NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 15.6.2017

FIM Metsä

Suomalaisiin metsäkiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

Perustiedot

Rahastonhoitaja
Timo Hakulinen

Rahasto-osuuden arvo (euro)	15.6.2017
A	10,37
C	10,40

Historiallinen kehitys

3 kk	A	4,33 %
	C	4,42 %
12 kk	A	–
	C	–
Aloituspäivästä	A	3,70 %
	C	4,00 %

Rahastonhoitajan neljännesvuosikommentti 15.6.2017

FIM Metsän vuoden toinen vuosineljännes on takana. Rahaston sijoitettava varallisuus on noussut reiluun 31 miljoonaan eroon ja osuudenomistajien lukumäärä vajaaseen 2 400:aan.

Huhti-kesäkuussa rahasto osti viisi uutta metsätilaa, ja nyt rahasto hallinnoi yhteensä 17 tilaa. Strategiansa mukaisesti rahasto sijoitti taipaleensa alussa pääasiassa isoihin metsäkiinteistökokonaisuuksiin ja tämän vuoden puolella rahasto on hankkinut pääasiassa pienempiä kohteita.

Pitkällä aikavälillä rahasto pyrkii maantieteelliseen hajautukseen metsäsijoituksissaan. Toisen vuosineljänneksen lopussa rahasto omisti metsäkiinteistöjä viidessä maakunnassa. Kohteiden pinta-alan perusteella laskettuna 55 prosenttia sijoituksista sijaitsee Kainuussa. Seuraavaksi eniten, noin 26 prosenttia kiinteistöistä, sijaitsee Pohjois-Savossa. Pohjois-Karjalaan sijoitettuna on 17 prosenttia ja loput 2 prosenttia sijaitsevat Keski-Suomessa ja Pohjois-Pohjanmaalla.

Ensimmäisissä kohteissaan rahasto on nyt päässyt harjoittamaan normaalia metsänkasvatusmallia ja näissä kohteissa rahastolle on alkanut syntyä vihdoin arvoa. Alkuvuonna rahasto on keskittynyt ostamaan pienempiä tilakokonaisuuksia ja pyrkinyt näin hakemaan yksittäisiä helmiä markkinoilta. Onnistuminen kohteiden valitsemisessa näkyy kesäkuun arvonlaskennassa.

Rahaston lyhyen aikavälin tuottoja painavat ensimmäisten sijoitusten isot transaktiokulut, mutta uskomme rahaston yltävän alkuperäiseen koko vuoden tavoitetuottohaarukkaansa. Rahasto ei myynyt puuta ostamiltaan metsätiloilta ensimmäisellä ja toisella vuosineljänneksellä. Ensimmäiset puukaupat ajoittuvat kuluvaan kesään, ja ensimmäiset suunnitelman mukaiset hakkuut rahasto toteuttaa ensimmäisissä kohteissa ensi vuonna.

Rahaston metsien hoito on jaettu kahdelle eri toimijalle. Isojen kohteiden puukaupasta ja metsänhoidosta vastaa UPM. Pienempien kiinteistöjen metsänhoidosta vastaa Innofor. Kahden metsänhoitajan käytöllä tavoitellaan toiminnan tulosten vertailtavuutta.

Sijoittajien kiinnostuksen reaaliomaisuuteen, kuten metsään, uskotaan jatkuvan myös tänä vuonna. Tämä johtuu matalasta korkotasosta ja osakemarkkinoiden volatiliteetista eli hintavaihtelusta. Lisäksi puun kysynnän hyvät näkymät lisäävät kiinnostusta sijoittaa metsäomaisuuteen. Suomeen on rakennettu ja rakenteilla uusia tuotantolaitoksia, jotka lisäävät puun käyttöä. Näistä merkittävin on Metsä Groupin biotuotetehdas Äänekoskelle, jonka on arvioitu käynnistyvän kesän lopulla.

