

Osakeobligaatio

Aasia I/2009

Meidän käsityksemme: Pörssikurssit Aasiassa ovat pudonneet voimakkaasti ja näin ollen myös osakkeiden arvostukset aasialaisissa pörsseissä, etenkin kiinalaisissa pörsseissä, ovat pudonneet selvästi. Alhaiset arvostukset yhdessä suuren epävarmuuden kanssa luovat mahdollisuuksia sijoittajalle pitkällä aikavälillä. Sijoittaja osallistuu Aasian markkinoille, missä rekyyli ylöspäin on todennäköisesti suurempi, kun markkina taas uskaltaa alkaa katsomaan eteenpäin.

Meidän ratkaisumme: Osakeobligaatio Aasia I/2009. Se on suunniteltu sinulle, joka haluat osallistua aasialaisten osakkeiden kehitykseen pitkällä aikavälillä ja haluat hyvän tuottopotentiaalin. Nimellissijoituksella on liikkeeseenlaskijan antama pääomaturva.

Emissiokurssi	102 %
Pääomaturva	100 %
Indikatiivinen osallistumisaste	1,3
Indikatiivinen tuotto 4 parhaalle osakkeelle	50 %
Juoksuaika	5 v.
Keskiarvoistus lopussa	12 kk
Kuvaus	Osakekori, jossa 12 aasialaista osaketta
Liikkeeseenlaskija	UBS AG (S&P: A+ / Moody's: Aa2)

Osakeobligaatio Aasia I/2009

Pörssikurssit Aasiassa ovat pudonneet voimakkaasti ja näin olen myös osakkeiden arvostukset aasialaisissa pörseissä, etenkin kiinalaisissa pörseissä, ovat pudonneet selvästi. Nämä alhaiset arvostustasot pienentävät riskiä siitä, että tulisi vielä uusi voimakas pudotus pörseissä. Alhaiset arvostukset yhdessä suuren epävarmuuden kanssa luovat mahdollisuuksia sijoittajalle pitkällä aikavälillä. Osakeobligaatio Aasia I/2009 on suunniteltu sinulle, joka haluat osallistua aasialaisten osakkeiden kehitykseen pitkällä aikavälillä ja haluat hyvän tuottopotentialin, rajoitetulla riskillä.

Kiinteä 50 % tuotto 4 parhaalle osakkeelle.²

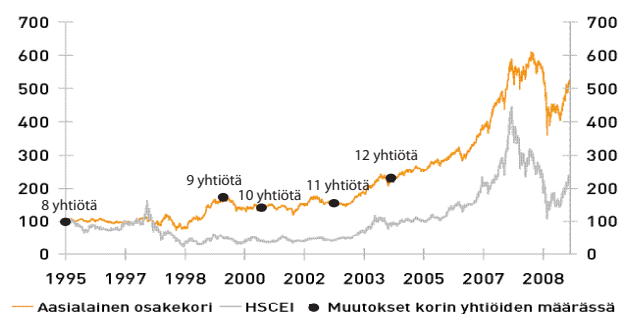
Osakeobligaatio Aasia I/2009 seuraa 12 aasialaisesta osakkeesta koostuvaa koria seuraavan viiden vuoden ajan. Erityisominaisuus sijoituksessa on se, että neljälle parhaiten kehittyneelle osakkeelle annetaan kiinteä 50 % tuotto. Tämä tuotto tulee joka tapauksessa, riippumatta siitä onko näiden neljän yhtiön todellinen kehitys parempi tai huonompi. Lopuista osakkeista saa niiden todellisen kehityksen mukaisen tuoton. Tämä rakenne mahdollistaa Osakeobligaatio Aasia I/2009:n pääomaturvan ja hyvän tuottopotentialin.

