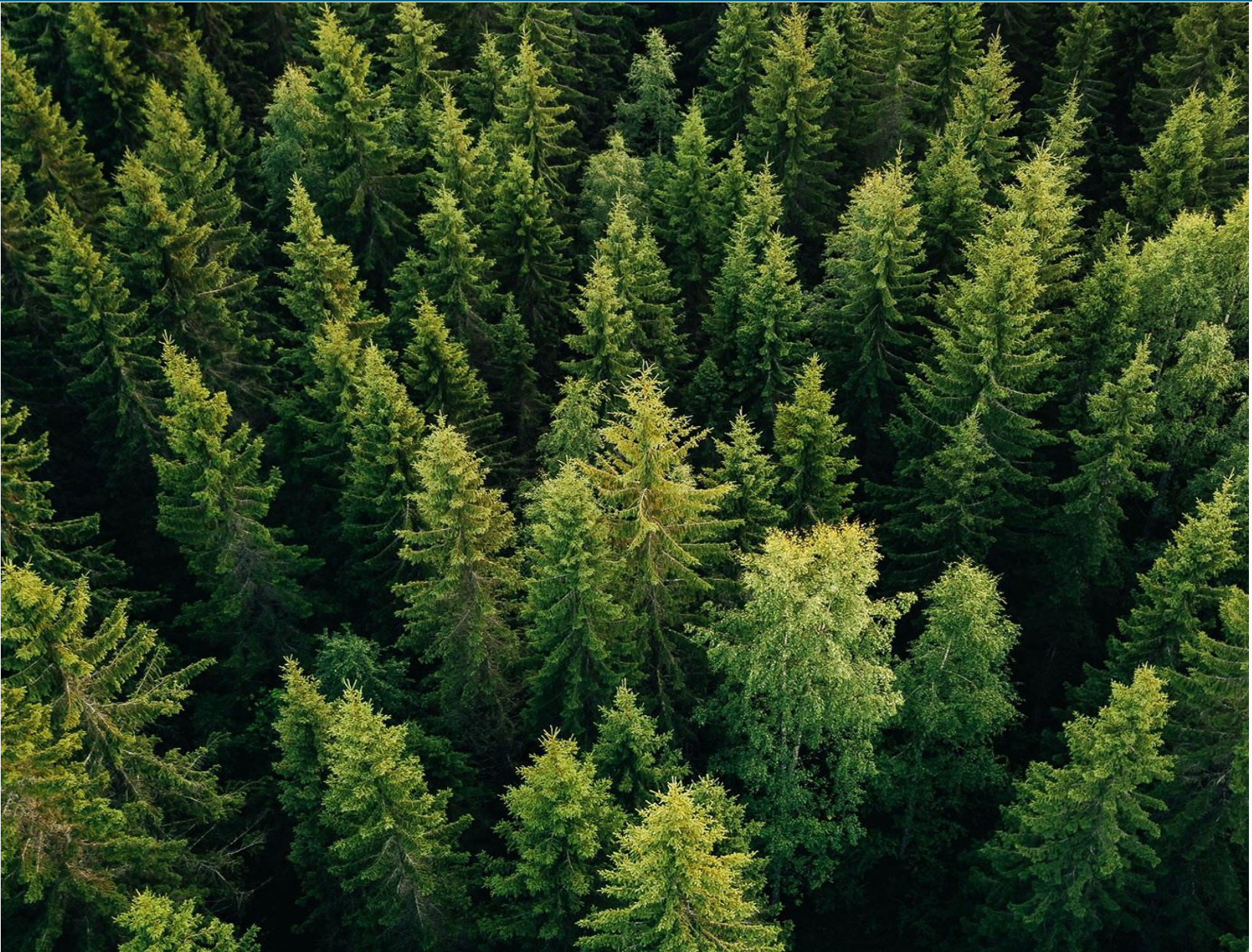




-RAHASTOYHTIÖ-

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB METSÄ GLOBAL – RAHASTOESITE



UB Rahastoyhtiö Oy – 19.3.2021

Tätä rahastoesitettä täydentävät kunkin rahaston säännöt.
Sijoittajan tulee ennen sijoituspäätöstään tutustua myös rahaston avaintietoosiin ja rahaston sääntöihin

Rahasto

Erikoissijoitusrahasto UB Metsä Global (ruotsiksi Specialplaceringsfond UB Skog Global ja englanniksi UB Timberland Global Fund (AIF)) on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen erikoissijoitusrahasto ("Rahasto").

Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi vaihtoehtorahastolain 12 luvun 1 §:n mukaisesti. Rahastoa hallinnoi seuraavassa kappaleessa esiteltävä UB Rahastoyhtiö Oy. Rahasto on rekisteröity Suomeen. Rahaston tilikausi on kalenterivuosi. Rahaston avaintieto- ja vuosikertomus, viimeisin puolivuotiskatsaus sekä rahaston säännöt ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä taikka sen internetsivuilta osoitteessa www.unitedbankers.fi. Rahastoesite toimitetaan pyynnöstä sijoittajalle kirjallisena ja maksutta.

Rahastoyhtiö

UB Rahastoyhtiö Oy (Y-tunnus 2118101-5) on perustettu 26.4.2007 ja sen kotipaikka on Helsinki. Yhtiön osakepääoma on 200 000 euroa ja sen toimiala on sijoitusrahastotoiminta. Lisäksi Rahastoyhtiöllä on Finanssivalvonnan myöntämä toimilupa harjoittaa vaihtoehtorahastoihin liittyvää toimintaa. Rahastoyhtiön ja kunkin rahaston tilikausi on 1.1.-31.12., ellei rahaston säännöissä ole toisin mainittu.

Rahastoyhtiö on ulkoistanut hallinnoimiensa sijoitusrahastojen salkunhoitoa, markkinointia ja myyntiä United Bankers -konserniin (jäljempänä "UB", "UB-konserni") kuuluvalla yhtiöllä UB Omaisuudenhoito Oy:lle sekä VISIO Varainhoito Oy:lle.

Rahastoyhtiön compliance-toiminto ja riskienhallinnan arviointitoiminto hoidetaan emoyhtiö United Bankers Oyj:ssä. Sisäisen tarkastuksen toiminto on ulkoistettu KPMG Oy Ab:lle.

Rahastoyhtiö kohtelee hallinnoimiensa sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen osuudenomistajia yhdenvertaisesti. Rahastoyhtiö pyrkii toiminnassaan tunnistamaan ja hallitsemaan eturistiriitatilanteita ja pyrkii ehkäisemään niiden syntymisen.

Rahastoyhtiö on rekisteröitynyt Yhdysvaltain veroviraston IRS:n ylläpitämään FATCA-rekisteriin. Rahastoyhtiö toimii hallinnoimien rahastojen sponsorina FATCA-raportoinnissa. Rahastoyhtiön GIIN-tunnus on C83N57.00004.ME.246 ja sponsorina MA27AS.00000.SP.246.

Rahastoyhtiöllä on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) 6 luvun 4 §:n mukaiset riittävät omat lisävarat tai vastuuvakuutus niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista vaihtoehtorahastojen hoitaja on lain mukaan vastuussa.

Yhtiön hallitus:

Timo Ronkainen, johtaja instituutioasiakkaat, UB Omaisuudenhoito Oy
hallituksen puheenjohtaja

Rainer Häggblom, Häggblom & Partners Oy:n, The Forest Company Ltd:n ja Dovre Oyj:n hallituksen puheenjohtaja
hallituksen jäsen

Kari Kantola, Director, Financial Control, Orion Oyj
hallituksen jäsen

Toimitusjohtaja:

John Ojanperä

Salkunhoitaja

Rahaston salkunhoito on ulkoistettu seuraavalle taholle: UB Omaisuudenhoito Oy ("Salkunhoitaja")

Osoite: Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki

Y-tunnus: 1071069-8

Salkunhoitaja kuuluu Rahastoyhtiön kanssa samaan United Bankers -konserniin. Salkunhoitajan toimialana on harjoittaa sijoituspalvelutoimintaa sille myönnetyn toimiluvan puitteissa. Lisäksi yhtiö voi harjoittaa vakuutus- ja vakuutusdustustoimintaa. Finanssivalvonta on viimeksi vahvistanut Salkunhoitajan sijoituspalvelulain mukaisen sijoituspalveluyrityksen toimiluvan 6.3.2006.

