

## Tarkoitus

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineisto a. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

## Tuote

Tuotteen nimi: Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt (jatkossa "Rahasto")  
 ISIN: FI4000399811 (POP, tuotto-osuussarja)  
 PRIIP-tuotteen kehittäjä: UB Rahastoyhtiö Oy, Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki. Puh. +358 (0)9 25 380 280, sähköposti: [rahasto@unitedbankers.fi](mailto:rahasto@unitedbankers.fi), verkkosivut: [www.unitedbankers.fi](http://www.unitedbankers.fi)

Rahasto on hyväksytty Suomessa ja sitä hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy (jatkossa "Rahastoyhtiö"), jolla on toimilupa Suomessa. Rahastoyhtiö on osa United Bankers Oyj -konsernia. Rahastoyhtiötä sekä Rahastoa valvoo Suomessa Finanssivalvonta. Avaintietoasiakirja on laadittu 25.8.2026.

**Olet ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää**

## Mikä tämä tuote on?

Tyyppi:

Tämä tuote on AIFM-direktiivin mukainen vaihtoehtorahasto.

Eräpäivä:

Rahastolla ei ole ennalta määriteltyä eräpäivää. Rahastoyhtiöllä on oikeus lopettaa Rahasto ja lunastaa sijoittajien rahasto-osuudet. Sijoittaja voi merkitä ja lunastaa Rahastoa helmi-, touko-, elo- ja marraskuun viimeisenä pankkipäivänä.

Tavoitteet:

Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa suomalaisiin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahaston sijoituskohteena voivat olla: asunnot, yhteiskuntakiinteistöt, toimistot, logistiikka- ja liiketilat, varastot, teollisuuskiinteistöt, tontit sekä muut soveltuvat kiinteistökohteet. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa suomalaisen kiinteistömarkkinan mukainen tuotto. Rahasto voi ottaa luottoa sijoitustoiminnan tehostamiseksi. Rahaston tuotto määräytyy ensisijaisesti sijoituskohteista saatavien vuokratuottojen perusteella. Rahaston tavoitteena on saavuttaa keskimäärin noin 5-7 % vuotuinen tuotto ja tilikauden voitosta jaetaan vähintään 75 % vuotuisena tuotonjakona sijoittajille. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonnmuutoksia. Rahastolla ei ole virallista vertailuindeksiä.

Kenelle tämä tuote on tarkoitettu:

Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa suomalaisiin kiinteistöihin ja tavoittelee vakaata tuottoa kiinteistöjen vuokratuottojen avulla. Sijoittajan tulee olla valmis sijoittamaan varansa vähintään viideksi vuodeksi. Sijoittajan tulee ymmärtää, että rahastolla ei ole minkäänlaista pääomaturvaa, joten Rahaston arvo voi nousta tai laskea, eikä sijoittaja välttämättä saa alun perin sijoittamaansa rahamäärää takaisin. Rahasto ei ole tuotteena yksinkertainen, mutta sijoittajalla ei tarvitse olla aiempaa tietoa tai kokemusta rahastoista tai rahoitusmarkkinoista.

Muuta tietoa:

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivutoimiliike ja salkunhoitajana UB Omaisuudenhoito Oy.

## Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori

|                |   |   |   |   |   |                |
|----------------|---|---|---|---|---|----------------|
| 1              | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7              |
| < Matala riski |   |   |   |   |   | Korkea riski > |



Riski-indikaattorissa oletuksena on, että sijoittaja pitää Rahastoa hallussaan vähintään viisi vuotta. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, mikäli sijoittaja lunastaa rahasto-osuutensa aikaisemmin, jolloin tuotto voi jäädä oletettua vähäisemmäksi.

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee Rahaston riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti Rahastolla menetetään rahaa markkinatapahtumien takia. Rahaston riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 3, joka on keskimatala

riskiluokka. Tämä tarkoittaa, että Rahastoon liittyy keskimatala riski rahasto-osuuden arvon noususta ja laskusta. Yleinen riski-indikaattori ei huomioi mahdollisia operatiivisia riskejä, vastapuoliriskiä tai poikkeuksellisia markkinaolosuhteita. Lisäksi likviditeettiriskin realisoituessa Rahastosta irtaantuminen voi viedä ennakoitua pitempään tai Rahastosta joudutaan irtaantumaan epäedulliseen hintaan. Rahastoon ei liity turvaa tulevaa markkinakehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

