



Kvartalsrapport Q1 2025

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.

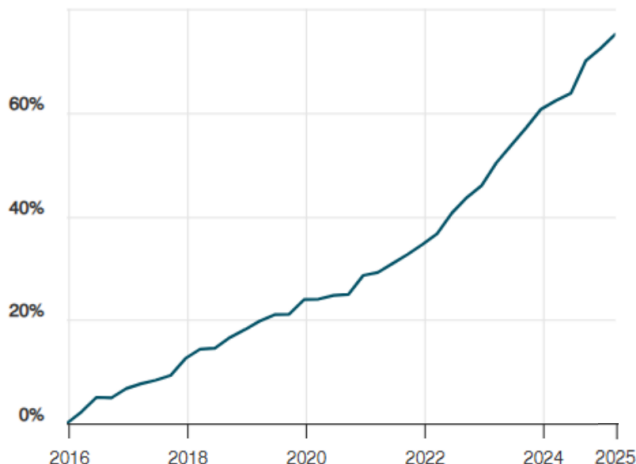
Placeringsverksamhetens målsättning är att uppnå värdeökning på lång sikt. Fonden lämpar sig för placerare som vill investera i finländska skogsfastigheter och som strävar efter stabil avkastning genom avverkningsintäkter och värdeökning av trädbeståndet.

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	7,54	1,09	0,95	3,86	1,47
2025	1,65	1,65			

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	7,56	1,12	0,95	3,88	1,43
2025	1,51	1,51			

*Avkastningstalen är korrigerade med dividenden

INVESTERINGSGRAD (situation per 17.3.2025)

Skogfastigheter	104,7 %
Vindkraft kontrakt	1,5 %
Ränteplaceringar	1,7 %
Kontanta medel	2,8 %
Lån	-9,2 %
Övriga tillgångar & skulder (netto)	-1,5 %
	100,0 %

NAV (I-serien) för Specialplaceringsfond UB Skog uppgick per den 17.3.2025 till 141,5930. NAV (SEK-serien) för fonden vid motsvarande tidpunkt uppgick till 1 248,5845. Skogsfastigheterna i fonden värderades enligt avkastningsvärdeometoden 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.

Utsikterna för skogsindustrin

År 2025 har inletts med försiktigt positiva tecken inom den finska skogsindustrin. Efterfrågan på sågvaror har återhämtat sig i takt med att byggsektorn har fått fart, både på den inhemska marknaden och på de viktigaste exportmarknaderna, vilket har ökat exporten och produktionen. I kartongsektorn har tillväxten varit stark, särskilt tack vare lanseringen av Stora Enso:s nya kartonglinje för konsumentförpackningar vid deras fabrik i Uleåborg. Massaproduktionen har också stärkts när kapaciteten vid bioproduktfabriken i Kemi har kunnat utnyttjas fullt ut efter de tekniska utmaningarna i början av förra året. Efterfrågan på papper har fortsatt att minska som en följd av strukturförändringar, men å andra sidan har kapacitetsnedskärningarna lett till att exportpriserna har stigit.

För resten av året förväntas en stabil och något stigande utveckling för skogsindustrin. Enligt Lukes (Naturresursinstitutet) prognos förväntas exportvärdet för skogsindustrin växa med nästan 10 procent under 2025, särskilt drivet av kartong och massa. Den måttliga återhämtningen i efterfrågan på sågvaror kommer att höja exportvolymerna och stödja priserna. Bruttoinkomsterna från privata skogars avverkning förväntas nå ett nytt rekord, vilket tyder på att branschen stabiliseras efter tidigare konjunktursvängningar. Vad gäller ränteläget har en liten nedgång i början av året ökat investerarnas intresse för reala tillgångar, såsom skog. Även om det fortfarande finns osäkerhet kring ECB:s och Fed:s framtida beslut, stödjer förväntningarna på en lättare penningpolitik efterfrågan på skogsfastigheter och inger förtroende hos investerare med ett långsiktigt perspektiv.

Kari Kangas

Portföljförvaltare

Trä- och skogsfastighetsmarknaden

Enligt Luke (Naturresursinstitutet) kan priset på barrtimmer öka med 2–3 procent och björktimmer med cirka 4 procent under året. Priserna på massaved förväntas stiga med 5–6 procent. Denna utveckling är viktig för skogsägare och påverkar direkt också fondens kassaflöde och den totala avkastningen. Prishöjningarna, särskilt på massaved, signalerar en sund efterfrågan inom massa- och kartongindustrin.

På marknaden för skogsfastigheter är läget mycket stabilt. Enligt en marknadsöversikt från Suomen Sijoitusmetsät Oy har priserna på skogsfastigheter stigit med 1,3 procent och försäljningsvolymerna ökat under 2024, vilket tyder på att efterfrågan har hållit i sig. Samtidigt har en ökning i utbudet lett till längre försäljningstider och fler objekt på marknaden, vilket skapat en marknad för köpare. UB Skog drar selektivt nytta av situationen och letar aktivt efter objekt som uppvisar både skogsekonomisk potential och god geografisk diversifiering.

Fondåret 2025

Det gångna året och fondens stabila utveckling understryker placeringens långsiktiga natur. Skogsinvesteringar erbjuder konkret skydd mot inflation, ett stabilt kassaflöde och trygghet i portföljen även på volatila marknader. Skog växer oavsett konjunkturer – och producerar trä och värde år efter år. Dessutom är hållbarhet grunden för fondens verksamhet: skogsskötseln genomförs på ett hållbart sätt, med respekt för biologisk mångfald och förstärkning av koldioxidbindande markanvändning. Fonden är en aktiv aktör på marknaden och har nyligen ingått nya virkesaffärer för sommarens avverkning som ett resultat av den höga efterfrågan på råvirke.

FAKTA OM FONDEN

Portföljförvaltare	Kari Kangas
Andelsvärde I-serien	141,5930 (17.3.2025)
Andelsvärde SEK-serien	1248,5845 (17.3.2025)
Gross Asset Value (GAV)	478,5 M€ (17.3.2025)
Net Asset Value (NAV)	438,5 M€ (17.3.2025)
Gross Asset Value (GAV)	484,0 M€ (18.3.2025)
Net Asset Value (NAV)	444,0 M€ (18.3.2025)
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. Investeraren 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. Investeraren 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. Investeraren kan förlora det placerade kapitalet helt eller delvis. Den information som presenteras i denna kvartalsrapport baseras 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.