

Säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja ne ovat tulleet voimaan 13.7.2022.

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB METSÄN SÄÄNNÖT

1 § Rahaston nimi ja sovellettavat säännökset

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto UB Metsä, ruotsiksi Specialplaceringsfond UB Skog ja englanniksi UB Timberland Fund (AIF) (jäljempänä "Rahasto").

Rahastoon sovelletaan lakia vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014, jäljempänä "Vaihtoehtorahastolaki"). Rahasto on Vaihtoehtorahastolain mukainen erikoissijoitusrahasto, jonka toimintaan sovelletaan lisäksi myös mitä kiinteistörahastolain (1173/1997, jäljempänä "Kiinteistörahastolaki") 3 ja 4 luvussa säädetään kiinteistörahaston varojen sijoittamisesta, luotonotosta, omaisuuden arvostamisesta ja arvioinnista sekä kiinteistönarvioitsijasta ja kiinteistönarvioinnista. Rahastoon sovelletaan soveltuvien osien lisäksi sijoitusrahastolakia (213/2019, jäljempänä "Sijoitusrahastolaki").

Rahasto on erikoissijoitusrahasto, koska se voi poiketa Sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista rajoituksista, koskien esimerkiksi Rahaston sijoituskohteita ja varojen hajauttamista, arvonlaskennan ajankohtaa, merkintöjen tiheyttä sekä mahdollisuutta ottaa luottoa sijoitustoimintaa varten.

2 § Rahastoyhtiö

Rahastoa hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä "Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiö edustaa omissa nimissään Rahastoa, toimii sen puolesta Rahastoa koskevissa asioissa ja käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia.

3 § Ulkopuolisten palvelujen käyttäminen

Rahastoyhtiö voi ulkoistaa toimintaansa asiamiesten tehtäväksi. Rahastoesitteessä on ilmoitettu, miltä osin Rahastoyhtiö kulloinkin käyttää asiamiestä.

4 § Säilytysyhteisö

Rahaston säilytysyhteisö on Skandinaviska Enskilda Banken Ab (publ), Helsingin sivukonttori (jäljempänä "Säilytysyhteisö"). Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalvelutehtäviin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä. Säilytysyhteisö vastaa toiminnastaan Sijoitusrahastolain ja Vaihtoehtorahastolain puitteissa.

5 § Rahaston varojen sijoittaminen

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. Rahaston tuotot pyritään saamaan ensisijaisesti sen omistamien metsäkiinteistöjen puun myynnistä. Rahastoon voidaan myös pyrkiä hankkimaan tuottoja sen omistamia metsäkiinteistöjä jalostamalla, palstoittamalla, kaavoittamalla ja hyödyntämällä kiinteistöjen maa-aineksia sekä niiden mahdollisia vapaa-ajan arvoja. Rahasto tekee kestäviä sijoituksia EU:n SFDR-asetuksen (kestävyyteen liittyvien tietojen antaminen rahoituspalvelusektorilla) 9 artiklan mukaisesti tavoitteenaan erityisesti ilmastonmuutoksen hillintä. Lisätietoja ESG-kriteereistä on saatavilla rahastoesitteessä.

Rahaston varat sijoitetaan soveltuvien osien lisäksi Vaihtoehtorahastolakia ja Kiinteistörahastolakia noudattaen pääasiallisesti seuraaviin kohteisiin:

1. Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin ja yhteismetsiin.
2. Pääasiallisesti metsäalalla toimivien yhtiöiden noteerattuihin arvopapereihin, kuten osakkeisiin ja osakesidonnaisiin arvopapereihin, esimerkiksi vaihtovelkakirjalainoihin, optiotodistuksiin, henkivastuuoptioihin, merkintäoikeuksiin, osaketalletustodistuksiin ja warrantteihin.
3. Eurooppalaisten valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöjen liikkeeseen laskemiin tai takaamiin euromääräisiin joukkovelkakirjalainoihin ja muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin sekä strukturoituihin joukkovelkakirjalainoihin. Tässä kohdassa tarkoitettujen strukturoitujen joukkovelkakirjalainojen tuotto voi olla sidottu esimerkiksi korkoon, osakekurssiin, 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 kokonaisvaroista 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 kokonaisvaroista 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 kokonaisvaroista 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. Valuuttajohdannaisia käytetään ainoastaan muiden kuin euromääräisten osuussarjojen suojaamistarkoituksessa.

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 rahamarkkinavälineisiin, jotka ylittävät yhden kymmenesosan (10 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista, voi yhteensä olla enintään kaksi viidesosaa (40 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista. Rahaston kokonaisvaroista 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 (NAV).