Yhtiö	Toimiala	Maa ³
CHINA TELECOM	Telekommunikaatio	Hong Kong/Kiina
SINGAPORE AIRLINES	Lentoliikenne	Singapore
SINGAPORE TELECOMMUNICATIONS	Telekommunikaatio	Singapore
POSCO	Raaka-aine/materiaali	Etelä-Korea
CLP HOLDINGS	Energia	Hong Kong/Kiina
HSBC HOLDINGS	Rahoitus/kiinteistöt	Hong Kong/Kiina
KT & G CORP	Päivittäistavara	Etelä-Korea
CHINA MENGNIU DAIRY	Päivittäistavara	Hong Kong/Kiina
HONG KONG ELECTRIC HOLDINGS	Energia	Hong Kong/Kiina
CHUNGHWA TELECOM	Telekommunikaatio	Taiwan
SAMSUNG SDI CO	IT	Etelä-Korea
OCI CO LTD	Raaka-aine/ materiaali	Etelä-Korea

Osakekorin historiallinen kehitys.

Kori koostuu alla olevista yhtiöistä. Kaikilla osakkeilla on 1/12 paino korissa. Useampi yhtiö on listattu pörssiin viime vuosina, mikä vaikeuttaa historiallisen laskelman tekemistä. Kuvassa näkyy osakekorin kehitys aina lisättyinä uudella yhtiöllä sitä mukaa kun ne on listattu. Osakekorin kehitystä on verrattu kiinalaiseen HSCEI indeksiin. Korissa on yhtiöitä usealta toimialalta ja viisi kahdestoista yhtiöstä tulee Hong Kongista / Kiinasta.

Osakekorin kehitys verrattuna HSCEI indeksiin, sekä muutokset yhtiöiden määrässä.*

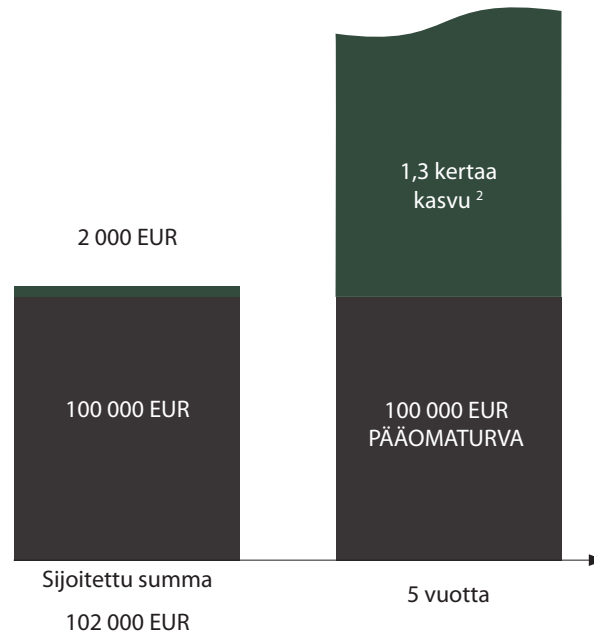


¹ Emissiokurssi sisältää kaikki kulut ja palkkiot.

² Osallistumisaste on indikaatiivinen ja voi olla korkeampi tai matalampi kuin ilmoitettu. Lopulliset tuotteen ehdot päätetään lähtöarvon määrittämisajankohdalla. Ostositoumus on sitova sillä ehdolla, että osallistumisaste ei alita 1,0 eikä kiinteä tuotto 4 parhaalle osakkeelle ole alle 40 %. Osakekorin loppuarvo lasketaan keskiarvona 13 kuukausittaisesta havaintopisteestä viimeisen vuoden ajalta. Katso esitteen viimeinen sivu, ostositoumuksen sivu 2 ja liikkeeseenlaskijan lainaehdot.

³ Maa tarkoittaa markkinaa, missä yhtiön osake on noteerattu. Yhtiöllä voi myös olla toimintaa muilla alueilla ja muissa maissa.

Tuottoa aasialaisista osakkeista, pääomaturvalla.



