



# Kvartalsrapport Q4 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.

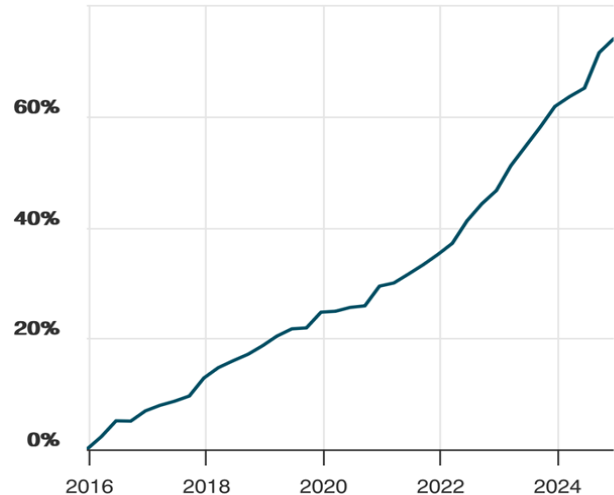
Placeringsverksamhetens målsättning är att uppnå värdeökning på lång sikt. Fonden lämpar sig för placerare som vill investera i finländska skogsfastigheter och som strävar efter stabil avkastning genom avverkningsintäkter och värdeökning av trädbeståndet.

### 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	7,54	1,09	0,95	3,86	1,47

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

\*Avkastningstalen är korrigerade med dividenden

### INVESTERINGSGRAD

(situation per 16.12.2024)

Skogfastigheter	104,2 %
Vindkraft kontrakt	1,6 %
Ränteplaceringar	1,7 %
Kontanta medel	3,2 %
Lån	-9,3 %
Övriga tillgångar & skulder (netto)	-1,4 %
	100,0 %

NAV för I-serien för Specialplaceringsfond UB Skog uppgick per den 16.12.2024 till 139,2924. NAV för SEK-serien för fonden vid motsvarande tidpunkt uppgick till 1229,9576. Skogsfastigheterna värderades enligt avkastningsvärdesmetoden. Fondens positiva utveckling stöddes av stigande priser på alla träslag. På värderingsdagen den 16 december 2024 ägde fonden totalt 97 797 hektar fastigheter.

### Utsikter för skogsindustrin

Enligt Pellervo ekonomiska forskningsinstituts prognos kommer värdet på skogsindustrins export att börja öka kraftigt 2025. Tillväxten väntas främst drivas av värdet på exporten av kartong och massa, men även exporten av sågade trävaror väntas förbättras. Byggandet, som länge har varit i en svacka, börjar ta fart igen. Inom bygg- och renoveringssektorn är dock historiskt höga träkostnader det nya normala som industrin måste anpassa sig till. Det innebär att det kommer att dröja innan konjunkturen vänder uppåt. Anpassningarna till marknadsläget omfattar kapacitetsnedläggningar eller nedläggningar av bruk samt prishöjningar. Pellervo räknar med att exporten av virke kommer att öka med tre procent och det nominella exportpriset med fyra procent under 2025.

Problemet på pappers- och kartongmarknaden är det låga kapacitetsutnyttjandet, och det kommer även i fortsättningen att behövas kapacitetsanpassningar på tryckpapperssidan. Den nedåtgående trenden i konsumtionen och den svåra ekonomiska situationen i Europa kommer att fortsätta att utmana efterfrågan på papper. I synnerhet påverkar svårigheterna i den tyska ekonomin exporten av papper.

Efterfrågan på kartong förbättras, men osäkerheten om den allmänna ekonomiska situationen och den privata konsumtionen gör det svårt att göra prognoser. Även inom denna sektor är det troligt att uppsägningar kommer att ske. Den nya produktionslinjen i Uleåborg kommer dock att medföra en klar ökning av kartongproduktionen och exporten. Pellervo förutspår en ökning av kartongexporten med tolv procent under året.

Stridsåtgärder på arbetsmarknaden och utrustningsfel minskade exporten av pappersmassa 2024, medan den inhemska förädlingen ökade. Produktionen och exporten av pappersmassa väntas öka med nio procent i år. Produktionen kommer att öka eftersom produktionen vid bioproduktfabriken i Kemi har återhämtat sig efter explosionsolyckan tidigare år 2024, och den nya kartonglinjen i Uleåborg behöver råmaterial.