Tänä vuonna rahasto jatkaa strategiansa mukaisesti metsäkiinteistöjen hankintaa. Hankinnat painottuvat keskisuuriin tiloihin, ja tällä hetkellä rahasto keskittyy hankkimaan tiloja nykyisten kokonaisuuksiensa lähimaastoista tehostaakseen metsänhoidollisia toimia. Metsäkiinteistömarkkinoiden tilanteen arvioidaan säilyvän kireänä viime vuoden tapaan. Puumarkkinoilla metsäteollisuuden uusien investointien vaikutuksen uskotaan näkyvän puun kysynnän kasvuna.

Tietoa rahastosta

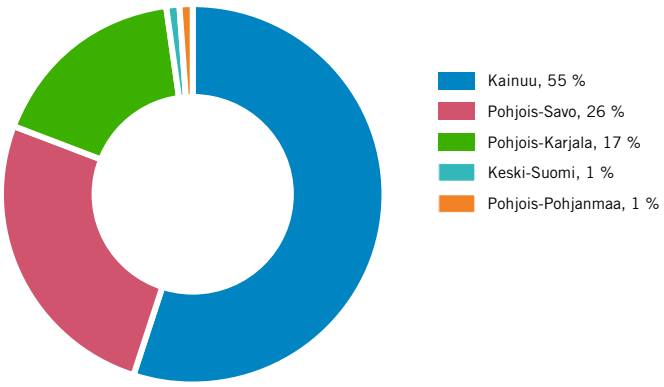
Rahaston aloituspäivä	14.10.2016
Rahaston pääoma	31,5 MEUR
Osuudenomistajien oman pääoman osuus	30,9 MEUR
Lainatun pääoman osuus	0,7 MEUR
Minimisijoitus	A-sarja 5 000 EUR C-sarja 1 000 000 EUR
Osuudenomistajien lukumäärä	2 382 kpl
ISIN-koodit	FI4000220330 (A) FI4000220389 (C)

Pohjoisesplanadi 33 A, 00100 Helsinki
09 6134 6250 (pvm/mpm), www.fim.com

Rahaston 10 suurinta sijoitusta

Metsäkiinteistö	Nettoarvosta
Timola Sotkamon kunnassa	27,45 %
Volo Vieremän kunnassa	26,76 %
Parree Lieksan kaupungissa	22,44 %
Pimeälehto Paltamon kunnassa	8,83 %
Oravijoki Hyrynsalmen kunnassa	7,78 %
Puikkokoski Paltamon kunnassa	2,03 %
Lammasperä Kuhmon kunnassa	1,29 %
Poikkilehto Ristijärven kunnassa	0,72 %
Kangas Kuhmon kunnassa	0,58 %
Talvijoki Sotkamon kunnassa	0,52 %
Yhteensä	100,00 %

Sijoitukset maakunnissa hehtaareina



FIM

Pohjoisesplanadi 33 A, 00100 Helsinki
09 6134 6250 (pvm/mpm), www.fim.com

Tämä ei ole kehoitus merkitä sijoitusrahasto-osuuksia. Raportti on FIM Varainhoito Oy:n tuottama vapaamuotoinen informaatio rahastosta. Vaikka raportin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistumaan lukujen ja käytetyn datan oikeellisuudesta, emme vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto ei myöskään ole tae tulevaisuudesta. Osuuksien arvo ja niistä saatava tulo voi nousta ja laskea, ja sijoittajat eivät välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Sijoituskohteiden arvo vaihtelee markkinoiden mukaan, ja myös valuuttakurssien muutokset sekä rahaston palkkiot vaikuttavat sijoittajan saamaan tuottoon. Rahasto ei pyri seuraamaan tai toistamaan käytettyä vertailuindeksiä tai sen tuottoa. Vertailuindeksiä käytetään kuvaamaan niiden instrumenttien tuottoa, joihin rahasto voi sijoittaa varansa. Rahastojen tunnusluvut on laskettu viimeisten 12 kuukauden ajalta. Kaikkien rahastojen tuotot perustuvat kasvuosuuksiin. Raportti sekä tiedonantovelvollisuuden mukainen rahastoesite on saatavilla maksutta rahastoyhtiöstä tai verkkopalvelusta www.fim.com. Rahaston palkkiot on esitetty rahaston avaintietoesitteessä ja FIM Sijoitusrahastojen hinnastossa.