

Osakeindeksilaina Pohjoismaiset Metsäyhtiöt II/2026



Miksi sijoittaa?

Osakeindeksilaina Pohjoismaiset Metsäyhtiöt II/2026 sopii sijoittajille, jotka uskovat kohde-etuutena olevan Solactive Nordic Forest Select AR 5% -indeksin arvon kehittyvän positiivisesti laina-aikana. Kohde-etuusindeksi koostuu viidestä pohjoismaisesta metsäyhtiöstä, ja sijoittaja hyötyy hyvällä kertoimella sen mahdollisesta sijoitusajan arvonnoususta.

Metsäteollisuuden markkinatilanne on haasteellinen korkeasta puuraaka-aineen hinnasta ja heikosta kuluttajakysynnästä johtuen. Lisäksi sellumarkkinan tilanne on heikentynyt mm. Yhdysvaltain ja Kiinan kauppakiistojen vuoksi. Papereissa kapasiteetin sulkemiset jatkuvat, ja tätä kautta paremmat käyntiasteet sekä hinnankorotukset tukevat markkinaa paperin kysynnän rakenteellisesta laskusta huolimatta. Kartongeissa heikko kuluttajakysyntä jatkuu, ja uuden kapasiteetin tulo markkinoille on johtanut tarjonnan kasvuun. Kartonkikoneiden käyttöasteet ovatkin erittäin alhaalla. Saha- ja levyteollisuus kärsii edelleen rakentamisen ja remontoinnin heikosta suhdanteesta, mutta koronlaskut ja mahdollisesti pikkuhiljaa parantuva kuluttajaluottamus helpottavat tilannetta vuodesta 2026 alkaen. Sellumarkkinalla olemme nähneet jo joitakin hinnankorotuksia sekä kapasiteetin sulkemisia mikä helpottaa kysyntä/tarjontabalanssin stabiloitumista. Kaiken lisäksi dollarin heikentyminen ja USA:n tuontitullit rasittavat teollisuutta.

Metsäteollisuusyhtiöiden pörssikurssit ovat tähän uutisvirtaan toki jo reagoineet, ja kurssitaso toimialalla onkin lähellä korona-aikojen pohjalukemia. Konsulttiyhtiö AFRY:n ennusteiden mukaan metsäteollisuustuotteiden kysyntä kasvaa edelleen noin 2 % vuosivauhtia vuoteen 2035 saakka, ja muovin korvaaminen kuitupohjaisilla tuotteilla jatkuu. Syklisillä toimialoilla, kuten metsäteollisuudessa, hyviä ostopaikkoja löytyy yleensä silloin kun arvostustasot näyttävät korkeilta. Tällä hetkellä esimerkiksi P/E-luvut ovat yli 20. Syklin ja tulosten kääntyessä arvostustasot laskevat ja tukevat kurssinousua.

Osakeindeksilaina Pohjoismaiset Metsäyhtiöt II/2026 on viiden vuoden mittainen sijoitus osakeindeksisidonnaiseen joukkovelkakirjalainaan. Sijoituksen mahdollinen tuotto ja pääoman palautus riippuvat kohde-etuutena toimivan Solactive Nordic Forest Select AR 5% -indeksin kehityksestä.

Eräpäivänä sijoittajalle maksetaan tuottona kohde-etuuden lainaehdojen mukaan laskettu positiivinen arvomuutos aina 50 % saakka kerrottuna tuottokertoimella, joka on alustavasti 270* prosenttia. Sijoituksen maksimituotto on täten 135 % (arvomuutos 50 % x tuottokerroin 270 %). Liikkeeseenlaskun ehtona on, että tuottokerroin voidaan vahvistaa vähintään tasolle 255 prosenttia.

Sijoituksen suojataso on 75 prosenttia. Jos kohde-etuuden lainaehdojen mukaan laskettu päätösarvo on sijoitusajan lopussa laskenut lähtöarvoon verrattuna enintään 25 prosenttia, palautetaan sijoittajalle eräpäivänä sijoituksen nimellispääoma.

Mikäli kohde-etuus on sijoitusajan lopussa laskenut lähtöarvoon verrattuna enemmän kuin 25 prosenttia, palautetaan sijoittajalle sijoituksen nimellisarvo vähennettynä kohde-etuuden (negatiivisella) prosentuaalisella arvomuutoksella.

Sijoitus ei ole pääomaturvattu, ja siihen liittyy normaali liikkeeseenlaskijariski**. Riskeistä tarkemmat kuvaukset tämän esityksen kohdasta 'Sijoituksen keskeiset riskit' sekä lainakohtaisista ehdoista.

*Liikkeeseenlaskun ehtona on, että tuottokerroin voidaan vahvistaa vähintään tasolle 255 prosenttia.

**Liikkeeseenlaskijan takaisinmaksukykyyn liittyvällä riskillä tarkoitetaan sitä, että liikkeeseenlaskija tulee maksukyvyttömäksi eikä pysty vastaamaan sitoumuksistaan. Sijoitukselle ei ole asetettu erillistä vakuutta. Lainaehdot ja ohjelmaesite ovat saatavissa myyjältä.

