

LähiTapiola Yhteismetsä sijoittajalle

LähiTapiola yhteismetsä on metsävarallisuuden hoidon palvelu, joka tarjoaa vähäriskisen ja likvidin vaihtoehdon metsän suoralle omistamiselle. Tavoitteena yhteismetsällämme on pitkäjänteinen metsänhoito ja kiinteistöjen arvon kasvattaminen, josta hyötyvät suoraan yhteismetsän omistavat osakkaat. Tavoitteena on, että metsäalueet säilyvät eheinä ja suurina kokonaisuuksina toiminnan tehokkuuden ja tuottojen parantamiseksi. Yhteismetsään voi joko omalla metsällä tai sijoituspanoksilla. Yhteismetsän sijoitushorisontti on pitkä.

Mikä on yhteismetsä?

- Yhteismetsällä tarkoitetaan osakaskiinteistöille yhteisesti kuuluvaa aluetta, joka on ensisijaisesti tarkoitettu käytettäväksi kestävä metsätalouden harjoittamiseen sen osakkaiden hyväksi.
- Yhteismetsiä valvoo Metsäkeskus ja niiden toimintaa sääntelee yhteismetsälaki.
- Yhteismetsä muistuttaa osuuskuntaa, jossa metsän omistavat osakaskiinteistöt ja niiden omistajat. Osakkaat muodostavat osakaskunnan, joka on oikeushenkilö.
- 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.
- Osakas ei ole henkilökohtaisessa vastuussa osakaskunnan velvoitteista.
- Osakkaan omistusosuus (eli osuusluku) yhteisestä metsäalueesta määräytyy osuuden kohteena olevan metsätilan arvon mukaan.
- 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. Päätökset tehdään enemmistöpäätöksin. Suurten osakkaiden äänivaltaa rajataan äänileikkurilla (yksi osakas voi vastata korkeintaan 10 %:sta äänistä).

Metsä sijoituskohteena

- Metsä tarjoaa matalariskisen sijoituskohteen.
- Metsäsijoituksilla on matala korrelaatio useimpiin muihin sijoitusmuotoihin, jolloin metsä toimii hyvin esimerkiksi sijoitusportfolion riskin hajauttajana.
- Puu on monikäyttöinen perushyödyke, jolla on vakaata ja tasain kysyntää.

LähiTapiola Yhteismetsä: vastuullista ja tuottavaa metsävarallisuuden hoitoa

- Toimimme valtakunnallisesti; metsätilat voivat sijaita missä tahansa puustoisessa Suomen alueella.
- Tavoitteenamme on kasvaa yhdeksi Suomen suurimmista yhteismetsistä, jolloin saamme puukaupoissa paremman hinnan, metsänhoidon yksikkökustannukset alenevat ja hallinnointikulu on matala.
- LähiTapiola-ryhmän yhtiöt ovat mukana yhteismetsän osakkaina muiden osakkaiden rinnalla, tuoden toimintaan vahvan sitoutumisen pitkäjänteiseen ja vastuulliseen toimintaan.
- Metsänhoidon kumppanimme toimii Aari Metsä Oy:n kokeneet ammattilaiset, jolla on käytössään alan parhaat metsäsuunnittelun työkalut. Tiedämme mitä yhteismetsällemme kuuluu ja milloin kiinteistöillä on aika toteuttaa toimenpiteitä. Näin varmistamme parhaan metsien hoidon ja tuoton.
- Yhteismetsän kokonaistuotto muodostuu vuosittain maksettavasta ylijäämästä sekä hyvällä metsänhoidolla ja tilakokonaisuuksien kehittämällä saavutetusta osuuden arvonnoususta.
- Olemme riippumattomia; kaikki toimenpiteet ja kaupat kilpailutetaan aina.
- Mukaan pääsee helposti omalla metsäkiinteistöllä tai rahasisijoituksella. Rahasisijoituksella mukaan tultaessa minimisijoitus on noin 200 000 €.

Liittymisprosessi yhteismetsään rahasijoituksella

Oman metsän ohella yhteismetsän osakkaaksi voi tulla ostamalla osuuksia tai rahasijoituksella. Rahasijoituksella liittyttäessä prosessi alkaa sijoittajan tekemällä metsätilan ostotoimeksiannolla metsäkiinteistön hankinnasta, joka etenee seuraavasti:

1. Toimeksianto- ja liittämissopimuksen allekirjoittaminen. Sopimuksella sijoittaja sitoutuu hankkimaan metsätilan itse määrittämällään summalla ja liittämään sen hankinnan jälkeen yhteismetsään.
 - Minimisijoitus on noin 200 000 €
 - Sovitaan sijoituksen enimmäismäärä
2. Toimeksiannon metsätilan hankinnasta toteuttaa LähiTapiola Yhteismetsän metsävarallisuuden hoidon kumppani Aari Metsä Oy. Halutessaan sijoittaja voi käyttää hankintaan myös omia kanaviaan. Tällöin kiinteistölle tehdään ennen liittämistä Aari Metsän toimesta arvonmääritys liittämiseksi käytettyjen arvonmäärityseriaatteiden yhdenmukaisuuden varmistamiseksi.
3. Kun sopiva kiinteistö löytyy, Aari Metsä toimittaa tarvittavat dokumentit kiinteistöstä sijoittajalle (ostoraportti). Sijoittaja hyväksyy ostoraportin aina ennen kaupantekoa.
 - Sijoittaja sitoutuu maksamaan hankintapalkkion, joka on enimmillään 3 % hankintamenosta.
4. Tehdään metsätilakauppa.
 - Sijoittajan tulee huolehtia varainsiirtoveroituksen tekemisestä verottajalle ja varainsiirtoveron (4 %) maksusta, jotta lainhuuto käynnistyy. Lisäksi sijoittajalle tulee maksettavaksi hankintapalkkio ja kaupanvahvistajan kulu.
5. Lainhuudon jälkeen Aari Metsä huolehtii tilan liittämisestä yhteismetsään, joka tapahtuu liittämishakemuksella Maanmittauslaitokseen.
 - On hyvä huomioida, että lainhuudon jälkeen juridisesti kiinteistö on sijoittajan omistuksessa liittämisen prosessin ajan (arviolta 2–3 kk Maanmittauslaitoksen prosesseista riippuen). Tämän jälkeen kiinteistön omistus muuttuu osuuksiksi yhteismetsästä.
6. Maanmittauslaitos kutsuu tulevan osakkaan ja yhteismetsän edustajan toimituskokoukseen, jossa osakkuus yhteismetsässä vahvistetaan ja osakkuus alkaa. Osallistuminen toimitukseen on vapaaehtoista.

Yhteismetsän tuotto

Yhteismetsän tuotto-odotus (hallinnointipalkkion ja verojen jälkeen per vuosi)	
Ylijäämätuotto	3,00 %*
Osuuksien arvonnousu	2,00 %
Pitkän aikavälin odotettu kokonaistuotto	5,00 %

* Yhteismetsän tavoitteena on maksaa ensimmäinen ylijäämä vuonna 2023.

Osakkaalle vuosittain maksettava ylijäämä on asiakkaalle verotonta tuottoa, sillä yhteismetsä huolehtii verojen maksusta ennen ylijäämän tulouttamista osakkaille. Ylijäämätuotto koostuu yhteismetsän kassavirtatuloista, joiden pääasiallinen lähde on puunmyyntitulot. Yhteismetsällä voi olla muitakin tulonlähteitä.

Osuuksien arvonnousu koostuu yhteismetsän puuston sekä metsämaan arvonnoususta. Kasvua edesautetaan yhteismetsän harjoittamalla ammattitaitoisella metsänhoidolla. Osuuksien arvoa päivitetään aina, kun uusia tiloja liitetään yhteismetsään.

Palkkiot

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

Metsätilan hankintaan ja yhteismetsään liittyvät palkkiot	
Hankintapalkkio (kertakulu metsätilakaupassa)	3,00 %*
Liittymiskulu (kertakulu liittyttäessä)	2,20 %
Hallinnointipalkkio (vuosittainen)	1,50 %

* Mikäli asiakas hankkii metsätilan omien, eikä LähiTapiolan tai Aari Metsän kanavien kautta, asiakas vastaa hankintapalkkiosta.

Metsätilan hankintapalkkio on enimmillään 3 % ja sen laskuttaa Aari Metsä Oy.

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

Esimerkki liittymiskulusta:

Maastokäynnin yhteydessä metsätilan arvoksi on määritelty 100 000 €. Tästä vähennetään liittymiskulu (2,2 % x 100 000 € = 2 200 €), jolloin liittymisarvo on 97 800 €.

Liityntäarvo ja osuuksien määrä

Osuuksien määrää laskettaessa huomioidaan liitettävän metsätilan liityntähinta ja yhteismetsäosuuden arvo liittymishetkellä. Metsätilan ostohinta määräytyy ostajan ja myyjän välisen sopimuksen mukaisesti ja voi siten poiketa liityntähinnan perusteena olevan metsätilan laskennallisesta arvosta (IPTIM arvo). Metsätilakauppaa suunniteltaessa varmistetaan, että hankintameno ylittää liityntäarvon enimmillään varainsiirtoveron (4 %) verran.

