Avaintietoasiakirja

Tarkoitus

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. 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:	Sijoitusrahasto UB Global REIT (jatkossa ”Rahasto”)
ISIN:	FI0008808480 (K, kasvuosuussarja) • FI0008808498 (T, tuotto-osuussarja) • FI4000081195 (A, kasvuosuussarja)
PRIIP-tuotteen kehittäjä:	UB Rahastoyhtiö Oy, Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki. Puh. +358 (0)9 25 380 280, sähköposti: rahasto@unitedbankers.fi, verkkosivut: www.unitedbankers.fi

Rahasto on hyväksytty Suomessa ja sitä hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy, jolla on toimilupa Suomessa. UB Rahastoyhtiö Oy:tä sekä Rahastoa valvoo Suomessa Finanssivalvonta. Avaintietoasiakirja on laadittu 12.2.2024.

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi:	Rahasto on sijoitusrahastodirektiivin mukainen osakerahasto.
Eräpäivä:	Rahastolla ei ole ennalta määriteltyä eräpäivää. UB Rahastoyhtiö Oy:llä on oikeus lopettaa Rahasto ja lunastaa sijoittajien rahasto-osuudet. Sijoittaja voi merkitä ja lunastaa Rahastoa jokaisena pankkipäivänä. Lisätietoa löytyy Rahaston säännöistä.
Tavoitteet:	Rahasto sijoittaa varansa maailmanlaajuisesti pääosin OECD-maiden listattuihin kiinteistösijoitusosakkeisiin. Merkittävä osa Rahaston sijoituksista kohdistuu yhtiöihin, joilla on niin kutsuttu REIT (Real Estate Investment Trust) -status. REIT-yhtiöiden ja korkean kassavirran suosiminen mahdollistaa Rahastolle saavuttaa yleistä listattujen kiinteistöyhtiöiden kurssikehitystä tasaisempaa tuottoa alhaisemmalla riskillä. Rahaston sijoitusaste voi vaihdella 0–100 %:n välillä. Kaikki Rahaston tuotot sijoitetaan uudelleen. Rahastolla ei ole virallista vertailuindeksiä. Rahaston tuotto määräytyy sen sijoituskohteina olevien osakkeiden arvonvaihtelun perusteella. Rahaston sijoituspäätökset tehdään pitkän ajan tuottonäkymien perusteella, joten Rahaston riski-tuotto-profiili voi lyhyellä aikavälillä poiketa huomattavastikin myöhemmin kuvatusta.
Kenelle tämä tuote on tarkoitettu:	Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa varansa maailmalaajuisesti pääosin OECD-maiden listattuihin kiinteistösijoitusosakkeisiin ja jonka sijoitushorisontti on vähintään viisi vuotta. 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 on tuotteena yksinkertainen, eikä sijoittajalla tarvitse olla aiempaa tietoa tai kokemusta rahastoista tai rahoitusmarkkinoista.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori



! 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 4, joka on keskiverto riskiluokka. Tämä tarkoittaa, että Rahastoon liittyy keskiverto riski rahasto-osuuden arvon noususta ja laskusta.

Yleinen riski-indikaattori ei kata seuraavia riskejä:

Vastapuoliriski:	Tappioriski siitä, että Rahaston vastapuoli ei täytä velvoitettaan Rahastoa kohtaan (esim. sovittu maksu jää saamatta tai arvopaperikauppa selvittämättä ajallaan).
Operatiivinen riski:	Esim. järjestelmäviasta, inhimillisestä tekijästä tai ulkoisista tapahtumista johtuvista virheistä aiheutuva tappioriski.

Rahastoon ei liity turvaa tulevaa markkinakehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

Tuottonäkymät		1 vuosi	5 vuotta
Stressinäkymä	*Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen*	*5 050 EUR*	*1 430 EUR*
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	-49,50 %	-32,20 %
Epäsuotuisa näkymä	*Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen*	*7 220 EUR*	*8 120 EUR*
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	-27,80 %	-4,10 %
Kohtuullinen näkymä	*Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen*	*10 360 EUR*	*11 300 EUR*
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	3,60 %	2,50 %
Suotuisa näkymä	*Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen*	*14 470 EUR*	*14 440 EUR*
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	44,70 %	7,60 %

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin viiden seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10 000 euron kertasijoitus. Esitetyt näkymät kuvaavat sitä, miten Rahasto voi tuottaa. Niitä voidaan verrata muiden tuotteiden näkymiin. Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin Rahaston arvon vaihtelusta, eivät tarkkoja indikaattoreita. Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Stressinäkymä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

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.

Mitä tapahtuu, jos UB 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?

