



Erikoissijoitusrahasto
UB Smart



Erikoissijoitusrahasto UB Smart –

älykäs varainhoitorahasto

UB Smart on erikoissijoitusrahasto, jonka varat sijoitetaan kansainvälisille osake- ja joukkolainamarkkinoille sekä reaaliomaisuuteen. UB Smartin salkku on hajautettu laajasti sekä maantieteellisesti että omaisuusluokittain. Reaaliomaisuussijoitusten avulla rahasto tavoittelee parempaa riski-tuotto-suhdetta. Neutraalissa allokaatiossa osake-, korko- ja reaaliomaisuussijoitusten kunkin paino on noin 1/3 rahaston arvosta.

Rahaston hajautus omaisuusluokittain



1/3 OSAKKEET

1/3 KOROT

1/3 REAALIOMAISSUUS

Erikoissijoitusrahasto UB Smart hajauttaa sijoituksensa laajasti eri omaisuusluokkiin ja sen tavoitteena on saavuttaa tarkkaan harkitun allokaation avulla keskimäärin 5–10 prosentin suuruinen vuosituotto*. Rahaston sijoitusaste voi olla 0–100 prosenttia. Mikäli Rahasto hyödyntää mahdollisuutta luotonottoon, sijoitusaste voi tilapäisesti olla enintään 110 prosenttia. Tavanomaisessa markkinatilanteessa rahaston varat sijoitetaan neutraalin allokaation mukaisesti, jolloin kunkin omaisuusluokan, osakesijoitusten, korkosijoitusten ja reaaliomaisuussijoitusten, paino on noin 1/3 rahaston varoista. Neutraalista allokaatiosta poiketaan merkittävästi lähinnä silloin, jos markkinoilla tapahtuu selkeitä ylilyöntejä suuntaan tai toiseen. Eriytyisen voimakkaissa kurssinousutilanteissa rahasto voi keventää osakepainoa ja kasvattaa korkosijoitusten tai käteisen painoa. Tällä pyritään turvaamaan jo saavutettuja tuottoja. Vastaavasti osakemarkki-

noiden tilapäisissä ylimyyntitilanteissa osakepainoa voidaan kasvattaa korkosijoituksia vähentämällä. Varainhoitotiimi pyrkii tunnistamaan markkinoiden ylireagointitilanteet hyödyntämällä muun muassa teknistä analyysia.

UB Smart pyrkii saavuttamaan tuottotavoitteensa mahdollisimman alhaisella riskitasolla. Tähän pyritään hajauttamalla sijoitukset laajasti ja valitsemalla allokaatioon mukaan otettavat rahastot ja muut sijoituskohteet huolellisesti ja kustannustehokkaasti. Rahasto ei käy aktiivisesti kauppaa osakkeilla vaan pyrkii saavuttamaan tavoitteensa sijoittamalla varansa kohteisiin, joissa tuoton ja riskin suhde on mahdollisimman hyvä. Sijoittamalla UB Smartiin sijoittaja saa yhdellä rahastolla laajasti hajautetun salkun, jonka tuotto-odotus on varsin hyvä ja riskitaso kuitenkin maltillinen.

