

Tarkoitus

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineisto a. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

Tuote

Tuotteen nimi: Erikoissijoitusrahasto UB Metsä (jatkossa "Rahasto")
ISIN: FI4000292339 (POP, tuotto-osuussarja)
PRIIP-tuotteen kehittäjä: UB Rahastoyhtiö Oy, Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki. Puh. +358 (0)9 25 380 280, sähköposti: rahasto@unitedbankers.fi, verkkosivut: www.unitedbankers.fi

Rahasto on hyväksytty Suomessa ja sitä hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy (jatkossa "Rahastoyhtiö"), jolla on toimilupa Suomessa. Rahastoyhtiö on osa United Bankers Oyj -konsernia. Rahastoyhtiötä sekä Rahastoa valvoo Suomessa Finanssivalvonta. Avaintietoasiakirja on laadittu 16.4.2026.

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

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi:

Tämä tuote on AIFM-direktiivin mukainen vaihtoehtorahasto.

Eräpäivä:

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

Tavoitteet:

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

Kenelle tämä tuote on tarkoitettu:

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

Muuta tietoa:

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivutoimiliike ja salkunhoitajana UB Omaisuusdenhoito Oy.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

< Matala riski

Korkea riski >



Riski-indikaattorissa oletuksena on, että sijoittaja pitää Rahastoa hallussaan vähintään viisi vuotta. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, mikäli sijoittaja lunastaa rahasto-osuutensa aikaisemmin, jolloin tuotto voi jäädä oletettua vähäisemmäksi.

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee Rahaston riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti Rahastolla menetetään rahaa markkinatapahtumien takia. Rahaston riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 2, joka on matala

riskiluokka. Tämä tarkoittaa, että Rahastoon liittyy matala riski rahasto-osuuden arvon noususta ja laskusta. Yleinen riski-indikaattori ei huomioi mahdollisia operatiivisia riskejä, vastapuoliriskiä tai poikkeuksellisia markkinaolosuhteita. Lisäksi likviditeettirisikin realisoituessa Rahastosta irtaantuminen voi viedä ennakoitua pitempään tai Rahastosta joudutaan irtaantumaan epäedulliseen hintaan. Rahastoon ei liity turvaa tulevaa markkinakehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

Tuottonäkymät

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

Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Markkinoiden kehitys tulevaisuudessa on epävarmaa, joten taulukossa esitetyt lukemat ovat arvioita siitä, miten Rahasto voisi tuottaa. Epäsuotuisa, kohtuullinen ja suotuisa näkymä ovat Rahastoyhtiön laatimia esimerkkilaskelmia, jotka kuvaavat Rahaston ja/tai vertailuindeksin huonointa, keskimääräistä ja parasta tuottoa viimeisten kymmenen vuoden aikana 10.000 euron kertasijoitukselle.

		Sijoitus aika 1 vuosi	Sijoitus aika 5 vuotta
Stressinäkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9.250 eur	9.310 eur
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	-7,5 %	-1,4 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9.800 eur	10.370 eur
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	-2,0 %	0,7 %
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10.070 eur	13.020 eur
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	0,7 %	5,4 %
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10.470 eur	13.980 eur
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	4,7 %	6,9 %

Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Epäsuotuisa näkömä toteutui: 12/2024–12/2025

Kohtuullinen näkömä toteutui: 06/2018–06/2023

Suotuisa näkömä toteutui: 09/2020–09/2025

Mitä tapahtuu, jos Rahastoyhtiö on maksukyvytön?

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

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Rahastoa sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoa kyseisistä kuluista ja siitä, kuinka ne vaikuttavat sijoitukseen.

Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Summat riippuvat sijoitussummasta, Rahaston sijoitusajan kestosta ja siitä kuinka hyvin Rahasto tuottaa. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat 10.000 euron kertasijoitukseen sekä erilaisiin sijoitusaikoihin. Taulukossa oletetaan ensimmäisen vuoden tuotoksi 0 % eli sijoittaja saa sijoittamansa pääoman vuoden kuluttua takaisin. Muiden sijoitusaikojen osalta oletuksena on kohtuullisen näkömän mukainen keskimääräinen vuosituotto.

Sijoitussumma 10.000 eur	Lunastus 1 vuoden kuluttua	Lunastus 5 vuoden kuluttua
Kokonaiskulut	871 eur	2.915 eur
Vaikutus vuotuisen tuottoon*	8,71 %	4,34 %

(*) Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusajana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 9,74 % ennen kuluja ja 5,40 % kulujen jälkeen.