Säilytysyhteisö

Rahaston säilytysyhteisö on Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori Y-tunnus: 0985469-4.

Säilytysyhteisön päätoimiala on talletuspankkitoiminta ja kotipaikka Tukholma. Helsingin sivukonttorin osoite on Eteläesplanadi 18, 00130 Helsinki. Rahaston varat säilytetään erillään muiden rahastojen, Rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön varoista. Säilytysyhteisö voi käyttää arvopaperien säilyttämisessä yhtä tai useampaa alisäilyttäjää. Säilytysyhteisö huolehtii parhaan kykynsä mukaisesti, että rahaston varat on erotettu säilytysyhteisön tai sen käyttämän alisäilyttäjän varallisuudesta näiden mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa. Ajantasaiset tiedot alisäilyttäjistä on saatavilla Rahastoyhtiöstä.

Säilytysyhteisö ei ole siirtänyt säilytysyhteisöä koskevia muita tehtäviä tai vastuita kolmansille tahoille. Mikäli säilytysyhteisö siirtäisi näitä toimintoja jollekin luotettavalle kolmannelle taholle, säilytystoimintojen siirtäminen ei vaikuta säilytysyhteisön vastuuseen, jollei se ole vapautunut vastuustaan sääntelyn mukaisesti.

Säilytysyhteisö, säilytysyhteisön alisäilyttäjät tai se, jolle säilytysyhteisö tehtäviään siirtäisi, ei saa käyttää Rahaston säilytysyhteisölle säilytettäväksi antamia varoja uudelleen, ellei tästä sovita erikseen Rahastoyhtiön kanssa. Rahastoyhtiö voi antaa luvan erikseen esimerkiksi säilytettävänä olevien arvopaperiensa lainaamiselle.

Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot

Rahastossa on kaksi osuussarjaa: A- ja I-sarja. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen sijoitusrahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen ja -lajien suhteelliset arvot. Rahasto-osuudet ovat merkittävässä ja lunastettavissa Rahastoyhtiössä sekä muissa rahastoesitteessä määritellyissä merkintäpaikoissa. Merkintä- ja lunastustoimeksiannon voi jättää kaikkina päivinä, mutta ne toteutetaan kuitenkin alla olevien sääntöjen mukaisesti. Tiedot rahasto-osuuksien arvoista sekä Rahaston sääntöjen 9 §:n mukaisesta merkintä- ja lunastuspalkkiosta ovat yleisön saatavilla Rahastoyhtiössä ja muissa Rahaston merkintäpaikoissa jokaisena päivänä, jolloin pankit ovat Suomessa yleisesti avoinna (jäljempänä ”Pankkipäivä”) sekä Rahastoyhtiön internetsivuilla jokaisena päivänä. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla osuuksia on kerralla vähintään merkittävä tai lunastettava.

Merkintä

Merkitsijän tulee merkinnän yhteydessä ilmoittaa, minkä osuussarjan osuuksia hän merkitsee. Merkintätoimeksianto on vastaanotettu Rahastoyhtiössä, kun Rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnän suorittajasta ja tämän henkilöllisyydestä sekä merkinnän määrästä. Merkintätoimeksianto on osuudenomistajaa sitova. Merkintätoimeksianto maksetaan merkinnän yhteydessä tai Rahastoyhtiön luvalla viimeistään ennen merkinnän vahvistamista.

Rahasto-osuuksien merkintä voidaan toteuttaa neljännesvuosittain tammi-, huhti-, heinä- ja lokakuunviimeisen Pankkipäivän arvoon (jäljempänä ”Merkintäpäivä”). Merkintätoimeksiannot on annettava kunkin Merkintäpäivän merkintöjä varten viimeistään Merkintäpäivänä klo 16.00 (Suomen aikaa) mennessä, jotta ne toteutetaan kyseisen Merkintäpäivän arvoon. Mikäli merkintätoimeksianto on vastaanotettu tämän ajankohdan jälkeen, merkintä toteutetaan seuraavan Merkintäpäivän arvoon. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää väliaikaisesti poiketa edellä olevasta Rahaston merkinnän toteuttamisen ajankohtaa koskevasta rajoituksesta ja toteuttaa merkintöjä muinakin aikoina, mikäli se on Rahaston toiminnan kannalta perusteltua.

Rahastoyhtiöllä on oikeus hyväksyä tai hylätä suoritettu merkintä tai merkintätoimeksianto. Mikäli Rahastoyhtiölle ei ole annettu riittäviä tietoja merkinnän toteuttamiseksi, merkintä voidaan hylätä. Merkittyjen osuuksien lukumäärä lasketaan Rahastoyhtiössä jakamalla saatu merkintämaksu, josta on vähennetty merkintäpalkkio, osuuden arvolla.

Merkittyjen osuuksien määrä lasketaan osuuden kymmenestuhannesosan (1/10000) tarkkuudella pyöristäen osuuksien määrä alaspäin. Jakojäännös lisätään Rahaston pääomaan.

Lunastus

Rahasto-osuuden omistajalla on oikeus saada Rahastoyhtiöltä lunastus rahasto-osuudestaan. Rahastoyhtiöllä on vastaavasti velvollisuus lunastaa kyseinen rahasto-osuus. Lunastuksen yhteydessä osuudenomistajan on luovutettava merkinnästä mahdollisesti annettu osuustodistus. Lunastaminen tapahtuu Rahaston varoista.

Rahasto-osuuksien lunastus voidaan toteuttaa puolivuositain tammi- ja heinäkuun viimeisen Pankkipäivän arvoon (jäljempänä ”Lunastuspäivä”). Jotta lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa toivotun Lunastuspäivän arvoon, on lunastustoimeksiannon oltava perillä Rahastoyhtiössä viimeistään toivottua Lunastuspäivää edeltävänä Lunastuspäivänä klo 16.00 (Suomen aikaa) mennessä. Maksu lunastuksesta suoritetaan asiakkaalle Lunastuspäivää seuraavana Pankkipäivänä. Asiakkaan kanssa voidaan sopia maksusta toisin. Mikäli varat lunastamiseen on hankittava myymällä Rahaston sijoituksia, tulee myymisen tapahtua ilman aiheetonta viivytystä.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä, ja lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla. Rahastoyhtiö voi kuitenkin päättää, että samaan Lunastuspäivään ehtineet lunastukset toteutetaan samanaikaisesti ja maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa.

Mikäli lunastustoimeksiantojen kokonaismäärä Lunastuspäivänä ylittää viisi (5) prosenttia Rahaston nettoarvosta, Rahastoyhtiö voi päättää viisi (5) prosenttia ylittävän osan lunastustoimeksiannoista lykkäämisestä toteutettavaksi seuraavana Lunastuspäivänä, mikäli se on rahasto-osuudenomistajien edun mukaista. Lykätyt lunastustoimeksiannot toteutetaan ensisijaisesti myöhemmin saapuneisiin lunastustoimeksiantoihin nähden.

Rahastoyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa antamalla rahasto-osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä Rahaston sääntöjen 5 §:n mukaisia sijoituskohteita siinä suhteessa kuin lunastaja omistaa Rahaston osuuksia.

Rahastoyhtiöllä on oikeus Rahastoyhtiön hallituksen erillisellä päätöksellä maksaa Lunastuspäivään mennessä tulleet kaikki lunastukset heti, mikäli Rahastoon samaan Merkintäpäivään mennessä tulleiden merkintöjen yhteismäärä ylittää kaikkien lunastustoimeksiantojen yhteismäärän.

Vaihto

Rahasto-osuuksien vaihto tästä Rahastosta toiseen Rahastoyhtiön hallinnoimaan rahastoon voidaan tehdä vain lunastamalla tämän Rahaston osuuksia ja merkitsemällä lunastuksesta saadulla rahamäärällä uusia osuuksia toisessa rahastossa.

Yleistä

Merkinnät ja lunastukset voidaan maksaa Suomessa euroissa ja muissa maissa, joissa Rahastolla on markkinointilupa, tässä Rahastoesitteessä kulloinkin mainituissa valuutoissa.