Kohde-etuutena viidestä pohjoismaisesta metsäyhtiöstä koostuva indeksi

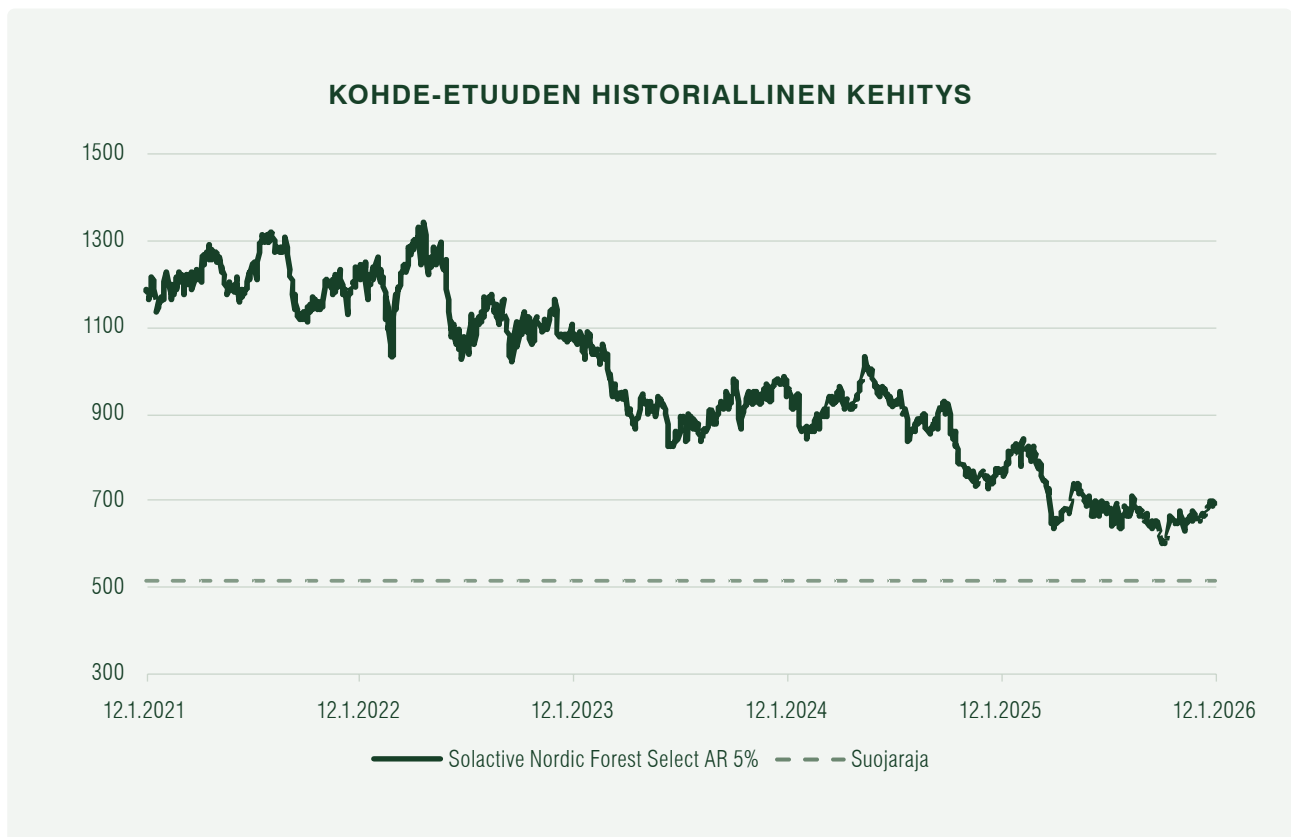
Osakeindeksilaina Pohjoismaiset Metsäyhtiöt II/2026:n tuottoon vaikuttaa kohde-etuusindeksin kehitys sijoitusaikana. Kohde-etuutena on Solactive Nordic Forest Select AR 5% -indeksi, joka koostuu viidestä pohjoismaisesta metsäyhtiöstä.

Kohde-etuusindeksi sisältää seuraavat viisi pohjoismaista metsäteollisuusyhtiötä: Metsä Board Oyj, Stora Enso Oyj, UPM-Kymmene Oyj, Billerud AB ja Holmen AB. Indeksissä sisältyvä yhtiöjoukko ei lähtökohtaisesti muutu. Indeksissä yhtiöpainot tarkastetaan neljännesvuosittain siten, että kunkin yhtiön painoarvoksi määräytyy 1/5.

Indeksi on niin sanottu synteettinen hintaindeksi, eli yhtiöiden maksamat nettomääräiset osingot sijoitetaan takaisin indeksiin, mutta sen arvosta vähennetään tasaisesti vuositasolla 5 %:n kiinteä osinko. Tämä parantaa lainan ehtoja verrattuna vastaavaan tavalliseen hintaindeksiin.

Indeksi on euromääräinen ja sen arvonlaskennasta ja ylläpidosta vastaa Solactive.