## Tuottonäkymät

Esitetyt luvut sisältävät kaikki Rahastoon liittyvät kulut, mutta ne eivät välttämättä sisällä kaikkia sijoittajan neuvonantajalleen tai jakelijalle maksamia kuluja. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Markkinoiden kehitys tulevaisuudessa on epävarmaa, joten taulukossa esitetyt lukemat ovat arvioita siitä, miten Rahasto voisi tuottaa. Epäsuotuisa, kohtuullinen ja suotuisa näkymä ovat Rahastoyhtiön laatimia esimerkkilaskelmia, jotka kuvaavat Rahaston ja/tai vertailuindeksin huonointia, keskimääräistä ja parasta tuottoa viimeisten kymmenen vuoden aikana 10.000 euron kertasijoitukselle.

|                           |                                                  | Sijoitus aika 1 vuosi | Sijoitus aika 5 vuotta |
|---------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Stressinäköm</b>       | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen | 9.110 eur             | 8.820 eur              |
|                           | Keskimääräinen vuotuinen tuotto                  | -8,9 %                | -2,5 %                 |
| <b>Epäsuotuisa näköm</b>  | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen | 9.110 eur             | 8.820 eur              |
|                           | Keskimääräinen vuotuinen tuotto                  | -8,9 %                | -2,5 %                 |
| <b>Kohtuullinen näköm</b> | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen | 10.000 eur            | 11.960 eur             |
|                           | Keskimääräinen vuotuinen tuotto                  | 0,0 %                 | 3,6 %                  |
| <b>Suotuisa näköm</b>     | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen | 10.370 eur            | 13.710 eur             |
|                           | Keskimääräinen vuotuinen tuotto                  | 3,7 %                 | 6,5 %                  |

Stressinäköm osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Epäsuotuisa näköm toteutui: 08/2022–11/2025

Kohtuullinen näköm toteutui: 05/2018–05/2023

Suotuisa näköm toteutui: 02/2016–02/2021

## Mitä tapahtuu, jos Rahastoyhtiö on maksukyvytön?

Rahaston varat kuuluvat Rahaston osuudenomistajille. Jokaisella rahastolla on Rahastoyhtiön valitsema säilytysyhteisö, jonka pääasiallinen tehtävä on huolehtia rahaston varojen säilyttämisestä lain mukaisesti. Rahastoyhtiön konkurssitilanteessa Rahaston hallinnointi siirtyy säilytysyhteisölle. Rahaston osuudenomistajille ei ole korvaus- eikä takausjärjestelmää.

## Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Rahastoa sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoa kyseisistä kuluista ja siitä, kuinka ne vaikuttavat sijoitukseen.

## Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Summat riippuvat sijoitussummasta, Rahaston sijoitusajan kestosta ja siitä kuinka hyvin Rahasto tuottaa. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat 10.000 euron kertasijoitukseen sekä erilaisiin sijoitus aikoihin. Taulukossa oletetaan ensimmäisen vuoden tuotoksi 0 % eli sijoittaja saa sijoittamansa pääoman vuoden kuluttua takaisin. Muiden sijoitus aikojen osalta oletuksena on kohtuullisen näkömän mukainen keskimääräinen vuosituotto.

| Sijoitussumma 10.000 eur     | Lunastus 1 vuoden kuluttua | Lunastus 5 vuoden kuluttua |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kokonaiskulut                | 858 eur                    | 2.466 eur                  |
| Vaikutus vuotuisen tuottoon* | 8,58 %                     | 4,20 %                     |

(\*) Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitus aikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitus aikana, sijoittajan keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 7,80 % ennen kuluja ja 3,6 % kulujen jälkeen.

Rahastoyhtiöllä on oikeus käyttää sijoitusrahastotoiminnan hoitamisessa ulkopuolisia hallinnointi- ja neuvontapalveluita, kuten esimerkiksi salkunhoitopalveluita sekä oikeus maksaa palkkionpalautuksia tällaisille tahoille.

