

UB

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB METSÄ



-OMAISUUDENHOITO-



Metsästä parempaa tuottoa

Metsä on hyvin arvonsa säilyttävä ja vakaata tuottoa tarjoava sijoituskohde, joka sopii täydennykseksi monenlaisiin sijoitussalkkuihin. Metsäsijoitus on myös oivallinen tapa hajauttaa salkun riskiä, sillä sen korrelaatio osakemarkkinoihin on matala. Erikoissijoitusrahasto UB Metsä tarjoaa vaivattoman tavan sijoittaa metsään jo verrattain alhaisella pääomalla. Rahaston kautta saat osuuden hyvin hajautetusta ja ammattimaisesti hoidetusta metsäportfoliosta.



UB Metsä –

viisas tapa omistaa metsää

Erikoissijoitusrahasto UB Metsä tarjoaa vaivattoman ja kustannustehokkaan tavan sijoittaa metsään jo pienilläkin pääomilla. Minimisijoitus rahastoon on 5 000 euroa. UB Metsän tavoitteena on tehokkaiden prosessien avulla saavuttaa kilpailukykyinen tuotto ja tarjota sijoittajalle vakaa vuosittainen kassavirta. Rahaston tilikauden realisoituneesta voitosta jaetaan vähintään 75 % osuudenomistajille.

Sijoittaminen metsään rahaston välityksellä tuo sijoittajalle monia etuja. Rahaston avulla sijoittaja saa hyvin hajau-

tetun ja ammattimaisesti hoidetun metsäportfolion, jossa on erilaisia metsätiloja. Tämä pienentää riskiä yksittäiseen metsätilasijoitukseen verrattuna. Metsäsijoituksen maariski on myös pienempi kuin kiinteistösijoituksilla, sillä yli 70 prosenttia metsäteollisuuden tuotannosta menee vientiin.

UB Metsä -rahasto on avoinna merkinnöille neljä kertaa vuodessa ja varat voi lunastaa rahastosta kaksi kertaa vuodessa. Lisätietoa merkinnästä ja lunastuksesta löydät Tärkeää tietoa rahastosta -kohdasta.



Kokonaistuottotavoite 4–6 % *

Tuotto muodostuu hakkuutuloista ja metsätilojen hintakehityksestä



Tasainen kassavirta

Rahasto jakaa vähintään 75 % voitosta osuudenomistajille



Kilpailukykyinen vuosituotto

Tavoitteena 2–3 %:n vuotuinen tuotonmaksu

Rahaston tuotto muodostuu hakkuutuloista ja metsän hintakehityksestä. Hakkuutuloista tuottoa tavoitellaan vuodessa 2–3 %. Tuotto riippuu hakkuiden määrästä ja puun hinnan kehityksestä. Lisäksi metsämaan hinnan odotetaan nousevan vuosittain 2–3 %. Rahaston vuotuinen kokonaistuottotavoite, 4–6 %, perustuu puuston arvokasvun maksimointiin ja suomalaisesta metsästä pitkällä aikavälillä saatua puun myyntituloon ja metsämaan arvonnousuun**. Tuottotavoitteella tarkoitetaan viiden vuoden keskimääräistä tuottoa. Vuositasolla tuotto voi vaihdella, joten metsää kannattaa ajatella pitkäaikaisena sijoituksena.



”UB Metsän vahvuuksia ovat metsätilojen tehokas hankintaprosessi ja puuston arvokasvun maksimointi. Tavoitteena on saavuttaa kilpailukykyinen vuosituotto ja tarjota sijoittajalle vakaa vuosittainen kassavirta.”

Kari Kangas, salkunhoitaja, UB Omaisuudenhoito Oy

* Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, eikä rahastolle asetettua tavoitetuottoa välttämättä saavuteta. Tutustu tarkemmin rahaston riskeihin kohdassa Tärkeää tietoa rahastosta. Tavoitetuoton laskennassa ei ole huomioitu rahaston merkintä- tai lunastuspalkkiota. Rahastoa hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy.

** Lähteet: Luonnonvarakeskus, metsätilastotiedote 52/2014 ja Maanmittauslaitos, kiinteistökauppojen tilastopalvelu 2016 (khr.maanmittauslaitos.fi).

