

**ERIKOISSIJOITUSRAHASTO
UB SUOMI KIINTEISTÖT**

Vastuullisuusraportti 2025



SISÄLLYSLUETTELO

UB Suomi Kiinteistöt lyhyesti	3
Rahaston avainluvut	4
Salkunhoitajan sanat	5
Kiinteistösalkun vastuullisuuden johtaminen	6
Rahaston vastuullisuustavoitteet	6
Rahaston vastuullisuusperiaatteet	7
Kestävä kehitys osana kiinteistösijoittamista	8
Colliers Finland – kumppanimme kiinteistöjohtamisessa	9
Kestävyyseriskien tunnistaminen ja hallinta	10
Ilmastoriskien tunnistaminen ja hallinta	11
Kiinteistösalkun vastuullisuuden kehitys	13
Kulutustiedot: Lämpö, sähkö ja vesi	13
Kiinteistöjen jätetiedot	15
Energiankulutuksen päästöt	16
Hiilineutraaliuden tiekartta	17
BREEAM-ympäristösertifioinnit	18
Askel kohti vähäpäästöistä lämmitystä – UB Suomi Kiinteistöt -rahaston kohde Seinäjoella siirtyi maalämpöön	19
Yhteystiedot	20

UB Suomi Kiinteistöt lyhyesti



Kiinteistövarallisuus: **165 579 500 EUR**



Sijoitusten lukumäärä: **46**



Aktiivinen hajautus eri kiinteistöluokkiin – tavoitteena on tasainen hajautus eri kiinteistöluokkiin mutta markkinatrendejä hyödyntäen



Maantieteellinen hajautus: Suomi **100 %**



Vuotuinen tuottotavoite: **5–7 %***



EU SFDR -luokittelu: Artikla **8****

Rahasto sijoittaa Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin



Luvut 12/2025. *Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, eikä rahastolle asetettua tavoitetuottoa välttämättä saavuteta. Tuottotavoite perustuu esimerkkilaskelmiin eikä välttämättä kuvasta tuotteen historiallista tai odotettua kehitystä. Tuottotavoitteen laskennassa ei ole huomioitu merkintä- tai lunas-tuspalkkioita. **Kestävän rahoituksen tiedotusasetuksen (EU) mukaan 8 artiklan mukainen rahasto määritellään rahastoksi, joka edistää muiden tavoitteiden ohella ympäristöllisiä tai sosiaalisia tavoitteita tai näiden tavoitteiden yhdistelmää edellyttäen, että yritykset, joihin sijoitukset tehdään, noudattavat hyviä hallintokäytäntöjä.



Rahaston avainluvut

166 MEUR kiinteistövarallisuus (2024: 194 MEUR)

47 raportoitavaa kiinteistöä (2024: 52)*

118 000 m² yhteenlaskettu pinta-ala (2024: 132 000 m²)

325 vuokralaista (2024: 348)

23 GWh energiankulutus yhteensä (2024: 26)

60 % uusiutuvan energian osuus (2024: 60 %)

6 BREEAM-sertifioitua kohdetta (2024: 8)

*Raportoitavien kiinteistöjen määrä on korkeampi kuin sijoitusten määrä, koska sijoitus voi koostua useammasta rakennuksesta tai rakennusosasta, jotka raportoidaan erillään. Tontteja ei huomioida raportoitavissa kiinteistöissä.



Salkunhoitajan sanat

Kiinteistötalouden Instituutti KTI:n mukaan kiinteistökauppamarkkinoiden kaupankäynti vilkastui selkeästi vuonna 2025. Koko vuoden kauppavolyymi nousi lähes 4,4 miljardiin euroon (2024: 2,3 mrd. euroa). Kaupankäynti kiihtyi vuoden loppua kohden ja viimeisen neljänneksen volyymi kohosi 1,9 miljardiin euroon. Ulkomaisten sijoittajien osuus kokonaisvolyyymistä oli noin 60 %. Kiinteistösektoreista vaihdetuin kiinteistötyyppi oli yhteiskuntakiinteistöt 30 %:n osuudella. Asuntokiinteistöt olivat seuraavaksi vaihdetuin noin 22 %:n osuudella. Varsinkin vuoden loppua kohden kaupankäyntimäärä kasvoi voimakkaasti. Korkomarkkina oli koko vuoden suhteellisen vakaa. Inflaatio oli vuoden aikana maltillista.

Aluejakauma	Kiinteistötyypijakauma
Pääkaupunkiseutu 28 %	Liikekiinteistöt 26 %
Tampereen seutu 19 %, Oulun seutu 5 %	Asuinkiinteistöt 24 %, Toimistokiinteistöt 18 %, Yhteiskuntakiinteistöt 16 %
Muut alueet 48 %	Teollisuus- ja varastokiinteistöt 14 %
	Tontit 2 %

Rahasto on sijoittanut varojaan 46 eri kiinteistökokonaisuuteen Suomessa. Kiinteistövarallisuus on jakautunut seuraaviin alueisiin: pääkaupunkiseutu 28 %, Tampereen seutu 19 %, Oulun seutu 5 % ja muut alueet 48 %. Omistukset jakautuvat kiinteistötyyppien välillä seuraavasti: liikekiinteistöt 26 %, asuinkiinteistöt 24 %, toimistokiinteistöt 18 %, teollisuus- ja varastokiinteistöt 14 %, yhteiskuntakiinteistöt 16 % sekä tontit 2 %.

teistöt 18 %, teollisuus- ja varastokiinteistöt 14 %, yhteiskuntakiinteistöt 16 % sekä tontit 2 %. Kiinteistösalkun vuokrasopimusten keskipituus oli vuoden lopussa 4,8 vuotta ja vuokrausaste noin 91 %. Vuoden 2025 aikana rahasto toimi strategiansa mukaisesti ja keskittyi rahaston kiinteistöjen vuokrausasteen pitämiseen korkealla. Uusia kohdehankintoja ei tehty vuoden aikana. Vuoden aikana rahasto myi neljä omistamaansa kiinteistöä.

Vuonna 2025 rahasto osallistui kolmatta kertaa GRESB-vastuullisuusraportointiin. Vuoden aikana Kiinteistö Oy Graniittitie 2:lle ja Kiinteistö Oy Gneissitie 5:lle myönnettiin BREEAM In-Use -ympäristösertifikaatit tasoilla "Very Good". Lisäksi Kiinteistö Oy Polaris Vegan sertifikaatti uusittiin. Kiinteistösisjoituksissa ympäristösertifikaateilla on edelleen tärkeä rooli. Korkean luokituksen sertifioinnit tarkoittavat sijoittajille parempaa rahoituksen saatavuutta ja matalampia marginaaleja.

UB Suomi Kiinteistöt pilotoi vuoden 2025 aikana maalämpöön siirtymistä Seinäjoella sijaitsevassa kohteessa uudella tavalla. Maalämpöön siirtyminen toteutettiin Voltan Lähienergian Maalämpö palveluna -mallilla, joka mahdollistaa maalämpöön siirtymisen ilman raskaita alkuinvestointeja. Seinäjoen kohteessa maalämpöön siirtymisen päästövähennyksen arvioidaan olevan 44 tCO₂, mikä vastaa noin 312 000 kilometrin ajomatkaa suomalaisella bensiniikäyttöisellä henkilöautolla. Maalämpöön siirtyminen valikoiduissa kohteissa on osa rahaston tiekarttaa vähempihiilisyteen tulevaisuudessa.

