



# 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 träbeståndet.

## KORT FAKTA OM FONDEN

Portföljförvaltare	Kari Kangas
Andelsvärde I-serien	127,5187 (15.6.2023)
Andelsvärde SEK-serien	1127,4676 (15.6.2023)
Fondens storlek	362 meur
Förvaltningsavgift p.a.	1,1 % (!)*
Teckningsavgift	0 %
Inlösenavgift	3 %
Startdatum	15.12.2015
ISIN-kod I:	FI4000170873
Bloomberg I:	UBTIMAI FH

\*20 % avgift på den delen av den årliga avkastningen som överskrider

5 % (referensavkastning). Referensavkastningen och den avkastningsbaserade avgiften beräknas kvartalsvis.

## PORTFÖLJFÖRVALTARENS KOMMENTAR

NAV (I-serien) för Specialplaceringsfond UB Skog uppgick den 15.06.2023 till 127,5187. NAV (SEK-serien) för fonden vid motsvarande tidpunkt uppgick till 1127,4676. Skogsfastigheterna i fonden värderades enligt avkastningsvärdeometoden 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 15.06.2023 uppgick fondens innehav till totalt 88 435 hektar skogsmark. Fonden köpte i linje med sin placeringspolicy ett antal fastigheter från privata skogsägare under det andra kvartalet. Den förvärvade arealen skogsfastigheter under kvartalet var 2 773 hektar. Utbudet har legat kvar på normal nivå under kvartalet men marknaden har ur vårt perspektiv som köpare varit gynnsam och fondens investeringstakt har varit högre än väntad, vilket också bidrog till en god kvartalsavkastning. Andra faktorer som bidragit till en fortsatt god utveckling av fondens avkastning är stigande virkespriser och inflation.

### Stort Skogsförvärv

UB Skog förvärvade efter rapportperiodens slut den 26.6 en stor portfölj av skogsfastigheter från andelsägarna till fonden Taaleri Metsärahasto III Ky. Portföljen består av totalt 19 skogsfastigheter med en total yta på cirka 7 650 hektar varav 6 400 hektar produktiv skogsmark. Fastigheterna finns i Norra Österbotten, Norra Karelen, Norra Savolax, Kajanaland och Birkaland. De skogsfastigheter som förvärvats av fonden bildar en välkött enhet som kompletterar de befintliga skogsinnehaven.

### Prisutvecklingen för virke under andra kvartalet och framtiden

Virkespriserna är på en ny och högre nivå där utbud och efterfrågan söker en ny jämviktsnivå. Industrin förbereder sig för den växande efterfrågan på trä i takt med att nya anläggningar som använder trä startas upp. Samtidigt återhämtar sig inte importen av barrved från Ryssland och målsättningen är i första hand att kompensera för detta underskott med inhemskt virke och i andra hand med importerat virke från framför allt Baltikum. Energisektorn har dessutom skärpt konkurrensen om virke med liten diameter.

### Efterfrågan av skogsindustriprodukter på världsmarknaden avtar

I sin konjunkturrapport bedömer Naturresursinstitutet (Luke) att efterfrågan på skogsindustriprodukter på världsmarknaden kommer att vara svagare i år än förra året. Exportvolymerna och särskilt exportpriserna kommer att sjunka. Kriget i Ukraina, stigande räntor och inflation ökar osäkerheten. Luke förutspår att exportpriset på timmer kommer att sjunka med en fjärdedel från förra året, och priset på massa kommer också att sjunka avsevärt. Nedgången på marknaden för slutprodukter återspeglas dock inte på virkesmarknaden. Det är bra att komma ihåg att priserna jämförs med fjolårets toppnivåer. Massaproduktionen i Finland förväntas växa med fyra procent och exporten med 16 procent från förra året. På grund av konjunkturläget är kundernas lager ganska fulla av kartong, papper och massa. När lagren minskar kan man förvänta sig att också höjningar av exportpriserna går igenom.

### Fonden öppen för nyteckningar i september

Fonden är öppen för nyteckningar i september och kommer att fortsätta förvärvet av skogsfastigheter och hållbart skogsbruk.

En skogsinvestering drar nytta av en god riskjusterad avkastning och det inflationsskydd som skogen erbjuder, även under osäkra förhållanden. På lång sikt är de mest hållbara inkomstkällorna för en skogsinvestering tillväxt och värdetillväxt av träd och försäljning av virke. Ytterligare intäkter förväntas i framtiden, till exempel från markarrendeavtal med vindkraftsföretag. Fonden har under de senaste åren ingått ett flertal avtal med dem.

## 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	5,42	3,04	2,31		

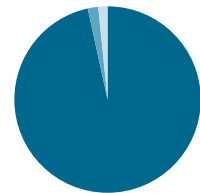
  

SEK-serien	Hela året	Q1	Q2	Q3	Q4
2019	4,31		0,98	0,13	3,16
2020	4,31	0,82	0,59	0,25	2,61
2021	4,56	0,39	1,32	1,30	1,48
2022	9,16	1,56	3,01	2,45	1,86
2023	5,73	3,22	2,43		

\*Avkastningstalen är korrigerade med dividenden

## PLACERINGARNAS FÖRDELNING

(situation per 15.6.2023)



■ Skogsfastigheter 99,8 %  
■ Ränteplaceringar 1,9 %  
■ Kontanta medel -1,7 %



UB Fondbolag Ab  
Alexandersgatan 21,  
00100 Helsingfors  
unitedbankers.fi

Denna fondrapport 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 fondrapport. 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, officiella fondprospekt och fondst adgar för de fonder som förvaltas av UB Fondbolag Ab finns tillgängliga hos UB Fondbolag Ab och på [www.unitedbankers.fi](http://www.unitedbankers.fi). Till fondplacering hänförs sig alltid en ekonomisk risk. Fondens historiska avkastning är ingen garanti för framtida utveckling och placerings värde kan både öka och minska. Investeringen kan förlora det placerade kapitalet helt eller delvis.