Lähde: Bloomberg, Solactive



Yllä olevassa graafissa on esitetty kohde-etuutena olevan indeksin historiallinen kehitys tammikuusta 2021 tammikuuhun 2026. Indeksilaskennan alkupäivä on 5.12.2025, ja sitä aikaisempi tuottokehitys on laskettu indeksin sääntöjen mukaisesti. Katkoviiva osoittaa sijoituksen suojatason, mikäli se olisi määritetty 12.1.2026 päätösarvon perusteella. Suojatasolla tarkoitetaan tasoa, jonka alle mentäessä sijoittaja alkaa menettää pääomaa. Tuotteen suojataso on 75 % kohde-etuuden lähtöarvosta, joka määritetään lähtöarvon määrittämispäivän 9.2.2026 päätöskurssin perusteella. Historiallisen kehityksen perusteella ei voi tehdä luotettavaa arviota kohde-etuuden tulevasta kehityksestä. Lähde: Bloomberg 13.1.2026. Lisätietoja kohde-etuutena olevasta indeksistä saa UB Omaisuudenhoito Oy:stä.

LISÄTIETOA KOHDE-ETUUSINDEKSIN YHTIÖISTÄ

Billerud AB

Billerud tuottaa kartonkia ja paperia Pohjoismaissa ja Yhdysvalloissa. Yhtiö on erikoistunut kuluttajapakkaus-kartonkeihin sekä graafisiin papereihin. Yhtiöllä on mittavaa teollista toimintaa Yhdysvalloissa tullimuurin sisällä ja yhtiön myynnistä noin 30 % tulee Yhdysvalloista. Pakkauskartongeissa Billerud on keskittynyt mm. nestepakkauskartonkiin, joka on historiassa ollut hyvin kannattavaa liiketoimintaa.

Holmen AB

Holmen AB on Ruotsin suurimpia yksityisiä metsänomistajia, ja yhtiöllä on myös mittavaa kartongin ja paperin (aikakauslehti- ja kirjapaperit) tuotantoa sekä puutuotteiden valmistusta. Holmen tuottaa myös uusiutuvaa energiaa vesi- ja tuulivoimalla. Yhtiö omistaa Ruotsissa noin 1,3 miljoonaa hehtaaria metsää ja merkittävä osa yhtiön arvosta koostuu metsäomaisuuden arvosta. Holmenin tehtaat sijaitsevat Ruotsissa lähellä omia metsiä ja Englannissa on lisäksi yksi kartonkitehdas.

Metsä Board Oyj

Metsä Board on ensikuitukartonkien valmistaja, keskittyen erityisesti taivekartonkiin ja kraftlinereihin. Yhtiön tehtaat sijaitsevat Suomessa ja Ruotsissa, ja noin neljäsnes yhtiön tuotannosta myydään Yhdysvaltoihin. Kartonkimarkkinassa vallitsee tällä hetkellä ylikapasiteetti viime vuosien isojen investointien ja heikentyneen kuluttajakysynnän vuoksi, ja yhtiö on vastannut näihin haasteisiin isolla kustannussäästöohjelmalla sekä tuotantokapasiteetin rationalisoinnilla. Metsä Board omistaa lisäksi noin 25 % selluyhtiö Metsä Fibrestä, joka tuottaa noin neljä miljoonaa tonnia sellua ja noin kaksi miljoonaa kuutiota sahatavaraa. Metsä Boardin pääomistaja on Osuuskunta Metsäliitto.

Stora Enso Oyj

Myös Stora Ensolla isot investoinnit ovat valmistuneet. Oulun toinen uusi kartonkikone käynnistyi alkuvuonna 2025, jolloin Oulun molempien paperikoneiden konversio kartonkiin valmistui. Isojen investointien ja yritys-kauppojen jälkeen yhtiön taseessa on ollut melko paljon velkaa, mutta Stora Ensolla on taseessaan merkittävä metsäomaisuus joko itse omistettuna tai osakkuusyhtiö Tornatorin (41 % omistus) kautta. Velka pieneni vajaalla miljardilla eurolla toukokuussa 2025 julkistetulla Ruotsin metsäomaisuuden osittaisella myynnillä. Yhtiö on luopunut lähes kokonaan paperiliiketoiminnastaan, ja Stora Enso keskittyy metsäomaisuuden lisäksi kartonkiin, selluun ja puutuotteisiin. Kuluttajakysynnän sekä rakentamisen ja remontoinnin syklin parantuessa myös Stora Enson tulokasvu lähivuosina on hyvin positiivista. Yhtiö on jakautumassa vuonna 2027 kahdeksi listatuksi pörssiyhtiöksi, toiseen siirretään Ruotsin metsäomaisuus ja toiseen jää teollinen liiketoiminta.