Rahastoyhtiöllä on oikeus käyttää sijoitusrahastotoiminnan hoitamisessa ulkopuolisia hallinnointi- ja neuvontapalveluita, kuten esimerkiksi salkunhoitopalveluita sekä oikeus maksaa palkkionpalautuksia tällaisille tahoille.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä			Jos sijoittaja lunastaa 1 vuoden kuluttua
Osallistumiskulut	2 %	Merkinnän yhteydessä merkittävästä rahasummasta hinnaston mukaan enintään veloittettava palkkio. Lisätietoa mahdollisista poikkeuksista löytyy hinnastosta.	200 eur
Irtautumiskulut	1–3 %	Lunastustoimeksiannon yhteydessä lunastettavasta rahasummasta hinnaston mukaan enintään veloittettava palkkio. Lisätietoa mahdollisista poikkeuksista löytyy hinnastosta	100–300 eur
Jatkuvaluonteiset kulut			
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	1,82 %	Rahastoyhtiön Rahaston hallinnoinnista veloittamat palkkiot sekä muut olennaisesti rahastoliiketoimintaan liittyvät Rahaston aiheuttamat kulut, jotka veloitetaan Rahaston varoista. Esitetyt lukemat perustuvat edellisen vuoden toteutuneisiin veloituksiin.	182 eur
Liiketoimikulut	0,24 %	Rahaston salkunhoidon suorittamiin ostoihin ja myynteihin liittyvät palkkiot ja kustannukset. Esitetty lukema perustuu kolmen edellisen vuoden keskimääräisiin vuotuisiin kaupankäyntikustannuksiin.	24 eur
Satunnaiset kulut			
Tulosperusteiset palkkiot	1,65 %	Enintään 20 % Rahaston vertailutuoton ylittävästä tuotosta. Rahaston vertailutuotto on 5 % p.a. rahasto-osuussarjan aloituspv:stä määritettynä. Vertailutuotto ja tuottosidonnainen palkkio lasketaan jokaisen arvonlaskennan yhteydessä. Rahasto noudattaa ns. HWM-periaatetta. Mahdollinen tuottosidonnainen palkkio veloitetaan Rahaston varoista arvonlaskennan yhteydessä ja se on huomioitu julkaistuissa rahasto-osuuksien arvoissa. Esitetyt lukemat perustuvat viiden edellisen vuoden keskimääräiseen vuotuisen veloitukseen.	165 eur

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

Rahaston suositeltu vähimmäissijoitusaika on viisi vuotta.

Rahastolla ei ole vaatimusta vähimmäissijoitusajasta, mutta koska Rahasto sijoittaa varansa metsäkiinteistöihin, on suositeltavaa, että sijoittaja pystyy sijoittamaan varansa keskipitkällä tai pitkällä sijoitushorisontilla. Sijoittajan tulisi olla valmis sijoittamaan varansa vähintään viideksi vuodeksi. Sijoittajalla on kuitenkin oikeus lunastaa rahasto-osuudet 15.6. ja 15.12. Lunastuksesta veloitetaan hinnaston mukaiset palkkiot. Rahastoyhtiöllä on poikkeusoloissa oikeus soveltaa rahaston säännöissä kuvattuja maksuvalmiuden hallintamenettelyitä rahaston maksuvalmiuden turvaamiseksi. Lisätietoja menettelyistä on saatavilla rahaston säännöistä ja rahastoesitteestä.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

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

Muut olennaiset tiedot

Rahastossa on neljä osuussarjaa: A-sarja, I-sarja, SEK-sarja ja POP Pankkien jakelussa oleva POP-sarja. Osuussarjat poikkeavat toisistaan merkintäedellytysten ja kiinteän hallinnointipalkkion osalta. POP-sarja vastaa Rahaston A-sarjaa muutoin kuin jakelijan osalta. Tarkempaa tietoa osuussarjojen välisistä eroista löytyy rahastoesitteestä.

Rahastoyhtiö voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä avaintietoasiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa. Rahastoesite, avaintietoasiakirja, Rahaston vuosikertomus ja puoli-vuosikatsaus sekä tiedot Rahastoyhtiön soveltamista palkka- ja palkitsemisperiaatteista löytyvät Rahastoyhtiön verkkosivuilta www.unitedbankers.fi/rahastot. Myös rahasto-osuuksien hinnat julkaistaan samalla verkkosivulla.

Rahaston tuotot viimeisen kymmenen vuoden ajalta löytyvät osoitteesta:

<https://unitedbankers.fi/fi/performance-scenarios/?isin=FI4000292339>

Aiemmat tuottoskenaariot löytyvät osoitteesta:

<https://unitedbankers.fi/fi/performance-history/?isin=FI4000292339>