



-RAHASTOYHTIÖ-

# ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB METSÄ – RAHASTOESITE



UB Rahastoyhtiö Oy – 1.1.2020

Tätä rahastoesitettä täydentävät kunkin rahaston säännöt.  
Sijoittajan tulee ennen sijoituspäätöstään tutustua myös rahaston avaintietoesitteeseen 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 sijoitusrahastolain 43 a §:n mukaisesti. Rahastoa hallinnoi seuraavassa kappaleessa esiteltävä UB Rahastoyhtiö Oy. Rahasto on rekisteröity Suomeen. Rahaston tilikausi on kalenterivuosi. Rahaston avaintietoesite, vuosikertomus, viimeisin puolivuotiskatsaus sekä rahaston säännöt ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä taikka sen internetsivuilta osoitteessa [www.unitedbankers.fi](http://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 sekä VISIO Varainhoito Oy:lle.

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

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

Rahastoyhtiö on rekisteröitynyt Yhdysvaltain veroviraston IRS:n ylläpitämään FATCA-rekisteriin. Rahastoyhtiö toimii 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

**Kari Kantola, Director, Financial Control, Orion Oyj**  
osuudenomistajien valitsema 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 vakuutusdustustoimintaa. Finanssivalvonta on viimeksi vahvistanut Salkunhoitajan sijoituspalvelulain mukaisen sijoituspalvelu-rytymisen toimiluvan 6.3.2006.

## Säilytysyhteisö

Rahaston säilytysyhteisö on Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori Y-tunnus: 0985469-4. Säilytysyhteisön päätoimiala on talletuspankkitoiminta ja kotipaikka Tukholma. Helsingin sivukonttorin osoite on Eteläesplanadi 18, 00130 Helsinki. Rahaston varat säilytetään erillään muiden rahastojen, Rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön varoista.

Säilytysyhteisö voi käyttää arvopaperien säilyttämisessä yhtä tai useampaa alisäilyttäjää. Säilytysyhteisö huolehtii parhaan kykynsä mukaisesti, että rahaston varat on erotettu säilytysyhteisön tai sen käyttämän alisäilyttäjän varallisuudesta näiden mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa. Ajantasaiset tiedot alisäilyttäjistä on saatavilla Rahastoyhtiöstä.

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

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

## Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot

Rahastossa on 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 merkittävässä ja lunastettavissa Rahastoyhtiössä sekä muissa rahastoesitteessä määritellyissä merkintäpaikoissa. Merkintä- ja lunastustoimeksiannon voi jättää kaikkina päivinä, mutta ne toteutetaan kuitenkin alla olevien sääntöjen mukaisesti. Tiedot rahasto-osuuksien arvoista sekä Rahaston sääntöjen 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 maaliskuu-, 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 tarkoituksenmukaisesti 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 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.

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.

## 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 valuuttasuojasta puretaan kulloinkin suoritettujen 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 valuuttasuojaa välittömästi ilmoittamalla siitä osuudenomistajille, mikäli Rahaston käteisvarat eivät riitä suojauksen edellyttämin vakuusmaksuihin.

## Hinnasto

Merkintäpalkkio	merkintä 5 000–49 999 euroa, palkkio 2 % merkintä 50 000–199 999 euroa, palkkio 1,5 % merkintä vähintään 200 000 euroa, palkkio 1 %
Lunastuspalkkio	sijoitusaika alle 2 vuotta, palkkio 3 % sijoitusaika 2–4 vuotta, palkkio 2 % sijoitusaika yli 4 vuotta, palkkio 1 %
Hallinnointipalkkio	1,35 % GAV:sta* (POP-sarja, minimimerkintä 5 000 euroa)  *Rahaston GAV-arvolla (Gross Asset Value) tarkoitetaan seuraavien erien yhteenlaskettua arvoa: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rahaston nettovarallisuus (NAV)- Rahaston luottorahoitus</li> <li>• Yli 50 % omistettujen yhtiöiden luottorahoitus (huomioidaan suhteessa omistukseen)</li> <li>• Tappiolliset johdannaiset huomioidaan osana luottorahoitusta (huomioidaan suhteessa omistukseen)</li> <li>• Voitolliset johdannaiset luetaan pois nettovarallisuudesta (huomioidaan suhteessa omistukseen)</li> </ul>