UPM-Kymmene Oyj

UPM-Kymmenen iso investointiohjelma alkaa olemaan valmis. Uruguayn uusi sellutehdas sekä Saksan biojalostamo ovat valmistuneet. Yhtiön lähivuosien investointitarve on vähäistä, varsinkin kun Rotterdamiin kaavailun biojalostamon suunnittelu keskeytettiin. Isojen investointien sadonkorjuuvaihe on alkanut, ja tällä hetkellä markkinoilla ennustetaan yhtiölle tuntuvaa tulokasvua muutamana vuoden päähän. Tulosennusteita on toki jouduttu laskemaan edelleen pitkittyneen heikon suhdanteen takia. UPM:llä on vahva energialiiketoiminta ja lisäksi se omistaa Suomessa yli puoli miljoonaa hehtaaria metsää. UPM suunnittelee myös Plywood-liiketoiminnan myyntiä tai erillistä pörssilistausta. Lisäksi UPM ilmoitti joulukuussa 2025 eriyttävänsä painopaperiliiketoimintansa Sappin kanssa perustettavaan yhteisytykseen.



Tuoton määräytyminen

Sijoituksen tuotto muodostuu kohde-etuutena olevan indeksin laina-aikaisesta kehityksestä. Kohde-etuutena on Solactive Nordic Forest Select AR 5%-indeksi.

Sijoituksen takaisinmaksumäärä muodostuu kahden osan summana: Pääoman palautus + Tuotto.

Pääoman palautus määräytyy seuraavasti:

- i) jos kohde-etuuden lainaehtojen mukaan laskettu arvo sijoitusajan lopussa on noussut, pysynyt samalla tasolla, tai se on laskenut enintään 25 prosenttia verrattuna sen lähtöarvoon, on Pääoman palautus yhtä kuin sijoituksen nimellisarvo
- ii) muussa tapauksessa Pääoman palautus on: (kohde-etuuden päättymisarvo / kohde-etuuden lähtöarvo) x sijoitettu nimellispääoma.

Tuotto määräytyy seuraavasti:

- i) jos kohde-etuuden sijoitusajan lainaehtojen mukaan laskettu arvonmuutos on positiivinen, on Tuotto kohde-etuuden lainaehtojen mukaan laskettu prosentuaalinen arvonmuutos aina 50 prosenttiin saakka kerrottuna tuottokertoimella 270 prosenttia (alustava).
- ii) muussa tapauksessa Tuotto on nolla. Tuotto on siis maksimissaan 135 prosenttia.

Tuottokerroin on alustavasti 270 prosenttia, joka on yhtenevä avaintietoasiakirjassa olevan tuottokertoimen kanssa. Kerroin on alustava, ja lopullinen tuottokerroin voi olla sitä korkeampi tai matalampi. Liikkeeseenlaskun ehtona kuitenkin on, että tuottokerroin voidaan vahvistaa viimeistään 23.2.2026 vähintään tasolle 255 prosenttia.

Kohde-etuuden arvonmuutosta laskettaessa kohde-etuuden lähtöarvo on sen virallinen päätösarvo lähtöpäivänä 9.2.2026 ja päättymisarvo sen virallinen päätösarvo päättymispäivänä 10.2.2031.

Sijoitukseen liittyy liikkeeseenlaskijariski.* Liikkeeseenlaskijan ajautuessa maksukyvyttömäksi, voi sijoittaja menettää mahdollisen tuoton sekä sijoitetun pääoman osittain tai kokonaan.

*Liikkeeseenlaskijan takaisinmaksukykyyn liittyvällä riskillä tarkoitetaan sitä, että liikkeeseenlaskija tulee maksukyvyttömäksi eikä pysty vastaamaan sitoumuksistaan. Sijoitukselle ei ole asetettu erillistä vakuutta. Lainaehdot ja ohjelmaesite ovat saatavissa myyjältä. Tarkemmat kuvaukset riskeistä löytyvät tämän esitteen kohdasta 'Sijoituksen keskeiset riskit' sekä lainakohtaisista ehdoista.

TUOTON MÄÄRÄYTYMINEN – TUOTTOTAULUKKO

Alla on esimerkkejä sijoituksen tuotosta ja pääoman palautuksesta eräpäivänä ja ne on laskettu 100 000 euron suuruisen sijoituksen mukaan käyttämällä alustavaa tuottokerrointa 270 prosenttia. Esimerkkilaskelmissa

on huomioitu 1,5 prosentin merkintäpalkkio, mutta ei verotusta tai muita mahdollisia kuluja. Laskuesimerkit eivät kuvasta tuotteen historiallista tai odotettua kehitystä.

