UB
UNITED
BANKERS
-RAHASTOYHTIÖ-

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB METSÄ – RAHASTOESITE



UB Rahastoyhtiö Oy – 8.1.2024

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

Rahasto

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

Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) 12 luvun 1 §:n mukaisesti. Rahastoa hallinnoi seuraavassa kappaleessa esiteltävä UB Rahastoyhtiö Oy. Rahasto on rekisteröity Suomeen. Rahaston tilikausi on kalenterivuosi. Rahaston avaintietoasiakirja, 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”) kuuluvalle yhtiölle UB Omaisuudenhoito Oy:lle ja Asilo Asset Management 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 hallinnoimisen 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

Ulla Paajanen, vastuullisuus- ja sijoittajasuhdejohtaja, Kreab Worldwide
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 vakuutusedustustoimintaa. 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 alisäilyttäjä 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 säilytettävinä olevien arvopaperiensa lainaamiselle.

Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot

Rahastossa on neljä osuussarjaa: A-, I-, SEK- ja POP-sarja. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen sijoitusrahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen ja -lajien suhteelliset arvot. Rahasto-osuudet ovat merkittävissä 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 8 §: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.

Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen sijoitusrahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen ja -lajien suhteelliset arvot.

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 maalis-, kesä-, syys- ja joulukuun 15. päivän, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä seuraavan 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.

Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa paitsi käteismaksulla myös Rahastoyhtiön hallituksen kussakin tapauksessa erikseen hyväksymällä apporttiomaisuudella (jäljempänä ”Apporttimerkintä”). Rahastoyhtiön hallituksen hyväksyntää varten Rahastoyhtiö varaa mahdollisuuden tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus vastaa Rahaston sijoituspolitiikkaa ja -tavoitteita. Apporttina luovutettava omaisuus arvostetaan noudattaen Rahaston sääntöjen 10 §:ssä mainittuja Rahaston arvon laskemista koskevia periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi heti, kun omistusoikeus apporttiomaisuuteen on siirtynyt Rahastolle.

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 tai apporttina luovutetun omaisuuden arvo, 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 puolivuosittain kesä- ja joulukuun 15. päivän, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä seuraavan 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 kuudentoista (16) Pankkipäivän kuluessa siitä Lunastuspäivästä, jonka arvoon lunastus toteutetaan. 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.

Rahastoyhtiö voi päättää rajoittaa tehtävien lunastusten määrää, mikäli annettujen lunastustoimeksiantojen määrä ylittää viisi (5) prosenttia Rahaston varoista. Päätös rajoittamisesta voidaan tehdä myös sen jälkeen, kun lunastustoimeksiannot on jätetty Rahastoyhtiölle. Toteuttamatta jääneet lunastustoimeksiannot raukeavat.

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.

Rahaston SEK-määräinen valuuttasuojattu osuussarja

Rahastossa on euromääräisten rahasto-osuussarjojen lisäksi SEK-määräinen EUR/SEK-valuuttasuojattu osuussarja ("SEK-sarja"). Osuussarja on suunnattu ensisijaisesti ruotsalaisille institutionaalisille sijoittajille, joiden tarkoituksena on sijoittaa varojaan metsävarallisuuteen ilman mahdollista valuuttakurssiriskiä. Rahasto-osuussarjan erityisluonteesta johtuen on tärkeää, että sijoittajat tutustuvat rahastoesitteeseen saadakseen käsityksen, miten SEK-määräinen valuuttasarja toimii. SEK-sarja voi vaikuttaa välillisesti myös Rahaston euromääräisten rahasto-osuussarjojen osuudenomistajiin, kuten tämän luvun viimeisessä kappaleessa on esimerkiksi esitetty. Sen vuoksi on suositeltavaa, että kaikki rahasto-osuudenomistajat tutustuvat tämän kappaleen sisältöön riippumatta siitä, mihin osuussarjaan oma sijoitus on kohdistettu.

SEK-sarjan sijoitukset pyritään suojaamaan täysin, mutta täyttä suojaa ei voida taata. SEK-sarjan valuuttasuojaus toteutetaan aina viimeisimmän arvonlaskennan markkina-arvojen pohjalta. Täten esimerkiksi maaliskuun arvonlaskentaan saakka rahaston valuuttasuojaus on toteutettu edellisen joulukuun arvonlaskennan mukaan. Rahastoyhtiö ei päivitä SEK-sarjan valuuttasuojaa kesken arvonlaskentakauden. Poikkeuksena edellä mainitusta on vuosittain Rahaston varoista osuudenomistajille suoritettava tuotonmaksu. Tuotonmaksun yhteydessä valuuttasuojausta puretaan kulloinkin suoritetun tuotonjaon mukaan.

SEK-sarjaan tehdyt merkinnät voidaan suorittaa ainoastaan Ruotsin kruunuissa Rahaston SEK-määräiselle merkintätilille. Poikkeuksena tästä ovat vaihtotoimeksiannot Rahaston euromääräisistä osuussarjoista. Mahdollisten vaihtotoimeksiantojen lunastuksessa maksettavia euroja ei erikseen muunneta Ruotsin kruunuiksi, vaan merkinnät SEK-sarjaan käsitellään Rahastoyhtiössä euroina. Lähtökohtaisesti SEK-sarjaan tehtävät sijoitukset suojataan kyseisenä Merkintäpäivänä (15.3., 15.6., 15.9 tai 15.12.) vallitsevaan valuuttakurssiin. Rahastoyhtiö suojaa SEK-sarjan sijoitukset valuuttakurssimuutoksilta aina lunastusten maksuun saakka.

Rahaston SEK-sarjan sijoitukset tehdään euromääräisinä. Tämän takia asiakkaiden SEK-määräiset merkintämaksut vaihdetaan euroiksi ja tästä valuutanvaihdosta aiheutuva kulu (tai tuotto) jää SEK-sarjan osuudenomistajille. Kulu (tai tuotto) muodostuu, koska rahaston arvonmäärityksessä käytetty valuuttakurssi (close-kurssi) on eri kuin se, millä kurssilla valuuttakauppa on tehty. Vastaavasti asiakkaan lunastaessa sijoitustaan vaihdetaan euromääräiset sijoitukset Ruotsin kruunuiksi lunastusmaksua varten. Myös tästä valuutanvaihdosta aiheutuvat kustannukset jäävät kokonaisuudessaan SEK-sarjan kannettavaksi. Valuuttakurssimuutoksen suunnasta riippuen asiakas voi voittaa tai hävitä edellä mainitussa toimenpiteessä.

Valuuttasuojatun SEK-sarjan kaikista suojauksesta aiheutuneista kuluista vastaa kokonaisuudessaan SEK-sarja. Valuuttasuojauksen mahdollinen sopimuksen vastapuolelle suoritettava vakuusmaksu katetaan Rahaston yhteisistä käteisvaroista, mutta lopullinen kulu kohdennetaan kokonaisuudessaan SEK-sarjan osuudenomistajille. Tämä tarkoittaa, että Rahaston yhteisiä käteisvaroja käytetään valuuttasuojauksen vakuutena, mutta suojauksessa käytettävän johdannaisposition eräännyttyä SEK-sarjan arvoa korjataan suojausposition tappion (voiton) verran alemmaksi (korkeammaksi), jolloin Rahaston yhteisistä varoista maksettu (yhteisiin varoihin vastaanotettu) vakuus kohdistuu täysin SEK-sarjalle. Tämän järjestelyn seurauksena Rahaston sijoitussalkun käteispaino voi markkinatilanteesta riippuen olla hieman korkeampi kuin olosuhteissa, joissa vakuusmaksuja ei suoriteta osapuolten välillä. Rahastoyhtiöllä on oikeus sulkea valuuttasuoja välittömästi ilmoittamalla siitä osuudenomistajille, mikäli Rahaston käteisvarat eivät riitä suojauksen edellyttämin vakuusmaksuihin.