Perttu Hokkanen salkunhoitaja, UB Suomi Kiinteistöt

KIINTEISTÖSALKUN VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Rahaston vastuullisuustavoitteet

UB Suomi Kiinteistöt -rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin kiinteistökohteisiin. Rahaston sijoituskohteena voivat olla asunnot, yhteiskuntakiinteistöt – kuten päiväkodit ja hoivakiinteistöt – toimistot, logistiikka- ja liiketilat, varastot, teollisuuskiinteistöt, tontit sekä muut kiinteistökohteet. Laajalla hajautuksella eri kiinteistötyyppeihin pyritään pienentämään riskiä ja tarjoamaan mahdollisimman vakaa tuottopotentiaali.

Rahaston edistämiä ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ovat ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen. Rahasto osallistuu omistamiensa kiinteistöjen kehittämiseen ja hallintoihin aktiivisesti vaikuttamalla esimerkiksi ympäristöystävällisiin rakennusratkaisuihin ja materiaalivalintoihin sekä kestäviin energiaratkaisuihin kiinteistön elinkaaren aikana. Kiinteistöjen hallinnassa kiinnitetään huomiota muun muassa energiatehokkuuteen, uusiutuvan energian käyttöön ja kiinteistöjen käyttäjien toiminnan kestävyteen.

Rahaston edistämien ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistämisen seurannassa käytetään seuraavia kestävyysindikaattoreita:

- ▶ Kiinteistöjen kokonaisenergiankulutus
- ▶ Kiinteistöjen energiatehokkuutta kuvaava energiantensiteetti
- ▶ Kiinteistöjen käyttämän uusiutuvan energian osuus kokonaiskulutuksesta
- ▶ Kiinteistöjen käyttämän energian kasvihuonekaasuintensiteetti

Kestävyysindikaattorit perustuvat kiinteistöiltä vuosittain kerättyihin kulutustietoihin ja niiden pohjalta kansainvälisten käytäntöjen mukaan laadittuihin laskelmiin.

Lisäksi rahaston kiinteistösalkun vastuullisuutta arvioidaan ja verifioidaan vuosittain kansainvälisessä kiinteistöalan [GRESB-vastuullisuusvertailussa](#). Rahaston vertailussa saavuttaman yleisarvosanan perusteella rahaston vastuullisuutta verrataan muihin vertailuun osallistuneisiin kiinteistörahastoihin. Vuonna 2026 United Bankersin kiinteistörahastot osallistuvat GRESB-arviointiin viidettä kertaa.

Seuraavat YK:n kestävä kehityksen tavoitteet ovat keskeisiä rahaston toiminnassa:

- ▶ **Tavoite 11:** Kestävät kaupungit ja yhteisöt
- ▶ **Tavoite 13:** Ilmastotekoja
- ▶ **Tavoite 7:** Edullista ja puhdasta energiaa
- ▶ **Tavoite 12:** Vastuullista kuluttamista



KIINTEISTÖSALKUN VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Rahaston vastuullisuusperiaatteet

Rahaston hallinnoinnissa noudatetaan United Bankersin hallituksen hyväksymiä vastuullisen sijoittamisen periaatteita, joissa on kuvattu koko konsernia koskevat vastuullisen sijoittamisen toimintatavat. United Bankers allekirjoitti YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (Principles for Responsible Investment, PRI) vuonna 2012. Rahaston vastuullisuuskatsauksessa raportoidaan myös PRI:n kiinteistösijoituksia koskevan viitekehyksen mukaisesti. United Bankers osallistuu useisiin yhteisvaikuttamisaloitteisiin koskien ilmastoa (CDP, PCAF, TCFD) ja kiinteistöalan vastuullisuuden kehittämistä (GRESB, EPRA, RAKLI).

Rahasto noudattaa seuraavia vastuullisen sijoittamisen toimintatapoja:

- ▶ poissulkeminen sijoituskohteista
- ▶ kestävyystekijöiden ja -riskien huomioiminen sijoituspäätöksissä
- ▶ kiinteistösijoitusten aktiivinen omistajuus kiinteistöjen elinkaaren ajan.

ESG-toimintatavat on kuvattu tarkemmin United Bankersin [vastuullisen sijoittamisen periaatteissa](#).

Rahasto noudattaa seuraavia poissulkukriteerejä:

- ▶ yhtiöt, joissa osallistutaan kiistanalaisten aseiden valmistukseen ja myyntiin
- ▶ yhtiöt, jotka ovat mukana ydinaseohjelmien kehityksessä ja tuotannossa, jos niiden pääkonttori ei sijaitse EU:ssa, Nato-maassa, Australiassa, Japanissa tai Etelä-Koreassa
- ▶ yhtiöt, joiden päätoimialana on tupakka, aseet (pl. puolustus-teollisuus), kivihiilen tuotanto, uhkapelit tai aikuisviihde
- ▶ yhtiöt, joiden liikevaihdosta vähintään 25 % tulee kivihiilen käytöstä energiantuotannossa
- ▶ yhtiöt, joiden liikevaihdosta vähintään 25 % tulee öljyhiekkan kaivamisesta
- ▶ kansainvälisiä normeja (YK:n Global Compact) rikkovat yhtiöt.