Kohde-etuuden lainaehtojen mukainen arvonmuutos	Takaisinmaksettava määrä *	Tuotto sijoitusajalle	Vuotuinen tuotto
85 %	235,0 %	131,5 %	18,2 %
80 %	235,0 %	131,5 %	18,2 %
75 %	235,0 %	131,5 %	18,2 %
70 %	235,0 %	131,5 %	18,2 %
65 %	235,0 %	131,5 %	18,2 %
60 %	235,0 %	131,5 %	18,2 %
55 %	235,0 %	131,5 %	18,2 %
50 %	235,0 %	131,5 %	18,2 %
45 %	221,5 %	118,2 %	16,8 %
40 %	208,0 %	104,9 %	15,3 %
35 %	194,5 %	91,6 %	13,8 %
30 %	181,0 %	78,3 %	12,2 %
25 %	167,5 %	65,0 %	10,5 %
20 %	154,0 %	51,7 %	8,7 %
15 %	140,5 %	38,4 %	6,7 %
10 %	127,0 %	25,1 %	4,6 %
5 %	113,5 %	11,8 %	2,2 %
0 %	100,0 %	-1,5 %	-0,3 %
-5 %	100,0 %	-1,5 %	-0,3 %
-10 %	100,0 %	-1,5 %	-0,3 %
-15 %	100,0 %	-1,5 %	-0,3 %
-20 %	100,0 %	-1,5 %	-0,3 %
-25 %	100,0 %	-1,5 %	-0,3 %
-30 %	70,0 %	-31,0 %	-7,1 %
-35 %	65,0 %	-36,0 %	-8,5 %
-40 %	60,0 %	-40,9 %	-9,9 %
-45 %	55,0 %	-45,8 %	-11,5 %
-50 %	50,0 %	-50,7 %	-13,1 %
-55 %	45,0 %	-55,7 %	-14,9 %
-60 %	40,0 %	-60,6 %	-16,9 %

* Sijoitukseen liittyy normaali liikkeeseenlaskijariski. Tarkemmat kuvaukset riskeistä löytyvät tämän esitteen kohdasta 'Sijoituksen keskeiset riskit' sekä lainakohtaisista ehdoista.

TARJOUKSEN KESKEISET PIIRTEET

TÄRKEÄT PÄIVÄMÄÄRÄT	
Merkintäaika	19.1.-6.2.2026
Maksupäivä	6.2.2026
Liikkeeseenlaskupäivä	23.2.2026
Eräpäivä	24.2.2031
Laina-aika	23.2.2026-24.2.2031
JOUKKOVELKAKIRJALAINAN TIEDOT	
Lainan nimi	Osakeindeksilaina Pohjoismaiset Metsäyhtiöt II/2026
ISIN-koodi	FI4000598750
Liikkeeseenlaskija	Morgan Stanley B.V., takaaja Morgan Stanley (S&P A- / Moody's A1)
Myyjä	UB Omaisuudenhoito Oy, Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki
Valvova viranomainen	Finanssivalvonta, PL 103, 00101 Helsinki, www.finanssivalvonta.fi
Viralliset asiakirjat	Liikkeeseenlaskijan ohjelmaesite 'Base Prospectus for Notes and Certificates', päivätty 11.7.2025, täydennyksineen on saatavissa myyjältä ja osoitteesta https://sp.morganstanley.com/eu/prospectus/ . Lainakohtaiset ehdot sekä avaintietoasiakirja ovat saatavissa myyjältä
Sijoituksen tyyppi	Julkinen ei-pääomaturvattu osakeindeksisidonnainen joukkovelkakirjalaina
Vakuus	Tuoton ja nimellisarvon maksulle ei ole asetettu vakuutta. Lainaan liittyy riski liikkeeseenlaskijan takaisinmaksuvyvystä.
Valuutta	Kaikki sijoitukseen liittyvät laskelmat ja maksut ovat euroissa.
Minimimerkintä	5 000 euroa
Eräkoko	5 000 euroa
Merkintähinta	100 %
Merkintäpalkkio	merkintä 5 000–45 000 euroa, palkkio 2 % nimellisarvosta merkintä 50 000–195 000 euroa, palkkio 1,5 % nimellisarvosta merkintä vähintään 200 000 euroa, palkkio 1 % nimellisarvosta
Muut kustannukset	Sijoituksen myyntihintaan sisältyy liikkeeseenlaskijan strukturointikustannus sekä myyjän palkkio yhteensä enintään 7,20 %, joka vastaa 1,44 % vuotuista kustannusta enimmäissijoitusajalle laskettuna. Näillä palkkioilla katetaan mm. riskien hallintaan, tuotteen rakentamiseen ja jakeluun liittyviä kustannuksia. Muiden kustannusten suuruus vahvistetaan liikkeeseenlaskun yhteydessä. UB Omaisuudenhoito Oy ei peri lainan hallinnoinnista tai säilytyksestä erillisiä palkkioita sijoitusaikana. Jälkimarkkinakaupoista peritään välityspalkkio voimassa olevan hinnaston mukaan.
Esimerkkejä tuotteen kokonaiskustannuksesta	10 000 euron merkinnässä merkintäpalkkio on 2 % eli 200 euroa. Merkintäsumma palkkioineen on siten yhteensä 10 200 euroa. Merkintäsummaan sisältyvien muiden kustannusten suuruus on enintään 7,20 % (1,44 % p.a.) eli 10 000 euron sijoitukselle tämä tarkoittaa 720 euron kokonaiskustannusta, joka vastaa 144 euron vuotuista kustannusta enimmäissijoitusajalle laskettuna.
Verotus	Sijoitukselle maksettavaa tuottoa käsitellään verotuksessa veronalaisena muuna pääomatulona tuloverolain (1535/1992) mukaisesti. Liikkeeseenlaskijan suomalainen maksuasiamies toimittaa tuotosta ennakonpidätyksen, jonka suuruus on tällä hetkellä 30 %. Lainan liikkeeseenlaskijan ollessa ulkomainen, korkotulon lähdeverosta annetun lain (1341/1990) säännökset eivät sovellu. Mikäli sijoittaja myy sijoituksen ennen eräpäivää, luovutus käsitellään verotuksessa luovutusvoittoa ja -tappiota koskevien säännösten mukaisesti. Yhteisölle ja yhtymälle tuotto on normaalia veronalaista tuloa yleishyödyllisten yhteisöjen verovapautta koskevin poikkeuksin. Verokohdeltu määräytyy kunkin asiakkaan yksilöllisten olosuhteiden mukaan ja se voi tulevaisuudessa muuttua. Sijoittaja vastaa kaikista sijoitustuotteeseen liittyvistä veroseuraamuksista.