Osakeobligaatio Aasia I/2009 merkitään hinnalla 102 % nimellisarvosta ja sen indikaatiivinen tuotokerroin osakekoriin on 1,3. Lopulliset tuotteen ehdot päätetään lähtöarvon määrittämispäivänä ja ne voivat olla korkeammat tai matalammat kuin tässä indikoidut. Emissiokurssi sisältää kaikki kulut ja palkkiot. Mikäli kasvua osakekorissa ei tule, koko nimellispääomalla on liikkeeseenlaskijan pääomaturva. Pääomaturvalla tarkoitetaan, että

liikkeeseenlaskija sitoutuu maksamaan sijoituksen nimellispääoman takaisin, jos sijoitus pidetään eräpäivään asti. Pääomaturva koskee vain nimellispääomaa; ylikurssia ei palauteta. Pääoman ja tuoton takaisinmaksuun liittyy aina liikkeeseenlaskijariski. Jos liikkeeseenlaskija joutuu sijoitusajana maksukyvyttömäksi, sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.

Keskituotto 8:lle huonoimmalle osakkeelle (Neljällä parhaalla valmiiksi 50 % tuotto)	Osakekorin kokonaiskehitys (Sisältäen kaikki 12 osaketta)	Takaisinmaksu (noin) (102 000 EUR sijoitettu)	Efektiiivinen vuosituotto (sis. kaikki kulut)
-50 %	-16,67 %	100 000 EUR	-0,4 %
-25 %	0,00 %	100 000 EUR	-0,4 %
-15 %	6,67 %	108 700 EUR	1,3 %
0 %	16,67 %	121 700 EUR	3,6 %
25 %	33,33 %	143 300 EUR	7,0 %
50 %	50,00 %	165 000 EUR	10,1 %
100 %	83,33 %	208 300 EUR	15,3 %

Laskentaesimerkki - kuinka suuri on tuotto? ***

Taulukko osoittaa, miten nimellinen 100 000 euron sijoitus Osakeobligaatio Aasia I/2009:ään kehittyisi. Esimerkki on laskettu osallistumisasteella 1,3. Koska neljä parasta osaketta korvataan kiinteällä 50 % tuotolla, Osakeobligaatio Aasia I/2009 antaa positiivisen tuoton vaikka jäljellä olevat osakkeet pysyisivät ennallaan tai jopa laskisivat 15 %. Loppuarvo lasketaan juoksuajan viimeisen vuoden kuukausiarvojen keskiarvona (13 tarkkailupistettä). Tämä tarkoittaa, että loppujakson voimakas nousu ei tule kokonaan sijoittajan eduksi. Vastaavasti sijoittajaa suojataan loppuvaiheen voimakkaalta laskulta.

Tässä markkinointiesitteessä tähdellä merkityt kohdat tarkoittavat seuraavaa: * historiallista informaatiota, ** simuloitua historiallista informaatiota, sekä *** esimerkkiä, joka auttaa ymmärtämään tuotetta. Yksityiskohtaisempi selvitys näistä löytyy esitteen viimeiseltä sivulta.

Kurssinousu odottaa kun markkinat suuntaavat katseensa taas eteenpäin!

Kansainvälinen talous näyttää olevan matkalla kohti pisintä matalasuhdannetta sitten 1930-luvun laman. Suhdanteen hidastuminen on ollut sekä nopeaa että voimakasta, joka on tuonut suurta epävarmuutta ja heilahtelua rahoitusmarkkinoille.

Riskien välttely on kohdellut kaltoin riskiä sisältäviä omaisuusluokkia – joitakin enemmän kuin toisia.

Heilunta on ollut erityisen suurta niissä omaisuusluokissa ja niillä markkinoilla, missä riski on suuri. Eniten tämä turbulenssi on koetellut pienempiä syrjäisiä osakemarkkinoita, koska markkinat ovat halunneet karttaa riskiä.

