

## Tarkoitus

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineis-  
toa. 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 Global (jatkossa "Rahasto")  
ISIN: FI4000496500 (A, tuotto-osuussarja) • FI4000496518 (I, tuotto-osuussarja)  
PRIIP-tuotteen kehittäjä: UB Rahastoyhtiö Oy, Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki. Puh. +358 (0)9 25 380 280,  
sähköposti: [rahasto@unitedbankers.fi](mailto:rahasto@unitedbankers.fi), verkkosivut: [www.unitedbankers.fi](http://www.unitedbankers.fi)

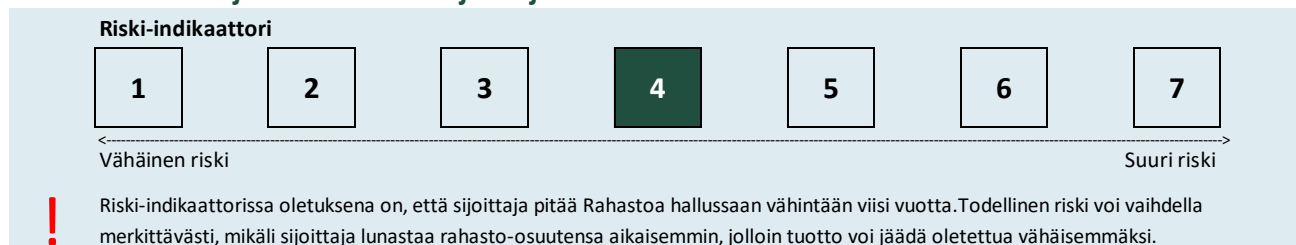
Rahasto on hyväksytty Suomessa ja sitä hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy, jolla on toimilupa Suomessa. UB Rahastoyhtiö  
Oy:tä sekä Rahastoa valvoo Suomessa Finanssivalvonta. Avaintietoasiakirja on laadittu 12.1.2023.

## 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 lopet-  
taa Rahasto ja lunastaa sijoittajien rahasto-osuudet. Sijoittaja voi merkitä Rahastoa  
tammi-, huhti, heinä- ja lokakuun viimeisenä pankkipäivänä ja lunastaa Rahastoa tammi-  
ja heinäkuun viimeisenä pankkipäivänä. Lisätietoa löytyy Rahaston säännöistä.
- Tavoitteet:** Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä saavuttaa keskimäärin 5–7  
%:n vuotuinen tuotto. Rahaston varat sijoitetaan globaalisti metsäkiinteistöihin, metsä-  
teollisuusyhtiöiden osakkeisiin sekä REIT-muotoisiin metsää omistaviin yhtiöihin. Sijoi-  
tukset metsäkiinteistöihin tehdään välillisesti rahastojen kautta. Rahasto sijoittaa met-  
sätoimialalle pitkäjänteisesti ja globaalisti hajautetusti sekä pyrkii hyötymään metsäteol-  
lisuuden tuotteiden kysyntää kasvattavista megatrendeistä ja kestäväen puuntuotannon  
synnyttämästä kassavirrasta. Rahaston tuotto sijoitetaan uudelleen. Tuotto määräytyy  
sijoituskohteina olevien arvopaperien arvovaihtelun perusteella. Rahastolla ei ole ver-  
tailuindeksiä.
- Kenelle tämä tuote:** Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa globaalisti metsään ja metsäteollisuuteen  
on tarkoitettu: sekä hyötyä metsätoimialan megatrendeistä. Sijoittajan sijoitushorisontti tulisi olla vä-  
hintään viisi vuotta. Sijoittajan tulee ymmärtää, että Rahastolla ei ole minkäänlaista pää-  
omaturvaa, 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 rahoitus-  
markkinoista.

### Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?



Yleinen riski-indikaattori ilmaisee Rahaston riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka toden-  
näköisesti Rahastolla menetetään rahaa markkinatapahtumien takia. Rahaston riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty  
4, joka on keskiverto riskiluokka. Tämä tarkoittaa, että Rahastoon liittyy keskimääräinen riski rahasto-osuuden arvon  
noususta ja laskusta.

