

## 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

**Worst-of Express -sertifikaatti (ainoastaan käteistoimitus) jotka on linkitetty kohteeseen Nokia Oyj, Royal Dutch Shell plc**

Arvopaperikoodi: ISIN: FI4000511944 / WKN: UH2NE7 / Valor: 113090981  
 Tuotteen kehittäjä: UBS AG, London Branch ("liikkeeseenlaskija") ([www.ubs.com](http://www.ubs.com)) / Numerosta +46 8 453 7300 saa lisätietoja.  
 Toimivaltainen viranomainen: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Saksa  
 Avaintietoasiakirjan laatimispäivä: 31.08.2021

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

## 1. Mikä tämä tuote on?

### Tyyppi

Tämä tuote on arvo-osuusmuotoinen arvopaperi, josta ei ole annettu todistusta, joka on laskettu liikkeeseen Suomen lain mukaisesti.

### Tavoitteet

Tuotteen tavoitteena on tarjota sijoittajalle mahdollisuus saada tuottoa etukäteen määriteltujen ehtojen mukaisesti. Ellei tuotetta ole lunastettu ennakkaisesti, tuotteella on määrätty juoksuaika, ja se erääntyy eräpäivänä.

### Kuponki (kupongit)

Sijoittajalle maksetaan asianomainen kuponkisumma lunastusvaluutassa asianomaisena/asianomaisina kuponginmaksupäivänä/päivinä, riippuen kuitenkin kohde-etuuskien tuotosta. Mikäli **vähintään yhden** kohde-etuuden virallinen päätöshinta hintalähteen määrittämänä on kuponjintarkastelupäivänä alhaisempi kuin asianomainen kupongin oletustaso, **sijoittajalle ei makseta asianomaista kuponkisummaa liittyen kyseiseen kuponjintarkastelupäivään.**

Mikäli **kaikkien** kohde-etuuskien virallinen päätöshinta hintalähteen määrittämänä on kuponjin tarkastelupäivänä sama tai korkeampi kuin asianomaisen kupongin oletustaso, sijoittajalle maksetaan asianomaisena kuponginmaksupäivänä asianomainen kuponkisumma liittyen kyseiseen kuponjin tarkastelupäivään ja mahdolliseen/mahdollisiin edelliseen/edellisiin kuponjin tarkastelupäivään/päiviin, joille asianomaista kuponkisummaa ei ole maksettu ("catch-up").

### Ennenaikainen lunastus

Mikäli **kaikkien** kohde-etuuskien virallinen päätöshinta hintalähteen määrittämänä on asianomaisena ennakkaisten lunastuksen tarkastelupäivänä sama tai korkeampi kuin asianomainen ennakkaisten lunastuksen taso (kyseinen tapahtuma muodostaa "**ennakkaisten lunastustapahtuman**"), tuote lunastetaan ennakkaisesti asianomaisena ennakkaisten lunastuksen päivänä ja sijoittajalle maksetaan asianomainen ennakkaisten lunastusmäärä. Tämän jälkeen sijoittajalla ei ole oikeutta lisämaksuihin.

### Lunastus eräpäivänä

Edellyttäen, että tuotetta ei ole lunastettu ennakkaisesti, tuotteen lunastusmahdollisuudet ovat seuraavat:

- (i) Jos **kaikkien** kohde-etuuskien toimitushinta on sama tai korkeampi kuin kick-in-taso, sijoittaja saa eräpäivänä nimellismäärän.
- (ii) Jos **vähintään yhden** kohde-etuuden toimitushinta on alhaisempi kuin asianomainen kick-in-taso, sijoittaja saa eräpäivänä lunastusvaluutassa lunastusmäärän, joka riippuu Heikoimmin tuottaneen kohde-etuuden toimitushinta asianomaisen määrytymispäivän ja arvostuspäivän välisenä ajanjaksona. Lunastusmäärä vastaa (pyöristettynä) heikoimmin tuottaneen kohde-etuuden toimitushintaa (tarvittaessa muunnettuna lunastusvaluuttaan) kerrottuna kertoimella. Sijoittaja kärsii tappion, jos lunastusmäärä lisätynä kuponkisummillla on pienempi kuin tuotteen ostohinta.

