

LähiTapiola Yhteismetsä

LähiTapiola Yhteismetsä on vaihtoehto metsänomistajalle, jolla ei ole aikaa, osaamista tai intoa hoitaa metsäänsä itse tuottavasti. Kun liität metsäpalstasi LähiTapiola Yhteismetsään, sinusta tulee yksityisen metsänomistajan sijaan yhteismetsän osakas ja saat yhteismetsästä tuottoa suhteessa osuuteesi. Metsäsi saa sen sijaan vastuullista hoitoa asiantuntevissa, kotimaisissa käsissä.

Mikä on yhteismetsä?

- Yhteismetsällä tarkoitetaan osakaskiinteistöille yhteisesti kuuluvaa aluetta, joka on ensisijaisesti tarkoitettu käytettäväksi kestävä metsätalouden harjoittamiseen sen osakkaiden hyväksi.
- Ylintä päätösvaltaa käyttää osakaskunnan kokous. Osakkaiden valitsema hoitokunta huolehtii kaikista käytännön asioista osakaskunnan hyväksi. Osakkaan ei siis itse tarvitse huolehtia metsäverotuksesta tai muistakaan metsätalouden velvoitteista.
- Osakkaan omistusosuus (eli osuusluku) yhteisestä metsäalueesta määräytyy osuuden kohteena olevan metsätilan arvosta.
- Yhteismetsä huolehtii metsäveroista ja osakkaalle maksettava ylijäämä on verotonta. Yhteismetsiä verotetaan kevyemmin (26,5 %) kuin yksityishenkilön pääomatuloja.
- Yhteismetsät ovat yksityismaita, eikä niillä ole julkisoikeudellista luonnetta tai velvoitteita. Yhteismetsäosuuden myynti on kiinteistökauppaa.
- Yhteismetsän osakas saa vaikuttaa yhteismetsän päätöksentekoon suhteessa omistamiinsa osuuksiin.
- Yhteismetsiä valvoo Metsäkeskus ja niiden toimintaa sääntelee yhteismetsälaki.
- Yhteismetsä muistuttaa osuuskuntaa, jossa metsän omistavat osakaskiinteistöt ja niiden omistajat. Osakkaat muodostavat osakaskunnan, joka on oikeushenkilö.
- Osakas ei ole henkilökohtaisessa vastuussa osakaskunnan velvoitteista.



Ratkaisu perikunnille ja sukupolvenvaihdoksiin

Yhteismetsä voi olla hyvä ratkaisu, kun jakamaton kuolinpesä etsii helppoutta päätöksentekoon ja haluaa metsät tuottamaan. Kuolinpesä voi olla yhteismetsän osakkaana siinä missä yksityishenkilö, yhtiö, yhtymä tai yhteisökin. Kuolinpesään kuuluvien yhteismetsäosuusjakaminen edelleen perinnönjaossa on yleensä helppoa, mutta ensin kannattaa tutustua ohjesäännössä mainittuun luovutusrajoitukseen. Sukupolvenvaihdoksissa yhteismetsäosuuden jakaminen perillisille on tasapuolista ja helppoa ilman, että metsä pirstoutuu pienempiin osiin.

LähiTapiola Yhteismetsä: vastuullista ja tuottavaa metsävarallisuuden hoitoa

LähiTapiola Yhteismetsä on palvelumme metsänomistajalle, jolla ei ole aikaa, osaamista tai mahdollisuutta hoitaa metsäänsä itse tuottavasti. Kun liität metsäpalstasi, tai osan siitä LähiTapiola Yhteismetsään, sinusta tulee yksityisen metsänomistajan sijaan koko Suomen alueella toimivan yhteismetsän osakas. Liittymisen jälkeen saat tasaista tuottoa suhteessa osuuteesi. Metsäsi saa puolestaan vastuullista hoitoa asiantuntevissa, kotimaisissa käsissä. Jos haluat päättää osakkuutesi yhteismetsässä, se onnistuu myymällä osuutesi tavallisen kiinteistökaupan tapaan.

Yhteismetsä on huoleton metsänomistusmuoto, sillä velvollisuudet omaa metsää kohtaan lakkaavat yhteismetsään liittyessä. Metsävarallisuuden hoitovelvollisuudesta vastaa LähiTapiola Yhteismetsässä asiantunteva ja kotimainen taho. Tiedämme mitä yhteismetsällemme kuuluu ja milloin kiinteistöillä on aika toteuttaa toimenpiteitä parhaan hoidon ja tuoton saavuttamiseksi.

