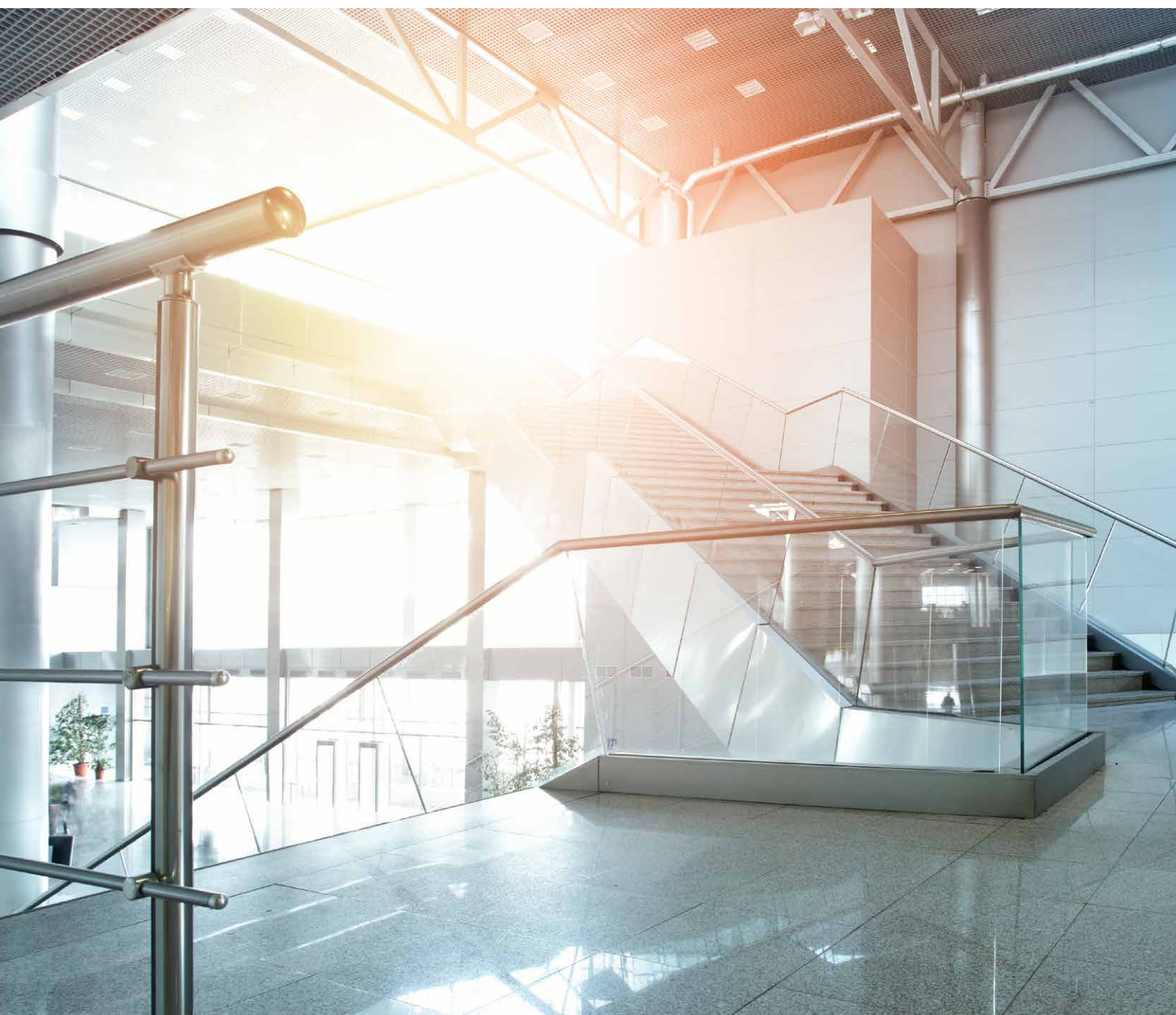




**Erikoissijoitusrahasto**  
UB Suomi Kiinteistöt

---



# Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt

## Laaja hajautus suomalaisiin kiinteistökohteisiin

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt sijoittaa laajasti suomalaisiin kiinteistökohteisiin. Rahaston sijoituskohteisiin lukeutuvat muun muassa palvelu- ja hoivakiinteistöt, toimitilat, asunnot ja tontit. Tavoitteena on saavuttaa kulujen jälkeen noin 5–7 %:n\* vuotuinen vuokratassavirtaan perustuva tuotto. Tuotosta suuri osa jaetaan sijoittajalle vuotuisena tuotto-osuutena. Rahasto on avoinna merkinnöille ja lunastuksille neljä kertaa vuodessa: helmikuun, toukokuun, elokuun ja marraskuun viimeisenä pankkipäivänä.



