Kvartaalikatsaus Q4 2025

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

UB Suomi Kiinteistöt

Sijoitussalkun kivijalka

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 pää-kaupunkiseutua 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.

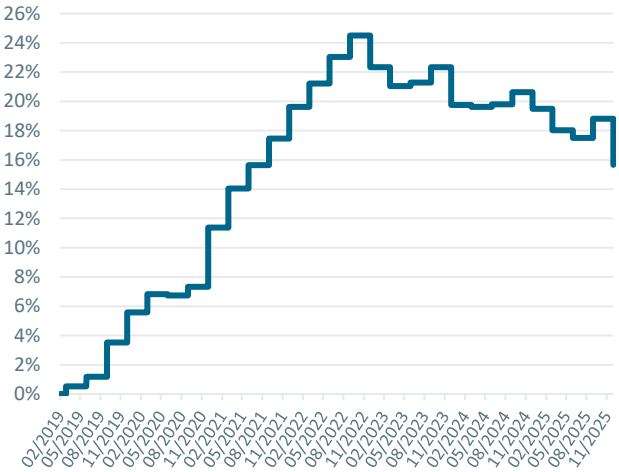
RISKI-TUOTTOPROFIILI

Pienempi riski — Suurempi riski

1	2	**3**	4	5	6	7

RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)

(tuotto-osuudella oikaistu)



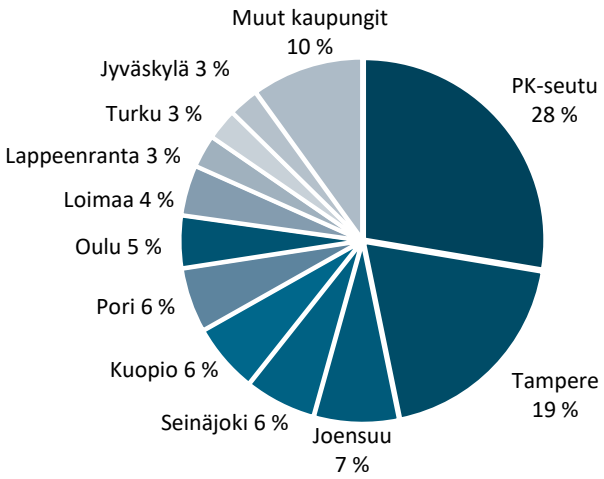
RAHASTON TUNNUSLUKUJA

Kiinteistövarallisuus	165,6 MEUR
Kiinteistökannan neliöt	118 000 m2
Neliöhinta	1 372 €/m2
Kiinteistökannan alkutuotto	7,3 %
Vuokrasopimusten keskipituus	4,8 vuotta
Kiinteistökohteiden lukumäärä	46
Jaksotetut hankintakulut (% NAV:sta)	0,4 %

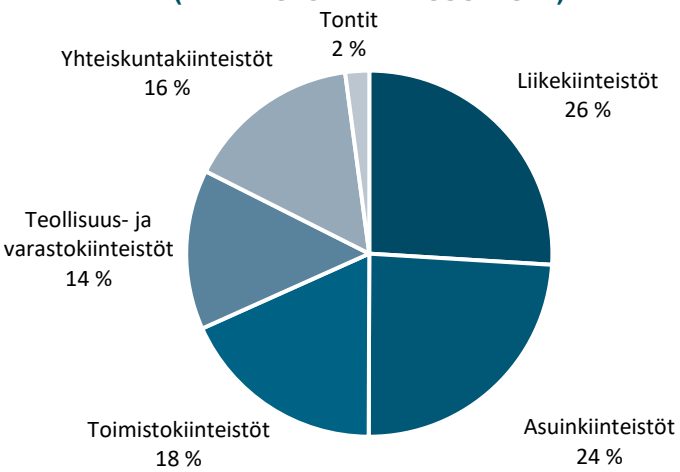
TUOTTOKEHITYS (I-sarja)

3 kk	-2,64 %
6 kk	-1,55 %
12 kk	-3,20 %
3 v p.a.	-1,85 %
Perustamisesta 31.1.2019 lähtien	15,67 %
Perustamisesta 31.1.2019 lähtien p.a.	2,15 %
I-sarjan tuotonmaksu keskimäärin	1,70 %

KIINTEISTÖJEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA



KIINTEISTÖJAKAUMA (KIINTEISTÖVARALLISUUDESTA)



SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI Q4 2025

Kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntivolyymi vuoden 2025 kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana nousi 45 % vuoden takaisesta noin 2,5 miljardiin euroon. Volyymi ylitti samalla edellisen vuoden kokonaisvolyymin. Kaupankäyntiaktiviteetin nouseminen on tapahtunut suurimmalta osin ulkomaisten sijoittajien vetämänä. Ulkomaisten sijoittajien osuus kaupankäyntivolyymista ylsikin noin 58 %:iin. Korkojen vakautuminen mahdollistaa kiinteistömarkkinan elpymisen. Liiketilat, asunnot ja yhteiskuntakiinteistöt ovat olleet vuoden aikana suosituimmat kiinteistöluokat sijoittajien keskuudessa. Toimistokiinteistöjen osalta markkina on edelleen haastava arvojen kehityksen ja vuokrausasteiden kannalta. Vuokra-asunnoissa uudistuotanto on edelleen vähäistä, vaikkakin käyttöasteet ovat parantuneet syksyn aikana selkeästi. Tämä mahdollistaa aiempaa suuremmat vuokrien korotukset asuntokohteissa.