Hinnasto

Merkintäpalkkio	merkintä 1 000–49 999 euroa, palkkio 2 % merkintä 50 000–199 999 euroa, palkkio 1,5 % merkintä vähintään 200 000 euroa, palkkio 1 % Tuotonjaon uudelleenmerkinnästä ei peritä merkintäpalkkiota.
Lunastuspalkkio	sijoitusaika alle 2 vuotta, palkkio 3 % sijoitusaika 2–4 vuotta, palkkio 2 % sijoitusaika yli 4 vuotta, palkkio 1 %
Hallinnointipalkkio	1,35 % GAV:sta* (A-sarja, minimimerkintä 5 000 euroa) 1,35 % GAV:sta* (POP-sarja, minimimerkintä 1 000 euroa) 1,10 % GAV:sta* (I-sarja, minimimerkintämäärä 1 000 000 euroa) 1,10 % GAV:sta* (SEK-sarja, minimimerkintämäärä 10 000 000 SEK) * Rahaston GAV -arvolla (Gross Asset Value) tarkoitetaan seuraavien erien yhteenlaskettua arvoa: • Rahaston nettovarallisuus (NAV) • Rahaston luottorahoitus • Yli 50 prosenttia omistettujen yhtiöiden luottorahoitus (huomioidaan suhteessa omistukseen) • Tappiolliset johdannaiset huomioidaan osana luottorahoitusta (huomioidaan suhteessa omistukseen) • Voitolliset johdannaiset luetaan pois nettovarallisuudesta (huomioidaan suhteessa omistukseen)

Tuottosidonnainen palkkio	Kiinteän hallinnointipalkkion ohella Rahastoyhtiö veloittaa Rahastolta tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, joka on enintään 20 prosenttia siitä tuotosta, joka ylittää viiden (5) prosentin vuosittaisen referenssituoton. Rahaston tuottosidonnaista hallinnointipalkkiota laskettaessa rahaston tuotto perustuu rahasto-osuuden arvonkehitykseen ennen mahdollisen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion veloittamista. Tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion laskemisessa huomioidaan osuudenomistajille vuosittain maksettu tuotto. **Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kultakin Arvostuspäivältä seuraavasti:** Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio = 20 prosenttia kertaa (x - y) kertaa z, missä x on laskentahetken rahasto-osuuden arvo ennen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion veloittamista suoritetut tuotonjaot huomioiden y on referenssituoton laskentahetken arvo z on laskentahetken rahasto-osuuksien lukumäärä Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio veloitetaan Rahastolta ainoastaan, mikäli seuraavat edellytykset täyttyvät: • Rahasto-osuuden kehityksen on ylitettävä referenssituotto, joka on kertynyt Rahaston toiminnan aloittamisen jälkeen; • Rahasto-osuuden arvon on ylitettävä aikaisempi korkein arvonsa eli Rahasto seuraa nk. High Water Mark -periaatetta. 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. Mahdollinen tuottosidonnainen hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden Arvostuspäivän julkistetusta arvosta. Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen kutakin Arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana.
Säilytyspalkkio	Säilytyspalkkion suuruus määräytyy säilytysyhteisön ja Rahastoyhtiön välisen säilytyssopimuksen perusteella toteutuneiden kulujen mukaan.
Merkintätilit	OP FI96 5789 5420 0694 81, Nordea FI27 1805 3000 0155 44

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, 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) metsäkiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahastoon merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut, 3) Rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä tai 4) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai metsäkiinteistömarkkinoiden toimintaa.

Rahastoyhtiö voi Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä väliaikaisesti keskeyttää Rahaston osuuksien lunastukset, 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 tai 2) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai metsäkiinteistömarkkinoiden toimintaa.

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 Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin ja yhteismetsäosuuksiin. Rahaston strategiana on hajauttaa sijoitukset maantieteellisesti Suomen eri osissa sijaitseviin metsiin. Varoja voidaan sijoittaa lisäksi pääasiallisesti talletuksiin, rahastoihin, strukturoituihin joukkovelkakirjalainoihin ja korkosijoituksiin Rahaston säännöissä esitetyn mukaisesti.

Rahaston tuotot pyritään saamaan ensisijaisesti sen omistamien metsäkiinteistöjen puun myynnistä. Tämän vuoksi sijoituskohteiden valinnassa painotetaan kohteita, joissa on arvonnousupotentiaalia puuston kasvun seurauksena sekä hakkuutuloista saatava tasainen kassavirta. Rahastoon voidaan myös pyrkiä hankkimaan tuottoja sen omistamia metsäkiinteistöjä jalostamalla, palstoittamalla, kaavoittamalla ja hyödyntämällä kiinteistöjen maa-aineksia sekä niiden mahdollisia vapaa-ajan arvoja.

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 arvonmuutoksia.

Rahaston varojen sijoittaminen:

Rahaston varat sijoitetaan pääasiallisesti seuraaviin kohteisiin:

1. Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin ja yhteismetsiin.
2. Pääasiallisesti metsäalalla toimivien yhtiöiden noteerattuihin arvopapereihin, kuten osakkeisiin ja osakesidonnaisiin arvopapereihin, esimerkiksi vaihtovelkakirjalainoihin, optiotodistuksiin, henkilöstöoptioihin, merkintäoikeuksiin, osaketalletustodistuksiin ja warrantteihin.
3. Eurooppalaisten valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöjen liikkeeseen laskemiin tai takaamiin euromääräisiin joukko- velkakirjalainoihin ja muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin sekä strukturoituihin joukkovelkakirjalainoihin. Tässä kohdassa tarkoitettujen strukturoitujen joukkovelkakirjalainojen tuotto voi olla sidottu esimerkiksi korkoon, osake- kurssiin, luottoriskiin tai osake-, korko-, tai luottoindeksiin tai näiden yhdistelmään.
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. Rahaston varoista enintään 20 prosenttia voidaan sijoittaa saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.
5. Suomessa tai muussa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien (nk. UCITS-rahastojen) ja Euroopan talousalueella julkisen valvonnan kohteena olevien sijoitusrahastojen sekä suomalaisten erikoissijoitusrahastojen (AIF) rahasto-osuuksiin tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin. Rahaston varoista enintään kymmenen (10) prosenttia voidaan sijoittaa tämän kohdan mukaisten sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin.
6. Suomalaisten noteeraamattomien metsäalalla toimivien yhteisöjen osakkeisiin tai osuuksiin tai muihin vastaaviin arvopapereihin. Rahaston varoista yhteensä enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) voidaan sijoittaa tässä kohdassa mainittuihin kohteisiin.
7. Metsäyhtiöiden asiakkailleen tai jäsenilleen tarjoamiin puukauppatileihin.
8. Johdannaissopimuksiin, joilla käydään kauppaa kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitetulla säännellyllä markkinalla tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla ja vastaavilla käteisellä selvitettävillä sopimuksilla, sekä OTC-johdannaissopimuksiin sijoitusrahastolain mukaisesti.

Kohdissa 2 ja 3 tarkoitettujen arvopapereiden ja rahamarkkinavälineiden on oltava julkisen kaupankäynnin kohteena arvopaperipörssin pörssilistalla tai niillä on käytävä kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla Euroopassa. Rahastoyhtiö ylläpitää luetteloa Rahaston kulloinkin käyttämistä markkinapaikoista. Tämä luettelo on pyydettäessä saatavissa Rahastoyhtiöltä. Rahaston kokonaisvaroista enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan edellä kohdissa 2 ja 3 mainittuihin arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin. Rajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain (1336/1997) mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Tämän estämättä samaan konserniin kuuluvien eri yhteisöjen liikkeeseen laskemiin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin voidaan kuitenkin sijoittaa yhteensä enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai rahamarkkina- välineisiin, jotka ylittävät yhden kymmenesosan (10 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista, voi yhteensä olla enintään kaksi viidesosaa (40 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista. Rahaston varojen kokonaisarvosta on kulloinkin, vähintään kolme viidesosaa (60 prosenttia) oltava sijoitettuna Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin. Rahasto voi tilapäisesti poiketa tästä vaatimuksesta, esimerkiksi Rahastoa perustettaessa ja sen myydessä tai hankkiessa metsäkiinteistöjä, yhteismetsäosuuksia, metsärahastojen osuuksia tai metsäyhtiöiden arvopapereita. Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Mahdollisuus ottaa luottoa Rahaston sijoitustoimintaa varten

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun, Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 100 prosenttia Rahaston nettovarallisuudesta (Net Asset Value, ”NAV”).

Erityisistä syistä Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen rahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään kolmasosa (1/3) Rahaston nettovarallisuudesta (NAV). Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi rahoitustarvetta metsäkiinteistön tai yhteismetsäosuuden hankkimiseksi, Rahastoon jo sisältyvää omaisuutta koskevan rahoitusjärjestelyn muuttamiseksi tai likviditeettitarpeen kattamista rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä.

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 200 prosenttia laskettuna rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamasta pääomasta. Tämä merkitsee, että Rahasto voi tehokkaasti luoda tuottoa sijoitussalkulle, joka teoriassa on kaksinkertainen 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 suomalaisiin metsäkiinteistöihin ja tavoittelee vakaata tuottoa hakkuutulojen ja puuston arvonnousun kautta.

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 avaintietoasiakirjaan 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 tuotonjako

Rahasto-osuudenomistajille jaetaan vuosittain tuottona Rahastoon sovellettavan lain mukainen määrä (vähintään 75 prosenttia) Rahaston kunkin täyden tilivuoden realisoituneesta voitosta. Tuotonjaon lopullinen määrä päätetään Rahastoyhtiön vuotuisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa Rahaston tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä. Rahaston tilikauden realisoitunutta voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumatonta arvonnousua.

Tuotto maksetaan tuotto-osuuksien omistajalle, joka on merkittynä Rahastoyhtiön rahasto-osuusrekisteriin Rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen määräämänä päivänä (jäljempänä ”Täsmäytyspäivä”). Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajalle yhtiökokouksen määräämänä maksupäivänä, joka on viimeistään kuukauden kuluttua Täsmäytyspäivästä. Jollei osuudenomistaja erikseen toisin ilmoita Rahastoyhtiölle, merkitään maksettavalla tuotonjaolla (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä) uusia rahasto-osuuksia Täsmäytyspäivänä tai sitä lähinnä seuraavan Arvostuspäivän rahasto-osuuden arvoon.