Jos rahasto-osuudenomistajan omistus uuden merkinnän tai rahastovaihdon johdosta nousee yksittäisessä rahasto-osuussarjassa yli toisen rahasto-osuussarjan minimimerkintämäärän, Rahastoyhtiö muuntaa rahasto-osuudenomistajan pyynnöstä omistuksen koskemaan sitä rahasto-osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta uusi omistus muuntohetkellä vastaa. Jos rahasto-osuudenomistajan omistus omistusaikana lunastusten tai rahastovaihtojen johdosta laskee yksittäisessä rahasto-osuussarjassa alle kyseisen rahasto-osuussarjan merkintähetken mukaisen minimimerkintämäärän on Rahastoyhtiöllä oikeus muuntaa omistus rahasto-osuudenomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioon ottaen koskemaan sitä rahasto-osuussarjaa, jonka minimimerkintämäärät määräytyvät sen markkina-alueen mukaisesti, jolla rahasto-osuudet on merkitty ja muuntaminen on mahdollista vain kyseisen markkina-alueen rahasto-osuussarjoihin.

Joustava hinnoittelumenetelmä

Rahastossa on käytössä osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan edistämiseksi täysin joustava hinnoittelumenetelmä, jolla korvataan Rahastolle aiheutuvia kaupankäyntikustannuksia ja kurssieroja sekä edistetään rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuutta. Mikäli Rahaston nettolunastusten määrä ylittää viisi (5) prosenttia Rahaston nettovarallisuudesta (NAV), voi Rahastoyhtiön hallitus päättää rahasto-osuuden arvon korjaamisesta oikaisukerrointa käyttäen alaspäin. Käytetty oikaisukerroin voi olla enimmillään viisi (5) prosenttia rahasto-osuuden julkaistusta arvosta.

Hinnasto

Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio	sijoitusaika alle 2 vuotta, palkkio 3 % sijoitusaika 2–4 vuotta, palkkio 2 % sijoitusaika yli 4 vuotta, palkkio 1 %
Hallinnointipalkkio	1,50 % NAV:sta (A-sarja, minimimerkintä 5 000 euroa) 1,10 % NAV:sta (I-sarja, minimimerkintämäärä 1 000 000 euroa)
Tuottosidonnainen palkkio	<p>Kiinteään hallinnointipalkkion ohella Rahastoyhtiö veloittaa Rahastolta tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, joka on enintään viisitoista (15) prosenttia siitä tuotosta, joka ylittää Rahaston referenssituoton. Referenssituotto on viisi (5) prosenttia per annum Rahaston toiminnan aloituspäivästä laskettuna. Rahaston tuottosidonnaista hallinnointipalkkiota laskettaessa rahaston tuotto perustuu rahasto-osuuden arvonkehitykseen ennen mahdollisen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion veloittamista.</p> <p>Rahaston referenssituotto lasketaan jokaisena Arvostuspäivänä. Myös tuottoero suhteessa referenssituottoon lasketaan päivätasolla. Mahdollisesta tuottosidonnaisesta hallinnointipalkkiosta tehdään päivittäin varaus kyseisen päivän arvonlaskentaan. Rahastoyhtiön oikeus tuottosidonnaiseen hallinnointipalkkioon määräytyy kuitenkin ainoastaan neljännesvuosittain Merkintäpäivän yhteydessä.</p> <p>Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio (mahdollinen varaus) lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti jokaisena Arvostuspäivänä seuraavasti:</p> <p>Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio = 15 prosenttia kertaa (x - y) kertaa z, missä</p> <p>x on Arvostuspäivän rahasto-osuuden arvo ennen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion veloittamista suoritettujen tuotonjaot huomioiden y on referenssituoton arvo Arvostuspäivänä z on laskentahetken rahasto-osuuksien lukumäärä Arvostuspäivänä</p> <p>Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio veloitetaan Rahastolta ainoastaan, mikäli seuraavat edellytykset täyttyvät:</p> <ul style="list-style-type: none">• Rahasto-osuuden kehityksen on ylitettävä referenssituotto, joka on kertynyt Rahaston toiminnan aloittamisen jälkeen;• Rahasto-osuuden arvon on ylitettävä aikaisempi korkein arvonsa, johon osuudenomistajien merkintä- ja/tai lunastustoimeksiantoja on voitu toteuttaa eli Rahasto seuraa nk. High Water Mark -periaatetta. <p>Mikäli rahasto-osuuden aikaisempi korkein arvo on korkeampi kuin tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion laskenta-ajankohdan referenssituotto, sovelletaan edellä olevan kohdan 2 mukaista High Water Mark -periaatetta. Tällöin verrattaessa Rahaston arvoa referenssituoton arvoon huomioidaan rahasto-osuuden arvon kehitys ainoastaan siltä osin kuin rahasto-osuuden arvo ylittää aikaisemman korkeimman arvonsa.</p>
Säilytyspalkkio	Säilytyspalkkion suuruus määräytyy säilytysyhteisön ja Rahastoyhtiön välisen säilytys sopimuksen perusteella toteutuneiden kulujen mukaan.
Merkintätilit	SEB FI4133010001168558

Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen, Rahastoyhtiön oikeus kieltäytyä toimeksiantojen toteuttamisesta sekä Rahastoyhtiön oikeus lunastaa asiakkaan rahasto-osuudet

Rahastoyhtiö voi Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä väliaikaisesti keskeyttää Rahaston osuuksien merkinnät määräajaksi, jos Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan Rahaston osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii. Tällaisia syitä voivat olla esim. seuraavat: 1) Rahastossa omistajana jo olevien osuudenomistajien kannalta ei ole tarkoituksenmukaista ottaa vastaan lisäsijoituksia Rahastoon, 2) Rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä tai 3) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssimarkkinoiden toimintaa.

Rahastoyhtiö voi Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä väliaikaisesti keskeyttää Rahaston osuuksien lunastukset määräajaksi, jos Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan Rahaston osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii. Tällaisia syitä voivat olla esim. seuraavat: 1) Rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä

riippumattomasta syystä, 2) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai metsäkiinteistömarkkinoiden toimintaa tai 3) Rahastoyhtiö voisi joutua realisoimaan Rahaston sijoituskohteita olennaisesti niiden markkina-arvoa alhaisempaan hintaan.

Rahastoyhtiöllä on oikeus Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä lunastaa yksittäisen osuudenomistajan rahasto-osuudet ilman osuudenomistajalta tullutta lunastustoimeksiantoa tai osuudenomistajan antamaa suostumusta osuudenomistajaan liittyvän painavan perusteen johdosta. Painava peruste voi olla esimerkiksi se, että asiakas listataan kansainväliselle pakotelistalle ja pakotteen vastainen toiminta tulee todennäköisesti aiheuttamaan merkittävää haittaa rahastoyhtiön toiminnalle. Rahastoyhtiö seuraa EU:n, YK:n, OFAC:n sekä Keskusrikospoliisin asettamia pakotelistoja.

Rahaston yleiskuvaus ja sijoituspolitiikka

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla Rahaston varat pääasiallisesti globaalisti metsään sijoitaviin rahastoihin sekä metsäalalla toimivien yhtiöiden osakkeisiin.

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

Rahaston varojen sijoittaminen:

Rahaston varat sijoitetaan pääasiallisesti seuraaviin kohteisiin:

1. Sellaisten yhtiöiden noteerattuihin ja noteeraamattomiin osakkeisiin, jotka toimivat pääasiallisesti metsäalalla tai metsäteollisuudessa
2. REIT-statuksen omaaviin kansainvälisiin metsää omistavien yhtiöiden osakkeisiin
3. Avoimiin ja suljettuihin metsärahistoihin ja metsätoimialaan sijoitaviin rahastoihin
4. Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa.
5. Euroalueelle varansa sijoittavien lyhyen koron rahastoihin.
6. Muihin kuin edellä kohdissa 1-5 mainittuihin sijoituskohteisiin enintään kymmenen (10) prosenttia Rahaston varoista.