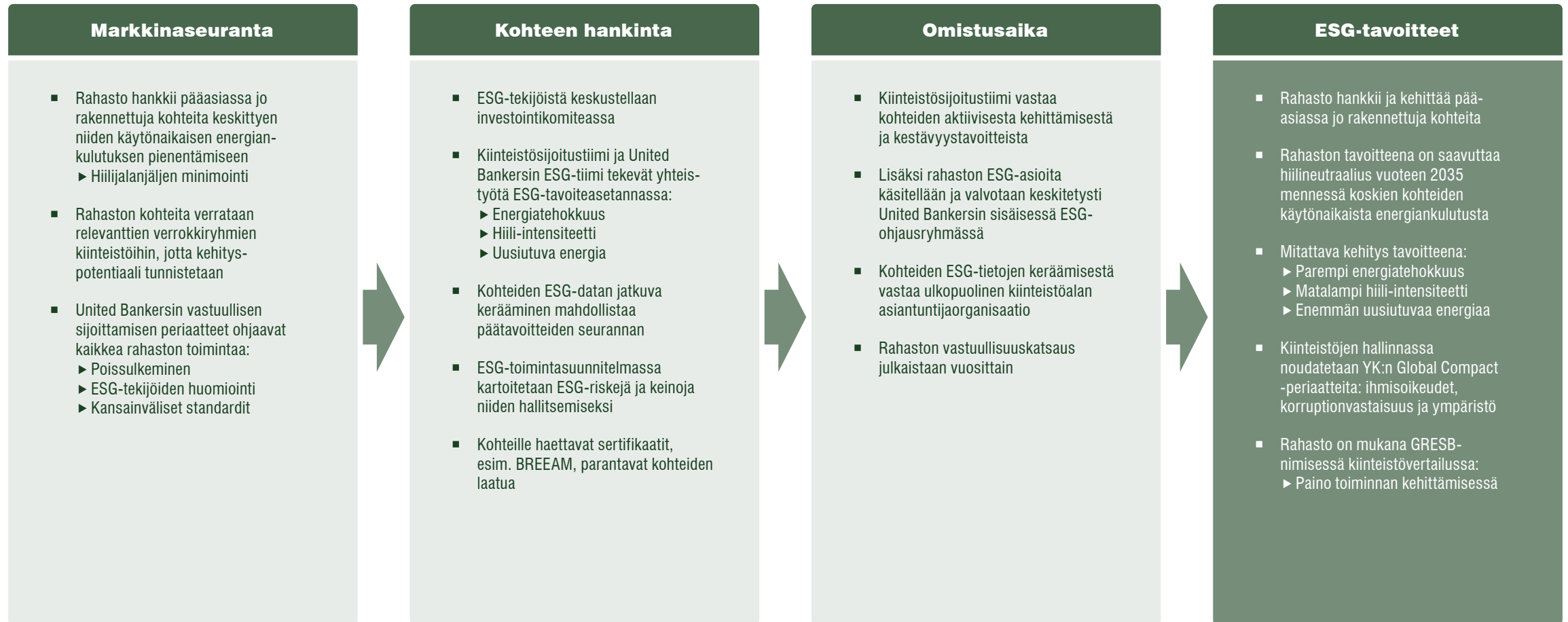
Kestävyysriskien hallinta

Rahasto arvioi sijoituskohteen kestävyysriskejä ja ilmatoriskejä osana sijoituspäätöksiään. Ennen sijoitusta kartoitetaan kohteen riskit sekä mahdollisuudet parannustoimenpiteisiin hyvän hallintotavan, talouden, kiinteistöjen teknisten ominaisuuksien ja ympäristön näkökulmasta. Tunnistettujen riskien ja kehityskohteiden osalta laaditaan ratkaisusuunnitelma, mikäli katsotaan, että kyseisessä kohteessa on syytä parantaa joidenkin kestävyysriskien hallintaa. Toimenpiteet toteutetaan kiinteistön hallinnoinnin aikana ja kestävyysriskien kehitystä seurataan sijoituksen aikana.

Rahasto pyrkii valitsemaan sellaisia sijoituskohteita, joissa kestävyysriskit ovat hyvällä tasolla tai joissa rahaston on mahdollista parantaa kestävyysriskien hallintaa merkittävästi.



Kestävä kehitys osana kiinteistösijoittamista





KIINTEISTÖSALKUN VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Colliers Finland – kumppanimme kiinteistöjohtamisessa

Rahaston omistamien kiinteistöjen päivittäisen toiminnan johtamisesta vastaa Colliers International -konserniin kuuluva Colliers Finland, joka on osa maailman johtavaa kiinteistöalan asiantuntija- ja neuvonantopalveluyritystä. United Bankers on halunnut painottaa managerin valinnassa toiminnan vastuullisuutta ja hyvää hallintotapaa. Yhteistyön myötä rahasto pystyy vastaamaan sijoittajien ja käyttäjien jatkuvasti kasvaviin odotuksiin kiinteistöjen kokonaisvastuullisuudesta, johon kuuluvat esimerkiksi ympäristövaikutukset ja sosiaaliset tekijät. Colliersin laaja kiinteistöalan asiantuntemus tukee rahaston vastuullisuustyötä myös laajemmin.

Rahaston salkunhoitajat pitävät säännöllisiä yhteistyö- ja kehityskouksia Colliersin managereiden kanssa. Kiinteistöjen hallinnassa kiinnitetään huomiota muun muassa seuraaviin asioihin:

- Rahasto on asettanut **energiatehokkuustavoitteen**, joka kiinteistömanagerin tulee huomioida kiinteistöjen korjaustöissä ja muussa toiminnassa.
- Rahaston tai sen vuokralaisten kiinteistöihin toteuttamissa korjaushankkeissa sekä suurissa kehityshankkeissa **suositetaan kestäviä ja ympäristöystävällisiä materiaaleja sekä energia- ja vesitehokkaita ratkaisuja.**

- Kiinteistöjen käyttäjien eli **vuokralaisten tyytyväisyys on avainasemassa kiinteistöjohtamisessa.** Rahasto pyrkii edistämään vuokralaisten vastuullisuustavoitteita parhaansa mukaan. Lisäksi kiinteistömanagerit pitävät säännöllisiä tapaamisia vuokralaisten kanssa.
- Kaikissa uudiskohteissa **noudatetaan rakentamisen turvallisuusvaatimuksia** ja rakentamisen laatukäsikirjaa. Rakentamisessa **suositetaan vähähiilisiä materiaalivalintoja.**

KIINTEISTÖSALKUN VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Kestävyysriskien tunnistaminen ja hallinta

Rahaston kohteissa merkittävimmät kestävyysriskit liittyvät kohteiden energiatehokkuuteen. Kiinteistöjen riskiarvioinnissa on arvioituna energiatodistusluokkien D alle jäävien kohteiden olevan riskin vaikutuksen alaisia. Rahastossa oli vuoden 2025 lopussa yhteensä 7 kohdetta (14 % kokonaislukumäärästä), joiden energiatodistusluokka nähtiin riskinä. Kahdessa kohteessa riskeiksi nousi CRREM-arvioinnin lopputuloksena selvinnyt kasvihuonekaasupäästöjen määrä neliötä kohden.

Riskitarkastelun perusteella laadittiin myös toimenpide-ehdotukset siitä, kuinka kestävyysriskien hallintaa parantamalla voidaan luoda lisäarvoa kiinteistökohteissa. Esimerkiksi energiatehokkuuden parantaminen ja kiinteistön sertifiointi voivat tietyissä kohteissa yhtäältä pienentää kiinteistön kuluja ja toisaalta parantaa kiinteistön houkuttelevuutta vuokralaisten näkökulmasta. Tämä lähestymistapa kestävyysriskien hallintaan mahdollistaa tehokkaan lisäarvon luomisen kestävyystekijöiden avulla.

KESTÄVYYSRISKIT

Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla sijoituksen arvoon kielteinen vaikutus. Kiinteistösijoitusten kestävyysriskit voivat toteutuessaan esimerkiksi laskea vuokratuottoja, laskea sijoituskiinteistökohteen arvoa, nostaa kiinteistön hoito- ja korjauskuluja tai vaikeuttaa sijoituksesta irtautumista.

Rahaston kestävyysriskien arvioinnissa otetaan huomioon muun muassa kiinteistön energiatehokkuus, energianlähteet ja päästökehitys, kiinteistön vuokralaisten toiminta, EU:n luokitusjärjestelmän mukaisuus, sertifiointit sekä alttius ilmatoriskeille. Lisäksi seurataan kiinteistömarkkinaa ja sen kehitystä. Näiden perusteella arvioidaan aiheuttavatko ympäristöön ja sosiaalisiin näkökulmiin liittyvät tekijät kiinteistökohteen arvoon ja tuottoon liittyviä riskejä.

CRREM (CARBON RISK REAL ESTATE MONITOR)

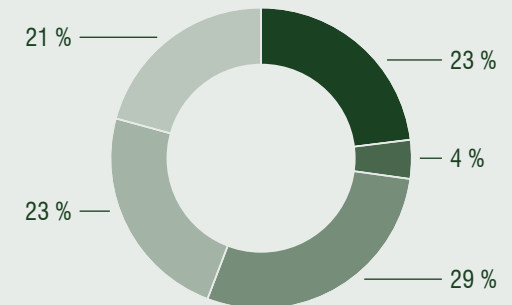
CRREM on kansainvälinen ohjelma, joka auttaa kiinteistösijoittajia, -kehittäjiä ja -hallinnoijia arvioimaan sekä hallitsemaan kiinteistösalkkujensa päästöjä ja ilmatoriskejä. Ohjelma tarjoaa työkaluja, joiden avulla voidaan seurata ja ennakoida kiinteistön energiankulutuksen ja päästöjen kehitystä. CRREM on luonut kiinteistöalalle päästövähennystavoitteet ja -polut, jotka auttavat kiinteistön omistajia vähentämään hiilidioksidipäästöjään ja saavuttamaan ilmastoneutraaliuden pitkällä aikavälillä linjassa EU:n ilmastotavoitteiden ja vaatimusten kanssa.

