



Metsäosakekori II/2019





Miksi sijoittaa?

Metsäosakekori II/2019 tarjoaa mahdollisuuden saavuttaa hyvä tuotto maltillisella riskillä.

Metsäosakekorissa sijoittajan saama kokonaistuotto rakentuu kahdesta eri osasta. Sijoituksen tuotto-osan arvo perustuu kohde-etuutena olevan osakekorin laina-ehdojen mukaan laskettuun tuottoon, joka kerrotaan 200 %:n tuottokertoimella.* Pääoman palautuksena saatavan osan suuruus riippuu puolestaan luottovastuu-tapahtumien määrästä Markit CDX North America High Yield -indeksin sarjassa 32. Sijoittajan eräpäivänä saama tuotto saadaan laskemalla tuotto-osan ja pääoman palautusosan arvot yhteen.

- Metsäosakekorissa kohde-etuutena on kolmen suomalaisen metsäteollisuusyrityksen, UPM-Kymmene, Stora Enson ja Metsä Boardin, osakkeesta tasapainoin koostuva osakekori. Tuottokerroin on alustavasti 200 %*.
- Sijoituksen tuotto määräytyy korissa mukana olevien osakkeiden osakekurssien keskimääräisen kehityksen

perusteella. Kunkin kohdeyhtiön paino osakekorissa on 1/3, mikä pienentää yksittäisen yhtiön kurssi-kehitykseen liittyvää riskiä.

- Korin osakkeiden kurssit ovat laskeneet viimeisen vuoden aikana merkittävästi, joten osakekorin arvostus näyttäisi lähtevän edulliselta tasolta.
- Ensimmäiset 20 luottovastuutapahtumaa eivät laske pääoman palautusosan arvoa. Mikäli luottovastuutapahtumia toteutuu yli 20, pienentää kukin seuraava luottovastuutapahtuma pääoman palautusosan arvoa noin 6,67 prosenttiyksiköllä. Mikäli luottovastuutapahtumia tapahtuu 35:ssä tai useammassa yhtiössä, on pääoman palautusosan arvo nolla.
- Metsäosakekori sopii sijoittajalle, joka uskoo osakekorissa mukana olevien yhtiöiden osakekurssien nousevan ja viiteyhtiöiden säilyvän maksukykyisinä sijoitusaikana **.

Kohde-etuutena olevan osakekorin historiallinen kehitys ajalla 1.6.2018 – 14.6.2019



Oheisessa graafissa on esitetty kohde-etuutena olevan osakekorin historiallinen kehitys kesäkuusta 2018 kesäkuuhun 2019. Historiallisen kehityksen perusteella ei voi tehdä luotettavaa arviota kohde-etuuden tulevasta kehityksestä. Lähde: Bloomberg 17.6.2019. Lisätietoja kohde-etuutena olevan osakekorin yhtiöistä löytyy yhtiöiden nettisivuilta sekä UB Omaisuudenhoito Oy:stä.

* Tuottokerroin on alustava. Liikkeeseenlaskun ehtona on, että tuottokerroin voidaan vahvistaa liikkeeseenlaskupäivänä vähintään tasolle 180 %.

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

Tuoton määräytyminen

Sijoittajalle eräpäivänä takaisin maksettava määrä muodostuu tuotto-osasta ja pääoman palautuksesta. Toisin sanoen sijoituksen kokonaisarvo eräpäivänä saadaan laskemalla tuotto-osan ja pääoman palautusosan arvot yhteen.

Tuotto-osan arvo määräytyy seuraavasti:

- Kohde-etuutena olevan osakekorin (ks. tarkemmin s. 4) sijoitusajan arvonmuutos lasketaan korissa olevien kolmen osakkeen sijoitusajan arvonmuutoksen keskiarvona.
- Tuotto-osan arvo saadaan kertomalla osakekorin lainaehtojen mukaisesti laskettu arvonmuutos alustavalla tuottokerroimella 200 %*. Liikkeeseenlaskun ehtona on, että tuottokerroin voidaan vahvistaa vähintään tasolle 180 %.
- Tuotto-osan arvo eräpäivänä on vähintään nolla, eli tuotto-osan arvo ei voi olla negatiivinen. Osakekorin negatiivinen arvonmuutos ei siis pienennä eräpäivänä takaisin maksettavaa summaa.

Pääoman palautus määräytyy seuraavasti:

- Eräpäivänä palautettavan pääoman määrä riippuu viiteyhtiöissä (ks. tarkemmin sivut 5–6) mahdollisesti toteutuvien luottovastuutapahtumien määrästä.**
- Ensimmäiset kaksikymmentä viiteyhtiöissä toteutuvaa luottovastuutapahtumaa eivät vaikuta jäljellä olevaan pääoman määrään lainkaan, mutta luottovastuutapahtumat 21–35 vähentävät sitä kukin noin 6,67 prosenttiyksikköä. Mikäli luottovastuutapahtumia toteutuu 35:ssä tai useammassa yhtiössä, on pääoman palautusosan arvo nolla.
- Eräpäivänä sijoittajalle palautetaan pääoma alla olevan taulukon mukaisesti.
- Weatherford International Ltd -nimisessä viiteyhtiössä on toteutunut luottovastuutapahtuma 1.7.2019. Tämä lasketaan mukaan luottovastuutapahtumien lukumäärään määritettäessä pääoman palautusosan arvoa eräpäivänä.

