

**Erikoissijoitusrahasto**

**UB Suomi Kiinteistöt**

**TAVOITTEET JA STRATEGIA**

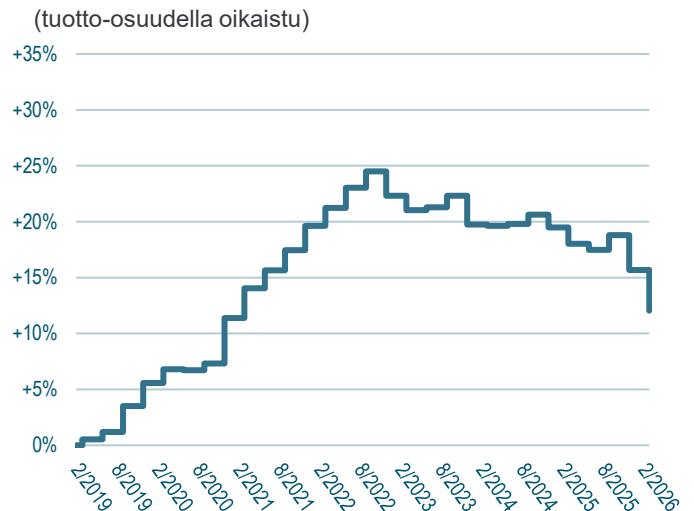
Rahasto sijoittaa vakaan tuottopotentiaalin kiinteistökohteisiin Suomessa. Sijoituskohteita ovat tontit, asunnot, yhteiskunta-kiinteistöt, toimitilat, logistiikka- ja varasto-kiinteistöt sekä muut soveltuvat kiinteistökohteet. Sijainnissa painotetaan pääkaupunkiseutua ja kasvu-keskuksia.

Laajalla hajautuksella eri kiinteistötyyppisiin pyritään pienentämään riskiä ja tarjoamaan mahdollisimman vakaa tuotto. Tavoitteena on saavuttaa kulujen jälkeen 5–7 %:n vuotuinen vuokratassavirtaan perustuva tuotto.

**RISKI-INDIKAATTORI**



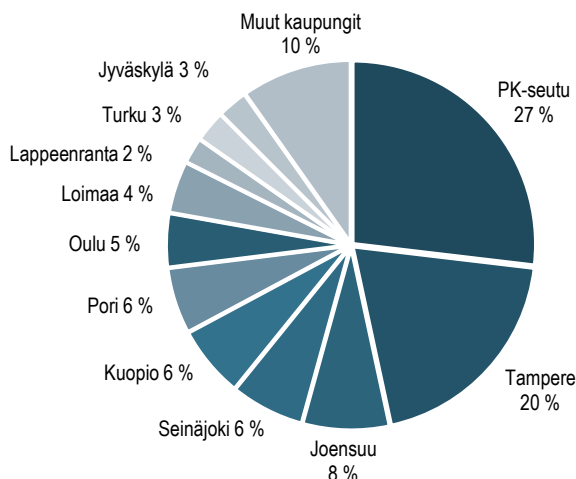
**RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)**