Tuotteeseen ei liity erillisiä kertyneeseen korkoon liittyviä maksuja, kun se ostetaan sen juoksuaikana. Kertyneet korot näkyvät tuotteen jatkuvassa kaupankäyntihinnassa (kokonaishinta).

Sijoittajalla ei ole kohde-etuuskien suhteen mitään omistusoikeuksia (mukaan lukien äänioikeus, oikeus osinkoihin tai muihin tuottoihin ja muut oikeudet).

<b>Kohde-etuudet</b>	kohde-etuudet (kukin " <b>kohde-etuus</b> ") kuvataan alla olevassa taulukossa otsikossa "Lisätietoja kohde-etuuksista"	<b>Toimitushinta</b>	Kohde-etuuden virallinen päätöshinta <sub>(i)</sub> arvostuspäivänä hintalähteen määrittämänä.
<b>Kohde-etuuden hinta<sub>(i)</sub></b>	Kohde-etuuden virallinen päätöshinta <sub>(i)</sub> asianomaisen hintalähteen määrittämänä	<b>Hintalähde/tyyppi</b>	<b>Hintalähde:</b> kuten kuvattu alla olevassa taulukossa otsikossa "Lisätietoja kohde-etuuksista" <b>Hintalähteen tyyppi:</b> Asianomainen pörssi
<b>Lunastusvaluutta</b>	Euro ("EUR")	<b>Arvostuspäivä</b>	14.10.2021
<b>Kohde-etuuskien valuutta</b>	kuten kuvattu alla olevassa taulukossa otsikossa "Lisätietoja kohde-etuuksista"	<b>Liikkeeseenlaskupäivä/maksupäivä</b>	14.10.2021 (jos merkintäaikaa jatketaan tai lyhennetään, liikkeeseenlaskupäivää/maksupäivää voidaan muuttaa vastaavasti)
<b>Eräpäivä</b>	28.10.2027	<b>Määrytymispäivä</b>	14.10.2021 (jos merkintäaikaa jatketaan tai lyhennetään, määrytymispäivää voidaan muuttaa vastaavasti)
<b>Liikkeeseenlaskuhinta</b>	100 % nimellismäärästä	<b>Merkintäaika</b>	06.09.2021 - 30.09.2021 (liikkeeseenlaskijalla on oikeus pidentää tai lyhentää merkintäaikaa)
<b>Nimellismäärä</b>	1.000 EUR	<b>Kuponkisumma(t)</b>	Esimerkinomaisesti 52,5EUR, mutta vähintään 45 EUR. Kuponkisumma määritetään määrytymispäivänä.
<b>Ennenaikaisen lunastuksen päivä(t)</b>	m=1: 28.04.2023, m=2: 30.10.2023, m=3: 29.04.2024, m=4: 28.10.2024, m=5: 30.04.2025, m=6: 28.10.2025, m=7: 28.04.2026, m=8: 28.10.2026, m=9: 28.04.2027	<b>Kerroin</b>	kuten kuvattu alla olevassa taulukossa otsikossa "Lisätietoja kohde-etuuksista"
<b>Kohde-etuuden alkuperäinen hinta</b>	määritetään määrytymispäivänä	<b>Kupongin oletustaso(t)</b>	prosentteina 70 % liittyen kaikkiin kuponjintarkastelupäiviin. kohde-etuuden alkuperäisestä hinnasta
<b>Kuponjin maksupäivä(t)</b>	n=1: 02.05.2022, n=2: 28.10.2022, n=3: 28.04.2023, n=4: 30.10.2023, n=5: 29.04.2024, n=6: 28.10.2024, n=7: 30.04.2025, n=8: 28.10.2025, n=9: 28.04.2026, n=10: 28.10.2026, n=11: 28.04.2027, n=12: 28.10.2027	<b>Kuponjin tarkastelupäivä(t)</b>	n=1: 14.04.2022, n=2: 14.10.2022, n=3: 14.04.2023, n=4: 16.10.2023, n=5: 15.04.2024, n=6: 14.10.2024, n=7: 14.04.2025, n=8: 14.10.2025, n=9: 14.04.2026, n=10: 14.10.2026, n=11: 14.04.2027, n=12: 14.10.2027