\*) Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, eikä rahastolle asetettua tavoitetuottoa välttämättä saavuteta. Tuottotavoitteen laskennassa ei ole huomioitu merkintä- tai lunastuspalkkioita. Riskit on esitelty tarkemmin jäljempänä sekä rahaston avaintietoositteessä ja rahastoositteessä.





**Vakaa ja tuottava kiinteistösijoittaminen rakentuu vahvasta osaamisesta ja laaja-alaisesta hajautuksesta.**

**Perttu Hokkanen, salkunhoitaja**

## Rahaston tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt sijoittaa varansa pääasiassa suomalaisiin kiinteistöihin. Sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa suomalaisen kiinteistömarkkinan mukainen tuotto ja kasvattaa rahasto-osuuden arvoa pitkällä aikavälillä.

Rahaston strategiana on sijoittaa vakaan tuoton kiinteistökohteisiin Suomessa. Sijoituskohteena voivat olla erilaiset hoiva- ja palvelukiinteistöt, toimistot, logistiikka- ja liiketilat, varastot, teollisuuskiinteistöt, asunnot, tontit sekä muut soveltuvat kiinteistökohteet. Laajalla hajautuksella eri kiinteistötöyppeihin pyritään pienentämään riskiä ja tarjoamaan mahdollisimman vakaa tuottopotentiaali.

Rahasto voi ottaa luottoa sijoitustoiminnan tehostamiseksi. Luoton määrä on enintään 50 % rahaston kokonaisvarallisuudesta (GAV).

Rahasto pyrkii tarjoamaan sijoittajille tasaista ja houkuttelevaa kassavirtaa, joka perustuu pääasiallisesti kiinteis-

töistä saatavaan vuokratuottoon. Samalla tavoitteena on mahdollisimman vakaa arvonkehitys. Rahaston vuotuisesta tilikauden voitosta jaetaan vähintään 75 % osuudenomistajille. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia.

## Kenelle rahasto sopii?

UB Suomi Kiinteistöt sopii sijoittajalle, joka arvostaa tasaista kassavirtaa ja reaaliomaisuuden tuomaa vakautta. Kiinteistösijoittamisen etuna on verrattain matala korrelaatio osakemarkkinoihin ja mahdollisuus inflaatio-suojattuun tuottoon. Kiinteistösijoitukset soveltuvatkin oivallisesti tasapainottamaan esimerkiksi osakesijoituksiin painottuvan salkun riskiä. Rahasto sopii myös asuntosijoittajalle hajauttamaan kiinteistösalkun riskiä muihin kiinteistökohteisiin.

Rahasto on suunnattu sekä yksityis- että instituutiosijoittajille. Koska rahasto sijoittaa kiinteistöihin, on se tarkoitettu pitkäaikaisille sijoittajille. Suositeltu sijoitusaika on vähintään 5 vuotta.

## SIJOITUKSEN KOHDEMARKKINA

Rahasto sopii kokemuksen ja tietämyksen osalta perustason sijoittajalle (Basic investor). Rahaston riskiluokka on 3, joka tarkoittaa, että rahasto-osuuksien arvonkehitykseen liittyy keskimääräinen riski. Sijoittajan tulee olla valmis kantamaan riskiä tuottotavoitteen saavuttamiseksi ja tiedostaa, että tuotteeseen liittyy riski sijoitetun pääoman menettämisestä. Sijoitushorisontin tulee olla vähintään 5 vuotta.