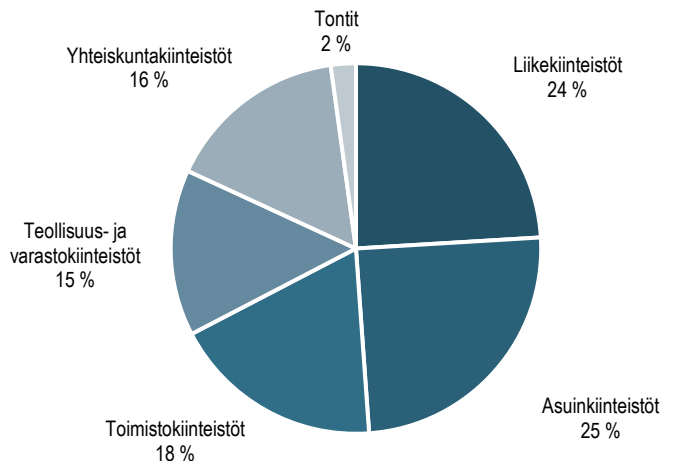
**RAHASTON TUNNUSLUKUJA**

Kiinteistövarallisuus	161 MEUR	3 kk	-3,14 %
Kiinteistökannan neliöt	118 000m <sup>2</sup>	6 kk	-5,70 %
Neliöhinta	1 329 €/m <sup>2</sup>	12 kk	-5,08 %
Kiinteistökannan alkutuotto	7,5 %	3 v p.a.	-2,54 %
Vuokrasopimusten keskipituus	4,1 vuotta	Perustamisesta 31.1.2019 lähtien	12,04 %
Vuokrausaste	90,8 %	Perustamisesta 31.1.2019 lähtien p.a.	1,62 %
Sijoituskohteiden lukumäärä	46	I-sarjan tuotonmaksu keskimäärin	1,70 %
Jaksotetut hankintakulut (% NAV:sta)	0,3 %	Kiinteistösalkun lainoitusaste	22 %

**KIINTEISTÖJEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA**



**KIINTEISTÖJAKAUMA (KIINTEISTÖVARALLISUUDESTA)**



## Salkunhoitajan kommentti Q1/2026

Kiinteistötalouden Instituutti KTI:n mukaan kiinteistökauppamarkkina vilkastui selvästi vuonna 2025. Koko vuoden transaktiovolyymi nousi lähes 4,4 miljardiin euroon (2024: 2,3 mrd. euroa). Kaupankäynti kiihtyi erityisesti vuoden loppua kohden, ja viimeisen neljänneksen volyyymi kohosi 1,9 miljardiin euroon. Ulkomaisten sijoittajien osuus kokonaisvolyymista oli noin 60 %.

Sektoreittain tarkasteltuna vaihdetuin kiinteistötyyppi oli yhteiskuntakiinteistöt noin 30 %:n osuudella, ja toiseksi aktiivisimpana segmenttinä olivat asuntokiinteistöt noin 22 %:n osuudella. Erityisesti loppuvuonna kaupankäyntimäärät kasvoivat voimakkaasti.

Korkomarkkina pysyi vuoden 2025 aikana suhteellisen vakaana, ja inflaatio oli maltillista. Vuoden 2026 ensimmäisten kuukausien aikana kiinteistömarkkinalla on nähty merkittäviä järjestelyjä, ja tammi–helmikuun yhteenlaskettu transaktiovolyymi kohosi jo noin 1,8 miljardiin euroon. Kuluvasta vuodesta odotetaan kiinteistökauppojen osalta edellisvuosia aktiivisempaa.

Käynnissä oleva Yhdysvaltojen, Israelin ja Iranin välinen konflikti on lisännyt epävarmuutta talousympäristössä. Sodan vaikutukset ovat tähän mennessä heijastuneet erityisesti öljyn hintaan, korkotasoon ja inflaatio-odotuksiin. Vaikutusten pysyvyys riippuu keskeisesti konfliktin kestosta ja laajuudesta.

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöjen neljännen kvartaalin tuotto oli negatiivinen 3,3 %. Merkittävin yksittäinen tekijä negatiivisessa arvonkehityksessä oli Indoor Group Oy:n hakeutuminen konkurssiin helmikuussa. Indoor Group toimii rahaston vuokralaisena Asko- ja Sotka-brändeillä kolmessa kiinteistössä, jotka sijaitsevat Vantaalla, Mikkelissä ja Lappeenrannassa. Tilat ovat konkurssipesän käytössä realisointimyynnin toteuttamiseksi arviolta huhtikuun loppuun saakka.

Kaikki kolme kiinteistöä sijaitsevat hyvillä liikepaikoilla, ja vapautuviin tiloihin on kohdistunut välittömästi hyvää vuokralaiskysyntää. Rahasto käy parhaillaan useiden eri liiketilavuokralaisten kanssa neuvotteluja uusista vuokrasopimuksista kyseisiin tiloihin. Syntynyt tilanne tarjoaa rahastolle mahdollisuuden vuokrata tilat usealle eri erikoiskaupan toimijalle, jolloin vuokralaisriski hajaantuu useammalle toimialalle.

Vuoden ensimmäisen kvartaalin aikana rahaston omistuksessa oleva 5 200 m<sup>2</sup>:n laajuinen liikekiinteistö Seinäjoella siirtyi kaukolämmöstä maalämpöön. Tällä muutoksella saavutetaan kustannussäästöjä kiinteistön lämmityskuluissa sekä pienennetään kiinteistön lämmityksestä aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä peräti 43,7k CO<sub>2</sub>.

