



**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 osakemarkkinoiden tilapäisissä ylimyymntilanteissa 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.

UB Smartilla on Morningstarin rahastoluokituksessa täydet viisi tähteä (maaliskuu 2019).



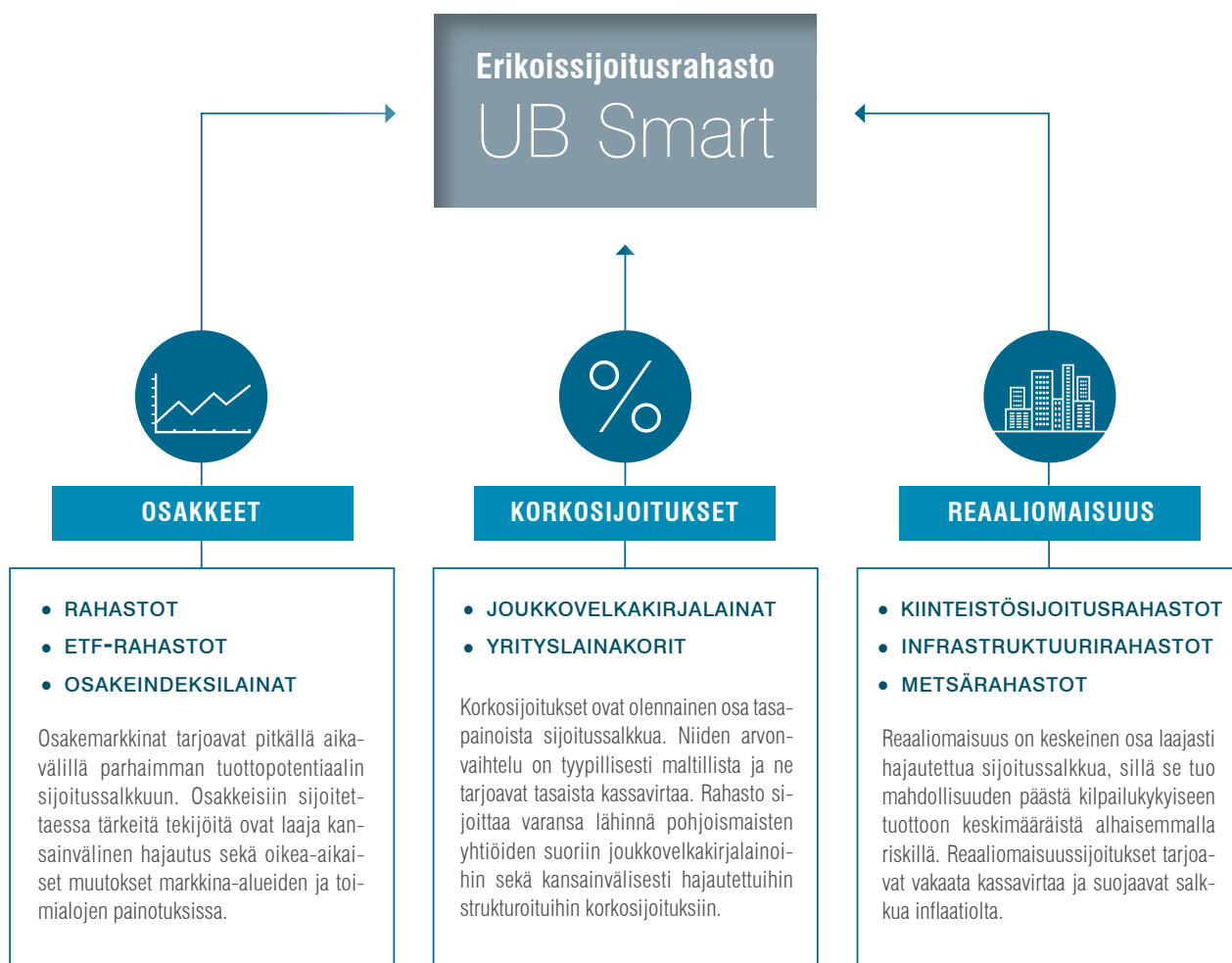
\* Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, eikä rahastolle asetettua tavoitetuottoa välttämättä saavuteta. Tuottotavoitteen laskennassa ei ole huomioitu merkintä- tai lunastuspalkkioita. Riskit on esitelty tarkemmin jäljempänä sekä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

## 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 salkunhoitajista 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.