<b>Ennenaikaisen lunastuksen tarkastelupäivä(t)</b>	m=1: 14.04.2023, m=2: 16.10.2023, m=3: 15.04.2024, m=4: 14.10.2024, m=5: 14.04.2025, m=6: 14.10.2025, m=7: 14.04.2026, m=8: 14.10.2026, m=9: 14.04.2027	<b>Ennenaikaisen lunastuksen taso(t)</b>	100 % liittyen kaikkiin ennenaikaisen lunastuksen tarkastelupäiviin.
<b>Ennenaikaisen lunastuksen määrä(t)</b>	Liittyen kuhunkin ennenaikaisen lunastuksen tarkastelupäivään / lunastukseen eräpäivänä: 1.000 EUR	<b>Toimitustyyppi</b>	ainoastaan käteistoimitus

## Lisätietoja kohde-etuuksista

i Kohde-etuus <sub>(0)</sub>	Valuutta	Hintalähde	Toteutushinta	Kick-in-taso	Kerroin
1 Nokia Oyj (ISIN: FI0009000681)	Euro ("EUR")	Nasdaq Helsinki	100,00% kohde-etuuden alkuperäisestä hinnasta	70,00% kohde-etuuden alkuperäisestä hinnasta	lasketaan seuraavan kaavan mukaisesti: Nimellismäärä / Toteutushinta <sub>(0)</sub>
2 Royal Dutch Shell plc (ISIN: GB00B03MLX29)	Euro ("EUR")	Euronext Amsterdam	100,00% kohde-etuuden alkuperäisestä hinnasta	70,00% kohde-etuuden alkuperäisestä hinnasta	lasketaan seuraavan kaavan mukaisesti: Nimellismäärä / Toteutushinta <sub>(0)</sub>

Huomaa: Yllä mainittuja päivämääriä voidaan muuttaa pankkipäiväkäytännön ja/tai markkinahäiriöitä koskevien määräysten mukaisesti.

Tämän tuotteen sisältöön (muuhun kuin muotoon) ja sijoittajan oikeuksiin sovelletaan Saksan lakia.

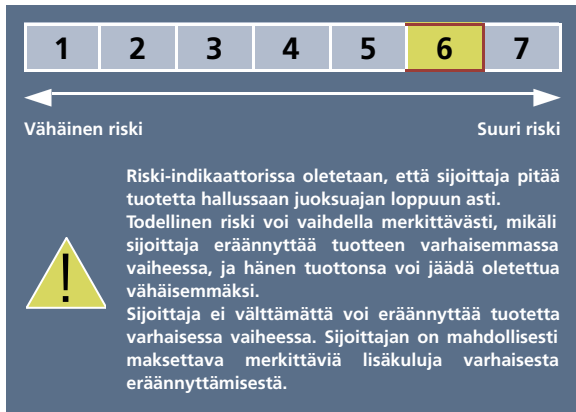
Liikkeeseenlaskijalla on oikeus lopettaa tämä tuote välittömästi (poikkeuksellisen) lopettamiseen oikeuttavan tapahtuman sattuessa. (Poikkeuksellisia) lopetustapahtumia ovat esimerkiksi kohde-etuuskien hintojen määrittämisen/julkaisemisen lopettaminen ja lain muutos. Tässä tapauksessa maksettava päätössumma saattaa olla huomattavasti pienempi kuin tuotteen ostohinta. Sijoittaja kantaa riskin koko sijoituksensa menettämisestä. Sijoittaja kantaa lisäksi riskin, että tuote lopetetaan sijoittajalle epäedulliseen aikaan, ja hän saattaa joutua sijoittamaan päätössumman uudelleen vähemmän edullisin ehdoin.

## Yksityssijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Tuote on tarkoitettu yksityisasiakkaille, joiden tavoitteena on yleinen omaisuuden muodostus / omaisuuden optimointi ja jotka tähtäävät pitkään (yli 5 vuotta) sijoitusaikaan. Tämä tuote sopii asiakkaille, joilla on edistyneen tason tietämys ja/tai kokemus rahoitustuotteista. Sijoittajan riskinkantokyky kattaa koko sijoitussumman, eikä hän pidä tuotteiden pääomaturvaa tärkeänä.

