



Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Avaintietoesite ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

## ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB MAAILMA

ISIN-koodi: FI4000414461 (A, kasvuosuudet) — FI4000414479 (B, kasvuosuudet) — FI4000414487 (C, kasvuosuudet)

Rahastoa hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy, joka kuuluu suomalaiseen United Bankers -konserniin.

### TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIIKKA

Rahaston varat sijoitetaan kotimaisiin ja ulkomaisiin listattujen kiinteistö- ja infrastruktuuryhtiöiden 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 sijoituspolitiikkansa reaaliomaisuusluokat perinteisiin osakesijoituksiin. Rahaston tavoiteltu riskitaso on matalampi kuin osakemarkkinoilla keskimäärin.

Neutraalissa allokaatiossa 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

lillä arvonnousua hajauttamalla varat sijoitusrahastolain ja rahaston sääntöjen mukaisella tavalla.

Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa hajautetusti kiinteistö- ja infrastruktuurimarkkinoille sekä osakkeisiin.

Rahastoon voi tehdä merkintöjä ja lunastuksia jokaisena pankkipäivänä. Toimeksiantot tulee toimittaa rahastoyhtiön toivottua arvoapäivää edeltävänä pankkipäivänä klo 12.00 (Suomen aikaa) mennessä.

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

### RISKI-TUOTTOPROFIILI



Pienempi riski

Suurempi riski

← Tyypillisesti pienemmät tuotot Tyypillisesti suuremmat tuotot →

Rahaston riski-tuotto-profiili 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, eikä rahastolla ole vertailuindeksiä, jolla tuottohistoriaa olisi voitu täydentää.

Riskiluokka kuvaa rahaston riskitasoa. Rahaston riskiluokka on 4, mikä tarkoittaa, että rahasto-osuuksien arvonkehitykseen liittyy keskimääräinen riski. Edes alin riskiluokka 1 ei ole täysin riskitön. Rahaston riski-tuotto-profiili ja riskiluokka voivat muuttua. Riskiluokka määräytyy rahaston historiatietojen perusteella eikä sen perusteella voi ennustaa rahaston riski-tuotto-profiiliin ja riskiluokan tulevaa kehitystä.

Sijoittajan tulee huomioida myös muita rahasto-osuuden arvoon vaikuttavia riskitekijöitä, jotka eivät välttämättä sisälly riskimittariin:

**Likviditeettiriski:** Riski siitä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan.

**Toimialariski:** Rahaston sijoitustoiminnan keskittyminen pääasiallisesti kiinteistöihin ja infrastruktuurisijoituksiin nostaa näihin toimialoihin liittyvää riskiä rahastossa, vaikka sijoitukset tehdäänkin epäsuorasti välillisten instrumenttien kautta. Kyseisten kohdetoimialojen liiketoiminnallinen menestyminen voi vaikuttaa rahaston osuuden arvoon.

**Erityisten tapahtumien riski:** Ennalta arvaamattomat tapahtumat kuten äkillinen rahan arvon aleneminen tai poliittiset tapahtumat voivat vaikuttaa rahaston arvoon tai likviditeettiin.

Lisätietoja riskeistä on saatavilla rahastoesitteestä.

**RAHASTON KULUT**

Sijoittajan maksamat kulut käytetään rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten, maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

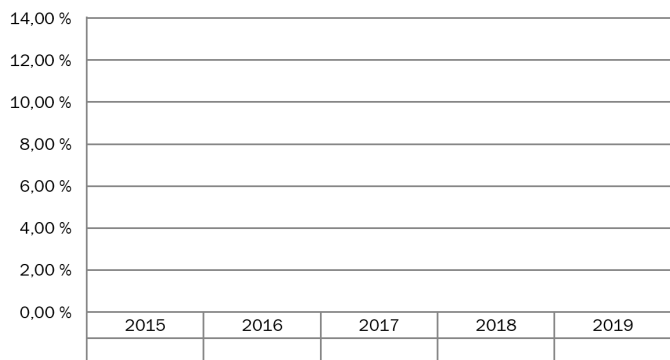
Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot	
<b>Merkintäpalkkio</b>	2 %
<b>Lunastuspalkkio</b>	1 %
Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.	
Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut	
<b>Juoksevat kulut (arvio)</b>	2,27 % (A-sarja) 1,92 % (B-sarja) 1,47 % (C-sarja)
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut	
<b>Tuottosidonnainen palkkio</b>	Ei tuottosidonnaista palkkiota

Juoksevilla kuluilla tarkoitetaan kokonaiskulujen suhdetta rahaston arvoon. Koska rahasto on toiminut alle vuoden, rahaston juoksevat kulut perustuvat arvioon. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Juoksevat kulut sisältävät hallinnointi- ja säilytyspalkkiot. Ne eivät sisällä:

- Tuottosidonnaisia palkkioita
- Rahaston maksamia kaupankäyntikuluja paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.

Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot on huomioitu päivän arvoissa, eikä niitä veloiteta sijoittajalta erikseen.

Lisätietoja kuluista on esitetty rahastoessitteessä. Rahastoessite on saatavilla [www.unitedbankers.fi](http://www.unitedbankers.fi).

**AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS**

Rahaston aloituspäivä: 2.3.2020.

Rahastolle ei ole saatavissa kokonaisen kalenterivuoden tuottohistoriaa, joten tuottohistoriaa ei esitetä.

**LISÄTIETOA**

Rahaston C-sarjan minimimerkintä on 500 000 euroa, B-sarjan minimimerkintä on 100 000 euroa ja A-sarjan minimimerkintä on 1 000 euroa.

Lisätietoja eri rahasto-osuussarjojen palkkioista ja merkintäedellytyksistä sekä sovelletuista poikkeuksista on voimassa olevassa rahastoessitteessä, joka on saatavissa rahastoyhtiöstä.

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

Rahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

UB Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoessitteen kanssa.

Rahaston säännöt, rahastoessite, avaintietoessite, puolivuotiskatsaus, tiedot rahastoyhtiön soveltamista palkka- ja palkitsemisperiaatteista sekä rahaston tilinpäätös ovat saatavilla maksutta suomeksi rahastoyhtiön internetsivuilta osoitteesta [www.unitedbankers.fi/rahastot](http://www.unitedbankers.fi/rahastot) tai rahastoyhtiöstä. Myös osuuden arvo julkaistaan samalla internetsivulla.

Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle Suomessa tiedoksi 11.12.2019 ja ne ovat tulleet voimaan 16.1.2020.

Rahastoyhtiölle on myönnetty toimilupa Suomessa. Rahastoa ja rahastoyhtiötä valvoo Finanssivalvonta.

Tämä avaintietoessite on voimassa 5.2.2020 alkaen.