KESTÄVYYSRISKIEN JAKAUMA

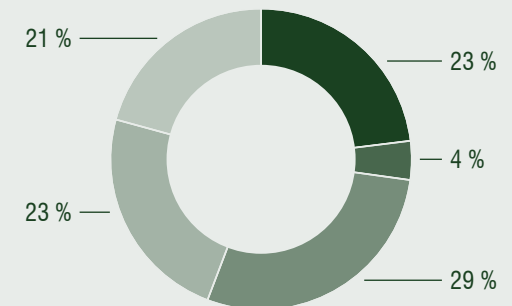
%-osuus kokonaisarvosta



%-osuus kohteiden lukumäärästä



%-osuus kokonaispinta-alasta



■ Hyöty ■ Vähäinen hyöty ■ Neutraali ■ Vähäinen riski ■ Riski

Ilmastoriskien tunnistaminen ja hallinta

Ilmastoriskien ja -mahdollisuuksien taloudellisia vaikutuksia kartoittavan TCFD:n mukaan ilmastonmuutoksen suoriin ja epäsuoriin liiketoimintavaikutuksiin tulee reagoida sijoitustoiminnassa ja riskienhallinnassa. Kiinteistöalalla ilmastonmuutos voi vaikuttaa suoraan kiinteistöjen arvoon ja kuntoon sekä vuokralaisten omiin liiketoimintoihin ja sitä kautta kiinteistösijoitusten tuottamaan kassavirtaan. United Bankers sitoutui raportoimaan TCFD:n suositusten mukaisesti vuonna 2021. United Bankersin TCFD-raportti julkaistaan vuosittain osana konsernitason vastuullisuusraportointia.

Ilmastoriskit jaetaan TCFD:n mukaan kahteen pääluokkaan niiden luonteen mukaan. **Fyysiset riskit** kuvaavat ilmastonmuutoksen etenemisestä seuraavia luonnonkatastrofeja ja sään ääri-ilmiöitä. Ne luokitellaan tyypillisesti aikajänteen perusteella joko akuutteihin riskeihin (esim. metsäpalot ja tulvat) tai kroonisiin riskeihin (esim. merenpinnan nouseminen jäätiköiden sulamisen seurauksena). **Siirtymäriskit** ovat ihmisten ja yhteiskuntien vähähiiliseen elämäntapaan tähtäävien toimien synnyttämiä riskejä, joita markkinoilla syntyy

esimerkiksi lainsäädännön, teknologian ja markkinoiden muutosten tai mainehaittojen seurauksena.

Rahaston sijoitusten ilmastoriskianalyysissä huomioidaan sekä fyysiset ilmastoriskit että siirtymäriskit. Kiinteistöalalla siirtymäriskien arvioinnissa painottuvat energiatehokkuuteen ja kasvihuonekaasupäästöihin liittyvät tekijät, sillä niihin liittyvä vaatimustaso ja sääntelyn vaatimukset kasvavat jatkuvasti. Fyysisten ilmastoriskien arvioinnissa korostuu esimerkiksi kohteiden altistuminen erilaisille tulville. Ilmastoriskien arvioinnissa käytetään kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio JLL:n kehittämää metodologiaa. Siirtymäriskien arvioinnissa otetaan huomioon tietoja EU:n luokitusjärjestelmän mukaisuudesta ja energiatodistuksen tasosta sekä kiinteistökohteen päävuokralaisten toiminnasta ja siihen liittyvistä riskeistä. Fyysisten ilmastoriskien arvioinnissa otetaan huomioon EU:n luokitusjärjestelmässä listatut krooniset ja akuutit ilmastoriskit¹ ja niitä analysoidaan kohteen sijainnin ja mikrolokaation perusteella. Analyysissä hyödynnetään julkisia kansallisia riskitietoja sekä IPCC:n RCP 8,5 skenaariota².

Menetelmän perusteella kullekin kiinteistökohteelle annetaan ilmastoriskiluokitus. Matalan riskin kohteissa ilmastoriskien hallinnoimiseksi ei tarvita aktiivisia toimenpiteitä. Keskiriskin kohteissa tarvitaan pieniä kiinteistökohtaisia toimenpiteitä. Korkean riskin kohteissa on riskitekijöitä, joiden toteutumisen ehkäisemiseksi on toimittava aktiivisesti. Vuonna 2025 rahaston sijoituskohteista suurimmassa osassa (70 %) siirtymäriskit olivat matalia, mutta 30 % altistui korkeille siirtymäriskeille. Tyypillisesti korkeana siirtymäriskinä nähtiin heikko energiatehokkuus ja siihen liittyvät asiat. Fyysisille ilmastoriskeille altistuvia kohteita ei tunnistettu vuoden 2025 aikana.

Toimenpiteet siirtymäriskien osalta ovat suorassa yhteydessä kestävyysriskeihin, koska tarkasteltavat aihealueet ovat keskittyneet energiaan sekä kasvihuonekaasupäästöihin. Näin ollen kiinteistöjen energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian lisääminen pienentävät myös siirtymäriskeille altistumista.

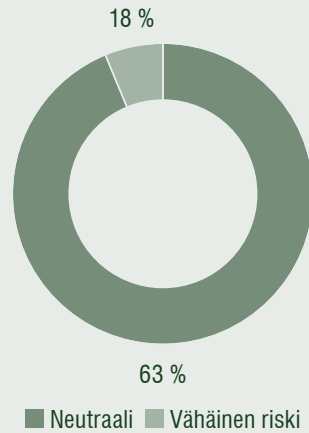
¹ **EU:N LUOKITUSJÄRJESTELMÄN ILMASTORISKIT: Lämpötilaan liittyvät riskit:** Krooniset riskit: lämpötilan vaihtelut (ilma, makea vesi, merivesi), lämpötilan muutos, lämpötilan vaihtelut, lämpöstressi, meriveden happamoituminen, ikiroudan sulaminen, meriveden pinnan nousu. Akuutit riskit: lämpöaalto. **Tuuleen liittyvät riskit:** Krooniset riskit: tuulen muutos. Akuutit riskit: myrsky (mukaan lukien lumimyrskyt, pöly- ja hiekkamyrskyt), sykloni, hurrikaani, taifuuni. **Veteen liittyvät riskit:** Krooniset riskit: sateiden tai hydrologisten olosuhteiden vaihtelu, maan eroosio, meriveden suolapitoisuuden nousu, vesipula, maaperän eroosio, tulvien uhka (rannikko-, joki-, sade- ja pohjavesitulvat). Akuutit riskit: kuivuus, rankkasateet (sade, raekuurot, lumisateet), tulva (rannikko-, joki-, sade- ja pohjavesitulvat), jäätikköjärven purkautuminen. **Kiinteisiin massoihin liittyvät riskit:** Krooniset riskit: maaperän rapautuminen, solifluktion (maapallon pinnan liikkuminen), ikiroudan sulaminen. Akuutit riskit: maanvyöry, maaperän vaurioituminen, maaperän liikkuminen. **Muut riskit:** Akuutit riskit: metsäpalot, tulvien aiheuttamat maata ja rakennuksia vaurioittavat myrskyt, alailmakehän ilmiöt, kuten tulvien lisääntyvät vaikutukset.

² RCP 8.5 (Representative Concentration Pathway 8.5) on yksi IPCC:n (Intergovernmental Panel on Climate Change) neljästä skenaarioista, jotka kuvaavat mahdollisia tulevaisuuden ilmastonmuutoksen kehityspolkuja. RCP 8.5 edustaa niitä tulevaisuuksia, joissa päästöjen vähentäminen jää heikoksi tai on olematonta. Tässä skenaariossa globaalit lämpötilat nousevat merkittävästi vuositasojen mittaan, ja skenaarion mukaan lämpötilan nousu voisi ylittää 4° C vuoteen 2100 mennessä verrattuna esiteolliseen aikaan. Tämä skenaario olettaa, että hiilidioksidipäästöt (CO₂) ja muut kasvihuonekaasut lisääntyvät jyrkästi, mikä johtaa vakaviin ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, kuten äärimmäisiin sääilmiöihin, merenpinnan nousuun ja ekosysteemien tuhoutumiseen.