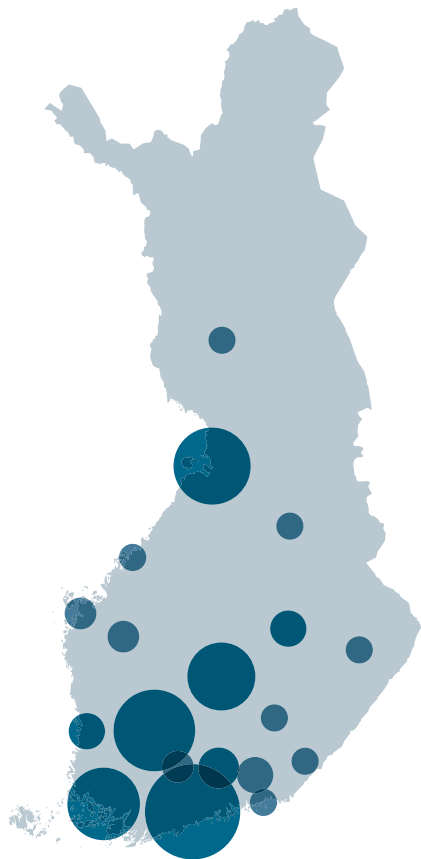
# Sijoitukset laajasti suomalaisiin kiinteistökohteisiin

UB Suomi Kiinteistöt tarjoaa sijoittajalle laajasti suomalaisille kiinteistömarkkinoille hajautetun salkun. Sijoituskohteena ovat palvelukiinteistöt, liike- ja toimitilat, asunnot sekä tontit. Sijoituskohteiden painopiste on pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. Rahasto sijoittaa ensisijaisesti uusiin tai uudehkoihin kiinteistökohteisiin, mutta rahastoon voidaan ostaa myös muita kohteita, mikäli ne tarjoavat paremman vuokratuoton.

## Sijoituskohteiden tuottovaatimukset kiinteistötyypeittäin:

- Palvelukiinteistöt: Vuokratuottovaade 6–10 %, vuokrasopimusten keskimääräinen pituus yli 10 vuotta
- Liikekiinteistöt ja toimitilat: Vuokratuottovaade 6–10 %, vuokrasopimusten keskimääräinen pituus yli 10 vuotta
- Asunnot: Vuokratuottovaade 4–6 %, vuokrasopimukset toistaiseksi voimassa olevia
- Tontit: Vuokratuottovaade 4–5 %, vuokrasopimusten keskimääräinen pituus yli 20 vuotta

Rahasto suosii toimivien liikenneyhteyksien varrella olevia kohteita sekä alueita, joissa muuttovirran odotetaan pysyvän positiivisena.



### MIKSI PALVELUKIINTEISTÖT?

- Hyvät vuokratuotot
- Pitkät vuokrasopimukset
- Maltillinen arvovaihtelu
- Palvelukiinteistöjen tarve kasvaa tasaisesti
- Esimerkkejä mahdollisista sijoituskohteista: päiväkodit, koulut, terveydenhuolto- ja hoivapalvelukiinteistöt, liikuntahallit

### MIKSI LIIKE- JA TOIMITILAT?

- Korkeat vuokratuotot
- Pitkät vuokrasopimukset
- Käyttötarkoituksen muutosmahdollisuudet
- Esimerkkejä sijoituskohteista: logistiikkakiinteistöt, toimistot, hotellit, kaupat ja kauppakeskukset, teollisuuskiinteistöt

### MIKSI ASUNNOT?

- Kaupungistuminen lisää asuntojen tarvetta kasvukeskuksissa
- Likviditeetti
- Tarjoaa tehokkaan hajautuksen
- Mahdollisuus hyötyä useiden asuntojen yhtäaikaisten hankinnan tuottamista alennuksista

### MIKSI TONTIT?

- Pitkät vuokrasopimukset ja vakaa tuotto
- Matala arvovaihtelun riski
- Parantaa rahaston tuoton ennustettavuutta
- Esimerkkejä tonttikohteista: kerrostalo-, liike-, logistiikka- ja kauppakeskustontit

## Miksi sijoittaa UB Suomi Kiinteistöt -rahastoon?

Kiinteistösijoitukset ovat muiden reaaliomaisuussijoitusten tapaan tyypillisesti arvonekehitykseltään vakaita kohteita ja ne tarjoavat suojaa inflaatiolta. Kiinteistösijoitukset tarjoavat omistajilleen tasaista vuokratuottoa. Tavoitteena on saavuttaa mahdollisimman laaja hajautus eri kiinteistötyyppeihin.