Luottovastuutapahtumien lukumäärä	Pääoman palautus eräpäivänä
0–20	100 % x Nimellispääoma
21	93,33 % x Nimellispääoma
22	86,67 % x Nimellispääoma
23	80 % x Nimellispääoma
...	...
33	13,34 % x Nimellispääoma
34	6,67 % x Nimellispääoma
35–100	0

Esimerkkejä tuoton muodostumisesta ja pääoman takaisinmaksusta

Alla on esimerkkejä sijoituksen tuotosta ja pääoman palautuksesta eräpäivänä. Esimerkit ovat suuntaa-antavia ja ne on laskettu 100 000 euron suuruisen sijoituksen mukaan käyttämällä alustavaa tuottokerrointa. Esimerkeissä on oletuksena tasan viiden vuoden mittainen laina-aika. Tuottokerroin 200 % tarkoittaa, että osakekorin arvonmuutos lasketaan kaksinkertaisena. Esimerkilaskelmissa on huomioitu 1,5 %:n merkintäpalkkio. Laskuesimerkit eivät kuvasta tuotteen historiallista tai odotettua kehitystä. Esimerkeissä ei ole huomioitu verotusta.

Esimerkki 1: Kymmenessä Markit CDX North America High Yield -indeksin yhtiössä toteutuu luottovastuutapahtuma. Kohde-etuutena olevan osakekorin lainaehtojen mukaan laskettu arvonmuutos on puolestaan 50 %. Koska luottovastuutapahtumien määrä ei ylitä 20:ta, vastaa pääoman palautusosan arvo sijoituksen nimellispääomaa eli 100 000 euroa. Tuotto-osan arvo on puolestaan $2 \times 50 \% \times 100\,000 \text{ euroa} = 100\,000 \text{ euroa}$. Yhteensä sijoittajalle maksetaan $100\,000 \text{ euroa} + 100\,000 \text{ euroa} = 200\,000 \text{ euroa}$. Sijoittajan vuotuinen tuotto 100 000 euron sijoitukselle 1,5 %:n merkintäpalkkio huomioiden on **14,5 %**.

Esimerkki 2: Kahdessakymmenessä kolmessa Markit CDX North America High Yield -indeksin yhtiössä toteutuu luottovastuutapahtuma. Kohde-etuutena olevan osakekorin lainaehtojen mukaan laskettu arvonmuutos on puolestaan 25 %. Pääoman palautusosan arvo on $80 \% \times 100\,000 \text{ euroa} = 80\,000 \text{ euroa}$. Tuotto-osan arvo on puolestaan $2 \times 25 \% \times 100\,000 \text{ euroa} = 50\,000 \text{ euroa}$. Yhteensä sijoittajalle maksetaan $80\,000 \text{ euroa} + 50\,000 \text{ euroa} = 130\,000 \text{ euroa}$. Sijoittajan vuotuinen tuotto 100 000 euron sijoitukselle 1,5 %:n merkintäpalkkio huomioiden on **5,1 %**.

Esimerkki 3: Kahdessakymmenessä Markit CDX North America High Yield -indeksin yhtiössä toteutuu luottovastuutapahtuma. Kohde-etuutena olevan osakekorin lainaehtojen mukaan laskettu arvonmuutos on puolestaan -50 %. Koska luottovastuutapahtumien määrä ei ylitä 20:ta, vastaa pääoman palautusosan arvo sijoituksen nimellispääomaa eli 100 000 euroa. Tuotto-osan arvo on puolestaan $2 \times 0 \% \times 100\,000 \text{ euroa} = 0 \text{ euroa}$. (Tuotto-osan arvo on aina vähintään 0.) Yhteensä sijoittajalle maksetaan $100\,000 \text{ euroa} + 0 \text{ euroa} = 100\,000 \text{ euroa}$. Sijoittajan vuotuinen tuotto 100 000 euron sijoitukselle 1,5 %:n merkintäpalkkio huomioiden on **-0,3 %**.

Esimerkki 4: Kolmessakymmenessä viidessä tai useammassa Markit CDX North America High Yield -indeksin yhtiöissä toteutuu luottovastuutapahtuma. Kohde-etuutena olevan osakekorin lainaehtojen mukaan laskettu arvonmuutos on -20 %. Sijoittaja menettää koko sijoittamansa pääoman eikä tuottoa makseta.

* Tuottokerroin on alustava. Liikkeeseenlaskun ehtona on, että tuottokerroin voidaan vahvistaa liikkeeseenlaskupäivänä vähintään tasolle 180 %.

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

Kohde-etuutena oleva osakekori

Metsäosakekori II/2019:n tuotto-osan kohde-etuutena on osakekori, joka koostuu kolmen suomalaisen metsäyhtiön osakkeesta. Kunkin osakkeen paino korissa on 1/3.

Suomessa on globaalisti ainutlaatuisen vahva metsätoimiala. Uusiutuva raaka-aine saadaan kestävästi hoidetuista ja sertifioiduista metsistä. Metsäteollisuuden tuotteiden kysyntänäkymiin vaikuttavat positiivisesti useat megatrendit, kuten kehittyvien markkinoiden väestönkasvu ja keskiluokkaistuminen (pehmopaperit), verkkokaupan kasvu (pakkausmateriaalit) sekä muovin korvaaminen puupohjaisilla tuotteilla. Puurakentaminen kokee vahvaa renessanssia ja sahatavaralla on suuri hiilensidonta-arvo. Kierrätyskuidun saatavuus on painopapereiden kysynnän laskun seurauksena heikentynyt, joten kierrätyskuitua joudutaan korvaamaan yhä enemmän sellulla.

Metsäteollisuus uusiutuu koko ajan. Viime vuosina painopaperimarkkinoiden ylikapasiteettia on pienennetty paperikoneita sulkemalla ja konvertoimalla niitä kartonkikoneiksi. Selluteollisuuden kapasiteettia kasvatetaan miljardi-investoinneilla. Sellun kysynnän kasvu pitää huolen siitä, että uusi kapasiteetti mahtuu markkinoille varsinkin, kun samalla vanhaa ja saastuttavaa kapasiteettia suljetaan Kiinassa ja Pohjois-Amerikassa. Biopolttoaineet, kuitupohjaiset tekstiilit, nanosellu, ligniini ja muut erikoiskemikaalit ovat esimerkkejä uusista metsäteollisuuden jalostusarvoa nostavista tuotteista.