Emme ole paikkakuntasidonnainen yhteismetsä, vaan toimimme valtakunnallisesti. Voit siis liittää metsäsi kaikkialta Suomesta. Metsien hajautuminen ympäri Suomea lieventää metsävahinkojen aiheuttamaa taloudellista riskiä.

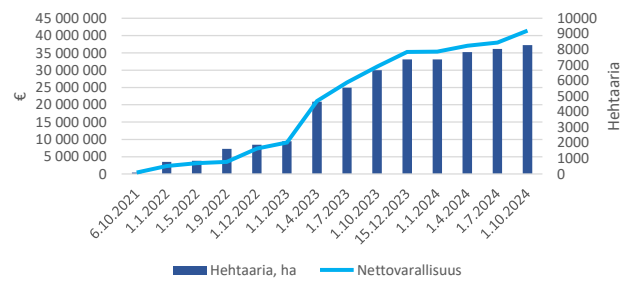
Riippumattomana toimijana yhteismetsän kaikki toimenpiteet ja kaupat kilpailutetaan aina. Suurena yhteismetsänä saamme puukaupoista paremmat hinnat ja metsänhoidon yksikkökustannukset ovat alhaisemmat.

LähiTapiola Yhteismetsässä yhdistyy kotimaisen metsänhoidon paras osaaminen LähiTapiolan vankkaan finanssialan taustaan. LähiTapiola-ryhmän yhtiöt ovat mukana yhteismetsän osakkaina, eli kanssasijoittajina, muiden osakkaiden rinnalla tuoden toimintaan vahvan sitoutumisen pitkäjänteisyyteen ja riskienhallintaan.

LähiTapiola Yhteismetsä lukuina

Hallinnoitava varallisuus	8 284 ha
Metsävähennyksen nykyarvo	41 423 300 €
Vuotuinen puuston kasvu	36 000 m ³
Kokonaistuotto 2023	8,4 %
Ylijäämä tilikaudelta 2023	3,6 % (440 €/osuus)

Yhteismetsän kehitys (pinta-ala ja nettovarallisuus)



