

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

Tuotteen nimi: Erikoissijoitusrahasto UB Metsä (jatkossa "Rahasto")
ISIN: FI4000170881 (A, tuotto-osuussarja) • FI4000170873 (I, tuotto-osuussarja) • FI4000369970 (SEK-sarja, tuotto-osuussarja)
PRIIP-tuotteen kehittäjä: UB Rahastoyhtiö Oy, Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki. Puh. +358 (0)9 25 380 280, sähköposti: rahasto@unitedbankers.fi, verkkosivut: www.unitedbankers.fi

Rahasto on hyväksytty Suomessa ja sitä hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy, jolla on toimilupa Suomessa. UB Rahastoyhtiö Oy:tä sekä Rahastoa valvoo Suomessa Finanssivalvonta. Avaintietoasiakirja on laadittu 28.2.2023.

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

Mikä tämä tuote on?

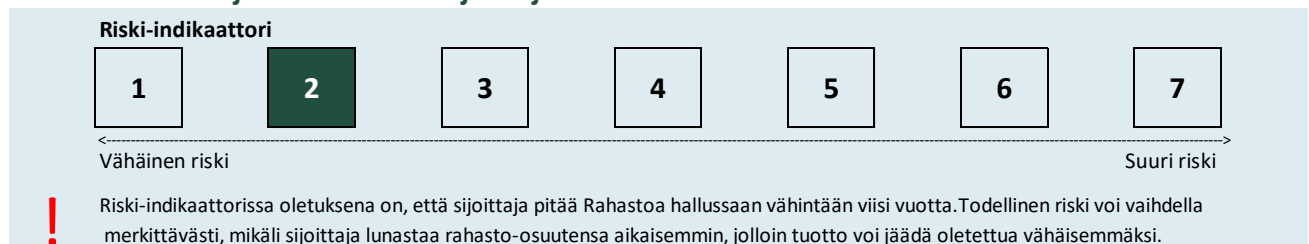
Tyyppi: Tämä tuote on AIFM-direktiivin mukainen vaihtoehtorahasto.

Eräpäivä: Rahastolla ei ole ennalta määriteltyä eräpäivää. UB Rahastoyhtiö Oy:llä on oikeus lopettaa Rahasto ja lunastaa sijoittajien rahasto-osuudet. Sijoittaja voi merkitä Rahastoa 15.3., 15.6., 15.9. ja 15.12. ja lunastaa Rahastoa 15.6. ja 15.12. Lisätietoa löytyy Rahaston säännöistä.

Tavoitteet: Rahaston varat sijoitetaan suoraan tai välillisesti Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin sekä muihin metsään liittyviin sijoituskohteisiin. Sijoituskohteiden valinnassa painotetaan kohteita, joissa on arvonnousupotentiaalia puuston kasvun seurauksena sekä hakkuutuloista saatava tasainen kassavirta. Tuottoa voidaan hankkia lisäksi metsäkiinteistöjä jalostamalla ja kaavoittamalla sekä hyödyntämällä niiden maa-ainesta ja mahdollista vapaa-ajan arvoa. Tuotto muodostuu ensisijaisesti sijoituskohteina olevien metsäkiinteistöistä saatavan puun myynnillä. Rahasto voi ottaa sijoitustoimintaa varten luottoa. Rahaston tavoitteena on saavuttaa keskimäärin noin 4–6 % vuotuinen tuotto ja tilikauden voitosta jaetaan vähintään 75 % vuotuisena tuotonjakona sijoittajille. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvomuutoksia. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Kenelle tämä tuote: Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa suomalaisiin metsäkiinteistöihin ja tavoittelee vakaata tuottoa hakkuutulojen ja puuston arvonnousun kautta. Sijoittajan tulee ymmärtää, että rahastolla ei ole minkäänlaista pääomaturvaa, joten Rahaston arvo voi nousta tai laskea, eikä sijoittaja välttämättä saa alun perin sijoittamaansa rahamäärää takaisin. Rahasto ei ole tuotteena yksinkertainen, mutta sijoittajalla ei tarvitse olla aiempaa tietoa tai kokemusta rahastoista tai rahoitusmarkkinoista.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?