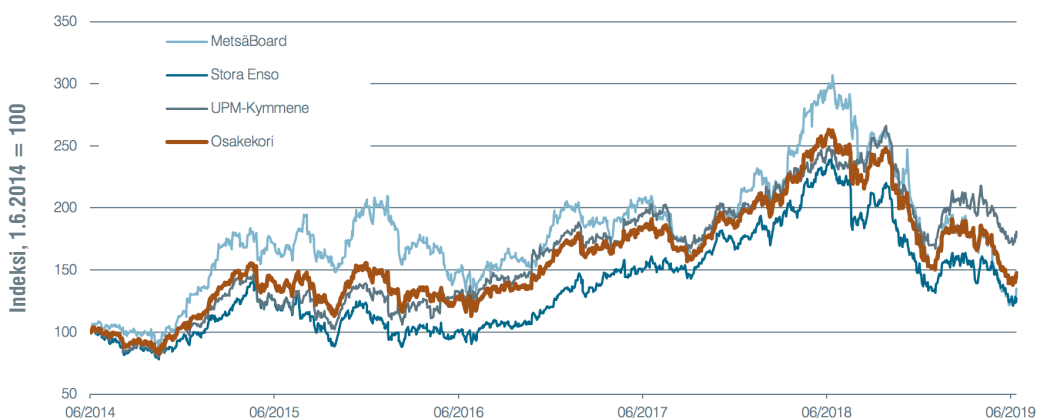
Metsä Board on käynyt läpi ison muutos- ja investointiohjelman ja keskittynyt pelkästään kartongintuotantoon. Lisäksi yhtiö omistaa 24,9 % Metsä Fibrestä (Metsä Groupin sellu- ja sahatavarayhtiö), millä on merkittävä vaikutus Metsä Boardin tulokseen. Metsä Fibre

on käynnistänyt esiselvityksen Kemian sellutehtaan uudistamisesta ja investointi olisi toteutuessaan noin 1,5 miljardia euroa. Yhdessä Metsä Boardin Husumin tehtaille suunniteltujen isojen investointien kanssa yhtiön tehtaat ovat hyvässä kunnossa pitkälle tulevaisuuteen.

Myös **Stora Ensolla** papereiden osuus liikevaihdosta on pienentynyt merkittävästi kymmenessä vuodessa 70 prosentista 30 prosenttiin. Kartongin ja muiden pakkausmateriaalien osuus liikevaihdosta ja tuloksesta on merkittävä. Erityisesti nestepakkauskartonki on ollut Stora Ensolle kannattava ja kasvava erikoistuote. Uusiutuminen jatkuu ja yhtiö on muuntamassa Oulun paperitehtaan kartongintuotantoon. Stora Ensolla on sellutehtaita Suomen ja Ruotsin lisäksi myös Etelä-Amerikassa. Viimeisimpien järjestelyjen jälkeen yhtiön metsäomaisuus on yli miljoona hehtaaria.

UPM-Kymmene on globaali, vahvataseinen yhtiö. Rakenteellisesti vähenevästä kysynnästä kärsivän Painopaperit-divisioonan osuus liikevaihdosta on pienentynyt kymmenessä vuodessa 80 prosentista 40 prosenttiin. Painopaperit tuottavat UPM:lle edelleen tehokkailla ja hyväkuntoisilla koneilla vahvaa kassavirtaa. UPM:n velaton tase mahdollistaa Uruguayn uuden sellutehtaan rakentamisen ja lopullista investointipäätöstä odotetaan viimeistään ensi vuonna. UPM:llä on myös vahva asema vanereissa, erikoispapereissa sekä tarralaminasteissa. Lisäksi UPM:llä on iso, vähäpäästöinen energiaportfolio sekä noin 600 000 hehtaarin metsäomaisuus Suomessa. Lähteet: UB Omaisuudenhoito, Bloomberg, yhtiöiden verkkosivut.

Tuotto-osan kohde-etuutena toimivan osakekorin historiallinen kehitys ajalla 1.6.2014 – 14.6.2019



Oheisessa graafissa on esitetty kohde-etuutena olevan osakekorin historiallinen kehitys kesäkuusta 2014 kesäkuuhun 2019. Historiallisen kehityksen perusteella ei voi tehdä luotettavaa arviota kohde-etuuden tulevasta kehityksestä. Lähde: Bloomberg 17.6.2019. Lisätietoja kohde-etuutena olevan osakekorin yhtiöistä löytyy yhtiöiden nettisivuilta sekä UB Omaisuudenhoito Oy:stä.

Viiteyhtiöt

Sijoituksen pääoman palautus on sidottu sadan pohjois-amerikkalaisen High Yield -yhtiön luottoriskiin. Yhtiöt muodostavat Markit CDX North America High Yield -indeksin sarjan 32. Pääoman palautusta koskeva riski on siis hajautettu useaan eri yhtiöön.

Markit CDX North America High Yield -indeksin sarjaan 32 on valittu sata pohjoisamerikkalaista High Yield

-tason luottoluokituksen yhtiötä.* Valintaprosessin tärkeimmät kriteerit ovat:

- Yhtiön kotipaikka on Pohjois-Amerikassa
- Kaupankäyntiliviteetti yhtiön velkasitoumuksilla on riittävän korkea
- Yhtiön luottoluokitus saa olla korkeintaan BBB- / Baa3 / BBB- (S&P / Moody's / Fitch)

HIGH YIELD -YRITYSLAINAT: Yritysten luottoluokitus perustuu riippumattomien luottoluokituslaitosten arvioon liikkeeseenlaskijaan liittyvästä luottoriskistä. High Yield -tason luottoluokituksen yhtiöihin liittyy kohonnut riski siitä, että yhtiö ei kykene maksamaan velkakirjojensa kuponkikorkoja tai nimellispääomaa eräpäivänä takaisin. High Yield -lainoilla on tämän vuoksi myös keskimääräistä korkeampi tuotto. High Yield -kategoriaan kuuluvien yritysten luottoluokitus on enintään BB+ (Standard & Poor's) ja Ba1 (Moody's).

