



UB Suomi Kiinteistöt

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt on laajasti Suomen kiinteistömarkkinaa sijoittava kiinteistörahasto

PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja:	Perttu Hokkanen
Osuuksien arvot:	101,03 (A-sarja) 101,10 (B-sarja) 101,18 (I-sarja)
Rahaston koko MEUR:	34,16 milj. (NAV 31.5.2019) 37,90 milj. (GAV 31.5.2019)
Rahastotyyppi:	Erikoissijoitusrahasto (kiinteistöt)
Vertailuindeksi:	Ei
ISIN:	FI4000353669 (A-sarja) FI4000353677 (B-sarja) FI4000353693 (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 sijoitusasteella 1,175 % 2,1 % (B-sarja), Täydellä sijoitusasteella 1,05 % 1,85 % (I-sarja), Täydellä sijoitusasteella 0,925 %
Tuottosidonnainen palkkio:	Tuottosidonnainen palkkio referenssituoton ylittävältä osalta 20 %. Referenssituotto 5 %

SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

Suomen kiinteistömarkkina

Kaupankäyntiaktiiviteetti kiinteistömarkkinoilla on pysynyt vahvana. Ammattimaisen kiinteistösijoittamisen piirissä oleva markkina kasvoi noin 9 % vuoden 2018 aikana ja markkinan kokonaiskanta on tällä hetkellä noin 70 miljardia euroa. Ennustettu kauppavolyymi vuodelle 2019 on noin 10 % kannasta eli noin 7 miljardia euroa. Tuottovaatimukset kaikissa kiinteistötyypeissä liikekiinteistöjä lukuun ottamatta jatkavat laskuaan. Rakentamisen volyymit osoittavat puolestaan laskua kaikissa kiinteistötyypeissä, joskin jo käynnissä olevat hankkeet pitävät rakentamisen tason keskimääräistä korkeammalla vielä parin seuraavan vuoden ajan. Asuntojen sekä prime-alueiden toimistojen vuokrat jatkavat nousuaan. Toimistovuokrissa nousuvahti on tosin hieman hidastunut. Liiketilapuolella vuokrakehitys on epävarmempaa. Osake- ja korkomarkkinoiden tilanne vaikuttaa suotuisasti kiinteistösijoitusmarkkinaa, kun pääomat hakevat tuottavia sijoituskohteita

Rahaston toiminta Q2/2019

Rahaston toimintahistorian ensimmäinen kokonainen vuosineljännes päättyi 31.5.2019. Kvartaalin aikana Turusta kaupakeskus Skanssin yhteydestä ostettu toimitilakiinteistö siirtyi rahastoon hallintaan. Uusia hankintoja rahasto teki sijoittamalla päiväkotikiinteistöhankeeseen Kaarina. Rakenteilla oleva päiväkoti valmistuu keväällä 2020 ja kiinteistö on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimukselle Piike päiväkodit Oy:lle. Lisäksi kvartaalin aikana rahastoon hankittiin yhteensä 18 asuntoa Tampereelta, Oulusta ja Jyväskylästä. Asunnot ovat uusia ja sijaitsevat kunkin kaupungin keskusta-alueella. Kvartaalin aikana rahasto neuvotteli myös pääkaupunkiseudulla sijaitsevan toimistokohteen hankkimisesta rahaston omistukseen. Toimistokohteen kauppa saatetaan loppuun kolmannen kvartaalin aikana. Toisen vuosineljänneksen aikana rahasto aloitti vastuullisuusstrategiatyön. Strategia on tarkoitus laatia loppuun kuluvan vuoden aikana. Jo tällä hetkellä rahasto tarkastelee rahastoon hankittavien kohteiden energiatehokkuutta, toiminnallisuutta kunkin kiinteistön elinkaaren aikana sekä kiinteistöjen mahdollista ympäristösertifioimista. Vastuullisuusstrategiatyön etenemisestä kerrotaan lisää seuraavissa kvartaalikatsauksissa.

Rahasto tulee sijoittamaan varansa palvelukiinteistöihin, tontteihin, toimitilakiinteistöihin ja asuntoihin. Palvelukiinteistöt ja tontit tarjoavat pitkää ja vakaata kassavirtaa. Toimitilakiinteistöt ovat rahaston korkeamman tuoton kiinteistöjä. Asuntoihin rahasto sijoittaa pienemmissä kokonaisuuksissa. Alkuvuoden aikana rahasto on neuvotellut kaikkiin edellä mainittuihin kiinteistöluokkiin kuuluvien kohteiden hankkimisesta rahaston omistukseen.

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

SJOITUSPOLITIikka

Rahasto sijoittaa laajasti suomalaisiin kiinteistökohteisiin. Sijoituskohteisiin lukeutuvat muun muassa palvelu- ja hoivakiinteistöt, toimitilat, asunnot ja tontit. Rahaston arvonkehitys koostuu vuokraustoiminnan tuotosta sekä kiinteistöjen mahdollisesta arvonekehityksestä. Tavoitteena on saavuttaa kulujen jälkeen noin 5–7 %:n vuotuinen vuokratassavirtaan perustuva tuotto. Tuotosta suuri osa jaetaan sijoittajalle vuotuisena tuotto-osuutena. Rahasto on avoinna merkinnöille ja lunastuksille neljä kertaa vuodessa: helmikuun, toukokuun, elokuun ja marraskuun viimeisen pankkipäivänä

RAHASTON TUNNUSLUKUJA 31.5.2019

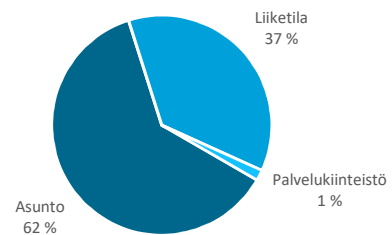
Rahaston kiinteistövarallisuus	8,3 milj. €
Vuokrasopimusten keskipituus (WAULT)	7,26 vuotta
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä	8
Käteinen	29,67 milj. €
Lainoitusaste (LTV)	10 %

TUOTTOKEHITYS*

	Toiminnan alusta	Q1/2019	Q2/2019
A-sarja	1,03 %	0,50 %	0,53 %
B-sarja	1,10 %	0,51 %	0,59 %
I-sarja	1,18 %	0,53 %	0,66 %

SJOITUSTEN TYPPIJAKAUMA

Kiinteistöjakauma (kiinteistövarallisuudesta), Q2/2019



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 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.