Kohtuulliset arvostukset Aasian pörseissä alentavat voimakkaiden pudotusten riskiä.

Pörssikurssit ovat laskeneet voimakkaasti Aasiassa finanssikriisin seurauksena, ja näin ollen myös osakkeiden arvostustasot ovat tulleet voimakkaasti alas. Alhaisemmat arvostustasot laskevat riskiä vielä uudesta pörssilaskusta, mutta kestävään pörssinousuun Aasiassa vaaditaan se, että markkinat alkavat taas uskoa kehittyvien markkinoiden kasvuun.

Mitä vaaditaan kestävään pörssinousuun?

Epävarmuuden seurauksena sijoittajat eivät voi katsoa nykytilanteesta kohti tulevaisuutta. Huomio kiinnittyy voimakkaaseen talouden hidastumiseen. Vaikka maailmantalous jatkaisi heikkentymistään, mutta jos alamäki hidastuu, alkaa kyky katsoa hieman pidemmälle taas palautua. Silloin huomiota aletaan kiinnittää enemmän tulevaan suhdannetilanteeseen.

Tämä tapahtuu todennäköisesti sitten kun alamme nähdä ratkaisua pankki- ja luottomarkkinoiden likviditeettikriisissä. Kun poikkeuksellisen suuret elvytystoimenpiteet alkavat purra, on taloustilanteessa odotettavissa voimakas elpyminen ja vauhti saattaa olla ennennäkemättömän nopeaa.

Kun kasvuoptimismi palautuu kääntyvät katseet Aasiaan

Koska suurimmat kasvunäkymät ovat Aasiassa – erityisesti Kiinassa – ovat näiden alueiden pörsien mahdollisuudet suurimmat, kun riskinottohalukkuus markkinoilla palautuu.

Yhteenvedona voidaan sanoa, että suuri epävarmuus luo samalla mahdollisuuksia pitkäjänteisille sijoittajille. Toisaalta voidaan olla mukana lyhyen aikavälin rekyllissä epävarmuuden vähentyessä ja toisaalta voidaan hyötyä siitä kun markkinat vähitellen voivat taas katsoa hieman pidemmälle tulevaisuuteen.

Mahdollisuudet:

- Arvostukset aasialaisilla osakemarkkinoilla ovat laskeneet.
- Kun ongelmat luottomarkkinoilla ratkeavat, saavat poikkeuksellisen suuret elvytystoimenpiteet raha- ja finanssipolitiikassa täyden tehonsa globaaleilla markkinoilla.
- Kun pahin pelko hellittää ja markkinoilla voidaan katsoa eteenpäin, huomio kiinnittyy pörssin alhaiseen arvostustasoon – ja aasialaisten pörsien mahdollisuuksiin.

Riskit:

- Matalasuhdanteesta tulee pidempi kuin nyt odotetaan.
- Elvytystoimenpiteet eivät pure, koska finanssikriisiä ei pystytä ratkaisemaan.
- Deflaatiohaamu ottaa markkinat otteeseensa.

Tärkeää tietoa.

7.9.2009	Viimeinen merkintäpäivä, jolloin ostositoumuksen voi jättää. Ostositoumuksia otetaan vastaan juoksevasti ja emissio voidaan sulkea haluttujen ehtojen varmistamiseksi	Merkintäsomma: Pienin merkintä 5 000 EUR ja siitä ylöspäin 5 000 EUR portailla.
11.9.2009	Kohde-etuuden lähtöarvon asettaminen	Ostositoumus ja maksu: Ostositoumus on sitova ja se tulee toimittaa postitse tai faksilla UB:lle viimeistään viimeisenä merkintäpäivänä. Maksu suoritetaan ostolaskelman mukaan, niin että se on UB:n tilillä viimeistään viimeisenä maksupäivänä. Maksun voi suorittaa myös etukäteen. Maksu suoritetaan jollekin seuraavista tileistä:
18.9.2009	Maksusuoritusten on viimeistään oltava saatavilla maksuohjeessa osoitetulla pankkitilillä.	- Nordea 240018-84592 - Aktia 405511-215833 - Pohjola 504601-124077 - AAB 660100-1115807 - Sampo 800018-70226678 - SHB 313130-1227768
28.9.2009	Arvopaperien aikaisin toimittamispäivä ostositoumuksiin merkityille arvo-osuustileille.	
23.9.2014	Alustava eräpäivä ja takaisinmaksun ajankohta.	Viestikenttään tulee merkitä nimi ja henkilötunnus tai Y-tunnus