MARKIT CDX NORTH AMERICA HIGH YIELD -INDEKSIIN SARJAAN 32 KUULUVAT YHTIÖT

1 Advanced Micro Devices Inc	26 Dean Foods Co	51 Nabors Industries Inc	76 Tenet Healthcare Corp
2 AK Steel Corp	27 Dell Inc	52 Navient Corp	77 Tesla Inc
3 Ally Financial Inc	28 Diamond Offshore Drilling Inc	53 New Albertsons LP	78 Teva Pharmaceutical Industries Ltd
4 American Airlines Group Inc	29 DISH DBS Corp	54 NOVA Chemicals Corp	79 ADT Security Corp/The
5 American Axle & Manufacturing Inc	30 Equinix Inc	55 NRG Energy Inc	80 AES Corp/VA
6 Amkor Technology Inc	31 First Data Corp	56 Olin Corp	81 Gap Inc/The
7 Aramark Services Inc	32 Freeport-McMoRan Inc	57 Pactiv LLC	82 Goodyear Tire & Rubber Co/The
8 Arconic Inc/PA	33 Frontier Communications Corp	58 Pitney Bowes Inc	83 Hertz Corp/The
9 Ashland LLC	34 Genworth Holdings Inc	59 PolyOne Corp	84 McClatchy Co/The
10 Avis Budget Group Inc	35 HCA Inc	60 PulteGroup Inc	85 Neiman Marcus Group LLC/The
11 Avon Products Inc	36 HD Supply Inc	61 RR Donnelley & Sons Co	86 Toll Brothers Inc
12 Ball Corp	37 Iron Mountain Inc	62 Radian Group Inc	87 TransDigm Inc
13 Bausch Health Cos Inc	38 iStar Inc	63 Realogy Group LLC	88 Transocean Inc
14 Beazer Homes USA Inc	39 JC Penney Co Inc	64 Rite Aid Corp	89 Unisys Corp
15 Bombardier Inc	40 K Hovnanian Enterprises Inc	65 Sabre Holdings Corp	90 United Continental Holdings Inc
16 Boyd Gaming Corp	41 KB Home	66 Safeway Inc	91 United Rentals North America Inc
17 California Resources Corp	42 L Brands Inc	67 Sanmina Corp	92 United States Steel Corp
18 Calpine Corp	43 Lennar Corp	68 Sealed Air Corp	93 Uniti Group Inc
19 CCO Holdings LLC	44 Liberty Interactive LLC	69 Springleaf Finance Corp	94 Universal Health Services Inc
20 CenturyLink Inc	45 MDC Holdings Inc	70 Sprint Communications Inc	95 Univision Communications Inc
21 Chesapeake Energy Corp	46 MBIA Inc	71 Staples Inc	96 Vistra Energy Corp
22 CIT Group Inc	47 Meritor Inc	72 T-Mobile USA Inc	97 Weatherford International Ltd
23 Community Health Systems Inc	48 MGIC Investment Corp	73 Talen Energy Supply LLC	98 Whiting Petroleum Corp
24 CSC Holdings LLC	49 MGM Resorts International	74 Targa Resources Partners LP	99 Xerox Corp
25 DaVita Inc	50 Murphy Oil Corp	75 TEGNA Inc	100 Yum! Brands Inc

Lähde: Bloomberg 17.6.2019

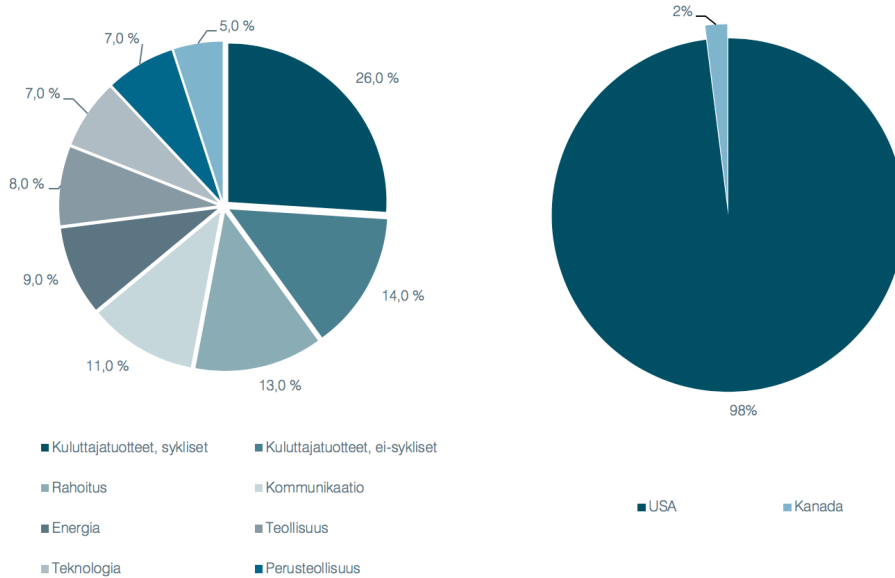
* Viiteindeksin alkuperäinen yhtiömäärä on 100. Viiteindeksiin voi tulla muutoksia merkintäaikana tai merkintäajan jälkeen erityistilanteissa kuten yhtiöiden jakautumisen tai sulautumisen seurauksena.

