



# UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt on liike- ja toimitilakiinteistöihin sijoittava rahasto

## PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja:	Jarkko Lehtonen
Osuuksien arvot:	105,2020 (R-sarja) 107,8735 (A-sarja) 108,3136 (T-sarja) 108,7553 (I-sarja)
Rahaston koko MEUR:	61,32 milj. (NAV 29.3.2018) 72,08 milj. (GAV 29.3.2018) 68,77 milj. (NAV 1.4.2018) 79,53 milj. (GAV 1.4.2018)
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)
Tuottosidonnainen palkkio:	20 % siitä osasta Rahaston neljännesvuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 1,75 %:n neljännesvuosittaisen vertailutuoton (nk. aitakorko).

## SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

### Pohjoismainen kiinteistömarkkina

Kiinteistösijoitusala odottaa alkaneesta vuodesta melko samanlaista kuin parista edellisestäkin, ehkä sillä erotuksella, että niin sanottujen prime kiinteistöjen hintojen ei odoteta nousevan edellisvuosien tahtiin. Kiinteistömarkkinassa ei nähdä sisäsyntyisiä ongelmia tai suurempia uhkakuvia. Sen sijaan mahdolliset uhat tulevatkin makrotaloudesta: korkojen noususta, pörssien romahduksista tai muista ennalta arvaamattomista seikoista. Talouden kasvaessa tasaisesti vuokramarkkina on ennustettavaa: vuokrat nousevat maltillisesti ja vajaakäytöt pienentyvät. Joillain osamarkkinoilla, kuten Tukholman keskustassa, esiintyy ylikuumenemista, mutta nämä ovat hyvin paikallisia ilmiöitä. Suomessa nähdään selvästi sijoittajakiinnostuksen lisääntymistä maamme kasvavissa yliopistokaupungeissa.

### Rahaston sijoitukset ensimmäisellä vuosineljänneksellä

Vuoden 2018 ensimmäisen kvartaalin aikana teimme sijoitukset kahteen enemmistöomisteeseen kohteeseen. Toinen kohteista on Norjassa sijaitseva logistiikka-/varastokiinteistö, toinen Tanskassa sijaitseva pääkonttori-/logistiikkakiinteistö. Molemmissa on pitkät vuokrasopimukset ja matalariskinen vuokralainen. Rahastossa tapahtui myös yksi irtautuminen, kun omistajasyndikaatti, jossa olimme mukana päätti myydä Tanskassa sijaitsevat kaksi kylmälogistiikan kiinteistöä. Irtautuminen sijoituksesta tapahtui maltillisella voitolla.

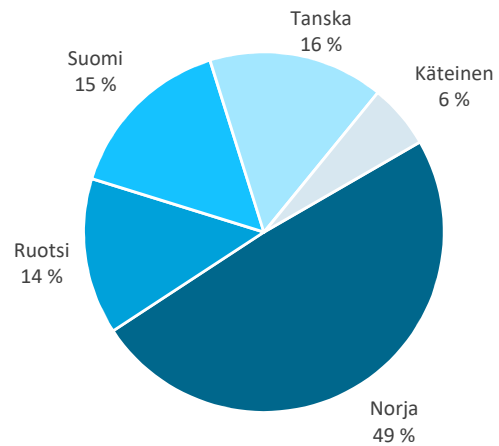
Kvartaaliraportissa esitetty informaatio perustuu UB:n omiin arvioihin ja UB:n luotettavana pitämiin lähteisiin. Kvartaaliraportissa esitetyt arvot eivät ole ta tulevasta, eikä asetettua tuottotavoitetta välttämättä saavuteta.

## SIJOITUSPOLITIikka

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.

## SIJOITUSTEN MAAJAKAUMA



## RAHASTON TUNNUSLUKUJA 29.3.2018

Rahaston kiinteistövarallisuus*	113 milj.
Vuokrasopimusten keskipituus (WAULT)	10,2 vuotta
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä	26 kpl
Running yield /FFO-tuotto**	9,5 %
Lainoitusaste (LTV)	26 %
LTV ("gross")*	51 %
Sitoutumaton käteinen	1,5 milj.
Jaksotetut hankintakulut	224 t euroa (0,37 %)
Valuuttakurssivaikutus kvartaalilla	0,10 %

\*Sisältää vähemmistöomisteisten yhtiöiden velat

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

## TUOTTOKEHITYS\*

	Toiminnan alusta	2016	2017	viim. 12kk	Q3/2017	Q4/2017	Q1/2018
R-sarja	5,54 %	-	-	5,54 %	1,79 %	0,90 %	1,43 %
A-sarja	8,22 %	0,56 %	5,96 %	6,06 %	1,89 %	1,02 %	1,57 %
T-sarja	8,66 %	0,69 %	6,20 %	6,29 %	1,94 %	1,08 %	1,63 %
I-sarja	9,10 %	0,81 %	6,44 %	6,52 %	1,99 %	1,14 %	1,69 %

\*Tuottoluvut ovat tuotonmaksulla korjatut



UB Rahasto 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 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 Oy:n hallinnoimien rahastojen avaintietoesitteet, rahastoesitteet ja rahastojen säännöt sekä hinnastot ovat saatavissa UB Rahasto Oy:stä ja sivulta www.unitedbankers.fi. Rahastossijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahaston historiallinen tuotto ei ole ta tulevasta, ja rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittajat saattavat menettää sijoittamansa varat tai osan niistä.