JOUKKOVELKAKIRJALAINAN TIEDOT

Rekisteröinti ja listaus	Lainan liikkeeseenlasku tapahtuu Euroclear Finland Oy:n arvo-osuusjärjestelmässä. Lainalle haetaan listaus Luxemburgin pörssiin.
Jälkimarkkinat	Liikkeeseenlaskija antaa normaaleissa markkinaolosuhteissa sijoitukselle takaisinostohinnan 5 000 euron ja sen ylittävälle nimellismäärille. Jälkimarkkinahinta voi vaihdella voimakkaasti. Jälkimarkkinakaupoissa sijoittajan tulee ottaa yhteyttä UB Omaisuudenhoito Oy:öön.

TUOTONLASKENTA

Kohde-etuus	Solactive Nordic Forest Select AR 5% -indeksi (Bloomberg: SOLNFORA Index)
Lähtöarvon määrittäminen	9.2.2026
Lähtöarvo	Kohde-etuuden virallinen päätösarvo lähtöarvon määrittämispäivänä
Päättymisarvon määrittäminen	10.2.2031
Päättymisarvo	Kohde-etuuden virallinen päätösarvo päättymisarvon määrittämispäivänä
Eräpäivänä sijoittajalle palautettava määrä	Jos päättymisarvo on vähintään yhtä suuri kuin suojataso, on takaisin maksettava määrä: Nimellisarvo + Nimellisarvo * max(0; Tuottokerroin * min(50 %; Kohde-etuuden kehitys)) Jos päättymisarvo on pienempi kuin suojataso, on takaisin maksettava määrä: Nimellisarvo * (Päättymisarvo / Lähtöarvo) Sijoitukseen liittyy lisäksi liikkeeseenlaskijariski (ks. osio 'Sijoituksen keskeiset riskit').
Suojataso	75 % x lähtöarvo
Tuottokerroin	270 %. Tässä esitetty tuottokerroin on yhtenevä avaintietoasiakirjassa olevan tuottokertoimen kanssa. Tämä kerroin on alustava, ja lopullinen tuottokerroin voi olla sitä korkeampi tai matalampi. Liikkeeseenlaskun ehtona kuitenkin on, että tuottokerroin voidaan vahvistaa 23.2.2026 vähintään tasolle 255 %. Lopullinen tuottokerroin julkaistaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä osoitteessa unitedbankers.fi
Kohde-etuuden kehitys	$Päättymisarvo / Lähtöarvo - 1$

Liikkeeseenlaskijasta ja lainasta saa yksityiskohtaiset tiedot lukemalla ohjelmaesitteen, lainakohtaiset ehdot ja avaintietoasiakirjan. Ohjelmaesite, lainakohtaiset ehdot ja avaintietoasiakirja ovat saatavissa UB Omaisuudenhoito Oy:stä. Tarkemmat kuvaukset riskeistä löytyvät tämän esitteen kohdasta 'Sijoituksen keskeiset riskit' sekä lainakohtaisista ehdoista.

Sijoituksen keskeiset riskit

Sijoittaja vastaa itse tekemiensä sijoituspäätösten taloudellisista seuraamuksista. Sijoittajan tulee ennen sijoituspäätösten tekemistä tutustua tämän markkinointiesitteen lisäksi avaintietoasiakirjaan, lainakohtaisiin ehtoihin sekä muihin virallisiin asiakirjoihin ja varmistua siitä, että hän ymmärtää sijoitustuotteen ominaisuudet ja riskit.

Pääomaan ja tuottoon kohdistuva riski

Sijoitus ei ole pääomaturvattu, joten sijoittaja voi menettää sijoitetun pääoman osittain tai kokonaan. Osakeindeksilaina Pohjoismaiset Metsäyhtiöt II/2026:n riskinä on, että kohde-etuutena olevan indeksin päättymisarvo on alle 75 prosenttia lähtötasostaan. Tällöin sijoittaja menettää sijoitetusta pääomasta osuuden, joka vastaa kohde-etuuden kehitystä. Tämä tarkoittaa sitä, että jopa 25 prosentin lasku kohde-etuudessa on sallittu ilman vaikutusta nimellispääoman palautukseen eräpäivänä. Sijoittajan maksamaa merkintäpalkkiota ei palauteta.