Viiteyhtiöiden luottoriskimarginaalien historiallinen kehitys



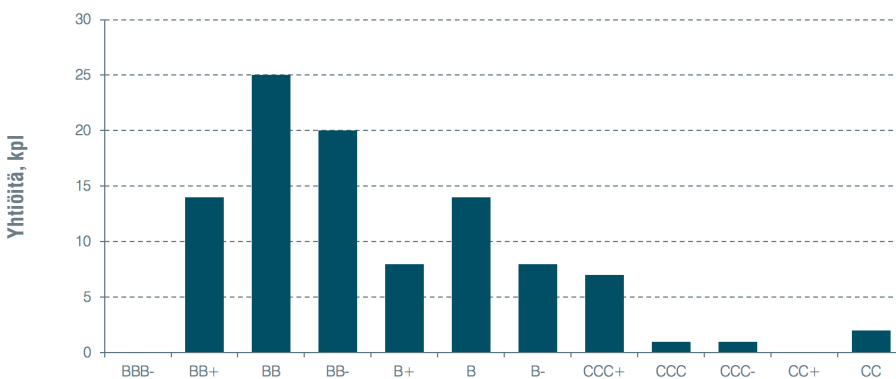
Yllä on esitetty CDX North America High Yield 5Y -indeksin keskimääräisen luottomarginaalin historiallinen kehitys kesäkuusta 2014 kesäkuuhun 2019. Huom. Historiallisen kehityksen perusteella ei voi tehdä luotettavaa arviota tulevasta kehityksestä. Lähde: Bloomberg 17.6.2019

Viiteyhtiöiden maa- ja toimialajakauma



Lähde: Bloomberg 17.6.2019

Viiteyhtiöiden luottoluokitusjakauma



Taulukko perustuu Standard & Poor's:n ja Moody's:n luottoluokituksiin. Jos yhtiöllä on luokitus molemmilta luottoluokittajilta, on käytetty heikompaa luokitusta näistä kahdesta. Luottoluokitukset on esitetty Standard & Poor's:n käytännön mukaan. Lähde: Bloomberg 17.6.2019

Luottovastuutapahtumat

Luottovastuutapahtuman toteaminen tapahtuu markkinaehtoisesti ja se perustuu ISDA:n (International Swaps and Derivatives Association) viimeksi voimaan tulleisiin määritelmiin.

LUOTTOVASTUUTAPAHTUMIA OVAT ESIMERKIKSI:

1. Vakava maksuhäiriö ("Failure to Pay")

Yhtiö laiminlyö vähintään 1 miljoonan USD (tai vastaavan summan muussa valuutassa) määräisen velkavastuun oikea-aikaisen suorittamisen. Velkavastuita ovat esimerkiksi lainat ja yhtiön liikkeeseenlaskemat joukkolainat.

2. Velkojen uudelleenjärjestely ("Restructuring")

Yhtiö neuvottelee heikentyneen luottokelpoisuutensa tai taloudellisen tilanteensa johdosta vähintään 10 miljoonan USD (tai vastaavan summan muussa valuutassa) määräisen velkavastuun ehtojen muutoksesta, ja muutos vaikuttaa kaikkien kyseisten sitoumusten velkojen asemaan kielteisesti. Kyseessä voi olla esimerkiksi velan kupongin tai pääoman laskeminen sovitusta tai kupongin tai pääoman maksupäivän lykkääminen.

3. Konkurssi ("Bankruptcy")

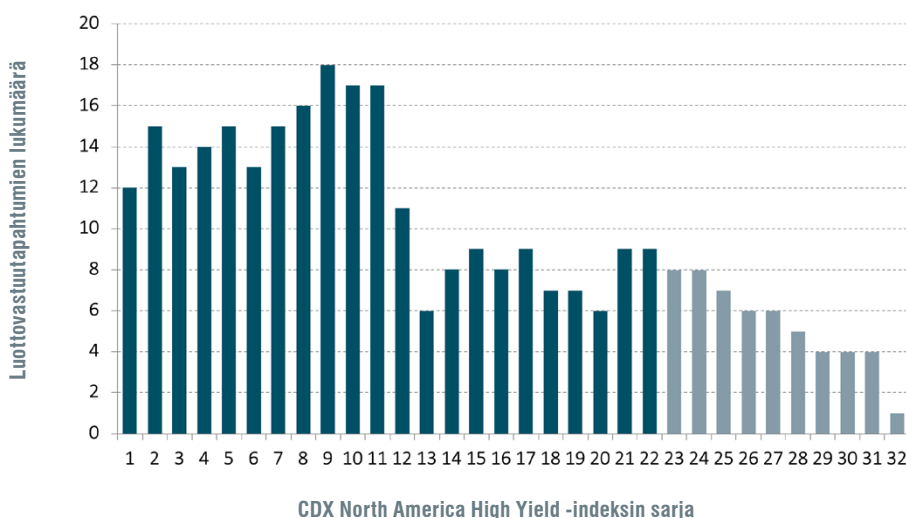
Yhtiön maksukyvyttömyys, kyvyttömyys maksaa velkoja, oikeudenkäynti- tai muussa viranomaismenettelyssä kirjallisesti tehty myöntäminen kyvyttömyydestä yleisesti maksaa velkoja niiden erääntyessä, yhtiön purku tai selvitystilaan asettaminen.

4. Valtiollinen väliintulo ("Governmental Intervention")

Valtion viranomaisen lain tai muun sääntelyn nojalla tekemän päätöksen tai toimenpiteen johdosta viiteyhtiön vähintään USD 1 000 000 suuruisen velkavastuun (i) korkoja alaskirjataan; (ii) pääomaa alennetaan; tai (iii) koron tai pääoman takaisinmaksua lykätään.