Sijoitusrajoitukset:

- A) Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään kaksikymmentä (20) prosenttia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin.
- B) Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin, jotka ylittävät kymmenen (10) prosenttia Rahaston varoista saa olla enintään neljäkymmentä (40) prosenttia Rahaston varoista. Tätä rajoitusta ei sovelleta talletuksiin, eikä rajoitus koske myöskään sijoituksia yllä olevan listan kohdassa kolme mainittuihin rahasto-osuuksiin.
- C) Yksittäisestä liikkeeseenlaskijasta Rahastolle aiheutuva kokonaisvastapuoliriski saa olla enintään kaksikymmentä (20) prosenttia Rahaston varoista. Kokonaisvastapuoliriskiin sisältyy yksittäisen liikkeeseenlaskijan arvopaperit, liikkeeseenlaskijan vastaanottamat talletukset sekä annettujen vakuuksien siirtymisestä aiheutuva vastapuoliriski.
- D) Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään kaksikymmentäviisi (25) prosenttia yllä olevan listan kohtien 3 ja 5 mukaisiin yksittäisten rahastojen rahasto-osuuksiin. Yhteensä rahastosijoitukset voivat olla 100 % Rahaston varoista, jolloin Rahastolla tulee olla vähintään neljä sijoituskohdetta. Tämän kohdan rajoitukset eivät koske yllä olevan listan kohdan 3 mukaisia suljettujen rahastojen rahasto-osuuksia, joista on säädetty erikseen alempana kohdassa F.
- E) Rahastoyhtiö saa hankkia Rahaston omistukseen enintään kaksikymmentäviisi (25) prosenttia yksittäisen sijoitusrahaston, vaihtoehtorahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksista.
- F) Rahaston varoja voidaan sijoittaa yhteensä enintään kolmekymmentäviisi (35) prosenttia yllä olevan listan kohdan 3 mukaisiin suljettujen rahastojen rahasto-osuuksiin.
- G) Rahaston sijoittaessa yllä olevan listan kohdissa 3 ja 5 tarkoitettuihin rahasto-osuuksiin Rahastolta voidaan näiden sijoitusten osalta periä vuotuinen kiinteä hallinnointipalkkio, joka on enintään kaksi (2) prosenttia osuuksien arvosta. Kiinteän hallinnointipalkkion lisäksi Rahaston sijoituskohteena oleva rahasto saattaa veloittaa tuottosidonnaista hallinnointipalkkiota.
- H) Rahaston varoja voidaan sijoittaa myös Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen osuuksiin, mutta näiden osalta kiinteää hallinnointipalkkiota veloitetaan vuotuisena kiinteänä hallinnointipalkkiona enintään puoli (0,5) prosenttia. Kiinteän hallinnointipalkkion lisäksi Rahaston sijoituskohteena oleva Rahastoyhtiön hallinnoima rahasto saattaa veloittaa tuottosidonnaista hallinnointipalkkiota. Rahastoyhtiölle maksettavia merkintä- tai lunastuspalkkioita ei veloiteta Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen osalta.
- I) Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat. Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään kaksikymmentä (20) prosenttia saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

Mahdollisuus ottaa luottoa Rahaston sijoitustoimintaa varten

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun, Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 50 prosenttia Rahaston nettovarallisuudesta (Net Asset Value, "NAV").

Luottorahoitukseksi lasketaan esimerkiksi Rahaston sijoitustoimintaansa varten ottamat pankkilainat sekä Rahaston mahdollinen sopima luottolimiitti. Rahaston luottorahoitusrajoja laskettaessa sekä edellä mainittujen että mahdollisten muiden luottomuotojen yhteenlaskettu määrä on huomioitava kokonaisuutena. Luotto voidaan ottaa sekä kiinteä- että vaihtuvakorkoisena.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Rahaston koko omaisuus voidaan tarvittaessa pantata luottojen vakuudeksi.

Mikäli Rahasto hyödyntää täysin mahdollisuutensa hankkia pitkäaikaista luottorahoitusta, tarkoittaa se teoreettisesti, että Rahaston sijoitusaste on 150 prosenttia laskettuna rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamasta pääomasta. Tämä merkitsee, että Rahasto voi tehokkaasti luoda tuottoa sijoitussalkulle, joka teoriassa on puolitoistakertainen verrattuna siihen pääomaan, jonka rahasto-osuudenomistajat ovat sijoittaneet Rahastoon. Luottorahoituksen käyttö lisää Rahaston tuottopotentiaalia merkittävästi, mutta nostaa samalla Rahaston riskitasoa, koska Rahaston altistus markkinoiden kehitykselle kasvaa.

Sijoittajakohderyhmä ja suositeltu vähimmäissijoitusaika

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa arvonnousua pitkällä aikavälillä. Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa metsätoimialalle pitkäjänteisesti ja globaalisti hajautetusti sekä hyötyä metsäteollisuuden tuotteiden kysyntää kasvattavista megatrendeistä ja kestävästä puuntuotannon synnyttämästä kassavirrasta.

Huomattava osa Rahaston varoista sijoitetaan välillisesti rahastojen kautta metsäkiinteistöihin. Kiinteistösijoittaminen on lähtökohtaisesti pitkäjänteistä sijoittamista ja jo tästäkin syystä suositeltu sijoitusaika on vähintään viisi (5) vuotta, kuitenkin markkinatilanne huomioiden.

Sijoittaja vastaa rahaston soveltuvuudesta omiin sijoitustarkoituksiinsa, joten hänen tulee huolellisesti tutustua tähän esitteeseen, Rahaston avaintietoosiin ja sääntöihin. Rahastoyhtiö ei tarjoa varainhoitoa taikka muita sijoituspalveluita.

Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi sijoituksensa lunastaessaan saada takaisin vähemmän kuin hän Rahastoon sijoittaessaan alun perin sijoitti.

Rahaston arvonnousu, arvonnousun julkistaminen sekä arvonnousun periaatteet ja menetelmät

Rahaston arvonnousun laskeminen

Rahaston arvo lasketaan jokaisena Pankkipäivänä (jäljempänä "Arvonnousupäivä") vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan Suomessa euroina.

Rahastoon kuuluvat osakkeet arvonnousetaan Arvonnousupäivän julkisessa hinnanseurantajärjestelmässä vallitsevaan päätöskurssiin.

Rahasto-osuudet sekä osuudet yhteissijoitusyrityksissä arvonnousetaan kunkin rahaston Arvonnousupäivänä viimeiseen saatavilla olevaan rahasto- osuuden arvoon. Suljettujen rahastojen osuudet voidaan arvonnousta myös rahastoa hallinnoivan rahastoyhtiön Rahastoyhtiölle toimittamaan indikaatiiviseen osuuden arvoon.

Talletukset arvonnousetaan Arvonnousupäivänä huomioiden niiden pääoma ja pääomalle jaksotettu korko. Rahaston ottamat luotot arvonnousetaan samojen periaatteiden mukaan.

Rahaston valuuttamääräisten varojen ja velkojen arvo muutetaan euroiksi käyttäen pääsääntöisesti Arvonnousupäivän viimeisimpiä yleisesti saatavilla olevia julkistettavia valuuttakursseja.

Jos Rahaston käyttämälle sijoituskohteelle ei ole saatavissa edellä mainittua luotettavana pidettävää ja käypää arvoa tai kyse on jostain muusta kuin edellä mainitusta sijoituskohteesta, kyseinen sijoituskohteeseen arvonnousetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten periaatteiden mukaan.

Rahasto-osuuden arvonnousun laskeminen

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvonnousun jokaiselle Arvonnousupäivälle. Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvonnousupäivää seuraavana Pankkipäivänä Rahastoyhtiön internetsivulla. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroina. Rahasto-osuuden arvo on Rahaston nettovarallisuus (NAV) jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä. Rahasto-osuuden arvo lasketaan neljän (4) desimaalin tarkkuudella.

Tieto rahasto-osuuden arvonnoususta on saatavilla Rahastoyhtiöstä ja Rahastoyhtiön internetsivuilta.

Rahaston arvonlaskennan mahdollisten virheiden käsittely

Rahastoyhtiö ylläpitää luetteloa Rahaston mahdollisista arvonlaskennan virheistä. Luettelo on nähtävillä Rahastoyhtiössä. Mahdolliset arvonlaskennan virheet korjataan Finanssivalvonnan sekä Rahastoyhtiön sisäisten menettelytapaohjeiden mukaisesti.

Rahaston olennaisen virheen raja on 0,5 % tai sitä enemmän Rahaston pääomasta.

