



Kvartalsrapport Q1 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.

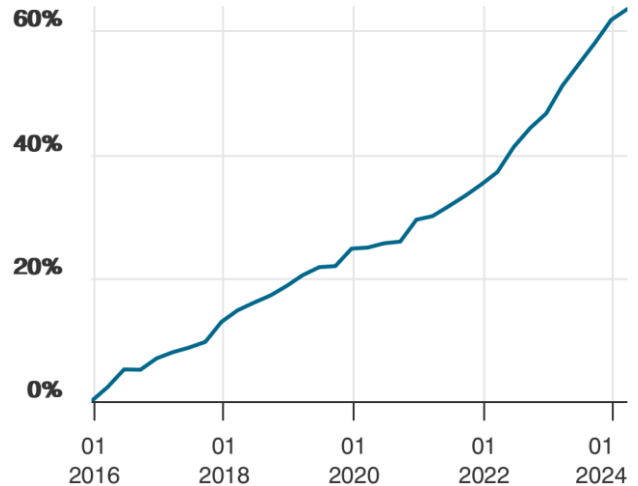
Placeringsverksamhetens målsättning är att uppnå värdeökning på lång sikt. Fonden lämpar sig för placerare som vill investera i finländska skogsfastigheter och som strävar efter stabil avkastning genom avverkningsintäkter och värdeökning av trädbeståndet.

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	1,09	1,09			

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	1,12	1,12			

*Avkastningstalen är korrigerade med dividenden

INVESTERINGSGRAD

(situation per 15.3.2024)

Skogfastigheter	102,0 %
Vindkraft kontrakt	1,5 %
Ränteplaceringar	1,7 %
Kontanta medel	5,6 %
Lån	-10,0 %
Övriga tillgångar & skulder (netto)	-0,8 %
	100,0 %

NAV (I-serien) för Specialplaceringsfond UB Skog uppgick per den 15.3.2024 till 134,8965. NAV (SEK-serien) för fonden vid motsvarande tidpunkt uppgick till 1191,3385. Skogsfastigheterna i fonden värderades enligt avkastningsvärdeometoden där värdet på en skogsfastighet bedöms utgående från de framtida nettokassaflöden som fastigheten genererar.

Handeln med skogsfastigheter under Q1

Vid tidpunkten för fondens värdeberäkningsdag den 15.03.2024 uppgick fondens fastighetsinnehav till totalt 97 293 hektar. Fonden har förvärvat färre fastigheter under kvartalet än vanligt. Handeln med skogsfastigheter har avtagit jämfört med tidigare år. Framför allt är det professionella skogsinvesterare som har minskat sina köp, eftersom kapital allokerats till andra investeringar på grund av ränteuppgången.

Sammanfattning över skogssektorn 2023 och utsikterna för 2024

En vikande global konjunktur, ihållande inflation och högre räntor än vanligt förde med sig ett sämre affärsklimat inom skogsindustrin under föregående år. Skogsindustriföretagens resultat sjönk kraftigt. Priserna på slutprodukterna har sjunkit, volymerna är lägre, kundernas lager har varit fulla samt fortsatt höga priser på skogsråvara har resulterat i en stark kostnadspress. Skogsindustrin har anpassat sin produktion till rådande efterfrågan och som ett resultat av detta var produktionsvolymerna klart lägre i jämförelse med 2022.