Lisätietoa osoitteesta <http://www2.isda.org/asset-classes/credit-derivatives/> sekä lainaehdoista.

Luottovastuutapahtumien määrä 5-vuotisissa Markit CDX North America High Yield -indeksin eri sarjoissa



Yllä on esitetty, kuinka monta viiteyhtiöiden luottovastuutapahtumaa on kohdistunut kuhunkin CDX North America High Yield -indeksin sarjaan. Indeksien yksittäisissä viiden vuoden sarjoissa on enimmillään toteutunut kahdeksantoista luottovastuutapahtumaa. Keskimäärin jo erääntyneissä sarjoissa on toteutunut 11,5 luottovastuutapahtumaa sarjaa kohden. Sarjat 1–22 ovat jo erääntyneet ja sarja 23 erääntyy kuluvan vuoden joulukussa. Indeksien ensimmäinen sarja lanseerattiin syksyllä 2003. Kaikissa sarjoissa on tai on ollut 100 yhtiötä. Historiallisen kehityksen perusteella ei voi tehdä luotettavaa arviota tulevasta kehityksestä. Lähde: Markit, Bloomberg, 5.7.2019

Tarjouksen keskeiset piirteet

TÄRKEÄT PÄIVÄMÄÄRÄT	
Merkintäaika	24.6.–16.8.2019
Maksupäivä	16.8.2019
Liikkeeseenlaskupäivä	28.8.2019
Eräpäivä	9.7.2024
Laina-aika	28.8.2019–9.7.2024
JOUKKOVELKAKIRJALAINAN TIEDOT	
Lainan nimi	Metsäosakekori II/2019
ISIN-koodi	FI4000390810
Liikkeeseenlaskija	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) (S&P A+ / Moody's Aa2)
Myyjä	UB Omaisuudenhoito Oy
Valvova viranomainen	Finanssivalvonta, PL 103, 00101 Helsinki
Viralliset asiakirjat	Liikkeeseenlaskijan ohjelmaesite 'SEB Structured Note and Certificate Programme', päivätty 20.7.2018, täydennyksineen on saatavissa myyjältä sekä osoitteesta www.seb.fi. Lainakohtaiset ehdot sekä avaintietoasiakirja ovat saatavissa myyjältä. Tämä joukkovelkakirjalaina lasketaan liikkeeseen nykyisen ohjelmaesitteen korvaavan päivitetyn ohjelmaesitteen alla. Päivitetty ohjelmaesite julkaistaan liikkeeseenlaskijan ja jakelijan verkkosivuilla ennen nykyisen ohjelmaesitteen voimassaolon päättymistä.
Sijoituksen tyyppi	Julkinen, ei-pääomaturvattu osakekori- ja luottoriskisidonnainen joukkovelkakirjalaina
Vakuus	Tuoton ja nimellisarvon maksulle ei ole asetettu vakuutta. Lainaan liittyy riski liikkeeseenlaskijan takaisinmaksukyvyistä.
Valuutta	Kaikki sijoitukseen liittyvät laskelmat ja maksut ovat euroissa.
Minimimerkintä	5 000 euroa
Eräkoko	5 000 euroa
Merkintäkurssi	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 1,2 % p.a. Esimerkiksi 100 000 euron sijoitukselle tämä tarkoittaa 1 200 euron vuotuista kustannusta. 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	100 000 euron merkinnässä merkintäpalkkio on 1,5 % eli 1 500 euroa. Merkintäsumma palkkioineen on siten yhteensä 101 500 euroa. Merkintäsummaan sisältyvien muiden kustannusten suuruus on enintään 1,2 % p.a. eli 1 200 euroa vuodelta. 300 000 euron merkinnässä merkintäpalkkio on 1,0 % eli 3 000 euroa. Merkintäsumma palkkioineen on siten yhteensä 303 000 euroa. Merkintäsummaan sisältyvien muiden kustannusten suuruus on enintään 1,2 % p.a. eli 3 600 euroa vuodelta.
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. Verokohtelu määräytyy kunkin asiakkaan yksilöllisten olosuhteiden mukaan ja se voi tulevaisuudessa muuttua. Sijoittaja vastaa kaikista sijoitustuotteeseen liittyvistä veroseuraamuksista
Rekisteröinti ja listaus	Lainan liikkeeseenlasku tapahtuu Euroclear Finland Oy:n arvo-osuusjärjestelmässä. Lainalle haetaan listaus Irlannin pörssiin (Irish Stock Exchange).
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					
Takaisinmaksumäärä eräpäivänä	Tuotto-osan arvo + Pääoman palautus				
Tuotto-osan arvo	Osakekorin arvonmuutos x Tuottokerroin x Nimellisarvo				
Osakekori	k	Yhtiö	Bloomberg-tikkeri	Pörssi	Paino
	1	MetsäBoard Oyj B	METSB FH	NASDAQ Helsinki	1/3
	2	Stora Enso Oyj R	STERV FH	NASDAQ Helsinki	1/3
	3	UPM-Kymmene Oyj	UPM FH	NASDAQ Helsinki	1/3
Osakekorin arvonmuutos	$\text{Max}[0; \frac{1}{3} \sum_{i=1}^3 (\frac{\text{OsakePäättös}_k - \text{OsakeLähtö}_k}{\text{OsakeLähtö}_k})]$				
OsakeLähtö _k	Osakkeen k virallisten päätösarvojen aritmeettinen keskiarvo Lähtöarvojen määrittämissäpäivinä t				
OsakePäättös _k	Osakkeen k virallisten päätösarvojen aritmeettinen keskiarvo Päättämisaikojen määrittämissäpäivinä t				
Lähtöarvojen määrittämissäpäivät t	26.8.2019, 27.8.2019 ja 28.8.2019				
Päättämisaikojen määrittämissäpäivät t	24.6.2024, 25.6.2024 ja 26.6.2024				
Tuottokerroin	Alustavasti 200 %. Liikkeeseenlaskun ehtona on, että tuottokerroin voidaan vahvistaa vähintään tasolle 180 %.				
Pääoman palautus	<p>Eräpäivänä palautettavan pääoman määrä riippuu Viiteyhtiöitä Luottovastuuajana kohdanneiden Luottovastuutapahtumien lukumäärästä seuraavasti:</p> <p>i) Jos 0 – 20 Viiteyhtiötä kohtaa Luottovastuutapahtuman, on Pääoman palautus: Nimellisarvo x 100 %</p> <p>ii) Jos 21 – 35 viiteyhtiötä kohtaa Luottovastuutapahtuman, on Pääoman palautus: Nimellisarvo * (100 % - (1/15 * (Luottovastuutapahtuman kohdanneiden Viiteyhtiöiden lukumäärä – 20)))</p> <p>iii) Jos useampi kuin 35 Viiteyhtiötä kohtaa Luottovastuutapahtuman, on Pääoman palautus: 0</p> <p>Pääoma palautetaan siis kokonaisuudessaan takaisin vain, jos enintään kaksikymmentä Viiteyhtiötä kohtaa Luottovastuutapahtuman Luottovastuuajana. Sijoitukseen liittyy lisäksi liikkeeseenlaskijariski (ks. osio 'Sijoituksen keskeiset riskit').</p>				
Viiteyhtiöt	Markit CDX North America High Yield S32 –indeksiin kuuluvat 100 yhtiötä				
Luottovastuutapahtuma	Vakava maksuhäiriö, velkojen uudelleenjärjestely, konkurssi, valtiollinen väliintulo. Tarkemmat määrittelyt sivulla 7 ja lainakohtaisissa ehtoissa.				
Luottovastuuajana	Luottovastuuajana alkaa liikkeeseenlaskupäivänä ja päättyy 20.6.2024. Luottovastuutapahtuman toteamiseksi viiteyhtiöiden tilannetta voidaan kuitenkin tarkastella taannehtivasti 60 kalenteripäivän ajalta ennen varsinaisen luottovastuuajan alkamista kansainvälisen markkinakäytännön mukaisesti. Tuoton ja sijoitetun pääoman palautukseen vaikuttava luottovastuutapahtuma voi siis tapahtua jo ennen lainan liikkeeseenlaskupäivää. Liikkeeseenlaskijalla on myös oikeus ilmoittaa sellaisesta luottovastuutapahtumasta, joka on tapahtunut luottovastuuajana, mutta joka on tullut liikkeeseenlaskijan tietoon vasta luottovastuuajan jälkeen, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluttua luottovastuuajan päättymisestä. Katso tarkemmin lainakohtaiset ehdot.				

