



Kvartalsrapport Q3 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.

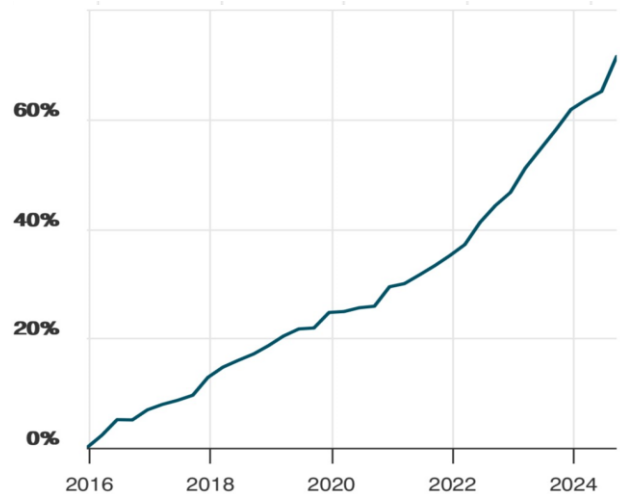
Placeringsverksamhetens målsättning är att uppnå värdeökning på lång sikt. Fonden lämpar sig för placerare som vill investera i finländska skogsfastigheter och som strävar efter stabil avkastning genom avverkningsintäkter och värdeökning av trädbeståndet.

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	5,98	1,09	0,95	3,86	

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	6,04	1,12	0,95	3,88	

*Avkastningstalen är korrigerade med dividenden

INVESTERINGSGRAD (situation per 16.9.2024)

Skogfastigheter	102,8 %
Vindkraft kontrakt	1,6 %
Ränteplaceringar	1,7 %
Kontanta medel	4,9 %
Lån	-9,5 %
Övriga tillgångar & skulder (netto)	-1,4 %
	100,0 %

PORTFÖLJFÖRVALTARENS KOMMENTAR Q3/2024

NAV (I-serien) för Specialplaceringsfond UB Skog uppgick per den 16.9.2024 till 137,2761. NAV (SEK-serien) för fonden vid motsvarande tidpunkt uppgick till 1212,62. Skogsfastigheterna i fonden värderades enligt avkastningsvärdemetoden där värdet på en skogsfastighet bedöms utgående från de framtida nettokassaflöden som fastigheten genererar.

På fondens värderingsdag uppgick den totala arealen för de fastigheter som fonden ägde till 97 510 hektar.

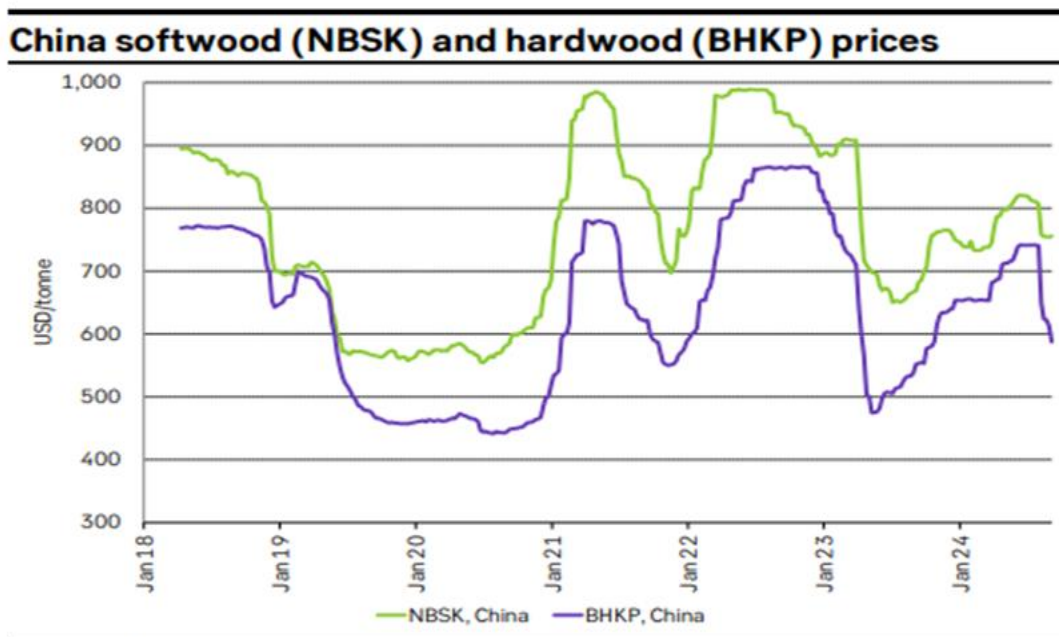
Skogsindustrins lägesbild och framtidsutsikter

