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 kiinteistötyyppeihin pyritään pienentämään riskiä ja tarjoamaan mahdollisimman vakaa tuotto. Tavoitteena on saavuttaa kulujen jälkeen 5–7 %:n vuotuinen vuokrakassavirtaan perustuva tuotto.

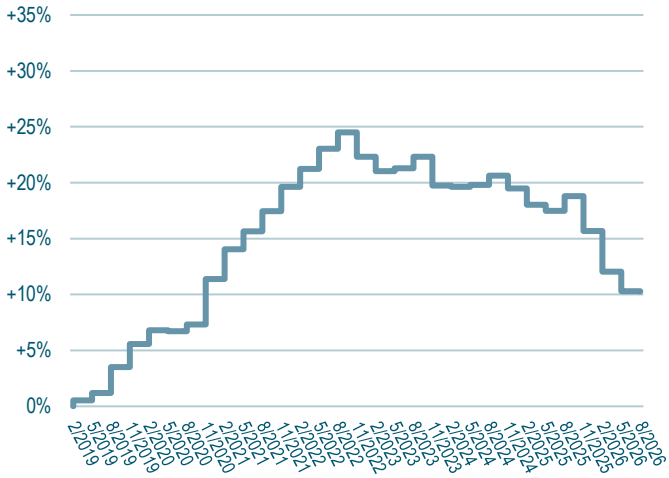
RISKI-INDIKAATTORI

1	2	**3**	4	5	6	7

< Matala riski Korkea riski >

RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)

(tuotto-osuudella oikaistu)



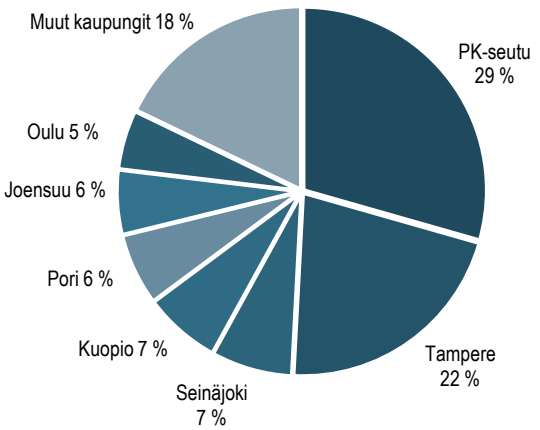
RAHASTON AVAINLUKUJA

Kiinteistövarallisuus	145 MEUR
Kiinteistökannan neliöt	115 000m2
Neliöhinta	1 235 €/m2
Kiinteistökannan alkutuotto	6,4 %
Vuokrasopimusten keskipituus	4,0 vuotta
Vuokrausaste	80,2 %
Sijoituskohteiden lukumäärä	43
Jaksotetut hankintakulut (% NAV:sta)	0,2 %
Kiinteistösalkun lainoitusaste	26 %

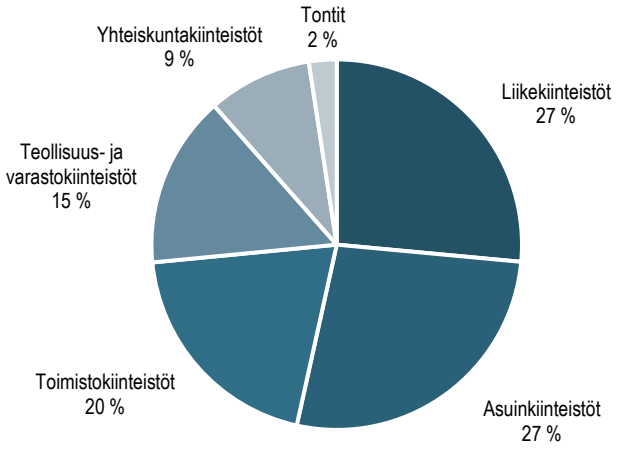
TUOTTOKEHITYS (I-sarja)

3 kk	-0,02 %
6 kk	-1,57 %
12 kk	-7,18 %
3 v p.a.	-3,40 %
Perustamisesta 31.1.2019 lähtien	10,28 %
Perustamisesta 31.1.2019 lähtien p.a.	1,30 %
I-sarjan tuotonmaksu keskimäärin	2,01 %

KIINTEISTÖJEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA



KIINTEISTÖJAKAUMA (KIINTEISTÖVARALLISUUDESTA)



Salkunhoitajan kommentti Q3/2026

Q3/2026

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinan kaupankäynti on jatkunut vuonna 2026 selvästi kahta edellisvuotta aktiivisempana. Vuoden ensimmäisen puoliskon transaktiovolyymi oli noin 3,4 miljardia euroa, mikä on yli kaksinkertainen edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Transaktiovolyymiä nostivat kuitenkin Varman ja Lumo Kotien välisen, yli 900 miljoonan euron, kaupan kaltaiset suuret transaktiot. Asuinkiinteistöt ovat olleet kaupankäyntivolyymilla mitattuna selvästi aktiivisin kiinteistösektori, mutta myös teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen kysyntä on säilynyt vahvana. Ulkomaisten sijoittajien osuus kaupankäyntivolyymista on pysynyt korkeana.

Kiinteistömarkkinan näkymä on kuitenkin edelleen kaksijakoinen. Kaupankäyntiaktiviteetin kasvu kertoo sijoittajakysynnän palautumisesta, mutta korkotason nousu kesän aikana on lisännyt epävarmuutta ja nostanut tuottovaatimuksia. Kiinteistösegmenttien väliset erot ovat säilyneet suurina, ja erityisesti toimistokiinteistöjen markkina on edelleen haastava.