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 ehtoista. Tässä tuotessa on niin sanottu Zero Recovery ('nollakorvaus') -rakenne. Tämä tarkoittaa, että luottovastuutapahtuman kohdanneen kohdeyhtiön palautusasteeksi (takaisinsaantiarvoksi) määritetään 0 eli sijoittajalle palautettava pääoma pienenee sillä painolla, joka kohdeyhtiöllä on korissa/indeksissä. Zero Recovery -arvo todennäköisesti eroaa ja on alempi kuin Market Recovery -arvo, jonka ISDA:n Determination Committee määrittää. Market Recovery -tuotteissa luottovastuutapahtuman kohdanneen kohdeyhtiön osalta sijoittajan saama palautusaste (takaisinsaantiarvo) määritellään ISDA:n huutokauppanettelyn mukaisena arvona. Sijoitus Zero Recovery -tuotteeseen on siten riskillisempi kuin sijoitus vastaavaan Market Recovery -tuotteeseen, mutta antaa korkeamman tuoton kuin Market Recovery -tuote, jos luottovastuutapahtumia ei tapahdu. Pääoman menetys Zero Recovery -tuotteessa on prosentuaalinen (tässä tapauksessa 1/15 kutakin luottovastuutapahtumaa 21–35 kohden), kun taas lopputulos vastaavanlaisessa Market Recovery -tuotteessa voi vaihdella 0 ja 1/15 välillä. Mitä korkeampi palautusaste (recovery rate) on, sitä suurempi on ero Zero Recovery -arvon ja Market Recovery -arvon välillä. Historiallinen keskimääräinen palautusaste ISDA:n vahvistamissa (Market Recovery) Luottovastuutapahtumissa on 27,1 %. Palautusaste on vaihdellut 0–100 %-n välillä.

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. Sijoittajalle eräpäivänä palautettavan pääoman suuruus riippuu luottovastuutapahtumien määrästä Markit CDX North America High Yield -indeksin sarjassa 32. Indeksien yhtiöt ovat luottoluokituksestaan ns. High Yield -tasoa, joten yhtiöihin liittyy keskimääräistä suurempi riski. Ensimmäiset 20 luottovastuutapahtumaa eivät laske pääoman palautusosan arvoa. Mikäli luottovastuutapahtumia toteutuu yli 20, pienentää kukin seuraava luottovastuutapahtuma pääoman palautusosan arvoa noin 6,67 prosenttiyksiköllä. Pääoman palautusosan arvo on nolla, mikäli luottovastuutapahtumia toteutuu 35 tai useampi. Sijoittajalle maksettava tuotto-osan arvo riippuu puolestaan kohde-etuutena olevan osakekorin kehityksestä laina-aikana. Mikäli osakekorin lainaehtojen mukaan laskettu arvonmuutos on nolla tai negatiivinen, ei tuottoa makseta. Sijoittajan maksamaa merkintäpalkkiota ei palauteta.

