Erikoissijoitusrahasto

UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

TAVOITTEET JA STRATEGIA

Rahaston varat sijoitetaan suoraan tai välillisesti Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa pohjoismaisten kiinteistömarkkinoiden tuotto pitkällä aikavälillä. Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa pohjoismaista hajautusta ja tavoittelee vakaata tuottoa. Tavoitetuotto sijoittajalle on 7–9 %.

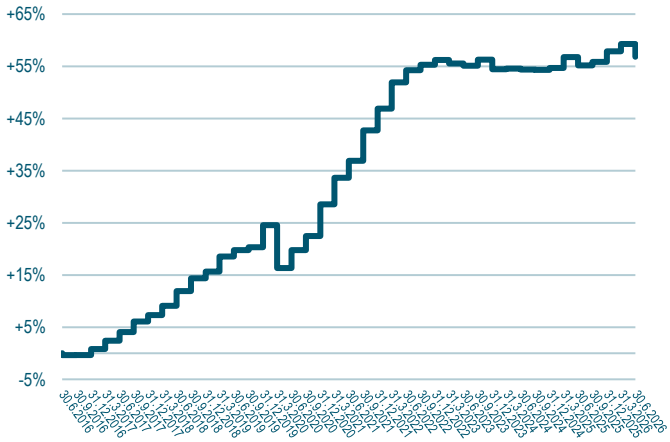
RISKI-INDIKAATTORI

1	2	**3**	4	5	6	7

< Matala riski Korkea riski >

RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)

(tuotto-osuudella oikaistu)

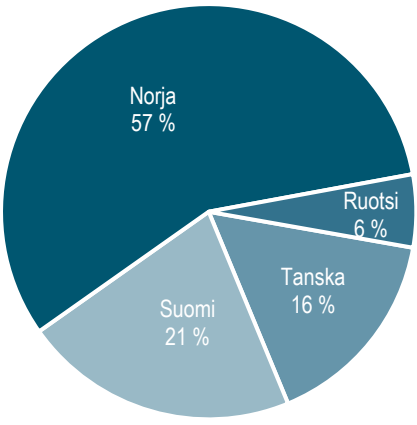


RAHASTON TUNNUSLUKUJA

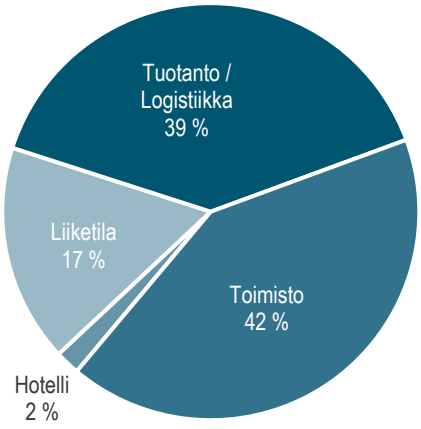
Kiinteistövarallisuus	490 MEUR	Kiinteistöjen alkutuotto*	6,7 %
Vuokrasopimusten keskipituus	7,6 vuotta	Rahaston lainoitusaste	50 %
Sijoituskohteiden lukumäärä	27	Kiinteistösalkun lainoitusaste**	53 %
Jaksotetut hankintakulut (% NAV:sta)	0,4 %	Keskimääräinen korkotaso %	5,4 %
Vuokrausaste	95 %		

* Sisältää kiinteistökehityshankkeen jonka vuokratuotto on alhainen, alkutuotto 6,9 % pois lukien tämän kiinteistökehityshankkeen.
** Pl. käteinen, sisältää myös vähemmistöomisteisten yhtiöiden velat

MAAJAKAUMA (kiinteistövarallisuudesta)



KIINTEISTÖTYYPPIJAKAUMA (kiinteistövarallisuudesta)



Salkunhoitajan kommentti Q2/2026

Q2 2026

Vuoden ensimmäinen puolisko pohjoismaisilla kiinteistömarkkinoilla oli etenkin transaktiovolyymilla mitattuna varsin myönteinen. Pohjoismaisella tasolla kasvua kertyi viime vuoteen verrattuna 24 % (H1). Kärjessä oli Suomi 87 %:n kasvulla, perässään Ruotsi 43 %:n kasvulla ja Norja vain 3 %:n kasvulla. Tanskassa transaktiovolyymit sen sijaan supistuivat 33 %.

UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt -rahasto on erityisesti viime vuosien aikana hyötynyt pohjoismaisesta hajautuksesta (vrt. vain Suomi-allokaatio). Lähi-idän tilanteen tuoma epävarmuus on kuitenkin vaikuttanut varsin tasaisesti kaikkiin pohjoismaisiin kiinteistömarkkinoihin. Toisaalta, kuten kirjoitimme edellisessä kvartaalikatsauksessa, Norja öljyntuottajamaana hyötynee konfliktin aiheuttamasta öljyn hinnannoususta. Sen positiiviset vaikutukset talouteen näkyvät kuitenkin viiveellä, kun taas inflaation seurauksena toteutettavat koronnostot heijastuvat nopeammin kiinteistöjen tuottovaateisiin.

Samalla on hyvä muistaa kiinteistösijoittajan aikahorisontti, joka ei ole kvartaalin tai kahden vaan useamman vuoden mittainen. Kiinteistösijoittajien pitkästä aikajänteestä kertoo osaltaan se, että Lähi-idän pitkittyneestä tilanteesta huolimatta pohjoismainen transaktiovolyymi pysyi varsin hyvällä tasolla myös vuoden toisella kvartaalilla.

Rahaston toiminta vuoden toisella kvartaalilla

Maailmanpolitiikan tuoman epävarmuuden keskellä oli mukava havaita positiivisia signaaleja rahaston operatiivisessa toiminnassa. Esimerkiksi Oulun Ideaparkissa, johon rahasto on investoinut viimeisen 12 kuukauden aikana, kesäkuun myynnit kasvoivat 7 % ja kävijämäärä 10 % viime vuoteen verrattuna. Suunnitelmissa on jatkaa Oulun Ideaparkin kehittämistä syksyn ja talven aikana. Myynneissä ja kävijämäärissä saavutettu kasvu osoittaa selvästi, että olemme tekemässä oikeita asioita.

Kestävän kiinteistöomistamisen saralla nähtiin niin ikään edistystä. Norjan Kobbervikdalenissa sijaitsevassa kohteessa saatiin toukokuussa valmiiksi kevään aikana aloitettu aurinkopaneelien asennus. Lisäksi rahasto osallistui viidettä kertaa GRESB-vastuullisuusarviointiin, jonka tuloksia odotetaan syksyn aikana.

Tuottokomponenttien tasolla rahaston nettokassavirta jäi hieman edellisestä kvartaalista, sillä päättyneeseen kvartaaliin osui muutama suurempi kertaluonteinen kuluerä.

Valuutan vaikutus rahaston kvartaalin tuottoon oli tällä kvartaalilla negatiivinen. Kvartaalin päätyttyä Norjan kruunu on kuitenkin jälleen vahvistunut. Valuuttojen heilahtelu tuleekin todennäköisesti jatkumaan maailmantilanteen kehityksen mukana.

Rahaston sijoituskohteiden arvonmuutokset olivat negatiivisia. Suurin vaikutus suoraan euroissa mitattuna syntyi edelleen Suomesta. Tällä kvartaalilla negatiiviset arvonmuutokset jakautuivat kuitenkin hieman tasaisemmin eri maiden välillä. Kiinteistösegmenttien näkökulmasta tarkasteltuna arvoja tuotiin suhteessa eniten alas toimistokiinteistöissä – Suomessa edelleen muita maita enemmän.

Vaikka markkinaympäristöön liittyy lyhyellä tähtäimellä edelleen epävarmuutta, viestii transaktiovolyymien positiivinen kehitys pohjoismaisella tasolla kiinteistömarkkinan toimivuuden säilymisestä. Uskomme, että pitkäjänteiselle kiinteistösijoittajalle hajautus neljään Pohjoismaahan tarjoaa jatkossakin hyvät edellytykset hyötyä eri markkinoiden ja taloussuhdanteiden välisistä eroista.