UB Metsä –

parempi tuotto metsäomaisuudelle

Erikoissijoitusrahasto UB Metsän vahvuutena ovat ainutlaatuiset prosessit sekä metsäomaisuuden ammattimainen hoitaminen. Sijoitetun pääoman tuoton optimointiin tähdätään metsätilojen järjestelmällisen ja perusteellisen sijoitusanalyysin ja arvonmäärityksen avulla. Metsäomaisuudenhoidon ohjaavina tekijöinä ovat sijoitetun pääoman tuoton optimointi sekä puuston arvokasvun maksimointi. Tämä edellyttää ennen kaikkea ammattimaisesti toteutettua metsätilojen hankintaprosessia. Lisäksi kullekin metsätilalle valitaan sijoitustuoton kannalta optimaalinen menetelmä. Asiantuntemus puukaupan kilpailutuksessa sekä hakkuiden toteutuksen valvonnassa varmistavat parhaan mahdollisen tuoton rahaston metsille.

UB Metsän edut:

Metsäomaisuuden tuoton kannalta ratkaisevaa on tuotto-potentiaaliltaan ja hinnaltaan oikeiden tilojen löytäminen sekä hakkuiden ja hoitotoimenpiteiden toteutus siten, että metsäomaisuudelle saadaan paras mahdollinen tuotto. UB Metsällä on käytössään ainutlaatuiset resurssit ja menetelmät sekä johtavat yhteistyökumppanit tämän päämäärän saavuttamiseen.

Ammattimainen ja tehokas hankintaprosessi

- Oikeanlaisia tiloja, oikeaan hintaan
- Kattavin tilojen hankintaverkosto Suomessa
- Alan johtavat yhteistyökumppanit

Parempi tuotto metsälle

- Pääoman tuoton maksimoivat käsittelyt
- Kasvatettavan puuston arvokasvun maksimointi



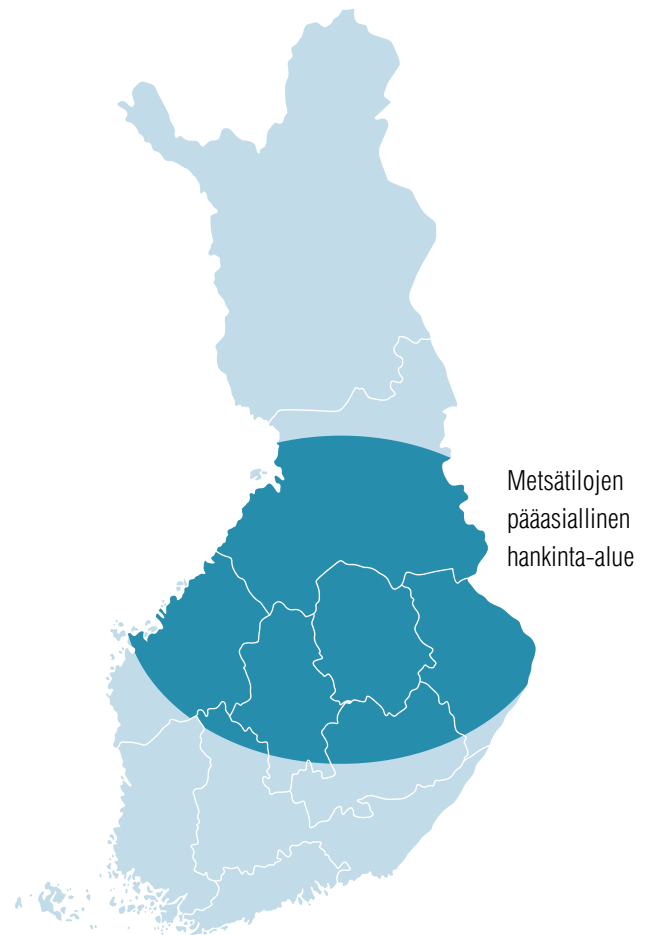
Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

UB Metsä on erikoissijoitusrahasto, jonka varat sijoitetaan suoraan tai välillisesti pääasiassa Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin. Sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa arvonnousua pitkällä aikavälillä. Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa suomalaisiin metsäkiinteistöihin ja tavoittelee vakaata tuottoa hakkuutulojen ja puuston arvonnousun kautta.

