



Kvartalsrapport – Oktober 2025

UB Förnybar Energi



MÅL OCH STRATEGI

Specialplaceringsfonden UB Förnybar Energi utvecklar och investerar i förnybara energiproduktionsanläggningar (vind, sol och energilagring (BESS)), energilagringssystem samt vätgasproduktionsanläggningar och infrastruktur som stöder tillväxten och utbyggnaden av förnybar energi i Europa.

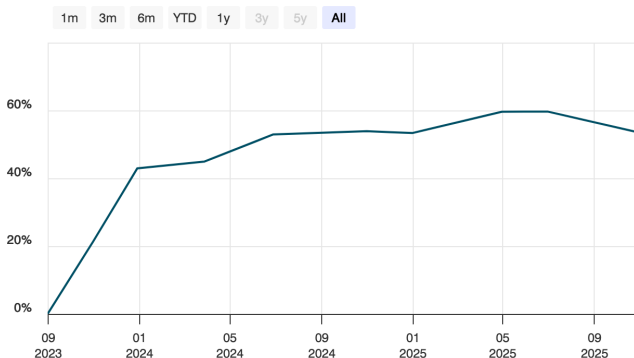
Fonden lämpar sig för långsiktiga investerare som vill investera i produktion av förnybar energi i Europa med ett fokus på Norden och Baltikum. Fondens långsiktiga årliga avkastningsmål är 6–9 %.

RISKINDIKATOR



Riskindikatorn utgår från antagandet att investeraren innehar fonden i minst fem år. Den faktiska risken kan variera avsevärt om investeraren löser in sina fondandelar tidigare, vilket kan resultera i en lägre avkastning än förväntat.

FONDANDELENS VÄRDEUTVECKLING (I-serien)



FONDENS NYCKELTAL 31.10.2025

Fondens värde (NAV) 31.10.2025	73,4 MEUR
Utvecklingsprojekt	17,2 MEUR
Byggprojekt	17,3 MEUR
Operativa projekt	11,7 MEUR
Ränteplaceringar	24,3 MEUR
Kassa	6,3 MEUR
Leverantörsskulder	-3,3 MEUR
Övriga poster	-0,2 MEUR
Fondens belåningsgrad	0 %
Fondens värde (NAV) 1.11.2025	76,0 MEUR

NYCKELTAL FÖR UTVECKLINGSPROJEKT

Antal vindkraftsprojekt	12 st
Total kapacitet för vindkraftsprojekt	598 MW
Antal BESS-projekt	1
BESS-projektens kapacitet	30MW/ 70MWh

Det är typiskt för utvecklingsprojekt att antalet vindkraftsprojekt och planerade vindkraftverk samt deras kapacitet kan ändras under utvecklingsfasen.

BESS (Battery Energy Storage System) = batterilagringssystem

NYCKELTAL FÖR BYGGPROJEKT

Antal solenergiprojekt	1 st
Solenergiprojektens totala kapacitet	63,3 MW
Antal BESS-projekt	1 st
BESS-projektens kapacitet	30MW/ 70MWh

NYCKELTAL FÖR OPERATIVA ANLÄGGNINGAR

Antal vindkraftsprojekt	1 st
Total kapacitet för vindkraftsprojekt	38,4 MW
Antal solenergiprojekt	1 st
Solenergin totala kapacitet	10,5 MW

Nyckeltalen för bygg- och operativa projekt inkluderar både helt och delvis ägda projekt av fonden

PORTFÖLJFÖRVALTARENS KOMMENTARER

Denna fonddrapport baserar sig på läget för Specialplaceringsfond UB Förnybar Energi på värderingsdagen 31.10.2025. Fonden startade sin verksamhet 1.9.2023, och sedan starten har den avkastat 53,29 % (I-serie). Under de fyra senaste månaderna (juli-oktober) avkastade fonden -3,99 % (I-serie).