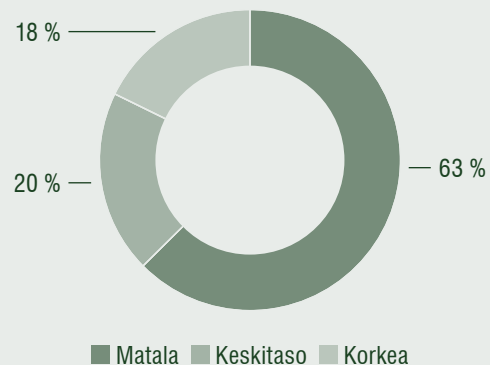
ILMASTORISKIT

%-osuus kohteiden arvosta

Altistuminen fyysisille ilmastoriskeille



Altistuminen kestävyysriskeille



GRESB-arviointi

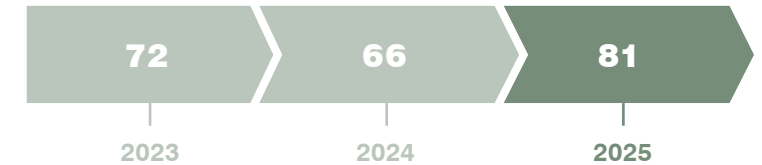
Vuoden 2025 GRESB-arvioinnissa UB Suomi Kiinteistöt saavutti kolme tähteä pisteillä 81/100 vertailuryhmän keskiarvon ollessa niin ikään 81 pistettä. Niin kutsutusta hallinnollisesta osiosta (eng. Management) UB Suomi Kiinteistöt -rahasto sai lähes täydet pisteet (28/30). Suorituskykyosiossa (eng. Performance) rahasto saavutti 53/70 pistettä. Vuoden 2025 GRESB-arviointi ja datan keräys toteutettiin yhteistyössä SWECO:n kanssa.

Rahasto on vuoden 2026 arviointia varten tunnistanut selviä kehityskohtia, joita edistämällä korkeampi pistemäärä voisi olla saavutettavissa erityisesti edellä mainitusta suorituskykyosiossa.

GRESB rating 3/5



Participation & Score



GRESB (GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK)

GRESB on Alankomaissa päämajaansa pitävä organisaatio, joka arvioi ja mittaa kiinteistöalan toimijoiden vastuullisuutta. Yksinkertaistettuna GRESB antaa sijoittajalle tietoa, miten rahasto suoriutuu ympäristön, yhteiskuntavastuun ja hyvän hallintotavan (ESG) näkökulmasta.

Vuosittain toteutettavassa GRESB-arvioinnissa kerätään kattavasti tietoa sekä kiinteistö-, manageri- että omistajatasolta. Tietoja on kerätty jo pitkään esimerkiksi energiankulutuksesta ja CO₂-päästöistä, mutta nykyään selvitykseen kuuluvat myös muun muassa ympäristösertifikaatit, asiakastyytyväisyys, työntekijöiden hyvinvointi ja tietoturvallisuuskäytännöt.



KIINTEISTÖSALKUN VASTUULLISUUDEN KEHITYS

Kulutustiedot: lämpö, sähkö ja vesi

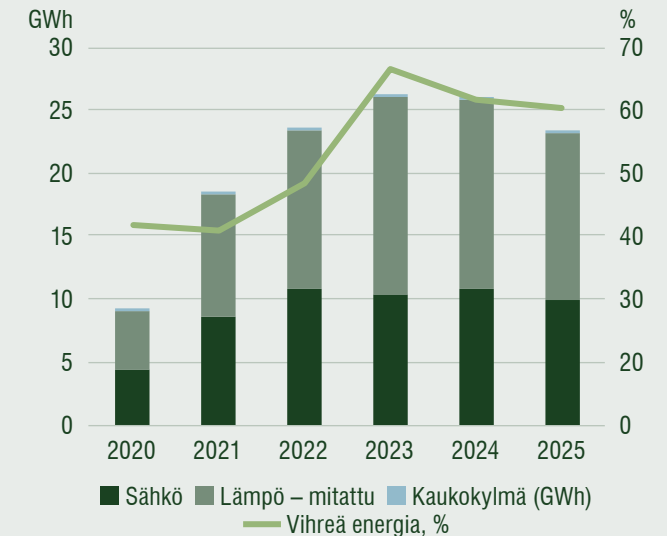
Kiinteistöjen energiankulutus muodostuu pääosin sähköstä, lämmöstä ja kaukokylmästä. Rahaston kohteiden kokonaiskulutus laski aiempiin vuosiin nähden, mutta uusiutuvan energian osuus säilyi edeltävän vuoden tasolla. Kiinteistöjen energiatehokkuutta kuvaava energiaintensiteetti parani edeltävään raportointivuoteen verrattuna. Energiaintensiteetti on laskettu pinta-alalle, josta kulutustiedot ovat vuoden 2025 osalta laskentakelpoisia.

Kiinteistöjen lämmitykseen käytettiin pääasiassa kaukolämpöä. Maalämpöön on siirrytty kahdessa kiinteistössä ja aurinkovoimaa tuotettiin yhdessä kiinteistössä. Kiinteistöjen kokonaisenergiankulutuksesta 60 prosenttia tuotettiin uusiutuvalla energialla. Uusiutuvalla energialla on tärkeä rooli kasvihuonekaasuihin liitettyjen päästövoitteiden saavuttamisessa. Rahasto pyrkii jatkuvasti kasvattamaan uusiutuvan energian osuutta vaikuttamalla kohteiden uusiutuvan

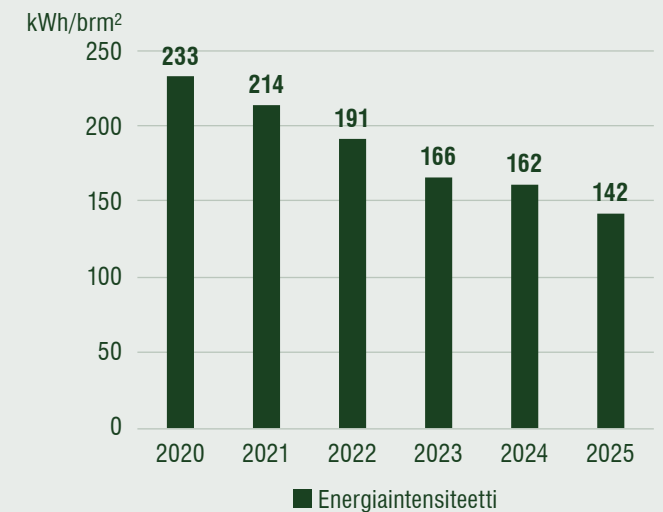
energian tuotantoon sekä sertifioidun uusiutuvan energian (Off-site) hankintaan. Lisäksi kaikki rahaston oman ostotoiminnan piiriin kuuluvat kohteet kytketään tuntitason energiaseurantaan, mikä mahdollistaa reaaliaikaisen kulutusseurannan ja energiansäästötoimenpiteiden paremman kohdentamisen.

