



ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB SUOMI KIINTEISTÖT, POP-SARJA

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, yhteiskuntakiinteistöt (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 taikka 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 % osuudenomistajille. 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 kiinteistökauppiin liittyvien kulujen vaikutus rahaston tuottoon voi olla olennainen. Rahaston sijoitusten mahdolliset korko- ja osinkotulot 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-TUOTTOPROFILI

Rahaston riski-tuottoprofili määritetään rahasto-osuuden viiden vuoden tuottohistoriasta lasketun tuoton vaihtelua kuvaavan volatiliteettitunnusluvun 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-tuottoprofili ja riskiluokka voivat muuttua. Riskiluokka määräytyy rahaston historiatietojen perusteella eikä sen perusteella voi ennustaa rahaston riski-tuottoprofilin ja riskiluokan tulevaa kehitystä.



Lisäksi tulee huomioida muita riskitekijöitä, joita riskimittari ei välttämättä riittävällä 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 saatavuus 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.

Juoksevilla kuluilla tarkoitetaan kokonaiskulujen suhdetta rahaston arvoon. Juoksevat kulut perustuvat 1.3.2019–29.2.2020 välisenä aikana perittyihin kuluihin. 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 jaksoittaa 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.

LISÄTIETOA

Rahastossa on neljä osuussarjaa: A-sarja, B-sarja, I-sarja ja POP Pankkien jakelussa oleva POP-sarja. Rahaston POP-sarja vastaa rahaston A-sarjaa muutoin kuin jakelijan osalta.

Rahaston minimimerkintä on POP-sarjassa 1 000 euroa.

Lisätietoja POP-sarjan palkkioista ja merkintäedellytyksistä on voimassa olevassa rahastoesitteessä, joka on saatavissa POP Pankeista.

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 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.

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.

Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle Suomessa tiedoksi 3.3.2020 ja ne ovat voimassa 6.4.2020 alkaen. Rahastoyhtiölle on myönnetty toimilupa Suomessa ja rahastoyhtiötä valvoo Finanssivalvonta. Tämä avaintietoesite on voimassa 28.4.2020 alkaen.

RAHASTO-OSUUKSIEN MERKITSEMISEEN JA LUNASTAMISEEN LIITTYVÄT PALKKIOT

Merkintäpalkkio	POP-sarja: 2,5 %
Lunastuspalkkio	POP-sarja: 1–4 %

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

RAHASTOSTA VUODEN AIKANA VELOITETTAVAT MAKSUT

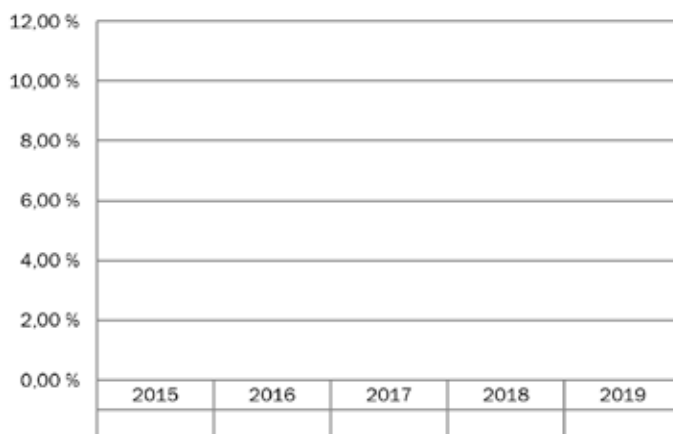
Juoksevat kulut	2,59 % (POP-sarja)
-----------------	--------------------

RAHASTOSTA ERITYISISSÄ TILANTEISSA VELOITETTAVAT MAKSUT

Tuottosidonnainen palkkio

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

AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS



Rahaston aloituspäivä: 31.1.2019.

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

ISIN-koodit: POP-sarja: FI4000399811 (tuotto-osuussarja)

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