Kulut ja palkkiot

Merkintä- ja lunastuspalkkiot

Sijoittajalta veloitetaan erillisinä palkkioina merkintäpalkkio ja lunastuspalkkio, jotka vähennetään suoraan tehtävän rahasto-osuuksien merkinnän arvosta taikka sijoittajalle maksettavasta rahasto-osuuksien lunastushinnasta. Palkkioiden määrät on esitetty edellä tässä esitteessä kohdassa ”Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot”.

Kiinteä hallinnointipalkkio

Rahaston varoista maksetaan Rahastoyhtiölle kiinteä hallinnointipalkkio korvauksena Rahaston hallinnoinnista. Kiinteä hallinnointipalkkio vähennetään suoraan Rahaston arvosta. Kiinteän hallinnointipalkkion määrä on esitetty edellä tässä esitteessä kohdassa ”Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot”. Palkkion määrä lasketaan jokaisena Arvostuspäivänä ja suoritetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen.

Rahaston suoraan maksamia kustannuksia on käsitelty jäljempänä tässä esitteessä.

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio

Rahastoyhtiö perii lisäksi Rahastolta tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, jonka määräytyminen on esitetty edellä tässä esitteessä kohdassa ”Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot”.

Säilytyspalkkio

Rahaston arvopapereiden säilyttämisestä ja Säilytysyhteisön muista lakiin perustuvista tehtävistä maksetaan Säilytysyhteisölle Rahaston varoista palkkio, joka perustuu Säilytysyhteisön ja Rahastoyhtiön väliseen säilytys sopimukseen. Säilytyspalkkiona maksetaan Säilytysyhteisön kuukausittain laskuttamat Rahaston varojen säilyttämisestä aiheutuneet todelliset kustannukset.

Muut Rahaston varoista veloitettavat kulut

Rahaston varoista voidaan lisäksi maksaa muita sellaisia kuluja, jotka liittyvät olennaisesti sijoitustoimintaan. Näitä kuluja voivat olla esimerkiksi kaupankäynnin selvitykseen liittyvät Säilytysyhteisön perimät tapahtumamaksut, arvopapereiden siirrosta ja/tai kirjaamisesta eri alisäilyttäjien ylläpitämien rekistereiden välillä ja näitä koskevien kolmansien osapuolten palveluihin liittyvät ulkomaisen alisäilyttäjän perimät toimenpidemaksut sekä olennaisesti sijoitustoimintaan liittyvät pankkikulut. Rahasto maksaa myös mahdollisen lainarahoituksen korot ja muut rahoituskulut. Kaikki Rahaston varoista veloitettavat kulut on vähennetty rahasto-osuuden julkaistusta arvosta.

Muut maksut

Rahastoyhtiö perii hinnastonsa mukaisen toimenpidemaksun seuraavista toimenpiteistä: osuustodistuksen toimittaminen, omistusoikeuden vaihtumisen kirjaaminen, mikäli osuudet luovutetaan kolmannelle ja panttausmerkintä osuusrekisteriin.

RAHASTON RISKIT

Rahastosijoittamiseen liittyvät yleiset riskit

Sijoittamiseen liittyy aina riski. Riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituksen tuottoon liittyy epävarmuutta. Tämä tarkoittaa mahdollisuutta saada sijoituksesta oletettua heikompa tuottoa ja myös mahdollisuutta menettää sijoitetut varat kokonaan.

Rahaston arvo voi nousta tai laskea merkittävästikin. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoittaja voi rahasto-osuuksia lunastaessaan saada vähemmän varoja kuin hän on alun perin Rahastoon sijoittanut.

Toimialariski

Tietylle toimialalle tai sektorille keskittyneiden rahastojen arvonkehitys voi poiketa merkittävästi muista sijoitusrahastoista ja muista eri toimialoille hajautetuista sijoitusmuodoista.

Kiinteistösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi Rahaston arvoon. Kiinteistösektoriin liittyvää toimialariskiä pyritään pienentämään sijoituskohteiden valinnalla ja aktiivisella Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamisella.

Rahaston riskiin vaikuttaa myös se, että Rahasto keskittyy sijoitustoiminnassaan metsäkiinteistöihin. Sijoittajan tulee sijoituspäätöstään tehdessään huomioida, että keskittyneisyys tiettyihin kiinteistötyyppeihin on omiaan kasvattamaan riskiä Rahaston arvonmuutoksille.

Osakemarkkinakehitykseen liittyvä riski

Osakemarkkinasijoituksiin liittyy aina riski sijoitusten markkina-arvon muutoksista. Riskiin vaikuttavat osakemarkkinoiden yleinen kehitys, talouskehitys, kohdetoimialan kehitys sekä riski siitä, että Rahaston noudattama sijoitusnäkemys epäonnistuu. Tällöin Rahaston osake- ja osuussijoitusten arvonkehitys voi vaihdella. Riskejä pyritään pienentämään valikoimalla sijoituskohteet huolellisesti ja hajauttamalla osakemarkkinasijoitukset ja sijoitukset muihin listattuihin osuuksiin mahdollisuuksien mukaisesti useampaan kohdeyritykseen.

Valuuttakurssiriski

Euroalueen ulkopuolisiin maihin sijoitettaessa sijoituksiin voi liittyä valuuttakurssiriski, jolla voi olla vaikutusta Rahaston euromääräiseen tuottoon. Valuuttariskiä ei sitouduta suojaamaan miltään osin.

Likviditeettiriski ja markkinoiden toimivuuteen liittyvät riskit

Rahaston likviditeettiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa Rahaston varoja ei saada realisoiduksi siinä ajassa kuin rahasto-osuudenomistajan tekemä rahasto-osuuksien lunastustoimeksianto tulisi toteuttaa tai realisaation hinnoittelu ei olisi kohtuullinen.

Likviditeettiriskiä kasvattaa se, että huomattava osuus Rahaston varoista on välillisesti sijoitettuna metsäkiinteistöihin, joiden myyminen voi kestää kauan. Sama koskee tilannetta, jossa Rahaston omistamilla arvopapereilla käydään vain vähäisessä määrin kauppaa.

Kaupanteko heikossa likviditeettitilanteessa voi vaikuttaa voimakkaasti kauppahintaan, jolloin likviditeettiriski voi toteutua. Likviditeettiriski voi toteutua myös, jos markkinapaikan kaupankäyntiin kohdistuu toimintakatkoksia tai muita teknisiä ongelmia.

Likviditeettiriskiä pyritään pienentämään pitämällä tarvittaessa osa Rahaston varoista likvideinä varoina, kuten esimerkiksi pankkitalletuksina, ja pitämällä Rahaston velkaisuusaste sellaisena, että Rahasto voi kasvattaa vieraan pääoman määrää ja siten turvata likviditeettiä.

Rahastoyhtiö ei kuitenkaan sitoudu mihinkään tiettyyn käteisvarojen määrään taikka siihen, että velkaisuusastetta rajoitettaisiin muutoin kuin mitä Rahastoa koskevassa lainsäädännössä ja määräyksissä sekä Rahaston säännöissä on määrätty lainoitusasteen osalta.

Sijoittajan tulee sijoituspäätöstä tehdessään huomioida, että Rahaston sijoituspolitiikka on pitkäjänteistä, Rahasto on tarkoitettu pitkäkestoiseen sijoittamiseen ja että rahasto-osuuksien lunastukseen liittyy likviditeettiriskiä, jolla voi olla vaikutusta sekä rahasto-osuuden lunastuksen toteutusajakautuun että mahdollisesti myös Rahastosta saatavan tuoton määrään.

Rahasto-osuuksien lunastukset voivat edellyttää pitkänkin ajan ja lunastukset voidaan myös tietyissä tilanteissa keskeyttää.

Maantieteellinen riski

Tietyille maantieteelliselle alueelle sijoittavan rahaston sijoituksiin liittyy maantieteellinen riski. Tällä riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisilla olosuhteilla voi olla merkittävää ja ennakoimatonta vaikutusta Rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen.

Sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen tulevaisuuden odotukset ja niiden muutokset voivat vaikuttaa nopeasti ja ennalta-arvaamattomasti Rahaston tuottoon. Rahaston tuotto voi tällöin poiketa merkittävästi yleisestä maailmanlaajuisesta taloudellisesta kehityksestä ja jonkin toisen maantieteellisen alueen kehityksestä.