Taulukossa 1 on esimerkki metsätilan hankinnan ja liittämisen laskentaperiaatteista ja näihin toimituksiin liittyvät kulut. Jos liittymisarvoksi on määritetty 136 815 € ja yhden yhteismetsäosuuden arvo uuden

tilan liittämishetkellä on 10 000 €, sijoittaja saa liityksessään 13,681500 osuutta (136 815 € /10 000 € = 13,681500). Hankintahinnan ja liityntähinnan ero on siis 5 164 €, eli noin 4 %.

Taulukko 1: Esimerkki metsätilan hankinnan ja liittämisen laskentaperiaatteista ja niiden kulut

Metsätilan hankinta		Ostetun tilan liittämisen yhteismetsään	
Pinta-ala	36,0 ha	Ostohinta	135 000 €
Metsä pinta-ala	27,5 ha	Hinta €/ ha	4 909 €
Puusto m ³	2 661 m ³	Hinta € / m ³	50,73 €
Puuston arvo	52 371 €	Hinta € / Puuston arvo	2,58 €
Ostohinta	132 500 €	IPTIM arvo	139 892 €
Varainsiirtovero 4 %	5 300 €	Liityntäkulu 2,2 %	3 078 €
Hankintapalkkio Aari 3 %	3 975 €	IRR %	3,9 %
Muut kulut	204 €		
Hankintameno yhteensä	141 979 €	Liityntähinta yhteensä	136 815 €

Osakkuus LähiTapiola Yhteismetsässä

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 kanssajohdajana, ja siis osakkaina, yhteismetsässä. Haemme omille metsäsijoituksille samaa tuottoa kuin mitä muutkin osakkaat saavat. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito toimii yhteismetsän kumppanina. Huolehdimme siitä, että yhteismetsää käytetään ja hoidetaan osakaskunnan hyväksymän toimintasuunnitelman mukaisesti ja yhteismetsälain edellyttämällä tavalla. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on hoitokunnan tukena varmistamassa yhteismetsän hallinnon ja talouden järjestämistä sekä varmistaa, että Yhteismetsän tarvitsemat palvelut hankitaan luotettavasti ja kustannustehokkaasti.

Aari Metsän rooli



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 mm. metsäsuunnittelusta ja metsässä tehtävistä käytännön toimenpiteiden toteutuksesta. Yhteismetsän hoitokunta ja Aari huolehtivat yhdessä siitä, että osakkaiden tekemät päätökset toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla.

Ylijäämän maksaminen ja perusteet

Yhteismetsä jakaa osakkailleen kertynyttä tuottoa eli ylijäämää. Osakkaat päättävät kerran vuodessa pidettävissä osakaskunnan kokouksissa ylijäämän käytöstä, joka tyypillisesti jaetaan kokonaisuudessaan osakkaille. Ylijäämää maksetaan osuuskäytössä. Osakkaat voivat myös päättää olla jakamatta ylijäämää. Yhteismetsän kokonaistuotto koostuu kahdesta osasta:

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

Hoitokunta tuo mahdolliset uudet ansaintamahdollisuudet aina osakaskunnan päätettäväksi osana vuosittaisista yhteismetsän toimintasuunnitelmaa.

Metsänhoito LähiTapiola Yhteismetsässä

Yhteismetsässä harjoitetaan kestävä metsänhoitoa huomioiden niin taloudelliset, sosiaaliset kuin ekologisetkin aspektit. Tärkein metsänhoitoa ohjaava tekijä on laadukkaan tukkipuun tuottaminen vuosikymmenten aikajaksolla. Taloudellisen tuoton osalta metsänhoidossa sovelletaan parhaita käytössä olevia menetelmiä ja esimerkiksi jatkuvaa kasvatusta aina silloin, kun se soveltuu kasvupaikalle parhaiten. Myös sekametsien osuutta pyritään kasvattamaan metsän

elinvoimaisuuden edistämiseksi. Pyrimme monipuolisiin metsiin, jossa laajalla puulajivalikoimalla ja lehti-puuosuuden huomioimisella minimoidaan tuhoriskiä kaikissa vaiheissa, sekä lisätään biodiversiteettiä.

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

Hakkuumenetelminä ovat sekä jaksollinen, että jatkuva kasvatus. Menetelmä valitaan kasvupaikan ja metsän hoitohistorian mukaan. Jatkuvan kasvatuksen kohteissa on oltava hyvät olosuhteet luontaisen taimiaineksen syntymiseen. Sopivia kohteita ovat rehevät turvemaat ja soistuneet kankaat, joissa kuusen alikasvosta on jo syntynyt.

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.

Yhteystiedot:

Puhelimitse: LähiTapiola Yhteismetsän asiakaspalvelun tavoitat numerosta 09-453 4000 maanantaisin ja torstaisin klo 12–14. Muina aikoina voit jättää soittopyynnön. Olemme sinuun mahdollisimman pian yhteydessä.

Sähköpostitse: yhteismetsa@lahitapiola.fi



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