TÄRKEÄÄ MYYNTIESITTEESTÄ

Markkinointi

Tämän tarjouksen myyntiesitteet ovat ainoastaan markkinointia varten eivätkä ne anna täydellistä kuvaa tarjouksesta ja obli-gaatioista. Liikkeenlaskijan lainaehdot sisältävät täydellisen kuvauksen kyseisestä liikkeenlaskijasta, kyseisen tuotteen sitovista ehdoista ja järjestäjän tarjouksesta. Liikkeenlaskija ei ole tehnyt eikä hyväksynyt myyntiesitteen sisältöä eikä ota sisäl- löstä mitään vastuuta. Sijoittajaa kehoitetaan ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustu- maan täydellisiin lainaehtoihin ja tarpeen vaatiessa myös lopullisiin ehtoihin. Lainae- hdot ja esitemateriaali on saatavilla osoitteesta www.unitedbankers.fi tai puhelimitse numerosta (09) 25 380 330.

Indikatiiviset ehdot

Osallistumisaste on indikatiivinen ja voi toteu- ta sekä korkeampana tai matalampana kuin alustavasti on ilmoitettu. Osallistumisaste on riippuvainen olosuhteista korko- osake- ja valuuttamarkkinoilla. Lopulliset ehdot vahvis- tetaan 4 parhaalle osakkeelle ole alle 40 %. Järjestäjä pidättää itsellään oikeuden perua tarjouksen, mikäli nimellismerkintämäärä jää tietyn tason alle (katso kyseiset lainaehdot). Tarjouksen toteutuminen edellyttää vielä, et- tei se järjestäjän arvion mukaan, kokonaan tai osittain, lainsäädännön tai viranomais- määräysten tai vastaavien mukaan Ruotsissa tai muissa maissa osoitettua mahdottomaksi tai oleellisesti vaikeammaksi. Järjestäjällä on myös oikeus lyhentää merkintäaikaa, rajoittaa tarjouksen laajuutta tai keskeyttää tarjous, jos järjestäjä arvioi että, markkinaedellytykset vai- keuttavat mahdollisuuksia tarjouksen toteutu- miseen.

Historiallinen tai simuloitu historiallinen ke- hitys

Tähdellä (*) merkitty informaatio tarkoittaa historiallista informaatiota ja kahdella tähdellä (**) merkitty informaatio tarkoittaa simuloitua historiallista informaatiota. Simuloitu infor- maatio perustuu järjestäjän omiin laskenta- malleihin, dataan ja oletuksiin. Muita malleja, dataa ja oletuksia käytettävällä voidaan päätyä erilaiseen tulokseen. Sijoittajan tulee huoma- ta, ettei todellinen historiallinen kehitys eikä simuloitu historiallinen kehitys ole tae eikä indikaatio tulevasta kehityksestä tai tuotosta ja juoksuaika voi myös poiketa myyntiesitteen esimerkissä käytetystä juoksuajasta.

Laskuesimerkki

Kolmella tähdellä (***) merkitty informaatio tarkoittaa esimerkkiä, joka auttaa ymmärtä- mään tuotetta. Laskuesimerkki näyttää miten tuote tuottaa, täysin hypoteettisiin tuottota- soihin perustuen. Hypoteettisia laskelmia ei tule nähdä takeena tai indikaationa tulevalle kehitykselle tai tuotolle.