**Kulujen rakenne**

| Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Jos sijoittaja lunastaa 1 vuoden kuluttua |
|------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Osallistumiskulut</b>                                         | 2,5 %  | Merkinnän yhteydessä merkittävästä rahasummasta hinnaston mukaan enintään veloitettava palkkio. Lisätietoa mahdollisista poikkeuksista löytyy hinnastosta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 250 eur                                   |
| <b>Irtautumiskulut</b>                                           | 1–4 %  | Lunastustoimeksiannon yhteydessä lunastettavasta rahasummasta hinnaston mukaan enintään veloitettava palkkio. Lisätietoa mahdollisista poikkeuksista löytyy hinnastosta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100–400 eur                               |
| <b>Jatkuvaluonteiset kulut</b>                                   |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |
| <b>Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut</b> | 2,62 % | Rahastoyhtiön Rahaston hallinnoinnista veloittamat palkkiot sekä muut olennaisesti rahastoliiketoimintaan liittyvät Rahaston aiheuttamat kulut, jotka veloitetaan Rahaston varoista. Esitetyt lukemat perustuvat edellisen vuoden toteutuneisiin veloituksiin.                                                                                                                                                                                                                          | 262 eur                                   |
| <b>Liiketoimikulut</b>                                           | 0,53 % | Rahaston salkunhoidon suorittamiin ostoihin ja myynteihin liittyvät palkkiot ja kustannukset. Esitetty lukema perustuu kolmen edellisen vuoden keskimääriin vuotuisiin kaupankäyntikustannuksiin.                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 53 eur                                    |
| <b>Satunnaiset kulut</b>                                         |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |
| <b>Tulosperusteiset palkkiot</b>                                 | 0,24 % | Enintään 20 % Rahaston vertailutuoton ylittävää tuotosta. Rahaston vertailutuotto on 5 % p.a. rahasto-osuussarjan aloituspvm:stä määritettynä. Vertailutuotto ja tuottosidonnainen palkkio lasketaan ja veloitetaan jokaisen arvonlaskennan yhteydessä. Rahasto noudattaa ns. HWM-periaatetta. Mahdollinen tuottosidonnainen palkkio on huomioitu julkaistuissa rahasto-osuuksien arvoissa. Esitetyt lukemat perustuvat viiden edellisen vuoden keskimääräiseen vuotuisen veloitukseen. | 24 eur                                    |

## Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja halutessaan rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

### Rahaston suositeltu vähimmäissijoitusaika on viisi vuotta.

Rahastolla ei ole vaatimusta vähimmäissijoitusajasta, mutta koska Rahasto sijoittaa varansa kiinteistöihin on suositeltavaa, että sijoittaja pystyy sijoittamaan varansa keskipitkällä tai pitkällä sijoitushorisontilla. Sijoittajan tulisi olla valmis sijoittamaan varansa vähintään viideksi vuodeksi. Sijoittajalla on kuitenkin oikeus lunastaa rahasto-osuudet helmi-, touko-, elo- ja marraskuun viimeisenä pankkipäivänä. Lunastuksesta veloitetaan hinnaston mukaiset palkkiot. Rahastoyhtiöllä on poikkeusoloissa oikeus soveltaa rahaston säännöissä kuvattuja maksuvalmiuden hallintamenettelyitä rahaston maksuvalmiuden turvaamiseksi. Lisätietoja menettelyistä on saatavilla rahaston säännöistä ja rahastoesitteestä.

### Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Palautteen tai valituksen voi osoittaa Rahaston jakelijalle tai suoraan Rahastoyhtiölle (UB Rahastoyhtiö Oy, puh. +358 (0)9 380 280, [rahasto@unitedbankers.fi](mailto:rahasto@unitedbankers.fi), [www.unitedbankers.fi](http://www.unitedbankers.fi)).

### Muut olennaiset tiedot

Rahastossa on neljä osuussarjaa: A-sarja, B-sarja, I-sarja ja POP Pankkien jakelussa oleva POP-sarja. Osuussarjat poikkeavat toisistaan merkintäedellytysten ja kiinteän hallinnointipalkkion osalta. Rahaston POP-sarja vastaa rahaston A-sarjaa muutoin kuin jakelijan osalta. Tarkempaa tietoa osuussarjojen välisistä eroista löytyy rahastoesitteestä.

Rahastoyhtiö voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä avaintietoasiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa. Rahastoesite, avaintietoasiakirja, Rahaston vuosikertomus ja puoli-vuosikatsaus sekä tiedot Rahastoyhtiön soveltamista palkka- ja palkitsemisperiaatteista löytyvät Rahastoyhtiön verkkosivuilta [www.unitedbankers.fi/rahastot](http://www.unitedbankers.fi/rahastot). Myös rahasto-osuuksien hinnat julkaistaan samalla verkkosivulla.

Rahaston tuotot viimeisen kymmenen vuoden ajalta löytyvät osoitteesta:

<https://unitedbankers.fi/fi/performance-scenarios/?isin=FI4000399811>

Aiemmat tuottoskenaariot löytyvät osoitteesta:

<https://unitedbankers.fi/fi/performance-history/?isin=FI4000399811>