

Erikoissijoitusrahasto

UB Suomi Kiinteistöt

TAVOITTEET JA STRATEGIA

Rahasto sijoittaa vakaan tuottopotentiaalin kiinteistökohteisiin Suomessa. Sijoituskohteita ovat tontit, asunnot, yhteiskunta-kiinteistöt, toimitilat, logistiikka- ja varastokiinteistöt sekä muut soveltuvat kiinteistökohteet. Sijainnissa painotetaan pääkaupunkiseutua ja kasvukeskuksia.

Laajalla hajautuksella eri kiinteistötyyppisiin pyritään pienentämään riskiä ja tarjoamaan mahdollisimman vakaa tuotto. Tavoitteena on saavuttaa kuluja jälkeä 5–7 %:n vuotuinen vuokratassavirtaan perustuva tuotto.

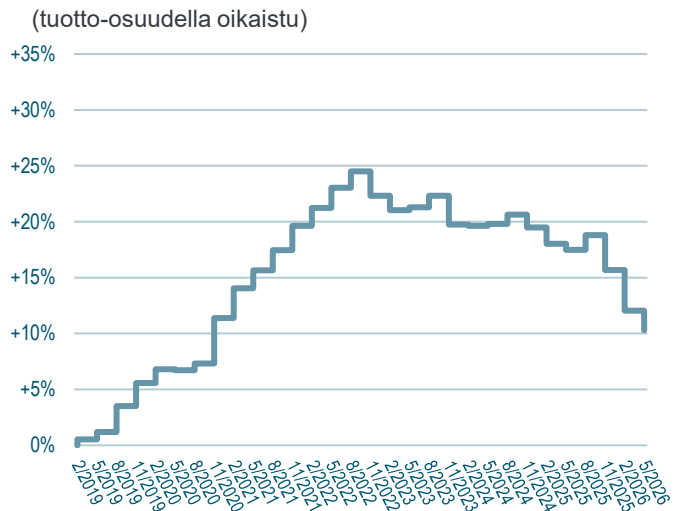
RISKI-INDIKAATTORI



< Matala riski

Korkea riski >

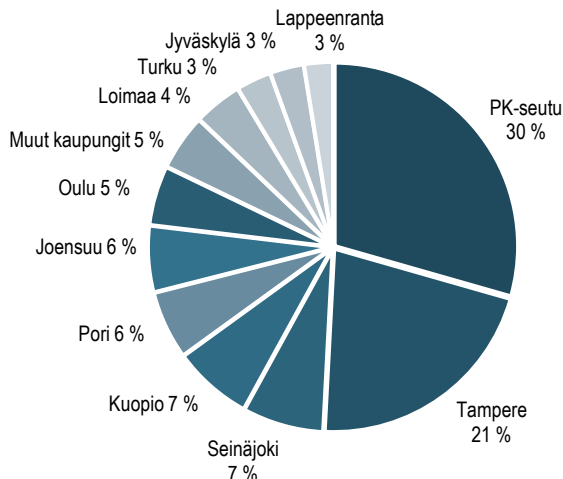
RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)



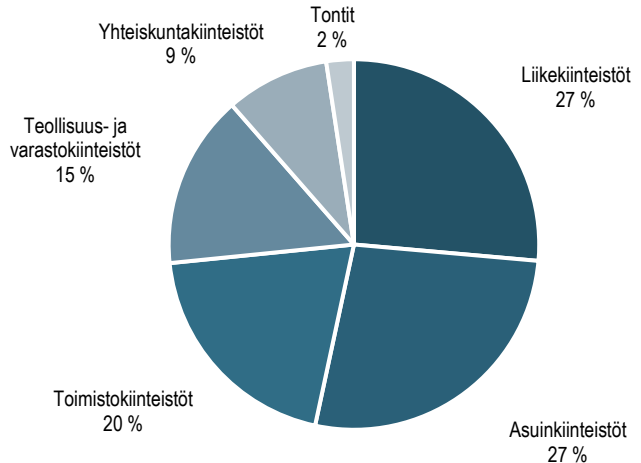
RAHASTON TUNNUSLUKUJA

Kiinteistövarallisuus	146 MEUR	3 kk	-1,55 %
Kiinteistökannan neliöt	115 000m ²	6 kk	-4,64 %
Neliöhinta	1 241 €/m ²	12 kk	-6,12 %
Kiinteistökannan alkutuotto	6,4 %	3 v p.a.	-3,11 %
Vuokrasopimusten keskipituus	4,6 vuotta	Perustamisesta 31.1.2019 lähtien	10,30 %
Vuokrausaste	80,7 %	Perustamisesta 31.1.2019 lähtien p.a.	1,35 %
Sijoituskohteiden lukumäärä	43	I-sarjan tuotonmaksu keskimäärin	2,01 %
Jaksotetut hankintakulut (% NAV:sta)	0,2 %	Kiinteistösalkun lainoitusaste	26 %

KIINTEISTÖJEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA



KIINTEISTÖJAKAUMA (KIINTEISTÖVARALLISUUDESTA)



Salkunhoitajan kommentti Q2/2026

Vuoden ensimmäisen neljänneksen kiinteistökauppavolyymi kohosi lähes 2,3 miljardiin euroon, mikä on korkein taso sitten vuoden 2020. Volyymia nostivat suuret asunto- ja tuotannollisten kiinteistöjen salkkukaupat. Kaupankäyntivolyymi oli toukokuun lopussa KTI:n tilastojen mukaan noin 3,1 miljardia euroa.

Käynnissä oleva Yhdysvaltojen, Israelin ja Iranin välinen konflikti on lisännyt epävarmuutta talousympäristössä kevään aikana. Sodan vaikutukset ovat tähän mennessä heijastuneet erityisesti öljyn hintaan, korkotasoon ja inflaatio-odotuksiin. Vaikutusten pysyvyys riippuu keskeisesti konfliktin kestosta ja laajuudesta.

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöjen tuotto vuoden toisella kvartaalilla oli negatiivinen 1,7 %. Kokonaisuudessaan kiinteistöjen tuottovaatimusten nousu vaikuttaa pysähtyneen. Toimistokiinteistöjen osalta tuottovaateet olivat kuitenkin edelleen nousussa, mikä johti rahaston omistamien toimistokiinteistöjen arvon laskuun. Myös yksittäisillä kiinteistökohteilla oli vaikutusta rahaston päättyneen kvartaalin arvonkehitykseen. Rahastolla on omistuksessaan tehdasrakennus, jonka käyttäjä on Summa Defence -konserniin kuuluva Lännen Tractors Oy. Summa Defence Oyj tiedotti toukokuun aikana useasti konserniin liittyvistä asioista. Tämän seurauksena rahaston kiinteistöarvioitsija laski Lännen Tractors Oy:n käytössä olevan kiinteistön arvoa päättyneen kvartaalin aikana, vaikka itse Lännen Tractors Oy:n tilauskanta on rahaston tietojen mukaan vahva.

Rahaston kiinteistösalkun vuokrausaste laski päättyneellä kvartaalilla Indoor Group Oy:n konkurssipesän käytöstä vapautuneiden tilojen vuoksi. Näiden tilojen vuokraus on edennyt hyvin ja rahastolla on käynnissä useita vuokrausneuvotteluja.

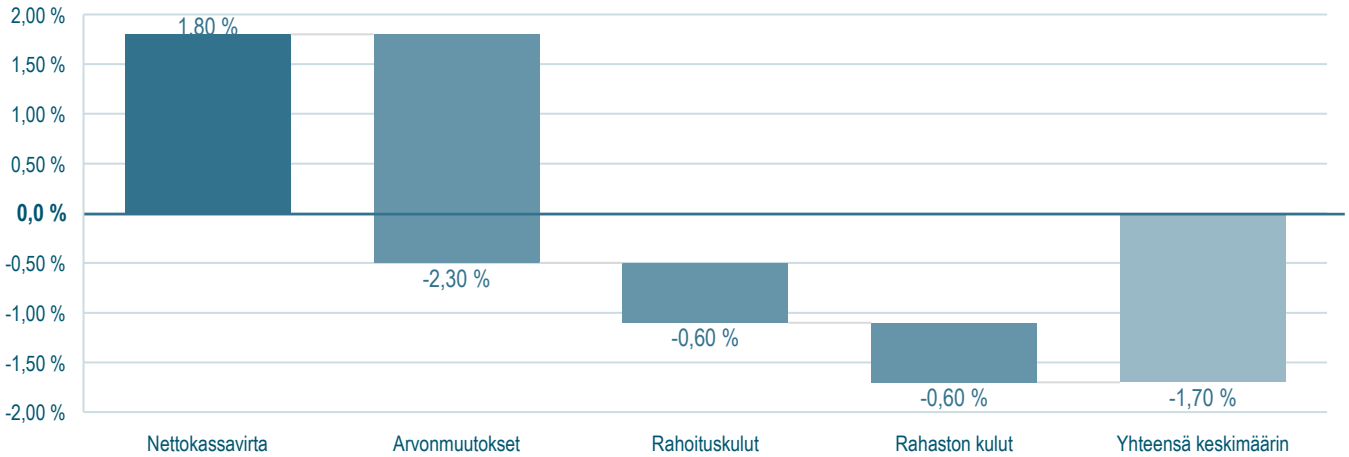
Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt sijoittaa vakaan tuottopotentialin kiinteistökohteisiin Suomessa. Sijoituskohteita ovat tontit, asunnot, yhteiskuntakiinteistöt, toimitilat, logistiikka- ja varastokiinteistöt sekä muut soveltuvat kiinteistökohteet. Sijainnissa painotetaan pääkaupunkiseutua ja kasvukeskuksia. Laajalla hajautuksella eri kiinteistötyyppeihin pyritään pienentämään riskiä ja tarjoamaan mahdollisimman vakaa tuotto. Tavoitteena on saavuttaa kulujen jälkeen 5–7 prosentin vuotuinen vuokrakassavirtaan perustuva tuotto.

