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 %.

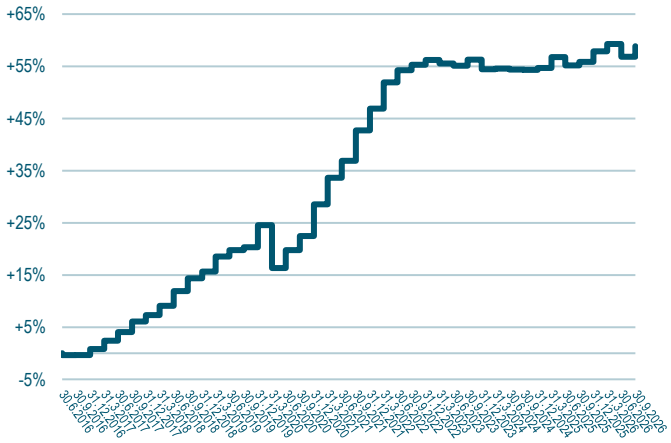
RISKI-INDIKAATTORI

1	2	**3**	4	5	6	7

< Matala riski Korkea riski >

RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)

(tuotto-osuudella oikaistu)

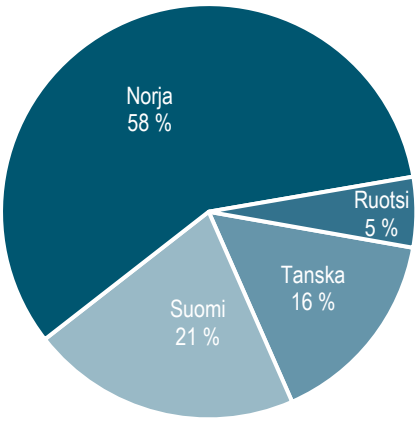


RAHASTON TUNNUSLUKUJA

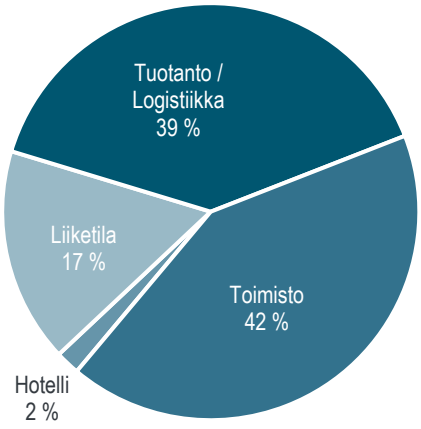
Kiinteistövarallisuus	498 MEUR	Kiinteistöjen alkutuotto*	6,8 %
Vuokrasopimusten keskipituus	7,7 vuotta	Rahaston lainoitusaste	52 %
Sijoituskohteiden lukumäärä	27	Kiinteistösalkun lainoitusaste**	54 %
Jaksotetut hankintakulut (% NAV:sta)	0,3 %	Keskimääräinen korkotaso %	5,6 %
Vuokrausaste	95 %		

* 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 Q3/2026

Q3 2026

Vuoden kolmas kvartaali oli pohjoismaisilla kiinteistömarkkinoilla odotetusti hieman kahta ensimmäistä kvartaalia vaisumpi. Lähi-idän konfliktin pitkittyminen, inflaatiopaineet ja muuttuneet korko-odotukset lisäsivät epävarmuutta myös kiinteistösijoittajien keskuudessa.

Transaktiovolyymit laskivat kolmannella kvartaalilla viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna Ruotsissa (-21 %) ja Norjassa (-8 %). Tanskassa (+156 %) ja Suomessa (+26 %) sen sijaan tehtiin edelleen kauppaa enemmän verrattuna viime vuoden kolmanteen kvartaaliin. Tanskassa erityisesti elo-syyskuussa toteutettiin useita suuria portfoliokauppoja, jotka nostivat maan transaktiovolyymia. Pohjoismaisella tasolla transaktiovolyymit ovat tammi-syyskuun osalta edelleen 22 % viime vuotta korkeammalla tasolla.

Vaikka kiinteistökauppaa edelleen tehdään, myyjäpuolella aktiivisia ovat pääasiassa toimijat, joilla on syystä tai toisesta tarve realisoida omistuksiaan. Tämä on ostajapuolella tiedossa ja heijastuu usein tarjousten hinnoitteluun. Näkemyksemme mukaan tarjoustasot eivät tällöin välttämättä vastaa kiinteistöjen pidemmän aikavälin tuottopotentiaalia

Rahaston toiminta vuoden kolmannella kvartaalilla

UB Rahastoyhtiö Oy:n hallitus päätti lykätä rahasto-osuuksien lunastusten maksamista 30.9.2026 alkaen. Rahastoyhtiön näkemyksen mukaan lunastusten maksuajankohdan lykkääminen turvaa parhaalla mahdollisella tavalla osuudenomistajien edun ja yhdenvertaisen kohtelun, varmistaa rahaston omaisuuden hallitun hoitamisen sekä mahdollistaa omaisuuden realisoinnin markkinaolosuhteet huomioon ottaen.