Erityisistä syistä Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen rahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (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.

6 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuudet

Rahastoyhtiö pitää kaikista rahasto-osuuksista ja rahasto-osuudenomistajista rahasto-osuusrekisteriä ja rekisteröi omistusten siirrot.

Rahastossa on ainoastaan tuotto-osuuksia. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen suhteelliset arvot. Yksi rahasto-osuus muodostuu kymmenestä tuhannesta (10 000) yhtä suuresta murto-osasta. Yksi rahasto-osuuden murto-osa tuottaa oikeuden, joka vastaa yhtä osuuden murto-osaa Rahaston omaisuudesta ja omaisuuden tuotosta.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että Rahastossa on hallinnointipalkkioltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja. Rahastoyhtiön hallitus voi lisäksi päättää, että Rahastossa on eri valuutoissa arvostettavia osuussarjoja (sekä näissä osuussarjoissa mahdollisesti toteutettavasta valuuttasuojauksesta). Rahastoyhtiön hallitus päättää kunkin rahasto-osuussarjan hallinnointipalkkion tasosta sekä merkintäedellytyksenä olevat minimimerkintämäärät. Rahasto-osuussarjat sekä niiden voimassa olevat hallinnointipalkkiot ja minimimerkintämäärät ilmoitetaan kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ja rahastojen palkkiot ja minimimerkinnät -asiakirjassa (jatkossa "Hinnasto").

6.1. § Valuuttasuojatun rahasto-osuussarjan erityispiirteitä

Lähtökohtaisesti valuuttasuojatun rahasto-osuussarjan merkinnät suojataan merkintäpäivästä (kts määritelmä kohdassa 7 §) alkaen aina lunastusten maksuhetkeen saakka. Valuuttasuojatun rahasto-osuussarjan pääomat suojataan viimeisimmän virallisen arvonlaskennan mukaan, eikä positiota korjata kesken arvonlaskentakauden (pl. vuotuinen tuotonjako). Valuuttasuojauksesta mahdollisesti aiheutuvat vakuusvaateet katetaan Rahaston yhteisillä varoilla. Rahastoyhtiö pidättää oikeuden sulkea valuuttasuojat välittömästi, mikäli Rahastolla ei ole riittäviä käteisvaroja suojausposition mahdollisesti edellyttämiin vakuusvaateisiin.

7 § Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus

Rahasto-osuudet ovat merkittävässä ja lunastettavissa Rahastoyhtiössä sekä muissa rahastoesitteessä määritellyissä merkintäpaikoissa. Merkintä- ja lunastustoimeksannon voi jättää kaikkina päivinä, mutta ne toteutetaan kuitenkin alla olevien sääntöjen mukaisesti. Tiedot rahasto-osuuksien arvoista sekä 8 §:n tarkoittamasta merkintä- ja lunastuspalkkiosta ovat yleisön saatavilla Rahastoyhtiössä ja muissa Rahaston merkintäpaikoissa jokaisena päivänä, jolloin pankit ovat Suomessa yleisesti avoinna (jäljempänä "Pankkipäivä") sekä Rahastoyhtiön internetsivuilla jokaisena päivänä. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla osuuksia on kerralla vähintään merkittävä tai lunastettava.

Merkintä

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

Rahasto-osuuksien merkintä voidaan toteuttaa neljännesvuosittain maalisk., 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. Merkinnän yhteydessä voidaan sopia ammattimaisten asiakkaiden kanssa lunastusoikeutta rajoittavista erityiseshdoista.

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 sääntöjen 10 §:ssä mainittuja Rahaston arvon laskemista koskevia

periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi heti, kun omistusoikeus apporttiomaisuuteen on siirtynyt Rahastolle. Apporttimerkinnän yhteydessä voidaan sopia tarkemmin Apporttimerkintään mahdollisesti liittyvistä erityisehdoista.

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 (1/10 000) tarkkuudella pyöristäen osuuksien määrä alaspäin. Jakojäännös lisätään Rahaston pääomaan.

Lunastus

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

Rahasto-osuuksien lunastus voidaan toteuttaa puolivuositain 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. Apporttimerkinnän yhteydessä voidaan sopia erityisehdoista, joiden mukaan merkitsijän lunastusoikeutta rajoitetaan määräajaksi.

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. Päättös 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 tulneiden 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 Rahastoyhtiön hallinnoimassa rahastossa.

Yleistä

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

8 § Rahasto-osuuksia koskevien toimeksiantojen palkkiot

Rahastoyhtiö veloittaa rahasto-osuuksien merkinnästä kustannuksina enintään kymmenen (10) prosenttia merkintäsummasta.