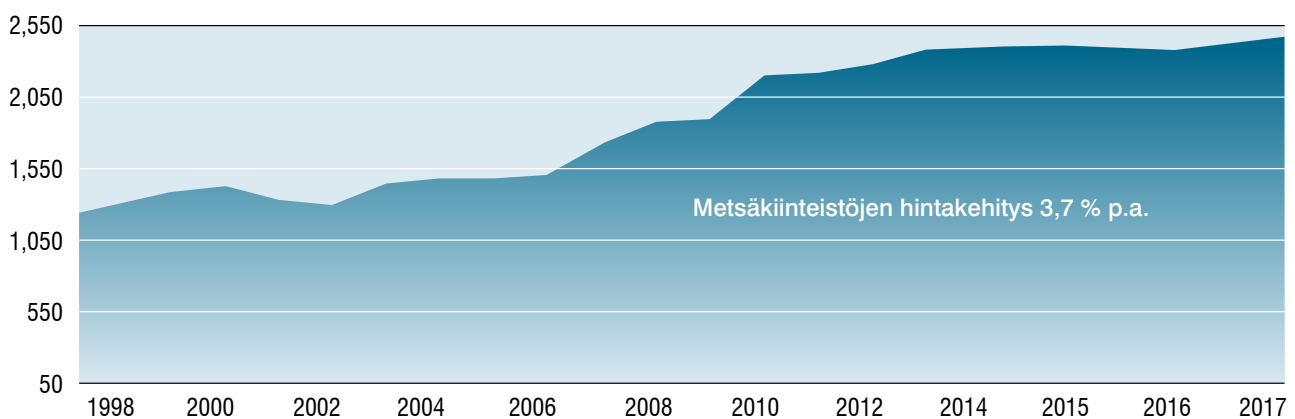
Tuottoa pyritään hankkimaan ensisijaisesti sijoituskohteina olevien metsäkiinteistöistä saatavan puun myynnillä. Tämän vuoksi sijoituskohteiden valinnassa painotetaan kohteita, joissa on arvonnousupotentiaalia puuston kasvun seurauksena sekä hakkuutuloista saatava tasainen kassavirta. Tuottoa voidaan hankkia lisäksi jalostamalla ja kaavoittamalla metsäkiinteistöjä sekä hyödyntämällä niiden maa-ainesta ja mahdollisia vapaa-ajan arvoja. Rahastolla on myös mahdollisuus käyttää lainarahaa sijoitustoimintaa varten. Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun, Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 100 prosenttia Rahaston nettovarallisuudesta.

Vakautta sijoitussalkkuun

Kansainvälisestikin tarkasteltuna puun ja metsämaan hintakehitys on ollut Suomessa poikkeuksellisen vakaata. Lisäksi metsätilojen hintataso on yhä varsin maltillinen. Metsää pidetäänkin Suomessa vakaana ja melko turvallisena sijoituskohteena, joka on kuitenkin vaatinut perinteisesti erittäin pitkää sijoitushorisonttia ja sitonut paljon pääomaa. UB Metsä tarjoaa vaivattoman tavan sijoittaa metsään jo pienilläkin pääomilla.



Metsäkiinteistöjen hintakehitys



Metsä on suomalaisille merkittävä vaurauden lähde

Metsäomaisuus ja suomalainen metsäteollisuus ovat olleet omalta osaltaan luomassa Suomen talouden perustaa. Metsäteollisuuden kasvunäkymillä on myös tulevaisuudessa keskeinen merkitys metsäsijoitusten arvonkehitykseen. Taloudellisesti vaikeiden vuosien jälkeen suomalainen metsäteollisuus on jälleen kasvussa, ja suuret metsäyhtiöt ovat toteuttaneet lukuisia kannattavuuden ja kilpailukyyn parantamiseen tähtääviä toimia. Suomi on erityisen kilpailukyinen hyvälaatuisessa sahatavarassa ja havusellussa, joiden hinta ja kysyntä ovat nousussa. Tämä johtuu siitä, että lämpimien vyöhykkeiden nopeakasvuinen puumateriaali on liian pehmeää rakentamiseen ja kuidun pituus liian lyhyt laadukkaiden pakkausmateriaalien tuottamiseen.