Salkunhoitotiimi

TUOTON MUODOSTUMINEN Q2-2026*

Nettokassavirta	1,8 %
Arvonmuutokset	-2,3 %
Rahoituskulut	-0,6 %
Rahaston kulut	-0,6 %
Yhteensä keskimäärin	-1,7 %

* Suuntaa-antava laskelma tuotokomponenteista. Arvio perustuu rahastoyhtiön ja salkunhoidon sisäisiin laskelmiin ja lopullinen tuotto voi poiketa esitetystä arviosta.



TUOTTOKEHITYS

	3 kk	Toiminnan alusta p.a.	2024	2025	2026 YTD
A-sarja	-1,67 %	0,91 %	-1,18 %	1,50 %	-4,88 %
B-sarja	-1,61 %	1,13 %	-0,45 %	2,24 %	-4,76 %
I-sarja	-1,55 %	1,35 %	-0,12 %	2,58 %	-4,64 %

TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	UB Rahastoyhtiö Oy, y-tunnus 2118101-5
Kotipaikka	Helsinki
Rahaston aloituspäivä	31.1.2019
Rahaston kokonaisvarat (GAV) 1.6.2026	154,7 MEUR
Osuudenomistajien pääoma (NAV) 1.6.2026	114,9 MEUR
Vieras pääoma	39,8 MEUR
Minimisijoitus	
A-sarja	20 000 euroa
B-sarja	500 000 euroa
I-sarja	1 500 000 euroa
Osuuksien arvot	
A-sarja	94,4185
B-sarja	95,9210
I-sarja	97,4791
ISIN-koodit	
A-sarja	FI4000353669
B-sarja	FI4000353677
I-sarja	FI4000353693

KULUT

Hallinnointipalkkio

A-sarja	2,35 % (täydellä sijoitusasteella 1,175 %)
B-sarja	2,1 % (täydellä sijoitusasteella 1,05 %)
I-sarja	1,85 % (täydellä sijoitusasteella 0,925 %)

Merkintäpalkkio

A-sarja	2,5 %
B-sarja	2,0 %
I-sarja	1,5 %

Kaupankäyntipalkkio lunastuksen yhteydessä

< 1 v	4 %
> 1 v < 3 v	3 %
> 3 v < 5 v	2 %
> 5 v	1 %

Tuottosidonnainen palkkio 20 %:n palkkio 5 %:n vuosituoton (referenssituotto) ylittävästä tuotosta.

Tämä rahastokatsaus ei ole kehoitus merkitä, lunastaa tai vaihtaa rahasto-osuuksia. Sijoittajan ei tule perustaa sijoituspäätöstään tähän rahastokatsaukseen. Rahastokatsausta 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 avaintietoositteet, rahastoositteet ja rahastojen säännöt sekä hinnastot ovat saatavissa UB Rahastoyhtiö Oy:stä ja sivulta 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. Kvartaaliraportissa esitetty informaatio perustuu UB:n omiin arvioihin ja UB:n luotettavina pitämiin lähteisiin. Kvartaaliraportissa esitetyt arvot eivät ole tae tulevasta, eikä asetettua tuottotavoitetta välttämättä saavuteta.