Rahaston arvonlaskenta, arvon julkistaminen sekä arvonlaskennan periaatteet ja menetelmät

Rahaston arvon laskeminen

Rahaston arvo lasketaan maalis-, kesä-, syys- ja joulukuun 15. päivälle, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä seuraavalle Pankkipäivälle (jäljempänä ”Arvostuspäivä”) vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan Suomessa euroina. Muissa maissa, joissa Rahastolla on markkinointilupa, käytetään kulloinkin tässä rahastoesitteessä esitettyjä valuuttoja. Näitä valuuttamääräisiä arvoja laskettaessa käytetään samoja valuuttakursseja kuin Rahaston varallisuuden arvoa laskettaessa.

Rahastoon kuuluvat kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon neljännesvuosittain Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen.

Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä, maksettaessa rahastomerkintä apporttiomaisuudella tai luovutettaessa Rahaston sijoituskohteita vastikkeena lunastuksesta.

Rahastoon kuuluvien metsäkohteiden käypä arvo määritetään ensisijaisesti ulkopuolisen riippumattoman asiantuntijan toimesta ulkopuolisen riippumattoman asiantuntijan toimesta diskontattuihin kassavirtoihin perustuvaan tuottoarvoon. Mikäli käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää tuottoarvomenetelmällä, voidaan metsäkohteen käypänä arvona käyttää sen kauppahintaa korkeintaan yhden vuoden ajan kauppapäivästä. Kauppahintaan arvostetun metsäkohteen arvo tulee viimeistään yhden vuoden kuluttua kauppapäivästä määrittää tuottoarvoon. Lisäksi voidaan huomioida myös metsäkiinteistön muita kuin metsätaloudellisia arvoja, mikäli näillä on olennainen merkitys kyseessä olevan metsäkiinteistön arvostukseen. Metsäkiinteistöt, joista on maksettu ainoastaan käsiraha, arvostetaan käsirahan määrään.

Rahastoon kuuluvat osakkeet arvostetaan Arvostuspäivänä julkisessa hinnanseurantajärjestelmässä vallitsevaan päätöskurssiin.

Rahamarkkinavälineet arvostetaan Arvostuspäivänä jäljellä olevaa juoksuaikaa vastaavaan arvopaperikohtaisella riskilisällä korjattuun markkina-arvoon tai markkinoiden sulkeutumisajan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on Arvostuspäivänä julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

Joukkovelkakirjalainat arvostetaan Arvostuspäivän markkinoiden sulkeutumisajan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on Arvostuspäivänä julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

Sijoitusrahasto-osuudet arvostetaan kunkin rahaston Arvostuspäivänä viimeiseen saatavilla olevaan rahasto-osuuden arvoon.

Suomalaisten noteeraamattomien metsäalalla toimivien yhteisöjen osakkeet tai osuudet tai muut vastaavat arvopaperit arvostetaan Arvostuspäivän viimeiseen niistä saatavilla olevaan arvoon.

Rahastoon kuuluvat osakkeet ja noteeratut johdannaiset arvostetaan Arvostuspäivänä julkisessa hinnanseurantajärjestelmässä vallitsevaan päätöskurssiin. OTC-johdannaissopimukset arvostetaan yleisesti hyväksyttyjä arvostusmalleja hyväksikäyttäen.

Talletukset ja metsäyhtiöiden asiakkailleen tai jäsenilleen tarjoamat puukauppatilit arvostetaan Arvostuspäivänä huomioiden niiden pääoma ja pääomalle jaksotettu korko. Rahaston ottamat luotot arvostetaan samojen periaatteiden mukaan.

Rahaston valuuttamääräisten varojen ja velkojen arvo muutetaan euroiksi käyttäen pääsääntöisesti Arvostuspäivän 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 sijoituskohde arvostetaan hankinta-arvoonsa, mikäli kohteen hankinnasta on alle vuosi. Muussa tapauksessa kohde arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten periaatteiden mukaan.

Rahasto-osuuden arvon laskeminen

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kunakin Arvostuspäivänä. Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvon viidentoista (15) Pankkipäivän kuluessa Arvostuspäivästä 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.

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 0,1 % 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 kunakin Arvonlaskentapäivänä 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 säilytyssopimukseen. Säilytyspalkkiona maksetaan Säilytysyhteisön kuukausittain laskuttamat Rahaston varojen säilyttämisestä aiheutuneet todelliset kustannukset.

Muu kulujen kohdistaminen, operatiiviset toiminnot ja kaupankäynnin kustannukset sekä apportin arvioinnista aiheutuvat kustannukset

Rahaston kiinteän ja mahdollisen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion sekä säilytyspalkkion lisäksi Rahaston varoista voidaan veloittaa Rahaston metsäsijoituksista normaalisti aiheutuvat kulut. Tällaisia kuluja voivat olla esimerkiksi metsän hoitoon ja hallintaan liittyvät kustannukset, varainsiirtoverot, kirjanpitokulut, ostetuista palveluista, kuten metsän arvostukseen liittyvistä palveluista, juridisista palveluista sekä konsulttipalveluista aiheutuneet kulut sekä mahdolliset oikeudenkäyntikulut.

Rahasto maksaa lainarahoitteisiin sijoituksiin liittyvät korot ja muut rahoituskulut. Mikäli Rahasto ottaa vastaan apporttiomaisuutta, Rahasto maksaa siihen liittyvät kulut, kuten kulut apporttiomaisuuden arvostamisesta.

Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden myynteihin taikka hankintoihin liittyvästä kaupankäynnistä aiheutuvat kaikki kulut veloitetaan Rahastosta riippumatta siitä, johtaako kaupankäyntiprosessi kaupan toteuttamiseen. Nämä kulut pitävät sisällään muun ohessa kaikki kaupankäyntiin liittyvät taloudellisten ja kaupallisten neuvonantajien, teknisten ja ympäristöasioiden asiantuntijoiden, lainopillisten neuvonantajien sekä muiden kulloisessakin kiinteistön taikka kiinteistöarvopaperin kaupassa käytettyjen asiantuntijoiden ja neuvon- antajien palkkiot sekä Rahastoyhtiölle hankintaprosessista aiheutuneet erilliskustannukset. Rahastolle kohdistetaan ne kulut, jotka ovat syntyneet kaupankäyntiprosessista sen jälkeen, kun Salkunhoitaja on tehnyt päätöksen ryhtyä kaupankäyntiprosessiin kiinteistöä taikka kiinteistöarvopaperia koskien. Kaupankäynnin yhteydessä tarvittavista kiinteistökohteita koskevista KHK-arvioista aiheutuneet kustannukset kohdistetaan Rahastolle.

Sikäli, kun Rahasto harjoittaa kiinteistönkehittämistä, kohdistetaan kaikki kiinteistönkehittämishankkeista aiheutuvat kustannukset Rahastolle vastaavalla tavalla kuin edellä on kuvattu hankintaprosessin osalta.

Rahastosta veloitetaan myös Rahaston toiminnassa käytettyjen kirjanpitäjien, neuvonantajien, asiamiesten, Rahaston tilintarkastajien ja asiantuntijoiden palkkiot, pitäen sisällään muun ohessa Rahaston kaikesta taloudellisesta raportoinnista, omistettujen kiinteistöjen kehittämisen suunnittelusta aiheutuneet kustannukset sekä muut vastaavat kustannukset.

Lisäksi Rahastosta veloitetaan Rahaston rahoituksesta aiheutuneet korkokulut, toimitusmaksut, toimenpidepalkkiot ja rahoituksen järjestämisessä mahdollisesti käytettyjen asiantuntijoiden käyttämisestä aiheutuneet kustannukset.

Rahaston kiinteistösijoitusten arvostuksesta (ml. Keskuskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden arviot) aiheutuvista kustannuksista ja niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttiomaisuuden ominaisuuksien ja arvon selvittämisestä, vastaa Rahasto.

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 heikompaa 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

Rahaston päätarkoituksena ei ole sijoittaa osakemarkkinalle. Kuitenkin on mahdollista, että Rahaston varoja sijoitetaan osakemarkkinoille Suomessa ja muun Euroopan arvopaperipörsseissä. Tällöinkin sijoitukset kohdistuvat metsäalalla toimivien yhteisöjen osakkeisiin.

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 Rahaston varat ovat pääosin sijoitetut 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 toteutusaikatauluun että mahdollisesti myös Rahastosta saatavan tuoton määrään.

Sijoittajan tulee mieltää rahastosijoituksensa likviditeetin olevan lähinnä rinnasteinen suoran kiinteistösijoituksen kanssa. Kiinteistösijoituksiin ominaisuutena liittyy sijoitusten tietyn asteinen epälikvidisyys, joka tulee hyväksyä osana kiinteistösijoittamista.

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

Maantieteellinen riski

Tietylle 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 kiinteistökohteisiin suoraan tehtävät sijoitukset kohdistuvat Suomeen. Sijoitukset 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 merkittävääkin 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 häiriintyy 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.