Viime vuosina suuret metsäyhtiömme ovatkin keskittyneet havusellun, energian ja pakkausmateriaalien tuottamiseen. Keskiuurten sahojen koon kasvu ja investoinnit ovat luoneet myös mekaaniseen jalostukseen riittävän suuria toimijoita. Lisääntyvä ympäristötietoisuus ja uusiutuvien materiaalien suosio ovat osaltaan puun kysynnän kasvun taustalla.

Lähde: UB Omaisuudenhoito

Metsä tarjoaa positiivisella tavalla erottuvan ja sijoitussalkkua hyvin täydentävän vaihtoehdon

- Metsän tuotto on hyvin kilpailukykyinen ja parantaa sijoitussalkun tuotto-riski-suhdetta
- Metsällä on osoitettu olevan matala korrelaatio monen muun omaisuuslajin kanssa, mikä parantaa sijoitussalkun hajautusta ja pienentää salkun arvonheilahtelua (volatiliteettia)
- Metsämaa on kiinteää omaisuutta, joka säilyttää reaaliarvonsa niin inflaation kuin taluskriisienkin aikana. Useisiin muihin sijoituksiin verrattuna tämä tarkoittaa parempaa turvaa omaisuuden arvon säilyttämiselle
- Metsän tuotto profiili on poikkeuksellinen, koska puuston kasvu on riippumatonta suhdanteista ja monista muista sijoitusten tuottoon tyypillisesti vaikuttavista tekijöistä
- Globaali väestön kasvu ja lisääntyvä ympäristötietoisuus lisäävät uusiutuvien ja käyttäjystävällisten materiaalien kuten puun kysyntää

”Metsä on hyvin arvonsa säilyttävä ja vakaata tuottoa tarjoava sijoituskohte. Se sopii mielestäni täydennykseksi monenlaisiin sijoitussalkkuihin.”

Inka Noramaa, UB Omaisuudenhoito Oy



Sijoituksen kohdemarkkina

Rahasto sopii kokemuksen ja tietämyksen osalta perustason sijoittajalle (Basic investor). Rahaston riskiluokka on 2, joka tarkoittaa, että rahasto-osuuksien arvonkehitykseen liittyy matala riski. Sijoittajan tulee olla valmis kantamaan riskiä tuottotavoitteen saavuttamiseksi ja tiedostaa, että tuotteeseen liittyy riski sijoitetun pääoman menettämisestä. Sijoitushorisontin tulee olla vähintään 5 vuotta.

Tärkeää tietoa

Erikoissijoitusrahasto UB Metsä

Minimimerkintä:

5 000 euroa (A-sarja)
1 000 000 euroa (I-sarja)

Merkinnät neljä kertaa vuodessa:

ensimmäinen merkintäpäivä 15.12.2015, tämän jälkeen neljännesvuosittain 15.3., 15.6., 15.9. ja 15.12. tai mikäli kyseinen päivä ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraavan pankkipäivän arvoon.

Merkintätoimeksianto on annettava kunkin merkintäpäivän merkintöjä varten toivottuna merkintäpäivänä viimeistään klo 16.00 mennessä, jotta se toteutetaan kyseisen merkintäpäivän arvoon.

Lunastusmahdollisuus:

kaksi kertaa vuodessa 15.6. ja 15.12. tai mikäli kyseinen päivä ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraavan pankkipäivän arvoon. Lunastustoimeksiannon tulee olla perillä UB Rahastoyhtiössä viimeistään puoli vuotta ennen seuraavaa lunastuspäivää.

Esimerkki:

Lunastustoimeksianto A toimitetaan Rahastoyhtiölle siten, että se on perillä Rahastoyhtiössä 15.6.2017 klo 15:00. Lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa lunastuspäivän 15.12.2017 arvoon.

Lunastustoimeksiannot B ja C toimitetaan Rahastoyhtiölle siten, että toimeksianto B on perillä Rahastoyhtiössä 15.6.2017 klo 18:00 ja toimeksianto C 16.6.2017 klo 8:00. Lunastustoimeksiannot B ja C voidaan toteuttaa lunastuspäivän 15.6.2018 arvoon.