Rahaston sijoituskohteissa tehdään jatkuvasti energiatehokkuutta koskevia kartoituksia ja parannuksia korjaustöiden yhteydessä. Mikäli kiinteistön energiakustannukset ovat ensisijaisesti vuokralaisen vastuulla, voi rahasto sopia vuokralaisen kanssa takaisinmaksujärjestelystä, jossa rahasto tekee energiatehokkuusinvestoinnin vuokralaisen puolesta ja vastaavasti rahoittaa investointia perimällä korotettua vuokraa. Järjestely hyödyttää vuokralaista alentuneiden kokonaiskustannusten myötä.

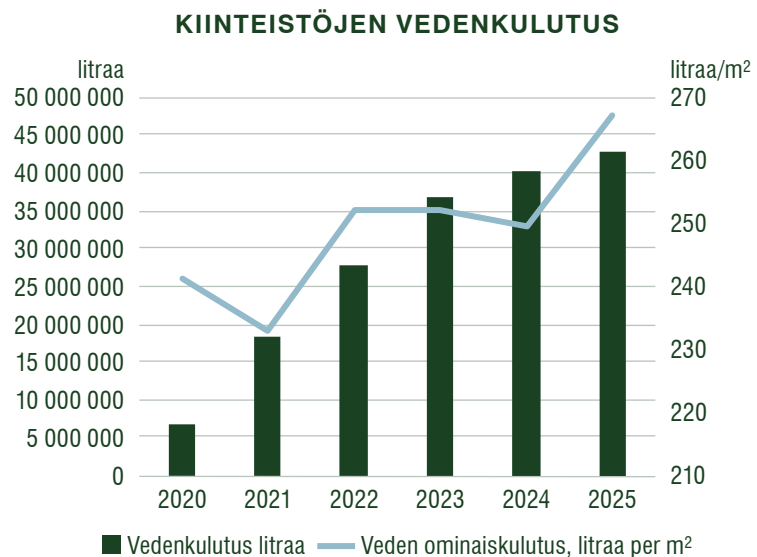
KIINTEISTÖJEN ENERGIANKULUTUS



ENERGIINTENSITEETTI



Kiinteistöissä käytetyn veden ominaiskulutus oli 261 litraa per m² vuonna 2025. Ominaiskulutus on noussut edeltävään raportointikautteen verrattuna. Rahasto pyrkii jatkuvasti pienentämään veden ominaiskulutusta aktiivisen vuoropuhelun ja vuokralaisyhteistyön keinoin.



Laskentaperiaatteet: Vuoden 2025 lopulla rahaston omistuksessa oli 47 raportoitavaa kiinteistöä (2024: 52). Vuoden 2025 aikana rahastosta poistui viisi kiinteistöä ja näiden kohteiden osalta kulutustiedot on suhteutettu vastaamaan omistettua aikaa. Kulutuslukemat on laskettu rahaston omistussuuden perusteella. Vuosien 2020–2022 vihreän energian prosenttiosuuden laskennassa luvut on laskettu kiinteistöjen osalta sataprosenttisesti eli lukuja ei ole suhteutettu rahaston omistussuuteen. Uusiutuvan energian osuus on laskettu sijaintiperusteisesti. Kulutustiedot pyydettiin kaikilta kiinteistökohteilta riippumatta rahaston omistussuudesta tai ylläpitovastuusta. Lopulliset kulutustiedot saatiin yhteensä 49 kiinteistöltä (2024: 44).



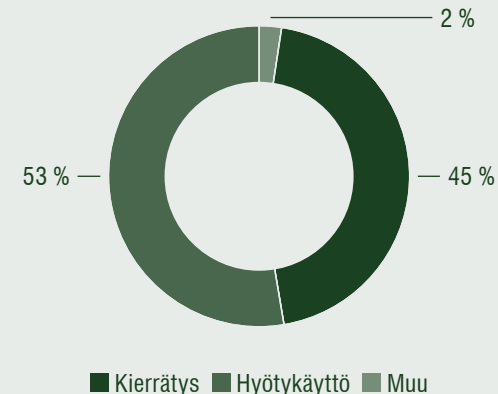
KIINTEISTÖSALKUN VASTUULLISUUDEN KEHITYS

Kiinteistöjen jätetiedot

Kiinteistöjen jätehuollon parantaminen ja kierrätysasteen nostaminen ovat tärkeitä ajureita matkalla kohti kestäväää kiertotaloutta. Vuoden 2025 aikana rahaston omistamissa kiinteistöissä syntyi 762 tonnia jätettä, joka on noin 40 % vähemmän verrattuna vuoteen 2024 (1285 t). Syntyneestä jätteestä kierrätykseen ohjautui 44 %, hyötykäyttöön 52 % ja kategoriaan ”muu jätteenkäsittely” 2 %. Vuonna 2025 jätetiedot saatiin 40 kiinteistöistä, kun vuonna 2024 jätetiedot saatiin 25 kohteesta. Vuodet eivät ole täysin vertailukelpoisia keskenään joutuen jättedatan kattavuuden parantumisesta.

Raportoidut jätetiedot on saatu kiinteistöjen käyttämien jäteyhtiöiden omista raportointijärjestelmistä, kiinteistömanagereilta ja suoraan jäteyhtiöiltä. Jättedatan kattavuus on muihin raportoituihin lukuihin nähden edelleen matalalla tasolla, joten tavoitteena on parantaa jäteraportoinnin kattavuutta koko kiinteistösalkun osalta. Lisäksi kohteiden keskimääräistä kierrätysastetta pyritään parantamaan ja kerättävien jätejakeiden määrää kasvattamaan. Useimmissa kohteissa jätehuollon sopimus on vuokralaisen vastuulla, jolloin vuokralaisia kannustetaan aktiivisen vuoropuhelun avulla nostamaan kerättävien jätejakeidensa määrää ja kierrätysastetta.

JÄTTEIDEN LOPPUSIJOITUS 2025



Laskentaperiaatteet: Jätteen kulutuslukemat ovat laskettu rahaston omistusosuuden mukaisesti.

KIINTEISTÖSALKUN VASTUULLISUUDEN KEHITYS

Energiankulutuksen päästöt

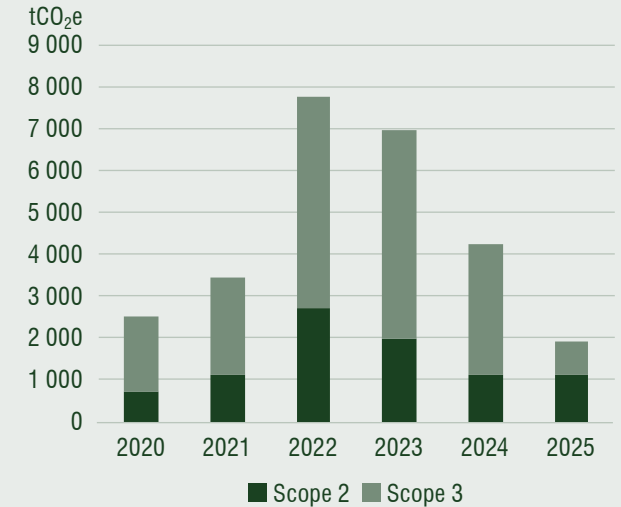
Rahaston kokonaispäästöt muodostuvat rahaston hallinnassa olevien bruttokohteiden (kiinteistömanageri vastaa lämmityksestä ja sähkön hankinnasta) Scope 2 -päästöistä ja nettokohteiden (vuokralainen vastaa lämmityksestä ja sähkön hankinnasta) Scope 3 -päästöistä. Rahaston kokonaispäästöt olivat vuonna 2025 noin 1 900 tCO₂e.