Tuoton vähentymisellä (RIY) esitetään sijoittajan maksamien kokonaiskulujen vaikutus sijoittajan mahdollisesti saamaan tuottoon. Kokonaiskuluissa otetaan huomioon kertaluonteiset, jatkuvaluonteiset ja satunnaiset kulut. Tässä esitetyt summat ovat Rahastoon itseensä liittyvät kumulatiiviset kulut kahden eri sijoitusajan osalta. Lukujen oletuksena on 10 000 euron kertasijoitus. Luvut ovat arvioita ja voivat muuttua tulevaisuudessa.

Ajan myötä kertyvät kulut

Rahastoa sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoa kyseisistä kuluista ja näyttää tälle, millaisia vaikutuksia kaikilla kuluilla on sijoitukseen ajan kuluessa.

Sijoitussumma 10 000 EUR	Lunastus 1 vuoden kuluttua	Lunastus 5 vuoden kuluttua
Kokonaiskulut	299 EUR	804 EUR
Vaikutus vuotuiseen tuottoon (RIY)	2,99 %	1,42 %

Kulujen rakenne
Jäljempänä olevassa taulukossa esitetään:

- Erityyppisten kulujen vuosittainen vaikutus tuottoon, jonka sijoittaja saattaa saada suositellun sijoitusajan lopussa
- Eri kululuokkien merkitykset

Kertaluonteiset kulut	**Merkintäpalkkio**	2 % (A) 1 % (muut)	Merkinnän yhteydessä merkittävästä rahasummasta hinnaston mukaan enintään veloitettava palkkio. Lisätietoa mahdollisista poikkeuksista löytyy hinnastosta.
	Lunastuspalkkio	1 %	Lunastustoimeksiannon yhteydessä lunastettavasta rahasummasta hinnaston mukaan enintään veloitettava palkkio. Lisätietoa mahdollisista poikkeuksista löytyy hinnastosta.
Jatkuvaluonteiset kulut	**Salkkutapahtumiin liittyvät kulut**	0,04 %	Rahaston salkunhoidon suorittamiin ostoihin ja myynteihin liittyvät palkkiot ja kustannukset. Esitetty lukema perustuu kolmen edellisen vuoden keskimääräisiin vuotuisiin kaupankäyntikustannuksiin.
	Muut jatkuvaluonteiset kulut	1,59 % (A) 0,99 % (K) 0,99 % (T)	Rahastoyhtiön Rahaston hallinnoinnista veloittamat palkkiot sekä muut olennaisesti rahastoliiketoimintaan liittyvät Rahaston aiheuttamat kulut, jotka veloitetaan Rahaston varoista. Esitetyt lukemat perustuvat edellisen vuoden toteutuneisiin veloituksiin.
Satunnaiset kulut	**Tuottosidonnainen palkkio**	-	Rahaston varoista ei veloiteta tuottosidonnaista palkkiota.

UB Rahastoyhtiö Oy:llä on oikeus käyttää sijoitusrahastotoiminnan hoitamisessa ulkopuolisia hallinnointi- ja neuvontapalveluita, kuten esimerkiksi salkunhoitopalveluita sekä oikeus maksaa palkkionpalautuksia tällaisille tahoille. UB Rahastoyhtiö Oy on ulkoistanut salkunhoidon UB Omaisuudenhoito Oy:lle.

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 osakkeisiin, 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 jokaisena pankkipäivänä. Lunastuksesta veloitetaan hinnaston mukaiset palkkiot.

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, www.unitedbankers.fi).

Muut olennaiset tiedot

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

Kaikki tässä avaintietoasiakirjassa esitetyt laskelmat perustuvat Rahaston K-osuussarjaan, joka poikkeaa muista osuussarjoista merkintäedellytysten ja kiinteän hallinnointipalkkion osalta. Tarkempaa tietoa osuussarjojen välisistä eroista löytyy rahastoesitteestä.

Saadakseen täydelliset tiedot Rahastosta sekä sen mahdollisista erityispiirteistä tulee sijoittajan tutustua Rahaston rahastoesitteeseen. UB Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä avaintietoasiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa. Rahastoesitteen, tämän avaintietoasiakirjan viimeisimmän version, Rahaston vuosikertomuksen ja puolivuosikatsauksen, tiedot rahastoyhtiön soveltamista palkka- ja palkitsemisperiaatteista sekä aiempaa tietoa Rahaston kuluista ja skenaariolaskelmista löytyy rahastoyhtiön verkkosivuilta www.unitedbankers.fi/rahastot. Edellä mainitut tiedot ovat saatavilla maksutta myös UB Rahastoyhtiö Oy:stä. Myös rahasto-osuuksien hinnat julkaistaan samalla verkkosivulla.

Rahaston tuotot viimeisen kymmenen vuoden ajalta sekä aiemmat tuottoskenaariot löytyvät Rahaston verkkosivulta https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/rahastot/ub-global-reit.