LIIKKEESEENLASKIJARISKI

Sijoitukselle ei ole asetettu erillistä vakuutusta, joten siihen liittyy riski liikkeeseenlaskijan, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ):n, takaisinmaksukyvyistä. Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ):n luottoluokitukset ovat Aa2 (Moody's) ja A+ (Standard & Poor's). Liikkeeseenlaskijan luottoluokitukset voivat muuttua laina-aikana. Liikkeeseenlaskijan takaisinmaksukykyyn liittyvällä riskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että liikkeeseenlaskija tulee maksukyvyttömäksi eikä pysty vastaamaan sitoumuksistaan. Sijoittaja voi liikkeeseenlaskijan 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. joukkovelka-

kirjoihin 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

Metsäosakekorilla ei käydä kauppaa julkisella markkinoilla, vaan liikkeeseenlaskija antaa normaaleissa markkinaolosuhteissa sijoitukselle takaisinostohinnan, joka perustuu vallitsevaan markkinatilanteeseen. Jälkemarkkinahinta voi vaihdella voimakkaasti, eikä sijoittaja välttämättä saa myydessään sijoittamaansa nimellispääomaa kokonaisuudessaan takaisin. Jälkemarkkinaarvoon vaikuttavat muun muassa osakekorissa mukana olevien osakkeiden kurssikehitys, arvonvaihtelun suuruus eli volatilitteetti, viiteyhtiöiden luottoriskin hinnoittelu markkinoilla, viiteyhtiöiden tuleva taloudellinen asema, markkinakorot sekä muutokset liikkeeseenlaskijan rahoituskustannuksissa. Esimerkiksi voimakkaat markkinaliikkeet, markkinapaikkojen sulkeminen tai tekniset ongelmat voivat hetkellisesti vaikeuttaa jälkemarkkinoita. Jälkemarkkinakaupoissa 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 jälkemarkkinahinta ei välttämättä noudata suoraan tuotteen eräpäivänä määritettävän arvon laskentatapaa. Monimutkaisesta rakenteesta johtuen suosittelemme tutustumaan tuotteen ehtoihin huolellisesti ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

Sijoituksen kohdemarkkina

Metsäosakekori II/2019 sopii osaavalle sijoittajalle, jolla on useamman vuoden kokemus sijoitusmarkkinoilta ja myös monimutkaisista rahoitusvälineistä. Sijoittajan tulee olla valmis kantamaan riskiä tuottotavoitteen saa-

vuttamiseksi ja tiedostaa, että tuotteeseen liittyy riski sijoitetun pääoman menettämisestä. Sijoitushorisontin tulee olla vähintään 5 vuotta.



RISKILUOKITUS: KESKIMÄÄRÄINEN RISKI. Strukturoidut sijoitustuotteet, joissa nimellispääoman palautus riippuu markkinoiden kehityksestä kuten esim. viiteyhtiöiden osakkeiden markkina-arvon kehityksestä tai viiteyhtiöiden luottovastuutapahtumien lukumäärästä sekä liikkeeseenlaskijan takaisinmaksukyvyistä. Mahdollinen nimellispääoman palautus ei kata ylikurssia eikä sijoittajan maksamia palkkioita ja kuluja. Liikkeeseenlaskijan takaisinmaksukykyyn liittyvä riski on kuvattu tässä markkinointiesitteessä. Riskiluokitus ei poista sijoittajan velvollisuutta perehtyä huolellisesti tähän markkinointiesitteeseen, tuotekohtaisiin ehtoihin ja mahdolliseen ohjelmaesitteeseen ja niissä mainittuihin riskeihin.

NÄIN TEET MERKINNÄN METSÄOSAKEKORI II/2019:ÄÄN

► PEREHDY HUOLELLISESTI MATERIAALEIHIN

Sijoittajan tulee ennen sijoituksen tekemistä perehtyä tämän markkinointiesitteen lisäksi Metsäosakekori II/2019:n avaintietoasiakirjaan, lainakohtaisiin ehtoihin sekä liikkeeseenlaskijan, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ):n, 20.7.2018 päivättyyn ohjelmaesitteeseen täydennyksineen. (Katso tarkemmin Viralliset asiakirjat.) Avaintietoasiakirja, lainaehdot ja ohjelmaesite ovat saatavissa myyjältä. Tämä joukkovelkakirjalaina lasketaan liikkeeseen nykyisen ohjelmaesitteen korvaavan päivitetyn ohjelmaesitteen alla. Päivitetty ohjelmaesite julkaistaan liikkeeseenlaskijan ja jakelijan verkkosivuilla ennen nykyisen ohjelmaesitteen voimassaolon päättymistä.

► TEE MERKINTÄ

- sähköisesti osoitteessa www.unitedbankers.fi (merkintäpiste sulkeutuu 16.8.2019 klo 18)

TAI

- merkintäsitomuslomakkeella

Merkintäsitomuslomake liitteineen tulee palauttaa UB Omaisuudenhoitoon 16.8.2019 klo 18 mennessä postitse, sähköpostitse tai faksilla. Lue huolellisesti lomakkeessa annetut ohjeet erityisesti tehdessäsi ensimmäistä merkintää UB Omaisuudenhoidon kautta.

► MAKSA MERKINTÄ

Sijoitus Metsäosakekori II/2019:ään tulee maksaa viimeistään 16.8.2019. Saat maksuohjeet sähköisen merkinnän yhteydessä. Maksuohjeet löytyvät merkintäsitomuslomakkeesta.



UB OMAISUUDENHOITO

Helsinki Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki • puh. 09 2538 0320

Tampere Hämeenkatu 31, 33200 Tampere • puh. 03 3141 4500

Turku Läntinen Rantakatu 17 A 1, 20100 Turku • puh. 050 338 9743

sijoita@unitedbankers.fi • www.unitedbankers.fi