



## Kvartalsrapport Q2 2024

### SPECIALPLACERINGSFOND

# UB Skog



Specialplaceringsfond UB Skog erbjuder ett enkelt och kostnadseffektivt sätt att placera i skog med en relativt låg kapitalinsats.

#### FONDENS INVESTERINGSFILOSOFI

UB Skog är en specialplaceringsfond vars tillgångar placeras direkt eller indirekt i finländska skogsfastigheter eller övriga skogsrelaterade placeringsobjekt. Fondens tillgångar kan även placeras i depositioner och ränteplaceringar.

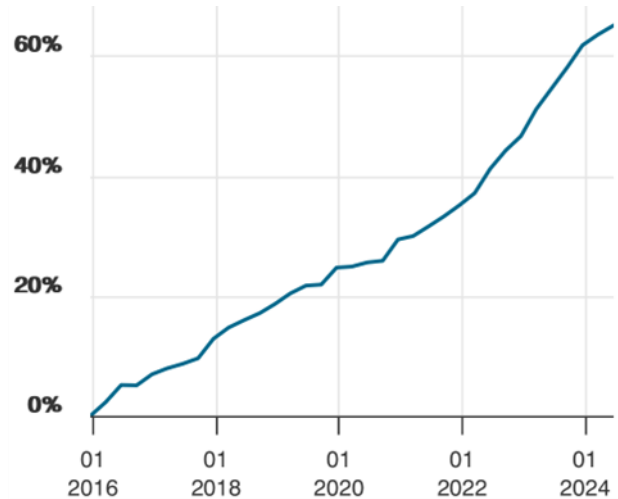
Placeringsverksamhetens målsättning är att uppnå värdeökning på lång sikt. Fonden lämpar sig för placerare som vill investera i finländska skogsfastigheter och som strävar efter stabil avkastning genom avverkningsintäkter och värdeökning av trädbeståndet.

#### RISKINDIKATOR



#### VÄRDEUTVECKLING AV FONDANDEL (I-serien)

Avkastningssiffrorna är korrigerade med utbetalda dividender



#### FONDENS AVKASTNING\*

I-serien	Hela året	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
2024	2,05	1,09	0,95		

SEK-serien	Hela året	Q1	Q2	Q3	Q4
2019	4,31		0,98	0,13	3,16
2020	4,31	0,82	0,59	0,25	2,61
2021	4,56	0,39	1,32	1,30	1,48
2022	9,16	1,56	3,01	2,45	1,86
2023	10,48	3,22	2,43	2,39	2,06
2024	2,08	1,12	0,95		

\*Avkastningstalen är korrigerade med dividenden

#### INVESTERINGSGRAD

(situation per 17.6.2024)

Skogfastigheter	103,3 %
Vindkraft kontrakt	1,5 %
Ränteplaceringar	1,8 %
Kontanta medel	7,1 %
Lån	-9,9 %
Övriga tillgångar & skulder (netto)	-3,7 %
	100,0 %

NAV (I-serien) för Specialplaceringsfond UB Skog uppgick per den 17.6.2024 till 132,1759. NAV (SEK-serien) för fonden vid motsvarande tidpunkt uppgick till 1 167,3168. Skogsfastigheterna i fonden värderades enligt avkastningsvärdemetoden där värdet på en skogsfastighet bedöms utgående från de framtida nettokassaflöden som fastigheten genererar.

**Handeln med skogsfastigheter under Q2**

Vid tidpunkten för fondens värdeberäkningsdag den 17.06.2024 uppgick fondens fastighetsinnehav till totalt 97 293 hektar. Fonden har förvärvat färre fastigheter under kvartalet än vanligt men fortsätter att bevaka marknaden lika aktivt som tidigare. Fondens investeringsgrad är hög och med nuvarande ränta är det inte meningsfullt att öka fondens belåning.

Handeln med skogsfastigheter har avtagit jämfört med tidigare år. Framför allt är det professionella skogsinvestorer som har minskat sina köp, eftersom kapital allokerats till andra investeringar som ett resultat av ränteuppgång.

