

**Specialplaceringsfond**

# UB Skog

**FONDENS INVESTERINGSFILOSOFI**

UB Skog är en specialplaceringsfond vars tillgångar placeras direkt eller indirekt i finländska skogs-fastigheter eller övriga skogsrelaterade placerings-objekt. 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**

1

**2**

3

4

5

6

7

&lt; Lägre risk

Högre risk &gt;

**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	7,12	1,65	1,83	1,06	2,40
2026	1,87	1,87			

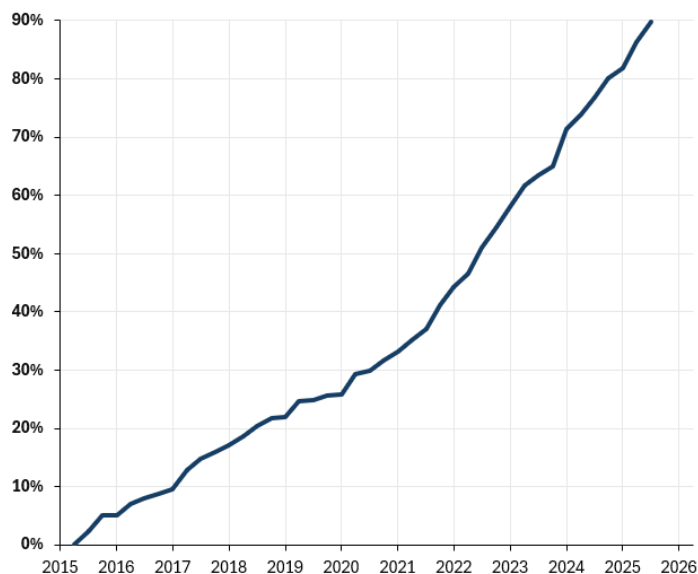
  

SEK-serien	Hela året	Q1	Q2	Q3	Q4
2019	4,31		0,98	0,13	3,16
2020	4,31	0,82	0,59	0,25	2,61
2021	4,56	0,39	1,32	1,30	1,48
2022	9,16	1,56	3,01	2,45	1,86
2023	10,48	3,22	2,43	2,39	2,06
2024	7,56	1,12	0,95	3,88	1,43
2025	6,88	1,51	1,77	1,06	2,37
2026	1,75	1,75			

\*Avkastningstalen är korrigerade med dividenden

**VÄRDEUTVECKLING AV FONDANDEL (I-serien)**

Avkastningssiffrorna är korrigerade med utbetalda dividender


**INVESTERINGSGRAD  
(situation per 16.3.2026)**

Skogfastigheter	106,1 %
Vindkraft kontrakt	1,6 %
Ränteplaceringar	3,9 %
Kontanta medel	3,2 %
Lån	-16,8 %
Övriga tillgångar & skulder (netto)	2,0 %
<b>Totalt</b>	<b>100,0 %</b>

## Portföljförvaltarens kommentarer Q1/2026

Fondens NAV för SEK-serien uppgick per 15.3.2026 till 1298,8062 och för I-andelen till 147,5823. Skogsfastigheterna har värderats enligt avkastningsvärdemetoden. På värderingsdagen ägde fonden totalt 102 649 hektar skogsfastigheter, vilka utgör en diversifierad och skalbar tillgångsbas för långsiktig värdeskapande.

Det första kvartalet präglades av ett fortsatt aktivt arbete med att optimera och utveckla skogstillgångarna. Förvaltningen fokuserade på att stärka långsiktig värdetillväxt genom att identifiera och implementera åtgärder som förbättrar beståndens produktivitet och hållbarhet. Samtidigt genomfördes noggrant utvalda fastighetsförvärv, där beslut baserades på en analys av marknadens förändrade prissättning och efterfrågan. Detta mer tydliga marknadsläge möjliggjorde strategiska investeringar i skogsfastigheter som passar fondens långsiktiga förvaltningsmål och bidrar till portföljens diversifiering.

