



Kvartalsrapport Q2 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.

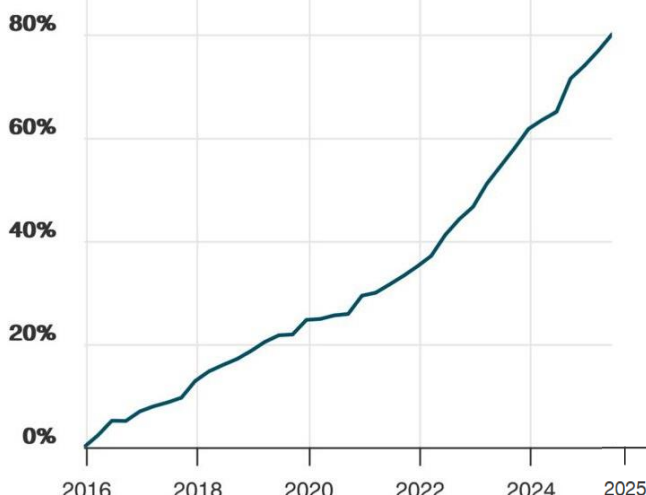
Placeringsverksamhetens målsättning är att uppnå värdeökning på lång sikt. Fonden lämpar sig för placerare som vill investera i finländska skogsfastigheter och som strävar efter stabil avkastning genom avverkningsintäkter och värdeökning av trädbeståndet.

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	3,51	1,65	1,83		

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	3,31	1,51	1,77		

*Avkastningstalen är korrigerade med dividenden

INVESTERINGSGRAD (situation per 16.6.2025)

Skogfastigheter	105,7 %
Vindkraft kontrakt	1,4 %
Ränteplaceringar	0,0 %
Kontanta medel	6,2 %
Lån	-9,1 %
Övriga tillgångar & skulder (netto)	-4,2 %
	100,0 %

NAV för specialplaceringsfonden UB Skog I-serie [EUR] var den 16.6.2025 140,0009. För SEK klassen var NAV 1233,7733. På fondens värderingsdag den 16.6.2025 uppgick den totala arealen av fondens fastigheter till 97 816 hektar. Fondens positiva värdeutveckling stöddes av prisuppgången på alla typer av timmer.

Skogsindustrins återhämtning fortsätter

Den positiva utvecklingen från början av året har fortsatt under det andra kvartalet 2025 inom den finländska skogsindustrin. Efterfrågan på sågvirke har hållits stabil tack vare ett uppsving i byggandet, och kartongsektorn fortsätter att växa, särskilt drivet av exporten. Stora Ensos fabrik i Uleåborg har nu uppnått full kapacitet i sin produktionslinje för konsumentförpackningskartong, vilket stöder hela sektorns produktion och export. På massamarknaden har exportvolymerna ökat och prisnivån stigit. Efterfrågan på papper fortsätter att minska långsamt till följd av strukturella förändringar, men kapacitetsanpassningar har hållit prisnivån stabil.

Utsikterna för resten av året förblir positiva

Enligt Naturresursinstitutet (Luke) förväntas värdet av skogsindustrins export öka med nästan 10 procent under 2025, drivet av kartong och massa. Återhämtningen inom sågvirkesexporten höjer också exportvolymerna och stöder prisnivån.

Positiv utveckling på virkesmarknaden, stabil prisutveckling för skogsfastigheter

Rotpriserna har stigit tydligt under början av året. Enligt Naturresursinstitutet har priserna på massaved ökat med över 10 procent under 2025, och medelpriset på granmassaved steg i februari till nästan 34 euro per kubikmeter. Priserna på björktimmer och barrtimmer har också ökat avsevärt, i intervallet 6–14 procent. Uppgången har varit starkare än förväntat, vilket tydligt återspeglas i fondens intäkter från virkesförsäljning och stärker utvecklingen av den totala avkastningen.

Virke har sålts aktivt, särskilt har efterfrågan på bestånd för sommaravverkning varit stark. Den nuvarande marknadssituationen har varit gynnsam för fonden, och goda marknadspriser har stött det operativa resultatet.

Kari Kangas

Portföljförvaltare

På marknaden för skogsfastigheter har läget förblivit stabilt. Trots att utbudet har ökat, vilket delvis förlängt försäljningstiderna, har priserna hållits stabila. UB Skog har metodiskt utnyttjat köparens marknad och förvärvat nya objekt som kombinerar lönsam tillväxtpotential i skogen med geografisk diversifiering.

Fonden fortsätter att utvecklas starkt – verksamheten och utsikterna förblir gynnsamma

För UB Skog har det andra kvartalet varit operativt starkt. Prisuppgången på massaved och lyckade virkesaffärer har stärkt kassaflödet. Fondens investeringsstrategi har fungerat enligt plan: inflationsskydd, diversifieringsfördelar och stabila kassaflöden har visat sig särskilt värdefulla i det föränderliga ekonomiska landskapet.

Fonden fortsätter sin verksamhet enligt principerna för ansvarsfullt skogsbruk. Biologisk mångfald, koldioxidbindning och tryggheten av skogstillväxt står i centrum för verksamheten. UB Skog är aktiv på marknaden, men agerar långsiktigt – och skapar värde både för investeraren och för miljön.

Fondens följande teckningsfönster stänger den 15.9.2025.

FAKTA OM FONDEN

Portföljförvaltare	Kari Kangas
Andelsvärde I-serien	140,0009 (16.6.2025)
Andelsvärde SEK-serien	1233,7733 (16.6.2025)
Gross Asset Value (GAV)	479,2 M€ (16.6.2025)
Net Asset Value (NAV)	439,2 M€ (16.6.2025)
Gross Asset Value (GAV)	481,9 M€ (17.6.2025)
Net Asset Value (NAV)	441,9 M€ (17.6.2025)
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 baserar 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.