



UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt on liike- ja toimitilakiinteistöihin sijoittava rahasto

PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja:	Jarkko Lehtonen
Osuuksien arvot:	104,6345 (R-sarja) 107,5693 (A-sarja) 108,1281 (T-sarja) 108,6893 (I-sarja)
Rahaston koko MEUR:	78,3 milj. (NAV 28.9.2018) 106,6 milj. (GAV 28.9.2018) 89,7 milj. (NAV 1.10.2018) 118,0 milj. (GAV 1.10.2018)
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 % kalenterivuositaisen 7 %:n vertailutuoton ylittävästä rahaston kokonaistuotosta

SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

Pohjoismainen kiinteistömarkkina

Transaktioiden määrä pohjoismaisilla kiinteistömarkkinoilla pysyi korkealla tasolla vuoden kolmannella neljänneksellä. Suomessa transaktiiovolyymi kohosi syyskuun loppuun mennessä oli 5,6 miljardiin, mikä nostaa seurantajakson historian toiseksi vilkkaimmaksi. Viime vuoden huippuluvuista jäädään vain 2017 lukuja nostaneen suuren Sponda-kaupan vuoksi. Ulkomaisten sijoittajien osuus volymistä oli 58 prosenttia. Muista Pohjoismaista vain Norjassa jäätin vuoden takaisista lukemista.*

Usean markkinaraportin mukaan kiinteistöjen vuokrat ovat nousussa Pohjoismaiden kasvukeskuksissa/suurimmissa kaupungeissa. Erityisen positiiviset näkymät ovat Helsingissä ja Oslolla. Yleinen korkotason nousu tai globaalin talouskasvun tyrehtyminen ovat kiinteistösiioittajan näkökulmasta keskeisimpiä ulkoisia tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa negatiivisesti sentimenttiin. Sisäsyntyisiä ongelmia kiinteistömarkkinoilla ei kuitenkaan nähdä.

Rahaston sijoitukset kolmannella vuosineljänneksellä

Vuoden 2018 kolmannella vuosineljänneksellä rahasto osti Helsingin Vallilassa sijaitsevan Vallila Interiorin pääkonttorin, johon vuokralainen teki kaupan yhteydessä 12 vuoden vuokrasopimuksen. Toinen rahaston sijoitus tehtiin perinteikkään puulattiavalmistajan tuotantokiinteistöön Kogessä, joka on yksi Tanskan vilkkaimmista logistiikkakeskitymistä. Kohde sijaitsee laajentuvan rahtisataman vieressä, joten sijainti on erinomainen tuotannollisille ja logistisille toiminnolle myös tulevaisuudessa.

Rahasto irtautui yhdestä pienestä sijoituksesta Ruotsissa koko kiinteistön myynnin yhteydessä. Sijoitus oli erittäin voitollinen, mutta kokonsa takia käytännössä merkityksetön rahastotasolla.

Rahastolla on kaksi sijoitusitumusta, jotka toteutuvat neljännen vuosineljänneksen aikana: toinen Tanskaan, toinen Norjaan. Näiden lisäksi rahastolla on työn alla useita kohteita, joista moni sijaitsee Suomessa. Rahaston salkunhoidon näkemyksen mukaan rahastoon viimeisimmässä merkintäikkunassa tulleet varat saadaan sijoitettua vuoden loppuun mennessä.

*Lähde: KTI uutiskirje 17.10.2018 ja Pangea Property Partners Press release 10.10.2018

Kvartaaliraportissa esitetty informaatio perustuu UB:n omini arvioihin ja UB:n luotettavana pitämiin lähteisiin. Kvartaaliraportissa esitetyt arviot 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 28.9.2018

Rahaston kiinteistövarallisuus	143 milj.
Vuokrasopimusten keskipituus (WAULT)	10,5 vuotta
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä	29
Running yield /FFO-tuotto*	8,4 %
Lainoitusaste (LTV)	31 %
LTV ("gross")**	51 %
Käteinen	1,3 milj.
Jaksotetut hankintakulut	1,01 milj. (1,29 %)
Valuuttakurssivaikutus kvartaalilla	0,40 %

* *Funds From Operations*: kassavirta ennen lainan lyhennystä

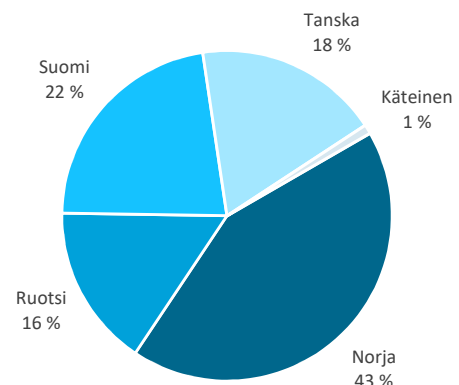
**Sisältää vähemmistöomisteisten yhtiöiden velat

TUOTTOKEHITYS*

	Toiminnan alusta	2016	2017	viim. 12kk	Q1/2018	Q2/2018	Q3/2018
R-sarja	10,16 %	-	4,05 %	6,84 %	1,43 %	2,38 %	2,07 %
A-sarja	13,22 %	0,56 %	5,96 %	7,37 %	1,57 %	2,50 %	2,19 %
T-sarja	13,80 %	0,69 %	6,20 %	7,60 %	1,63 %	2,56 %	2,25 %
I-sarja	14,38 %	0,81 %	6,44 %	7,84 %	1,69 %	2,61 %	2,30 %

*Tuottoluvut ovat tuotonmaksulla korjatut

SJOITUSTEN MAAJAKAUMA



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 avaintieto- ja rahastoesitteet, rahastoesitteet ja rahastojen säännöt sekä hinnastot 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.