**Skogsindustrins lägesbild och framtidsutsikter**

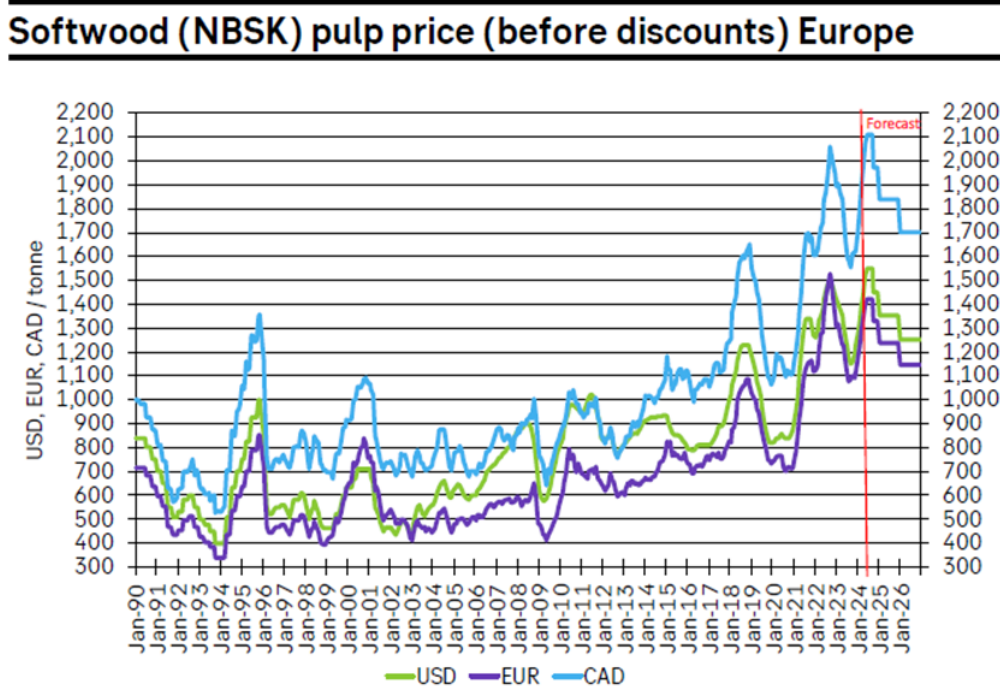
Avmattningen i den globala ekonomin, en inflation som envist hänger kvar och högre räntor än vanligt ledde till ett sämre affärsklimat inom skogsindustrin förra året. Nu finns det försiktiga tecken på en förbättring av konjunkturen inom skogsindustrin, trots höga virkespriser. Massamarknaden har varit särskilt stark och priserna har tydligt ökat, drivet av en förbättrad konsumentefterfrågan och normalisering av lagernivåerna (Figur 1). Dessutom har problem på utbudssidan ytterligare givit stöd för prisuppgångar. De stora underhållsstoppen som ägde rum under våren och sommaren, logistiska problem och gasexplosionen i

Metsä Fibres Kemi-fabrik har även påverkat marknaden. Om prishöjningen blir bestående klarnar när vi ser hur den nya kapaciteten (nya fabriker i Brasilien och Kina; totalt cirka 4 miljoner ton) tas emot på marknaden. Inom papperssektorn fortsätter kapacitetsnedläggningarna och bättre kapacitetsutnyttjande för befintliga bruk och prisökningar stödjer marknaden trots den strukturella nedgången i efterfrågan på papper. Förbättrad konsumentefterfrågan på kartong, samt att planerade investeringar i kartongfabriker ställs in, har lett till prishöjningar.

Enligt Naturresursinstitutets (Lukes) konjunkturrapport för skogssektorn i juni förväntas återhämtningen av världsekonomin och de förutsedda räntesänkningarna från centralbankerna gradvis öka efterfrågan på skogsindustriprodukter. Detta syns framför allt i tillväxten av produktions- och exportvolymerna av kemiska skogsindustriprodukter. Massa-exporten förväntas växa med fem procent och exportpriset öka med tre procent. Kartongexporten förväntas växa med sju procent medan exportpriserna förväntas sjunka med fyra procent.

Byggbranschen påverkas negativt av inflation, höga räntor och allmän osäkerhet. Luke förväntar sig en betydande ökning av efterfrågan på slutprodukter inom trävaruindustrin tidigast nästa år. Under innevarande år förväntas exportvolymerna vara oförändrade och exportpriserna öka med sex procent. Framskjutna räntesänkningar i USA bromsar byggandet och fördröjer återhämtningen av efterfrågan på sågade trävaror vilket kraftigt fallande terminspriser på timmer även indikerar (Figur 2). I Finland har sågverksföretag gjort nyinvesteringar trots stigande timmerpriser och räntor. På lång sikt är utsikterna för den finska sågverksindustrin och skogsägarna positiva.