Kiinteistösijoittamiseen liittyvät operatiiviset riskit

Kiinteistösijoittamiseen liittyy riski sijoituskohteen teknisistä, taloudellisista ja fyysisistä ominaisuuksista. Kiinteistösijoituskohteiden arvoon vaikuttaa myös ennalta tunnistamaton joukko muita tekijöitä, joilla voi olla suurtakin merkitystä sijoituskohteen arvoon. Esimerkiksi muuttuva rakennuslainsäädäntö ja muu kiinteistöjä koskeva viranomaissääntely voi vaikuttaa hyvinkin merkittävästi sijoituskohteiden arvoon ja tuottoon. Kiinteistösijoitukset ovat myös alttiita ympäröivän maailman tuottamille vaikutuksille, kuten sääilmiöille ja luonnonvoimille. Lisäksi esimerkiksi sodat, terrorismi, luonnonkatastrofit ja muut ääriolosuhteet voivat vaikuttaa sellaisella tavalla Rahaston kiinteistösijoituksiin, että arvonmenetyksiä ei voida poissulkea. Myös ilkivalta, tuhotyöt ja muu ennakoimaton ihmisten toiminta, joilla voi olla vaikutusta kiinteistön toimintaan ja käytettävyyteen, voi vaikuttaa merkittävästikin Rahaston tuottoon.

Näihin riskeihin pyritään varautumaan hajauttamalla sijoitukset riittävästi ja pyrkimällä ennakoimaan tulevia muutoksia kaikessa kiinteistösijoittamisen toimintaympäristössä salkunhoitajan näkemyksen mukaisesti.

Kiinteistösijoittamiseen liittyviä operatiivisia riskejä ei voida kuitenkaan täysin välttää. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla merkittävää vaikutusta rahaston arvoon ja tuottoon.

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 realisoituminen 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.

Kestävyysriskit

Kestävyysriskeillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla sijoituksen arvoon tosiasiallinen tai mahdollinen kielteinen olennainen vaikutus. Olennaisten kestävyysriskien toteutuminen voi vaikuttaa sijoituskohteiden tuottokehitykseen ja siten rahastojen tuottoon.

Kestävyysriskien huomioimisesta tässä rahastossa on kerrottu jäljempänä luvussa Vastuullinen sijoittaminen ja kestävyysriskien ja -tekijöiden huomioiminen kohdassa Kestävyysriskien huomioiminen.

Rahastoyhtiön riskienhallintaperiaatteet

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

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 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 realisoi 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 hankintamenona saa hankintameno-olettamaa käytettäessä vähentää 40 % ja lyhyemmän aikaa omistettujen osalta 20 % lunastushinnasta.

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 verotoimistot.

Suomessa rajoitetusti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Suomessa rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen henkilön saamaan tuotto-osuuksille maksettavaan vuotuiseen 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. Suomessa rajoitetusti verovelvollisten rahasto-omistusten lopullinen verotus riippuu 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.

Vastuullinen sijoittaminen ja kestävyysriskien ja -tekijöiden huomioon ottaminen

United Bankers ottaa rahastoissaan huomioon yhteiskunnalliset, hyvään hallintotapaan ja ympäristöön liittyvät näkökohdat. United Bankers on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet vuonna 2012 (UNPRI, United Nations Principles of Responsible Investment). Ympäristöön, yhteiskunnalliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät seikat ovat näin osa rahastojen sijoitustoimintaa.

United Bankersin rahastojen sijoituskohteiden valinta perustuu sekä taloudellisiin tekijöihin, että analyysiin siitä, miten yritykset valvovat ja hallitsevat ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia. Analyysissa noudatetaan United Bankers -konsernin vastuullisen sijoittamisen periaatteita https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/vastuullinen-sijoittaminen/. Niiltä osin kuin rahastoissa sovelletaan United Bankersin vastuullisen sijoittamisen periaatteita tiukempia kriteerejä, tämä kerrotaan rahastokohtaisissa tiedoissa ja tässä rahastoesitteessä.

Tiedonantoasetukseen liittyvät tiedot on esitetty soveltuvin osin osana rahastoesitettä sekä United Bankersin nettisivuilla osoitteessa https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/vastuullinen-sijoittaminen/

Alla rahastokohtaisessa tekstissä käytetään seuraavia keskeisiä termejä:

Kestävyystekijä
Kestävyystekijöillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin liittyviä seikkoja, kuten ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita.

Kestävyysriski
Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla sijoituksen arvoon tosiasiallinen tai mahdollinen kielteinen olennainen vaikutus. Olennaisten kestävyysriskien toteutuminen voi vaikuttaa sijoituskohteiden tuottokehitykseen ja siten rahastojen tuottoon.

Pääasialliset haitalliset vaikutukset
Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla kestävyystekijöihin tarkoitetaan sijoituskohteidemme toiminnasta mahdollisesti suoraan tai välillisesti aiheutuvia negatiivisia vaikutuksia ympäristölle, yhteiskunnalle tai sosiaalisille tekijöille.

ESG
ESG on lyhenne sanoista Environmental, Social ja Governance, eli ympäristö, yhteiskunta ja hyvä hallintotapa.

SFDR
Tarkoittaa EU:n asetusta 2019/2088 kestävyyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla.

Kestävyystekijöiden edistäminen

Erikoissijoitusrahasto UB Metsä tekee kestäviä sijoituksia SFDR-asetuksen 9 artiklan mukaisesti.

Rahasto tekee sijoituksia EU:n taksonomia-asetuksen kriteerit täyttäviin ympäristön kannalta kestäviin taloudellisiin toimintoihin, siirtymätoimintoihin tai mahdollistaviin taloudellisiin toimintoihin. Rahaston vuosikertomuksessa raportoidaan mikä osuus rahaston sijoituksista on EU-taksonomian mukaisissa toiminnoissa[1].

Rahaston tavoitteena on tehdä kestäviä sijoituksia ja edistää ilmastonmuutoksen hillintää. Lisäksi rahaston toiminnalla odotetaan olevan myönteisiä vaikutuksia ihmisten hyvinvointiin. Rahaston metsissä tuotettu puu toimii myös kiertotalouteen siirtymisen mahdollistajana.

Rahasto sijoittaa metsään, ja pyrkii metsäsijoituksillaan sitomaan hiilidioksidia ilmakehästä metsissä kasvaviin puihin ja metsämaahan sekä kestäviin puutuotteisiin. Lisäksi rahaston metsissä kasvaneen puun käytöllä voidaan osin korvata fossiilisia polttoaineita ja fossiili-intensiivisiä materiaaleja. Kun rahaston metsien hakkuut ovat metsien kasvua pienemmät, metsät toimivat ns. hiilinieluina. Kestävä metsätalous on tehokas ratkaisu jo päästetyn hiilen poistamiseksi ilmakehästä ja tärkeä Pariisin ilmastosopimuksen tavoitteiden saavuttamiskeino. Rahaston strategia tukee ilmastonmuutoksen hillintää ja edistää useita YK:n kestävän kehityksen tavoitteita, erityisesti tavoitetta 13: Ilmastotekoja, tavoitetta 15: Maanpäällinen elämä sekä tavoitetta 9: Kestävä teollisuus, innovaatiot ja infrastruktuuri. Metsänhoidon ja metsästä saatavan puun myynnin lisäksi rahasto voi toiminnassaan jalostaa ja kaavoittaa metsäkiinteistöjä sekä hyödyntää metsäkiinteistöjen maa-ainesta ja niiden mahdollisia vapaa-ajan arvoja.

Rahasto noudattaa kestävän metsänhoidon periaatteita ja kaikki rahaston Suomessa sijaitsevat metsätilat pyritään sertifioimaan metsänhoidon FSC- ja PEFC-sertifikaatteihin[2]. Sertifiointien tavoitteena on mm. turvata luonnon monimuotoisuutta, sillä FSC sertifioinnin yhteydessä 5 % metsäalasta jätettään talouskäytön ulkopuolelle. Rahaston metsänhoidossa huomioidaan ”ei merkittävää haittaa” -periaatteet, joiden tavoitteena on varmistaa, ettei metsänhoidosta aiheudu haittaa luonnon monimuotoisuudelle ja ekosysteemeille, saastumisen ehkäisylle, kiertotalouteen siirtymiselle, vesi- ja merialueille, tai ilmastonmuutokseen sopeutumiselle.

Rahaston kestävyystavoitteiden ja hiilensidonnan toteutumista seurataan säännöllisesti laadittavilla hiilitaselaskelmilla ja näiden tuloksista kerrotaan rahaston raportoinnissa. Laskennassa ja raportoinnissa noudatetaan parhaita kansainvälisiä käytäntöjä, jotka kehittyvät koko ajan. Rahasto raportoi vuosittain mm. rahaston hiilinielun määrän, FSC ja PEFC sertifioidun metsän alan, talouskäytön ulkopuolella olevat kohteet.