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
<b>Stressinäköymä</b>	<i>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</i>	6 930 EUR	2 220 EUR
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	-30,70 %	-26,00 %
<b>Epäsuotuisa näköymä</b>	<i>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</i>	7 820 EUR	9 030 EUR
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	-21,80 %	-2,00 %
<b>Kohtuullinen näköymä</b>	<i>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</i>	10 770 EUR	13 620 EUR
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	7,70 %	6,40 %
<b>Suotuisa näköymä</b>	<i>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</i>	14 790 EUR	15 450 EUR
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	47,90 %	9,10 %

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin viiden seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10 000 euron kertasijoitus. Esitetyt näköymät kuvaavat sitä, miten Rahasto voi tuottaa. Niitä voidaan verrata muiden tuotteiden näköymiin. Esitetyt näköymät 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 kokonaiskulojen 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	751 EUR	1 739 EUR
Vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY)	6,84 %	2,22 %

## Kulujen rakenne

Jäljempänä olevassa taulukossa esitetään:

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

Kertaluonteiset kulut	Merkintäpalkkio	2 %	Merkinnän yhteydessä merkittävästä rahasummasta hinnaston mukaan enintään veloittava palkkio. Lisätietoa mahdollisista poikkeuksista löytyy hinnastosta.
	Lunastuspalkkio	1-3 %	Lunastustoimeksiannon yhteydessä lunastettavasta rahasummasta hinnaston mukaan enintään veloittava palkkio. Lisätietoa mahdollisista poikkeuksista löytyy hinnastosta.
Jatkuvaluonteiset kulut	Salkkutapahtumiin liittyvät kulut	0,26 %	Rahaston salkunhoidon suorittamiin ostoihin ja myynteihin liittyvät palkkiot ja kustannukset. Esitetty lukema perustuu kolmen edellisen vuoden keskimääräisiin vuotuisiin kaupankäyntikustannuksiin.
	Muut jatkuvaluonteiset kulut	1,94 % (A) 1,54 % (I)	Rahastoyhtiön Rahaston hallinnonnista veloittamat palkkiot sekä muut olennaisesti rahastoliiketoimintaan liittyvät Rahaston aiheuttamat kulut, jotka veloitetaan Rahaston varoista. Esitetyt lukemat perustuvat edellisen vuoden toteutuneisiin veloituksiin.
Satunnaiset kulut	Tuottosidonnainen palkkio	0,00 % (A) 0,00 % (I)	Enintään 15 % Rahaston vertailutuoton ylittävästä tuotosta. Rahaston vertailutuotto on 5 % p.a. rahasto-osuussarjan aloituspvm:stä määritettynä. Vertailutuotto ja tuottosidonnainen palkkio lasketaan päivittäin. Rahasto noudattaa ns. HWM-periaatetta. Mahdollinen tuottosidonnainen palkkio veloitetaan Rahaston varoista neljännesvuosittain, mutta se huomioidaan julkaistuissa rahasto-osuuksien arvoissa kirjattavana tuottopalkkiovarauksena. Tuottopalkkio veloitetaan ainoastaan, mikäli rahasto-osuussarjan arvo ylittää edellisen korkeimman arvonsa, johon merkintöjä ja/tai lunastuksia on voinut jättää Rahastoon. Esitetyt lukemat perustuvat viiden edellisen vuoden keskimääräiseen vuotuiseseen 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 ja metsäteollisuuteen, 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 tammi- ja heinäkuun viimeisenä pankkipäivänä. 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](mailto:rahasto@unitedbankers.fi), [www.unitedbankers.fi](http://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](http://www.unitedbankers.fi/rahastot). Edellä mainitut tiedot ovat saatavilla maksutta myös UB Rahastoyhtiö Oy:stä. Myös rahasto-osuuksien 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-global>.