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 %.

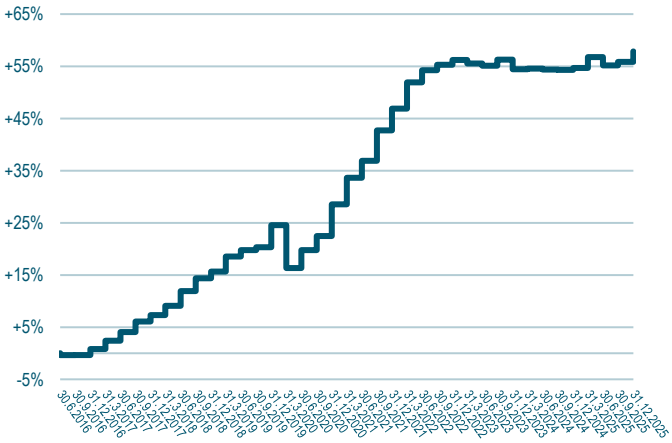
RISKI-INDIKAATTORI

1	2	**3**	4	5	6	7

< Matala riski Korkea riski >

RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)

(tuotto-osuudella oikaistu)

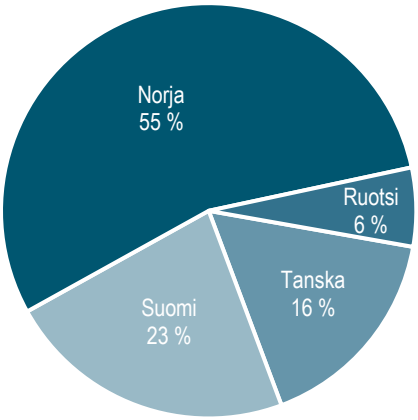


RAHASTON TUNNUSLUKUJA

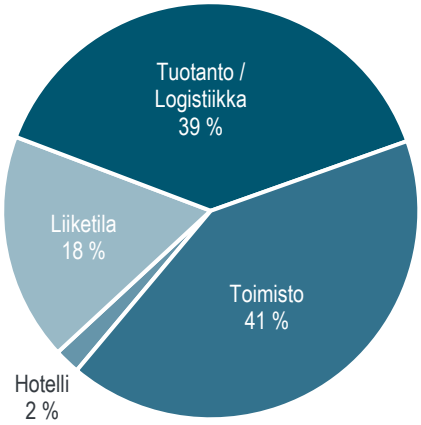
Kiinteistövarallisuus	483 MEUR	Kiinteistöjen alkutuotto*	6,6 %
Vuokrasopimusten keskipituus	7,6 vuotta	Rahaston lainoitusaste	48 %
Sijoituskohteiden lukumäärä	27	Kiinteistösalkun lainoitusaste**	50 %
Jaksotetut hankintakulut (% NAV:sta)	0,6 %	Keskimääräinen korkotaso %	5 %

* Sisältää kaksi kiinteistökehityshanketta joiden vuokratuotto alhainen, alkutuotto 6,7 % pois lukien nämä kaksi kiinteistökehityshanketta.
** Pl. käteinen, sisältää myös vähemmistöomisteisten yhtiöiden velat

MAAJAKAUMA (kiinteistövarallisuudesta)



KIINTEISTÖTYYPPIJAKAUMA (kiinteistövarallisuudesta)



Salkunhoitajan kommentti Q4/2025

Vuosi 2025

Pohjoismaisilla kiinteistömarkkinoilla nähtiin vuonna 2025 selvää kasvua transaktiovolyymissä kokonaisvolyymin noustua 28 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Positiivisesta kehityksestä huolimatta maiden välillä oli edelleen merkittäviä eroja: Norjassa korkea korkotaso jarrutti kiinteistömarkkinaa, kun taas muissa Pohjoismaissa nähtiin selkeämpää kasvua.

Vaikka transaktiovolyymi olikin selvässä kasvussa vuonna 2025, on nollakorkovuosien poikkeuksellisen vilkkaaseen kaupankäynnin tasoon kuitenkin vielä matkaa. Tuolloin toimintaympäristö oli kuitenkin hyvin poikkeuksellinen, eikä kyseisten vuosien kaupankäyntiaktiivisuutta voida pitää normaalitasona markkinoiden pitkän aikavälin kehitystä arvioitaessa. Lähitulevaisuudessa korkotasojen ennustetaan Norjaa lukuun ottamatta pysyvän varsin vakaina. Nykyisessä ympäristössä pidämme mahdollisena, että aktiivisuuden taso on jo lähellä uutta lyhyen aikavälin normaalia. Toisaalta näemme kuitenkin yhä tilaa kasvulle. Esimerkiksi Suomessa suurten toimistokohteiden ja kauppakeskusten transaktiovolyymit ovat edelleen matalalla tasolla, ja kotimainen pääoma näyttää palaavan markkinoille edelleen hyvin varovaisin askelin.

