

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 ränteplasseringar.

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

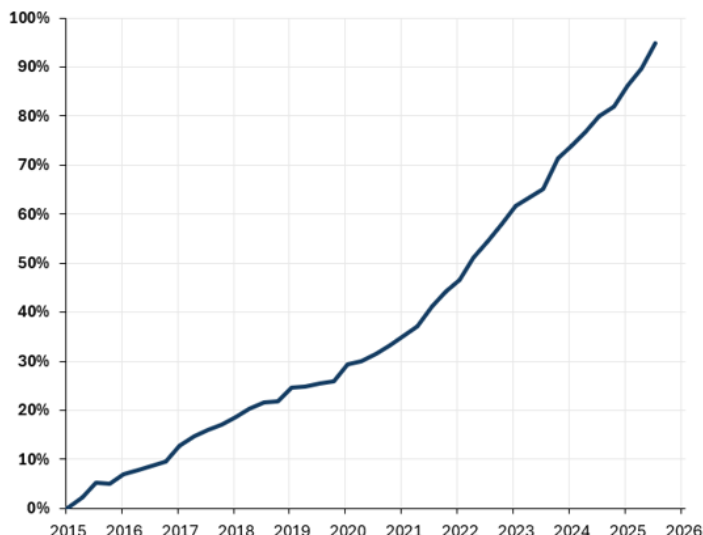
FONDENS AVKASTNING*

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	4,53	1,87	2,66		
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	4,43	1,75	2,68		

*Avkastningstalen är korrigerade med dividenden

VÄRDEUTVECKLING AV FONDANDEL (I-serien)

Avkastningssiffrorna är korrigerade med utbetalda dividender


**INVESTERINGSGRAD
(situation per 15.6.2026)**

Skogfastigheter	112,2 %
Vindkraft kontrakt	1,8 %
Ränteplasseringar	4,0 %
Kontanta medel	3,2 %
Lån	-17,1 %
Övriga tillgångar & skulder (netto)	-4,2 %
	100,0 %

Portföljförvaltarens kommentarer Q2/2026

Fondens NAV för SEK-serien uppgick per 15.6.2026 till 1 295,3274 och NAV för I-andelen till 147,1565. Skogsfastigheterna har värderats enligt avkastningsvärdemetoden. På värderingsdagen ägde fonden totalt 104 534 hektar skogsmark, vilket utgör en diversifierad och skalbar tillgångsportfölj med goda förutsättningar för långsiktigt värdeskapande. Under det andra kvartalet fortsatte fonden att aktivt utveckla sitt skogsinnehav och genomförde selektiva förvärv på en marknad där prissättning och efterfrågan blev allt tydligare segmenterade.

Utdelningen för det gångna året uppgick till 3,0% av NAV-värdet vid årsskiftet och betalades ut till fondandelsägarna i juni.

Virkesmarknaden

Den finländska virkesmarknaden stabiliserades något under det andra kvartalet. Virkeshandeln tog fart i takt med att våren fortskred och priserna på sågtimmer steg, särskilt för barrtimmer. Prisnedgången för massaved planade samtidigt ut. Även om handelsvolymerna fortfarande ligger under toppnivåerna från de senaste åren är virkespriserna fortsatt höga, vilket bidrar till en god lönsamhet inom skogsbruket.

Efterfrågan på virke var fortsatt stark, särskilt för bestånd med en hög andel grantimmer. Skogsindustrins virkeslager har legat på en balanserad nivå, vilket tillsammans med ett växande råvarubehov skapar förutsättningar för en stabil marknad även under resten av året.

Skogsindustrin

Skogsindustrins marknadsförutsättningar var fortsatt utmanande under det andra kvartalet. Den internationella efterfrågan har återhämtat sig långsammare än väntat, samtidigt som geopolitisk osäkerhet och störningar i världshandeln fortsatt att påverka marknaden negativt.

Konkurrensen har varit särskilt hård på marknaden för massa och kartong. Internationella handelsflöden som styrts om till Europa har ökat utbudet och bidragit till ett fortsatt pressat prisläge. Den långsamma återhämtningen inom byggsektorn har samtidigt begränsat uppgången på marknaden för sågade trävaror.

Den finländska skogsindustrin har anpassat sina kostnadsstrukturer och lyckats upprätthålla sin konkurrenskraft trots det utmanande marknadsläget. I takt med att den ekonomiska utvecklingen förbättras väntas även utsikterna för skogsindustrin bli ljusare.

Marknaden för skogsfastigheter

Den finländska marknaden för skogsfastigheter har fortsatt att vara aktiv. Efterfrågan på högkvalitativa skogsfastigheter med god tillgänglighet och hög tillväxt har varit fortsatt stark, och några betydande ökningar av avkastningskraven har inte kunnat noteras. Utbudet av skogsfastigheter är samtidigt på rekordnivåer. Skogsfastigheter behåller därmed sin ställning som en stabil långsiktig investeringsform.

Alternativa markanvändningsområden

Alternativa markanvändningsområden erbjuder fortsatt potential att skapa mervärde för utvalda fastigheter. Energiomställningen, utbyggnaden av elnäten och ökade investeringar i datacenter kan skapa betydande värden. Dessa möjligheter kompletterar avkastningen från det traditionella skogsbruket, men förändrar inte grunden för fondens investeringsstrategi. Skogsfastigheter förvärvas även fortsättningsvis i första hand utifrån skogsbruksmässiga kriterier, och fondens skogar förvaltas långsiktigt med fokus på att säkerställa en hållbar tillväxt över tid.

Sammanfattningsvis kan konstateras att även om konjunkturen inom skogsindustrin fortsatt varit dämpad stabiliserades virkesmarknaden, samtidigt som marknaden för skogsfastigheter förblev stark under årets andra kvartal. Trots den kortsiktiga osäkerheten är de långsiktiga utsikterna för investeringar i skog fortsatt positiva. Skogens biologiska tillväxt, den ökande efterfrågan på förnybara råvaror och den växande betydelsen av träbaserade produkter i den gröna omställningen väntas även framöver bidra till en positiv värdeutveckling för skogstillgångar.

Anniina Kostilainen

Portföljförvaltare

FAKTA OM FONDEN

Portföljförvaltare	Kari Kangas, Anniina Kostilainen
Andelsvärde I-serien	147,1565 (15.6.2026)
Andelsvärde SEK-serien	1295,3274 (15.6.2026)
Gross Asset Value (GAV)	553,0 M€ (15.6.2026)
Net Asset Value (NAV)	473,0 M€ (15.6.2026)
Gross Asset Value (GAV)	549,0 M€ (16.6.2026)
Net Asset Value (NAV)	469,0 M€ (16.6.2026)
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 prislistor 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.