Kestävyysriskien huomioon ottaminen

Erikoissijoitusrahasto UB Metsän varat sijoitetaan suoraan tai välillisesti pääasiassa Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin. Tuottoa pyritään hankkimaan ensisijaisesti sijoituskohteina olevien metsäkiinteistöistä saatavan puun myynnillä. Tämän vuoksi sijoitustoiminnassa painotetaan kohteita, joissa on arvonnousupotentiaalia puuston kasvun seurauksena sekä hakkuutuloista saatava tasainen kassavirta. Rahasto voi sijoittaa myös yhteismetsäosuuksiin, toisiin metsärahastoihin sekä metsäyhtiöiden arvopapereihin tai muuten epäsuorasti metsäkiinteistöihin. Tuottoa voidaan hankkia lisäksi jalostamalla ja kaavoittamalla metsäkiinteistöjä sekä hyödyntämällä niiden maa-ainesta ja mahdollisia vapaa-ajan arvoja. Lisätietoa sijoitusstrategiasta: https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/vastuullinen-sijoittaminen/

Sijoitusprosessissa salkunhoito arvioi sijoituskohteen kestävyysriskejä osana sijoituspäätöstä United Bankersin vastuullisen sijoittamisen periaatteiden sekä niitä täydentävien rahaston omien vastuullisuusperiaatteiden mukaisesti. Tämän lisäksi rahasto huomioi kestävyysriskit sijoitusstrategiassaan ja toiminnassaan seuraavasti:

- Rahasto pyrkii huomioimaan esimerkiksi luonnon monimuotoisuuteen ja ilmastokestävyyteen liittyviä kestävyysriskejä sijoituskohteiden valinnassa selvittämällä ennen sijoituspäätöstä mm. luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta arvokkaita elinympäristöjä, lehtipuun osuuden kohteessa, sekä analysoimalla kohteen kestävyyttä myrsky- ja ilmastotuhojen näkökulmasta. Havaitut kestävyysriskit otetaan huomioon kullekin kohteelle laadittavissa metsänhoitosuunnitelmissa.
- Rahaston sijoituskriteereissä tietyt metsätuhoille erityisen alttiit kohteet on suljettu sijoituskohteiden ulkopuolelle.

[1] Jotta taloudellinen toiminta voidaan katsoa EU:n taksonomia-asetuksen mukaisesti ympäristön kannalta kestäväksi, taloudellisen toiminnan on merkittävästi edistettävä yhtä tai useampaa EU:n taksonomia-asetuksessa määriteltyä ympäristötavoitetta, eikä toiminta saa yhden tai useamman ympäristötavoitteen edistämisen ohella aiheuttaa merkittävää haittaa muille asetuksessa mainituille ympäristötavoitteille. ’Ei merkittävää haittaa’ -periaatetta sovelletaan tämän rahaston sijoituksiin, koska niissä otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit.

[2] Kansainvälisesti on käytössä kaksi suurta sertifiointijärjestelmää: FSC ja PEFC. FSC on ympäristö- ja luontojärjestöjen käyttämä järjestelmä. PEFC on puolestaan metsänomistajajärjestöjen ja metsäteollisuuden tukema järjestelmä. Järjestelmien kriteereissä ei ole merkittäviä eroja, joskin FSC painottaa hieman enemmän ympäristöön ja sen suojeluun liittyviä seikkoja. Suomen metsistä noin 85 % on PEFC-sertifioituja ja vajaat 10 % FSC-sertifioituja.

- Rahasto pyrkii välttämään sijoituskohteita, joissa metsänhoito todennäköisesti aiheuttaisi erityisen merkittäviä maisemahaittoja.
- Rahasto noudattaa FSC- ja PEFC-sertifiointien sekä muiden alan parhaiden käytäntöjen mukaisia kestävän metsänhoidon periaatteita, joiden avulla pyritään takaamaan metsäluonnon hyvinvointi ja kannattava metsänhoitotoiminta myös pitkällä tähtäimellä. Kaikki rahaston Suomessa omistamat metsätilat sertifioidaan FSC ja PEFC sertifikaatteihin. Ulkomaiset metsät sertifioidaan joko FSC tai PEFC sertifikaattiin tai molempiin.
- Kestävyysriskien hallitsemiseksi rahasto on lisäksi linjannut pidemmän aikavälin tavoitteiksi 1) kaksinkertaistaa Suomessa omistamiensa metsien lehtipuuosuuden yhteensä 20 prosenttiin sekä 2) suosia jatkuvapeitteistä metsänkasvatusta rehevillä turvemailla. Lehtipuuosuuden lisäämisellä voidaan parantaa luonnon monimuotoisuutta, kasvattaa metsien puuntuottokykyä sekä kohentaa metsien ilmastokestävyyttä. Jatkuvapeitteisellä metsätaloudella voidaan niin ikään vaikuttaa positiivisesti luonnon monimuotoisuuteen. Lisäksi turvemaiden vesitalous pysyy paremmassa kunnossa, jolloin huuhtoumat ympäristöön vähenevät ja metsien kokonaishiilitase kasvaa.
- Rahasto pyrkii monitoroimaan ilmasto- tai muista syistä metsätuhoja ja niihin liittyviä kestävyysriskejä aktiivisesti. Rahaston metsämaita käyttävillä metsästysseuroilla on sopimusvelvoite ilmoittaa havaitsemistaan metsätuhoista rahastoille.
- Metsäyhtiöiden arvopapereihin sijoitettaessa kaikista sijoituskohteista tehdään ESG-analyysi. ESG-analyysissä on huomioitu sijoituskohteiden ESG-tekijöiden kannalta olennaisimmat riskit ja mahdollisuudet. Analyysissa hyödynnetään globaalien ESG-palveluntarjoajien tietokantoja.
- Metsärahastoihin sijoitettaessa sijoituskohteesta laaditaan kattava due-diligence. Ennen sijoituspäätöksen tekemistä laadittavassa due-diligence-arvioinnissa kartoitetaan sijoituksen mahdollisuudet, riskit ja mahdollisuudet hyvän hallintotavan, taloudellisen, teknisen, sosiaalisen ja ympäristön näkökulmasta.
- Sijoitusstrategian mukaan rahaston sijoitukset keskittyvät pääasiassa suomalaisiin talousmetsiin. Tästä johtuen myös rahaston kestävyysriskit ovat keskittyneet pääasiassa Suomen metsäalalle. Rahaston kohdefokuksen sisällä sijoituksia on kuitenkin hajautettu eri puolille Suomea. Lisäksi kestävyysriskejä pyritään hajauttamaan muille maantieteellisille alueille kuten Baltiaan rahaston epäsuorien sijoitusten kautta.

Ennen sijoituspäätöksen tekemistä laadittavassa due diligence -arvioinnissa kartoitetaan sijoituksen mahdollisuudet, riskit ja mahdollisuudet parannustoimenpiteisiin hyvän hallintotavan, talouden, tekniikan ja ympäristön näkökulmasta. Tässä prosessissa identifioitujen riskien ja kehityskohteiden osalta laaditaan kohdekohtainen metsänhoitosuunnitelma, jossa huomioidaan kohteen erityiset kestävyysriskit. Mikäli arvioinnissa ilmenee merkittävä kestävyysriski, jota ei voida toimintasuunnitelman puitteissa ratkaista, sijoitusta ei tehdä.

Olennaiset kestävyysriskit voivat vaikuttaa sijoituskohteiden taloudelliseen menestykseen ja siten rahaston tuottoon. Metsäsijoituksen kestävyysriskit voivat toteutuessaan esimerkiksi laskea puunmyynnistä saatavia tuloja, nostaa metsänhoidon kustannuksia tai vaikuttaa rahaston omistuksien arvostukseen. Kestävyysriskien huomioon ottamisen rahaston sijoitustoiminnassa odotetaan pienentävän kestävyysriskiä ja siten myös rahastosijoituksen kokonaisriskiä sekä vaikuttavan myönteisesti rahaston tuottoedellytyksiin.

Analyysin ja seurannan tekevät metsäalaan erikoistuneet rahaston salkunhoitajat United Bankersin vastuullisen sijoittamisen tiimin tukemana. Analyysisessa ja seurannassa hyödynnetään myös kolmansien osapuolien ja erityisasiantuntijoiden tuottamaa tietoa.

Hyvä hallintotapa

Rahaston edellyttää yhteistyökumppaneiltaan hyvän hallintotavan mukaista vastuullista toimintaa, kuten yhteiskunta- ja työnantajavelvoitteiden asianmukaista hoitamista ja toiminnan läpinäkyvyyttä sekä ihmisoikeuksien kunnioittamista (UN Global Compact compliance). Hyvän hallintotavan periaatteiden varmistamiseksi rahasto mm. laatii yhteistyökumppaneistaan vastapuoliselvitykset ennen yhteistyön aloittamista.

———————

Rahaston edistämistä kestävyystekijöistä ja rahaston kestävyysriskeistä raportoidaan säännöllisesti päivitettävillä rahastokohtaisilla raporteilla. Raportointi noudattaa YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden (UN PRI) viitekehystä. Lisäksi rahasto tulee raportoimaan EU:n tiedonantoasetuksen (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) mukaisesti kestävyystekijöiden edistämisen toteutumisesta ja pääasiallisista haitallisista vaikutuksista.

Rahastolla ei ole käytössä vertailuindeksiä.

Lisätietoa rahastosta: https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/rahastot/ub-metsa
United Bankersin vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin voi tutustua: https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/vastuullinen-sijoittaminen/

MUUT TIEDOT

Tilintarkastajat

UB Rahastoyhtiö Oy:n tilintarkastajaksi on valittu KHT-yhteisö Oy Tuokko Ltd, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Janne Elo ja varatilintarkastajana KHT Juha-Matti Heino. Rahaston tilintarkastajaksi on valittu KHT-yhteisö Oy Tuokko Ltd, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Vesa Laakso ja varatilintarkastajana KHT Janne Elo.

Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija

Rahasto käyttää kiinteistökohteiden arvioinnissa vain Keskuskauppakamarin hyväksymiä kiinteistön arvioitsijoita (KHK-arvioitsija).

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 esittävällä 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 säännösten noudattamisen valvontaan (compliance), sisäiseen tarkastukseen, tietotekniikkaan, kirjanpitoon, taloushallintoon 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.

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. Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen salkunhoito on ulkoistettu UB konserniyhtiölle UB Omaisuudenhoito Oy:lle. Rahastoyhtiö on valtuuttanut edellä mainitut salkunhoitajat toteuttamaan ja välittämään toimeksiantoja hoitamiensa rahastojen puolesta. Ulkoistettu salkunhoito ei välttämättä toteuta itse rahastojen toimeksiantoja, vaan voi antaa toimeksiannot ulkopuolisen välittäjän toteutettavaksi parhaan toteutuksen varmistamiseksi. Luettelo käytettävistä välittäjistä on tarvittaessa saatavilla osoitteesta www.unitedbankers.fi/oyj/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 sopimuksiin 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 voi kääntyä Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan puoleen saadakseen sieltä palveluihin liittyvää tietoa sekä tarvittaessa saattaa erimielisyydet Arvopaperilautakunnan käsiteltäväksi.

Vakuutus ja rahoitusneuvonnan yhteystiedot 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.

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 artiklan 9, kohdissa 1 - 4a, ja asetuksen (EU) 2020/852 artiklan 5 ensimmäisessä kappaleessa tarkoitettua rahoitustuotteita koskeville tiedoille, jotka on annettava ennen sopimuksen tekemistä

Kestävällä sijoituksella tarkoitetaan sijoitusta taloudelliseen toimintaan, joka edistää ympäristötavoitetta, edellyttäen, että sijoitus ei aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristötavoitteelle tai yhteiskunnalliselle tavoitteelle ja että sijoituskohteina olevat yritykset noudattavat hyviä hallintotapoja.

EU:n kestävyysluokitusjärjestelmä on asetuksessa (EU) 2020/852 säädetty luokitusjärjestelmä, jossa vahvistetaan luettelo ympäristön kannalta kestävistä taloudellisista toiminnoista. Kyseisessä asetuksessa ei vahvisteta luetteloa yhteiskunnan kannalta kestävistä taloudellisista toiminnoista. Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.

Tuotenimi: Erikoissijoitusrahasto UB Metsä
Oikeushenkilötunnus: 743700QLCQ0OKSRUXQ59

Kestävä sijoitustavoite

Onko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

☒ **Kyllä**	☐ **Ei**
☒ Siinä tehdään **kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite**, vähintään: **99 %** ☒ EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin ☐ taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristö kannalta kestävinä	☐ Sillä **edistetään ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia** ja vaikka sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen, siinä on 20 % vähimmäisosuus kestäviä sijoituuksia, ☐ joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita pidetään EU:n luokkitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä ☐ joilla on ympäristötavoite taloudellisissa toiminnoissa, joita ei pidetä EU:n lukitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä ☐ joilla on yhteiskunnallinen tavoite
Siinä tehdään **kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite:** ___%	☐ Sillä edistetään ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta siinä **ei tehdä kestäviä sijoituksia**

Mikä on tämän tuotteen kestävä sijoitustavoite?

UB Metsä tekee kestäviä sijoituksia. Rahaston tavoitteena on hillitä ilmastomuutosta tekemällä kestäviä metsäsijoituksia. Lisäksi rahaston metsissä kasvava puu voi edistää siirtymistä kiertotalouteen.

Rahasto sijoittaa metsään, ja pyrkii metsäsijoituksillaan sitomaan hiilidioksidia ilmakehästä metsissä kasvaviin puihin ja metsämaahan sekä kestäviin puutuotteisiin. Lisäksi rahaston metsissä kasvaneen puun käytöllä voidaan osin korvata fossiilisia polttoaineita ja fossiili-intensiivisiä materiaaleja. Kun rahaston metsien hakkuut ovat metsien kasvua pienemmät, metsät toimivat ns. hiilinieluina. Rahaston tavoitteena on

hoitaa metsiä niin, että ne toimivat pitkän aikavälin hiilinieluina. Kestävä metsätalous on tehokas ratkaisu jo päästetyn hiilen poistamiseksi ilmakehästä ja tärkeä Pariisin ilmastosopimuksen tavoitteiden saavuttamiskeino. Rahaston metsänhoito suunnitellaan 30 vuoden hiilitaselaskelmien ja mallinnusten persteella niin, että metsät sitovat tavanomaista enemmän hiilidioksidia.

Rahaston strategia tukee ilmastonmuutoksen hillintää ja edistää useita YK:n kestävän kehityksen tavoitteita, erityisesti tavoitetta 13: Ilmastotekoja, tavoitetta 15: Maanpäällinen elämä sekä tavoitetta 9: Kestävä teollisuus, innovaatiot ja infrastruktuuri. Metsänhoidon ja metsästä saatavan puun myynnin lisäksi rahasto voi toiminnassaan jalostaa ja kaavoittaa metsäkiinteistöjä sekä hyödyntää metsäkiinteistöjen maa-ainesta ja niiden mahdollisia vapaa-ajan arvoja.

Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla tarkoitetaan sijoituspäätöksen merkittävimpiä kielteisiä vaikutuksia kestävyystekijöihin, jotka koskevat ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin liittyviä asioita ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita.

Mitä kestävyysindikaattoreita käytetään mittaamaan tämän tuotteen kestävän sijoitustavoitteen toteutumista?

Rahaston kestävyystavoitteiden ja hiilensidonnan toteutumista seurataan säännöllisesti laadittavilla hiilitaselaskelmilla ja näiden tuloksista kerrotaan rahaston raportoinnissa. Rahaston metsänhoito suunnitellaan 30 vuoden hiilitaselaskelmien ja mallinnusten persteella niin, että metsät sitovat tavanomaista enemmän hiilidioksidia.

Hiilitaselaskelmissa, mallinnuksissa ja raportoinnissa noudatetaan alan parhaita käytäntöjä, jotka kehittyvät jatkuvasti. Rahasto raportoi vuosittain muun muassa metsien hiilinielut, FSC ja PEFC sertifioidun metsän alat, talouskäytön ulkopuolelle jätejtyn metsän alat, erilaisiin suojeluohjelmiin liitetyn metsän alat, sekä luonnon monimuotoisuuteen liittyviä indikaattoreita.

Miten kestävät sijoitukset eivät aiheuta haittaa yhdellekään ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvälle kestävälle sijoitustavoitteelle?

Rahaston metsien hoidossa huomioidaan ”Ei merkittävää haittaa” -periaate. Tavoitteena on suunnitella metsänhoito aiheuta merkittävä haittaa luonnon monimuotoisuudelle, ympäristön pilaantumisen ehkäisylle, kiertotalouteen siirtymiselle, vesivarojen ja merten luonnonvarojen kestävälle käytölle ja ilmastonmuutokseen sopeutumiselle.

Rahasto noudattaa voimassa olevia ympäristö- ja metsäalan lakeja ja normeja. Lisäksi rahasto on sitoutunut kestävän metsänhoidon periaatteisiin ja käytäntöihin. Kaikki rahaston metsät sertifioidaan FSC ja/tai PEFC kestävän metsänhoidon sertifikaatteihin. Sertifiointien tavoitteena on taata metsänhoidon ympäristöllinen, sosiaalinen ja taloudellinen kestävyys, sekä turvata muun muassa luonnon monimuotoisuutta. FSC-sertifiointi edellyttää, että 5 % metsistä jätetään talouskäytön ulkopuolelle luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

Miten pääasiallisia haitallisia kestävyysvaikutuksia kestävyystekijöihin kuvaavat indikaattorit on otettu huomioon?