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöjen kolmannen kvartaalin tuotto jäi lähelle nollaa. Tulos merkitsee rahaston arvonkehityksen selvää vakautumista vuoden ensimmäiseen puoliskoon verrattuna. Rahaston kiinteistöjen tuottama positiivinen nettokassavirta kompensoi kvartaalin aikana rahoitus- ja hallinnointikuluja sekä kiinteistösalkun maltillisia arvonmuutoksia. Kiinteistöjen tuottovaatimuksissa ei kokonaisuudessaan tapahtunut kvartaalin aikana merkittäviä muutoksia.

Rahaston salkunhoidon keskeisenä painopisteenä on edelleen ollut kiinteistöjen vuokrausasteen parantaminen. Rahasto jatkaa aktiivista vuokraustyötä erityisesti alkuvuoden aikana vapautuneissa liiketiloissa, joiden osalta vuokrasopimusneuvotteluja on käynnissä. Vuokrauksista tullaan tiedottamaan vielä loppuvuoden aikana. Uusilla vuokrasopimuksilla pyritään lisäksi parantamaan kiinteistöjen kassavirtaa ja hajauttamaan vuokralaisriskiä. Vuokraustoiminnan ohella rahasto on jatkanut määrätietoista työtä myös vastuullisuuden edistämiseksi. Konkreettinen esimerkki tästä on kiinteistöjen siirtyminen fossiilisista energialähteistä uusiutuvaan, paikallisesti tuotettavaan maalämpöön. Ratkaisulla vähennetään sekä lämmityksestä aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä että energiakustannuksia, mikä puolestaan tukee kiinteistöjen nettokassavirran kehittymistä.

Katsauskauden aikana rahasto sopi Lappeenrannassa sijaitsevan liikekiinteistönsä lämmitysjärjestelmän muuttamisesta kaukolämmöstä maalämpöön. Maalämpöratkaisu toteutetaan palvelumallilla, minkä ansiosta kiinteistöön ei tarvitse tehdä merkittäviä investointeja. Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt sijoittaa vakaan tuottopotentiaalin 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.

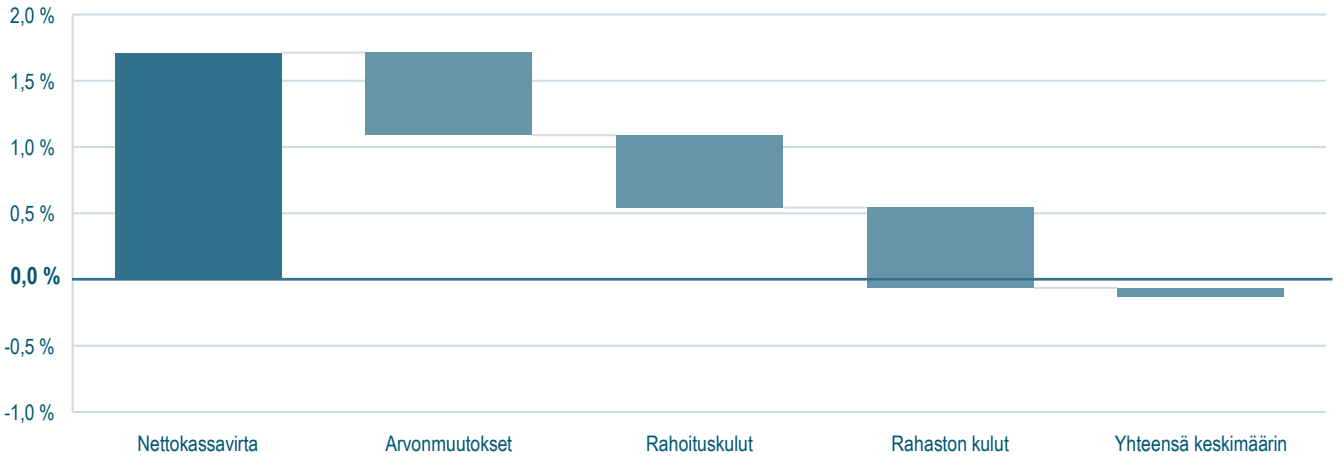
Salkunhoitotiimi

Lähteet: KTI 08/2026, Colliers 08/2026

TUOTON MUODOSTUMINEN Q3-2026*

Nettokassavirta	1,7 %
Arvonmuutokset	-0,6 %
Rahoituskulut	-0,5 %
Rahaston kulut	-0,6 %
Yhteensä keskimäärin	-0,1 %

* Suuntaa-antava laskelma tuottokomponenteista. 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	-0,14 %	0,86 %	-1,18 %	1,50 %	-5,02 %
B-sarja	-0,08 %	1,08 %	-0,45 %	2,24 %	-4,84 %
I-sarja	-0,02 %	1,30 %	-0,12 %	2,58 %	-4,66 %

TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	UB Rahastoyhtiö Oy, y-tunnus 2118101-5
Kotipaikka	Helsinki
Rahaston aloituspäivä	31.1.2019
Rahaston kokonaisvarat (GAV) 1.9.2026	149,2 MEUR
Osuudenomistajien pääoma (NAV) 1.9.2026	109,8 MEUR
Vieras pääoma	39,3 MEUR
Minimisijoitus	
A-sarja	20 000 euroa
B-sarja	500 000 euroa
I-sarja	1 500 000 euroa
Osuuksien arvot	
A-sarja	94,2793
B-sarja	95,8416
I-sarja	97,4615
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 kehotus 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 avaintietoesitteet, rahastoesitteet 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 arviot eivät ole tae tulevasta, eikä asetettua tuottotavoitetta välttämättä saavuteta.