



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 hakkuutulujen ja puuston arvonnousun kautta.

RAHASTON TIEDOT

Salkunhoitaja	Kari Kangas
Osuuden arvo A & POP	112,9162 (17.12.2018)
Osuuden arvo I	113,4668 (17.12.2018)
Rahaston koko	150,44 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- ja POP-osuuden NAV 17.12.2018 oli 112,9162 ja I-osuuden NAV 113,4668. Metsäkiinteistöt arvostettiin valtaosin verokkikauppoihin perustuvaan markkinahintaan. Suurimmat kiinteistöt arvostettiin tuottoarvomenetelmällä. Osuudenomistajille jaettiin toukokuussa 2018 tuotonmaksuna 3 % rahaston vuodenvaihteen nettovarallisuuden arvosta.

Rahaston arvonlaskentapäivään 17.12. mennessä rahastoon oli hankittu 29 438 hehtaaria tuottavaa metsätalousmaata. Rahasto osti sijoituspolitiikkansa mukaisesti useita pienempiä tiloja yksityismetsänomistajilta. Viimeisellä vuosineljänneksellä hankittujen kiinteistöjen pinta-ala oli vajaat 1 200 hehtaaria.

Arvonlaskentapäivän jälkeen United Bankers ja UPM allekirjoittivat 18.12.2018 sopimuksen metsäkiinteistökaupasta ja pitkäaikaisesta kumppanuudesta. Metsäkiinteistökaupassa Erikoissijoitusrahasto UB Metsä osti vajaat 20 000 hehtaaria pääosin Kainuun maakunnassa sijaitsevia metsiä. Pitkäaikaisessa kumppanuussopimuksessa United Bankers sitoutuu myymään vuosittain merkittävän määrän puuta omistamistaan metsistä UPM:lle ja UPM hoitamaan United Bankersin metsäomaisuutta. Kumppanuussopimuksen tavoitteena on tukea UB Metsän kannattavaa kasvua ja parantaa toiminnan ennustettavuutta pitkäaikaisella puunmyyntisopimuksella.

Metsäteollisuuden positiivinen vire on jatkunut jo usean vuoden. Koneiden käyntiasteiden nousu ja uudet investoinnit ovat lisänneet selvästi kotimaisen puun käyttöä. Puukaupat ja hakkuut yksityismetsissä nousivat ennätyslukemiin vuonna 2018. Kaikkien puutavaralajien keskihinnat nousivat vuonna 2018 selvästi edellisvuodesta. Vuonna 2019 teollisuuspuun hakkuiden ja puun hintojen ennustetaan olevan vuoden 2018 tasolla.

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 järkiperäinen metsätalous. Pitkällä aikavälillä nämä ovat metsäsijoittajan tärkeimmät ja kestävimät tuoton lähteet.

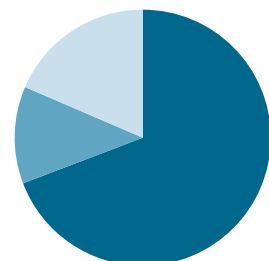
TUOTTOKEHITYS*

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
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

*Tuottoluvut ovat tuotonmaksulla korjatut

SIJOTUSTEN ALLOKAATIOJAKAUMA

(Tilanne 17.12.2018)



■ Metsäkiinteistöt 69,2 %
■ Korkosijoitukset 12,3 %
■ Käteinen 18,5 %



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.