



Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Avaintietoeste 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 METSÄ

ISIN-koodi: FI4000170881 (A, tuotto-osuussarja) — FI4000170873 (I, tuotto-osuussarja)

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

### TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

Rahaston varat sijoitetaan suoraan tai välillisesti Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin sekä muihin metsään liittyviin sijoituskohteisiin. Varoja voidaan sijoittaa myös talletuksiin ja korkosijoituksiin.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa arvonnousua pitkällä aikavälillä. Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa suomalaisiin metsäkiinteistöihin ja tavoittelee vakaata tuottoa hakkuutulojen ja puuston arvonnousun kautta.

Tuottoa pyritään hankkimaan ensisijaisesti sijoituskohteina olevien metsäkiinteistöistä saatavan puun myynnillä. Tämän vuoksi 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 maainesta ja mahdollista vapaa-ajan arvoa.

Rahasto on erikoissijoitusrahasto, koska se voi poiketa sijoitusrahastolain säännöksistä rahaston sijoituskohteiden ja niiden hajauttamisen, rahaston arvonlaskennan, rahaston aukiolon sekä luotonoton osalta.

Rahaston vuotuisesta tilikauden voitosta jaetaan vähintään 75 % osuudenomistajille. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonnousumuutoksia.

Rahasto voi ottaa sijoitustoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta rahaston kokonaisvaroista.

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

### RISKI-TUOTTOPROFIILI



Pienempi riski

Suurempi riski

Tyypillisesti pienemmät tuotot

Tyypillisesti suuremmat tuotot

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

Rahastolla ei ole vielä viiden vuoden tuottohistoriaa. Siltä osin kuin oma tuottohistoria puuttuu, käytetään rahaston riskiprofiilin määrittämisessä Maanmittauslaitoksen kotimaisten metsäkiinteistöjen kauppahinnat -tilastoa. Riski-tuottoprofiilista ei voi ennustaa rahaston riski-tuottoprofiilin ja riskiluokan tulevaa kehitystä.

Riskiluokka kuvaa rahaston riskitasoa. Rahaston riskiluokka on 2, joka tarkoittaa, että rahasto-osuuksien arvonnekehitykseen liittyy matala riski. Edes alin riskiluokka 1 ei ole täysin riskitön. Rahaston riski-tuottoprofiili ja riskiluokka voivat muuttua.

Sijoittajan tulee lisäksi huomioida muita rahasto-osuuden arvoon vaikuttavia riskitekijöitä, jotka eivät välttämättä sisälly riskimittariin:

**Likviditeettiriski:** Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa metsätiloihin, joiden likviditeetti voi olla tulevaisuudessa heikko, millä voi olla vaikutusta myös rahaston likviditeettiin. Sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin ja viivästyttää lunastusten maksamista. Rahastoyhtiö voi rajoittaa tehtävien lunastusten määrää.

**Toimintaympäristöriski:** Metsäkiinteistömarkkinoiden, puun arvonnekehityksen ja niitä koskevan lainsäädännön muutoksilla voi olla vaikutusta rahaston tuottoon.

**Rahoitusriski:** Rahasto käyttää velkavipua, minkä vuoksi vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuuden heikkenemisellä tai korkojen tai lainakustannusten nousulla voi olla vaikutusta rahaston tuottoon.

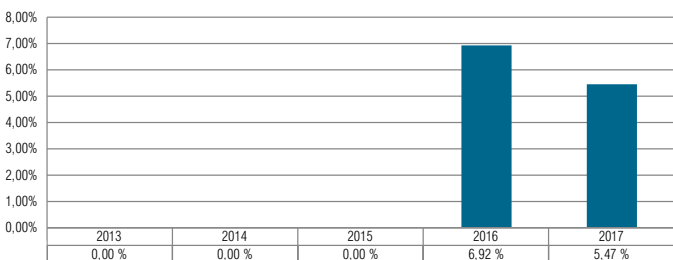
**Erityisten tapahtumien riski:** Ennalta arvaamattomat tapahtumat kuten esim. äkillinen rahan arvonne aleneminen, luonnonkatastrofit tai poliittiset tapahtumat.

Lisätietoja riskeistä on saatavilla rahastoesitteestä.

## 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	
<b>Merkintäpalkkio</b>	2 %
<b>Lunastuspalkkio</b>	3 %
Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.	
Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut	
<b>Juoksevat kulut</b>	1,85 % (A-sarja) 1,60 % (I-sarja)
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut	
<b>Tuottosidonnainen palkkio</b>	20 % palkkio 5 % vuosituoton (referenssituotto) ylittävstä tuotosta. Referenssituotto ja tuottosidonnainen palkkio lasketaan neljännesvuosittain. Vuonna 2017 tuottosidonnaiset palkkiot olivat: A-sarja: 1,00 %, I-sarja: 1,18 %.



## LISÄTIETOA

Rahaston I-sarjan minimimerkintä on 1 000 000 euroa ja A-sarjan minimimerkintä on 5 000 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.

Juoksevilla kuluilla tarkoitetaan kokonaiskulujen suhdetta rahaston kokonaisvaroihin. Tarkempi selvitys rahaston kokonaisvarojen määritelmästä löytyy rahaston säännöistä. Juoksevat kulut perustuvat lähtökohtaisesti edellisen kalenterivuoden perittyihin kuluihin. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Ne eivät sisällä:

- Tuottosidonnaisia palkkioita
- Varainsiirtoveroja ja kaupankäyntipalkkioita (pl. toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot)
- Metsäkiinteistöjen hoitoon ja omistamiseen liittyviä kustannuksia

Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot on huomioitu päivän arvoissa, eikä niitä veloiteta sijoittajalta erikseen.

Lisätietoja kuluista on esitetty rahastoesitteessä.

## AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS

Rahaston aloituspäivä: 15.12.2015. Tuotto- ja arvonkehitys esitetään I-sarjan mukaisesti. Kuvaaja esittää rahaston vuosittaisen kokonaistuoton, ja siinä on huomioitu rahaston varoista kunakin vuonna suoritettu tuotonjako.

Historiallisen kehityksen perusteella ei voida ennustaa rahaston tuottotasoa tulevaisuudessa.

Tuottoa laskettaessa hallinnointipalkkio on otettu huomioon. Laskentavaluutta on euro.

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

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, avaintietoeste, puolivuotiskatsaus, tiedot rahastoyhtiön soveltamista palkka- ja palkitsemisperiaatteista sekä rahaston tilinpäätös ovat saatavilla maksutta suomeksi rahastoyhtiön internetsivuilta osoitteesta [www.unitedbankers.fi/rahastot](http://www.unitedbankers.fi/rahastot) tai rahastoyhtiöstä. Myös osuuden arvo julkaistaan samalla internetsivulla.

Rahaston säännöt on toimitettu tiedoksi Finanssivalvonnalle Suomessa 15.12.2016.  
Rahastoyhtiölle on myönnetty toimilupa Suomessa ja rahastoyhtiötä valvoo Finanssivalvonta.  
Tämä avaintietoeste on voimassa 22.1.2018 alkaen.