

## 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: Erikoissijoitusrahasto UB Maaailma (jatkossa "Rahasto")  
ISIN: FI4000414461 (A, kasvuosuussarja) • FI4000414479 (B, kasvuosuussarja) • FI4000414487 (C, kasvuosuussarja)  
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, jolla on toimilupa Suomessa. UB Rahastoyhtiö Oy:tä sekä Rahastoa valvoo Suomessa Finanssivalvonta. Avaintietoasiakirja on laadittu 1.1.2023.

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

## Mikä tämä tuote on?

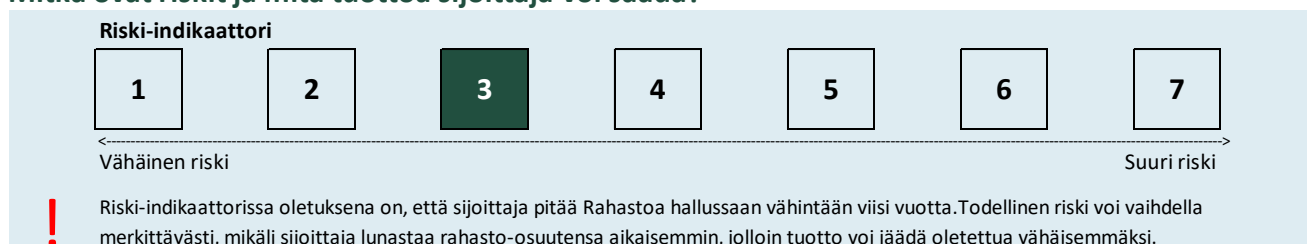
**Tyyppi:** Tämä tuote on AIFM-direktiivin mukainen vaihtoehtorahasto.

**Eräpäivä:** Rahastolla ei ole ennalta määriteltyä eräpäivää. 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:** Rahaston varat sijoitetaan kotimaisiin ja ulkomaisiin listattujen kiinteistö- ja infrastruktuuriyhtiöiden osakkeisiin sijoitaviin rahastoihin sekä muihin osakerahastoihin. Rahasto ei sijoita varojaan indeksinomaisesti, vaan se voi aktiivisesti nostaa tai laskea eri markkina-alueiden ja toimialojen osuutta sijoituksistaan. Rahastolla on laaja kansainvälinen hajautus ja se yhdistää sijoituspolitiikassaan reaaliomaisuusluokat perinteisiin osakesijoituksiin. Rahaston tavoiteltu riskitaso on matalampi kuin osakemarkkinoilla keskimäärin. Neutraalissa allokatiossa rahaston varoista noin kolmannes on sijoitettuna perinteisiin osakerahastoihin, kolmannes infrastruktuurirahastoihin ja kolmannes REIT-rahastoihin. Salkunhoitaja voi kuitenkin vapaasti muuttaa rahastojen painoa markkinatilanteen mukaisesti. Rahaston tavoitteena on saavuttaa pitkällä aikavälillä arvonnousua hajauttamalla varat sijoitusrahastolain ja rahaston sääntöjen mukaisella tavalla. Rahaston tuotto sijoitetaan uudelleen. Rahaston tuotto määräytyy sijoituskohteina olevien arvopapereiden arvovaihteluiden perusteella. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

**Kenelle tämä tuote on tarkoitettu:** Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa hajautetusti kiinteistö- ja infrastruktuuri-markkinoille ja osakkeisiin. Sijoittajan sijoitushorisontin tulisi olla 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 ei ole tuotteena yksinkertainen, mutta sijoittajalla ei tarvitse olla aiempaa tietoa tai kokemusta rahastoista tai rahoitusmarkkinoista.

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



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 keskimääräinen 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 sijoituksistaan tai koko sijoituksensa.

| Tuottonäkymät        |                                                  | 1 vuosi    | 5 vuotta   |
|----------------------|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Stressinäköymä       | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen | 7 420 EUR  | 2 590 EUR  |
|                      | Keskimääräinen vuotuinen tuotto                  | -25,80 %   | -23,70 %   |
| Epäsuotuisa näköymä  | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen | 7 860 EUR  | 9 410 EUR  |
|                      | Keskimääräinen vuotuinen tuotto                  | -21,40 %   | -1,20 %    |
| Kohtuullinen näköymä | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen | 11 050 EUR | 15 000 EUR |
|                      | Keskimääräinen vuotuinen tuotto                  | 10,50 %    | 8,40 %     |
| Suotuisa näköymä     | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen | 13 390 EUR | 19 090 EUR |
|                      | Keskimääräinen vuotuinen tuotto                  | 33,90 %    | 13,80 %    |

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin viiden seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10 000 euron kertsasijoitus. Esitetyt näköymät kuvaavat sitä, miten Rahasto voi tuottaa. Niitä voidaan verrata muiden tuotteiden näköymiin. Esitetyt näköymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin Rahaston arvon vaihtelusta, eivät tarkkoja indikaattoreita. Sijoittajan saama tuotto määrittyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Stressinäköymä 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 kolmen eri sijoitusajan osalta. Lukujen oletuksena on 10 000 euron kertsasijoitus. 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                     | 511 EUR                    | 1 747 EUR                  |
| Vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY) | 4,55 %                     | 2,06 %                     |

## 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 %                                    | 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 | 0,09 %                                 | Rahaston salkunhoidon suorittamiin ostoihin ja myynteihin liittyvät palkkiot ja kustannukset. Esitetty lukema perustuu kolmen edellisen vuoden keskimääräisiin vuotuisiin kaupankäyntikustannuksiin.                                                           |
|                         | Muut jatkuvaluonteiset kulut      | 2,53 % (A)<br>2,18 % (B)<br>1,73 % (C) | 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 vähimmäissijoitusajaksi on viisi vuotta.**

Rahastolla ei ole vaatimusta vähimmäissijoitusajasta, mutta koska Rahasto sijoittaa varansa osakerahastoihin, 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](mailto:rahasto@unitedbankers.fi), [www.unitedbankers.fi](http://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 I-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 puolivuosisikatsauksen, tiedot rahastoyhtiön soveltamista palkka- ja palkitsemisperiaatteista sekä aiempaa tietoa Rahaston kuluista ja skenaariolaskelmista löytyy rahastoyhtiön verkkosivuilta [www.unitedbankers.fi/rahastot](http://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-maailma>.