

# 887901 - UB Global REIT Placeringsfond A

Fondfakta från fondbolagen och av oss beräknade risk- och värdeutvecklingsmått. Det är information som kan ligga till grund för att du ska fatta ett välgrundat beslut för ditt fondval.

## Placeringsinriktning

Fonden placerar globalt i fastighetsaktier i OECD-länderna, främst i bolag med REIT status. Målet är att ge investerare möjlighet att placera likvitt och diversifierat i fastigheter. Geografisk diversifiering och företagens utdelningsmöjligheter är centrala parametrar när placeringsobjekten väljs.

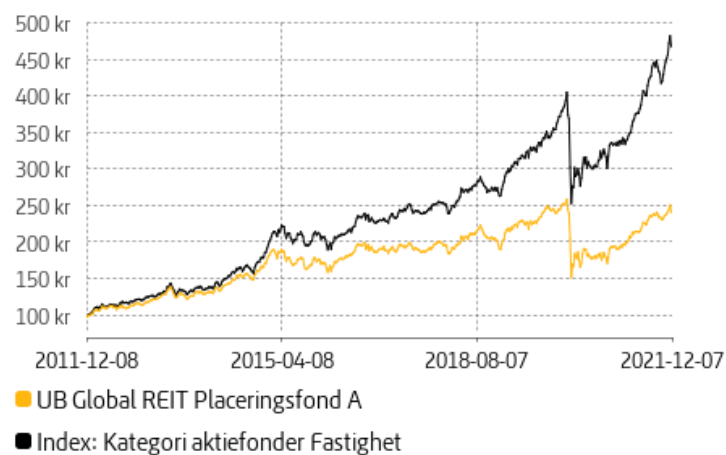
Fondfakta	
Fondbolag	UB Fondbolag Ab
Fondtyp	Aktiefonder
Kategori	Fastighet
Registreringsland	Finland
Valuta	Euro (EUR)
ISIN	FI4000081195
Antal fondhandelsdagar	2-3 handelsdagar
Ansvarig fondförvaltare	Aki Kostiander
Förvaltningserfarenhet	25 år

Kostnader	
Fondavgift (Pensionsmyndighetens rabatt avdragen)	0,53 %
Avgift före rabatt	1,51 %

## Typ av värdepapper

Fokus ligger på bolag med låg risk, starka kassaflöden och hög direktavkastning

## Värdeutveckling för investerade 100 kr



Fondutveckling	2021	2020	Snitt 5 år	Snitt 10 år
Värdeutveckling, % per år, före rabatt	26,0 %	-21,5 %	5,2 %	9,2 %
Värdeutveckling, % per år, efter rabatt	-	-20,5 %	6,1 %	-
Omsättningshastighet, ggr	-	-	-	-
Fondförmögenhet, MSEK	-	-	-	-

Riskvärden	36 mån	Snitt 5 år	Snitt 10 år
Sharpekvot	0,4 (1,1)	0,4 (1,0)	0,7 (1,2)
Risk	20,38 (18,73)	16,94 (15,46)	14,30 (13,29)

Siffror inom parentes visar jämförelseindex

# Målgrupp

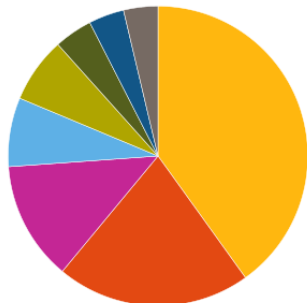
Fonden passar dig som vill ha bred fastighetsexponering globalt

# Mål med placeringen

Målet för fonden är att leverera en god real avkastning på lång sikt

# Innehav 2020-12-31

Normalt antal värdepapper 115 st



USA	40,1 %
Övrigt	20,9 %
Tyskland	12,8 %
Japan	7,4 %
Storbritannien	7,1 %
Kanada	4,1 %
Australien	3,8 %
Mexiko	3,7 %

Kurser 2021-12-02	
Fondkurs	1 628,18 SEK
Valutakurs	1 Euro (EUR) = 10,28 SEK

Uppdatering av fondfaktasidan sker normalt varje dag som Pensionsmyndigheten har handel. Vissa uppgifter, som till exempel värdeutveckling, sträcker sig tillbaka till föregående kalendervecka. Andra uppgifter, som till exempel hållbarhet, fondförmögenhet och omsättningshastighet, avser förhållandena per senaste kvartals- eller årsskifte. Fondandelskursen uppdateras normalt alla handelsdagar och redovisas i svenska kronor, SEK. även pensionssparares innehav på personligt konto redovisas i svenska kronor.