Liikkeeseenlaskijariski

Sijoitukselle ei ole asetettu erillistä vakuutta, joten siihen liittyy riski liikkeeseenlaskijan Morgan Stanley B.V.:n ja takaajan Morgan Stanley takaisinmaksukyvyistä. Morgan Stanleyn luottoluokitukset ovat A1 (Moody's) ja A- (Standard & Poor's). Liikkeeseenlaskijan ja takaajan luottoluokitukset voivat muuttua laina-aikana. Liikkeeseenlaskijan ja takaajan takaisinmaksukykyyn liittyvällä riskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että liikkeeseenlaskija ja takaaja tulevat maksukyvyttömiksi eivätkä pysty vastaamaan sitoumuksistaan. Sijoittaja voi liikkeeseenlaskijan ja takaajan mahdollisen maksukyvyttömyyden johdosta menettää sijoittamansa pääoman sekä mahdollisen tuoton osittain tai kokonaan. Eurooppalaisessa sääntelyssä sijoittajanvastuu voi toteutua myös ilman, että pankki ajautuu konkurssiin. Sijoittajanvastuu merkitsee sitä, että tappioiden ollessa riittävän suuret myös pankin velkojat (mm. joukkovelkakirjoihin sijoittaneet) saattavat menettää kriisihallinnossa velkasijoituksensa pääoman osittain tai kokonaan. Menettely vastaa velkojien menetyksiä tilanteessa, jossa pankki olisi päästetty

konkurssiin, sillä velkoja leikataan samassa etusijajärjestyksessä kuin konkurssitilanteessa. Sijoituspäätöstä tehdessään sijoittajan tulee huomioida pääomaan ja liikkeeseenlaskijaan liittyvä kokonaisriski.

Jälkimarkkinariski

Lainalla ei käydä kauppaa julkisella markkinapaikalla, vaan liikkeeseenlaskija antaa normaaleissa markkinaolosuhteissa sijoitukselle takaisinostohinnan, joka perustuu vallitsevaan markkinatilanteeseen. Jälkimarkkinahinta voi vaihdella voimakkaasti, eikä sijoittaja välttämättä saa myydessään sijoittamaansa nimellispääomaa kokonaisuudessaan takaisin. Jälkimarkkinaarvoon vaikuttavat muun muassa kohde-etuutena olevan indeksin kehitys, arvonvaihtelun suuruus eli volatiliiteetti sekä muutokset liikkeeseenlaskijan rahoituskustannuksissa. Esimerkiksi voimakkaat markkinaliikkeet, markkinapaikkojen sulkeminen tai tekniset ongelmat voivat hetkellisesti vaikeuttaa jälkimarkkinoita. Jälkimarkkinakaupoissa sijoittajan tulee olla yhteydessä UB Omaisuudenhoitoon.

Sijoituksen monimutkaisuus

Strukturoidun sijoitustuotteen tuotto ja pääomasta eräpäivänä palautettavan osan arvo määräytyvät monimutkaisten sidonnaisuuksien perusteella. Niitä voi olla vaikea ymmärtää ja ne voivat vaikeuttaa tuotteen vertaamista perinteisiin sijoituskohteisiin. Tuotteen jälkimarkkinahinta ei välttämättä noudata suoraan tuotteen eräpäivänä määritettävän arvon laskentatapaa. Monimutkaisesta rakenteesta johtuen suosittelemme tutustumaan tuotteen ehtoihin huolellisesti ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

Sijoituksen kohdemarkkina

Osakeindeksilaina Pohjoismaiset Metsäyhtiöt II/2026 sopii osaavalle sijoittajalle, jolla on useamman vuoden kokemus sijoitusmarkkinoilta ja myös monimutkaisista rahoitusvälineistä. Sijoittajan tulee olla valmis kanta-

maan riskiä tuottotavoitteen saavuttamiseksi ja tiedottaa, että tuotteeseen liittyy riski sijoitetun pääoman menettämisestä. Sijoitushorisontin tulee olla vähintään 5 vuotta.

NÄIN TEET MERKINNÄN OSAKEINDEKSILAINA Pohjoismaiset Metsäyhtiöt II/2026: EEN

► Pehdy huolellisesti materiaaleihin

Sijoittajan tulee ennen sijoituksen tekemistä perehtyä tämän markkinointiesitteen lisäksi Osakeindeksilaina Pohjoismaiset Metsäyhtiöt II/2026:n avaintietoasiakirjaan, lainakohtaisiin ehtoihin sekä liikkeeseenlaskijan, Morgan Stanley B.V.:n, 11.7.2025 päivättyyn ohjelmaesitteeseen täydennyksineen. (Katso tarkemmin Viralliset asiakirjat.) Avaintietoasiakirja, lainaehdot ja ohjelmaesite ovat saatavissa myyjältä.

► Tee merkintä

- **sähköisesti osoitteessa unitedbankers.fi** (merkintäpiste sulkeutuu 6.2.2026 klo 18)

TAI

- **merkintäsitomuslomakkeella**

Merkintäsitomuslomake liitteineen tulee palauttaa UB Omaisuudenhoitoon 6.2.2026 klo 18 mennessä postitse tai sähköpostitse. Lue huolellisesti lomakkeessa annetut ohjeet erityisesti tehdessäsi ensimmäistä merkintää UB Omaisuudenhoidon kautta.