Uusiutuvan energian osuus kasvaa jatkuvasti myös kaukolämpöyhtiöiden tuottamassa energiassa vaikuttaen rahaston kiinteistöjen päästöihin. Kaukolämpö ei kuitenkaan ole päästötöntä, ja rahasto pyrkii jatkuvasti vähentämään kiinteistöjen lämmöntuotannon päästöjä suosimalla muun muassa siirtymistä maalämpöön.



Laskentaperiaatteet: Päästöluvut on laskettu vuosina 2020–2022 kiinteistöjen osalta sataprosenttisesti, eli lukuja ei ole suhteutettu rahaston omistussuuteen. Vuoden 2023 jälkeen laskennassa on huomioitu omistussuudet. Hiilidioksidipäästöjen laskenta perustuu [Greenhouse Gas -protokollan](#) Corporate Standardin mukaiseen metodologiaan. Scope 2 ja Scope 3 -päästöt on laskettu kertomalla raportoidut energiankulutusluvut sijaintiin perustuvilla keskimääräisillä päästökertoimilla. Kasviuonekaasupäästöt on laskettu sähkön ja kaukolämmön osalta käyttäen absoluuttisia kulutustietoja. Kiinteistöissä kulutetun energian lähteet on laskettu Energiaviraston ylläpitämän kansallisen sähkön jäännösjakauman mukaan. Kaukolämpö on laskettu Energiateollisuuden kaukolämpötilaston mukaan.

KIINTEISTÖJEN KOKONAISPÄÄSTÖT



KIINTEISTÖJEN PÄÄSTÖINTENSITEETTI



KIINTEISTÖSALKUN VASTUULLISUUDEN KEHITYS

Hiilineutraaliuden tiekartta

Rahaston tavoitteena on saavuttaa hiilineutraalius kiinteistöjen käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2035 mennessä. Vuonna 2022 asetettu tavoite on sidottu osaksi United Bankersille vuonna 2023 laadittua konsernitason [ilmastotiekarttaa](#).

Hiilineutraaliustavoite huomioidaan rahaston päivittäisessä toiminnassa. Koska rahaston vaikutusmahdollisuudet ovat luonnollisesti pienemmät vähemmistöomisteisten kohteiden osalta, tulee rahasto jatkossa painottamaan enemmistöomisteisia kohteita salkussaan. Merkittävä osa rahaston kohteista on myös nettovuokrakohteita, joissa vuokralainen on itse vastuussa energian hankinnasta. Näissä kohteissa rahasto pyrkii vaikuttamaan vuokralaisen tekemiin energia-

valintoihin aktiivisesti ja tukemaan tarvittavissa investointeja taloudellisesti. Rahasto ja ulkoiset managerit vastaavat muutosjohtamisen haasteeseen aktiivisella vuorovaikutuksella.

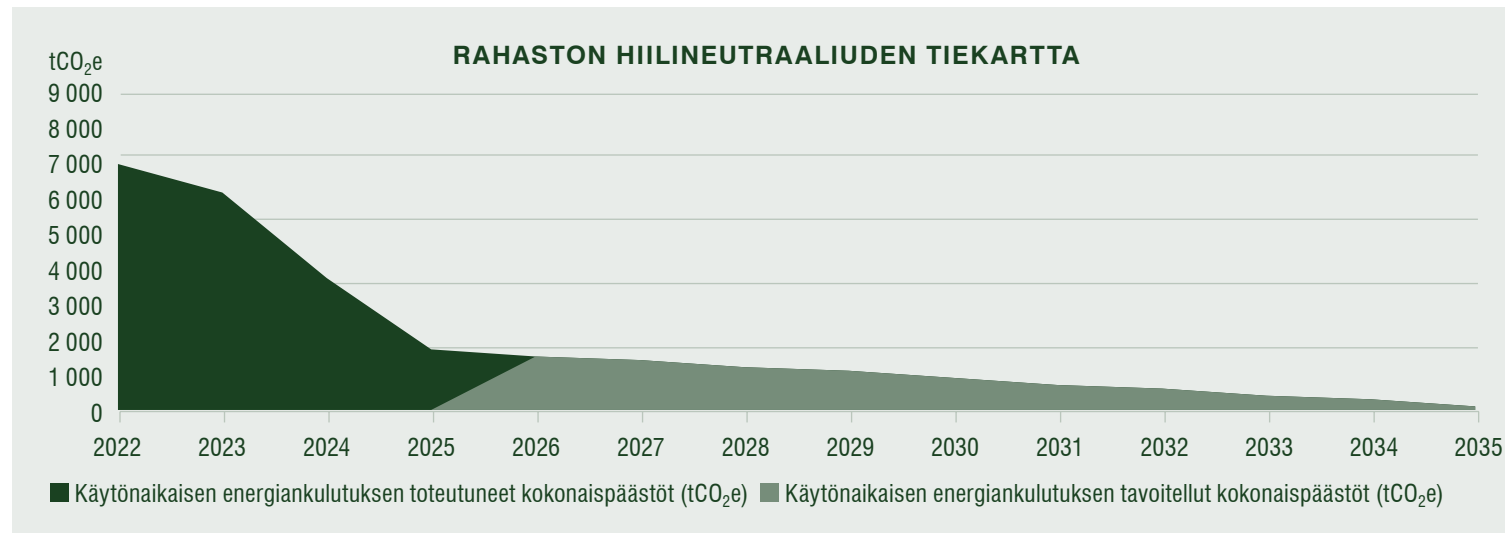
Olellainen osa hiilineutraaliustavoitetta on kiinteistöjen päästöjen vuosittainen seuranta ja siihen perustuva päivitettävä hiilitiekartta, jonka avulla rahasto pystyy seuraamaan tavoitteen edistymistä. Vuoden 2025 aikana rahaston kiinteistökohteiden hiilipäästöjä tarkasteltiin kohdekohtaisesti. Salkunhoidolla on käytössään kohdekohtaiset tiedot siitä, miten kunkin kohteen päästöt vertautuvat kiinteistöalan kohdetyyppikohtaisiin kansallisiin CRREM-päästövähennyspolkuihin. Analyysin perusteella noin 12 % rahaston kiinteistösalkun koh-

teista kaippaa lisätoimenpiteitä saavuttaakseen CRREM-päästövähennyspolun ja päästötavoitteet ennen vuotta 2035.

Rahasto on onnistunut pitkällä aikavälillä vähentämään kiinteistöjen käytönaikaisen energiankulutuksen kokonaispäästöjä ja päästöintensiteettiä.

Hiilineutraaliutta tavoitellaan seuraavilla toimilla:

- Ensisijaisia toimia ovat kiinteistöjen **energiankulutuksen pienentäminen ja energiatehokkuuden parantaminen**. Aktiivinen kiinteistöjohtaminen ja vuokralaisyhteistyö ovat avainasemassa energiankulutuksen suhteen. Energiatehokkuustoimenpiteitä kartoitetaan jo rahaston sijoitusprosessissa.
- Kiinteistöissä käytetyn energian tulee olla mahdollisimman vihreää kasvihuonekaasujen minimoimiseksi, joten rahasto panostaa kohteissa uusiutuvan energian tuotantoon ja tukee vuokralaisia tarvittavissa investoinneissa. Tavoitteena on päivittää kaikki energiasopimukset vihreiksi.