Tuottosidonnainen palkkio	<p>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.</p> <p><b>Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kultakin Arvostuspäivältä seuraavasti:</b></p> <p>Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio = 20 prosenttia kertaa (x - y) kertaa z, missä</p> <p>x on laskentahetken rahasto-osuuden arvo ennen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion veloittamista suoritettujen tuotonjaot huomioiden  y on referenssituoton laskentahetken arvo  z on laskentahetken rahasto-osuuksien lukumäärä</p> <p>Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio veloitetaan Rahastolta ainoastaan, mikäli seuraavat edellytykset täyttyvät:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rahasto-osuuden kehityksen on ylitettävä referenssituotto, joka on kertynyt Rahaston toiminnan aloittamisen jälkeen;</li> <li>• Rahasto-osuuden arvon on ylitettävä aikaisempi korkein arvonsa eli Rahasto seuraa nk. High Water Mark -periaatetta.</li> </ul> <p>Mikäli rahasto-osuuden aikaisempi korkein arvo on korkeampi kuin tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion laskenta-ajankohdan referenssituotto, sovelletaan edellä olevan kohdan 2 mukaista High Water Mark -periaatetta. Tällöin verrattaessa Rahaston arvoa referenssituoton arvoon huomioidaan rahasto-osuuden arvon kehitys ainoastaan siltä osin kuin rahasto-osuuden arvo ylittää aikaisemman korkeimman arvonsa.</p> <p>Mahdollinen tuottosidonnainen hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden Arvostuspäivän julkistetusta arvosta. Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen kutakin Arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana.</p>
Säilytyspalkkio	Säilytyspalkkion suuruus määräytyy säilytysyhteisön ja Rahastoyhtiön välisen säilytys sopimuksen perusteella toteutuneiden kulujen mukaan.
Merkintätilit	Bonum Pankki FI73 4726 0010 1046 07

## 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 arvonalaskennan, Rahaston aukiolon sekä luotonoton osalta. Rahaston vuotuisesta tilikauden voitosta jaetaan vähintään 75 % osuudenomistajille. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvomuutoksia.

### 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 euomääräisiin joukkovelkakirjalainoihin ja muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin sekä strukturoituihin joukkovelkakirjalainoihin. Tässä kohdassa tarkoitettujen strukturoitujen joukkovelkakirjalainojen tuotto voi olla sidottu esimerkiksi korkoon, osake- kurssiin, luottoriskiä 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 tarkoitettulla 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 rahamarkkinavälineisiin, 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 hakkuutulosten 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 avaintieto-esitteeseen 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 päivänä, jona Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous pidetään, kuitenkin viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua yhtiökokouksesta, rahasto-osuusrekisteriin kyseisenä päivänä merkityille rahasto-osuudenomistajille.

Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille, jollei toisin ole sovittu. Mikäli rahasto-osuudenomistaja ei ole osoittanut Rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto-osuus voidaan maksaa, tuotto-osuus siirretään viiden (5) vuoden kuluttua tuotto-osuuden maksupäivästä lukien takaisin Rahaston omaisuuteen.

## Rahaston arvonnousun laskenta, arvonnousun julkistaminen sekä arvonnousun laskennan periaatteet ja menetelmät

### Rahaston arvonnousun laskeminen

Rahaston arvo lasketaan maalisk-, kesä-, syys- ja joulukuun 15. päivälle, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä seuraavalle Pankkipäivälle (jäljempänä "Arvonnousupäivä") vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan Suomessa euroina. Muissa maissa, joissa Rahastolla on markkinointilupa, käytetään kulloinkin tässä rahastoesitteessä esitettyjä valuuttoja. Näitä valuuttamääriä 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 kiinteistöarviointitapaa 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 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 juoksu-aikaa vastaavaan arvopaperikohtaisella riskillisellä korjattuun markkina-arvoon tai markkinoiden sulkeutumisaikana käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on Arvostuspäivänä julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

Joukkovelkakirjalainat arvostetaan Arvostuspäivän markkinoiden sulkeutumisaikana 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-johdannais sopimukset arvostetaan yleisesti hyväksytyjä 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.