Pääasiallisia haitallisia vaikutuksia kestävyystekijöihin analysoidaan kestävyysriskien analyysin yhteydessä osana due diligence -prosessia ennen investointipäätöstä. Pääasiallisia haitallisia vaikutuksia monitoroidaan sijoituksen aikana ja niistä raportoidaan säännöllisesti rahaston raportoinnin yhteydessä. United Bankersin lähestymistapa pääasiallisiin haitallisiin vaikutuksiin on riskiperustainen ja perustuu vastuullisuustietokantojen tietoihin, sekä muutoin sijoituskohteista kerättyihin tietoihin. Listatuista kohteista käytetään Sustainalyticsin ja Morningstarin vastuullisuustietokantojen tietoja. Listaamattomista sijoituskohteista ja metsäkiinteistöistä pyritään keräämään tarvittavat tiedot due diligence -prosessin aikana ennen sijoitusta kyseiseen kohteeseen. Metsäkiinteistöjen osalta pääasiallisia haitallisia vaikutuksia arvioidaan ja otetaan huomioon niiltä osin, kun tietoja on saatavilla ja indikaattorit soveltuvat metsäkiinteistöille. Pääasiallisia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on suunniteltu yhtiöihin sijoittamista varten, joten valtaosa indikaattoreista ei sovellu metsäkiinteistöille. Rahasto pyrkii ottamaan huomioon seuraavat indikaattorit siten, kun ne soveltuvat kunkin tyyppisiin sijoituskohteisiin:

Taulukko 1 Sijoituskohteina oleviin yrityksiin tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit
1. Kasvihuonekaasupäästöt
2. Hiilijalanjälki
3. Sijoituskohteina olevien yritysten kasvihuonekaasuintensiteetti
4. Fossiilisten polttoaineiden alalla toimiviin yrityksiin liittyvä vastuu (exposure)
5. Uusiutumattoman energian kulutuksen ja tuotannon osuus
6. Energiankulutuksen intensiteetti ilmastovaikutukseltaan merkittävää alaa kohden
7. Toiminnat, jotka vaikuttavat kielteisesti biologisen monimuotoisuuden kannalta herkkiin alueisiin
8. Päästöt veteen
9. Vaarallisen jätteen ja radioaktiivisen jätteen määrä
10. YK:n Global Compact -periaatteiden ja monikansallisille yrityksille annettujen Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestön (OECD) toimintaohjeiden rikkomiset
11. YK:n Global Compact -periaatteiden tai monikansallisille yrityksille annettujen OECD:n toimintaohjeiden noudattamisen seuraamista koskevien prosessien ja mekanismien puute
12. Sukupuolten välinen tasoittamaton palkkaero
13. Sukupuolten moninaisuus hallituksessa
14. Altistuminen kiistanalaisiin aseisiin (jalkaväkimiinat, rypälepommit, kemialliset aseet ja biologiset aseet) liittyvälle riskille

Taulukko 2 Sijoituskohteina oleviin yrityksiin tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit
4. Sijoitukset yrityksiin, joilla ei ole hiilipäästöjen vähentämiseen tähtääviä aloitteita

Taulukko 3 Sijoituskohteina oleviin yrityksiin tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit
9. Ihmisoikeuksiin liittyvien toimintaperiaatteiden puute

Miten kestävät sijoitukset ovat OECD:n monikansallisille yrityksille annettujen toimintaohjeiden, YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien periaatteiden mukaisia?

OECD:n monikansallisille yrityksille annettujen toimintaohjeiden, YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien periaatteidenmukaisuus analysoidaan osana due diligence -prosessia ennen sijoituspäätöstä. Normienmukaisuutta seurataan sijoituksen aikana ja siitä raportoidaan rahaston säännöllisen raportoinnin yhteydessä. Listattujen kohteiden analyysi, seuranta ja raportointi perustuu Sustainalytics & Morningstar –vastuullisuustietokannan tietoihin (Global Standards Screening). Listaamattomien kohteiden ja metsäkiinteistöjen osalta analyysi perustuu kohteesta due diligence -prosessin aikana kerättyihin tietoihin.

Rahasto ei sijoita yhtiöihin tai kohteisiin, jotka rikkovat yllä mainittuja normeja ja konventioita. Mikäli sijoitusaikana tapahtuu normirikkomus, rahasto pyrkii vaikuttamaan sijoituskohteeseen tilanteen korjaamiseksi kohtuullisen ajan kuluessa. Tilanteen korjaaminen kohtuullisessa ajassa ei ole mahdollista, sijoituksesta luovutaan.



Otetaanko tässä rahoitustuotteessa huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

[x] Kyllä

Pääasiallisia haitallisia vaikutuksia kestävyystekijöihin analysoidaan kestävyysriskien analyysin yhteydessä osana due diligence -prosessia ennen investointipäätöstä. Pääasiallisia haitallisia vaikutuksia monitoroidaan sijoituksen aikana ja niistä raportoidaan säännöllisesti rahaston raportoinnin yhteydessä. United Bankersin lähestymistapa pääasiallisiin haitallisiin vaikutuksiin on riskiperustainen ja perustuu vastuullisuustietokantojen tietoihin, sekä muutoin sijoituskohteista kerättyihin tietoihin. Listatuista kohteista käytetään Sustainalyticsin ja Morningstarin vastuullisuustietokantojen tietoja. Listaamattomista sijoituskohteista ja metsäkiinteistöistä pyritään keräämään tarvittavat tiedot due diligence -prosessin aikana ennen sijoitusta kyseiseen kohteeseen. Metsäkiinteistöjen osalta pääasiallisia haitallisia vaikutuksia arvioidaan ja otetaan huomioon niiltä osin, kun tietoja on saatavilla ja indikaattorit soveltuvat metsäkiinteistöille. Pääasiallisia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on suunniteltu yhtiöihin sijoittamista varten, joten valtaosa indikaattoreista ei sovellu metsäkiinteistöille. Rahasto pyrkii ottamaan huomioon seuraavat indikaattorit siten, kun ne soveltuvat kunkin tyyppisiin sijoituskohteisiin:

Taulukko 1 Sijoituskohteina oleviin yrityksiin tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit
1. Kasvihuonekaasupäästöt
2. Hiilijalanjälki
3. Sijoituskohteina olevien yritysten kasvihuonekaasuintensiteetti
4. Fossiilisten polttoaineiden alalla toimiviin yrityksiin liittyvä vastuu (exposure)
5. Uusiutumattoman energian kulutuksen ja tuotannon osuus
6. Energiankulutuksen intensiteetti ilmastovaikutukseltaan merkittävää alaa kohden
7. Toiminnat, jotka vaikuttavat kielteisesti biologisen monimuotoisuuden kannalta herkkiin alueisiin
8. Päästöt veteen
9. Vaarallisen jätteen ja radioaktiivisen jätteen määrä
10. YK:n Global Compact -periaatteiden ja monikansallisille yrityksille annettujen Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestön (OECD) toimintaohjeiden rikkomiset
11. YK:n Global Compact -periaatteiden tai monikansallisille yrityksille annettujen OECD:n toimintaohjeiden noudattamisen seuraamista koskevien prosessien ja mekanismien puute
12. Sukupuolten välinen tasoittamaton palkkaero
13. Sukupuolten moninaisuus hallituksessa
14. Altistuminen kiistanalaisiin aseisiin (jalkaväkimiinat, rypälepommit, kemialliset aseet ja biologiset aseet) liittyvälle riskille

Taulukko 2 Sijoituskohteina oleviin yrityksiin tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit
4. Sijoitukset yrityksiin, joilla ei ole hiilipäästöjen vähentämiseen tähtääviä aloitteita

Taulukko 3 Sijoituskohteina oleviin yrityksiin tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit
9. Ihmisoikeuksiin liittyvien toimintaperiaatteiden puute

[ ] Ei

Mitä sijoitusstrategiaa tässä tuotteessa noudatetaan?

UB Metsän varat sijoitetaan suoraan tai välillisesti pääasiassa Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin. Tuottoa pyritään hankkimaan ensisijaisesti sijoituskohteina olevien metsäkiinteistöistä saatavan puun myynnillä. Tämän vuoksi sijoitustoiminnassa painotetaan kohteita, joissa on arvonnousupotentiaalia puuston kasvun seurauksena sekä hakkuutuloista saatava tasainen kassavirta. Rahasto voi sijoittaa myös yhteismetsäosuuksiin, toisiin metsärahastoihin sekä metsäyhtiöiden arvopapereihin tai muuten epäsuorasti metsäkiinteistöihin. Tuottoa voidaan hankkia lisäksi jalostamalla ja kaavoittamalla metsäkiinteistöjä sekä hyödyntämällä niiden maa-ainesta ja mahdollisia vapaa-ajan arvoja. Lisätietoa sijoitusstrategiasta: https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/rahastot/ub-metsa

Sijoitusstrategia ohjaa sijoituspäätöksiä suhteessa eri tekijöihin kuten sijoitusten tavoitteisiin ja riskinsietoon

- ***Mitä ovat sijoitusstrategian sitovat osatekijät, joita käytetään valittaessa sijoituskohteita kestävän sijoitustavoitteeen saavuttamiseksi?***

  Metsäsijoitusten ja metsänhoidon EU:n luokitusjärjestelmän mukaisuus on sijoitusstrategian sitova osatekijä. Rahasto harjoittaa metsänhoitoa siten, että rahasto täyttää EU:n luokitusjärjestelmän Ilmastonmuutoksen hillintää ja metsänhoitoa koskevat kriteerit.

  Rahasto ei sijoita kohteisiin, jotka ovat United Bankersin poissulkulistalla (Poissulkulista saatavilla osoitteessa https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/vastuullinen-sijoittaminen

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.

- ***Mitkä ovat toimintaperiaatteet, joiden mukaisesti arvioidaan sijoituskohteina olevien yritysten hyviä hallintotapoja?***

  Hyvää hallintotapaa arvioidaan United Bankersin vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaisesti.

  OECD:n monikansallisille yrityksille annettujen toimintaohjeiden, YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien periaatteiden sekä molempien alle kuuluvin konventioiden ja julistusten mukaisuus analysoidaan osana due diligence -prosessia ennen sijoituspäätöstä. Normienmukaisuutta seurataan sijoituksen aikana ja siitä raportoidaan rahaston säännöllisen raportoinnin yhteydessä. Listattujen kohteiden analyysi, seuranta ja raportointi perustuu Sustainalytics & Morningstar –vastuullisuustietokannan tietoihin (Global Standards Screening). Listaamattomien kohteiden ja metsäkiinteistöjen osalta analyysi perustuu kohteesta due diligence -prosessin aikana kerättyihin tietoihin.

