

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

FONDENS AVKASTNING*

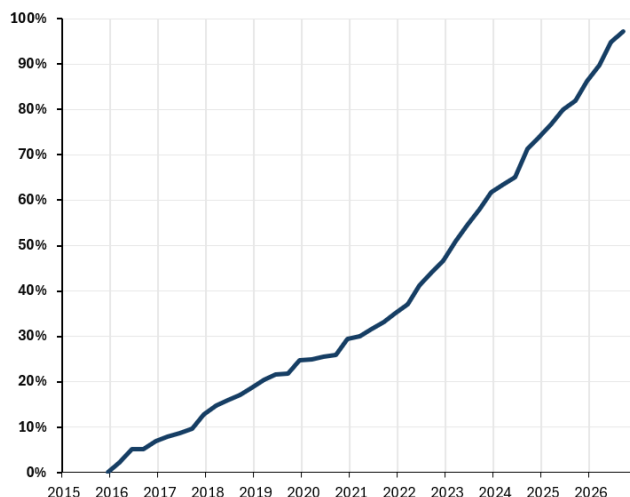
SEK-serien	Hela året	Q1	Q2	Q3	Q4
2019	4,31		0,98	0,13	3,16
2020	4,31	0,82	0,59	0,25	2,61
2021	4,56	0,39	1,32	1,30	1,48
2022	9,16	1,56	3,01	2,45	1,86
2023	10,48	3,22	2,43	2,39	2,06
2024	7,56	1,12	0,95	3,88	1,43
2025	6,88	1,51	1,77	1,06	2,37
2026	5,73	1,75	2,68	1,20	

I-serien	Hela året	Q1	Q2	Q3	Q4
2016	6,92	2,28	2,79	-0,05	1,76
2017	5,53	0,92	0,7	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	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	5,87	1,87	2,66	1,24	

*Avkastningstalen är korrigerade med dividenden

VÄRDEUTVECKLING AV FONDANDEL (I-serien)

Avkastningssiffrorna är korrigerade med utbetalda dividender


RISKINDIKATOR

ÅRLIG AVKASTNING*

	1 år	2 år	3 år	5 år	MAX
SEK-serien	8,24	7,06	7,45	8,27	7,05
I-serien	8,41	7,27	7,67	8,16	6,52

INVESTERINGSGRAD (15.9.2026)

Skogfastigheter	112,3 %
Vindkraft kontrakt	1,7 %
Kontanta medel	2,2 %
Lån	-17,0 %
Övriga tillgångar & skulder (netto)	0,8 %
	100,0 %

Marknadsöversikt Q3/2026

Fondens NAV för SEK-serien uppgick per 15.9.2026 till 1310,8345 och för I-andelen till 148,9795. Skogsfastigheterna har värderats enligt avkastningsvärdemetoden. Per värderingsdagen ägde fonden totalt 105 117 hektar skogsfastigheter. Under det tredje kvartalet förvärvade fonden totalt 14 skogsfastigheter med en sammanlagd areal om 595 hektar.

Under det tredje kvartalet fortsatte fonden det aktiva utvecklingsarbetet av skogstillgångarna. Marknaden för datacenter visar fortsatt hög aktivitet och ett stort antal projekt är under utveckling på olika håll i landet. Fonden driver strategiskt utvalda datacenterprojekt på fastigheter som fonden äger.

Virkesmarknaden

Under årets tredje kvartal blev virkesmarknaden mer aktiv jämfört med föregående kvartal. Efterfrågan på timmer och prisnivåerna har förblivit starka, medan priset på massaved i genomsnitt har sjunkit med cirka två procent jämfört med föregående kvartal.

Även om virkeshandelsvolymerna är lägre än de högsta nivåerna under de senaste åren, ligger virkespriserna fortfarande på en historiskt hög nivå och bidrar till en god lönsamhet inom skogsbruket.

Efterfrågan på virke från skogsindustrin förväntas förbli oförändrad. I kombination med den svaga virkeshandeln under årets första del och minskade virkeslager inom industrin kan detta förväntas leda till en ökad aktivitet på virkesmarknaden inför vintern.