Operatiivisesti kvartaali sujui odotusten mukaisesti. Kvartaalin nettokassavirta nousi hieman edellisestä kvartaalista ja oli noin 1,7 %.

Oulun Ideaparkin kehittäminen otti kvartaalin aikana merkittävän askeleen eteenpäin. Tätä kirjoitettaessa päivittäistavarakaupan salliva kaavamuutos on vihdoin saanut lainvoiman. Voimme nyt edistää täysipainoisesti hanketta, jonka on tarkoitus valmistua alkusyksystä 2027.

Rahasto osallistui viidettä kertaa GRESB-arviointiin, jonka avulla kartoitetaan ja vertaillaan rahaston vastuullisuutta. Rahasto saavutti vertailussa kolme tähteä ja samalla arviointihistoriansa korkeimman tuloksen. Vuoden 2026 arvioinnin perusteella olemme tunnistaneet kehityskohteita vastuullisuuden vahvistamiseksi.

Korkojen noustessa korkosuojaukset vaikuttivat rahaston kvartaalin tuottoon positiivisesti noin +0,2 %. Myös valuuttojen vaikutus oli selvästi positiivinen. Norjan kruunu vahvistui kvartaalin aikana, ja yhdessä Ruotsin kruunun kanssa valuuttojen vaikutus rahaston kvartaalin tuottoon oli noin +1,7 %. Norjan kruunun kurssi on heilunut voimakkaasti viime kvartaalien aikana erityisesti Lähi-idän tilanteeseen liittyvän uutisvirran seurauksena. Valuuttakurssien heilunta jatkunee myös lähitulevaisuudessa.

Rahaston sijoituskohteiden arvot laskivat kvartaalilla 1,3 %. Nousevat korot nostivat edelleen kiinteistöjen tuottovaatimuksia ja sitä kautta laskivat kiinteistöjen arvoja. Tällä kvartaalilla suurimmat negatiiviset arvonmuutokset tulivat Norjasta.

Seuraavalla sivulla tarkempi erittely tuotosta.

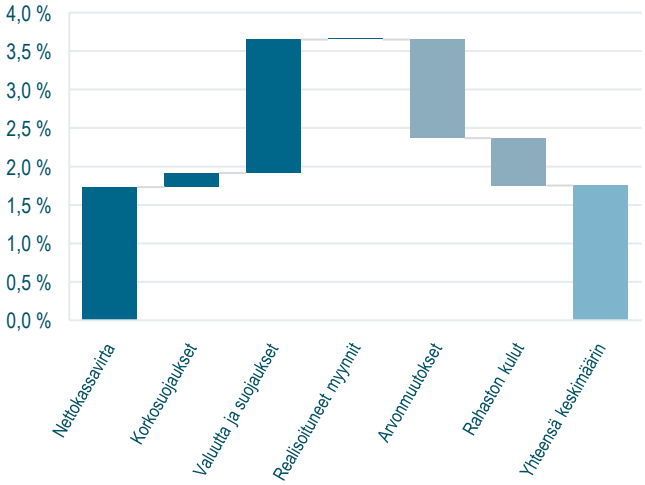
Salkunhoitotiimi

Lähteet: Colliers 10/26

TUOTON MUODOSTUMINEN Q3-2026*

Nettokassavirta	1,7 %
Korkosuojaukset	0,2 %
Valuutan ja sen suojauksen vaikutus	1,7 %
Realisoitunut myyntivoitto	0,0 %
Arvonmuutokset	-1,3 %
Rahaston kulut	-0,6 %
Yhteensä keskimäärin	1,7 %

* 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	1,51 %	3,80 %	-1,18 %	1,50 %	- 0,15 %
A-sarja	1,71 %	4,58 %	-0,45 %	2,24 %	0,44 %
T-sarja	1,81 %	4,86 %	-0,12 %	2,58 %	0,68 %
I-sarja	1,90 %	5,13 %	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) 1.10.2026	408,9 MEUR
Osuudenomistajien pääoma (NAV) 1.10.2026	228,4 MEUR
Vieras pääoma	180,5 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	94,7273
A-sarja	102,5706
T-sarja	105,5138
I-sarja	108,4313
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.