Seuraavalla sivulla tarkempi erittely tuotosta.

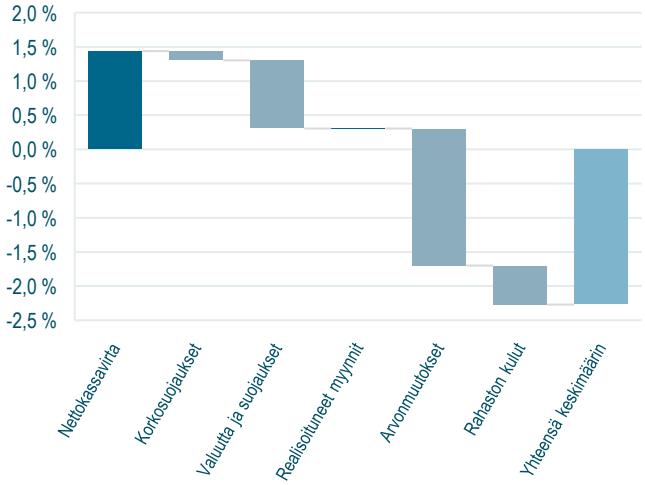
Salkunhoitotiimi

Lähteet: Colliers 7/26 (Tanskan osalta luvuissa mukana vain 1-5/2026)

TUOTON MUODOSTUMINEN Q2-2026*

Nettokassavirta	1,4 %
Korkosuojaukset	-0,1 %
Valuutan ja sen suojauksen vaikutus	-1,0 %
Realisoitunut myyntivoitto	0,0 %
Arvonmuutokset	-2,0 %
Rahaston kulut	-0,6 %
Yhteensä keskimäärin	-2,3 %

* 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
R-sarja	-2,54 %	3,74 %	-1.18 %	1.50 %	-1,63 %
A-sarja	-2,34 %	4,52 %	-0.45 %	2.24 %	-1,26 %
T-sarja	-2,28 %	4,80 %	-0.12 %	2.58 %	-1,10 %
I-sarja	-2,19 %	5,06 %	0.20 %	2.87 %	-0,94 %
I-sarjan osinko		4,46 %	5,70 %	3,00 %	3,60 %

TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	UB Rahastoyhtiö Oy, y-tunnus 2118101-5
Kotipaikka	Helsinki
Rahaston aloituspäivä	20.5.2016
Rahaston kokonaisvarat (GAV) 1.7.2026	401,6 MEUR
Osuudenomistajien pääoma (NAV) 1.7.2026	222,1 MEUR
Vieras pääoma	179,5 MEUR
Minimisijoitus	
R-sarja	5 000 euroa
A-sarja	100 000 euroa
T-sarja	1 000 000 euroa
I-sarja	5 000 000 euroa
Osuuksien arvot	
R-sarja	93,3188
A-sarja	100,8413
T-sarja	103,6418
I-sarja	106,4120
ISIN-koodit	
R-sarja	FI4000242979
A-sarja	FI4000197793
T-sarja	FI4000189261
I-sarja	FI4000197801

KULUT

Hallinnointipalkkio	% GAV:sta
R-sarja	1,65 %
A-sarja	1,2 %
T-sarja	1,0 %
I-sarja	0,8 %
Merkintäpalkkio	
5 000 – 49 999 euroa	2 %
50 000 – 99 999 euroa	1,5 %
100 000 – 199 999 euroa	1,5 %
200 000 euroa –	1 %
Kaupankäyntipalkkio lunastuksen yhteydessä	
< 1 v	5 %
> 1 v < 3 v	1 %
> 3 v < 5 v	0,5 %
> 5 v	0 %
Tuottosidonnainen palkkio	20 % kalenterivuosittaisen 7 %:n vertailutuoton ylittävästä rahaston kokonaistuotosta

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.