Konjunkturläget inom skogsindustrin håller på att förbättras. Sjunkande räntor, förbättrad konsumtion och ökad köpkraft, samt normalisering av lagernivåer gynnar slutproduktmarknaden. Inom byggsektorn kommer dock konjunkturuppgången med en viss fördröjning. Höga virkespriser har blivit den nya normen, och branschen måste anpassa sig till detta, bland annat genom kapacitetsneddragningar, fabriksstopp och prishöjningar.

På marknaden för papper och kartong är en låg kapacitetsutnyttjandegrad ett problem, och inom tryckpapper behövs fortsatta kapacitetsanpassningar. På den växande marknaden för kartong, som drivs av ökad konsumentefterfrågan, dämpas prisbilden av att ny kapacitet tillkommer inom industrin. På kort sikt har det snabba prisfallet på massa på den kinesiska marknaden under hösten (Bild 1) en dämpande inverkan på en mer positiv konjunkturbild. Bakgrunden till prisfallet är den relativt svaga makroekonomiska situationen i Kina

parallellt med tillkomsten av ny kapacitet inom industrin (samt lösningen på tillfälliga problem på utbudssidan). Massapriset har uppvisat en positiv trend sedan botten sommaren 2023. Jämfört med tidigare prisfall kan situationen denna gång däremot vara annorlunda: produktionskostnaderna för marginalproducenter har stigit på grund av allmänna kostnadsökningar och råvarupriser, och marknadens lagernivåer är normala och inte överfulla, vilket gör att priserna kan återhämta sig snabbare. Dessutom förväntas de omfattande stimulansåtgärder som nyligen aviserats i Kina påverka marknaden positivt.

Bild 1. Priser på barr- och lövmassaved i Kina



Source: FOEX

Virkesmarknaden och marknaden för skogsfastigheter

Aktiviteten på den finska virkesmarknaden har förblivit stark och efterfrågan på råvirke är stark. Efterfrågan på virke har under året stötts av en måttlig ökning i efterfrågan på vissa av skogsindustrins slutprodukter, tidigare genomförda kapacitetsökningar samt behovet av att ersätta det ryska importvirket.

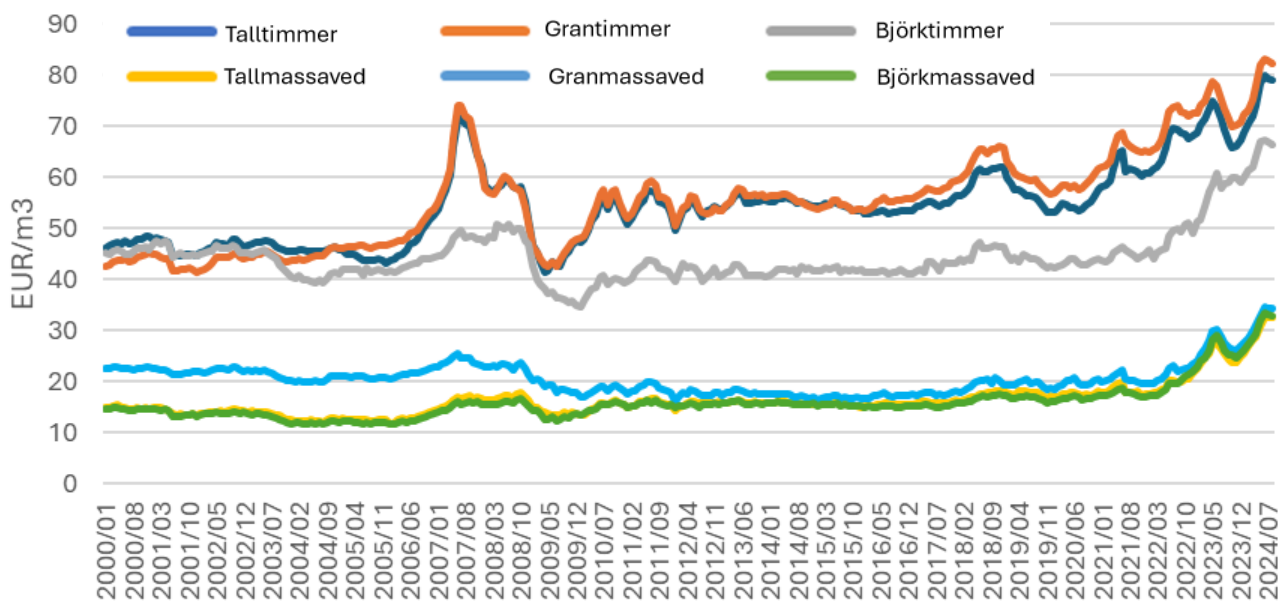
Enligt statistik från Naturresursinstitutet översteg virkeshandeln under perioden januari-augusti 2024, föregående årsnivå med sju procent och är nästan en femtedel högre än genomsnittet för de senaste fem åren under samma period januari-augusti. Den mängd virke som avverkades från privata skogar var kumulativt på samma nivå som föregående år fram till slutet av augusti.