## **Salkunhoitaja ja Advisory Board – kiinteistöalan huippuasiantuntijoita**

UB Suomi Kiinteistöt -rahaston salkunhoidosta vastaa diplomi-insinööri Perttu Hokkanen, jolla on erittäin vankka kokemus kiinteistömarkkinoilta. Salkunhoitajan tukena toimii neuvonantajien muodostama "Advisory Board", johon kuuluu 5 Suomen kiinteistöalalla menestynyttä ja tunnettua ammattilaista. Advisory Board osallistuu rahastoon hankittavien kiinteistöjen valintaan, ja salkunhoitaja varmistaa kiinteistöjen sopivuuden rahastoon. Neuvonantajilla on keskeinen rooli rahaston kehittämisessä, sijoittajien edun ajamisessa sekä yhteistyösuhteiden luomisessa kiinteistömarkkinoilla.

Advisory Boardiin kuuluvat rahoitusneuvos Matti Inha, yrittäneuvos Antti Peltoniemi, Jouni Lehtinen, Timo Sotavalta ja Erkki Valkila.



## Rahaston hyödyt sijoittajalle

### VAKAA TUOTTO

- Vakaa reaaliomaisuussijoitus, joka alentaa sijoitussalkun kokonaisriskiä
- Vuotuinen vuokratassavirtaan pohjautuva tuottotavoite kulujen jälkeen 5–7 % (keskimääräinen velkaosuus 40 %)

### VAIVATTOMUUS

- Ammattimainen ja aktiivinen kiinteistökannan hoito
- Rahasto hoitaa sijoittajan puolesta kaikki hallinnointiin ja omistamiseen liittyvät juoksevat asiat

### HAJAUTUS

- Hajauttaminen useisiin kiinteistökohteisiin (palvelukiinteistöt, liikekiinteistöt ja toimitilat, asunnot, tonttimaat) pienentää riskejä
- Kohteiden lukumäärä ja maantieteellinen hajautus pienentävät riskejä

### INFLAATIOSUOJA

- Rahaston keräämät vuokratuotot on sidottu elinkustannusindeksiin tai kiinteistöjen ylläpito-kustannusindeksiin

### SUURSIJOITTAJAN HYÖDYT

- Mahdollisuus kohteisiin, joihin muuten vaikea sijoittaa suoraan
- Useiden kohteiden hankkiminen yhtäaikaaisesti on edullisempaa kuin yksittäisen kohteen ostaminen
- Alemmat kustannukset kuin jos sijoittaja itse ostaisi kohteita suoraan. Säästöjä voidaan saavuttaa mm. välityspalkkioissa sekä ylläpito- ja rahoituskustannuksissa

### KOKENUT ADVISORY BOARD

- Pitkän linjan kiinteistöosaajat kartoittamassa kohteita
- Laajan kontaktiverkoston avulla päästään keskustelemaan mahdollisista ostokohteista ennen muita sijoittajia
- Asiantuntemus, uskottavuus ja kokemus

### TEHOKKAAMPI OPERATIIVINEN SALKUNHALLINTA

- Vuokraustoiminnan ulkoistaminen ammattilaiselle tuottaa kustannushyötyjä

### LIKVIDITEETTI

- Mahdollisuus lunastaa rahasto-osuudet neljännesvuosittain
- Rahasto-osuudet voi lunastaa myös osittain toisin kuin suorassa kiinteistösijoituksessa, jossa esim. asunto on myytävä kokonaan



## Rahaston riskeihin ja kuluihin liittyviä erityispiirteitä

Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, eikä rahastolle asetettua tavoitetuottoa välttämättä saavuteta. Tuottotavoitteen laskennassa ei ole huomioitu merkintä- tai lunastuspalkkioita. Riskit on esitelty tarkemmin jäljempänä sekä rahaston avaintietoessitteessä ja rahastoessitteessä.

Rahasto vastaa kaikista kiinteistöjen hankinnasta, myymisestä, omistamisesta ja ylläpidosta aiheutuvista kuluista. Rahaston tekemissä kaupoissa käytetään yleensä ulkopuolisia asiantuntijoita ja kauppoihin liittyy varainsiirtovero. Varainsiirtovero voi olla useita prosentteja kauppahinnasta. Edellä mainituilla kuluilla voi olla olennainen vaikutus rahaston arvoon. Rahaston sijoitusten mahdolliset korko- ja osinkotuotot sijoitetaan takaisin rahastoon.