Rahaston välillisesti tekemät kiinteistösjoitukset voivat kohdentua myös sellaisille alueille, joilla kiinteistökohteiden realisoiminen on haasteellista, arvonmuutokset voivat olla ennalta-arvaamattomia ja kiinteistökohteiden realisoiminen voi viedä pitkähkön ajan. Tällä voi olla merkittäväkin vaikutusta Rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen.

Yhdessä toimialariskin kanssa maantieteellinen riski voi aiheuttaa Rahaston tuottoon merkittäviäkin vaihteluita ja riskejä erityisesti lyhyellä aikavälillä.

Rahaston sijoitukset tehdään Salkunhoitajan näkemyksen perusteella, jolloin maantieteelliseltä riskiltä ei välttämättä voida välttyä. Lisäksi maantieteellistä riskiä voidaan myös tietoisesti ottaa, mikäli se vastaa Salkunhoitajan näkemystä.

Yleiset operatiiviset riskit

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan riskiä, joka aiheutuu esimerkiksi ulkoisista tekijöistä, teknologiasta, tai henkilöstön, organisaation tai sisäisten prosessien puutteellisesta toiminnasta. Operatiivisiin riskeihin voidaan lukea myös mahdolliset henkilöstövaihdokset ja organisaatiomuutokset. Operatiivisiin riskeihin lukeutuu myös riski siitä, että Rahaston palveluntarjoajan toiminta joltakin osin on puutteellista tai häiriintynyt siten, että sovittua tuotetta tai palvelua ei voida toimittaa Rahastolle tai Rahaston sijoituskohteelle. Operatiiviset riskit voivat haitata Rahaston toimintaa ja sitä kautta vaikuttaa Rahaston arvonmuodostukseen. Operatiivisiin riskeihin varaudutaan varamiesjärjestelyin, varajärjestelmin ja toiminnan jatkuvuussuunnittelulla.

Vieraan pääoman käyttöön liittyvä riski

Rahastolla saattaa olla mahdollisuus käyttää velkarahoitusta toiminnassaan ja pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Velkarahoituksen käyttöön liittyy aina riskejä, joilla voi olla vaikutusta rahaston sijoitustoimintaan, tuottoon taikka lunastusten toteuttamiseen.

Force majeure -riskit ja muut riskit

Force majeure -riskillä tarkoitetaan sopimuksista riippumattomia, ennalta arvaamattomia ja ylivoimaisia seurauksia aiheuttavia tekijöitä. Tällaisia riskejä voivat olla esimerkiksi sodat, luonnonkatastrofit, kapinat ja työtaistelutoimenpiteet. Force majeure -riskien realisoiduminen voi vaikuttaa Rahaston sijoitusten arvoon, mahdollisuuksiin käydä kauppaa sijoituskohteilla ja myös esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastusten aikatauluihin.

Rahaston toimintaa ja sijoituksia kohtaan voi olla olemassa sellaisia riskejä, joita ei ole voitu yksilöidä. Tällaisilla riskeillä voi olla merkittävääkin vaikutusta Rahaston varojen arvostukseen ja Rahaston tuottoon. Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy riski sijoitettujen varojen menettämisestä osittain tai kokonaan.

Rahastoyhtiön riskienhallintaperiaatteet

Rahastoyhtiöllä on sen hallituksen hyväksymät riskienhallintaperiaatteet, joissa kuvataan menettelytavat yhtiön ja sen hoitamien rahastojen toiminnassa esiintyvien riskien jatkuvaan seuraamiseen ja hallintaan.

KESTÄVYYSRISKIEN HUOMIOON OTTAMINEN

Kestävyysriskeillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla sijoituksen arvoon tosiasiallinen tai mahdollinen kielteinen olennainen vaikutus.

UB Metsä Globalin metsäsijoitustoiminnassa kestävyysriskit on otettu huomioon siten, että UB Metsä Global sijoittaa vain sellaisiin rahastoihin, jotka hoitavat ja käyttävät metsiä kansallisten kestävä metsätalouden standardien mukaisesti. UB Metsä Globalin osalta kestävyysriskinä on huomioitu se, että rahasto sijoittaa myös ETA-alueen ulkopuolisiin maihin, joissa maanomistussuhteissa voi olla epäselvyyksiä. Tätä riskiä pyritään kuitenkin hallitsemaan sillä, että sijoituskohdetta valittaessa varmistetaan sopimuksin, että sijoituskohde ei sijoita alueisiin, joilla on epäselvyyksiä maanomistuksessa tai -käytössä. Lisäksi sijoituskohteiden osalta varmistutaan sopimuksin, että sijoituskohteita hallinnoivat tahot toimivat kestävien toimintatapojen mukaisesti.

UB:n arvion mukaan vastuullisesti tuotetut puupohjaiset tuotteet korvaavat kestävällä tavalla uusiutumattomista materiaaleista valmistettuja tuotteita, mikä osaltaan vaikuttaa positiivisesti sijoituskohteiden ja siten myös UB Metsä Globalin tuottoon. Puuraaka-aine on kestävästi tuotettu ja itseensä hiiltä sitova raaka-aine.

UB Metsä Global –rahasto sijoittaa globaalisti. Yhtenä kestävyysriskinä tältä osin on tunnustettu ETA-alueen ulkopuolelle tehtävät sijoitukset, joiden osalta ei välttämättä tunneta riittävästi paikallista lainsäädäntöä. Paikallinen lainsäädäntö ei välttämättä ole samalla tasolla kuin EU-alueen kestävyysääntely. Tämän riskin hallinnoimiseksi UB Metsä Global tekee osakesijoitustoiminnassa kaikista sijoituskohteista sekä taloudellisen analyysin että ESG-analyysin. ESG-analyysissä on huomioitu sijoituskohteiden ESG-tekijöiden kannalta olennaisimmat riskit ja mahdollisuudet. Tämä tarkoittaa esimerkiksi, että sijoituskohteen toiminnassa on otettu huomioon ympäristölliset ja yhteiskunnalliset vaikutukset sekä hyvät hallintotavat yrityksen toiminnassa. Kestävyysriskit otetaan huomioon käyttämällä apuna ulkopuolisen palvelun tarjoajan toimittamaa dataa, josta tarkastetaan jokaisen rahaston potentiaalisen sijoituskohteen saama ns. ESG-arvosana. Mikäli potentiaalinen sijoituskohde ei ole saavuttanut riittävän korkeaa, eli toimialansa tasoon nähden keskimääräistä parempaa ESG-arvosanaa, poissuljetaan kohde rahaston sijoitusvaihtoehdoista. ESG-arvosana perustuu yhtiöiden analysointiin ja arviointiin sen perusteella, miten hyvin ne huomioivat ESG-riskit ja -mahdollisuudet toiminnassaan. Yhtiöitä vertaillaan oman toimialansa sisällä. Hyvän ESG-arvosanan katsotaan tuovan ennustettavuutta sijoituskohteen tuottoon ja se on edellytyksenä, että rahasto voi sijoittaa kyseiseen yhtiöön.

Edellä kuvattua yhtiöarviointia tehdään myös sijoituspäätösten jälkeen säännöllisin väliajoin yhtiöiden raportoinnin yhteydessä. Yhtiövalinta tehdään analysoimalla sekä taloudellisia tekijöitä että ESG-tekijöitä. Myös yhtiöiden mahdollisia kestävyysriskeihin liittyviä rikkeitä seurataan jatkuvasti.

VEROTUS

Yleistä

Erikoissijoitusrahastot ovat Suomen lainsäädännön mukaan tuloverosta vapaita yhteisöjä, jotka eivät näin ollen maksa veroa esimerkiksi luovutusvoitoistaan, Suomesta saaduista osingoistaan tai korkotuloistaan. Ulkomailta saaduista tuloistaan, kuten esimerkiksi osinkotuloistaan, sijoitusrahasto saattaa olla velvollinen maksamaan asianomaiseen maahan lähdeveroa, jonka suuruus määräytyy paikallisen lainsäädännön ja verosopimuksen mukaan.

Osuudenomistajan verotus

Verotusta koskevat tiedot perustuvat Suomessa tammikuussa 2021 voimassa olevaan verolainsäädäntöön sekä oikeus- ja verotuskäytäntöön.

Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden rahastosijoitusten verotukseen

Rahastojen tuotto-osuuksille maksettava vuotuinen tuotto ja rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä mahdollisesti syntyvä luovutusvoitto ovat pääomatuloa, josta perittävä pääomatulovero on 30 %. Siltä osin kuin verotettavat pääomatulot ylittävät verovuonna 30 000 euroa, pääomatuloveron määrä on 34 %. Rahasto-osuuksien vaihtoa toisen rahaston rahasto-osuuksiin käsitellään verotuksessa lunastuksena ja uutena merkintänä, joka siis realisoii luovutusvoiton tai -tappion. Jos rahaston tuotto-osuuksia vaihdetaan saman rahaston kasvuosuuksiin tai päinvastoin, ei verotettavaa luovutusvoittoa (tai -tappiota) realisoidu.

Tuotto-osuuksille maksettavasta vuotuisesta tuotosta Rahastoyhtiö perii veron tuotonmaksun yhteydessä ennakonpidätyksenä. Rahastoyhtiö ilmoittaa veroviranomaisille vuoden lopun rahasto-osuuksien omistukset ja vuoden aikana tehdyt rahasto-osuuksien lunastukset sekä tuotto-osuudenomistajille maksetut tuotot niistä suoritettuine ennakonpidätyksineen. Rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä mahdollisesti syntyvästä luovutusvoitosta ei toimiteta ennakonpidätystä, vaan osuudenomistajan on itse ilmoitettava syntynyt luovutusvoitto esitäytetyn veroilmoituksen täydennyksenä. Luovutusvoitto lasketaan joko vähentämällä lunastushinnasta merkintä- hinta sekä voiton hankinnasta aiheutuneet kulut (mahdolliset merkintä- ja lunastuspalkkiot) tai vaihtoehtoisesti hankintameno-olettamalla laskettu hankintameno. Vähintään 10 vuotta omistettujen rahasto-osuuksien hankintamenoa saa hankintameno-olettamaa käytettäessä vähentää 40 % ja lyhyemmän aikaa omistettujen osalta 20 % lunastushinnasta.

Vuonna 2015 lunastuksen (tai vaihdon) yhteydessä mahdollisesti syntyneen luovutustappion voi vähentää verotuksessa verovuoden ja sitä seuraavien viiden vuoden aikana syntyvistä veronalaisista luovutusvoitoista. Vuonna 2016 tai sen jälkeen lunastuksen (tai vaihdon) yhteydessä mahdollisesti syntyvän luovutustappion voi vähentää verotuksessa kyseisen verovuoden kaikista pääomatuloista. Mikäli pääomatulot eivät riitä luovutustappioiden vähentämiseen, jäännös vahvistetaan verovuoden luovutustappioksi. Jäännöstä ei huomioida ansiotulojen veroista tehtävää alijäämähyvitystä laskettaessa. Verovuoden vahvistettu luovutustappio voi tulla vähennettäväksi viiden seuraavan vuoden aikana luovutusvoitoista tai muista pääomatuloista.

Luovutusvoitot eivät kuitenkaan ole veronalaista tuloa, jos verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1 000 euroa. Verovuonna syntyneet luovutustappiot eivät puolestaan ole vähennyskelpoisia, jos sekä verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut hankintamenot että yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1 000 euroa. Mainittuja 1 000 euron rajoja laskettaessa otetaan huomioon myös muut luovutukset kuin rahasto-osuuksien lunastukset, ei kuitenkaan verovapaiksi säädettyjä luovutuksia eikä tavanomaisen koti-irtaimiston tai muun siihen rinnastettavan henkilökohtaiseen käyttöön tarkoitetun omaisuuden luovutuksia.

Lunastettaessa vain osa rahasto-osuuksista, katsotaan rahasto-osuudet lunastetuiksi hankintajärjestyksessä siten, että ensiksi hankitut rahasto-osuudet lunastetaan ensiksi. Sijoittaja voi kuitenkin lunastuksen yhteydessä päättää, mitkä rahasto-osuudet hän lunastaa, jolloin hankintameno määräytyy näiden osuuksien perusteella.

Sijoittajan tulee huomata, että verokohtelu määräytyy kunkin asiakkaan yksilöllisten olosuhteiden mukaan ja verokannat ja muut verotusta koskevat seikat voivat muuttua. Rahastoyhtiö ei vastaa verolainsäädännössä, oikeus- tai verotuskäytännössä tapahtuvista muutoksista eikä näiden mahdollisten muutosten huomioon ottamisesta. Tarkempaa tietoa on saatavilla Verohallinnon osoitteessa www.vero.fi. Lisätietoja antavat myös vero toimistot.

Suomessa rajoitetusti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Suomessa rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen henkilön saamaan tuotto-osuuksille maksettavaan vuotuisen tuottoon sovelletaan lähdeverolakia (laki rajoitetusti verovelvollisen tulon ja varallisuuden verottamisesta 11.8.1978/627). Lähdeveron suuruus on 30 %, ellei Suomen ja ao. valtion välisessä verosopimuksessa ole sovittu alemmasta verokannasta. Eräissä tapauksissa lähdeverolaissa on säädetty esimerkiksi EU:n jäsenvaltioissa asuvien osalta siitä, ettei lähdeveroa peritä. Rahastoyhtiö on velvollinen perimään mahdollisen lähdeveron. Rahastoyhtiö antaa maksamistaan tuotoista, pidätetystä lähdeverosta ja rahasto-osuuksien lunastuksista vuosi-ilmoituksen veroviranomaisille. Luovutusvoitot verotetaan saajansa asuinvaltiossa. Suomessa rajoitetusti verovelvollisten rahasto-omistusten lopullinen verotus riippuu siten paitsi Suomen ja

verovelvollisen asuinvaltion verosäännöksistä niin myös Suomen ja asianomaisen henkilön verotuksellisen asuinvaltion välillä mahdollisesti solmitun verosopimuksen sisällöstä ja vaihtelee täten riippuen siitä, mikä on verovelvollisen asuinvaltio.

Mikäli sijoittaja on epävarma verotuksellisesta asemastaan, tulee hänen olla yhteydessä paikallisiin veroviranomaisiin tai muihin veroasiantuntijoihin.

MUUT TIEDOT

Tilintarkastajat

UB Rahastoyhtiö Oy:n ja sen hallinnoimien erikoissijoitus- ja sijoitusrahastojen tilintarkastajaksi on valittu KHT-yhteisö Oy Tuokko Ltd, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Janne Elo ja varatilintarkastajana KHT Mika Järvinen.

Rahasto-osuudenomistajien kokous

Rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka jos tilintarkastaja, hallituksen riippumaton jäsen tai rahasto-osuudenomistajat, joilla on yhteensä vähintään yksi kahdeskymmenesosa kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Rahastoyhtiö on velvollinen tiedottamaan rahasto-osuudenomistajia sääntöjen 16 §:ssä määrätyllä tavalla saamastaan Sijoitusrahastolain 26 luvun 9 §:ssä tarkoitetun kokouksen koolle kutsumista koskevasta aloitteesta tai muusta rahasto-osuudenomistajan kokousaloitteesta, jollei kokouksen koolle kutsumista esittäväällä rahasto-osuudenomistajalla ole edellä mainittua vähimmäisomistusta. Rahastoyhtiö voi perustellusta syystä kieltäytyä tiedottamisesta, jos se katsoo, ettei kokouksen järjestämiselle ole perustetta. Rahastoyhtiön on ilmoitettava tällaisesta kieltäytymisestään ja kieltäytymisen perusteesta kokouksen koolle kutsumista esittäneelle rahasto-osuudenomistajalle.

Rahaston käyttämät asiamiehet ja toimintojen ulkoistaminen

Rahastoyhtiö on ulkoistanut Rahaston salkunhoidon sekä osin myynnin ja markkinoinnin samaan konserniin kuuluvalle UB Omaisuudenhoito Oy:lle. Rahastoyhtiö vastaa itse kulloinkin hallinnoimiensa rahastojen riskienhallinnasta.

Rahastoyhtiö käyttää ulkopuolisia palveluita liittyen sääntösten noudattamisen valvontaan (compliance), sisäiseen tarkastukseen, tietotekniikkaan sekä myyntiin ja markkinointiin. Lisäksi Rahasto voi käyttää operatiivisten toimintojensa osalta ulkopuolisia palveluntarjoajia kiinteistövarallisuuden hallinnointiin ja hoitoon liittyvissä tehtävissä.