Viiden tähden Morningstar-luokitus kertoo erinomaisesta riski-tuotto-suhteesta.”

**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.

## Tärkeää tietoa Erikoissijoitusrahasto UB Smartista

### Minimimerkintä

1000 euroa (A-sarja).

Mikäli merkintätoimeksianto annetaan verkkopalvelun välityksellä, rahaston A-sarjan minimimerkintä on 100 euroa.

500 000 euroa (I-sarja)

Rahastoon voi tehdä merkintöjä ja lunastuksia kaikkina pankkipäivinä.

### Palkkiot

**Merkintäpalkkio:** enintään 2 %

**Lunastuspalkkio:** enintään 1 %

### Vuotuinen hallinnointipalkkio (A-sarja) 1,5 %

Lisäksi veloitetaan 15 %:n palkkio viiden (5) prosentin p.a. ylittävästä vertailutuotosta, joka lasketaan rahaston toiminnan alusta lähtien. Lisäksi rahasto-osuuden arvon tulee ylittää aikaisempi korkein arvonsa (High Water Mark).

### Vuotuinen hallinnointipalkkio (I-sarja, minimisijoitus 500 000 euroa) 1 %

### Riskituotto Profiili\*



Pienempi riski

Suurempi riski

← Tyypillisesti pienemmät tuotot      Tyypillisesti suuremmat tuotot →

Riskiluokka kuvaa rahaston riskitasoa. Rahaston riskiluokka on 4, mikä tarkoittaa, että rahasto-osuuksien arvonkehitykseen liittyy kohtalainen 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 profiilin 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.

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

**Luottoriski:** Rahaston omistaman velkasitoumuksen liikkeeseenlaskijan maksuhäiriö.

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

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

Lisätietoja riskeistä on saatavilla rahastoesitteestä.

Ennen sijoituspäätöksen tekemistä sijoittajan tulee tutustua rahaston avaintietoositteeseen ja rahastoesitteeseen, jotka ovat saatavilla suomeksi UB Omaisuudenhoidosta. Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Aiempi tuottokehitys ei ole tae tulevasta ja sijoitetun pääoman voi menettää osittain tai kokonaan. Rahastoa hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy.

Rahaston uudet säännöt ovat astuneet voimaan 2.6.2018. Rahasto on aikaisemmalta nimeltään Erikoissijoitusrahasto UB Nordic.

**Suositus:** Tämä rahasto ei välttämättä sovi sijoittajalle, joka aikoo lunastaa osuutensa rahastosta alle viiden (5) vuoden kuluessa.

\*Rahaston riskiprofiili määritetään rahasto-osuuden viiden vuoden tuottohistoriasta lasketun tuoton vaihtelua kuvaavan volatiliiteetti-tunnusluvun avulla. Rahaston sijoituspolitiikkaa on muutettu 24.9.2015, joten uudella sijoituspolitiikalla ei ole vielä viiden vuoden tuottohistoriaa. Siltä osin kuin oma tuottohistoria puuttuu, käytetään rahaston riskiprofiiliin määrittämisessä Barclays EuroAgg Total Return Index Value Unhedged EUR (33 %), FTSE EPRA/NAREIT Developed Index Net TRI USD (17 %), S&P Global Infrastructure Total Return Index (17 %) ja MSCI Daily TR Net World USD (33 %) -indeksien yhdistelmän historiallista volatiliiteettiä.

Tule asiakkaaksi ja merkitse rahastoa osoitteessa:  
**omaub.unitedbankers.fi**



**UB Omaisuudenhoito Oy**

---

**Helsinki** • Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki • puh. 09 2538 0320

**Tampere** • Hämeenkatu 31, 33200 Tampere • puh. 03 3141 4500

**Turku** • Läntinen Rantakatu 17 A 1, 20100 Turku • puh. 050 338 9743

sijoita@unitedbankers.fi • www.unitedbankers.fi