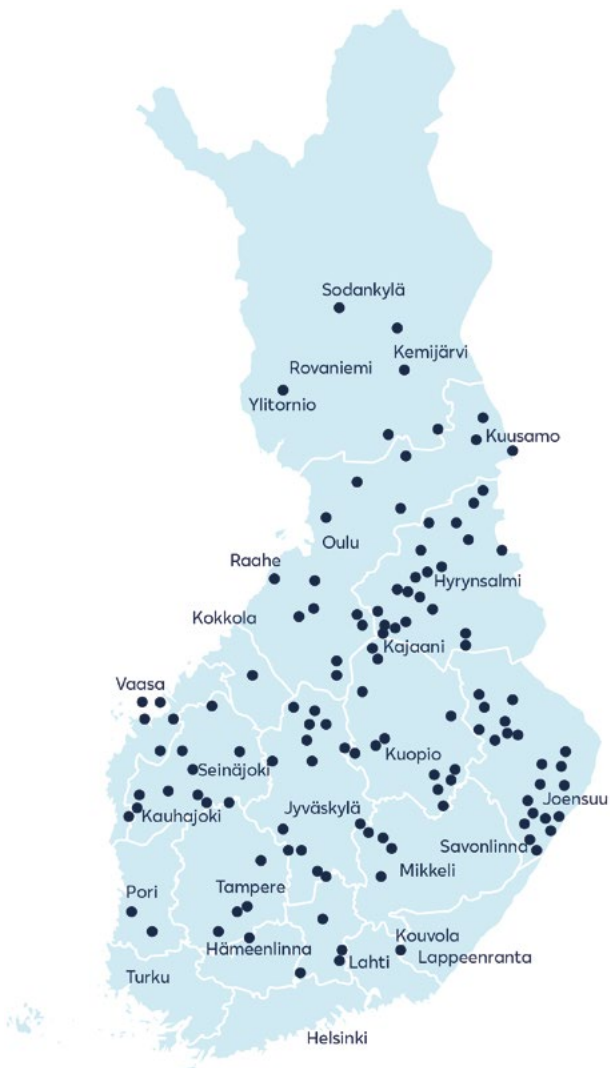
Metsänhoito LähiTapiola Yhteismetsässä

Yhteismetsässä harjoitetaan kestävää metsänhoitoa huomioiden niin taloudelliset, sosiaaliset kuin ekologisetkin aspektit. Tärkein metsänhoitoa ohjaava tekijä on laadukkaan tukkipuun tuottaminen vuosikymmenten aikajaksolla. Taloudellisen tuoton osalta metsänhoidossa sovelletaan kasvupaikalle parhaiten sopivia kasvatustekniikoita ja ne valitaan kasvupaikan ja metsän hoitohistorian mukaan. Myös sekametsien osuutta pyritään kasvattamaan metsän elinvoimaisuuden edistämiseksi. Pyrimme monipuolisiin metsiin, jossa laajalla puulajivalikoimalla ja lehtipuusuuden huomioimisella minimoidaan tuhoriskiä kaikissa vaiheissa, sekä lisätään biodiversiteettiä.

Metsien hoidossa noudatetaan metsänhoidon suosituksia sekä PEFC- ja FSC-sertifikaattien vaatimuksia. Sertifiointi on väline kestävänsä metsänhoidon toteuttamiseksi. Metsänhoitostrategiassa painotetaan lisäksi metsien monipuolista virkistyskäyttöä metsiköiden iän sekä hoito- ja käsittelyvaiheen mukaan. Suojeluun soveltuvia alueita pyritään jättämään täyden suojelun kohteiksi.

Mitä liittyessä on hyvä ottaa huomioon:

Metsäkiinteistöä ei voi saada takaisin liittämisen jälkeen, ainoastaan osuuksilla voi käydä kauppaa. Osakkaan erityisoikeus omaan metsään päättyy Joulukuusen tai polttopuiden haku kiinteistöltä omaan käyttöön voi olla mahdollista, mutta siitä on sovittava erikseen hoitokunnan kanssa. Yhteismetsästä ei ole yleensä saatavissa hetkellisesti suurta tuloa. Oma äänivalta riippuu osuuden koosta. Äänileikkuri turvaa pienosakkaan asemaa. Yhteismetsäosuuden voi myydä vapaasti, mutta kaupasta ei synny metsävähennysoikeutta.



Lähitapiola Yhteismetsän kiinteistöt kartalla 1.10.2024.

Liittämistoimitus

Oman metsän liittämistä yhteismetsään on tuettu valtion varoin. Liittämistoimituksen ja mahdollisen lohkomiskustannuksen maksaa valtio. Esimerkiksi rakennuksia on mahdollista lohkoa ulos liitettävästä kiinteistöstä ilman lisäkuluja. Lisäksi, jos liittyvän tilan rajapyykit eivät löydy maastosta liittymishakemuksen yhteydessä, Maanmittauslaitos laskuttaa tästä asiakasta erikseen Maanmittauslaitoksen hinnaston mukaisesti (maanmittauslaitos.fi/hinnasto).

Yhteismetsään liittyminen on vaivatonta

Pienin liittyvä kiinteistö voi olla noin 30 hehtaaria. Liittyminen on kuitenkin aina tapauskohtaista, joten hehtaariraja ei ole ehdoton. Ylärajaa kiinteistön koolle ei ole. Yhteismetsään liittyminen on helppoa:

1. Yhteismetsän ja metsätilan alustava läpikäynti Lähitapiolan metsäasiantuntijan kanssa.
2. Tilatiedot tarkistetaan ja liittymisarvosta tehdään metsänomistajan suostumuksella suuntaa antava etäanalyysi yhdessä AARI Metsän kanssa.
 - Etäanalyysi on kuluton eikä edellytä liittymistä yhteismetsään.
 - Myös muut tilan arvonmääritykseen liittyvät toimet, sekä mahdollisten sopimusten toimitus myöhemmässä vaiheessa tehdään yhdessä AARI Metsän kanssa.
3. Tarkka metsätila arvo ja liittymisarvo määritellään aina maastokäynnillä, jossa tehdään tilalle metsäsuunnitelma*:
 - Maastokäynti ei edellytä liittymistä yhteismetsään, mutta tässä vaiheessa metsänomistaja sitoutuu allekirjoituksellaan maksamaan maastokäynnin kulut (100 € + 5 €/ha), jos hän ei halua liittyä yhteismetsään.
 - Liittyessä yhteismetsään maastokäynnistä ei peritä kuluja.
 - Maastokäynnistä metsänomistaja saa aina itselleen metsäsuunnitelman.
4. Liittymissopimuksen allekirjoittaminen, jonka jälkeen haetaan liittämistoimitusta Maanmittauslaitokselta. Toimituksen valmistuttua osakkuus vahvistetaan Maanmittauslaitoksen järjestämässä toimituskokouksessa.
5. Osakkuus yhteismetsässä alkaa.