Vindkraftsprojekt tar flera år i anspråk innan alla tillstånd för att påbörja byggandet har beviljats. Utvecklingen sker gradvis och består av flera värderingstidpunkter relaterade till planläggning, kommuners och myndigheters godkännanden, tekniska och miljömässiga utredningar samt tillstånd. Projektutveckling involverar alltid projektutvecklingsrisker som kan vara svåra att hantera fullständigt men som kan begränsas till exempel genom att ändra projektets omfattning eller hur det genomförs. När utvecklingsprojekt framskrider återspeglas passerade milstolpar och andra förändringar i fondens värdeutveckling.

Det har gått fyra månader från värderingsdagen i juni och den senaste värderingsdagen, vilket är en kort tidsperiod i projektutveckling. Under rapporteringsperioden inträffade flera händelser som hade en negativ inverkan på värdet på utvecklingsprojekt och operativa investeringsobjekt.

- Uppgången i diskonteringsräntorna på grund av det **allmänna marknadsläget** hade en betydande negativ inverkan på värdet på fondens investeringsobjekt.
- **Politiska risker** relaterade till utvecklingsprojekt realiserades i projektet Suora-Olkimaa i Ranua. Ranua kommun har nämligen fattat ett politiskt beslut om att endast främja vindkraftsprojekt som omfattar minst 10 vindturbiner. På grund av markägarna kunde vindkraftsprojektet Suora-Olkimaa inte utvidgas från planerade 6 vindturbiner till 10 vindturbiner, vilket ledde till att projektet avbröts tills vidare och uteslöts ur fondvärderingen. Den fortsatta utvecklingen av projektet bedöms senare, om den politiska inställningen till vindkraftsprojekt i Ranua ändras.
- **De förväntade priserna på el som produceras med landbaserad vindkraft i Finland** sjönk avsevärt enligt prognosen för 2025–2029. De förväntade priserna steg dock från och med 2030. Nedgången i prognoserna för elpriserna i Finland har dock endast en begränsad inverkan på fondens värde, eftersom fondens enda operativa vindkraftspark har ett exceptionellt fördelaktigt långfristigt elförsäljningskontrakt. Nedgången i de prognostiserade elpriserna i Finland uppskattas inte ha en betydande inverkan på värderingen av utvecklingsprojekten, eftersom prisprognoserna för den planerade starttidpunkten för produktionen är oförändrade eller högre.
- **I Estland sjönk prisprognoserna för solkraft** avsevärt för de kommande 5 åren och måttligt därefter. När det gäller fondens solkraftsanläggning i Raadi och expansionen av den hade de ändrade elprisprognoserna en betydande inverkan på fondens värde, eftersom objektet saknade ett långfristigt elförsäljningskontrakt.
- Övergången till en **15 minuters balansperiod** ökade balanskostnaderna avsevärt för projektet i Raadi. Balanskostnaden ingår i försäljningskostnaden för el. Enligt portföljförvaltaren är uppgången i balanskostnaderna tillfällig och kommer att belasta driftskostnaderna för projektet i Raadi endast under de närmaste åren. Däremot gynnas batteribaserade energilagrar, såsom fondens projekt i Kemijärvi, av de högre balanskostnaderna.

Framgångarna under rapporteringsperioden, såsom de nya vindturbinskontrakten, planlägningsinitiativen avseende energiparker med datacentraler och framstegen i naturutredningar och planlägningsprojekt kompenserade inte för de ovannämnda värdesänkande effekterna som var oberoende av fonden. Därför sjönk värdet på fonden under den senaste rapporteringsperioden. Under den närmaste tiden väntas både fondens utvecklingsprojekt och andra investeringsobjekt uppvisa en positiv utveckling i synnerhet tack vare framstegen för utvecklingsprojekten i Kemijärvi och Raadi samt framskridandet och slutförandet av byggprojekt.

I projektet i Raadi i Estland pågår för närvarande en omfattande utbyggnad som efter slutförandet i juli 2026 kommer att öka solkraftsparkens totala effekt till ca 74 MW. Byggarbetena har framskridit planenligt utan dröjsmål. Elpriserna i Estland och resten av Baltikum är fortsatt attraktiva, och Estlands beslut att utveckla energiproduktion baserad på fossila energikällor kommer även framöver att upprätthålla elpriset på en attraktiv nivå.