### **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 menettelytapojen 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 säilytys sopimukseen. 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 neuvonantajien 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 kiinteistösjoitusten arvostuksesta (ml. Keskuskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden arviot) aiheutuvista kustannuksista ja niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttiomaisuuden ominaisuuksien ja arvон 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 pää tarkoituksena ei ole sijoittaa osakemarkkinalle. Kuitenkin on mahdollista, että Rahaston varoja sijoitetaan osakemarkkinoille Suomessa ja muun Euroopan arvopaperipörssiin. 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 omistamalla 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 toteutusajankuluun 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**

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

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

Rahaston 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 merkittäväkin vaikutusta Rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen.

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

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

### **Yleiset operatiiviset riskit**

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan riskiä, joka aiheutuu esimerkiksi ulkoisista tekijöistä, teknologiasta, tai henkilöstön, organisaation tai sisäisten prosessien puutteellisesta toiminnasta. Operatiivisiin riskeihin voidaan lukea myös mahdolliset henkilöstövaihdokset ja organisaatiomuutokset. Operatiivisiin riskeihin lukeutuu myös riski siitä, että Rahaston palveluntarjoajan toiminta joltakin osin on puutteellista tai häiriintynyt siten, että sovitua 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.

### **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 tammikuussa 2020 voimassa olevaan verolainsäädäntöön sekä oikeus- ja verotuskäytäntöön.

### **Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden rahastosijoitusten verotukseen**

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

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

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

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

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

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

### **Suomessa rajoitetusti verovelvolliset luonnolliset henkilöt**

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

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

## **MUUT TIEDOT**

### **Tilintarkastajat**

Rahastoyhtiö on valinnut tilintarkastajaksi KHT-yhteisö Oy Tuokko Ltd:n ja varatilintarkastajaksi KHT Suvi Suonsivun. Rahastojen osuudenomistajat ovat valinneet tilintarkastajaksi KHT Janne Elon ja varatilintarkastajaksi KHT Jari Miikkulaisen.

### **Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija**

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

### **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.

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

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

### **Maksut tai palkkiot kolmansille osapuolille**

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

### **Toimeksiantojen hoitamista koskevat periaatteet**

Rahastoyhtiöllä on käytössä toimeksiantojen huolellista hoitamista koskevat periaatteet, jossa kuvataan ne menettelytavat, joita Rahastoyhtiö noudattaa hoitaessaan rahoitusvälineitä koskevia toimeksiantoja hallinnoimiensa sijoitusrahastojen lukuun. Rahastoyhtiö ei itse toteuta rahastojen kaupankäyntiä koskevia toimeksiantoja. Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen salkunhoito on ulkoistettu UB konserniyhtiölle UB Omaisuudenhoito Oy:lle ja lisäksi konsernin ulkopuoliselle

omaisuudenhoitoyhtiölle. Rahastoyhtiö on valtuuttanut edellä mainitut salkunhoitajat toteuttamaan ja välittämään toimeksiantoja hoitamiensa rahastojen puolesta. Ulkoistettu salkunhoito ei välttämättä toteuta itse rahastojen toimeksiantoja, vaan antaa toimeksiannot esim. UB-konserniyhtiö UB Securities Oy:n tai ulkopuolisen välittäjän toteutettavaksi parhaan toteutuksen varmistamiseksi. Luettelo käytettävistä välittäjistä on tarvittaessa saatavilla osoitteesta [www.unitedbankers.fi/ojy/asiakasinformaatio](http://www.unitedbankers.fi/ojy/asiakasinformaatio).

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

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

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

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

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

### **Rahastoyhtiön palkitsemisjärjestelmä**

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

### **Erimielisyyksien ratkaisu**

Rahastoyhtiön toimintaan, palveluun ja sopimukseen liittyvissä asioissa asiakkaan tulee ensisijaisesti ottaa yhteyttä Rahastoyhtiöön. Rahastoyhtiölle tulee viipymättä ilmoittaa palveluun liittyvästä virheestä ja siihen mahdollisesti liittyvästä vaatimuksesta. Mikäli erimielisyyteen ei neuvotteluihin löydy ratkaisua, asiakas 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](mailto:info@fine.fi) puh. 09 6850 120.  
Lisätietoja ja yhteydenottolomake osoitteessa [www.fine.fi](http://www.fine.fi).

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.



- RAHASTOYHTIÖ -

**UB Rahastoyhtiö Oy**  
Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki  
puh. 09 2538 0280  
faksi 09 2538 0259  
[www.unitedbankers.fi](http://www.unitedbankers.fi)