



# UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt on liike- ja toimitilakiinteistöihin sijoittava rahasto

## PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja:	Jarkko Lehtonen
Osuuksien arvot:	103,7140 (R-sarja) 106,2086 (A-sarja) 106,5800 (T-sarja) 106,9524 (I-sarja)
Rahaston koko MEUR:	47,2 milj. (NAV 29.12.2017) 52,71 milj. (GAV 29.12.2017) 60,39 milj. (NAV 1.1.2018) 65,91 milj. (GAV 1.1.2018)
Rahastotyyppi:	Erikoissijoitusrahasto (kiinteistöt)
Vertailuindeksi:	Ei
ISIN:	FI4000242979 (R-sarja) FI4000197793 (A-sarja) FI4000189261 (T-sarja) FI4000197801 (I-sarja)
Aloituspäivä:	20.5.2016
Merkintäpalkkio:	1-2 %
Lunastuspalkkio:	5 %, mikäli omistusaika alle 1v 1 %, mikäli 1-3v 0,5 %, mikäli 3-5v 0 %, mikäli yli 5v
Hallinnointipalkkio:	1,65 % (R-sarja) 1,2 % (A-sarja) 1,0 % (T-sarja) 0,8 % (I-sarja)
Tuotosidonnainen palkkio:	20 % siitä osasta Rahaston neljännesvuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 1,75 %:n neljännesvuosittaisen vertailutuoton (nk. aita korko).

## SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

### Rahaston sijoitukset neljännellä vuosineljänneksellä

Allekirjoitimme ennen joulua Cargotecin kanssa sopimuksen Etelä-Ruotsiin rakennettavasta tutkimus- ja tuotekehityskeskuksesta. Koko hankkeen arvo on noin 20 miljoonaa euroa. Kohde valmistuu syksyllä 2018, jolloin astuu voimaan myös 20 vuoden vuokrasopimus. Sijoitus on rahastolle merkittävä avaus Ruotsin markkinoille.

Vuoden viimeisellä kvartaalilla myimme rahastosta ruotsalaisen autokaupan kohteen. Kyseinen sijoitus poikkesi hieman rahastomme muista kohteista, sillä se on listattu ruotsalaiselle Aktietorget -markkinapaikalle. Osakkeen arvo oli noussut reilut 20 %, vaikka itse kohteen sijoitusperusteissa ei ollut tapahtunut muutosta. Lisäksi sijoitus oli rahastolle pienehkö, joten päätimme myydä omistamamme osakkeet. Toisaalta kasvatimme omistusta toisessa rahaston vähemmistöomisteisessa kohteessa.

Maskun Neste K -liikenneaseman rakentaminen saatiin valmiiksi, ja kohde avautui yleisölle marraskuun lopussa. Vastaanotto on ollut positiivinen ja vuokralaisen liiketoiminta on lähtenyt hyvin käyntiin.

### Volatiliteettia valuuttakursseista

Kolmannen vuosineljänneksen aikana valuuttakurssien kehityksellä oli 0,4 %:n positiivinen vaikutus rahaston arvoon. Vastaavasti neljännellä kvartaalilla valuuttakurssien muutos heikensi rahaston tuottoa noin 2 %:lla. Tämä johtui pääosin Norjan kruunun noin 4,4 %:n heikkenemisestä. Myös Ruotsin kruunu heikkeni kvartaalin aikana reilut 2 %.

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.

## SJOITUSPOLITIikka

Rahaston varat sijoitetaan suoraan tai välillisesti Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa sijaitseviin toimitila- ja liikekiinteistöihin.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa arvonnousua pitkällä aikavälillä. Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa pohjoismaisiin kiinteistöihin ja tavoittelee vakaata tuottoa.

## RAHASTON TUNNUSLUKUJA 29.12.2017

Rahaston kiinteistövarallisuus*	89,0 milj.
Vuokrasopimusten keskipituus (WAULT)	10,1 vuotta
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä	25 kpl
Running yield /FFO-tuotto**	8,6 %
Lainoitusaste (LTV)	10 %
LTV ("gross")*	49 %
Käteinen	1 milj.
Jaksotetut hankintakulut	231 t euroa (0,5 %)
Valuuttakurssivaikutus kvartaalilla	-2,1 %

\*Sisältää vähemmistöomisteisten yhtiöiden velat

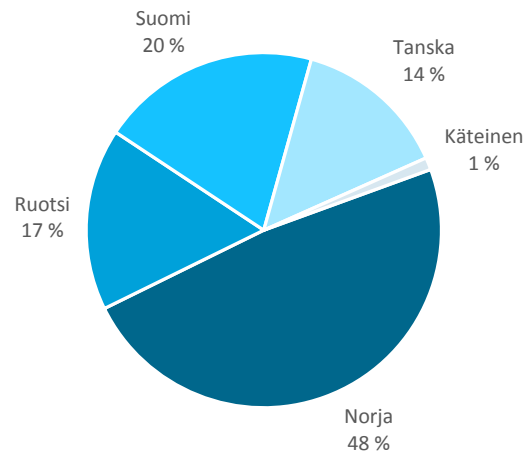
\*\* "Funds From Operations": kassavirta ennen lainan lyhennystä

## TUOTTOKEHITYS\*

	Toiminnan alusta	2016	viimeiset 12kk /2017	Q1/2017	Q2/2017	Q3/2017	Q4/2017
R-sarja	4,05 %	-	-	-	1,32 %	1,79 %	0,90 %
A-sarja	6,55 %	0,56 %	5,96 %	1,46 %	1,46 %	1,89 %	1,02 %
T-sarja	6,92 %	0,69 %	6,20 %	1,53 %	1,52 %	1,94 %	1,08 %
I-sarja	7,30 %	0,81 %	6,44 %	1,60 %	1,58 %	1,99 %	1,14 %

\*Tuottoluvut ovat tuotonmaksulla korjatut

## SJOITUSTEN MAAJAKAUMA



UB Rahasto-yhtiö Oy  
Aleksanterinkatu 21  
00100 Helsinki  
unitedbankers.fi

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 Rahasto-yhtiö 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 Rahasto-yhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen avain tiedotteet, rahasto-esitteet ja rahastojen säännöt sekä hinnastot ovat saatavissa UB Rahasto-yhtiö Oy:stä ja sivulta [www.unitedbankers.fi](http://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.