



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 träbeståndet.

FAKTA OM FONDEN

Portföljförvaltare	Kari Kangas
Andelsvärde A-serien	115,9565 (15.9.2021)
Andelsvärde I-serien	116,5233 (15.9.2021)
Fondens storlek	266,96 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 (A-serien) för Specialplaceringsfond UB Skog uppgick den 15.9.2021 till 115,9565. NAV (I-serien) för fonden vid motsvarande tidpunkt uppgick till 116,5233. Skogsfastigheterna värderades enligt avkastningsvärdemetoden.

Handeln med skogsfastigheter under Q3

Vid tidpunkten för fondens värdeberäkningsdag den 15.9.2021 uppgick fondens innehav till totalt 69 291 hektar produktiv skogsmark. Fonden köpte i linje med sin placeringspolicy ett antal mindre fastigheter från privata skogsägare under det tredje kvartalet. Den förvärvade arealen skogsfastigheter under kvartalet var 2 182 hektar. Totalt har fonden under detta år förvärvat 3 505 ha skogsfastigheter. Efterfrågan har varit fortsatt stark både bland privatpersoner och professionella investerare där den senare gruppen kontinuerligt ökat sina innehav och nu utgör över hälften av transaktionsvolymen. Skogskonjunkturen har förstärkts som ett resultat av stimulansåtgärder och ökad efterfrågan från konsumenter trots den osäkerhet som pandemin medfört. Aktiviteten har klart ökat på virkesmarknaden och i statistikens ljus befinner vi oss i samma högkonjunktur som under år 2018.

Efterfrågan på råvirke ökar

Skogsindustrins efterfrågan på råvara har ökat jämfört med föregående år som ett resultat av ökad efterfrågan på massa, kartong och träbaserade produkter. Samtidigt har trenden för tryckpapper fortsatt neråt och ytterligare stängningar av produktionsanläggningar i sektorn har aviserats. Sedan år 2000 har över 40 pappersmaskiner tagits ur bruk och kvar finns endast 15 maskiner som producerar tryck- och skrivpapper på sju fabriker. Transformerings av skogsindustrin framskrider och som motvikt till stängningarna har flera nyinvesteringar aviserats inom andra produktkategorier. Metsä Group bekräftade investeringsplanerna för sin nya bioproduktanläggning i Kemi redan innan stängningen av den närliggande pappersfabriken i Veitsiluoto kommunicerades. Då bioproduktanläggningen i Kemi kör i gång år 2023 kommer efterfrågan på massived i Finland att öka märkbart trots nedstängningen av pappersfabriker. Även inom sågverksindustrin har flera nyinvesteringar aviserats för de kommande åren, vilket ökar produktionskapaciteten för sågat virke och ökar efterfrågan på råvirke.

Högkonjunktur i skogsindustrin

Högkonjunkturen i skogsindustrin har aktiverat både köpare och säljare. Enligt statistik från Naturresursinstitutet ökade virkeshandeln med 57 % under årets första hälft jämfört med motsvarande period ifjol. Vid jämförelse bör noteras att arbetsmarknadsvinster under fjolåret påverkade siffrorna negativt. Handelsvolymen överträffar i vilket fall som helst volymerna från rekordåret 2018 under motsvarande period. Även avverkningarna har ökat märkbart från föregående år och närmar sig toppnivåerna från år 2018. Virkeshandeln i år har framförallt kretsats kring råvirke till sågverk som ett resultat av högkonjunkturen inom sågat virke, men den förbättrade efterfrågebilden för alla slag av trävaror samt minskade lager har ökat efterfrågan på såväl slutavverkning som gallringsavverkning. Av samma orsaker har virkespriserna ökat kraftigt detta år. Den goda efterfrågan på virke ser för närvarande ut att fortsätta under hösten och samtidigt gör den höga prisnivån att intresset från säljare förblir gott.

Coronapandemins inverkan på fastighetspriserna

Coronapandemins inverkan på marknaden för skogsfastigheter ser ut att bli marginell och de prisökningar som förekommit en längre tid ser ut att till och med ha ytterligare förstärkts de senaste 1,5 åren. Estimatet baserar sig på data som Suomen Sijoitusmetsät Oy samlat in över gjorda transaktioner. I norra Finland var prisökningarna relativt sett som kraftigast men även i övriga Finland har prisökningarna varit högre än medeltalet över en längre period. Förutom efterfrågan på skogsfastigheter har prisökningen drivits på av högre virkespriser.

För mer information kontakta UB Fondbolag per e-post: rahasto@unitedbankers.fi eller vår kundtjänst per telefon 09 2538 0320 eller per e-post: placera@unitedbankers.fi.

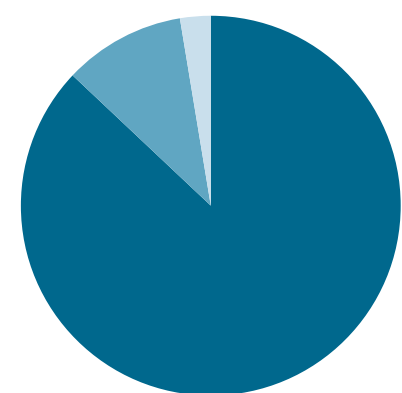
FONDENS AVKASTNING*

A-serien	Hela året	Q1	Q2	Q3	Q4
2017	5,44	0,87	0,65	0,87	2,97
2018	4,95	1,60	1,03	0,97	1,26
2019	4,91	1,39	1,04	0,09	2,32
2020	3,78	0,09	0,56	0,18	2,93
2021	3,13	0,45	1,34	1,34	
I-serien	Hela året	Q1	Q2	Q3	Q4
2017	5,53	0,92	0,70	0,86	2,96
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	2,96	0,44	1,25	1,27	

*Avkastningstalen är korrigerade med dividenden

PLACERINGARNAS FÖRDELNING

(situation per 15.9.2021)



■ Skogsfastigheter 87,0 %
■ Ränteplaceringar 10,4 %
■ Kontanta medel 2,6 %



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.