



UB Metsä

Erikoissijoitusrahasto UB Metsä tarjoaa vaivattoman ja kustannustehokkaan tavan sijoittaa metsään jo verrattain alhaisella pääomalla.

SIJOTUSPOLITIikka

Rahaston varat sijoitetaan suoraan tai välillisesti Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin sekä muihin metsään liittyviin sijoituskohteisiin. Varoja voidaan sijoittaa myös talletuksiin ja korkosijoituksiin.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa arvonnousua pitkällä aikavälillä. Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa suomalaisiin metsäkiinteistöihin ja tavoittelee vakaata tuottoa hakkuutulojen ja puuston arvonnousun kautta.

RAHASTON TIEDOT

Salkunhoitaja	Kari Kangas
Osuuden arvo A & POP	114,4822 (15.03.2019)
Osuuden arvo I	115,1072 (15.03.2019)
Rahaston koko	182,75 meur
Hallinnointipalkkio p.a.	1,35 % (A)/1,1 % (I)*
Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio	3 %
Aloituspäivä	15.12.2015
ISIN-koodi A:	FI4000170881
ISIN-koodi I:	FI4000170873
Bloomberg A:	UBTIMAA FH
Bloomberg I:	UBTIMAI FH

*20 % palkkio 5 % vuositulon (referenssituohto) ylittävästä tuotosta.

Referenssituohto ja tuotossidonnainen palkkio lasketaan neljännesvuosittain.

SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

Erikoissijoitusrahasto UB Metsän A- ja POP-osuuden NAV 15.3.2019 oli 114,4822 ja I-osuuden NAV 115,1072. Metsäkiinteistöt arvostettiin tuottoarvomenetelmällä käyttäen tukimenetelmänä verrokkiakauppoihin perustuvaa markkinahintaa. Joulukuussa hankittujen noin 20 000 hehtaarin myötä suurien kokonaisuuksien paino kasvoi ja sen vuoksi tuottarvosta tuli ensisijainen arvostusmenetelmä.

Metsäteollisuudessa koettiin nykyisen suhdannesyklin tähänastinen huippu vuoden 2018 aikana. Aktiivisuus puumarkkinoilla kohosi jälleen ennätyslukemiin. Yksityismetsien puukaupat nousivat 20 % edellisvuodesta ja hakkuut 10 %. Kaikkien puutavaralajien keskihinnat nousivat vuonna 2018 selvästi edellisvuodesta. Puukuutiometrin keskimääräinen reaalin yksikköhinta nousi 6 % edellisvuodesta. Vuoden 2019 alussa puun kysyntä on edelleen vahvaa, mutta teollisuuden pystyvuovarannot ovat korkeammalla tasolla edellisvuoden vastaavaan aikaan nähden. Hinnat ovat laskeneet alkuvuonna lievästi kuukausitasolla. Kyse on luultavasti ainakin osittain kausiluonteisesta laskusta, koska kauppa käy määrällisesti hyvin. Kauppaa on käyty tammi-helmikuussa reilut 6 % enemmän kuin viime vuoden vastaavana aikana. Vuonna 2019 teollisuuspuun hakkuiden ja puun hintojen ennustetaan olevan vuoden 2018 tasolla.

Metsäsijoittajaa miellyttävä uutinen tältä talvelta on esimerkiksi Suomen korkeimman puukerrostalon valmistuminen Joensuun Penttilään. Harjakaisia juhlittiin maaliskuussa. Kerroksia talossa on 14. Rungon pystyosat ensimmäistä kerrosta lukuun ottamatta on tehty viilupuusta (LVL) ja vaakatasot ristiinliimatusta puulevystä (CLT). Puukerrostalon puuosin sitoutuu Stora Enson tutkimusten mukaan yhteensä 1 600 tonnia hiilidioksidia, mikä vastaa 700 henkilöauton keskimääräisiä vuotuisia päästöjä. Maailman korkein puukerrostalo Mjöstornet puolestaan nousee Norjaan. 18-kerroksinen talo on yli 80 metriä korkea. CLT-levyt tulevat Stora Ensolta ja Kertopuu Metsä Groupilta.

Viimeisen 12 kuukauden aikana metsäkiinteistöjen keskihinnat nousivat vähittäismarkkinassa maltillisesti. Saman kehityksen odotetaan jatkuvan myös kuluvana vuonna. Rahasto jatkaa sijoituspolitiikkansa mukaisten ja tuottotavoitteen täyttävien kiinteistöjen hankintaa. Rahaston kasvaessa korostuu yksittäisiä onnistuneita hankintoja enemmän kuitenkin puuston kasvu ja arvokasvu sekä järkiperäinen metsätalous. Pitkällä aikavälillä nämä ovat metsäsijoittajan tärkeimmät ja kestävimät tuoton lähteet.

TUOTTOKEHITYS*

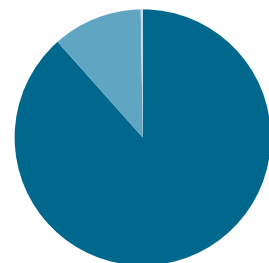
A & POP-sarja	Koko vuosi	Q1	Q2	Q3	Q4
2016	6,71	2,23	2,74	-0,11	1,72
2017	5,38	0,87	0,65	0,87	2,97
2018	4,81	1,60	1,02	0,97	1,26
2019	1,39	1,39			

I-sarja	Koko vuosi	Q1	Q2	Q3	Q4
2016	6,92	2,28	2,79	-0,05	1,76
2017	5,47	0,92	0,70	0,86	2,96
2018	5,02	1,65	1,06	1,02	1,31
2019	1,45	1,45			

*Tuottoluvut ovat tuotonmaksulla korjatut

SIJOTUSTEN ALLOKAATIOJAKAUMA

(Tilanne 15.03.2019)



■ Metsäkiinteistöt 88,4 %
■ Korkosijoitukset 11,3 %
■ Käteinen 0,2 %



UB Rahastoyhtiö Oy
Aleksanterinkatu 21,
00100 Helsinki
unitedbankers.fi

Tämä rahastokatsaus ei ole kehoitus merkitä, lunastaa tai vaihtaa rahasto-osuuksia. Sijoittajan ei tule perustaa sijoituspäätöstään tähän rahastokatsaukseen. Rahastokatsausta laadittaessa on pyritty tietojen luotettavuuteen, mutta UB Rahastoyhtiö Oy ei voi taata tämän katsauksen sisältämien tietojen täydellisyyttä tai oikeellisuutta eikä vastaa sen sisältämien tietojen mahdollisista virheistä tai puutteista. Ennen sijoituspäätöksen tekemistä tulee sijoittajan perehtyä rahastokohtaiseen materiaaliin, josta rahaston riskit ilmenevät. Kaikkien UB Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen avaintietoesitteet, rahastoesitteet ja rahastojen säännöt ovat saatavissa UB Rahastoyhtiö Oy:stä ja sivulta www.unitedbankers.fi. Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta, ja rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittajat saattavat menettää sijoittamansa varat tai osan niistä.