



UB Metsä

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

SIOITUSPOLITIIKKA

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	111,5107 (17.09.2018)
Osuuden arvo I	111,9982 (17.09.2018)
Rahaston koko	135,97 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 tuottosidonnainen palkkio lasketaan neljännesvuosittain.

SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

Erikoissijoitusrahasto UB Metsän A-osuuden NAV 17.9.2018 oli 111,5107 ja I-osuuden NAV 111,9982. Metsäkiinteistöt arvostettiin valtaosin verokkikauppoihin perustuvaan markkinahintaan. Suurimmat kiinteistöt arvostettiin tuottoarvomenetelmällä. Osuudenomistajille jaettiin toukokuussa tuotonmaksuna 3 % rahaston vuodenvaihteen nettovarallisuuden arvosta.

Rahaston arvonlaskentapäivään 17.9. mennessä rahastoon oli hankittu 28 261 hehtaaria tuottavaa metsätalousmaata. Rahasto osti kesällä UPM:ltä yli 4 000 hehtaaria metsää. Lisäksi rahasto osti sijoituspolitiikkansa mukaisesti useita pienempiä tiloja yksityismetsänomistajilta. Rahastossa on nyt 357 kiinteistöä, joiden keskipinta-ala on 120 hehtaaria.

Raakapuun kysynnän kasvu nostaa selvästi puun hintoja. Pellervon taloustutkimuksen tuore metsäsektorin ennuste esittää kuluvalle vuodelle 8–10 prosentin nousua puun nimellishinnoissa. Yksityismetsien bruttokantorahatulot nousevat historiallisen korkealle, 2,2 miljardiin euroon. Ensi vuonna hakkuiden ja puukaupan kehitys tasoittuu mutta kasvu jatkuu. Puunkäytön lisääntymisen taustalla on erityisesti sellun tuotannon kasvu.

Metsäsijoittajan näkökulmasta myös puunkäytön pitkän aikavälin näkymät ovat hyvät. Pöyryn tutkimus metsäteollisuustuotteiden globaaleista markkinoista ja kasvupotentiaalista arvioi metsäteollisuuden tuotteiden markkinoiden kasvavan globaalisti noin 200 miljardilla eurolla vuosina 2017–2030. Kysynnän lisäyksen ajureina ovat megatrendit, jotka tukevat sekä nykyisten että uusien metsäteollisuustuotteiden globaalia kysyntää. Näistä tutuimpia lienevät väestönkasvu sekä keskiluokan vaurastuminen ja kaupungistuminen, jotka ovat vahvoja kehitysuuntia erityisesti Aasiassa. Verkkokauppa sekä kuluttajien ympäristötietoisuus lisääntyvät maailmanlaajuisesti, mikä nostaa erityisesti kartongin kulutusta.

Viimeisen 12 kuukauden aikana metsäkiinteistöjen keskihinnat nousivat vähittäismarkkinassa koko maan tasolla kaksi prosenttia. 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.

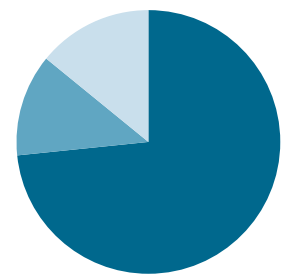
TUOTTOKEHITYS*

A-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	3,56	1,60	1,02	0,97	
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	3,71	1,65	1,06	1,02	

*Tuottoluvut ovat tuotonmaksulla korjatut

SIOITUSTEN ALLOKAATIOJAKAUMA

(Tilanne 17.09.2018)



■ Metsäkiinteistöt 73,4 %
■ Korkosijoitukset 12,5 %
■ Käteinen 14,1 %



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, rahastoositteet 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.