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 hakkuutulojen ja puuston arvonnousun kautta.

TUOTTOKEHITYS*

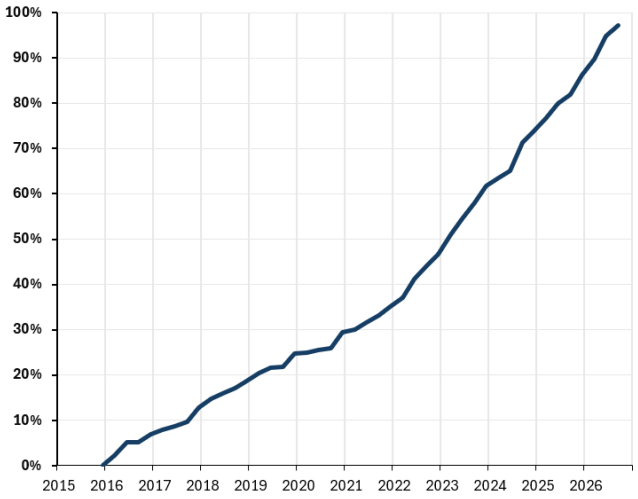
A & POP-sarja	Koko vuosi	Q1	Q2	Q3	Q4
2016	6,71	2,23	2,74	-0,11	1,72
2017	5,44	0,87	0,65	0,87	2,97
2018	4,95	1,60	1,03	0,97	1,26
2019	4,91	1,39	1,04	0,09	2,32
2020	3,78	0,09	0,56	0,18	2,93
2021	4,65	0,45	1,34	1,35	1,44
2022	8,46	1,53	2,97	2,11	1,61
2023	10,09	2,99	2,26	2,19	2,29
2024	7,30	1,03	0,89	3,80	1,41
2025	6,87	1,60	1,77	1,00	2,34
2026	5,68	1,81	2,60	1,18	

I-sarja	Koko vuosi	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	

*Tuottoluvut ovat tuotonmaksulla korjatut

RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)

Tuottoluvut on korjattu tuotonmaksuilla



RISKI-INDIKAATTORI

1 **2** 3 4 5 6 7

< Matala riski Korkea riski >

ANNUALISOITU TUOTTO*

	1 V	2 V	3 V	5 V	MAX
A & POP-sarja	8,15	7,02	7,42	7,98	6,39
I-sarja	8,41	7,27	7,67	8,16	6,52

SIJOITUSASTE (tilanne 15.9.2026)

Metsäomaisuus	112,3 %
Tuulivoimasopimukset	1,7 %
Käteinen	2,2 %
Pankkilainat	-17,0 %
Muut varat & velat (netto)	0,8 %
	100,0 %

Markkinakatsaus Q3/2026

Rahaston A-osuuden NAV 15.9.2026 oli 147,0319 ja I-osuuden NAV 148,9796. Metsäkiinteistöt on arvostettu tuottoarvomenetelmällä. Arvonlaskentapäivänä rahasto omisti yhteensä 105 117 hehtaaria metsäkiinteistöjä. Kolmannella kvartaalilla rahasto hankki yhteensä 14 kpl metsäkiinteistöjä, joiden kokonaispinta-ala oli 595 hehtaaria.

Kolmannen kvartaalin aikana rahasto jatkoi metsäomaisuuden aktiivista kehittämistä. Datakeskusmarkkina on vilkas, ja hankkeita on vireillä runsaasti eri puolella maata. Rahasto edistää datakeskushankkeita strategisesti valituissa sijainneissa omistamillaan kiinteistöillä.

Puumarkkina

Vuoden kolmannella kvartaalilla puumarkkina vilkastui edellisestä kvartaalista. Tukkipuun kysyntä ja hinta ovat säilyneet vahvoina, kun taas kuitupuun hinta on laskenut keskimäärin noin kaksi prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä. Vaikka puukauppamäärät ovat viime vuosien huipputasoja pienempiä, puun hinnat ovat edelleen historiallisesti tarkasteltuna korkealla tasolla ja tukevat metsätalouden kannattavuutta.

Metsäteollisuuden puuntarpeen on ennustettu pysyvän ennallaan. Kun tämän yhdistää alkuvuoden hiljaiseen puukauppaan ja teollisuuden puuvarastojen pienenemiseen, on ennakoitavissa puumarkkinan vilkastuminen talvea kohti.

Metsäteollisuus

Metsäteollisuuden suhdannetilanne oli kolmannella vuosineljänneksellä edelleen vaisu. Tuotantomäärissä nähtiin kuitenkin elpymistä erityisesti kartongin osalta. Myös metsäteollisuustuotteiden viennin arvo kasvoi maltillisesti. Kansainvälinen kysyntä on elpynyt odotettua hitaammin, ja geopoliittinen epävarmuus sekä maailmankaupan häiriöt ovat rasittaneet markkinoita edelleen.