Järjestäjä: Garantum Fondkommission AB
Myyjä: UB Omaisuudenhoito Oy

Neuvonanto

Sijoittajan tulee aina arvioida omista lähtökoh- distaan sopiiko tämä tuote hänelle sijoituksena. Tämä myyntiesite eikä liikkeenlaskijan laina- esite anna mitään taloudellista, sijoitus- tai muuta neuvoa sijoittajalle. Sijoittajan tulee näin ollen itse päättää tuotteen sopivuudesta itselleen omista lähtökohdistaan tai vaihtoehtoisesti kysyä neuvoa omalta neuvonantajaltaan. Sijoitus tähän tuotee- seen sopii ainoastaan sijoittajalle, jolla on tarpeek- si kokemusta ja tietoa arvioida itse sijoitukseen liittyvät riskit. Sijoittajan tulee myös varmistua siitä, että sijoitus sopii juoksuajaltaan ja muilta ominaisuuksiltaan hänelle ja että sijoittajan hen- kilökohtainen talous sallii sijoittamiseen liittyvät riskit. Myyjä, järjestäjä tai valittu liikkeenlaskija ei ota vastuuta tuotteen arvon kehitymisestä, eikä anna suullisia, kirjallisia, suoria tai epäsuoria takuita tai näkemyksiä tämän tuotteen lopullis- esta tuotosta

VEROTUS

Esitemateriaali ei sisällä kattavaa kuvaa niistä ve- rotuksellisista kysymyksistä, joita tämän tuotteen omistamiseen tämän hetken voimassaolevan verolainsäädännön mukaisesti Suomessa liittyy. Yksittäisen sijoittajan verotuksellinen kohtelu saattaa olla riippuvainen erityisistä olosuhteista, joita ei ole kuvattu esitemateriaalissa. Jokaista tätä tuotetta hankkivaa sijoittajaa kehoitetaan erikseen selvittämään veroasiantuntijaltaan omaan tilanteeseensa soveltuvat säännökset.

Tämän tuotteen listausta pohjoismaiseen tai kan- sainväliseen pörssiin tullaan hakemaan, mutta sen hyväksymistä ei voida taata. Järjestäjä ylläpitää normaaleissa markkinaolosuhteissa päivittäisiä jälkimarkkinoita tuotteilleen. Indikatiiviset mar- kinahinnat noteerataan UB Omaisuudenhoito Oy:n sivulla www.unitedbankers.fi.

SIOITUUKSEN RISKEISTÄ

Sijoittamiseen tähän tuotteeseen liittyy useita riskitekijöitä. Alla on koottuna näistä tekijöistä merkittävimmät. Lisätietoa näistä ja muista riske- istä on liikkeenlaskijan lainaehdoissa.

Luottoriski

Luottoriskillä tarkoitetaan tämän tuotteen liikkee- seenlaskijan kvyttömyyttä vastata velvoitteista- an sijoittajille. Velvoitteilla tarkoitetaan sijoituksen nimellisarvon ja mahdollisen tuoton maksua erä- päivänä. Jos liikkeenlaskija on maksukyvytön, on olemassa riski, että sijoittaja menettää koko sijoittamansa pääoman riippumatta alla olevan kohde-etuuden kehityksestä. Liikkeenlaskijan luottoluokitus voi kehittyä sekä positiiviseen että negatiiviseen suuntaan. Luottoriskiä arvioidaan ulkopuolelta luottoluokituksella, jonka antavat riippumattomat luokituslaitokset kuten esimer- kiksi Standard & Poor's. Luottoluokitus kuvaa yrityksen tai pankin pitkäaikaista kykyä vastata velvoitteistaan. Korkein mahdollinen luottoluoki- tus on AAA. Suurimmalla osalla pankeista tai yri- tyksistä on tätä alempi luokitus

