



UB Metsä

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

SIOJITUSPOLITIikka

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	112,5976 (15.03.2018)
Osuuden arvo I	112,9738 (15.03.2018)
Rahaston koko	96,2 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:	UBTMAA FH
Bloomberg I:	UBTIMAI FH

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

Referenssituo ja tuottosidonnainen palkkio lasketaan neljännesvuosittain.

SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

Erikoissijoitusrahasto UB Metsä A-osuuden NAV 15.3.2018 oli 112,5976 ja I-osuuden NAV 112,9738. Metsäkiinteistö arvostettiin valtaosin verrokkauppoihin perustuvaan markkinahintaan. Suurimmat kiinteistöt arvostettiin tuottoarvomenetelmällä.

Rahaston arvonnousukentävään 15.3. mennessä rahastoon oli hankittu kaikkiaan runsaat 23 670 hehtaaria metsätalousmaata. Kuluva vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana metsätalakauppa oli kuitenkin hiljaista, ja runsaiden lumisateiden johdosta tilakauppa kävi alkuvuonna tavallistakin hitaammin. Tämä johtuu muun muassa siitä, että tilalle johtavan metsätien avaaminen pelkästään tilan myyntiä varten aiheuttaisi huomattavia kustannuksia metsänomistajalle. Sen vuoksi tarjolla oli enimmäkseen liikennöityjen teiden varsilla olevia kohteita. Umpihanki hidasti myös metsänostajan liikkumista. Puunkorjuuta talvi sen sijaan suosi. Suuressa osassa Rahaston myymistä leimikoista puunkorjuu on päättynyt ja puukaupat on tuloutettu. Tämä on Rahaston tuotonmaksukyyn perusta.

Lumisateet nostivat metsät yleiseksi puheenaiheeksi muutenkin talven aikana. Runsaat lumisateet aiheuttivat pitkiä sähkökatkoksia ja metsätuhoja Kainuussa ja Itä-Suomessa. Rahaston metsissä lumituhoista on raportoitu toistaiseksi vain yhden kiinteistön alueella. Vauriot tarkoitavat käytännössä latvan alapuolelta katkenneita runkoja. Kiinteistö on vakuutettu ja tuhojen esiintymisalueelle on jo sovittu puukauppa. Vaurioituneet rungot kerätään pois maastosta hyvissä ajoin ennen kesää, jolloin välttyään hyönteistuhoilta. Tavalliset lumituhot sekä tykkylumituhot ovat jokatalvinen ilmiö. Rahasto pyrkii minimoimaan tuhoriskiä oikea-aikaisilla harvennuksilla ja välttämällä korkealla Kainuun vaaroilla sijaitsevia metsiä, joissa tuhoriski on suurin.

Pellervon taloustutkimuksen ja Luonnonvarakeskuksen suhdanne-ennusteet metsäsektorille valmistuvat vasta lähiviikkoina, mutta puukaupan tiedetään joka tapauksessa alkaneen tänä vuonna rivakasti. Metsäteollisuus ry:n jäsenyritykset ostivat tammi-helmikuussa viisi prosenttia enemmän puuta viime vuoden vastaavaan aikaan verrattuna. Viime vuoden ennusteiden perusteella puun hintoihin odotetaan tänä vuonna 2–3 prosentin nousua puutavaralajista riippuen. Viime vuoden helmikuuhun verrattuna kuusitukin kantohinta on noussut seitsemän prosenttia ja mänty- ja koivutukin neljästä viiteen prosenttia. Kuitupuiden kantohinta on puolestaan noussut kolmesta viiteen prosenttia viime vuodesta.

Rahaston metsille laaditaan parhaillaan tämän vuoden puunmyyntisuunnitelmaa. Suurin osa suunnitelluista leimikoista kilpailutetaan toukokuun loppuun mennessä. Rahaston metsänhoitotyöt, mukaan lukien taimikonhoidot ja uudistamistyöt, on kilpailutettu jo aiemmin.

Vuonna 2017 metsäkiinteistöjen mediaanihinnat nousivat vähittäismarkkinassa muutamia prosentteja koko maan tasolla tarkasteltuna. 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 järkipäinen metsätalous. Pitkällä aikavälillä nämä ovat metsäsijoittajan tärkeimmät ja kestävimät tuoton lähteet.

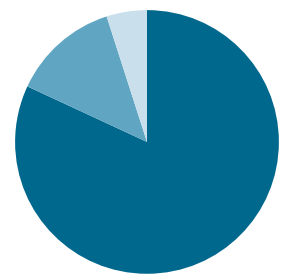
TUOTTOKEHITYS*

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	1,60	1,60			
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	1,65	1,65			

*Tuottoluvut ovat tuotonmaksulla korjatut

SIOJITUSTEN ALLOKAATIOJAKAUMA

(Tilanne 15.03.2018)



■ Metsäkiinteistöt 81,9 %
■ Korkosijoitukset 13,1 %
■ Käteinen 5,0 %



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 ova t 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.