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöjen neljännen kvartaalin tulos oli 2,64 % negatiivinen. Kvartaalituloksen negatiivisuuteen vaikutti eniten toimistokiinteistöjen tuottovaatimusten nousu. Toimistokiinteistömarkkinassa kauppaa on kolmen viime vuoden aikana käyty todella vähän, ja hiljattain toteutuneet kaupat heijastuvat osaltaan toimistokiinteistöjen arvojen laskuun. Toinen negatiiviseen tulokseen vaikuttanut tekijä oli vuokralaisen vuokrasopimuksen jatkumiseen liittyvän epävarmuuden kasvaminen kahdessa rahaston kiinteistössä.
Rahasto myi kvartaalin aikana kolme kiinteistöä: kaksi vierekkäistä pienteollisuuskiinteistöä Oulusta ja liikekiinteistön Porvoosta. Myytyjen kiinteistöjen kauppahinnat olivat linjassa rahaston valuaatioiden kanssa. Porvoon kohteesta rahastolle realisoituu merkittävä myyntivoitto, ja IRR omistusajalta kohoaa 26 %:iin. Kohteesta saatuun myyntivoittoon vaikutti olennaisesti rahaston tekemä aktiivinen vuokraustyö.

Osana sijoittajien lisääntyvän tiedon tarvetta kiinteistörahastosta nyt julkaistavaan kvartaalikatsaukseen on lisätty uusia tunnuslukuja, joiden uskomme parantavan entisestään rahastosta kerrottavan sijoittajainformaation laatua.

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.

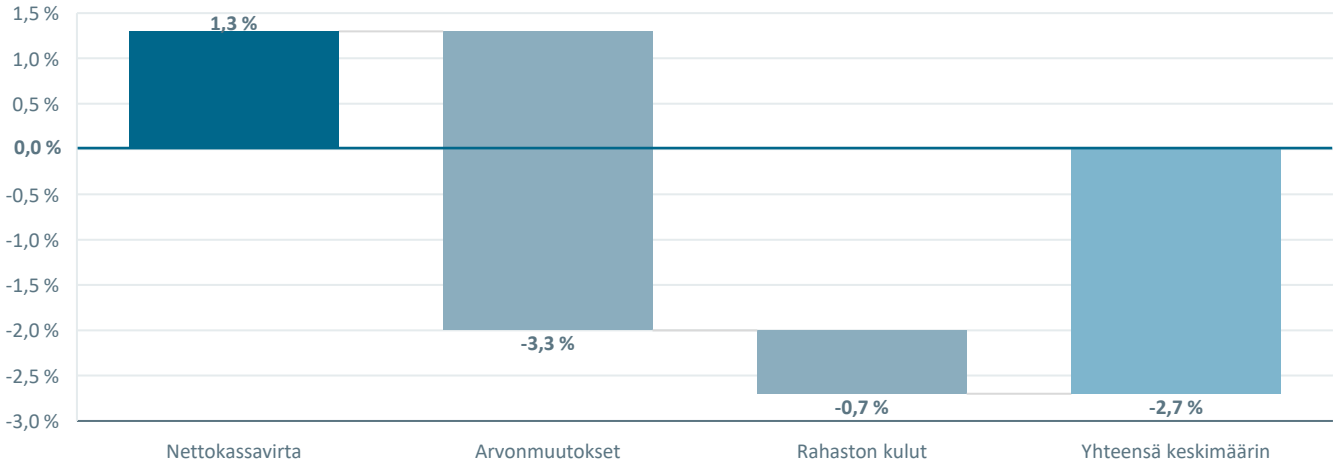
Perttu Hokkanen, salkunhoitaja

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.

TUOTON MUODOSTUMINEN Q4-2025*

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

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



TUOTTOKEHITYS

	Toiminnan alusta	Toiminnan alusta p.a.	3 kk	6 kk	1 v
A-sarja	12,32 %	1,71 %	-2,76 %	-1,80 %	-3,68 %
B-sarja	13,98 %	1,93 %	-2,70 %	-1,67 %	-3,44 %
I-sarja	15,67 %	2,15 %	-2,64 %	-1,55 %	-3,20 %

TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	UB Rahastoyhtiö Oy, y-tunnus 2118101-5
Kotipaikka	Helsinki
Rahaston aloituspäivä	31.1.2019
Rahaston pääoma (GAV) 1.12.2025	172,55 MEUR
Osuudenomistajien pääoma (NAV) 1.12.2025	136,62 MEUR
Vieras pääoma	35,93 MEUR
Minimisijoitus	
A-sarja	20 000 €
B-sarja	500 000 €
I-sarja	1 500 000 €
Osuuksien arvot	
A-sarja	103,1080
B-sarja	104,6193
I-sarja	106,1852
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 avaintietoasiakirjat, rahastoesitteet ja rahastojen säännöt sekä hinnastot ovat saatavissa UB Rahastoyhtiö Oy:stä ja sivulta www.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.