

Erikoissijoitusrahasto

UB Metsä

TAVOITTEET JA STRATEGIA

Rahaston varat sijoitetaan suoraan tai välillisesti Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin sekä muihin metsään liittyviin sijoituskohteisiin. Varoja voidaan sijoittaa myös talletuksiin ja korkosijoituksiin.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa arvonnousua pitkällä aikavälillä. Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa suomalaisiin metsäkiinteistöihin ja tavoittelee vakaata tuottoa hakkuutulosten ja puuston arvonnousun kautta.

RISKI-INDIKAATTORI



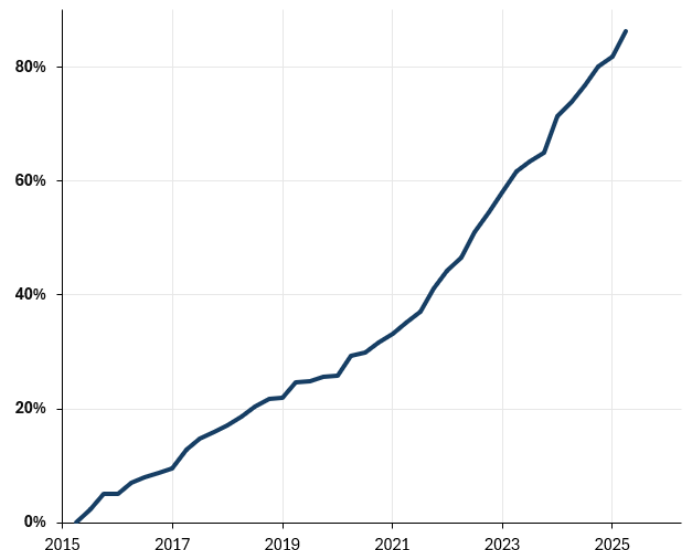
TUOTTOKEHITYS*

A & POP-sarja	Koko vuosi	Q1	Q2	Q3	Q4
2018	4,95	1,60	1,03	0,97	1,26
2019	4,91	1,39	1,04	0,09	2,32
2020	3,78	0,09	0,56	0,18	2,93
2021	4,65	0,45	1,34	1,35	1,44
2022	8,46	1,53	2,97	2,11	1,61
2023	10,09	2,99	2,26	2,19	2,29
2024	7,30	1,03	0,89	3,80	1,41
2025	6,87	1,60	1,77	1,00	2,34
I-sarja	Koko vuosi	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

*Tuottoluvut ovat tuotonmaksulla korjatut

RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)

Tuottoluvut on korjattu tuotonmaksuilla



SIJOITUSASTE (tilanne 15.12.2025)

Metsäkiinteistöt	102,5 %
Tuulivoimasopimukset	1,7 %
Korkosijoitukset	8,4 %
Kassa	2,3 %
Laina	-17,5 %
Muut saamiset & velat (netto)	2,6 %
Kokonaan	100,0 %

Salkunhoitajan kommentti Q4/2025

Rahaston A-osuuden NAV oli 15.12.2025 143,2408 ja I-osuuden NAV 144,8779. Metsäkiinteistöt on arvostettu tuottoarvomenetelmällä. Arvonlaskentapäivänä rahasto omisti yhteensä 100 024 hehtaaria metsäkiinteistöjä, jotka muodostavat hajautetun ja skaalautuvan omaisuus pohjan pitkän aikavälin arvonluonnille. Neljännellä kvartaalilla rahasto kasvatti metsäomistustaan 1 752 hehtaarilla valikoitujen hankintojen kautta.

Kilpailupaineet kiristyvät tavaravirtojen ohjautuessa Eurooppaan

Metsäteollisuuden keskeinen muutos vuoden viimeisellä kvartaalilla liittyi kilpailuympäristöön, ei ensisijaisesti suhdannekehitykseen. Kauppapoliittiset esteet ja geopoliittinen jännite ohjasivat tavaravirtoja Euroopan markkinoille, mikä heikensi hinnoitteluvoimaa erityisesti kartongissa ja paperissa. Sahatavaramarkkinassa rakentamisen elpyminen eteni hitaasti ja epätasaisesti.

Tässä toimintaympäristössä teollisuuden kilpailukyky määräytyy yhä enemmän puunhankinnan ja toimitusketjujen hallinnan kautta, ei pelkästään kustannustason perusteella. Toimitusvarmuus, ennustettavuus ja vastuullisesti tuotetun raaka-aineen saatavuus korostuvat, mikä suosii mittakaavaltaan ja operatiiviselta osaamiseltaan vahvoja metsäomaisuudenhoitajia.

Puun hintojen maltillinen lasku vuoden viimeisellä neljänneksellä heijasti markkinaolosuhteiden normalisoitumista. Teollisuuden puunhankinta siirtyi talvikauteen varovaisemmalla rytmillä, samalla kun edellisvuonna kertyneitä pystyvarantoja purettiin. Tästä huolimatta hakkuumäärät säilyivät vuositasolla korkeina, eikä puumarkkinan perusasetelma heikentynyt. Euroopan puun tarjontaa rajoittavat edelleen rakenteelliset tekijät, kuten metsätuhot osassa Keski-Eurooppaa sekä Venäjän tuonnin pysyvä poistuminen markkinoilta. Lyhyen aikavälin hintaliikkeistä huolimatta puun hintataso on yhä historiallisesti korkea.

