



UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt on liike- ja toimitilakiinteistöihin sijoittava rahasto

PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja:	Jarkko Lehtonen
Osuuksien arvot:	103,9760 (R-sarja) 106,3181 (A-sarja) 106,6176 (T-sarja) 106,9178 (I-sarja)
Rahaston koko MEUR:	39,2 milj. (NAV 29.9.2017) 44,9 milj. (GAV 29.9.2017) 47,1 milj. (NAV 1.10.2017) 52,7 milj. (GAV 1.10.2017)
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. aitakorko).

SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

Rahaston sijoitukset kolmannella vuosineljänneksellä

Teimme kolmannella vuosineljänneksellä uuden noin kahden miljoonan euron arvoisen kiinteistösijoituksen Norjaan. Sijoituskohte on Oslon kehittyvässä kaupunginosassa, Haslessa, sijaitseva paikalliskeskus, jossa ankkurivuokralaisina ovat muun muassa päivittäistavaraketju Coop Norge SA:n supermarket, Norjan vastine Alkolle, Vinmonopolet sekä kuntosaliketju. Lisäksi sijoitimme rahaston olemassa oleviin kohteisiin ja nostimme omistusosuuttamme niissä.

Jatkoimme ostoprosessia Etelä-Ruotsiin rakennettavasta T&K-keskuksesta, jota rakennuttaa suomalainen pörssiyritys. Rakennushanke on arvoltaan noin 20 miljoonaa euroa. Varmistaaksemme kaupan rahoituksen, jätimme käteisvaroja rahaston kassaan. Tavoitteena on allekirjoittaa kauppa kuluvan vuosineljänneksen aikana.

Maskun Neste K -liikenneaseman rakentaminen on puolestaan edennyt suunnitelman mukaisesti. Rahaston varoja sitoutui siihen kolmannella vuosineljänneksellä noin 1,4 miljoonaa euroa. Liikenneasema on tarkoitus avata asiakkaille marras-joulukuun vaihteessa.

Volatiliteettia valuuttakursseista

Rahaston edellisessä raportissa kerroimme kruunujen heikkenemisen vaikuttavan rahaston omistuksiin ja sitä kautta osuuden arvoon negatiivisesti noin yhden prosenttiyksikön verran. Kolmannella vuosineljänneksellä suunta oli ylöspäin noin 0,4 prosenttiyksikköä.

Yksi salkunhoidon tehtävistä on analysoida kannattaako rahaston valuuttapositionia suojata tällaiselta ylimääräiseltä heilunnalta rahaston arvossa. Tällä hetkellä arvioimme, että pitkän ajan muutokset ovat sijoittajan hyödyksi emmekä ole ostaneet valuuttasuojia.

Jatkossa raportoimme vuosineljänneksen sisäisen valuuttakurssivaikutuksen osana rahaston tunnuslukuja.

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.

SIOJITUSPOLITIikka

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.

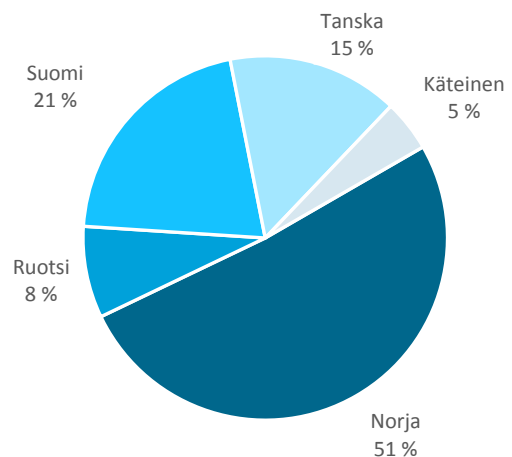
RAHASTON TUNNUSLUKUJA 29.9.2017

Rahaston kiinteistövarallisuus* ("gross GAV")	79,7 milj.
Vuokrasopimusten keskipituus (WAULT)	10,0 vuotta
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä	28 kpl
Running yield /FFO-tuotto**	10,1 %
Lainoitusaste (LTV)	13 %
LTV ("gross")*	56 %
Käteinen	3,8 milj.
Jaksotetut hankintakulut	166 t euroa (0,4 %)
Valuuttakurssivaikutus kvartaalilla	0,4 %

*Sisältää vähemmistöomisteisten yhtiöiden velat

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

SIOJITUSTEN MAAJAKAUMA



TUOTTOKEHITYS (tuottokorjattu)

	20.5.2016	30.6.2016	31.9.2016	30.12.2016	31.3.2017	30.6.2017	29.9.2017
R-sarja	-	-	-	-	-	1,73 %	2,54 %
A-sarja	-	-0,40 %	-0,09 %	1,06 %	1,46 %	1,85 %	2,64 %
T-sarja	-	-0,36 %	-0,06 %	1,11 %	1,53 %	1,89 %	2,69 %
I-sarja	-	-0,34 %	-0,01 %	1,16 %	1,60 %	1,94 %	2,74 %



UB Rahastoyhtiö 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 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 ovat saatavissa UB Rahastoyhtiö Oy:stä ja sivulta 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.