### Virkesmarknaden: stabil men selektiv

Den finländska virkesmarknaden fungerade under kvartalet, även om efterfrågan blev mer selektiv än tidigare. Virkeshandeln låg inledningsvis under normala volymer, men timmerpriserna visade på vissa håll tecken på uppgång.

Efterfrågan på timmer höll sig stabil, medan massaved efterfrågades i varierande grad beroende på industrins kapacitetsutnyttjande. Köpare agerade med försiktighet och tog hänsyn till rätt timing.

Sammanfattningsvis har marknaden inte försvagats, utan snarare blivit mer normal efter en period med mycket höga priser.

### Skogsindustrin: stabil men utan tillväxt

Skogsindustrins verksamhetsmiljö kännetecknades under det första kvartalet av stabilitet men på en fortsatt låg nivå. Marknaderna för förpackningsmaterial och massa har stabiliserats, men någon tydlig ökning i efterfrågan syns ännu inte. Produktionen fortsätter, men kapacitetsutnyttjandet är inte på full nivå, och lättnader i kostnadstrycket syns med viss eftersläpning.

Konkurrensmiljön är fortsatt ansträngd, särskilt på den europeiska marknaden, vilket tydligt återspeglas i industrins försiktiga köpbeteende.

### Skogsfastighetsmarknaden: lugnare utveckling

Under årets inledning uppvisade den finska skogsfastighetsmarknaden en markant övergång från tillväxt till en mer balanserad fas. Prisökningarna har avtagit och omsättningsvolymerna har minskat från tidigare toppnivåer, vilket indikerar ett ökat mått av försiktighet bland marknadens aktörer. Marknaden har samtidigt blivit mer differentierad, där objekt av hög kvalitet och med tydlig operativ struktur fortsatt attraherar intresse, medan priskänsligheten har förstärkts för fastigheter med mindre robusta egenskaper.

### Mervärde i markanvändning: Google-affären som exempel

Kvartalets mest framträdande transaktion var fondens avyttring av ett 327 hektar stort markområde i Vaala till Google, vilket ingick i ett omfattande datacenterinitiativ. Ur fondens synvinkel representerar detta inte en förändring av den övergripande investeringsstrategin, utan snarare ett exempel på att vissa skogsförvärv, under särskilda förutsättningar, kan skapa möjligheter för alternativ markanvändning.

Fonden bibehåller sitt fokus på att förvärva skogsfastigheter baserat på skogsbrukets principer. Samtidigt kan faktorer som energiomställningen, närhet till elnät och datacenter i vissa fall generera mervärde. Dessa möjligheter betraktas dock som kompletterande och utgör inte fondens primära avkastningskälla.

### Sammanfattning: marknaden har förändrats

Det första kvartalet har tydligt visat att marknaden har genomgått en förändring snarare än en försvagning. Virkesmarknaden fortsätter att fungera, men driver för närvarande inte tillväxt, och skogsindustrin befinner sig i ett stabilt, men icke-expansivt läge. Fastighetsmarknaden erbjuder i nuläget begränsade möjligheter till värdeökning, vilket understryker den fundamentala logiken i skogsinvesteringar: avkastningen genereras genom biologisk tillväxt, kassaflöden och ett effektivt operativt genomförande.

I detta marknadsklimat är det den operativa kvaliteten som avgör avkastningen, snarare än marknadsrörelser. UB Skog fondens strategi – med fokus på aktiv skogsförvaltning, portföljdiversifiering, selektiva och disciplinerade förvärv samt högkvalitativt operativt genomförande – är väl anpassad till rådande förutsättningar och ligger i linje med den aktuella utvecklingen.

**Kari Kangas**

Portföljförvaltare

## FAKTA OM FONDEN

Portföljförvaltare	Kari Kangas
Andelsvärde I-serien	147,5823 (16.3.2026)
Andelsvärde SEK-serien	1298,8062 (16.3.2026)
Gross Asset Value (GAV)	546,8 M€ (16.3.2026)
Net Asset Value (NAV)	466,8 M€ (16.3.2026)
Gross Asset Value (GAV)	555,8 M€ (17.3.2026)
Net Asset Value (NAV)	475,8 M€ (17.3.2026)
Förvaltningsavgift p.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 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.