Samanaikaisesti sellumarkkinassa on nähtävissä vastakkaisuuntaisia ajureita. Tuottajat ovat ilmoittaneet hinnankorotuksista erityisesti BEK-sellussa Euroopassa ja Aasiassa, ja markkinoilta on poistunut kapasiteettia Pohjois-Amerikassa. Nämä tekijät tukevat sellumarkkinan tasapainoa ja parantavat näkyvyyttä raaka-aineen kysyntään erityisesti kustannuskilpailukykyisten ja hyvin integroitujen toimijoiden osalta.

Vuoteen 2026 siirryttäessä puun hintatason odotetaan vakautuvan, mutta alueellisten hintaerojen ja ajoitukseen liittyvien vaihteluiden arvioidaan kasvavan. Metsäteollisuuden kilpailutilanne Euroopassa säilyy kireänä, ja mahdollinen hintojen elpyminen lopputuotteissa on todennäköisesti asteittaista.

Laatu ja rakenne ratkaisevat metsäkiinteistömarkkinassa

Vuoden viimeisen neljänneksen aikana metsäkiinteistömarkkina pysyi aktiivisena, mutta markkinan eriytyminen korostui. Hyvin hoidetut, rakenteeltaan selkeät ja operatiivisesti hallittavat kohteet vaihtoivat omistajaa, kun taas rakenteellisesti heikot tai hallinnallisesti monimutkaisemmat kokonaisuudet jäivät pidemmäksi aikaa markkinoille. Rahoitusolosuhteet vaikuttivat hinnoitteluun aiempaa valikoivammin ja loivat tilanteita, joissa riskikorjatut tuotto-odotukset paranivat kurinalaisille ostajille.

UB Metsä toimi kiinteistömarkkinassa strategisesti ja aktiivisesti. Markkinan eriytyminen, vastapuolten lisääntynyt hintaherkkyys ja rahoituksen vaikutus hinnoitteluun korostivat mittakaavan, toteutuskyvyn ja pitkäjänteisen pääoman merkitystä. Rahasto hyödynsi näitä asetelmia valikoivasti.

UB Metsän sijoitusstrategia perustuu konsolidointiin ja rakenteelliseen arvonluontiin. Rahastoa täydentämään ostetaan kiinteistöjä, joilla on suotuisa ikärakenne ja selkeä operatiivinen perusta. Tavoitteena on integroida hankitut kiinteistöt osaksi suurempia, tehokkaammin hoidettuja ja ilmastokestävämpiä metsäkokonaisuuksia. Rahaston sijoitusstrategia on toiminut suunnitellusti: inflaatio suoja, hajautushyödyt ja vakaat kassavirrat ovat osoittautuneet erityisen arvokkaiksi muuttuvassa talousympäristössä. Rahasto jatkaa metsäkiinteistön hankintoja vuonna 2026.

Kari Kangas

Salkunhoitaja

TIETOA RAHASTOSTA

Salkunhoitaja	Kari Kangas
Osuuden arvo A & POP	143,2408 (15.12.2025)
Osuuden arvo I	144,8779 (15.12.2025)
Rahaston kokonaisvarat (GAV)	547,7 M€ (15.12.2025)
Osuudenomistajien pääoma (NAV)	467,7 M€ (15.12.2025)
Rahaston kokonaisvarat (GAV)	537,1 M€ (16.12.2025)
Osuudenomistajien pääoma (NAV)	457,1 M€ (16.12.2025)
Hallinnointipalkkio p.a.	1,35 % (A)/1,1 % (I)*
Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio	3 %
Aloituspäivä	15.12.2015
ISIN-koodi A	FI4000170881
ISIN-koodi I	FI4000170873
Bloomberg A	UBTIMAA FH
Bloomberg I	UBTIMAI FH

*20 % palkkio 5 % vuosituoton (referenssituotto) ylittävästä tuotosta.
Referenssituotto ja tuottosidonnainen palkkio lasketaan neljännesvuosittain.

Tämä kvartaalikatsaus ei ole kehoitus merkitä, lunastaa tai vaihtaa rahasto-osuuksia. Sijoittajan ei tule perustaa sijoituspäätöstään tähän kvartaalikatsaukseen. Kvartaalikatsausta laadittaessa on pyritty tietojen luotettavuuteen, mutta UB Rahastoyhtiö Oy ei voi taata tämän katsauksen sisältämien tietojen täydellisyyttä tai oikeellisuutta eikä vastaa sen sisältämien tietojen mahdollisista virheistä tai puutteista. Ennen sijoituspäätöksen tekemistä tulee sijoittajan perehtyä rahastokohtaiseen materiaaliin, josta rahaston riskit ilmenevät. Kaikkien UB Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen avaintietoasiakirjat, rahastoesitykset ja rahastojen säännöt sekä hinnastot ovat saatavissa UB Rahastoyhtiö Oy:stä ja sivustolta unitedbankers.fi. Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahaston historiallinen tuotto ei ole taee tulevasta, ja rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittajat saattavat menettää sijoittamansa varat tai osan niistä. Kvartaalikatsauksessa esitetty informaatio perustuu UB:n omiin arvioihin ja UB:n luotettavina pitämiin lähteisiin. Kvartaalikatsauksessa esitetyt arviot eivät ole taee tulevasta, eikä asetettua tuottotavoitetta välttämättä saavuteta.