Yleinen riski-indikaattori ilmaisee Rahaston riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti Rahastolla menetetään rahaa markkinatapahtumien takia. Rahaston riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty

2, joka on matala riskiluokka. Tämä tarkoittaa, että Rahastoon liittyy matala riski rahasto-osuuden arvon noususta ja laskusta. Riski-indikaattori ei välttämättä huomioi, että heikossa markkinatilanteessa riski Rahaston tappioista tai lunastusten viivästymisistä voi kasvaa. **Sijoittaja ei välttämättä pysty irtaantumaan Rahastosta helposti tai hänen on myytävä Rahasto hintaan, joka vaikuttaa merkittävästi siihen kuinka paljon sijoittaja saa sijoituksestaan takaisin.**

Yleinen riski-indikaattori ei kata seuraavia riskejä:

Vastapuoliriski: Tappioriski siitä, että Rahaston vastapuoli ei täytä velvoitettaan Rahastoa kohtaan (esim. sovittu maksu jää saamatta tai arvopaperikauppa selvittämättä ajallaan).

Operatiivinen riski: Esim. järjestelmäviasta, inhimillisestä tekijästä tai ulkoisista tapahtumista johtuvista virheistä aiheutuva tappioriski.

Rahastoon ei liity turvaa tulevaa markkinakehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

Tuottonäkymät		1 vuosi	5 vuotta
Stressinäköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 480 EUR	9 390 EUR
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	-5,20 %	-1,20 %
Epäsuotuisa näköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 320 EUR	10 850 EUR
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	3,20 %	1,60 %
Kohtuullinen näköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 580 EUR	13 020 EUR
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	5,80 %	5,40 %
Suotuisa näköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	11 060 EUR	14 390 EUR
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	10,60 %	7,60 %

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin viiden seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10 000 euron kertasijoitus. Esitetyt näkymät kuvaavat sitä, miten Rahasto voi tuottaa. Niitä voidaan verrata muiden tuotteiden näkymiin. Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin Rahaston arvon vaihtelusta, eivät tarkkoja indikaattoreita. Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Stressinäköymä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Esitetyt luvut sisältävät kaikki Rahastoon liittyvät kulut, mutta ne eivät välttämättä sisällä kaikkia sijoittajan neuvonantajalleen tai jakelijalle maksamia kuluja. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

Mitä tapahtuu, jos UB Rahastoyhtiö on maksukyvytön?

Rahaston varat kuuluvat Rahaston osuudenomistajille. Jokaisella rahastolla on rahastoyhtiön valitsema säilytysyhteisö, jonka pääasiallinen tehtävä on huolehtia rahaston varojen säilyttämisestä lain mukaisesti. Rahastoyhtiön konkurssitilanteessa Rahaston hallinnointi siirtyy säilytysyhteisölle. Rahaston osuudenomistajille ei ole korvaus- eikä takausjärjestelmää.

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 Rahastoon itseensä liittyvät kumulatiiviset kulut kahden eri sijoitusajan osalta. Lukujen oletuksena on 10 000 euron kertasijoitus. Luvut ovat arvioita ja voivat muuttua tulevaisuudessa.

Ajan myötä kertyvät kulut

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

Sijoitussumma 10 000 EUR	Lunastus 1 vuoden kuluttua	Lunastus 5 vuoden kuluttua
Kokonaiskulut	756 EUR	2 203 EUR
Vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY)	7,56 %	3,38 %

Kulujen rakenne

Jäljempänä olevassa taulukossa esitetään:

- Erityyppisten kulujen vuosittainen vaikutus tuottoon, jonka sijoittaja saattaa saada suositellun sijoitusajan lopussa
- Eri kululuokkien merkitykset