Likviditeettiriski

Tällä tuotteella on 5 vuoden juoksuaika ja se nähdään ensisijaisesti sijoituksena koko juok- suajalle. Normaaleissa markkinaolosuhteissa on kuitenkin mahdollista realisoida sijoitus kesken juoksuajan. Päivittäisiä jälkimarkkinoita ylläpi- tää järjestäjä. Indikatiiviset markkinahinnat no- teerataan UB Omaisuudenhoito Oy:n sivulla www.unitedbankers.fi. Jälkimarkkinoilta saatava hinta voi olla korkeampi tai matalampi kuin si- joituksen nimellisarvo. Jälkimarkkinoiden hin- nanmuodostus tapahtuu hyväksi todettujen matemaattisten mallien avulla ja on riippuvainen juoksuajasta, ajankohtaisesta korkotasosta, koh- de-etuuden markkina-arvosta ja volatiliiteetistä (markkinoiden kurssiheilahtelusta). Tuotteen ra- kenteeseen kuuluvien osien kokonaisarvo on hin- ta, jolla sijoittaja voi realisoida oman sijoituksensa tai mahdollisesti hankkia jälkimarkkinoilta saman tuotteen kesken juoksuajan. Tavanomainen kulu jälkimarkkinoilla on 2 % sijoituksen arvosta. Liik- keenlaskija voi joissakin rajoitetuissa tilante- issä lunastaa tuotteen ennen eräpäivää, jolloin sijoittajalle maksettava lunastushinta voi olla joko korkeampi tai matalampi kuin alun perin sijoit- tettu pääoma.

Valuuttariski

Tuotteeseen ei liity valuuttariskiä koska se on euromääräinen

Osallistumisriski

Kohde-etuuden kehittyminen on erittäin mer- kityksellistä tuotteen tuoton muodostuksessa. Kohde-etuuden kehitys riippuu monista tekijöistä ja sisältää monimutkaisia riskejä kuten osakekurs- siriskit, luottoriskit, korkoriskit, raaka-aineiden hintariskit ja/tai poliittiset riskit. Sijoitus tuotee- seen voi antaa kohde-etuuden kehityksestä poik- keavan tuoton.

Hintariski

Koska obliigaation rakenne eroaa tavanomaisesta joukkolainasta, voi siihen sisältyä muita kustan- nuksia kuin tavanomaisessa joukkolainassa liik- keenlaskijalle. Sijoittajaa muistutetaan siitä, että merkintähintaan voi sisältyä kustannuksia, joita ei ole erikseen kuvattu tarjousesitteessä.

SELLING RESTRICTIONS

The securities have not been and will not be re- gistered under the U.S. Securities Act of 1933 and are subject to U.S. tax law requirements. Subject to certain exceptions, securities may not be of- fered, sold or delivered within the United States or to U.S. persons. UB Asset Management Ltd has agreed that neither itself nor any subsidiary of UB Asset Management Ltd will offer, sell or deli- ver any securities within the United States or to U.S. persons. In addition, until 40 days after the commencement of the offering, an offer or sale of notes within the United States by any dealer (whether or not participating in the offering) may violate the registration requirements of the Secu- rities Act.

THIS DOCUMENT MAY NOT BE DISTRIBUTED DI- RECTLY OR INDIRECTLY TO ANY CITIZEN OR RE- SIDENT OF THE UNITED STATES OR TO ANY U.S. PERSON. NEITHER THIS DOCUMENT NOR ANY COPY HEREOF MAY BE DISTRIBUTED IN ANY JU- RISDICTION WHERE ITS DISTRIBUTION MAY BE RESTRICTED BY LAW OR REGULATION.



- OMAISUUDENHOITO -

UB OMAISUUDENHOITO OY
Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki
puh. (09) 2538 0300, fax (09) 2538 0310
omaisuudenhoito@unitedbankers.fi
www.unitedbankers.fi
Y-tunnus 1071069-8