Rahastoyhtiö voi veloittaa rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä lunastuspalkkion lunastetun rahasto-osuuden arvosta.

Lunastuspalkkion suuruus määräytyy sijoitusajan pituuden mukaan prosentteina lunastuksen arvosta:

- Sijoitusaika alle kaksi (2) vuotta: kolme (3) prosenttia
- Sijoitusaika yli kaksi (2) vuotta mutta alle neljä (4) vuotta: kaksi (2) prosenttia
- Sijoitusaika yli neljä (4) vuotta: yksi (1) prosentti

Rahastoyhtiön hallitus päättää merkintä-, lunastus- ja vaihtopalkkioiden määrät. Tiedot sovellettavista palkkioista on esitetty kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ja Hinnastossa.

Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä merkintä- ja lunastuspalkkio voidaan maksaa Rahastolle osittain tai kokonaan.

9 § 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 arvonalaskenta 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 arvonalaskenta 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.

10 § Rahaston arvon laskeminen

Rahaston arvo lasketaan maalisk-, 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 rahastoesitteessä esitettyjä valuuttoja. Näitä valuuttamäärisiä 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 apportiomaisuudella tai luovutettaessa Rahaston sijoituskohteita vastikkeena lunastuksesta.

Rahastoon kuuluvien metsäkohteiden käypä arvo määritetään ensisijaisesti 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.

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 sijoituskohteeseen arvostetaan hankinta-arvoonsa, mikäli kohteen hankinnasta on alle vuosi. Muussa tapauksessa kohde arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten periaatteiden mukaan.

11 § Rahasto-osuuden arvon laskeminen

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kullekin Arvostuspäivälle. Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvon viidentoista (15) Pankkipäivän kuluessa Arvostuspäivästä. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroina. Rahasto-osuuden arvo on Rahaston nettovarallisuus (Net Asset Value, "NAV") jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä. Rahasto-osuuden arvo lasketaan neljän (4) desimaalin tarkkuudella.

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

12 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Kiinteä hallinnointipalkkio

Rahaston varoista maksetaan Rahastoyhtiölle kiinteä hallinnointipalkkio korvauksena Rahaston hallinnoinnista. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kiinteän hallinnointipalkkion tarkan suuruuden. Kiinteä hallinnointipalkkio on enintään puolitoista (1,50) prosenttia vuodessa laskettuna Rahaston GAV-arvosta.

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)

Kiinteän hallinnointipalkkion määrä lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunakin Arvostuspäivänä seuraavasti:

Laskutusperiodin päivien lukumäärä jaettuna laskutusvuoden päivien lukumäärällä kertaa vuotuinen palkkioprosentti kertaa Arvostuspäivän mukainen GAV-arvo.

Kiinteä hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden julkistetusta arvosta. Rahasto maksaa kiinteän hallinnointipalkkion Rahastoyhtiölle jälkikäteen kutakin Arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana.

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio

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.

Rahaston referenssituotto lasketaan jokaisena Arvostuspäivänä. Myös tuottoero suhteessa referenssituottoon lasketaan kunakin Arvostuspäivänä, jolloin Rahastoyhtiön oikeus tuottosidonnaiseen hallinnointipalkkioon muodostuu Arvostuspäiväkohtaisesti. 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 suoritettujen tuotonjaot huomioiden

y on referenssituoton laskentahetken arvo

z on laskentahetken rahasto-osuuksien lukumäärä

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio veloitetaan Rahastolta ainoastaan, mikäli seuraavat edellytykset täyttyvät:

1. Rahasto-osuuden kehityksen on ylitettävä referenssituotto, joka on kertynyt Rahaston toiminnan aloittamisen jälkeen;
2. 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

Rahaston varoista maksetaan Säilytysyhteisölle palkkio korvauksena Rahaston arvopapereiden säilyttämisestä ja Säilytysyhteisön muista lakiin perustuvista tehtävistä. Korvauksen suuruus määräytyy Säilytysyhteisön ja Rahastoyhtiön välisen säilytys sopimuksen perusteella toteutuneiden kulujen mukaan.

Säilytyspalkkio on vähennetty rahasto-osuuden julkistetusta arvosta. Säilytyspalkkio maksetaan säilytysyhteisölle kalenterikuukausittain jälkikäteen.