Rahastojen omistajaohjauksen tavoitteet

Rahastoyhtiön omistajaohjauksen tarkoitus on ennen kaikkea osuudenomistajien yhteisten etujen valvominen siten, että omistajapolitiikan tulee pyrkiä rahastojen omistusten pitkän tähtäimen arvonnousuun. Osuudenomistajien yhteinen etu tarkoittaa osuudenomistajien rahasto-omistusten mahdollisimman hyvää kehitystä suhteessa rahastojen säännöissä määriteltyihin sijoituspolitiikkoihin ja riskitasoihin.

Rahastoyhtiön hallinnoimissa rahastoissa olevien osakeomistusten äänivallan käyttämisestä päätetään aina tapauskohtaisesti Rahastoyhtiön hallituksessa. Yhtiökokouksiin osallistutaan vain poikkeustapauksissa, silloin kun yhtiökokouksessa on käsiteltävänä asia, jonka Rahastoyhtiön hallitus katsoo olevan sijoituskohteena olevan yhtiön osakkeiden arvonkehityksen kannalta erityisen merkittävä. Hallitus antaa kussakin tapauksessa yksityiskohtaiset äänestysohjeet.

Rahastoyhtiö julkaisee Rahaston puolivuotiskertomuksessa ja vuosikertomuksessa tiedot siitä, miten äänioikeutta on katsauskaudella käytetty.

Maksut tai palkkiot kolmansille osapuolille

Rahastoyhtiö voi maksaa Rahaston merkintä- tai lunastustoimeksiantoja vastaanottaville Rahastoyhtiön asiamiehille palkkioita rahastomyynnin perusteella. Palkkioiden määrä voi perustua rahastomerkintöjen ja/tai -lunastusten suuruuteen tai olemassa olevaan rahastokantaan. Palkkioiden tarkoituksena on kattaa Rahaston merkinnöistä, lunastuksista ja hallinnoinnista asiamiehelle mahdollisesti aiheutuvia kuluja. Palkkioilla pyritään edistämään myös asiakaspalvelua sekä mahdollistamaan asiamiehen toimiminen Rahastoyhtiön asiamiehenä. Maksut tai palkkiot kolmansille osapuolille eivät vähennä asiakkaalle Rahastosta kertyvää tuottoa eikä palkkion maksaminen siten ole asiakkaan edun vastaista.

Toimeksiantojen hoitamista koskevat periaatteet

Rahastoyhtiöllä on käytössä toimeksiantojen huolellista hoitamista koskevat periaatteet, jossa kuvataan ne menettelytavat, joita Rahastoyhtiö noudattaa hoitaessaan rahoitusvälineitä koskevia toimeksiantoja hallinnoimiensa sijoitusrahastojen lukuun. Rahastoyhtiö ei itse toteuta rahastojen kaupankäyntiä koskevia toimeksiantoja. Rahaston salkunhoito on ulkoistettu UB-konserniyhtiölle UB Omaisuudenhoito Oy:lle. Ulkoistettu salkunhoito ei välttämättä toteuta itse rahaston toimeksiantoja, vaan voi

antaa toimeksiannot ulkopuolisen välittäjän toteutettavaksi parhaan toteutuksen varmistamiseksi. Luettelo käytettävistä välittäjistä on tarvittaessa saatavilla osoitteesta www.unitedbankers.fi/ojy/asiakasinformaatio.

Toimeksiantoja rahastojen puolesta toteuttaessa ja välittäessä salkunhoitajat pyrkivät sijoitusrahaston kannalta parhaaseen mahdolliseen tulokseen ottaen huomioon hinnan, kustannukset, nopeuden, liiketoimen toteuttamisen ja selvityksen todennäköisyyden, toimeksiannon suuruuden ja luonteen sekä muut toimeksiannon toteuttamisen kannalta olennaiset tekijät. Näiden tekijöiden suhteellinen merkitys määritetään seuraavin perustein:

- sijoitusrahaston tavoitteet, sijoituspolitiikka ja erityiset riskit
- toimeksiannon erityispiirteet
- toimeksiannon kohteena olevien rahoitusvälineiden erityispiirteet
- niiden toteuttamispaikkojen erityispiirteet, joihin toimeksianto voidaan ohjata

Toimeksiannon vastaanottanut arvopaperinvälittäjä toteuttaa toimeksiannot oman toteutuspolitiikkansa mukaisesti ja parhaalla mahdollisella tavalla. Mikäli salkunhoito välittää toimeksiannon se pyrkii välittämään sen taholle, joka tarjoaa parhaat mahdollisuudet taata paras toteutus.

Rahastojen toimeksiantoja voidaan toteuttaa säännellyllä kauppapaikalla tai sen ulkopuolella. Rahastojen toimeksiantoja ei pääsääntöisesti yhdistetä toisiinsa. Toimeksiantoja voidaan kuitenkin yhdistää toisiinsa, mikäli tästä ei todennäköisesti ole haittaa millekään yhdistettävien toimeksiantojen osapuolille ja yhdistämiseen sovelletaan käytössä olevia toimeksiantojen kohdentamisperiaatteita. Rahastoyhtiön kanssa samaan konserniin kuuluva yhtiö tai asiakas voi olla rahaston lukuun toteutettavan toimeksiannon vastapuolena.

Rahastoyhtiö seuraa säännöllisesti toimintaperiaatteidensa tehokkuutta ja ulkoistettujen yhteistyökumppanien välittämien tai toteuttamien toimeksiantojen laatua sekä tarvittaessa korjaa mahdolliset puutteet.

Rahastoyhtiön palkitsemisjärjestelmä

UB Rahastoyhtiö Oy:ssä sovellettavat palkitsemisjärjestelmät perustuvat United Bankers -konsernin palkitsemisjärjestelmään, joka on konsernin liiketoimintastrategian, tavoitteiden ja arvojen mukainen sekä vastaa yhtiön pitkän aikavälin etua ollen samalla sopusoinnussa sekä lainsäädännön että hyvän ja tehokkaan riskienhallinnan kanssa. Palkitsemisjärjestelmä on UB Rahastoyhtiö Oy:n hallituksen hyväksymä ja lisätietoja palkitsemisjärjestelmästä on saatavilla suomeksi Internet-sivustolla www.unitedbankers.fi.

Etämyynti

Rahastotoimeksiannoissa ei ole peruuttamisoikeutta. Tällaisia toimeksiantoja ovat esimerkiksi Rahaston merkinnät, vaihdot ja lunastukset. Asiakas voi edellä kohdassa "Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot" kuvattua Rahaston sääntöjen mukaista menettelyä noudattaen lunastaa omistamansa rahasto-osuudet.

Etämyyntiä koskevat ennakkotiedot, sopimusehdot ja asiakaspalvelu annetaan Suomen lainsäädännön mukaisesti suomen kielellä.

Valvova viranomainen

Rahastoyhtiötä ja Rahastoa valvoo Finanssivalvonta, PL 103, 00101 Helsinki, puh. 010 831 51, faksi 010 831 5328 ja sähköposti kirjaamo@finanssivalvonta.fi.

Erimielisyyksien ratkaisu

Rahastoyhtiön toimintaan, palveluun ja sopimukseen liittyvissä asioissa asiakkaan tulee ensisijaisesti ottaa yhteyttä Rahastoyhtiöön. Rahastoyhtiölle tulee viipymättä ilmoittaa palveluun liittyvästä virheestä ja siihen mahdollisesti liittyvästä vaatimuksesta. Mikäli erimielisyyteen ei neuvotteluin löydy ratkaisua, asiakas voi kääntyä Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan puoleen saadakseen sieltä palveluihin liittyvää tietoa sekä tarvittaessa saattaa erimielisyydet Arvopaperilautakunnan käsiteltäväksi.

Vakuutus ja rahoitusneuvonnan yhteyshenkilöt ovat:

Vakuutus- ja rahoitusneuvonta, Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki. Sähköposti info@fine.fi puh. 09 6850 120.

Lisätietoja ja yhteydenottolomake osoitteessa www.fine.fi.

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.



- RAHASTOYHTIÖ -

UB Rahastoyhtiö Oy

Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki

puh. 09 2538 0280

faksi 09 2538 0259

www.unitedbankers.fi