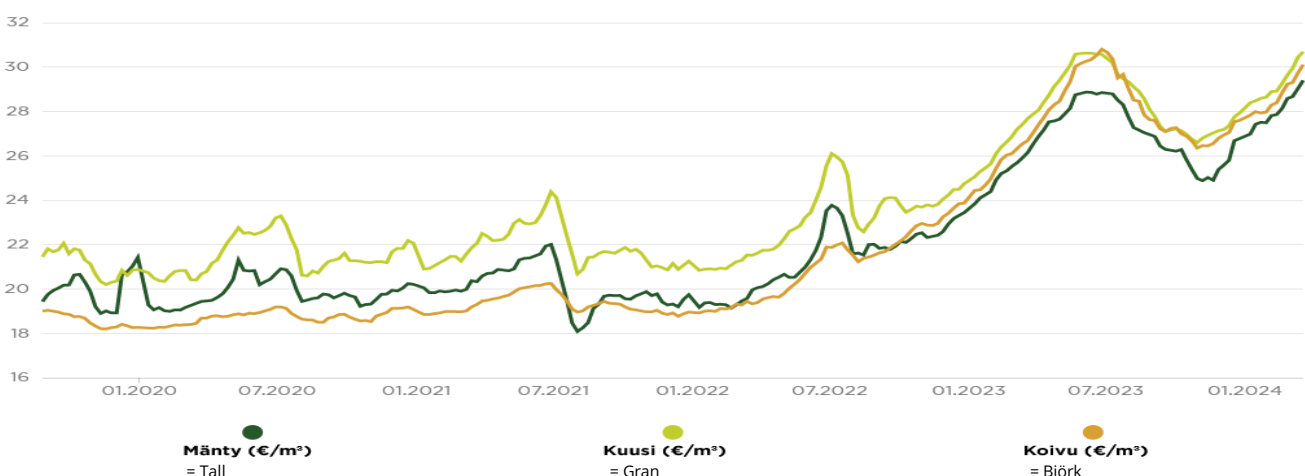
Byggbranschen har påverkats hårt av den bestående inflationen, höga räntor och allmän osäkerhet. I sin ekonomiska översyn räknar Naturresursinstitutet (Luke) med att byggandet kommer att återhämta sig först mot slutet av detta år. Lågkonjunkturen inom byggsektorn har minskat efterfrågan på slutprodukter från den mekaniska skogsindustrin i Finland såväl som i Baltikum. Produktionsvolymerna i Finland av sågade trävaror minskade med (-6,8 %) och plywood med (-21,6 %) under 2023. Utöver det låga kapacitetsutnyttjandet försvagades lönsamheten i produktionen av fallande priser på slutprodukter och prishöjningen på skogsråvaran. Priserna på timmer och barrträ plywood tyngdes av svag efterfrågan på både den inhemska marknaden och de viktigaste exportmarknaderna inom olika slutproduktsegment.

Den kemiska skogsindustrin påverkades av en svag efterfrågan och höga lagernivåer. De negativa effekterna syns i skogsindustrins inhemska produktion, export, avverkningsvolymerna och virkeshandel. Inom den kemiska skogsindustrin sjönk i synnerhet produktionsvolymerna för kartong (-18,6 %) och papper (-5,0 %) i Finland, och även exportpriserna utvecklades negativt. Produktionsvolymerna för massa (-0,5 %) höll sig däremot nästan på föregående års nivå på grund av den ökade exporten av avsalumassa. Det genomsnittliga exportpriset på massa sjönk dock klart. Under 2023 meddelade Stora Enso att de kommer att stänga Sunila-fabriken. Metsä Groups nya bioproduktfabrik i Kemi startade däremot i september och fabriken kommer att nå full kapacitet under 2024.

Trots det utmanande året stärktes timmerpriserna i Finland i jämförelse med föregående år. Jämfört med föregående år steg de nominella priserna på barrtimmer med cirka 5 % och björktimmer med nästan 20 %. Priserna på massaved steg kraftigt över hela linjen: på barrmassaved med cirka 25 % och björkved med nästan 30 % jämfört med referensårets genomsnittspriser (Figur 1).

I Finland steg virkespriserna kraftigt fram till maj-juni 2023, även om skogsindustrin redan samtidigt led av en försvagad efterfrågan. Under andra halvåret sjönk virkespriserna i Finland med ungefär en tiondel av sommarens toppriser. Normalt faller virkespriserna också på grund av säsongvariationer (högre kostnader för vinteravverkning och ett överutbud på vinteravverkning), vilket föregående år accelererades av den allmänna osäkerheten på marknaden. Efter nedgången under hösten vände dock virkespriserna upp igen i slutet av året, vilket delvis vittnar om det strama läget på virkesmarknaden, framför allt på massavedsmarknaden. Under de senaste åren har priserna på barrved stigit mycket kraftigt och av de olika träslag har priset på björktimmer stigit klart mest bland alla träslag. Marknaden har särskilt påverkats av den minskade importen från Ryssland, men också av den ökade efterfrågan på energivirke och prisökningen på denna (Figur 2).