Palkkiot:

Merkintäpalkkio:

merkintä 5 000–49 999 euroa, palkkio 2 %
merkintä 50 000–199 999 euroa, palkkio 1,5 %
merkintä vähintään 200 000 euroa, palkkio 1 %

Vuotuinen hallinnointipalkkio:

1,35 % GAV:sta * (A-sarja)
1,10 % GAV:sta * (I-sarja)

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio:

viiden (5) prosentin ylittävästä vuotuisesta vertailutuotosta enintään 20 prosenttia

Lunastuspalkkio:

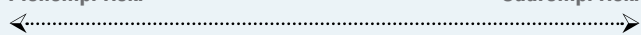
sijoitusaika alle 2 vuotta, palkkio 3 %,
sijoitusaika 2–4 vuotta, palkkio 2 %,
sijoitusaika yli 4 vuotta, palkkio 1 %

Riski-tuotto-profiili



Pienempi riski

Suurempi riski



Tyypillisesti pienemmät tuotot

Tyypillisesti suuremmat tuotot

Riskiluokka kuvaa rahaston riskitasoa. Rahaston riskiluokka on 2, mikä tarkoittaa, että rahasto-osuuksien arvonkehitykseen liittyy matala riski. Edes alin riskiluokka 1 ei ole täysin riskitön. Rahaston riski-tuotto-profiili ja riskiluokka voivat muuttua.

Rahasto on erikoissijoitusrahasto, koska se voi poiketa sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista rajoituksista koskien esimerkiksi rahaston sijoituskohteita ja varojen hajauttamista, arvonlaskennan ajankohtaa, merkintöjen tiheyttä sekä mahdollisuutta ottaa luottoa sijoitustoimintaa varten.

Suositus:

Tämä rahasto ei välttämättä sovi sijoittajalle, joka aikoo lunastaa osuutensa rahastosta alle viiden vuoden kuluessa.

Metsäsijoittamiseen sekä Erikoissijoitusrahasto UB Metsään liittyvät keskeisimmät riskit:

• Metsämarkkinat ja puun hintakehitys

Kiristynyt kilpailu metsämarkkinoilla tai puun tai metsämaan arvon inflaatiosta poikkeava kehitys voivat vaikuttaa metsäsijoituksen toteutuvaan tuottoon.

• Muutokset toimintaympäristössä

Toiminta- ja tukiympäristössä tapahtuvilla, esimerkiksi verotukseen liittyvillä muutoksilla, voi olla vaikutusta metsäsijoittamiseen.

• Ennalta arvaamattomat tapahtumat

Esimerkiksi sijoituskohteissa tapahtuvat erilaiset metsätuhot voivat vaikuttaa metsäsijoittamisesta saataviin tuottoihin.

• Likviditeettiriski

Metsämaalla on osake- ja korkosijoituksia heikompi likviditeetti, minkä johdosta rahasto-osuuden lunastamiseen tulee varata pidempi aika. Metsäsijoitus on hyvä mieltää pitkäaikaiseksi sijoitukseksi.

Lisätietoa rahaston riskeistä on saatavilla avaintietoesitteestä ja rahastoesitteestä.

Rahastoa hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy (Y-tunnus 2118101-5). Rahasto- ja avaintietoesitteet ovat saatavilla UB Omaisuudenhoito Oy:stä.

* Rahaston GAV -arvolla (Gross Asset Value) tarkoitetaan seuraavien erien yhteenlaskettua arvoa:

- Rahaston nettovarallisuus (NAV)
- Rahaston luottorahoitus
- Yli 50 prosenttia omistettujen yhtiöiden luottorahoitus (huomioidaan suhteessa omistukseen)
- Tappiolliset johdannaiset huomioidaan osana luottorahoitusta (huomioidaan suhteessa omistukseen)
- Voitolliset johdannaiset luetaan pois nettovarallisuudesta (huomioidaan suhteessa omistukseen)



-OMAISUUDENHOITO-

UB OMAISUUDENHOITO OY

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