Figur 1. Barmassapriser i Europa



Source: FOEX, SEB forecasts

Figur 2. Amerikanska timmerterminer (Källa: Bloomberg)



### Virkesmarknaden

Enligt Lukes konjunkturrapport befinner sig virkesmarknaden i en högkonjunktur detta år. I år kommer den totala avverkningen av industri- och energivirke att öka och rotpriserna stiger, eftersom den växande efterfrågan på virke främst är inhemsk. Avverkningen av industrivirke förväntas växa med fyra procent. Under innevarande år förutspås rotpriserna på massaved stiga med 11–14 procent och barrtimmer med tre procent. Under de senaste åren har priserna på

massaved stigit mycket kraftigt och av de olika träslagen har rotpriserna på björk stigit klart mest av alla träslag (Figur 3). Situationen har särskilt påverkats av den minskade importen från Ryssland, men också av den ökade efterfrågan på energived och de stigande priserna

Figur 3. Genomsnittliga rotpriser för massaved (Källa: Metsäteollisuus)



## Fondåret 2024

Merparten av årets virkesförsäljning och skogsvårdsarbete för fastigheterna är avtalade. Fonden bjuder ut mindre partier baserat på efterfrågan och prisutvecklingen på råvirke. Den senaste anbudstävlingen hölls i slutet av maj.

Ingen betydande förändring förväntas i handeln på skogsfastighetsmarknaden jämfört med förra året, även om passeringen av räntetoppen och de ökade realavkastningskraven ökar attraktiviteten att investera i skog. Priserna på skogsfastigheter får stöd av den förväntade virkesprisutvecklingen och de positiva utsikterna för efterfrågan på lång sikt. På lång sikt är de mest hållbara inkomstkällorna för en skogsinvesterare tillväxt och värdetillväxt av träd, samt försäljning av virke. Ytterligare intäkter förväntas till exempel från

markarrendeavtal med vindkraftsföretag. Fonden har under de senaste åren ingått ett flertal avtal med dem. Kontrakten ökar fondens värde gradvis allt eftersom projekten fortskrider.

Fonden är öppen för teckning och kommer att fortsätta förvärvet av skogsfastigheter och hållbart skogsbruk. Det finns fastigheter på marknaden med högre förväntad avkastning än de senaste åren. En skogsinvesterare drar nytta av den goda risk-avkastningskvoten och det inflationsskydd som skogen erbjuder, även under osäkra förhållanden.

Fondens uppdaterade kolbalansberäkningar och hållbarhetsrapport finns på fondens hemsida: <https://unitedbankers.se/fonder/valj-fond/ub-skog/>

## Kari Kangas

Portföljförvaltare

## FAKTA OM FONDEN

<b>Portföljförvaltare</b>	Kari Kangas
<b>Andelsvärde I-serien</b>	132,1759 (17.6.2024)
<b>Andelsvärde SEK-serien</b>	1167,3168 (17.6.2024)
<b>Gross Asset Value (GAV)</b>	442,9 M€ (17.6.2024)
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	402,9 M€ (17.6.2024)
<b>Gross Asset Value (GAV)</b>	440,7 M€ (18.6.2024)
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	400,7 M€ (18.6.2024)
<b>Förvaltningsavgift p.a.</b>	1,35 % (A)/1,1 % (I)*
<b>Teckningsavgift</b>	0 %
<b>Inlösenavgift</b>	3 %
<b>Startdatum</b>	15.12.2015
<b>ISIN-kod A</b>	FI4000170881
<b>ISIN-kod I</b>	FI4000170873
<b>Bloomberg A</b>	UBTIMAA FH
<b>Bloomberg I</b>	UBTIMAI FH

\*20 % avgift på den delen av den årliga avkastningen som överskrider 5 % (referensavkastning). Referensavkastningen och den avkastningsbaserade avgiften beräknas kvartalsvis.

Denna kvartalsrapport skall under inga omständigheter tolkas som en uppmaning till att teckna, lösa in, eller byta ut fondandelar. Investeringen skall inte grunda sitt investeringsbeslut på denna kvartalsrapport. Vid upprättandet av rapporten strävas efter att säkerställa tillförlitligheten av informationen, men UB Fondbolag Ab kan inte garantera att all information i denna rapport är fullständig eller riktig och svarar inte för möjliga felaktigheter eller brister i den. Investeringen skall innan investeringsbeslutet bekanta sig med det fondrelaterade materialet, ur vilket de fondspecifika riskerna framgår. Faktablad, fondprospekter, stadgar och prislister för de fonder som förvaltas av UB Fondbolag Ab finns tillgängliga hos UB Fondbolag Ab och på [unitedbankers.fi](http://unitedbankers.fi). Till fondplacering hänför sig alltid en ekonomisk risk. Fondens historiska avkastning är ingen garanti för framtida utveckling och placeringens värde kan både öka och minska. Investeringen kan förlora det placerade kapitalet helt eller delvis. Den information som presenteras i denna kvartalsrapport baserar sig på UB:s egna uppskattningar och källor som UB anser vara tillförlitliga. De uppskattningar som presenteras i kvartalsrapporten är ingen garanti för framtiden och den målsatta avkastningen uppnås inte nödvändigtvis.