Skogsägarnas utbud av virke har stigit på grund av att priset på flera sortiment nått rekordnivåer (Bild 2). I augusti var de genomsnittliga rotpriserna på barrvirke 10–11 procent och på björkstockar 15 procent högre än genomsnittspriserna för hela föregående år. Timmerpriserna har stigit till exceptionellt höga nivåer, och liknande priser sågs senast 2007–2008 i reala termer.

Massavedspriserna var genomgående cirka en fjärdedel högre än priser från föregående år. De rotpriserna på tall- och björkmassaved har i år stigit till de högsta nivåerna någonsin, och priset på granmassaved var senast på samma nivå 2007. Energibranschens konkurrens om små dimensionerat virke har också bidragit till höjningen av massavedspriserna.

På marknaden för skogsfastigheter har handeln minskat något jämfört med för några år sedan, och den långvariga uppgången i fastighetspriserna avstannade i slutet av 2023. Samtidigt skapar en långsamt återhämtande slutproduktmarknad för industrin, den positiva prisutvecklingen på virke och fallande räntor förväntningar om en uppgång på marknaden för skogsfastigheter. De senaste uppgifterna från marknaden visar också på en stabilisering av fastighetspriserna och en avmattning i minskningen av antalet affärer. Detta har delvis påverkats av att professionella investerare har blivit mer aktiva på skogsfastighetsmarknaden.

Bild 2. Nominella genomsnittliga rotpriser på virke, EUR/m³ (Källa: Naturresursinstitutet)



Fondåret 2024

De avverkningar som planerats för fonden under 2024 har framskridit enligt tidsplanen. Goda avverkningsförhållanden samt den höga efterfrågan på virke och det ansträngda marknadsläget har underlättat slutförandet av virkesaffärerna. Skogsvårdsarbetena har också genomförts enligt årsplanen. Utöver de vanliga skogsvårdsarbetena har fondens fastigheter ingått flera avtal om askgödsling av torvmarker och kvävegödsling av mineraljordar än tidigare år. Gödslingarna förbättrar trädens tillväxt och bidrar därmed positivt till framtida intäkter från virkesförsäljning samt till skogarnas kolbalans.

Under rapportperioden fattade fonden inga nya beslut om förvärv av skogsfastigheter, men vi bevakar marknaden lika aktivt som tidigare och är redo att förvärva nya fastigheter under resten av året.

Fonden är öppen för teckning och fortsätter att förvärva skogsfastigheter och bedriva hållbart skogsbruk som vanligt. På marknaden finns fastigheter med högre avkastningsförväntningar än under de senaste åren. Skogsinvesterare drar nytta av skogens goda risk-avkastningsförhållande och inflationsskydd även under osäkra förhållanden.

Kari Kangas

Portföljförvaltare

FAKTA OM FONDEN

Portföljförvaltare	Kari Kangas
Andelsvärde I-serien	137,2761 (16.9.2024)
Andelsvärde SEK-serien	1212,6158 (16.9.2024)
Gross Asset Value (GAV)	461,6 M€ (16.9.2024)
Net Asset Value (NAV)	421,6 M€ (16.9.2024)
Gross Asset Value (GAV)	464,0 M€ (17.9.2024)
Net Asset Value (NAV)	424,0 M€ (17.9.2024)
Förvaltningsavgift p.a.	1,35 % (A)/1,1 % (I)*
Teckningsavgift	0 %
Inlösenavgift	3 %
Startdatum	15.12.2015
ISIN-kod A	FI4000170881
ISIN-kod I	FI4000170873
Bloomberg A	UBTIMAA FH
Bloomberg I	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. 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 baseras 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.