

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*

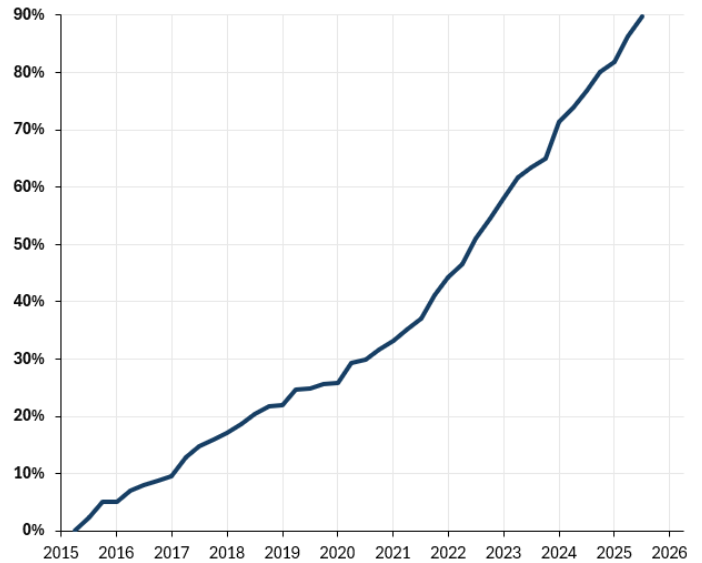
A & POP-sarja	Koko vuosi	Q1	Q2	Q3	Q4
2018	4,95	1,60	1,03	0,97	1,26
2019	4,91	1,39	1,04	0,09	2,32
2020	3,78	0,09	0,56	0,18	2,93
2021	4,65	0,45	1,34	1,35	1,44
2022	8,46	1,53	2,97	2,11	1,61
2023	10,09	2,99	2,26	2,19	2,29
2024	7,30	1,03	0,89	3,80	1,41
2025	6,87	1,60	1,77	1,00	2,34
2026	1,81	1,81			

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
2026	1,87	1,87			

*Tuottoluvut ovat tuotonmaksulla korjatut

RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)

Tuottoluvut on korjattu tuotonmaksuilla



SIJOITUSASTE (tilanne 16.3.2026)

Metsäkiinteistöt	106,1 %
Tuulivoimasopimukset	1,6 %
Korkosijoitukset	3,9 %
Kassa	3,2 %
Laina	-16,8 %
Muut saamiset & velat (netto)	2,0 %
	100,0 %

Salkunhoitajan kommentti Q1/2026

Rahaston A-osuuden NAV oli 15.3.2026 145,8288 ja I-osuuden NAV 147,5823. Metsäkiinteistöt on arvostettu tuottoarvomenetelmällä. Arvonlaskentapäivänä rahasto omisti yhteensä 102 649 hehtaaria metsäkiinteistöjä, jotka muodostavat hajautetun ja skaalautuvan omaisuuspohjan pitkän aikavälin arvonnluonnille. Ensimmäisellä kvartaalilla rahasto jatkoi metsäomaisuuden aktiivista kehittämistä sekä teki valikoituja kiinteistöhankintoja markkinassa, jossa hinnoittelu ja kysyntä eriytyivät aiempaa selvemmin.

Puumarkkina: toimiva, mutta valikoiva

Ensimmäisellä neljänneksellä Suomen puumarkkina pysyi toimivana, mutta kysyntä oli selvästi aiempaa valikoivampaa. Puukaupan volyymit jäivät alkuvuonna tavanomaista matalammiksi, vaikka tukkipuun hinnat osoittivat paikoin vahvistumista. Markkina jakautui siten, että tukkipuun kysyntä säilyi kohtuullisena, kun taas kuitupuun kysyntä vaihteli teollisuuden käyttöasteiden mukaan. Ostokäyttäytyminen oli varovaista ja ajoitusherkkää. Keskeinen havainto on, ettei puumarkkina ole heikentynyt vaan normalisoitunut erittäin vahvan hintajakson jälkeen.

Metsäteollisuus: vakautumista ilman kasvua

Metsäteollisuuden toimintaympäristö pysyi ensimmäisellä kvartaalilla vakaana mutta matalalla tasolla. Pakkaus- ja sellumarkkinat ovat stabiloituneet, mutta kysynnän selkeää elpymistä ei ole vielä nähty. Tuotanto jatkuu, mutta käyttöasteet eivät ole täydessä kapasiteetissa, ja kustannuspaineiden helpottuminen näkyy viiveellä. Kilpailuympäristö pysyy kireänä erityisesti Euroopassa, mikä heijastuu teollisuuden ostokäyttäytymiseen.

Metsäkiinteistömarkkina: siirtymä tasapainovaiheeseen

Metsäkiinteistömarkkinassa nähtiin alkuvuonna selvä siirtymä nousuvaiheesta tasapainovaiheeseen. Hintatason nousu on pysähtynyt ja markkinavolyymi laskenut huipputasoista, mikä kuvastaa ostajien varovaisempaa käyttäytymistä. Markkina on eriytynyt siten, että laadukkaat ja operatiivisesti selkeät kohteet käyvät edelleen kaupaksi, kun taas heikomman rakenteen kohteissa hintaherkkyys on kasvanut.

Maankäytön lisäarvo: Google-kauppa esimerkkinä

Kvartaalin merkittävin yksittäinen transaktio oli rahaston Vaalassa sijaitsevan 327 hehtaarin maa-alueen myynti Googlelle osana laajempaa datakeskushanketta. Rahaston näkökulmasta kyse ei ollut muutoksesta sijoitusstrategiaan, vaan esimerkiksi, miten metsätalouskäyttöön hankittu omaisuus voi tietyissä sijainneissa mahdollistaa myös muuta maankäyttöä. Metsätilat hankitaan edelleen metsätaloudellisin perustein. Energiamurros, sähkönsiirtoverkon läheisyys ja datakeskusinvestoinnit voivat kuitenkin luoda lisäarvoa perinteisen metsätalouden rinnalle. Kyse on kuitenkin valikoivasta lisäarvopotentialista, ei rahaston ydintuoton lähteestä.

Yhteenveto: markkina muuttui – ei heikentynyt

Ensimmäinen vuosineljännes vahvisti keskeisen johtopäätöksen siitä, että markkina ei ole heikentynyt vaan muuttunut. Puumarkkina toimii, mutta ei vedä, ja metsäteollisuus on vakaa mutta ei kasvava. Kiinteistömarkkina ei tällä hetkellä tue arvonnousua, mikä korostaa metsäsijoittamisen peruslogiikkaa: tuotto syntyy biologisesta kasvusta, kassavirrasta ja operatiivisesta toteutuksesta. Tässä ympäristössä tuotto ei synny markkinaliikkeestä vaan operatiivisesta laadusta. UB Metsän strategia – aktiivinen metsänhoito, hajautus, kurinalainen hankinta ja operatiivinen toteutus – on linjassa tämän kehityksen kanssa.

Kari Kangas

Salkunhoitaja

TIETOA RAHASTOSTA

Salkunhoitaja	Kari Kangas
Osuuden arvo A & POP	145,8288 (16.3.2026)
Osuuden arvo I	147,5823 (16.3.2026)
Rahaston kokonaisvarat (GAV)	546,8 M€ (16.3.2026)
Osuudenomistajien pääoma (NAV)	466,8 M€ (16.3.2026)
Rahaston kokonaisvarat (GAV)	555,8 M€ (17.3.2026)
Osuudenomistajien pääoma (NAV)	475,8 M€ (17.3.2026)
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 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.