*Metsäsuunnitelma tehdään aina, jotta liitettävät tilat arvioidaan aina samoin menetelmin. Näin varmistetaan liitettävien tilojen tasapuolinen kohtelu ja arviointi.

Esimerkki metsätilalla liittymisestä:

Kiinteistön tiedot:

Kunta	Kiuruvesi
Pinta-ala	52 ha
Puusto	9 412 m ³
Liityntäarvo	389 427 €

Liityntäarvon määräytyminen

Metsätilan arvo (Tuottoarvo)	398 233 €
Metsävähennyksen nykyarvo	0 €
Liityntäkulu 2,2 %	-8 761 €
Liityntäarvo	389 472 €

Alustava arvio osuuksien määrästä	30,773370 kpl
Vuosittainen tuotto-odotus (440 €/osuus)	13 540 €

Osakkuus LähiTapiola Yhteismetsässä

Omistusosuuden määräytyminen

Kun metsäsi liitetään yhteismetsään, kiinteistön tarkka metsätila-arvio tehdään aina maastokäynnillä. Kiinteistön arvo suhteutetaan yhteismetsän arvoon, jonka perusteella tuleva osakas saa itselleen osuuksia yhteismetsästä. Arvonmääritykseen yhteismetsä käyttää tuottoarvomenetelmää.

Käyttämätön metsävähennysoikeus huomioidaan liittymisarvossa laskemalla sille nykyarvo, jossa laskukaavana voi käyttää seuraavaa: käyttämätön metsävähennysoikeus euroina $x 26,5 \% \times 50 \%$. Esimerkiksi, jos vähennysoikeutta on jäljellä 5 000 euroa, huomioidaan tästä 662,5 euroa ($5\ 000 \times 0,265 \times 0,5$).

Esimerkki osuukien määräytymisestä:

Metsänomistaja on liittymässä LähiTapiola Yhteismetsään tilalla, jonka liittymisarvoksi on määritetty 100 000 €. Kun yhden yhteismetsäosuuden arvo uuden tilan liittämishetkellä on 10 000 €, metsänomistaja saa liittyessään 10 osuutta ($100\ 000\ € / 10\ 000\ € = 10$).

Yhteismetsän osuudet ja niiden arvo 1.10.2024

Osuuksien määrä (noin)	3 273 kpl
Osuuden arvo EUR	12 656 €
Yhteismetsän arvo	41 423 300 €

Yhteismetsän kulut

Kuluilla katetaan yhteismetsän hallinnosta, talouden hoidosta ja metsäsuunnitelmassa edellytetyistä metsänhoidollisista toimenpiteistä samoin kuin osakaskunnan omaisuuden kunnossapidosta sekä muista tehtävistä ja velvoitteista aiheutuvia menoja. Yhteismetsä huolehtii kaikista toiminnan kuluista, eikä niistä tule osakkaille erillistä maksua.

Yhteismetsään liittyvät kulut

Liittymiskulu (kertakulu)	2,20 %
Hallinnointipalkkio (vuosittainen)	0,75 %

Liittymiskululla katetaan pääosin maastokäynnin, metsäsuunnitelman ja arvonmäärityksen laatimisesta aiheutuvia kuluja. Liittymiskulu vähennetään liittymässä metsätilan arvosta, eikä sitä näin ollen suoriteta erillisenä maksuna.

Esimerkki liittymiskulusta:

Maastokäynnin yhteydessä metsätilan arvoksi on määritetty 100 000 €. Tästä vähennetään liittymiskulu ($2,2 \% \times 100\ 000\ € = 2\ 200\ €$), jolloin liittymisarvo on 97 800 €.