Bild 1. Genomsnittliga massavedspriser (Källa: Metsäteollisuus ry)



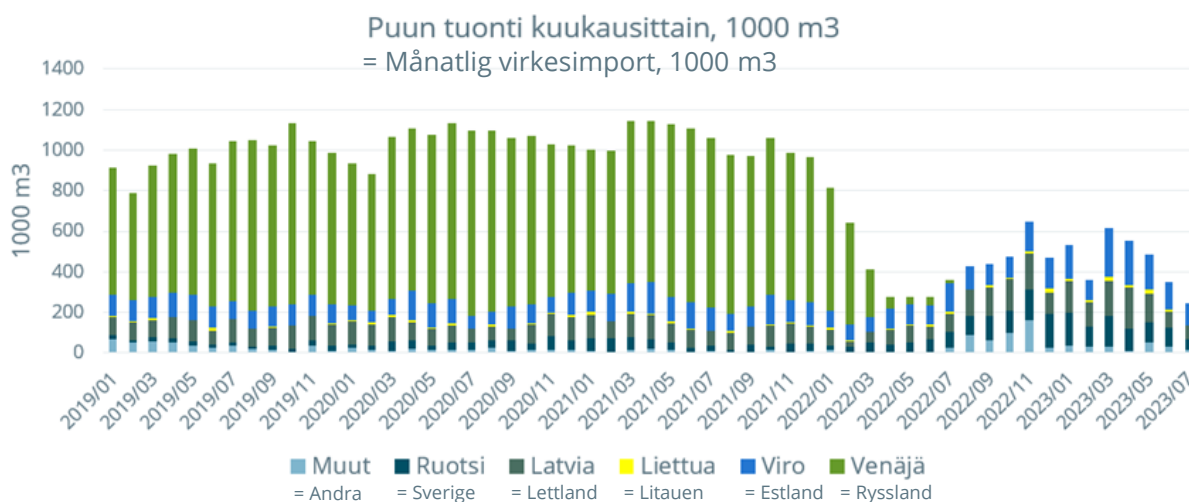
Skogssektorn har inlett detta år med en viss grad av osäkerhet. När det gäller slutproduktmarknaden för skogsindustrin finns det fog för en viss optimism, eftersom priset på till exempel massa har stigit klart från lågvattenmärket sommaren 2023. Å andra sidan fortsätter den strukturella nedgången i efterfrågan inom pappersindustrin. Särskilt inom konsumentförpackningsprodukter har konsumenternas dämpade köpkraft påverkat efterfrågan på kartong negativt. Byggandet förväntas inte återhämta sig på allvar förrän år 2025. Den positiva efterfrågeutvecklingen på längre sikt för många träbaserade produkter är dock oförändrad och när den nuvarande svaga ekonomiska situationen lättar kan en vändning till det bättre vara nära till hands.

Bristen på råvirke stöder en positiv prisutveckling av virkespriser

Bristen på råvirke kommer att innebära en ökad konkurrens om virke på marknaden och virkespriserna bedöms ligga kvar på en god nivå 2024. Luke förutspår att timmer- och massavedsavverkningen år 2024 kommer att växa med sex procent till 63 miljoner kubikmeter. Regionalt och per träslag kan dock större variation noteras i prisutvecklingen än tidigare. Prisnivån på framför allt barrved förväntas ligga kvar över de långsiktiga genomsnittspriserna.

Handeln med skogsfastigheter förväntas inte förändras nämnvärt från förra året, även om passerandet av räntetoppen och de ökade realavkastningskraven kommer att öka attraktiviteten att investera i skog. Priserna på skogsfastigheter stöds av den förväntade virkesprisutvecklingen och de positiva utsikterna för efterfrågan på lång sikt.

Bild 2. En betydande minskning av virkesimporten (Källa: Naturresursinstitutet)



Fondåret 2024

Avtalen för innevarande års virkesförsäljning och skogsarbete på fondens fastigheter är till största delen uppgjorda. Fonden är öppen för teckning och kommer att fortsätta förvärvet av skogsfastigheter och hållbart skogsbruk i linje med fondens strategi. Det finns fastigheter tillgängliga på marknaden med högre förväntad avkastning än de senaste åren. En skogsinvestor drar nytta av den goda risk-avkastningskvoten och det inflationsskydd som skogen erbjuder, även under osäkra förhållanden.

På lång sikt är de mest hållbara inkomstkällorna för en skogsinvestor tillväxt och värdetillväxt av träd och 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.

Fondens uppdaterade kolbalansberäkningar och hållbarhetsöversikt publiceras i början av april.

Kari Kangas

Portföljförvaltare

FAKTA OM FONDEN

Portföljförvaltare	Kari Kangas
Andelsvärde I-serien	134,8965 (15.3.2024)
Andelsvärde SEK-serien	1191,3385 (15.3.2024)
Gross Asset Value (GAV)	441,3 M€ (15.3.2024)
Net Asset Value (NAV)	401,3 M€ (15.3.2024)
Gross Asset Value (GAV)	451,1 M€ (18.3.2024)
Net Asset Value (NAV)	411,1 M€ (18.3.2024)
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 hänförs 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.