Kiinteistösijoituksilla on osake- ja korkosijoituksia heikompi likviditeetti, minkä johdosta rahasto-osuuden lunastamiseen tulee varata pidempi aika. Rahasto soveltuu vain pitkäaikaiselle sijoittajalle.

## Tärkeää tietoa

# Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt

### Minimimerkintä:

A-sarja: 20 000 euroa  
B-sarja: 500 000 euroa  
I-sarja: 1 500 000 euroa

### Merkinnät:

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.

### Lunastukset:

Rahasto-osuuksia voi lunastaa neljä kertaa vuodessa: helmi-, touko-, elo- ja marraskuun viimeisenä pankkipäivänä.

### Merkintäpalkkio:

A-sarja: 2,5 %  
B-sarja: 2 %  
I-sarja: 1,5 %

### Vuotuinen hallinnointipalkkio:

A-sarja: 2,35 % NAV:sta (täydellä sijoitusasteella 1,175 %)  
B-sarja: 2,1 % NAV:sta (täydellä sijoitusasteella 1,05 %)  
I-sarja: 1,85 % NAV:sta (täydellä sijoitusasteella 0,925 %)

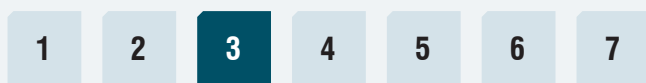
### Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio:

Enintään 20 % viiden (5) prosentin p.a. ylittävästä vertailutuotosta, joka lasketaan rahaston toiminnan alusta lähtien. Lisäksi rahasto-osuuden arvon tulee ylittää aikaisempi korkein arvonsa (High Water Mark).

### Lunastuspalkkio:

Alle 1 vuosi 4 %  
1–3 vuotta 3 %  
3–5 vuotta 2 %  
yli 5 vuotta 1 %

### Riski-tuottoprofiili



Pienempi riski

Suurempi riski



Tyypillisesti pienemmät tuotot

Tyypillisesti suuremmat tuotot

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-tuottoprofiili ja riskiluokka voivat muuttua. Riskiluokka määräytyy rahaston historiatietojen perusteella eikä sen perusteella voi ennustaa rahaston riski-tuottoprofiilin ja riskiluokan tulevaa kehitystä.

Rahaston riski-tuottoprofiili määritetään rahasto-osuuden viiden vuoden tuottohistoriasta lasketun tuoton vaihtelua kuvaavan volatiliiteettitunnusluvun avulla. Riskiluokka perustuu rahaston neutraalin allokaation mukaiseen mallinnettuun tuottoon. Tämä johtuu siitä, ettei rahastolla ole vielä viiden vuoden tuottohistoriaa.

### 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 kiinteistömarkkina heikkenee merkittävästi.

**Likvideettiriski:** 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.

**Eriyisten tapahtumien riski:** Riski ennalta arvaamattomista tapahtumista, kuten esim. äkillinen rahan arvon aleneminen, luonnonkatastrofit tai poliittiset tapahtumat.

Lisätietoja riskeistä on saatavilla rahastoesitteestä.

Rahasto on erikoissijoitusrahasto, koska se voi poiketa sijoitusrahastolain säännöksistä rahaston sijoituskohteiden ja niiden hajauttamisen, rahaston arvonlaskennan, rahaston aukiolon sekä luotonoton osalta.

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

Rahastoja hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy (Y-tunnus 2118101-5). Rahasto- ja avaintietoesitteet ovat saatavilla UB Omaisuudenhoito Oy:stä.

Kysy lisää: **09 2538 0368** tai **kiinteistot@unitedbankers.fi**

Tule asiakkaaksi ja merkitse rahastoa osoitteessa:

**omaub.unitedbankers.fi**



### **UB Omaisuudenhoito Oy**

---

**Helsinki** • Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki • puh. 09 2538 0320

**Tampere** • Hämeenkatu 31, 33200 Tampere • puh. 03 3141 4500

**Turku** • Läntinen Rantakatu 17 A 1, 20100 Turku • puh. 050 338 9743

sijoita@unitedbankers.fi • www.unitedbankers.fi