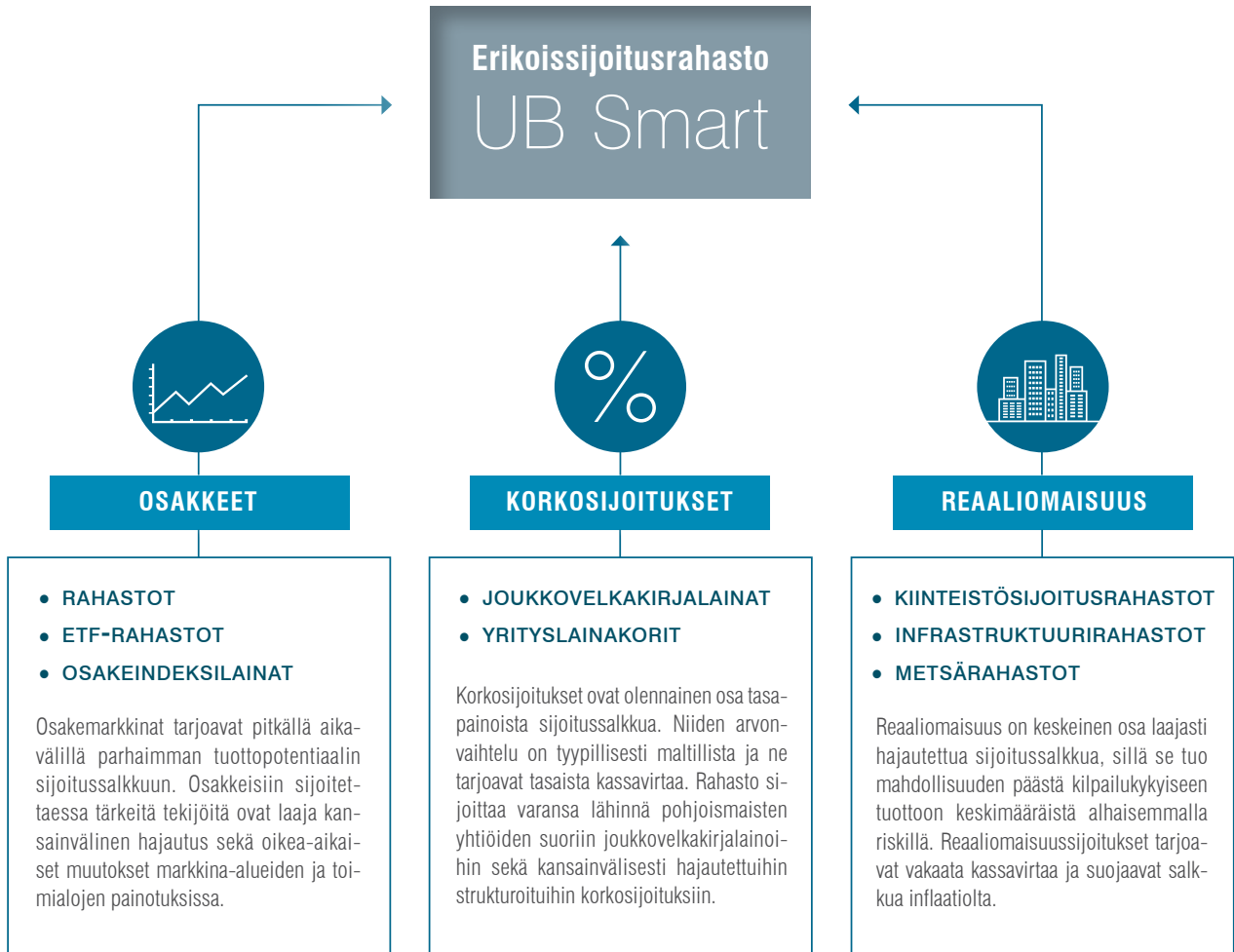
* Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, eikä rahastolle asetettua tavoitetuottoa välttämättä saavuteta. Tuottotavoitteen laskennassa ei ole huomioitu merkintä- tai lunastuspalkkioita. Riskit on esitelty tarkemmin jäljempänä rahaston avaintietoositteessä.

Reaaliomaisuus osana sijoitussalkkua

Rahasto hyödyntää salkunhoidossaan perinteisten osake- ja korkosijoitusten lisäksi muun muassa kiinteistö- ja infrastruktuuriyhtiöihin sekä metsäomaisuuteen sijoittavia rahastoja. Näiden reaaliomaisuussijoitusten avulla rahasto saa laajan hajautuksen omaisuuslajeihin, joilla on mahdollista alentaa salkun riskitasoa ilman, että salkun tuotto-odotuksesta tarvitsee tinkiä. Reaaliomaisuussijoituksista saatava tasainen kassavirta vakauttaa salkun arvonkehitystä ja vähentää riippuvuutta osakemarkkinoiden kehityksestä.