Kertaluonteiset kulut	Merkintäpalkkio	1-2 %	Merkinnän yhteydessä merkittävästä rahasummasta hinnaston mukaan enintään veloitettava palkkio. Lisätietoa mahdollisista poikkeuksista löytyy hinnastosta.
	Lunastuspalkkio	1-3 %	Lunastustoimeksiannon yhteydessä lunastettavasta rahasummasta hinnaston mukaan enintään veloitettava palkkio. Lisätietoa mahdollisista poikkeuksista löytyy hinnastosta.
Jatkuvaluonteiset kulut	Salkkutapahtumiin liittyvät kulut	0,17 %	Rahaston salkunhoidon suorittamiin ostoihin ja myynteihin liittyvät palkkiot ja kustannukset. Esitetty lukema perustuu kolmen edellisen vuoden keskimääräisiin vuotuisiin kaupankäyntikustannuksiin.
	Muut jatkuvaluonteiset kulut	1,65 % (A) 1,40 % (I) 1,40 % (SEK)	Rahastoyhtiön Rahaston hallinnoinnista veloitamat palkkiot sekä muut olennaisesti rahastoliiketoimintaan liittyvät Rahaston aiheuttamat kulut, jotka veloitetaan Rahaston varoista. Esitetyt lukemat perustuvat edellisen vuoden toteutuneisiin veloituksiin.
Satunnaiset kulut	Tuottosidonnainen palkkio	0,98 % (A) 1,22 % (I) 1,48 % (SEK)	Enintään 20 % Rahaston vertailutuoton ylittävistä tuotosta. Rahaston vertailutuotto on 5 % p.a. rahasto-osuussarjan aloituspv:stä määritettynä. Vertailutuotto ja tuottosidonnainen palkkio lasketaan jokaisen arvonnaskennan yhteydessä. Rahasto noudattaa ns. HWM-periaatetta. Mahdollinen tuottosidonnainen palkkio veloitetaan Rahaston varoista arvonnaskennan yhteydessä ja se on huomioitu julkaistussa rahasto-osuussien arvoissa. Esitetyt lukemat perustuvat viiden edellisen vuoden keskimääräiseen vuotuisen veloitukseen.

UB Rahastoyhtiö Oy:llä on oikeus käyttää sijoitusrahastotoiminnan hoitamisessa ulkopuolisia hallinnointi- ja neuvontapalveluita, kuten esimerkiksi salkunhoitopalveluita sekä oikeus maksaa palkkionpalautuksia tällaisille tahoille. UB Rahastoyhtiö Oy on ulkoistanut salkunhoidon UB Omaisuudenhoito Oy:lle.

Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja halutessaan rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

Rahaston suositeltu vähimmäissijoitusaika on viisi vuotta.

Rahastolla ei ole vaatimusta vähimmäissijoitusajasta, mutta koska Rahasto sijoittaa varansa metsäkiinteistöihin, on suositeltavaa, että sijoittaja pystyy sijoittamaan varansa keskipitkällä tai pitkällä sijoitushorisontilla. Sijoittajan tulisi olla valmis sijoittamaan varansa vähintään viideksi vuodeksi. Sijoittajalla on kuitenkin oikeus lunastaa rahasto-osuudet 15.6. ja 15.12. Lunastuksesta veloitetaan hinnaston mukaiset palkkiot.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Palautteen tai valituksen voi osoittaa Rahaston jakelijalle tai suoraan rahastoyhtiölle (UB Rahastoyhtiö Oy, puh. +358 (0)9 380 280, rahasto@unitedbankers.fi, www.unitedbankers.fi).

Muut olennaiset tiedot

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivuliike ja salkunhoitajana UB Omaisuudenhoito Oy.

Kaikki tässä avaintietoasiakirjassa esitetyt laskelmat perustuvat Rahaston I-osuussarjaan, joka poikkeaa muista osuussarjoista merkintäedellytysten ja kiinteän hallinnointipalkkion osalta. Tarkempaa tietoa osuussarjojen välisistä eroista löytyy rahastoesitteestä.

Saadakseen täydelliset tiedot Rahastosta sekä sen mahdollisista erityispiirteistä tulee sijoittajan tutustua Rahaston rahastoesitteeseen. UB Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä avaintietoasiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa. Rahastoesitteen, tämän avaintietoasiakirjan viimeisimmän version, Rahaston vuosikertomuksen ja puolivuosisikatsauksen, tiedot rahastoyhtiön soveltamista palkka- ja palkitsemisperiaatteista sekä aiempaa tietoa Rahaston kuluista ja skenaariolaskelmista löytyy rahastoyhtiön verkkosivuilta www.unitedbankers.fi/rahastot. Edellä mainitut tiedot ovat saatavilla maksutta myös UB Rahastoyhtiö Oy:stä. Myös rahasto-osuussien hinnat julkaistaan samalla verkkosivulla.

Rahaston tuotot viimeisen kymmenen vuoden ajalta sekä aiemmat tuottoskenaariot löytyvät Rahaston verkkosivulta <https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/rahastot/ub-metsa>.