



Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Avaintieto esite 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 SMART

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

Rahastoa hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy, joka kuuluu suomalaiseen 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.

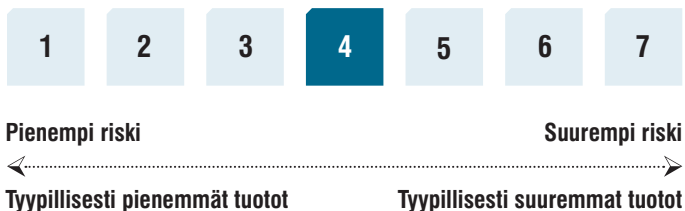
Neutraalissa allokaatiossa osakesijoitusten, korkosijoitusten ja reaaliomaisuussijoitusten paino on kullakin noin 1/3 rahaston arvosta. Salkunhoitaja voi kuitenkin vapaasti muuttaa omaisuusluokkien painoa markkinatilanteen mukaisesti. Rahaston tavoitteena on saavuttaa vuosittain 5-10 % suuruinen positiivinen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



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

Rahaston sijoituspolitiikkaa on muutettu 24.9.2015. Koska uudella sijoituspolitiikalla ei ole vielä viiden vuoden tuottohistoriaa, rahaston profiili on määritelty 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 historiallisesta volatilititeetistä.

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 pe-

rusteella 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.

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 rahasto esitteestä.

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

Merkintäpalkkio	1 %
Lunastuspalkkio	1 %

Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluna merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

Juoksevat kulut	2,03 % (A-sarja) 1,53 % (I-sarja)
------------------------	--------------------------------------

Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio 15 % palkkio 5 % vuosituoton (referenssituotto) ylittävästä tuotosta. 15 % palkkio 5 % vuosituoton (referenssituotto) ylittävästä tuotosta. Vuonna 2017 tuottosidonnainen palkkio oli: A-sarja 0,93 %. Referenssituotto ja tuottosidonnainen palkkio lasketaan päivittäin. Tuottosidonnaista palkkiota peritään vain A-sarjan osuuksista.

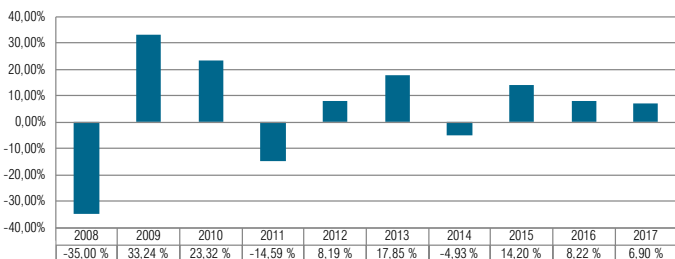
Juoksevilla kuluilla tarkoitetaan kokonaiskulujen suhdetta rahaston arvoon. Juoksevat kulut perustuvat edellisen kalenterivuoden perittyihin kuluihin. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Juoksevat kulut sisältävät hallinnointi- ja säilytyspalkkiot. Ne eivät sisällä:

- 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. Kuvaaja esittää rahaston vuosittaisen kokonaistuoton, ja siinä on huomioitu rahaston varoista kunakin vuonna suoritettu tuotonjako.

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

Lisätietoja eri rahasto-osuussarjojen palkkioista ja merkintäedellytyksistä 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 30.10.2017 ja rahastoa valvoo Finanssivalvonta.

Rahastoyhtiölle on myönnetty toimilupa Suomessa ja rahastoyhtiötä valvoo Finanssivalvonta.

Tämä avaintietoosite on voimassa 14.2.2018 alkaen.