

Erikoissijoitusrahasto

UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

TAVOITTEET JA STRATEGIA

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

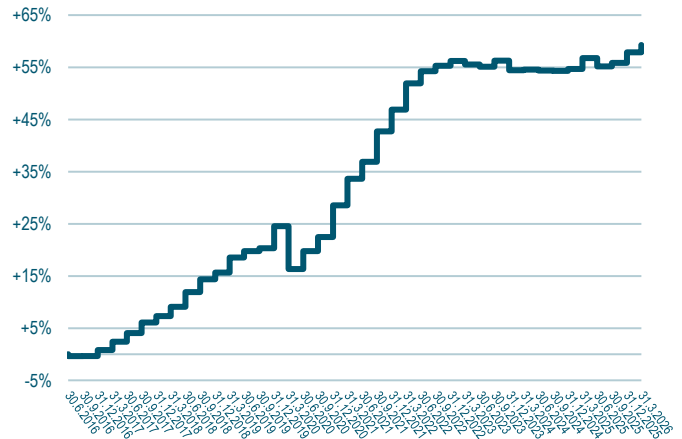
Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa pohjoismaisten kiinteistömarkkinoiden tuotto pitkällä aikavälillä. Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa pohjoismaista hajautusta ja tavoittelee vakaata tuottoa. Tavoitetuotto sijoittajalle on 7–9 %.

RISKI-INDIKAATTORI



RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)

(tuotto-osuudella oikaistu)

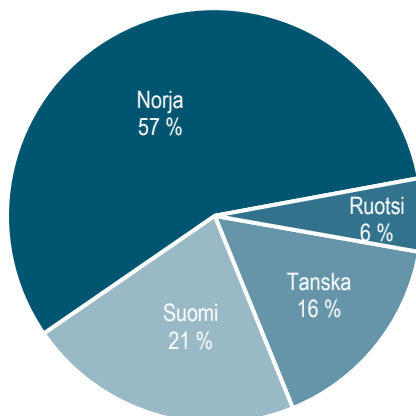


RAHASTON TUNNUSLUKUJA

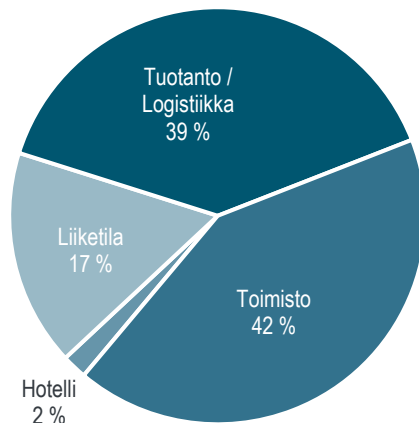
Kiinteistövarallisuus	495 MEUR	Kiinteistöjen alkutuotto*	6,7 %
Vuokrasopimusten keskipituus	7,8 vuotta	Rahaston lainoitusaste	48 %
Sijoituskohteiden lukumäärä	27	Kiinteistösalkun lainoitusaste**	50 %
Jaksotetut hankintakulut (% NAV:sta)	0,5 %	Keskimääräinen korkotaso %	5,1 %

* Sisältää kiinteistökemiyshankkeen jonka vuokratuotto on alhainen, alkutuotto 6,8 % pois lukien tämän kiinteistökemiyshankkeen.
 ** Pl. käteinen, sisältää myös vähemmistöomisteisten yhtiöiden velat

MAAJAKAUMA
(kiinteistövarallisuudesta)



KIINTEISTÖTYYPPIJAKAUMA
(kiinteistövarallisuudesta)



Salkunhoitajan kommentti Q1/2026

Q1 2026

Vuoden ensimmäinen kvartaali kiinteistömarkkinoilla oli transaktiovolyymilla mitattuna kaksijakoinen: tammi-helmikuussa kauppaa käytiin vilkkaasti, mutta Yhdysvaltojen ja Israelin helmikuun lopulla Iraniin aloittaman hyökkäyksen seurauksena maaliskuun kaupankäyntivolyymi jäi vaatimattomaksi*. Sodan kesto tulee pitkälti määrittelemään vaikutuksen kiinteistösijoituksiin.

Kiinteistösijoituksia tehdään lähes aina pitkällä, useiden vuosien sijoitushorisontilla. Näkemyksemme mukaan tilapäisten häiriöiden vaikutus kiinteistömarkkinaan jää pitkän aikavälin tarkastelussa usein varsin vähäiseksi.