UB Smart hajauttaa sijoituksensa kolmeen eri omaisuusluokkaan. Laajan hajautuksen ja tarkkaan harkitun allokaation avulla rahasto pyrkii saavuttamaan tuottotavoitteensa maltillisella riskitasolla. Erikoissijoitusrahasto UB Smartin salkunhoi-
dosta vastaa UB Omaisuudenhoito Oy:n erittäin kokenut varainhoitotiimi. Salkunhoitajilla on keskimäärin 15–20 vuoden kokemus sijoitusalaalta.



Erikoissijoitusrahasto UB Smart tarjoaa sijoittajalle laajasti hajautetun salkun hyvällä tuotto-odotuksella.

Inka Noramaa, UB

Sijoituksen kohdemarkkina

Rahasto sopii kokemuksen ja tietämyksen osalta perustason sijoittajalle (Basic investor). Rahaston riskiluokka on 4, joka tarkoittaa, että rahasto-osuuksien arvonekehitykseen liittyy keskimääräinen riski. Sijoittajan tulee olla valmis kantamaan riskiä tuottotavoitteen saavuttamiseksi ja tiedostaa, että tuotteeseen liittyy riski sijoitetun pääoman menettämisestä. Sijoitushorisontin tulee olla vähintään 5 vuotta.



Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Avaintietoeste ei ole markkinoitiaeineistoa. 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 SMART

ISIN-koodi: FI0008811484 (I, kasvuosuudet) • FI4000170899 (A, kasvuosuudet)

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

TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa kansainvälisille osake- ja joukkolainamarkkinoille sekä reaaliomaisuuteen, jolla tarkoitetaan esimerkiksi metsätiloja ja muita kiinteistöjä sekä infrastruktuurisijoituksia. Sijoitukset reaaliomaisuuteen tehdään epäsuorasti välillisten instrumenttien, pääasiassa rahastojen kautta. Muihin sijoituskohteisiin voidaan sijoittaa joko suoraan tai välillisten instrumenttien, kuten rahastojen tai strukturoitujen joukkovelkakirjalainojen kautta.

Neutraalissa allokaatiossa osakesijoitusten, korkosijoitusten ja reaaliomaisuussijoitusten paino on kullakin noin 1/3 rahaston arvosta. Salkunhoitaja voi kuitenkin vapaasti muuttaa omaisuusluokkien painoa markkinatilanteen mukaisesti. Rahaston tavoitteena on saavuttaa vuosittain 5-10 % suuruinen positiivinen tuotto.

Rahasto voi myydä arvopapereita ja rahoitusvälineitä, joita se ei omista myyntihetkellä, tehdä näistä arvopapereista takaisinosto-, myynti- tai lainaussopimuksia, sekä asettaa niistä vakuuksia.

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

Rahastoon voi tehdä merkintöjä ja lunastuksia jokaisena pankkipäivänä.

RISKI-TUOTTOPROFIILI



Pienempi riski

Suurempi riski

Tyypillisesti pienemmät tuotot

Tyypillisesti suuremmat tuotot

Rahaston riskiprofiili määritetään rahasto-osuuden viiden vuoden tuottohistoriasta lasketun tuoton vaihtelua kuvaavan volatiliiteetti-tunnusluvun avulla.

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-tuottoprofiili ja riskiluokka voivat muuttua. Riskiluokka määräytyy rahaston historiatietojen perusteella eikä sen perusteella voi ennustaa rahaston riski-tuottoprofiilin ja riskiluokan tulevaa kehitystä.

Lisäksi tulee huomioida 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.

Vastapuoliriski: Arvopaperikaupan vastapuoli tai sijoitusvälineen liikkeeseenlaskija ei toimi sovittujen ehtojen mukaisesti.

Korkoriski: Korkotason muutos vaikuttaa rahaston korkosijoitusten arvoon ja siten myös rahaston arvoon. Yleisen korkotason nousu vaikuttaa negatiivisesti rahaston sijoituskohteina olevien korkosijoitusten arvoon ja päinvastoin.

