



UB Metsä

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

SJOITUSPOLITIikka

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 hakkuutulosten ja puuston arvonnousun kautta.

RAHASTON TIEDOT

Salkunhoitaja	Kari Kangas
Osuuden arvo A & POP	112,2799 (17.06.2019)
Osuuden arvo I	112,9650 (17.06.2019)
Rahaston koko	192,94 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 % vuosituoton (referenssituotto) ylittävästä tuotosta.

Referenssituotto ja tuotossidonnainen palkkio lasketaan neljännesvuosittain.

SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

Erikoissijoitusrahasto UB Metsän A-osuuden NAV 17.6.2019 oli 112,2799 ja I-osuuden NAV 112,9650. Metsäkiinteistöt arvostettiin sekä tuottoarvomenetelmällä että verokkikauppoihin perustuvaan markkinahintaan. Joulukuussa hankittujen noin 20 00 hehtaarin myötä suurien kokonaisuuksien paino kasvoi ja sen vuoksi tuottoarvosta tuli ensisijainen arvostusmenetelmä.

Rahaston arvonlaskentapäivään 17.6. mennessä rahastoon oli hankittu 45 687 hehtaaria tuotannollista metsämaata. Rahasto osti sijoituspolitiikkansa mukaisesti useita pienempiä tiloja yksityismetsänomistajilta. Kiinteistöjen kokonaismäärä on nyt 547. Myyntissä olevien metsäkiinteistöjen määrä laskee keskikesän lomakaudella ja on alimmillaan talvikauden lopulla. Vuoden aikana esiintyvän tarjonnan vaihtelun vuoksi kauppoja tehtiin toisella neljänneksellä vähemmän kuin todennäköisesti vuoden kolmannella neljänneksellä toteutuu.

Solmittuja puukauppoja tuloutui alkuvuonna selvästi edellisen vuoden vastaavaa aikaa enemmän. Tämä on positiivinen tekijä ensi vuoden tuotonmaksua ajatellen. Tämän vuoden toukokuussa osuudenomistajille maksettiin kolmen prosentin tuotto-osuus rahaston vuodenvaihteen arvolle laskettuna.

Luonnonvarakeskuksen Suhdanneluottamuksen mukaan maailmantalouden kasvun hidastuminen ja epävarmuuden lisääntyminen vaimentavat metsäteollisuustuotteiden kysyntää. Metsäteollisuuden suhdannehuippu on siten tällä kertaa ohitettu. Tuotantomäärät eivät kuitenkaan tänä vuonna paljoo vähene. Teollisuuspuun hakkuumäärät ja tukkipuiden kantohinnat alenevat viime vuodesta. Sahatavaran vienti Kiinaan on edelleen vähentynyt alkuvuodesta, kun taas vientimäärät Pohjois-Afrikkaan ja Saksaan ovat kasvaneet. Sellun hinta laskee, mutta on edelleen korkea. Sellun vienti Suomesta kasvaa edelleen mutta vientihinta on laskussa. Tuotantomäärä säilyy viime vuoden tasolla ja kapasiteetin käyttöaste pysyy korkeana. Luonnonvarakeskus ennustaa, että paperin tuotannon alenemisesta huolimatta sellun ja kartongin vientimäärien kasvu vahvistaa kuitupuiden kantohintoja 1–2 prosenttia.

Metsäkiinteistöjen keskihinnat ovat vähittäismarkkinassa jatkaneet maltillista nousuaan. 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 järkipäiväinen metsätalous. Pitkällä aikavälillä nämä ovat metsäsijoittajan tärkeimmät ja kestävimät tuoton lähteet.

TUOTTOKEHITYS*

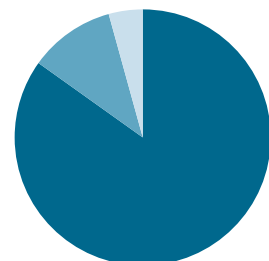
A & POP-sarja	Koko vuosi	Q1	Q2	Q3	Q4
2016	6,71	2,23	2,74	-0,11	1,72
2017	5,44	0,87	0,65	0,87	2,97
2018	4,90	1,60	0,99	0,97	1,26
2019	2,31	1,39	0,91		

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	1,04	1,02	1,31
2019	2,42	1,45	0,96		

*Tuottoluvut ovat tuotonmaksulla korjatut

SJOITUSTEN ALLOKAATIOJAKAUMA

(Tilanne 17.06.2019)



■ Metsäkiinteistöt 84,9 %
■ Korkosijoitukset 10,8 %
■ Käteinen 4,3 %



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 avaintieto-esitykset, rahasto-esitykset 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.