10 största innehav	
Cousins Properties Inc	2,2 %
Highwoods Properties Inc	2,2 %
CyrusOne Inc	2,2 %
Physicians Realty Trust	1,9 %
Healthpeak Properties Inc	1,7 %
Healthcare Trust of America Inc	1,7 %
Shurgard Self Storage SA	1,6 %
Equinix Inc	1,6 %
Simon Property Group Inc	1,6 %
Medical Properties Trust Inc	1,6 %
<b>Summa</b>	<b>18,3 %</b>

Fondinformationen inkl. hållbarhetsinformationen kommer i huvudsak från fondbolaget. Pensionsmyndigheten ansvarar inte för att sakinnehållet i fondinformationen inkl. hållbarhetsinformationen från fondbolaget är riktigt eller fullständigt. Pensionsmyndigheten tar inget ansvar för förluster som kan uppstå genom att någon följer de uppgifter som fondbolaget lämnat här.

Hållbarhetsindikatorerna kommer från Morningstar. Vare sig Morningstar eller Pensionsmyndigheten ansvarar för skada, vare sig direkt eller indirekt, på grund av eventuella brister eller fel i informationen.

# Beskrivning av Hållbarhetsinformation

Hållbarhetsinformationen finns för att du som fondsparare ska kunna få information och underlag om fondernas hållbarhetsarbete och inriktning. Den gör det också lättare att jämföra olika fonder. För att du ska få en helhetsbild kan du även ta hänsyn till indikatorerna Hållbarhetsrisk och låg CO2-risk. Precis som när du väljer andra fonder kan hållbara fonder ha en högre eller lägre avkastning, olika risk och avgifter. [Mer om hållbarhet](#)

Informationen tillhandahålls och upprättas av fondförvaltaren. Fondförvaltaren är ansvarig för att informationen är riktig samt att den uppdateras minst en gång om året.

Pensionsmyndigheten har upphandlat indikatorer av Morningstar och Sustainalytics för att presentera och sortera fondernas olika hållbarhetsprofil och göra det enklare att göra hållbara fondval. Dessa bygger på standardiserade metoder och kommer att utvecklas över tid.

## Hållbarhetsindikatorer från Morningstar

Hållbarhetsrisk:	15 (Låg)
Låg CO2-risk:	Nej

### Hållbarhetsrisk

Hållbarhetsrisk är ett värde mellan 100-0 på hur väl fondens innehav hanterar finansiella risker kopplade till ESG - miljö, arbetsförhållanden och ägarfrågor. Lägre värde visar på lägre risk att fonden kan få oväntade förluster kopplat till ESG.

- 0-9 (Mycket låg)
- 10-19 (Låg)
- 20-29 (Medel)
- 30-39 (Hög)
- Över 40 (Mycket hög)

Innehavsanalysen utförs av Sustainalytics utifrån börsdata och frågeformulär och sammanställs av Morningstar till fondnivå. Samma betygsskala används för alla typer av företag och branscher.

Hållbarhetsrisken uppdateras varje månad och bygger på analys av fondens underliggande innehav de senaste tolv månaderna och där senaste innehaven väger tyngre än äldre.

### Låg CO2-risk

Låg CO2-risk (koldioxidrisk) är en indikator från Morningstar. För att en fond skall anses ha låg koldioxidrisk behöver fonden ha en låg risk i omställningen till en världsekonomi med låga koldioxidutsläpp samt en begränsad exponering mot fossila bränslen. Beräkningen går främst att göra för aktiefonder och sker kvartalsvis. Fonder med låg koldioxidrisk markeras med ett löv.