Luottoriski: Rahaston omistaman velkasitoumuksen liikkeeseenlaskijan maksuhäiriö.

Erityisten tapahtumien riski: Ennalta arvaamattomat tapahtumat kuten äkillinen rahan arvon aleneminen tai poliittiset tapahtumat.

Lisätietoja riskeistä on saatavilla rahastoestiteestä.

RAHASTON KULUT

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot	
Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio	1 %
Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.	
Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut	
Juoksevat kulut	2,23 % (A-sarja) 1,73 % (I-sarja)
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio Enintään 15 % vertailutuoton ylittävästä tuotosta. Rahaston vertailutuotto on 5 % p.a. Tuottosidonnaista palkkiota ei peritä, ellei rahasto-osuussarja ole ylittänyt aiempaa korkeinta arvoaan ja vertailutuottoa osuussarjan aloituksesta määritettynä. Rahaston vertailutuotto ja mahdollinen tuottosidonnainen palkkio lasketaan päivittäin. Tuottosidonnainen palkkio veloitetaan rahaston varoista päivittäin ja se on huomioitu rahasto-osuuden päivittäin julkaistussa arvossa. Tuottosidonnainen palkkio ilmoitetaan osuutena rahasto-osuussarjan keskimääräisestä varallisuudesta kyseisenä vuotena. Tuottosidonnaista palkkiota veloitetaan ainoastaan A- ja POP-sarjan osuuksista. Vuonna 2020 tuottosidonnainen palkkio oli: A-sarja 0,22 %.	

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

Juoksevilla kuluilla tarkoitetaan kokonaiskulujen suhdetta rahaston arvoon. Juoksevat kulut perustuvat edellisen kalenterivuoden perityihin kuluihin. 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 rahastoesitteessä.

AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS



Rahaston aloituspäivä: 11.12.2006. Tuotto- ja arvonkehitys esitetään I-sarjan mukaisesti.

Rahaston sijoituspolitiikka on muuttunut olennaisesti 24.9.2015. Sitä edeltävä arvonkehitys on tapahtunut olosuhteissa, jotka eivät enää päde.

Historiallisen kehityksen perusteella ei voi ennustaa rahaston tuottotasoa tulevaisuudessa.

Tuottoa laskettaessa hallinnointipalkkio on otettu huomioon. Laskentavaluutta on euro.

Merkintä- ja lunastuspalkkioita tai mahdollisia veroja sen sijaan ei ole huomioitu.

LISÄTIETOA

Rahaston I-sarjan minimimerkintä on 500 000 euroa ja A-sarjan minimimerkintä on 1 000 euroa.

Lisätietoja eri rahasto-osuussarjojen palkkioista ja merkintäedellytyksistä sekä sovelletuista poikkeuksista on voimassa olevassa rahastoesitteessä, 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 rahastoesitteen kanssa.

Rahaston säännöt, rahastoesite, avaintietoosite, puolivuotiskatsaus, tiedot rahastoyhtiön soveltamista palkka- ja palkitsemisperiaatteista sekä rahaston tilinpäätös ovat saatavilla maksutta suomeksi rahastoyhtiön internetsivuilta osoitteesta www.unitedbankers.fi/rahastot tai rahastoyhtiöstä. Myös osuuden arvo julkaistaan samalla internetsivulla.

Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle Suomessa tiedoksi 3.3.2020 ja ne ovat tulleet voimaan 6.4.2020.

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

Tämä avaintietoosite on voimassa 1.1.2021 alkaen.

Tule asiakkaaksi ja hoida sijoitusasioitasi verkossa:
omaub.unitedbankers.fi



United Bankers Oyj

Helsinki • Aleksanterinkatu 21 A • puh. 09 2538 0320 • sijoita@unitedbankers.fi
Kaikkien toimipisteidemme yhteystiedot löytyvät osoitteesta **unitedbankers.fi**