Skogsindustrin

Konjunkturläget inom skogsindustrin var fortsatt svagt under det tredje kvartalet. Produktionsvolymerna visade dock tecken på återhämtning, särskilt inom kartong. Även exportvärdet av skogsindustriprodukter ökade måttligt. Den internationella efterfrågan har återhämtat sig långsammare än väntat, samtidigt som geopolitisk osäkerhet och störningar i världshandeln fortsatt har belastat marknaden.

Konkurrensen har skärpts särskilt på massa- och kartongmarknaderna. Internationella varuflöden till Europa har ökat utbudet, vilket har bidragit till ett fortsatt utmanande prisläge. Den långsamma återhämtningen inom byggsektorn har begränsat en starkare uppgång på marknaden för sågade trävaror. Situationen i Mellanöstern har påverkat logistikkostnaderna, vilket försämrar exportindustrins konkurrenskraft.

Den finländska skogsindustrin har anpassat sina kostnadsstrukturer och upprätthållit sin konkurrenskraft på en utmanande marknad. I takt med att det allmänna ekonomiska läget förbättras väntas även utsikterna för skogsindustrin ljusna.

Marknaden för skogsfastigheter

Den finländska marknaden för skogsfastigheter har förblivit aktiv. Efterfrågan på högkvalitativa, lättillgängliga skogsfastigheter med god tillväxtförmåga har varit fortsatt stark, och det har inte skett någon betydande ökning av avkastningskraven på marknaden. Utbudet av skogsfastigheter har förblivit relativt stort. Priserna på skogsfastigheter har vänt svagt nedåt. Skogstillgångar behåller sin ställning som en stabil långsiktig investering.

Alternativa markanvändningsformer

Alternativa markanvändningsformer erbjuder fortsatt potential för värdeskapande i utvalda objekt. Energiomställningen, utvecklingen av elöverföringsnäten samt ökade investeringar i datacenter kan skapa betydande mervärde. Sådana möjligheter kompletterar avkastningen från 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 framtida tillväxt.

Sammanfattningsvis kan konstateras att även om konjunkturläget inom skogsindustrin fortsatt var svagt, återhämtade sig virkesmarknaden och marknaden för skogsfastigheter förblev stabil under årets tredje kvartal. Trots den kortsiktiga osäkerheten är de långsiktiga utsikterna för skogsinvesteringar fortsatt positiva. Skogarnas biologiska tillväxt, den ökande efterfrågan på förnybara råvaror samt träbaserade produkters betydelse i den gröna omställningen stödjer en fortsatt positiv värdeutveckling för skogstillgångar även framöver.

Anniina Kostilainen

Portföljförvaltare

FAKTA OM FONDEN		
Portföljförvaltare	Anniina Kostilainen, Kari Kangas	
Andelsvärde SEK-serien	1310,8345 (15.9.2026)	1295,3274 (15.6.2026)
Andelsvärde I-serien	148,9796 (15.9.2026)	147,1565 (15.6.2026)
Gross Asset Value (GAV)	550,9 M€ (15.9.2026)	553,0 M€ (15.6.2026)
Net Asset Value (NAV)	470,9 M€ (15.9.2026)	473,0 M€ (15.6.2026)
Gross Asset Value (GAV)	558,4 M€ (16.9.2026)	549,0 M€ (16.6.2026)
Net Asset Value (NAV)	478,4 M€ (16.9.2026)	469,0 M€ (16.6.2026)
Förvaltningsavgift p.a.	1,1 % (I)*	
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.

FAKTA OM PORTFÖLJEN		
Total areal, ha	105 117 (15.9.2026)	104 522 (15.6.2026)
Skogsmarksareal, ha	86 651 (15.9.2026)	85 522 (15.6.2026)
Virkesförråd på skogsmark, m³	9 945 517 (15.9.2026)	9 821 784 (15.6.2026)
Skogscertifieringsgrad, PEFC	100 %	
Skogscertifieringsgrad, FSC	85,1 %	
Skyddad skogsareal	7 633 ha	
Total klimatpåverkan (2025)	- 299 844 tCO2/a (kolsänka)	
Geografisk fördelning av fastigheter		
Lappland	3 %	
Norra Finland	49 %	
Östra Finland	27 %	
Västra Finland	4 %	
Mellersta och södra Finland	18 %	
Åldersfördelning		
Unga bestånd	20 %	
Gallringsbestånd	71 %	
Mogna bestånd	9 %	

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 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. 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.