✓ = Gäller för fonden ✗ = Gäller ej för fonden

## Hållbarhetsaspekter som beaktas i förvaltningen av fonden

- ✓ Miljöaspekter (t. ex. bolagens inverkan på miljö och klimat).  
Fondförvaltarens kommentar:  
--
- ✓ Sociala aspekter (t. ex. mänskliga rättigheter, arbetstagar rättigheter och likabehandling).  
Fondförvaltarens kommentar:  
--
- ✓ Bolagsstyrningsaspekter (t.ex. aktieägares rättigheter, frågor om ersättningar till ledande befattningshavare och motverkande av korruption).  
Fondförvaltarens kommentar:  
--

## Metod som används - Fonden väljer in

- ✗ Hållbarhetsaspekter är avgörande för förvaltarens val av bolag.  
Fonden har specifika och uttalade kriterier för att välja in bolag utifrån miljö, sociala och affärsetiska frågor. Analys av bolagens arbete med hållbarhet är avgörande för valet av bolag i fonden. Detta alternativ avser även fonder som väljer in bolag utifrån ett angivet hållbarhetsrelaterat tema, t.ex. klimat, vatten miljöteknik eller social hållbarhet, samt fonder som enbart investerar i projekt eller verksamheter med mätbar samhälls- eller miljönytta.
- ✓ Fondens förvaltare tar hänsyn till hållbarhetsfrågor.  
Hållbarhetsaspekter beaktas i ekonomiska bolagsanalyser och investeringsbeslut, vilket får effekt men behöver inte vara avgörande för vilka bolag som väljs in i fonden.  
Fondförvaltarens kommentar:  
- Fonden analyserar och följer upp hållbarhetsfrågor via externa databaser som t.ex. Morningstar.

## Metod som används - Fonden väljer bort

Fonden placerar inte i bolag som är involverade i följande produkter och tjänster. Högst fem procent av omsättningen i det bolag där placeringen sker får avse verksamhet som är hänförlig till den angivna produkten eller tjänsten. Under denna rubrik kan även en fond som inte beaktar hållbarhetsaspekter ange vilka produkter och tjänster som inte ingår i fonden till följd av fondens placeringsinriktning.

### Produkter och tjänster

- ✓ Klusterbomber, personminor  
Fondförvaltarens kommentar:  
--
- ✓ Kemiska och biologiska vapen  
Fondförvaltarens kommentar:  
--
- ✓ Kärnvapen  
Fondförvaltarens kommentar:  
--
- ✓ Vapen och/eller krigsmateriel  
Fondförvaltarens kommentar:  
--
- ✓ Alkohol  
Fondförvaltarens kommentar:  
--
- ✓ Tobak  
Fondförvaltarens kommentar:  
--
- ✓ Kommersiell spelverksamhet  
Fondförvaltarens kommentar:  
--
- ✓ Pornografi  
Fondförvaltarens kommentar:  
--
- ✓ Fossila bränslen (olja, gas, kol)  
Fondförvaltarens kommentar:  
--
- ✓ Kol  
Fondförvaltarens kommentar:  
--
- ✓ Uran  
Fondförvaltarens kommentar:  
--
- ✓ Genetiskt modifierade organismer (GMO)  
Fondförvaltarens kommentar:  
--

## Internationella normer

Internationella normer avser internationella konventioner, lagar och överenskommelser såsom FN Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag som rör frågor om miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och affärsetik.

- ✓ Fonden investerar inte i bolag som kränker internationella normer. Bedömningen görs antingen av fondförvaltaren själv eller av en underleverantör.

### **Fondförvaltarens kommentar:**

- Vi följer bolag i fonden via Morningstar för att se om bolagens ESG betyg förbättras eller försämras dvs. om bolaget går åt rätt riktning.