Muut Rahastolta veloitettavat kulut

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

Ennalta Rahastoyhtiön tiedossa olevat kiinteät jatkuvaluonteiset Rahaston muut kulut (esim. sijoitustutkimuksen kulut) on vähennetty rahasto-osuuden julkistetusta arvosta. Satunnaisuonteiset vaihtuvat Rahaston muut kulut (esim. pankkikulut) vähennetään laskun mukaan rahasto-osuuden julkistetusta arvosta kalenterikuukausittain jälkikäteen. Tällaisia satunnaisuonteisia vaihtuvia Rahaston muita kuluja ei välttämättä ole vähennetty päivittäin rahasto-osuuden julkistetusta arvosta. Kaikki Rahaston varoista vähennettävät muut kulut maksetaan palveluntuottajille jälkikäteen laskun mukaan.

Rahasto maksaa lainarahoitteisiin sijoituksiin liittyvät korot ja muut rahoituskulut. Mikäli Rahasto ottaa vastaan apportiomaisuutta, Rahasto maksaa siihen liittyvät kulut, kuten apportiomaisuuden arvostamisen.

Kaikista valuuttasuojauksen aiheuttamista suorista kustannuksista vastaa kyseinen valuuttasuojattu rahasto-osuussarja.

Tarkemmat tiedot yllä mainituista palkkioista ilmenevät kulloinkin voimassa olevasta rahastoesitteestä ja Hinnastosta.

13 § 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.

14 § Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

15 § 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 yhteensä on 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.

16 § Kutsu ja ilmoittautuminen rahasto-osuudenomistajien kokoukseen

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kutsu rahasto-osuudenomistajien kokoukseen lähetetään joko kirjeitse tai sähköpostitse henkilökohtaisena, tai kutsu julkaistaan vähintään yhdessä (1) valtakunnallisessa päivälehdessä aikaisintaan neljä (4) ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

Saadakseen osallistua kokoukseen rahasto-osuudenomistajan on ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna ilmoittautumispäivänä, joka voi olla aikaisintaan viisi (5) päivää ennen kokousta.

Rahasto-osuudenomistajalla ei ole oikeutta käyttää rahasto-osuudenomistajalle kokouksessa kuuluvia oikeuksia ennen kuin hänen rahasto-osuutensa on rekisteröity tai hän on Rahastoyhtiölle ilmoittanut saantonsa ja esittänyt siitä selvityksen. Osallistumisoikeus rahasto-osuudenomistajien kokoukseen ja äänimäärä kokouksessa määräytyy kymmenen (10) päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen perusteella.

17 § Rahastoesite, puolivuotiskatsaus ja vuosikertomus

Rahaston rahastoesite, avaintietoesite (Key Investor Information Document, "KIID"), puolivuotiskatsaus sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkistetaan Sijoitusrahastolaissa mainituin tavoin. Puolivuotiskatsaus julkistetaan kahden (2) kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä ja Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset kolmen (3) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä ja muista Rahastoyhtiön ilmoittamista paikoista

18 § Rahaston sääntöjen muuttaminen sekä Rahaston lakkauttaminen, jakautuminen tai sulautuminen

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Sääntömuutokset on toimitettava Finanssivalvonnalle tiedoksi. Rahaston sääntöjen muutos tulee voimaan yhden (1) kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon jäljempänä 19 §:ssä mainitulla tavalla, ellei Finanssivalvonta toisin määrää.

Sääntömuutoksen tultua voimaan se koskee kaikkia osuudenomistajia. Rahastoyhtiön hallitus voi Rahastoon sovellettavan lain mukaisesti päättää Rahaston lakkauttamisesta, jakautumisesta ja sulautumisesta.

19 § Ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille

Rahastoyhtiö voi toimittaa ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille kirjeitse tai rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai United Bankers-konsernin verkkopalvelua käyttäen tai ilmoituksella valtakunnallisessa päivälehdessä. Rahastoyhtiö voi Sijoitusrahastolain sallimissa puitteissa toimittaa osuudenomistajille rahastoa koskevia ilmoituksia myös United Bankers Oyj:n verkkosivuilla julkaistavalla tiedotteella. Ilmoituksen, jonka Rahastoyhtiö on lähettänyt rahasto-osuudenomistajan Rahastoyhtiölle viimeksi ilmoittamaan osoitteeseen, tai sähköpostitse tai United Bankers-konsernin verkkopalvelua käyttäen, katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon viimeistään viidentenä (5) päivänä ilmoituksen lähettämisestä. Valtakunnallisessa päivälehdessä tai verkkosivuilla julkaistun ilmoituksen katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon julkaisupäivänä.

20 § Tietojen luovuttaminen

Rahastoyhtiöllä on oikeus luovuttaa osuudenomistajia koskevia tietoja kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

21 § Sovellettava laki

Rahastoyhtiöön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.