



UB Skog

Specialplaceringsfond UB Skog erbjuder ett enkelt och kostnadseffektivt sätt att placera i skog med en relativt låg kapitalinsats.

FONDENS INVESTERINGSFILOSOFI

Specialplaceringsfond 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.

FAKTA OM FONDEN

Portföljförvaltare	Kari Kangas
Andelsvärde A-serien	112,2799 (17.06.2019)
Andelsvärde I-serien	112,9650 (17.06.2019)
Fondens storlek	192,94 meur
Förvaltningsavgift p.a.	1,35 % (A)/1,1 % (I)*
Teckningsavgift	2 %
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.

PORTFÖLJFÖRVALTARENS KOMMENTAR

NAV (I-serien) för Specialplaceringsfond UB Skog uppgick den 17.06.2019 till 112,9650. Skogsfastigheterna värderades till marknadspris genom en referensprissättningsmetod och jämförelser med motsvarande transaktioner på marknaden. De största fastigheterna värderades med hjälp av en DCF-modell. Som ett resultat av de 20 000 ha skog som köptes i december av UPM ökade de stora fastigheternas andel i portföljen och därför har DCF-metoden nu blivit den dominerande värderingsmetoden i portföljen.

Handeln med skogsfastigheter under Q2 och utsikterna för Q3

Fram till Fondens värdeberäkningsdag den 17.06. hade totalt drygt 56 693 hektar produktiv skogsmark förvärvat. Fonden köpte i linje med sin placeringspolicy ett antal mindre fastigheter från privata skogsägare under kvartalet. Det totala antalet fastigheter uppgår för närvarande till 547. Antalet fastigheter till salu är som lägst på marknaden i slutet av vintern och färre affärer gjordes under Q2 än vad som sannolikt kommer att äga rum under tredje kvartalet.

Livlig virkeshandel för våra fastigheter bådar gått inför utdelningen år 2020

Vi gjorde avsevärt fler virkesaffärer från våra fastigheter under första halvåret jämfört med motsvarande period förra året. Detta har en positiv inverkan på utdelningen nästa år. Utdelningen för det gångna året uppgick till 3,0% av NAV-värdet vid årsskiftet och betalades ut till fondandelsägarna i maj.

Konjunkturinstitutet förutspår lägre efterfrågan på produkter från skogsindustrin

Enligt konjunkturinstitutets senaste prognos kommer en försämrad global tillväxt och ökad osäkerhet i marknaden att dämpa efterfrågan på produkter från skogsindustrin. Konjunkturtoppen har enligt institutet passerats i denna konjunkturcykel. Bedömningen är dock att produktionsvolymerna inte märkbart sjunker. Avverkningen av virke avsedd för industrin och rotpriserna visar en sjunkande trend jämfört med föregående år.

Virkesexporten till Kina har ytterligare minskat sedan början av året, då däremot exportvolymerna till Nordafrika och Tyskland har ökat. Massapriset faller men är fortfarande högt ur ett historiskt perspektiv. Massa-exporten från Finland ökar fortfarande men priset faller. Produktionsvolymerna är på samma nivå som ifjol och kapacitetsutnyttjandet förblir högt. Trots att pappersproduktionen minskar kommer rotpriset på massaved att stiga 1-2% på grund av den ökade exporten av massa och förpackningsmaterial enligt Naturresursinstitutet

Snittpriset för skogsfastigheter i Finland har under första halvåret ökat måttligt. Utvecklingen spås bli densamma under det kommande året. Fonden fortsätter att systematisk följa sin investeringsfilosofi genom att endast investera i fastigheter som fyller det förutbestämda avkastningskravet. I takt med att fonden växer blir trädbeståndets tillväxt, värdetillväxten och den rationella skogsvård som fonden bedriver tongivande för fondens utveckling istället för enstaka mycket lyckade fastighetsköp. På lång sikt är dessa faktorer fondens viktigaste och hållbaraste avkastningskällor.

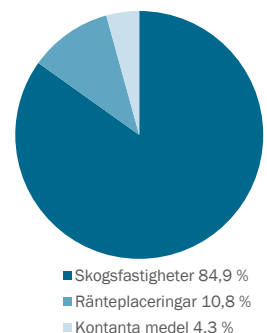
FONDENS AVKASTNING*

A-serien	Hela året	Q1	Q2	Q3	Q4
2016	6,71	2,23	2,74	-0,11	1,72
2017	5,44	0,87	0,65	0,87	2,97
2018	4,90	1,60	0,99	0,97	1,26
2019	2,31	1,39	0,91		
I-serien	Hela året	Q1	Q2	Q3	Q4
2016	6,92	2,28	2,79	-0,05	1,76
2017	5,47	0,92	0,70	0,86	2,96
2018	5,02	1,65	1,04	1,02	1,31
2019	2,42	1,45	0,96		

*Avkastningstalen är korrigerade med dividenden

PLACERINGARNAS FÖRDELNING

(situation per 17.06.2019)



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. Investeraren 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. Investeraren skall innan investeringsbeslutet bekanta sig med det fondrelaterade materialet, ur vilket de fondspecifika riskerna framgår. Faktablad, officiella fondprospekt och fondstadgar för de fonder som förvaltas av UB Fondbolag Ab finns tillgängliga hos UB Fondbolag Ab och på www.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.