När det gäller ellagringsprojektet i Kemijärvi har byggarbetena framskridit väl. Bygg- och monteringsarbetena väntas bli klara våren 2026 och den kommersiella driften starta på sommaren.

Under det senaste året har fonden UB Förnybar Energi fattat flera investeringsbeslut som stöder strategin, och tack vare dem har fonden nu en portfölj som diversifierats mellan vindkraft, solkraft och energilagring och som har en bra avkastningspotential.

Fonden har 12 aktiva vindkraftsprojekt och möjlighet att expandera projektutvecklingen i östra Finland i och med den kommande radarkompensationslösningen. Syftet med lösningen är att möjliggöra utveckling av vindkraft och andra energiproduktionslösningar i östra Finland.

Operativ miljö

De positiva tecknen på industriella investeringsbeslut i fjol har fortsatt i år, vilket stöder en ökande efterfrågan på el. I Finland byggs för närvarande flera stora datacentraler, vars anläggningsspecifika energibehov varierar från tiotals till hundratal megawatt.

Fjärrvärmebolag fortsätter i sin tur att bygga ut sin elektriska värmeproduktionskapacitet. Dessutom planeras eller konstrueras flera projekt relaterade till väte och grön ammoniak.

Även på EU-nivå är en ökning av produktionskapaciteten för förnybar energi ett centralt mål. Den gröna omställningen och elektrifieringen av samhället stöder klimatmålen. De geopolitiska spänningarna skapar för sin del incitament för länder i Europa att ersätta fossila bränslen med förnybara energikällor samt öka självförsörjningen inom energiproduktion. Enligt prognoserna kommer efterfrågan på el att öka avsevärt i Europa under de närmaste åren.

Ett bra exempel på detta är Finland, som i fjol för första gången producerade mer el med vindkraft än med vattenkraft. Även vindkraftens relativa andel av den totala elproduktionen väntas öka avsevärt under de närmaste åren.

Med den väderberoende energiproduktionen har det uppstått behov av flexibel förbrukning, vilket har skapat nya affärs- och intjäningsmöjligheter bland annat inom industrin. Med batteribaserade energilagrar kan man flexibelt öka energilagringsskapaciteten, som spelar en allt viktigare roll i och med den väderberoende energiproduktionen.

Batteribaserade system ökar flexibiliteten inom både förbrukning och produktion. Deras snabbhet gör det dessutom möjligt att delta i marknaden för reservkraft som upprätthåller nätets stabilitet. Detta kan också betraktas som elektrisk kvalitet. Finlands anslutning till PICASSO-marknaden öppnar dessutom dörrar för större marknader för reservkraft över landsgränserna.

Egen projektutveckling och synergier

Fonden UB Förnybar Energi samarbetar med UB:s alla skogsfonder. UB:s skogsfonder äger totalt ca 140 000 hektar mark i Finland och Baltikum. Genom sina skogsfonder är UB den fjärde största privata skogsägaren i Finland.

När fonden UB Förnybar Energi ingår viktiga avtal med andra fonder inom UB-koncernen iakttas särskild försiktighet med tanke på eventuella intressekonflikter. Till exempel när det gäller markarrendeavtal har fonden anlitat utomstående rådgivare, som utifrån ett omfattande material uttalat sig om marknadsbaserade prissättningsmekanismer- och nivåer för markarrendeavtal avseende vindkraft, och fonden UB Förnybar Energi har beaktat utlåtandena i de avtal som ingåtts. Samarbetet med UB:s skogsfonder påskyndar avsevärt projektutvecklingen inom förnybar energi, eftersom arrendeförhandlingarna blir enklare när antalet motparter minskar.

Fonden UB Förnybar Energi hade per 31.10.2025 ingått arrendeavtal för ca 20 vindkraftsprojekt, varav ca tio har godkänts av Försvarsmakten. De godkända projekten befinner sig i olika skeden av planläggningsprocessen, och målet är att få bygglov för dem. För två projekt har fonden utvecklat ett nytt Energiparkskoncept, som utöver på vindkraft fokuserar på solkraft, lagring av el och operativa förutsättningar för datacentraloperatörer. Dessutom ger energiparkerna fonden en möjlighet att ingå elförsäljningskontrakt för projekten i närheten av produktionen, vilket minskar investerings- och driftkostnaderna. Decentraliserad produktion minskar också konsekvenserna för naturen och miljön, vilket gör projekten mer acceptabla i kommunerna och främjar fondens ESG-mål.

