



# UB Suomi Kiinteistöt

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt on laajasti Suomen kiinteistömarkkinaa sijoittava kiinteistörahasto

## PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja:	Perttu Hokkanen
Osuuksien arvot:	105,27 (A-sarja) 105,42 (B-sarja) 105,57 (I-sarja)
Rahaston koko MEUR:	56.57 milj. (NAV 29.11.2019) 63.16 milj. (GAV 29.11.2019) 75.56 milj. (NAV 2.12.2019) 82.15 milj. (GAV 2.12.2019)
Rahastotyyppi:	Erikoissijoitusrahasto (kiinteistöt)
Vertailuindeksi:	Ei
ISIN:	F14000353669 (A-sarja) F14000353677 (B-sarja) F14000353693 (I-sarja)
Aloituspäivä:	1.2.2019
Merkintäpalkkio:	1,5 - 2,5%
Lunastuspalkkio:	4 %, mikäli omistusaika alle 1v 3 %, mikäli 1-3v 2 %, mikäli 3-5v 1 %, mikäli yli 5v
Hallinnointipalkkio:	2,35 % (A-sarja), Täydellä sijoitusteella 1,175 % 2,1 % (B-sarja), Täydellä sijoitusteella 1,05 % 1,85 % (I-sarja), Täydellä sijoitusteella 0,925 %
Tuottosidonnainen palkkio:	Tuottosidonnainen palkkio referenssitilanteen ylittävältä osalta 20 %. Referenssituotto 5 %

## SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

### Suomen kiinteistömarkkina

Matalassa korkoympäristössä kiinteistöt ovat houkutteleva sijoitusluokka ja kiinteistöjen kaupankäynti on ollut aktiivista koko vuoden ajan. Tammi-syyskuun kiinteistökaupanvolyyymi oli noin 4,7 miljardia euroa. Raklin ja KTI:n toteuttamassa toimitilabarometrikyselyssä Helsingin keskustan prime-toimistojen nettotuottovaatimus laski uuteen pohjalukemaan. Toimitilapäätäjille suunnatussa kyselyssä toimitilojen nettotuottovaatimusten mediaani oli 3,5 % ja hyvällä sijainnilla sijaitsevien asuntojen nettotuottovaade pysyi ennallaan noin 3,6 %:ssa. Liikekiinteistöjen tuottovaateissa nähtiin sen sijaan nousua viime kevääseen verrattuna.

### Rahaston toiminta Q4/2019

Kvartaalin aikana rahastoon hankittiin päiväkotikohteet Helsingistä ja Seinäjoelta, mielenterveyshoivakohde Uudeltamaalta sekä muutamia asuntoja Jyväskylässä. Aiemmin ostettuun Turun Skanssin kohteeseen hankittiin kvartaalin aikana lisäliiketilä, jonka vuokrasopimus alkoi 1.11.2019. Skanssin kohteen päiväkotitila hankitaan rahaston omistukseen kuluvaan vuoden lopussa. Hankituissa palvelukiinteistöissä on kaikissa pitkä, n. 11-14 vuoden vuokrasopimukset vakiintuneiden operaattoreiden kanssa. Kaikki hankitut kohteet toteuttavat rahaston strategiaa. Kesällä hankittu Polaris Vega on otettu kesän ja syksyn aikana rahaston hallintaan ja ensimmäisiä vuokrasopimuksia on jo jatkettu tai uusittu. Rahaston päiväkotihanke Kaarinassa etenee aikataulun mukaisesti ja kohde valmistuu keväällä 2020. Rahasto analysoi parhaillaan useaa kiinteistökohteita ja kaupat kohteista pyritään tekemään kuluvaan kvartaalin aikana. Rahaston vastuullisuusstrategiatyö on myös edennyt suunnitelman mukaan ja se julkaistaan arviolta tammikuussa.

Rahasto sijoittaa varansa strategiansa mukaisesti palvelukiinteistöihin, tontteihin, toimitilakiinteistöihin ja asuntoihin. Palvelukiinteistöt ja tontit tarjoavat pitkää ja vakaata kassavirtaa. Toimitilakiinteistöt ovat rahaston korkeamman tuoton kiinteistöjä. Asuntoihin rahasto sijoittaa pienemmissä kokonaisuuksissa.

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

## SIOJITUSPOLITIikka

Rahasto sijoittaa laajasti suomalaisiin kiinteistökohteisiin. Sijoituskohteisiin lukeutuvat muun muassa palvelu- ja hoiva-kiinteistöt, toimitilat, asunnot ja tontit. Rahaston arvokas koostuu vuokra- ja omistamien tuotosta sekä kiinteistöjen mahdollisesta arvokas koostuu vuokra- ja omistamien tuotosta sekä kiinteistöjen mahdollisesta arvokas koostuu vuokra- ja omistamien tuotosta.

## RAHASTON TUNNUSLUKUJA 29.11.2019

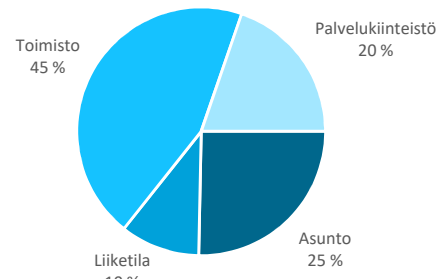
Rahaston kiinteistövarallisuus	37,6 milj. €
Vuokrasopimusten keskipituus (WAULT)	3,4 vuotta
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä	15
Käteinen	24 milj €
Lainoitusaste (LTV)	10 %

## TUOTTOKEHITYS\*

	Toiminnan alusta	Q1/2019	Q2/2019	Q3/2019	Q4/2019
A-sarja	5,27 %	0,50 %	0,53 %	2,24 %	1,92 %
B-sarja	5,42 %	0,51 %	0,59 %	2,27 %	1,95 %
I-sarja	5,57 %	0,53 %	0,66 %	2,31 %	1,98 %

## SIOJITUSTEN TYYPPIJAKAUMA

### Kiinteistöjakauma (kiinteistövarallisuudesta), Q4/2019



UB Rahastoyhtiö Oy  
Aleksanterinkatu 21  
00100 Helsinki

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 avaintieto- ja rahastoesitteet, rahastoesitteet ja rahastojen säännöt sekä hinnastot ovat saatavissa UB Rahastoyhtiö 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.