► Maksa merkintä

Sijoitus Osakeindeksilaina Pohjoismaiset Metsäyhtiöt II/2026:een tulee maksaa viimeistään 6.2.2026. Saat maksuohjeet sähköisen merkinnän yhteydessä. Maksuohjeet löytyvät myös merkintäsitomuslomakkeesta.

Tärkeää tietoa:

Tarjouksen tekijä: UB Omaisuudenhoito Oy (1071069-8, jäljempänä "UB"), Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki, sijoita@unitedbankers.fi. Yhtiön toimintaa valvova viranomaisena on Finanssivalvonta (Snellmaninkatu 6, PL 103, 00101 Helsinki, www.finanssivalvonta.fi).

Sijoituspäätöstä ei tule perustaa pelkästään tähän markkinointimateriaaliin vaan ennen sijoituspäätöksen tekemistä asiakkaan tulee perehtyä huolella tämän lainan avaintietoasiakirjaan, lainakohtaisiin ehtoihin sekä liikkeeseenlaskijan ohjelmaesitteeseen. Tässä materiaalissa esitettyjä tietoja ei tule pitää kehoituksena merkitä lainaosuuksia. Sijoitustoimintaan liittyy aina taloudellinen riski ja asiakas vastaa aina itse toimintansa ja sijoituspäätöksensä taloudellisista vaikutuksista ja veroseuraamuksista, riippumatta siitä, onko UB suorittanut tuotetta koskevan soveltuvuus- tai asianmukaisuusarvioinnin tai tarjonnut omaisuudenhoitopalvelua tai antanut asiakkaalle sijoitusneuvontaa tämän sijoituspäätöstä varten. Mikään tarjous tai muu sijoittamiseen liittyvä viestintä, jossa asiakkaan taloudellista tilannetta tai muita henkilökohtaiseen tilanteeseen liittyviä olosuhteita ei ole otettu huomioon tarjousta tehdessä tai viestintää laadittaessa, ei ole sijoitusneuvontaa, vaan tällaiset tarjoukset tai viestintä ovat tuotteen markkinointia.

Tämä markkinointimateriaali sisältää otteita lainan ehtoista, eikä tästä materiaalista ilmene kaikki lainan merkitykselliset ehdot. Saadakseen riittävät tiedot liikkeeseenlaskijasta ja lainan ehtoista sijoittajan tulee huolellisesti perehtyä koko saatavilla olevaan lainadokumentaatioon: markkinointimateriaaliin, avaintietoasiakirjaan, lainakohtaisiin ehtoihin sekä liikkeeseenlaskijan ohjelmaesitteeseen täydennyksineen. UB ei vastaa liikkeeseenlaskijan lainadokumentaation virheellömyydestä. Dokumentaatio on saatavilla UB Omaisuudenhoito Oy:stä sijoita@unitedbankers.fi. Tämän markkinointimateriaalin on laatinut UB Omaisuudenhoito Oy. Liikkeeseenlaskija tai mikään sen läheisyhtiöstä ei ole osallistunut markkinointimateriaalin laatimiseen tai ole vastuussa sen sisällöstä.

Asiakkaan jättämä ostositoumus on sitova, eikä sijoittajalla lain mukaan ole oikeutta peruuttaa sitä. Mikäli UB joutuu hylkäämään sitoumuksen sijoittajasta johtuvasta syystä, on tällaisen ostositoumuksen jättänyt sijoittaja velvollinen korvaamaan UB:lle aiheutuneet kustannukset ja tappion. Mikäli maksua ei suoriteta kokonaisuudessaan asetetun ajan kuluessa, on UB:lla oikeus hylätä ostositoumus tai jo varattu laina voidaan siirtää tai myydä toiselle sijoittajalle.

Sijoituspalvelulain edellyttämät tiedot palveluntarjoajasta ja kuluttajansuojalain mukaiset etämyyntiä koskevat tiedot ovat saatavilla suomeksi osoitteessa unitedbankers.fi. Asiakasta kehoitetaan tutustumaan näihin tietoihin ennen sijoituspäätöksen tekemistä. UB:n edustajien kanssa käydyt puhelinkeskustelut voidaan tallentaa ja tallenteita käyttää apuna riitaisuuksien selvittämisessä.

Tämä materiaali on tarkoitettu ainoastaan nimetyin vastaanottajan käyttöön, eikä vastaanottajalla ole oikeutta luovuttaa, kopioida, jäljentää tai muuten siirtää materiaalin sisältöä kolmannelle osapuolelle ilman UB:n suostumusta. Tätä materiaalia tai sen kopioita ei saa levittää Suomen rajojen ulkopuolelle.

Tule asiakkaaksi ja hoida sijoitusasioitasi verkossa:
omaub.unitedbankers.fi

UB

United Bankers

Helsinki • Aleksanterinkatu 21 A • puh. 09 2538 0320 • sijoita@unitedbankers.fi
Kaikkien toimipisteidemme yhteystiedot löytyvät osoitteesta **unitedbankers.fi**