Erityisesti sellu- ja kartonkimarkkinoilla kilpailu on kiristynyt. Eurooppaan ohjautuvat kansainväliset tavaravirrat ovat lisänneet tarjontaa, mikä on pitänyt hintaympäristön haastavana. Rakentamisen hidas elpyminen on rajoittanut sahatavaramarkkinan vahvempaa nousua. Lähi-idän tilanne on vaikuttanut logistiikkakustannuksiin, mikä heikentää vientiteollisuuden kilpailukykyä.

Suomalainen metsäteollisuus on sopeuttanut kustannusrakenteitaan ja ylläpitänyt kilpailukykyään haastavassa markkinassa. Yleisen taloustilanteen parantuessa myös metsäteollisuuden näkymät kirkastuvat.

Metsäkiinteistömarkkina

Suomen metsäkiinteistömarkkina on säilynyt aktiivisena. Laadukkaiden, hyvin saavutettavien ja hyväkasvuisten metsätilojen kysyntä on pysynyt vahvana, eikä markkinalla ole nähty merkittävää tuottovaatimusten nousua. Metsätilojen tarjonta on pysynyt verrattain runsaana. Metsätilojen hinnat ovat kääntyneet hienoiseen laskuun. Metsäomaisuus säilyttää asemansa vakaana pitkän aikavälin sijoituskohteena.

Vaihtoehtoiset maankäyttömuodot

Vaihtoehtoiset maankäyttömuodot tarjoavat edelleen lisäarvopotentiaalia valikoiduille kohteille. Energiasiirtymä, sähkönsiirtoverkkojen kehittäminen sekä datakeskusinvestointien lisääntyminen voivat luoda merkittävää lisäarvoa. Tällaiset mahdollisuudet täydentävät metsätaloudellista tuottoa mutta eivät muuta rahaston sijoitusstrategian perustaa. Metsätilat hankitaan edelleen ensisijaisesti metsätaloudellisin perustein ja rahaston metsiä hoidetaan pitkäjänteisesti tulevaisuuden kasvu turvaten.

Yhteenvetona voidaan todeta, että vaikka metsäteollisuuden suhdanne oli edelleen vaisuhko, puumarkkina virkistyi ja metsäkiinteistömarkkina säilyi vakaana vuoden kolmannen kvartaalin aikana. Lyhyen aikavälin epävarmuudesta huolimatta pitkän aikavälin näkymä metsäsijoittamiselle on edelleen myönteinen. Metsien biologinen kasvu, uusiutuvien raaka-aineiden kasvava kysyntä sekä puupohjaisten tuotteiden merkitys vihreässä siirtymässä tukevat metsän arvonkehitystä myös tulevaisuudessa.

Anniina Kostilainen

Salkunhoitaja

TIETOA RAHASTOSTA		
Salkunhoitaja	Anniina Kostilainen, Kari Kangas	
Osuuden arvo A & POP	147,0319 (15.9.2026)	145,3188 (15.6.2026)
Osuuden arvo I	148,9796 (15.9.2026)	147,1565 (15.6.2026)
Rahaston kokonaisvarat (GAV)	550,9 M€ (15.9.2026)	553,0 M€ (15.6.2026)
Osuudenomistajien pääoma (NAV)	470,9 M€ (15.9.2026)	473,0 M€ (15.6.2026)
Rahaston kokonaisvarat (GAV)	558,4 M€ (16.9.2026)	549,0 M€ (16.6.2026)
Osuudenomistajien pääoma (NAV)	478,4 M€ (16.9.2026)	469,0 M€ (16.6.2026)
Hallinnointipalkkio p.a.	1,35 % (A)/1,1 % (I)*	
Merkintäpalkkio	1-2 %	
Lunastuspalkkio	1-3 %	
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.

TIETOA PORTFOLIOSTA		
Kokonaispinta-ala, ha	105 117 (15.9.2026)	104 522 (15.6.2026)
Metsämaan pinta-ala, ha	86 651 (15.9.2026)	85 522 (15.6.2026)
Puuston tilavuus metsämaalla, m^3	9 945 517 (15.9.2026)	9 821 784 (15.6.2026)
Metsien sertifiointiaste, PEFC	100 %	
Metsien sertifiointiaste, FSC	85,1 %	
Suojeltu metsäpinta-ala	7 633 ha	
Kokonaishiilivaikutus (2025)	- 299 844 tCO2/a (hiilinielu)	
Kiinteistöjen maantieteellinen jakauma		
Lappi	3 %	
Pohjois-Suomi	49 %	
Itä-Suomi	27 %	
Länsi-Suomi	4 %	
Keski- ja Etelä-Suomi	18 %	
Puuston ikäjakauma		
Nuoret metsät	20 %	
Kasvatusmetsät	71 %	
Kypsät metsät	9 %	

Tämä kvartaalikatsaus ei ole kehotus 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, rahastoesitteet 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 tae 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 tae tulevasta, eikä asetettua tuottotavoitetta välttämättä saavuteta.