## Ordlista

### Antal fondhandelsdagar

Hur många dagar fondhandeln beräknas ta. Följande värden finns: 2-3 handelsdagar, 3-4 handelsdagar och 3-4 handelsdagar, förlängd handel. Förlängd handel innebär att fondbolaget genomför Pensionsmyndighetens fondhandelsorder med en eller två dagars fördröjning jämfört med normal handel, 2-3 handelsdagar.

### Avgift före rabatt

Kostnaden för att ha sitt sparande i fonden utanför premiepensionens fondtorg. Anges i procent.

### Fondavgift

Den årliga fondavgiften anges efter att Pensionsmyndighetens rabatt dragits av. I fondavgiften ingår fondens förvaltningsavgift och övriga administrativa kostnader. Rabatten baseras på hur mycket premiepensionspengar Pensionsmyndigheten har placerat i ett fondbolags fonder; ju mer pengar Pensionsmyndigheten har placerat hos ett fondbolag, desto mer rabatt går tillbaka till dem som sparar i fondbolagets fonder. Kostnader som uppstår i samband med fondens köp och försäljningar av värdepapper ingår inte. Det gör inte heller avgiften till Pensionsmyndigheten.

### Fondförmögenhet

Fondens totala värde för senaste kvartalet. Alla värdepapper i fonden värderas till senaste betalkurs. Därefter läggs likvida medel och fordringar till och skulder dras av.

### Fondnummer

I premiepensionssystemet har varje fond ett sexsiffrigt nummer. Fondnumret används vid val eller fondbyte hos Pensionsmyndigheten.

### Innehav/10 största innehav

Anger fördelningen mellan de största tillgångarna i fonden, dels med en bransch-/länderfördelning, dels med en förteckning över fondens 10 största innehav.

### Kategoriindex

Visar hur en viss fondkategori har utvecklats i genomsnitt. Genom att jämföra fondens utveckling med fondens kategoriindex går det att få en uppfattning om hur fonden har presterat i jämförelse med genomsnittet för alla premiepensionsfonder med liknande placeringsinriktning. Kategoriindex beräknas på fondernas avkastning före fondavgift.

### Målgrupp

De pensionssparare som fondförvaltaren bedömer att fonden lämpar sig för.

### Mål med placeringen

Det resultat förvaltaren försöker uppnå med de placeringar som görs i fonden.

### Normalt antal värdepapper

Det antal olika värdepapper en fond vanligtvis investerar i. Antalet värdepapper kan däremot variera över tid för en fond och det angivna värdet gäller i normalfallet.

### Omsättningshastighet

Mått på den andel av fonden som har omsatts under senaste året. Den beräknas som summan av köpta och sålda innehav delad med den genomsnittliga fondförmögenheten. När omsättningshastigheten är 1, innebär det att fonden har omsatt hela sin portfölj under året.

### Risk

Mått på hur mycket värdet på fonden varierar över tiden i förhållande till medelvärdet för fondens värdeutveckling. Högre siffra innebär större variationer och högre risk. Lägre siffra innebär mindre variationer och lägre risk. Varje fond är indelad i en riskklass utifrån risktalen. Följande skala används: 0-2 mycket låg risk, 3-7 låg risk, 8-15 medelrisk, 16-24 hög risk samt 25- mycket hög risk.

### Sharpekvot

Sharpekvot är ett sätt mäta fondens riskjusterade avkastning. Måttet beräknas genom att dividera fondens riskpremie (avkastning minus riskfri ränta) med fondens risk. Ju högre Sharpekvot desto bättre värdeutveckling i förhållande till risken. Fondernas placeringsinriktning bör dock vara liknande för att Sharpekvoten ska bli jämförbar.

### Valuta

Anger den valuta som används vid handel i fonden. Värdet på ditt innehav i fonden anges alltid i svenska kronor.

### Värdeutveckling

Fondens utveckling under angiven period, inklusive återinvesterad utdelning. Du har mest nytta av uppgiften om värdeutveckling när du jämför fonder inom samma kategori. Alla avgifter är redan avdragna.

### Värdeutveckling, efter rabatt

Fondens utveckling under angiven period, inklusive återinvesterad utdelning och medräknad rabatt på fondavgiften.