Yhteismetsän tuotto

Yhteismetsän kokonaistuotto koostuu kahdesta osasta:

- Vuosittaisista kassavirroista (puunmyyntitulot sekä maa-ainesten myynnit, vuokratuotot tai muut vastaavat tuotot), jotka jaetaan vuosittain ylijäämänä osakkaille
- Osuuden arvon muutoksesta, joka realisoituu osuutta myydessä. Osuuden arvo kasvaa, kun metsää hoidetaan hyvin ja pitkäjänteisesti.

Toteutunut kokonaistuotto vuodelta 2023 oli 8,4 %, josta ylijäämänä jaettiin osakkaille 3,6 % (440 euroa / osuus).

Yhteismetsän pitkän aikavälin tuotto-odotus (hallinnointipalkkion ja verojen jälkeen per vuosi)

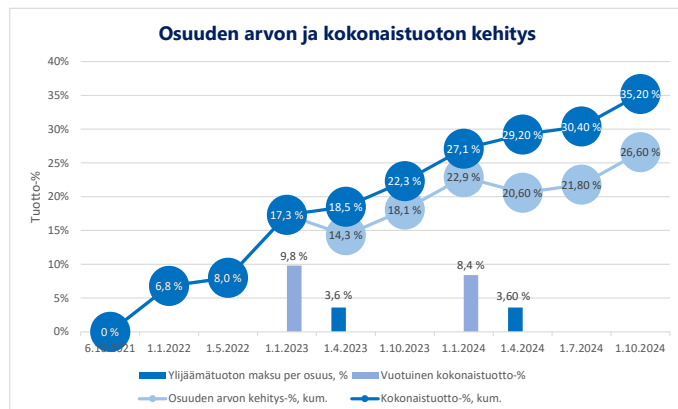
Ylijäämätuotto	3,00 %
Osuuden arvonnousu	2,00 %
Pitkän aikavälin odotettu kokonaistuotto	5,00 %

Ylijäämän maksaminen ja osuuden arvonnousu

Yhteismetsä jakaa osakkailleen kertynyttä tuottoa eli ylijäämää. Osakkaat päättävät kerran vuodessa pidettävissä osakaskunnan kokouksissa ylijäämän käytöstä, joka tyypillisesti jaetaan kokonaisuudessaan osakkaille. Ylijäämää maksetaan osuukien suhteessa. Osakkaat voivat myös päättää olla jakamatta ylijäämää.

Yhteismetsän osakkaille vuosittain maksettava ylijäämä on osakkaille verotonta tuottoa, sillä yhteismetsä huolehtii verojen maksusta ennen ylijäämän tulouttamista osakkaille.

Osuukien arvonnousu koostuu yhteismetsän puuston sekä metsämaan arvonnoususta. Kasvua edesautetaan yhteismetsän harjoittamalla ammattitaitoisella metsänhoidolla. Osuukien arvoa päivitetään aina, kun uusia tiloja liitetään yhteismetsään. Hoitokunta tuo mahdolliset uudet ansaintamahdollisuudet aina osakaskunnan päätettäväksi osana vuosittaista yhteismetsän toimintasuunnitelmaa.



Päätöksenteko

Yhteismetsässä LähiTapiola Yhteismetsän osakkaat muodostavat yhteismetsän osakaskunnan. LähiTapiola Yhteismetsää hoidetaan ja käytetään osakaskunnan kokouksen hyväksymän, ajantasaisen metsäsuunnitelman mukaisesti. Vuotuista toimintaa ohjaavat osakaskunnan hyväksymä toimintasuunnitelma ja talousarvio. Kaikki metsänhoitoon ja puukauppoihin liittyvä päätöksenteko on osakaskunnan enemmistöllä. Osakkaiden valitsema osaava hoitokunta huolehtii kaikista käytännön asioista.

