita
- Rahaston omistamien kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannuksia, eikä vuokraukseen ja kehittämiseen liittyviä kustannuksia
- Rahaston sijoitusten hankintaan ja luovutukseen liittyviä varainsiirtoveroja ja muita kustannuksia, paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta 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: 20.5.2016. Tuotto- ja arvonkehitys esitetään I-sarjan mukaisesti. Kuvaaja esittää rahaston vuosittaisen kokonaistuoton, ja siinä on huomioitu rahaston varoista kunakin vuonna suoritettu tuotonjako.

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.

LISÄTIETOA

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori ja salkunhoitajana UB Real Asset Management 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, 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 ja ne ovat voimassa 31.3.2017 alkaen.

Rahastoyhtiölle on myönnetty toimilupa Suomessa ja rahastoyhtiötä valvoo Finanssivalvonta.

Tämä avaintietoesite on voimassa 22.1.2018 alkaen.