

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

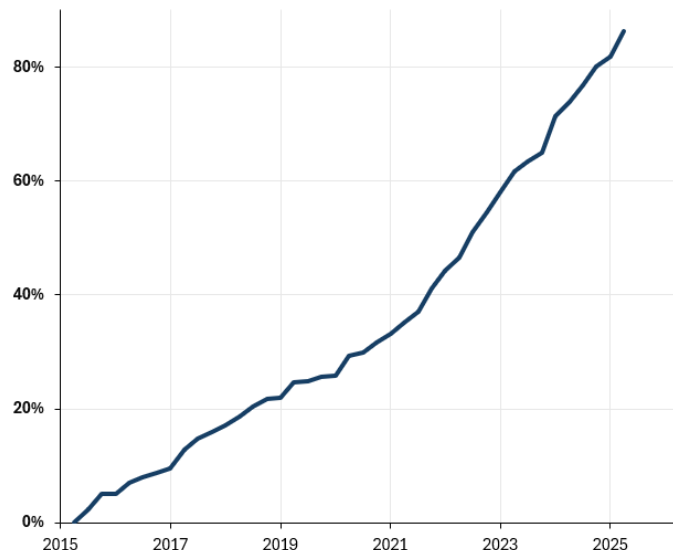
FONDENS AVKASTNING*

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
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

*Avkastningstalen är korrigerade med dividenden

VÄRDEUTVECKLING AV FONDANDEL (I-serien)

Avkastningssiffrorna är korrigerade med utbetalda dividender


**INVESTERINGSGRAD
(situation per 15.12.2025)**

Skogfastigheter	102,5 %
Vindkraft kontrakt	1,7 %
Ränteplaceringar	8,4 %
Kontanta medel	2,3 %
Lån	-17,5 %
Övriga tillgångar & skulder (netto)	2,6 %
	100,0 %

Portföljförvaltarens kommentarer Q4/2025

Per den 15 december 2025 uppgick NAV för I-serien i UB Skog till 144,8779 och NAV för SEK serien till 1 276,4487. Skogstillgångarna värderades enligt avkastningsvärdeometoden. Per värderingsdagen ägde fonden cirka 100 024 hektar skogsmark. Under det fjärde kvartalet utökade fonden sitt innehav med cirka 1 752 hektar genom selektiva och disciplinerade förvärv.

Konkurrensdynamik omformar den europeiska skogsindustrin

Under fjärde kvartalet kännetecknades utvecklingen inom skogsindustrin främst av förändringar i det konkurrensmässiga landskapet snarare än en konjunkturell nedgång i efterfrågan. Handelspolitiska beslut och geopolitiska spänningar ledde till att globala produktflöden omdirigerades mot Europa, vilket i sin tur skärpte konkurrensen och försvagade företagens prissättningsförmåga, särskilt inom kartong- och papperssegmenten. Inom sågade trävaror fortsatte återhämtningen i byggsektorn, om än i ett långsamt och varierande tempo mellan olika regioner.

I dagens marknadsmiljö blir konkurrensfördelarna alltmer beroende av aktörernas kapacitet att effektivt hantera råvaruförsörjning och leveranskedjor, snarare än av enbart av låga produktionskostnader. Säker tillgång till virke, hög förutsägbarhet i leveranser och tillgång till ansvarsfullt förvaltade råvaror har blivit centrala konkurrensfaktorer. Detta gynnar företag med skalfördelar som har en professionell förvaltning av sina skogstillgångar.

Virkesmarknaden: normalisering utan strukturell försvagning

Den prisavmattning som observerades på virkesmarknaden under fjärde kvartalet återspeglar i huvudsak en återgång till mer balanserade inköpsmönster, snarare än en försvagad underliggande efterfrågan. Industriella aktörer anpassade sina inköp inför vintersäsongen genom en mer restriktiv strategi, samtidigt som tidigare ackumulerande lager successivt reducerades. Trots dessa justeringar låg de årliga avverkningsvolymerna kvar på höga nivåer, vilket bidrog till att upprätthålla den grundläggande balansen på virkesmarknaden.

Strukturella begränsningar i virkesutbudet i Europa kvarstår dock. Skador på skogstillgångar i delar av Centraleuropa och det permanenta bortfallet av rysk import fortsätter att begränsa tillgängligheten negativt. Under kvartalet noterades även positiva signaler på massamarknaderna, där bland annat aviserade prishöjningar på BEK-massa i Europa och Asien samt kapacitetsminskningar i Nordamerika bidrog till att stödja marknadsutvecklingen. Sammantaget stärker dessa faktorer efterfrågeutsikterna för råvaror, särskilt för producenter med kostnadseffektivitet och hög grad av integration. Trots kortsiktiga prisfluktuationer befinner sig virkespriserna fortsatt på historiskt höga nivåer.

Inför 2026 förväntas en stabilisering av de övergripande prisnivåerna, samtidigt som regionala prisskillnader och tidsmässiga variationer sannolikt kommer att bli mer framträdande. Konkurrenstrycket inom den europeiska skogsindustrin bedöms kvarstå, och en eventuell återhämtning i priserna på slutprodukter tros ske successivt över tid.

Aktiv positionering på en alltmer differentierad skogsmarknad

Under det fjärde kvartalet uppvisade skogsmarknaden fortsatt hög transaktionsaktivitet, , samtidigt som segmentering blev alltmer påtaglig. Skogsfastigheter med hög kvalitet, gedigen förvaltning och operativ struktur omsattes i hög utsträckning, medan fastigheter med mer komplexa strukturer eller bristande förvaltning tenderade att kvarstå längre i utbudet.

Finansieringsklimatet påverkade prissättningen på ett mer selektivt sätt och skapade möjligheter för aktörer med stark kapitalbas och disciplinerat investeringsfokus att uppnå förbättrad riskjusterad avkastning. UB Skog agerade aktivt under kvartalet med strategisk precision på skogsmarknaden och utnyttjade dessa marknadsförutsättningar i linje med fondens långsiktiga investeringsstrategi.

Positionerad för fortsatt konsolidering under 2026

UB Skog investeringsfilosofi bygger på en målinriktad konsolidering och ett långsiktigt strukturellt värdeskapande. Förvärvsstrategin fokuserar på tillgångar med fördelaktiga åldersprofiler, tydliga operativa egenskaper och goda möjligheter till integration i större, effektivt förvaltade skogsportföljer med stärkt motståndskraft mot klimatpåverkan.

Fondens strategi har visat sig robust, där inflationsskydd, diversifiering och stabila kassaflöden varit särskilt värdefulla i rådande ekonomisk miljö.

Under 2026 avser fonden att fortsätta söka och förvärva skogsmark med särskild tonvikt på tillgångskvalitet, portföljstruktur samt hög exekveringsförmåga inom sourcing, due diligence och integration.

Kari Kangas

Portföljförvaltare

FAKTA OM FONDEN

Portföljförvaltare	Kari Kangas
Andelsvärde I-serien	144,8779 (15.12.2025)
Andelsvärde SEK-serien	1276,4487 (15.12.2025)
Gross Asset Value (GAV)	547,7 M€ (15.12.2025)
Net Asset Value (NAV)	467,7 M€ (15.12.2025)
Gross Asset Value (GAV)	537,1 M€ (16.12.2025)
Net Asset Value (NAV)	457,1 M€ (16.12.2025)
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 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.