

Kvartaalikatsaus – Joulukuu 2023

15.12.2023

UB Metsä

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

SIJOITUSPOLITIIKKA

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 & POP	132,5361 (15.12.2023)
Osuuden arvo I	133,4467 (15.12.2023)
Rahaston kokonaisvarat (GAV)	437,1 M€ (15.12.2023)
Osuudenomistajien pääoma (NAV)	397,1 M€ (15.12.2023)
Rahaston kokonaisvarat (GAV)	437,6 M€ (18.12.2023)
Osuudenomistajien pääoma (NAV)	397,6 M€ (18.12.2023)
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 15.12.2023 oli 132,5361 ja I-osuuden NAV 133,4467. Metsäkiinteistöt arvostettiin tuottoarvomenetelmällä. UB Metsä hankki 26.6. allekirjoitetun kauppasopimuksen mukaisesti Taaleri Metsärahasto III Ky:n ja sen hallinnoiman metsätilakokonaisuuden rahaston yhtiömiehiltä. Metsäkiinteistöjen noin 7 650 hehtaarin pinta-alasta kasvullista metsämaata on yli 6400 hehtaaria. Tämän kaupan jälkeen Rahasto on hankkinut tavanomaista vähemmän kiinteistöjä. Rahaston arvonlaskentapäivänä 15.12.2023 rahaston omistamien kiinteistöjen kokonaispinta-ala oli 97 233 hehtaaria.

Metsäteollisuuden heikentyneestä suhdanteesta huolimatta puun hinnat ovat pysytelleet keskimääräistä korkeammalla tasolla. Taustalla vaikuttavat sekä uusien investointien tuoma lisäys puun kysyntään että puun tuonnin loppuminen Venäjältä Ukrainan sodan seurauksena. Metsäkiinteistömarkkinoilla kaupankäynti on hidastunut edellisvuosista, ja etenkin ammattimaisten metsäsijoittajien osuus kaupoista on laskenut, kun pääomaa on korkojen nousun vuoksi hakeutunut aiempaa enemmän muihin sijoituskohteisiin.

Metsäsektorilla vuoteen 2024 lähdetään epävarmoissa tunnelmissa. Metsäteollisuuden lopputuotemarkkinoiden osalta on jo näkyvissä pilkahduksia paremmasta, sillä esimerkiksi sellun hinta on noussut selvästi kesän 2023 pohjatasoiltaan. Sen sijaan paperiteollisuudessa strukturaalinen kysynnän lasku jatkuu, ja erityisesti kuluttajapakkaustuotteissa kuluttajien vaimea ostovoima on vaikuttanut negatiivisesti kartongin kysyntään. Rakentamisen odotetaan elpyvän vasta vuodesta 2025 alkaen. Pitkät, positiiviset kysyntätrendit monissa puupohjaisissa tuotteissa ovat kuitenkin ennallaan, ja tämänhetkisen heikon taloustilanteen hellittäessä käänne parempaan saattaa siis jo olla lähellä.

Niukkuus raakapuusta pitänee kilpailun puusta kireänä markkinoilla, ja puun hintojen arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla vuonna 2024. Alueellisesti ja puutavaralajeittain voidaan kuitenkin nähdä aiempaa enemmän eroja hintakehityksissä. Etenkin kuitupuiden hintatason odotetaan pysyttelevän pitkän aikavälin keskihintojen yläpuolella. Metsäkiinteistömarkkinoilla kaupankäyntiin ei ennakoida merkittävää muutosta viime vuodesta, joskin korkohuipun ohittaminen ja reaalituottovaateiden nousu lisäävät metsäsijoittamisen houkuttelevuutta. Metsäkiinteistöjen hintoja tukee ennakoitu puun hintakehitys sekä pidemmän aikavälin positiiviset kysyntänäkymät.

Valtaosa tämän vuoden puukaupoista ja metsänhoitotöistä on sovittu. Rahasto on auki merkinnöille ja jatkaa metsäkiinteistöjen hankintaa ja kestävää metsätaloutta normaalisti. Metsäsijoittaja hyötyy metsän tarjoamasta hyvästä riski-tuottosuhteesta ja inflaatiosuojasta myös epävarmoissa olosuhteissa.

Pitkällä aikavälillä metsäsijoittajan kestävimmät tuoton lähteet ovat puuston kasvu ja arvokasvu sekä puun myynti. Lisätuottoa on luvassa esimerkiksi maanvuokrasopimuksista tuulisähköyhtiöiden kanssa. Rahasto on solminut niiden kanssa lukuisia sopimuksia viime vuosien aikana. Sopimukset kohottavat rahaston arvoa asteittain hankkeiden edetessä.

TUOTTOKEHITYS*

A & POP-sarja	Koko vuosi	Q1	Q2	Q3	Q4
2018	4,95	1,60	1,03	0,97	1,26
2019	4,91	1,39	1,04	0,09	2,32
2020	3,78	0,09	0,56	0,18	2,93
2021	4,65	0,45	1,34	1,35	1,44
2022	8,46	1,53	2,97	2,11	1,61
2023	10,09	2,99	2,26	2,19	2,29

I-sarja	Koko vuosi	Q1	Q2	Q3	Q4
2018	5,16	1,65	1,08	1,02	1,31
2019	5,09	1,45	1,09	0,14	2,33
2020	3,76	0,14	0,55	0,23	2,82
2021	4,41	0,44	1,25	1,27	1,38
2022	8,52	1,48	2,96	2,17	1,66
2023	10,32	3,04	2,31	2,25	2,34

*Tuottoluvut ovat tuotonmaksulla korjatut

SIJOITUSASTE

(Tilanne 15.12.2023)

Metsäkiinteistöt	105,1 %
Tuulivoimasopimukset	1,3 %
Korkosijoitukset	1,7 %
Kassa	2,3 %
Laina	-10,1 %
Muut saamiset & velat (netto)	-0,3 %
	100,0 %

UB Rahastoyhtiö Oy
Aleksanterinkatu 21, 00100
Helsinki
unitedbankers.fi

Tämä rahastokatsaus ei ole kehotus 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.