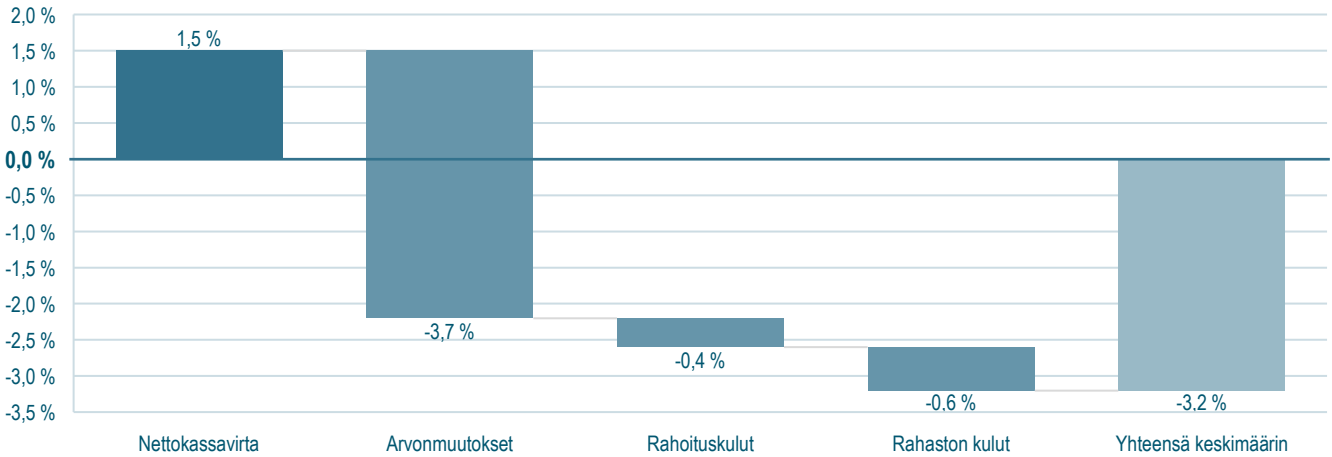
Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt sijoittaa vakaan tuottopotentiaalinen kiinteistökohteisiin Suomessa. Sijoituskohteita ovat tontit, asunnot, yhteiskuntakiinteistöt, toimitilat, logistiikka- ja varastokiinteistöt sekä muut soveltuvat kiinteistökohteet. Sijainnissa painotetaan pääkaupunkiseutua ja kasvukeskuksia. Laajalla hajautuksella eri kiinteistötyyppeihin pyritään pienentämään riskiä ja tarjoamaan mahdollisimman vakaa tuotto. Tavoitteena on saavuttaa kulujen jälkeen 5–7 prosentin vuotuinen vuokratassavirtaan perustuva tuotto.

### Salkunhoitotiimi

## TUOTON MUODOSTUMINEN Q1-2026\*

Nettokassavirta	1,5 %
Arvonmuutokset	-3,7 %
Rahoituskulut	-0,4 %
Rahaston kulut	-0,6 %
Yhteensä keskimäärin	-3,2 %

\* 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
A-sarja	-3,26 %	1,18 %	-1,18 %	1,50 %	-3,26 %
B-sarja	-3,20 %	1,40 %	-0,45 %	2,24 %	-3,20 %
I-sarja	-3,14 %	1,62 %	-0,12 %	2,58 %	-3,14 %

## TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	UB Rahastoyhtiö Oy, y-tunnus 2118101-5
Kotipaikka	Helsinki
Rahaston aloituspäivä	31.1.2019
Rahaston kokonaisvarat (GAV) 1.3.2026	161,1 MEUR
Osuudenomistajien pääoma (NAV) 1.3.2026	125,7 MEUR
Vieras pääoma	35,4 MEUR
Minimisijoitus	
A-sarja	20 000 euroa
B-sarja	500 000 euroa
I-sarja	1 500 000 euroa
Osuuksien arvot	
A-sarja	99,7443
B-sarja	101,2698
I-sarja	102,8500
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 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 avaintietoositteet, rahastoositteet ja rahastojen säännöt sekä hinnastot ovat saatavissa UB Rahastoyhtiö Oy:stä ja sivulta [unitedbankers.fi](https://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.