Rahastomme sijoitukset painottuvat vahvasti Norjaan. Tämän vuoksi suurimmat odotuksemme ja toiveemme salkunhoitajina kohdistuvat Norjan korkotasoon, joka on tällä hetkellä noin neljä prosenttia. Vuonna 2024 pitkien korkojen lasku lähelle kolmea prosenttia piristi sikäläistä kiinteistömarkkinaa välittömästi. Toivottavasti saamme tämän vuoden aikana nähdä samanlaisen piristysruiskeen. Esimerkiksi Danske Bank ennustaa kuluvalle vuodelle useampaa koronlaskua. Mikäli odotukset toteutuvat, voisi tämä tuoda positiivista virettä markkinaan.

Rahaston toiminta vuoden neljännellä kvartaalilla

Vuoden neljännellä kvartaalilla rahasto osallistui teollisuuskiinteistön hankintaan Norjassa. Kiinteistössä toimii pitkäaikaisella, 20 vuoden vuokrasopimuksella muun muassa hävittäjien suihkumoottoreita valmistava GKN. Kiinteistö sijaitsee Kongsbergin teknologiapuiston alueella, jossa rahastolla on jo ennestään omistuksia, joten hankinta oli luonnollinen ja järkevä askel alueen kehityksessä. Hankinta täydentää merkittävällä tavalla kokonaisuutta, jonka arvo nousee näin korkeammaksi kuin yksittäisten osiensa summa. Norjassa tehty teollisuuskiinteistön hankinta tuki osaltaan rahaston arvonkehitystä, joka oli vuoden viimeisellä kvartaalilla selvästi positiivinen, vaikka samaan aikaan rahaston Suomessa omistamiin toimistokiinteistöihin tehtiin arvioitsijan toimesta merkittäviä arvonalennuksia.

Norjan kruunu heikkeni hieman vuoden lopussa, mikä aiheutti lievästi negatiivisen vaikutuksen rahaston arvoon.

Tuoton tarkempi erittely seuraavalla sivulla.

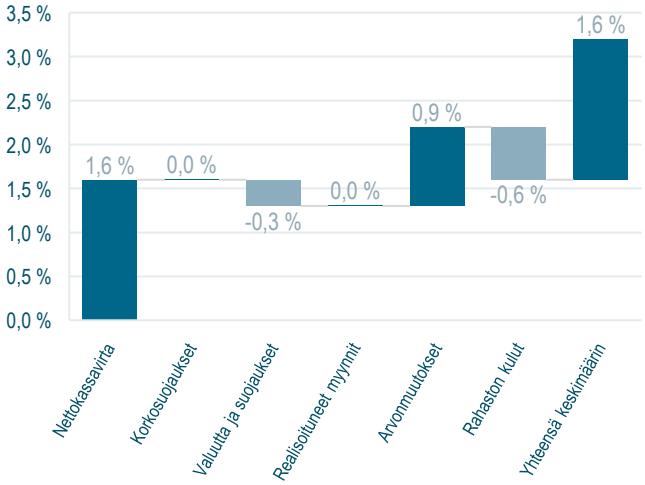
Salkunhoitotiimi

Lähteet: Colliers Monthly Report 1/2026, Danske Bank 12/2025

TUOTON MUODOSTUMINEN Q4-2025*

Nettokassavirta	1,6 %
Korkosuojaukset	0,0 %
Valuutan ja sen suojauksen vaikutus	-0,3 %
Realisoitunut myyntivoitto	0,0 %
Arvonmuutokset	0,9 %
Rahaston kulut	-0,6 %
Yhteensä keskimäärin	1,6 %

* 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.	2023	2024	2025 YTD
R-sarja	1,45 %	4,87 %	-2,67 %	-1,18 %	1,50 %
A-sarja	1,64 %	5,14 %	-2,00 %	-0,45 %	2,24 %
T-sarja	1,72 %	5,42 %	-1,70 %	-0,12 %	2,58 %
I-sarja	1,81 %	5,68 %	-1,41 %	0,20 %	2,87 %
I-sarjan osinko		4,46 %	5,00 %	5,70 %	3,00 %

TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	UB Rahastoyhtiö Oy, y-tunnus 2118101-5
Kotipaikka	Helsinki
Rahaston aloituspäivä	20.5.2016
Rahaston kokonaisvarat (GAV) 1.1.2026	409,0 MEUR
Osuudenomistajien pääoma (NAV) 1.1.2026	247,8 MEUR
Vieras pääoma	161,2 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	98,4678
A-sarja	105,9939
T-sarja	108,7503
I-sarja	111,4654
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.