LähiTapiolan rooli

Yhteismetsä on LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tuottama palvelu metsänomistajille tai metsään sijoittaville. LähiTapiola-ryhmän yhtiöitä on mukana osakkaina yhteismetsässä tavoitellen siten samaa tuottoa, kuin muutkin yhteismetsän osakkaat. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito toimii yhteismetsän kumppanina huolehtien siitä, että yhteismetsää käytetään ja hoidetaan osakaskunnan hyväksymän toimintasuunnitelman mukaisesti ja yhteismetsälain edellyttämällä tavalla. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on myös yhteismetsän hoitokunnan tukena varmistamassa yhteismetsän hallinnon ja talouden järjestämistä sekä varmistaa, että yhteismetsän tarvitsemat palvelut hankitaan luotettavasti ja kustannustehokkaasti.

LähiTapiola Yhteismetsän kumppanina toimii AARI Metsä Oy



LähiTapiola Yhteismetsä on solminut palvelusopimuksen AARI Metsä Oy (aarimetsa.fi), jolla on vankka kokemus metsätilojen pitkäjänteisestä hoidosta ja hallinnoinnista. Yhteismetsä hankkii tarvitsemansa keskeisimmät metsänhoidon palvelut AARI Metsältä.

AARI toimii tiiviissä yhteistyössä yhteismetsän hoitokunnan kanssa, vastaten esimerkiksi metsäsuunnittelusta ja metsässä tehtävistä käytännön toimenpiteiden toteutuksesta. Yhteismetsän hoitokunta ja AARI huolehtivat yhdessä siitä, että osakkaiden tekemät päätökset toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla.

Metsästysoikeudet

Yhteismetsään liittyessä metsästysseurojen vuokrasopimukset pidetään lähtökohtaisesti ennallaan. Metsästysseuroilta ei toistaiseksi peritä vuokria. Vuokrattomuutta vastaan seuroilla on velvollisuus ilmoittaa metsätuhoista tai muista mahdollisista vahingoista yhteismetsän alueella. Metsästyksessä kiinnostuneet yhteismetsän osakkaat voivat olla yhteydessä info@aarimetsa.fi.

Yhteismetsäosuuksista luopuminen

Ennen liittymistä varmistamme, että yhteismetsä on sopiva metsäomistamisen muoto liittyjälle ja että asiakas tiedostaa ja on ymmärtänyt yhteismetsän toimintaperiaatteet. Yhteismetsästä ei voi jälkikäteen saada liittämäänsä kiinteistöä pois, mutta yhteismetsästä voi halutessaan irtautua myymällä osuudet. Yhteismetsäosuuksien myynti tapahtuu normaalina kiinteistökauppana.

Ota yhteyttä

Sähköposti: yhteismetsa@lahitapiola.fi

Puhelinnumero: 09 453 4000 (ma & to klo 12–14)

lahitapiola.fi/yhteismetsa

Tarkemmat tiedot yhteismetsästä ja sen toiminnasta löydät LähiTapiola Yhteismetsän Ohjesäännöstä ja Kumppanuussopimuksesta.

Palvelun tarjoavat Tapiola Yhteismetsä ja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito.

Tapiola Yhteismetsä on LähiTapiola Yhteismetsän juridinen nimi.

Vastuuvapautuslauseke

Tämä esite on LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n laatima ja perustuu sen näkemyksiin taloudesta ja sijoitusmarkkinasta. Esitteen sisältämät arviot, tiedot ja mielipiteet perustuvat LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n omiin laskelmiin tai lähteisiin, joita LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy pitää oikeina ja luotettavina. Tätä esitettä ei tule yksinään käyttää sijoituspäätöksen perustana eikä esityksessä esitettyä tietoa ole tarkoitettu kehotukseksi käydä kauppaa sijoitustuotteilla tai -palveluilla. Sijoitusten arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi menettää sijoittamiaan varoja. Tulevia tuottoja ei voida päätellä aiemmasta tuloksesta.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy ei vastaa tämän esitteen mahdollisista puutteista, virheistä tai sen käytöstä aiheutuneista välittömistä tai välillisistä vahingoista.

Tätä esitettä tai sen osaa ei saa jäljentää tai siirtää elektronisesti, kopioimalla, nauhoittamalla tai muuten tallentaa ilman LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n kirjallista lupaa.

Tämä julkaisu on tarkoitettu ainoastaan yksityiseen käyttöön. Kaikki oikeudet pidätetään. Esitystä siteerattaessa on lähteenä mainittava LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy.

**LähiTapiola Yhteismetsä
on vastuullista ja
tuottavaa suomalaista
metsänomistamista!**