Projektutveckling involverar politiska, tekniskekonomiska, försvarsmässiga och miljörelaterade risker. Naturutredningar kan avslöja skyddade objekt på projektområden, vilket kan resultera i att projekthelheter måste ändras eller rent av läggas ner. Fonden strävar aktivt efter att öka kraftverksvolymen genom optimering, vilket i en del projekt kan leda till en större avkastningspotential. För närvarande har fonden lagakraftvunna planläggningsinitiativ för sju projekt.

På den areal som utvecklingsprojektens arrendeavtal omfattar är det enligt en preliminär utredning möjligt att bygga tiotals vindkraftverk, vilket innebär att utvecklingsprojektens sammanlagda kapacitet med vindturbiner på 7,2 MW är 597,6 MW. UB Förnybar Energi fortsätter förhandlingarna och utvecklingsarbetet för att tillvarata tilläggspotentialen för energiproduktion.

Övriga investeringsobjekt

Utöver den egna utvecklingsverksamheten analyserar fonden hela tiden nya investeringsobjekt i både Finland och utlandet.

För närvarande ligger geografiskt fokus på Norden, Baltikum, Polen och Irland i synnerhet när det gäller markbaserad vindkraft, solkraft och lagring av el.

Staffan Söderholm & Tapio Nuotio

Portföljförvaltare

AVKASTNINGSUTVECKLING

	1-10/2025	Från början	9-12/2023	1-12/2024
R-serie Tillväxt	-0,35 %	51,77 %	42,71 %	6,72 %
A-serie Tillväxt	-0,09%	52,76 %	42,84 %	7,04 %
A-serie Avkastning	-0,09 %	52,76 %	42,84 %	7,04 %
I-serie Tillväxt	0,09 %	53,46 %	42,94 %	7,27 %

AVKASTNINGSGENERERING 7-10/2025

Nettokassaflöde	0,0 %
Kontanter	0,0 %
Ränteplaceringar	0,3 %
Värdeförändringar	1,1 %
Fondens kostnader	-5,2 %
Totalt i genomsnitt	-4,0 %

KOSTNADER

Förvaltningsavgift	% GAV:sta
R-serie	1,85 %
A-serie	1,5 %
I-serie	1,25 %
Teckningsavgifter	
5 000 – 99 999 euro	2 %
100 000 – 499 999 euro	1,5 %
500 000 euro –	1 %
Inlösenavgift	
< 2 v	5 %
> 2 v < 3 v	4 %
> 3 v < 4 v	3 %
> 4 v < 5 v	2 %
> 5 v	1 %
Prestationsbaserad avgift	Högst 20 % av den totala avkastningen som överstiger fondens jämförelseavkastning. Fondens jämförelseavkastning är 6 % per år beräknat från andelsklassens start.
HWM I-serie	159,6699

INFORMATION OM FONDEN

Fondbolag	UB Fondbolag Ab, ID: 2118101-5
Hemort	Helsingfors
Fondens startdatum	1.9.2023
Fondens totala tillgångar (GAV) 1.11.2025	76,0 MEUR
Andelsägarnas kapital (NAV) 1.11.2025	76,0 MEUR
Främmande kapital	0 MEUR
Minimiinvestering	
R-serie	5 000 euro
A-serie	100 000 euro
I-serie	500 000 euro
Andelarnas värde 31.10.2025	
R-serie Tillväxt	151,7673
A-serie Tillväxt	152,7586
A-serie Avkastning	148,3509
I-serie Tillväxt	153,4582
ISIN-koderna	
R-serie Tillväxt	FI4000556949
A-serie Tillväxt	FI4000556956
A-serie Avkastning	FI4000556964
I-serie Tillväxt	FI4000556972

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 hänför 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.