### Virkes- och skogsfastighetsmarknaden

Aktiviteten på den finska virkesmarknaden har fortsatt varit stark och konkurrensen om rundvirke har varit fortsatt hård. Efterfrågan på virke under 2024 stöddes av en måttlig uppgång i efterfrågan på vissa slutprodukter inom skogsindustrin, tidigare genomförda kapacitetsökningar och behovet av att ersätta importerat virke från Ryssland.

Enligt statistik från Naturresursinstitutet var virkeshandeln fortsatt livlig under den senare delen av året. Handelsvolymen i november var högre än föregående år och en sjättedel högre än femårsgenomsnittet. Inköpen av industrivirke under januari-november var en femtedel högre än genomsnittet för de senaste fem åren.

I november låg priserna på talltimmer 11 procent över genomsnittet för hela föregående år. Motsvarande siffra för grantimmer var nio procent. Beroende på träslag var massavedspriserna i november 13–17 procent högre än genomsnittet för föregående år.

Pellervos ekonomiska forskningsinstitut förutspår att efterfrågan på virke kommer att fortsätta öka under 2025 och att intäkterna från virkesförsäljning i privata skogar kommer att vara rekordhöga. Priserna på massaved kommer att plana ut i takt med att marknaden hittar en ny jämvikt efter chocken med minskad import. Genomsnittspriset väntas dock stiga med cirka fem procent.

Ränteuppgången har också påverkat skogsfastighetsmarknaden, men både 2023 och 2024 steg marknadsprisnivåerna på årsbasis, enligt Forestland Investment Finland Ab:s marknadsöversikt för skogsfastigheter. År 2024 steg prisnivån med 1,3 procent jämfört med året innan, enligt Forestland Investment Finlands marknadsprisindex. Ökningen av prisnivån förklaras delvis av högre virkespriser. Lägre räntor gör å andra sidan skogsinvesteringar mer attraktiva, särskilt för institutionella investerare. Marknadspriserna har dock ännu inte nått toppnivån från sommaren 2023. Under 2024 började antalet transaktioner med skogsfastigheter att öka efter två års nedgång. Denna tillväxt är ett tecken på att marknaden fungerar.

## Fondåret 2024

Fondens planerade avverkning genomfördes som planerat. Prisjusteringar av transaktioner som gjordes till följd av stigande stubbpriser ökade intäkterna från virkesförsäljningen under året. Genomförandet av virkesförsäljningen underlättades av goda avverkningsförhållanden och en generellt hög efterfrågan på virke och en stram virkesmarknad. Skogsvårdsaktiviteterna har också genomförts enligt årsplanen. Utöver det egentliga skogsbruket har man för fondens fastigheter ingått avtal om askgödsling av torvmarker och kvävegödsling av mineraljordar i större utsträckning än tidigare år. Dessa gödslingar kommer att förbättra trädillväxten och därmed ha en positiv inverkan på framtida intäkter från virkesförsäljning och skogarnas kolbalans.

Fonden gjorde inga nya förvärv av skogsfastigheter under det fjärde kvartalet 2024, men fortsätter att bevaka marknaden lika aktivt som tidigare och är redo att förvärva nya fastigheter under 2025.

Fonden är öppen för teckningar och kommer att fortsätta att förvärva skogsfastigheter och idka hållbart skogsbruk som vanligt. Marknaden erbjuder möjlighet att skaffa fastigheter med en högre förväntad avkastning än under de senaste åren. Skogsinvesteraren drar nytta av det goda risk/avkastningsförhållandet och inflationsskyddet som skogen erbjuder, även under osäkra förhållanden.

## Kari Kangas

Portföljförvaltare

### FAKTA OM FONDEN

Portföljförvaltare	Kari Kangas
Andelsvärde I-serien	139,2924 (16.12.2024)
Andelsvärde SEK-serien	1229,9576 (16.12.2024)
Gross Asset Value (GAV)	469,3 M€ (16.12.2024)
Net Asset Value (NAV)	429,3 M€ (16.12.2024)
Gross Asset Value (GAV)	469,1 M€ (17.12.2024)
Net Asset Value (NAV)	429,1 M€ (17.12.2024)
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. Investerares 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. Investerares 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. Investerares 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.