KIINTEISTÖSALKUN VASTUULLISUUDEN KEHITYS

BREEAM-ympäristösertifioinnit

Kiinteistökohteiden ympäristösertifiointi on olennainen osa rahaston vastuullisuustyötä. Tällä hetkellä kuudella rahaston kohteella (15 % rahaston pinta-alasta) on BREEAM-ympäristösertifikaatti. Sertifioitujen kiinteistöjen määrää ja laatua pyritään parantamaan vuosittain. Vuoden 2025 lopussa rahastosta irtautui neljä BREEAM In-Use sertifioitua kiinteistöä. Rahasto tavoittelee sertifioinnissa vähintään ”Very Good” -arvosanoja (neljä tähteä kuudesta). Sertifioinnin mahdollisuus selvitetään jokaisen kohteen osalta jo ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

Rahaston sijoituskohteista esimerkiksi Espoon Polaris Vega -kiinteistöllä on BREEAM In-Use -sertifikaatti, joka arvioi käytössä olevien rakennusten suorituskyvyn ja johtamisen ympäristövaikutuksia muun muassa vastuullisen hankinnan, materiaalien käytön, jätteiden kierrätyksen, energia- ja vesitehokkuuden sekä ilmastonmuutoksen hillinnän ja biodiversiteetin osa-alueilla. Luokituksen tavoitteena on vähentää rakennuksen käytönaikaisia ympäristövaikutuksia. Sertifiointi vaatii myös aktiivista yhteistyötä ja viestintää kiinteistön vuokrausten kanssa asetettujen vastuullisuustavoitteiden saavuttamiseksi.

Kohde	Sertifikaatti	Taso
KOy Espoon Polaris Vega	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
KOy Vantaan Kruunu	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
KOy Vantaan Voimakuja 2*	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
KOy Porvoon Ratsumestarinkatu 6*	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
KOy Kellonperä	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
KOy Seinäjoen Rengastie 9	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
KOy Seinäjoen Rengastie 33	BREEAM In-Use	Good (Part 1)
KOy Skanssin Kauppakatu	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
KOy Gneissitie *	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
KOy Graniittitie *	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)

*Kohde on myyty vuoden 2025 lopussa

BREEAM (BUILDING RESEARCH ESTABLISHMENT ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD) [↗](#)

BREEAM on kansainvälinen kiinteistöjen ympäristöluokitusjärjestelmä, jonka avulla kiinteistöjä arvioidaan erilaisten ympäristöön liittyvien mittareiden avulla. BREEAM-sertifioinnin saanut kiinteistö täyttää siis vastuulliselle kiinteistölle asetetut kriteerit niin fyysisen rakennuksen kuin kiinteistön johtamisen näkökulmasta. BREEAM-sertifikaatti on aina kolmannen osapuolen varmentama ja voimassa useamman vuoden.

KIINTEISTÖSALKUN VASTUULLISUUDEN KEHITYS

Askel kohti vähäpäästöistä lämmitystä – UB Suomi Kiinteistöt -rahaston kohde Seinäjoella siirtyi maalämpöön

UB Suomi Kiinteistöt -rahaston kiinteistö Seinäjoen Itikan alueella otti merkittävän askeleen kohti puhtaampaa energiaa. Noin 5 200 neliömetrin laajuinen liikekiinteistö siirtyi kaukolämmöstä maalämpöön, minkä seurauksena kiinteistön päästöt alkavat vähentyä jo kuluvalle lämmityskaudella. Hanke valmistui kokonaisuudessaan tammiukuussa 2026, ja sen poikkeuksellisen nopea läpimenoaika kertoo huolellisesta suunnittelusta ja hyvästä yhteistyökumppanivalinnasta.

Hankkeen aikataulu pidettiin poikkeuksellisen tiiviinä, jotta vuokraustoiminnalle aiheutuva haitta pysyi mahdollisimman vähäisenä. Kokeen projektinjohdon ja rahaston hyvien kumppaneiden ansiosta säästöjä syntyy jo kuluvalle lämmityskauden aikana.

Yhteistyössä Voltan Lähienergian kanssa

Rahaston kohteen maalämpöhankkeen taustalla on Voltan Lähienergian Maalämpö palveluna -malli. Mallin ydin on siinä, että kiinteistön omistaja saa käyttöönsä modernin ja vähäpäästöisen lämmitysratkaisun ilman raskaita alkuinvestointeja tai ylläpidon vastuita. Voltan huolehtii järjestelmän toimivuudesta kokonaisuutena: suunnittelusta ja toteutuksesta aina jatkuvaan valvontaan ja huoltoon.

Kiinteistön piha-alueelle poratut 14 maalämpökaivoa tuovat rakennuksen käyttöön luonnon omaa energiaa vuosikymmeniksi eteenpäin. Tällaisissa ratkaisuissa yhdistyvät pitkäjänteinen ajattelu, riskien minimointi ja selkeä suunta kohti kestävämpää tulevaisuutta.

Päästövähennykset vastaavat yli 300 000 ajokilometriä

Maalämpöön siirtymisen myötä kohteen vuosittaiset päästövähennykset nousevat arviolta 43,7 tonniin hiilidioksidia. Tämä vastaa 312 000 kilometrin ajomatkaa suomalaisella bensiinikäyttöisellä henkilöautolla. Maalämpö energiaratkaisuna tarjoaa kiinteistölle vähäpäästöisen vaihtoehdon, jonka merkitys korostuu erityisesti alueellisesti.

Seinäjoella merkittävä osa kaukolämmöstä tuotetaan edelleen polttamalla (noin viidennes turvetta ja suurin osa biomassaa) ja vain noin 31 % sähköllä. Tämän vuoksi maalämpöön siirtyminen ei ole vain tekninen ratkaisu, vaan myös selkeä askel kohti vähäpäästöisempää energiantuotantoa alueella.



”

Meille United Bankersilla yhteistyö Voltanin kanssa on hieno esimerkki siitä, miten teknologia ja vastuullinen sijoittaminen voidaan yhdistää tavalla, joka tuottaa arvoa sekä sijoittajille että ympäristölle

UB Suomi Kiinteistöt -rahaston salkunhoitaja Perttu Hokkanen

Yhteystiedot

LISÄTIETOJA RAHASTON VASTUULLISUUDESTA ANTAVAT:



PERTTU HOKKANEN
salkunhoitaja
perthu.hokkanen@unitedbankers.fi



LAURI JANHUNEN
Senior Asset Manager, Real Estate
lauri.janhunen@unitedbankers.fi



JOAKIM PELTO
ESG-asiantuntija, reaaliomaisuus
joakim.pelto@unitedbankers.fi



CHRISTINA REHNBERG
vastuullisuusjohtaja
christina.rehnberg@unitedbankers.fi

UB

United Bankers

Helsinki • Aleksanterinkatu 21 A • puh. 09 2538 0300 • unitedbankers.fi

Tässä katsauksessa esitetyt asiat ja informaatio perustuvat United Bankers -konsernin luotettavina pitämiin lähteisiin ja omiin arvioihin. Tämä ei kuitenkaan sulje pois virhemahdollisuuksia ja tietojen epätäydellisyyttä. Johtopäätösten perustana oleva informaatio voi muuttua nopeasti, ja United Bankers -konserni voi muuttaa näkemystään ilman eri ilmoitusta. United Bankers -konserni tai sen yhteistyökumppanit tai kukaan sen työntekijöistä ei vastaa raportin käytöstä aiheutuvista mahdollisista vahingoista. Mitään esityksen kautta saatavaa informaatiota ei pidä sellaisenaan käsittää rahoitusvälineen osto- tai myyntitarjoukseksi taikka muuksi kehotukseksi sijoitustoimenpiteisiin. Tehdessään sijoituspäätöksiä tai toimenpiteitä tulee lukijan perustaa ne omaan arvioonsa sijoituskohteesta ja siihen liittyvistä riskeistä. UB:n rahastoja hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy. Rahastojen rahastoesitteet ja avaintietoasiakirjat ovat saatavilla osoitteesta unitedbankers.fi.