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

### Riski-indikaattori



Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Se kertoo kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle. Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan korkealle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat erittäin epätodennäköisesti kehittäjän kykyyn maksaa sijoittajalle. Huomioi valuuttariski, jos tuotteen ostomaan tai pankkitilin, jolle tuotteesta suoritettavat maksut maksetaan, valuutta poikkeaa tuotteen maksuvaluutasta. Sijoittaja saa maksuja toisessa valuutassa, mikä tarkoittaa, että valuuttakurssi vaikuttaa hänen lopulliseen tuottoonsa. Tätä riskiä ei oteta huomioon edellä esitetystä indikaattorista. Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa. Jos sijoittajalle ei voida maksaa hänen saamisiansa, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

### Tuottonäkymät

Sijoitus 10.000 EUR

Näkymät		1 vuosi	4 vuotta	28.10.2027 (Suositeltu sijoitusaika (eräännyntymisaika))
<b>Stressinäkömä</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b>	<b>879,10 EUR</b>	<b>86,46 EUR</b>	<b>24,85 EUR</b>
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-91,21%	-24,78%	-16,52%
<b>Epäsuotuisa näkömä</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b>	<b>3.388,19 EUR</b>	<b>1.425,08 EUR</b>	<b>878,84 EUR</b>
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-66,12%	-21,44%	-15,11%
<b>Kohtuullinen näkömä</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b>	<b>7.171,07 EUR</b>	<b>5.845,71 EUR</b>	<b>5.670,93 EUR</b>
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-28,29%	-10,39%	-7,17%
<b>Suotuisa näkömä</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b>	<b>10.563,20 EUR</b>	<b>11.750,00 EUR</b>	<b>12.700,00 EUR</b>
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	5,63%	4,38%	4,47%

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin eräpäivään mennessä eri tuottonäkymien perusteella olettaen, että sijoitus on 10.000 EUR.

Esitetyt näkymät kuvaavat sitä, miten sijoitus voi tuottaa.

Lukuja voi vertailla muiden tuotteiden näkymiin.

Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat menneisyydessä saatuihin näyttöihin tämän sijoituksen arvon vaihtelusta, joten ne eivät ole tarkkoja indikaattoreita. Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan.

Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa, eikä siinä oteta huomioon tilanteita, joissa kehittäjä ei pysty maksamaan sijoittajalle.

Tätä tuotetta ei voi eräännyttää. Tämä tarkoittaa, että sijoittajan tuottoa on vaikea arvioida, jos sijoitus eräännytetään ennen eräpäivää. Sijoittaja ei joko voi eräännyttää sijoitustaan varhain tai varhaiseen eräännyttämiseen liittyä korkeita maksuja tai suuria tappioita.

Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, mutta niihin eivät välttämättä sisälly kaikki sijoittajan neuvonantajalleen tai jakelijalleen maksamat kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

**Tulevaa markkinakehitystä ei voida tarkasti ennustaa. Esitetyt näkymät ovat vain esimerkkejä viimeaikaisiin tuottoihin perustuvista mahdollisista toteutumista. Todelliset tuotot voivat olla pienempiä.**

### 3. Mitä tapahtuu, jos UBS AG, London Branch on maksukyvytön?

Sijoittaja altistuu riskille, että liikkeeseenlaskija ei välttämättä kykene täyttämään tuotteeseen liittyviä veloitteitaan – esimerkiksi maksuvaikeuksien (kuten maksukyvyttömyyden tai ylivelkaantumisen) tai kriisintarkaisuimenpiteisiin liittyvän hallinnollisen määräyksen seurauksena. Liikkeeseenlaskijan kriisitilanteessa kriisintarkaisuviranomaisen voi antaa tällaisen määräyksen jo ennen maksukyvyttömyysmenettelyn alkamista. Kriisintarkaisuviranomaisella on tällaisessa tilanteessa laajat interventiovaltuudet. Se voi muun muassa poistaa sijoittajien oikeudet kokonaan, poistaa tuotteen tai muuntaa sen liikkeeseenlaskijan osakkeiksi ja keskeyttää sijoittajien oikeudet. Sijoittaja saattaa menettää koko sijoittamansa pääoman. Tuote on velkainstrumentti, eikä se siten kuulu minkään talletussuojajärjestelmän piiriin.