Lyhyellä aikavälillä Lähi-idän konflikti luo epävarmuutta myös kiinteistömarkkinoille. UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt -rahaston näkökulmasta pilven hopeareunus on, että rahaston sijoitusallokaatiossa Norja on ylipainossa. Öljytuottajamaana Norja kuuluu nimittäin siihen harvalukuiseseen joukkoon, joka hyötyy öljyn hinnan noususta. Varjopuolena asiassa on se, että ennustettuja koronalaskuja saatetaan maassa joutua lykkäämään hieman eteenpäin.

Seuraavaa kvartaalikatsausta kirjoittaessa olemme toivottavasti viisaampia tilanteen kehittymisen suhteen. Sitä odotellessa haluamme muistuttaa jo edellä mainitusta kiinteistösijoittajan aikahorisontista, joka ei ole kvartaali tai kaksi, vaan useamman vuoden mittainen.

Rahaston toiminta vuoden ensimmäisellä kvartaalilla

Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla rahasto keskittyi olemassa olevan portfolion jalostamiseen. Esimerkiksi Norjassa puolustusteknologiaan keskittyvässä Kongsbergin teknologiapuistossa investointien intensiivisin vaihe on nyt käynnissä. Samaan aikaan Oulun Ideaparkissa ravintolamaailma on saatu valmiiksi ja ravintolat ovat avanneet ovensa. Se tarkoittaa myös, että vuokranmaksu on käynnistynyt.

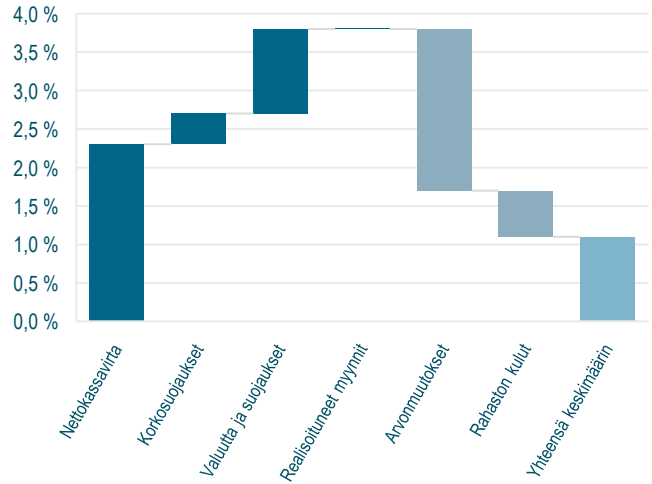
Norjan kruunu vahvistui kvartaalin aikana myötävaikuttaen rahaston tuottoon. Rahaston tuottoa heikensi puolestaan ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan suorittama Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen arvojen alentaminen. Neljän maan hajautuksen ansiosta vaikutus rahastotasolla jäi kuitenkin maltilliseksi.

Salkunhoitotiimi

TUOTON MUODOSTUMINEN Q1-2026*

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

* 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
R-sarja	0,92 %	4,10 %	-1,18 %	1,50 %	0,92 %
A-sarja	1,11 %	4,88 %	-0,45 %	2,24 %	1,11 %
T-sarja	1,20 %	5,16 %	-0,12 %	2,58 %	1,20 %
I-sarja	1,28 %	5,43 %	0,20 %	2,87 %	1,28 %
I-sarjan osinko		4,46 %	5,70 %	3,00 %	3,48 %**

**Ehdotus tuotonmaksuksi. Ei vielä maksettu.

TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	UB Rahastoyhtiö Oy, y-tunnus 2118101-5
Kotipaikka	Helsinki
Rahaston aloituspäivä	20.5.2016
Rahaston kokonaisvarat (GAV) 1.4.2026	409,2 MEUR
Osuudenomistajien pääoma (NAV) 1.4.2026	245,4 MEUR
Vieras pääoma	163,8 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	99,3782
A-sarja	107,1738
T-sarja	110,0521
I-sarja	112,8931
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 % kalenterivuosituisen 7 %:n vertailutuoton ylittävästä rahaston kokonaistuotosta

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 avaintietoesitteet, rahastoesitteet ja rahastojen säännöt sekä hinnastot ovat saatavissa UB Rahastoyhtiö Oy:stä ja sivulta [unitedbankers.fi](https://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. 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.