  Rahasto ei sijoita kohteisiin, jotka rikkovat yllä mainittuja normeja ja konventioita. Mikäli sijoitusaikana tapahtuu normirikkomus, rahasto pyrkii vaikuttamaan yhtiöön tilanteen korjaamiseksi kohtuullisen ajan kuluessa. Tilanteen korjaaminen kohtuullisessa ajassa ei ole mahdollista, sijoituksesta luovutaan.

.

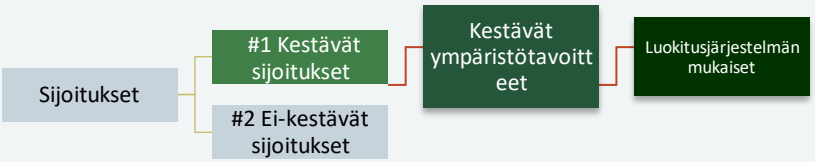
Mikä on suunniteltu varojen allokaatio ja kestävien sijoitusten vähimmäisosuus?

Suuunnitellussa varojen allokaatiossa 99% sijoituksista tehdään kestäviin metsäsijoituksiin jotka täyttävät EU:n luokitusjärjestelmän metsänhoitoa koskevat kriteerit. Valtaosa UB Metsän varoista sijoitetaan suoraan tai epäsuorasti Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin. Lisäksi rahasto voi tehdä kestäviä metsäsijoituksia sijoittamalla muihin metsärahastoihin.

Rahasto voi sijoittaa myös yhteismetsäosuuksiin, muihin metsärahastoihin, metsäyhtiöiden arvopapereihin, tai muilla tavoin epäsuorasti metsäkiinteistöihin. Tuottoa voidaan hankkia lisäksi jalostamalla ja kaavoittamalla metsäkiinteistöjä sekä hyödyntämällä niiden maa-ainesta ja mahdollisia vapaa-ajan arvoja. Nämä toiminnot ovat normaaleissa markkinaoloissa 1 % rahaston sijoituksista, eivätkä ne välttämättä täytä EU:n luokitusjärjestelmän kestävyyskriteerejä.

Mahdollistavat toiminnot mahdollistavat suoraan sen, että muilla toiminnoilla edistetään merkittävästi ympäristötavoitetta

Siirtymätoiminnot ovat toimintoja, joille ei ole vielä saatavilla vähähiilisiä vaihtoehtoja, ja joiden kasvihuonekaasupäästöt vastaavat parasta suorituskykyä.



#1 Kestävät sijoitukset sisältää kestävät sijoitukset joilla on ympäristötavoite tai sosiaalinen tavoite.

#2 EI-kestävät sijoitukset sisältää sijoitukset jotka eivät täytä kestävän sijoituksen kriteerejä.

EU:n luokittelujärjestelmän mukaiset toimet ilmaistaan osuutena seuraavista:

- **liikevaihto**, joka vastaa sijoituskohteena olevien yritysten vihreistä toiminnoista saatavien tulojen osuutta
- **pääomamenot** (CapEx) jotka osoittavat sijoituskohteina olevien yritysten tekemät vihreät sijoitukset, joiden tavoitteena on esimerkiksi vihreään talouteen siirtyminen.
- **toimintamenot** (OpEx), jotka heijastavat sijoituskohteina olevien yritysten vihreitä operatiivisia toimintoja.

Miten johdannaisten käyttö saa aikaan kestävän sijoitustavoitteen saavuttamisen?

Rahasto ei käytä johdannaisia kestävän sijoitustavoitteen saavuttamiseen.

Missä määrin kestävät sijoitukset, joillla on ympäristötavoite, ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia?

Rahaston kestävistä sijoituksista vähintään 99 % on EU:n luokitusjärjestelmän kriteerien mukaisia. Rahasto sijoittaa kestävään metsänhoitoon, joka täyttää EU:n luokitusjärjestelmän kestävän metsänhoidon ja ilmastonmuutoksen hillinnän kriteerit.

Sijoitetaanko rahoitustuotteessa EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin[1]?

☐ Kyllä:

[1] Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastonuutoksen rajoittamista (”ilmastonmuutoksen hillintä”) eivätkä aiheuta merkittävää haittaa EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteille – ks. selittävä huomautus vasemmanpuoleisessa marginaalissa. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten fossiiliseen kaasuun ja ydinenergiaan liittyvien taloudellisten toimintojen kriteerit vahvistetaan komission delegoidussa asetuksessa (EU) 2022/1214.

Mahdollistavat toiminnot suoraan mahdollistavat sellaisia toimintoja jotka edistävät merkittävästi ympäristötavoitteita

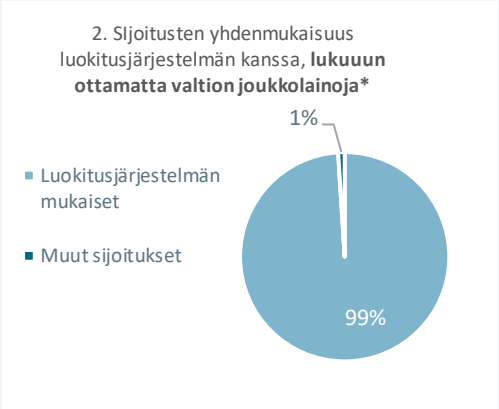
Siirtymätoiminnot ovat toimintoja, joille ei vielä ole saatavilla vähähiilisiä vaihtoehtoja ja joiden hiilipäästöt ovat parhaalla mahdollisella tasolla

☐ Fossiiliseen kaasuun ☐ Ydinenergiaan

☒ **Ei**, rahasto ei ole sitoutunut sijoittamaan nähin toimintoihin

Jäljempänä olevissa kahdessa kaaviossa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisprosenttiosuus. Koska ei ole olemassa asianmukaista menetelmää, jolla voitaisiin määrittää valtion joukkolainojen* yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa, ensimmäisessä kaaviossa yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa esitetään suhteessa kaikkiin rahoitustuotteen sijoituksiin, myös valtion joukkolainoihin, kun taav toisessa kaaviossa yhdenmukaisuus esitetään ainoastaan suheessa muuihin rahoitustuotteen sijoituksiin kuin valtion joukkolainoihin.





** Näissä kuvaajissa "valtion joukkolainoihin" luetaan kaikki valtiovastuut.*

ovat ympäristötavoitteita edistäviä kestäviä sijoituksia, **joissa ei oteta huomioon** EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia ympäristön kannalta kestääviä taloudellisia toimintoja koskevia **kriteerejä.**

Mikä on siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin kohdistuvien sijoitusten vähimmäisosuus? Ei koske tätä tuotetta. Rahasto ei ole sitoutunut sijoittamaan mahdollistaviin toimintoihin tai siirtymätoimintoihin.

Mikä on nniiden kestävien sijoitusten vähimmäisosuus joilla on ympäristöllinen tavoite, mutta jotka eivät ole EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia?
Ei koske tätä tuotetta

Hyviin hallintotapoihin sisältyvät toimivat hallintorakenteet, työntekijöihin nähden ylläpidetyt suhteet, henkilöstön palkitseminen ja verosäännösten noudattaminen.

Mikä on yhteiskunnallisesti kestävien sijoitusten vähimmäisosuus?
Ei koske tätä tuotetta

Mitkä sijoitukset kuuluvat kategoriaan "#2 Ei-kestävät sijoitukset", mikä on niiden tarkoitus ja mitä ympäristöllisiä ja sosiaalisia vähimmäistason suojatoimia niihin sovelletaan?

Vertailuarvot ovat indeksejä joiden avulla voidaan mitata saavuttaako sijoitustuote kestävän sijoitustavoitteensa

Rahasto voi sijoittaa myös yhteismetsäosuuksiin, muihin metsärahastoihin, metsäyhtiöiden arvopapereihin, tai muilla tavoin epäsuorasti metsäkiinteistöihin. Tuottoa voidaan hankkia lisäksi jalostamalla ja kaavoittamalla metsäkiinteistöjä sekä hyödyntämällä niiden maa-ainesta ja mahdollisia vapaa-ajan arvoja. Nämä toiminnot ovat normaaleissa markkinaoloissa 1 % rahaston sijoituksista, eivätkä ne välttämättä täytä EU:n luokitusjärjestelmän kestävyyskriteerejä. Toiminnostta riippuen Ei merkittävää haittaa -periaatteen mukaisuus ja hyvän hallintotavan toteutuminen varmistetaan asianmukaisilla ympäristö- ja muilla luvilla sekä tarvittaessa erillisillä selvityksillä.



Onko tietty indeksi nimetty vertailuarvoksi, jotta voidaan määrittää saavuttaako tuote kestävän sijoitustavoitteen?

Ei koske tätä tuotetta



Mistä voin saada tarkempia tuotekohtaisia tietoja verkossa?

Tarkempia tuotekkohtaisia tietoja on saatavilla osoitteessa:

https://www.unitedbankers.fi/fi/palvelut-ja-tuotteet/rahastot/ub-metsa