### 4. 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 tuotteeseen itseensä liittyvät kumulatiiviset kulut kolmelta eri sijoitusajalta. Luvuissa oletetaan, että sijoitussumma on 10.000 EUR. Luvut ovat arvioita ja voivat muuttua tulevaisuudessa.

#### Ajan myötä kertyvät kulut

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

#### Sijoitus 10.000 EUR

Näkymä	1 vuosi	4 vuotta	Eräännyttäessä 28.10.2027 (juoksuaika)
Kokonaiskulut	836,00 EUR	836,00 EUR	786,00 EUR
Vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY)	6,66%	1,38%	0,8%

#### Kulujen rakenne

Jäljempänä olevassa taulukossa esitetään

- erityyppisten kulujen vuosittainen vaikutus tuottoon, jonka sijoittaja saattaa saada suositellun sijoitusajan lopussa;
- eri kuluosastojen merkitykset.

#### Tässä taulukossa esitetään vaikutukset vuotuisen tuottoon

Kertaluonteiset kulut	Osallistumiskulut	0,80 %	Kulujen vaikutus sisältyy jo hintaan.
	Irtautumiskulut	-	Ei sovellu.
Jatkuvaluonteiset kulut	Salkkutapahtumiin liittyvät kulut	-	Ei sovellu.
	Muut jatkuvaluonteiset kulut	-	Ei sovellu.
Satunnaiset kulut	Tulosperusteiset palkkiot	-	Ei sovellu.
	Voitonjako-osuudet	-	Ei sovellu.

### 5. Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen eräännyttämisäikää?

#### Suosittelun sijoitusaika: asti 28.10.2027 (maturiteetti)

Tuotteen tavoitteena on tarjota sijoittajalle edellä kohdassa "1. Mikä tämä tuote on?" kuvattu etuus edellyttäen, että tuote pidetään omistuksessa eräpäivään saakka.

Sijoittaja ei voi saada rahojaan ennen aikaisesta paitsi jos tuote myydään pörssissä, jossa se on listattu, tai pörssin ulkopuolella. Jos sijoittaja myy tuotteen ennen suositellun sijoitusajan päättymistä, hänen saamansa summa voi olla – jopa huomattavasti – pienempi kuin minkä hän muuten olisi saanut.

Pörssilistaus	Boerse Frankfurt Zertifikate Standard (Third Section)	Viimeinen pörssin kaupankäyntipäivä	14.10.2027
Kaupun vähimmäismäärä	1.000 EUR	Hintanoteeraus	Prosenttinoteeraus

Epätavallisissa markkinaolosuhteissa tai teknisten vikojen/häiriöiden sattuessa tuotteen osto ja/tai myynti saattaa tilapäisesti häiriintyä eikä ole välttämättä lainkaan mahdollista.

### 6. Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Tuotteesta neuvoja antavan tai tuotetta myyvän henkilön toiminnasta voi valittaa suoraan kyseiselle henkilölle asianomaisella verkkosivustolla.

Tuotteesta tai tuotteen liikkeeseenlaskijan toiminnasta voi valittaa kirjallisesti (esimerkiksi kirjeitse tai sähköpostitse) seuraavaan osoitteeseen: UBS Europe SE, P.O. Box 1722, S-111 87 Stockholm, Sweden, sähköposti: [ol-nordic-sp@ubs.com](mailto:ol-nordic-sp@ubs.com).

### 7. Muut olennaiset tiedot

Tuotteeseen liittyvät muut asiakirjat ja etenkin myyntiesite, sen liitteet sekä lopulliset ehdot julkaistaan liikkeeseenlaskijan verkkosivustolla (( [keyinvest-eu.ubs.com](http://keyinvest-eu.ubs.com)); rahastosite ja sen liitteet kohdassa "Oikeudelliset asiakirjat"; lopulliset ehdot löytyvät kirjoittamalla asianmukainen ISIN- tai WKN-koodi tuotetietokenttään), lain asettamien vaatimusten mukaisesti. Näistä asiakirjoista saa yksityiskohtaisempia tietoja etenkin tuotteen rakenteesta ja siihen liittyvistä riskeistä. Suosittelemme niihin tutustumista.