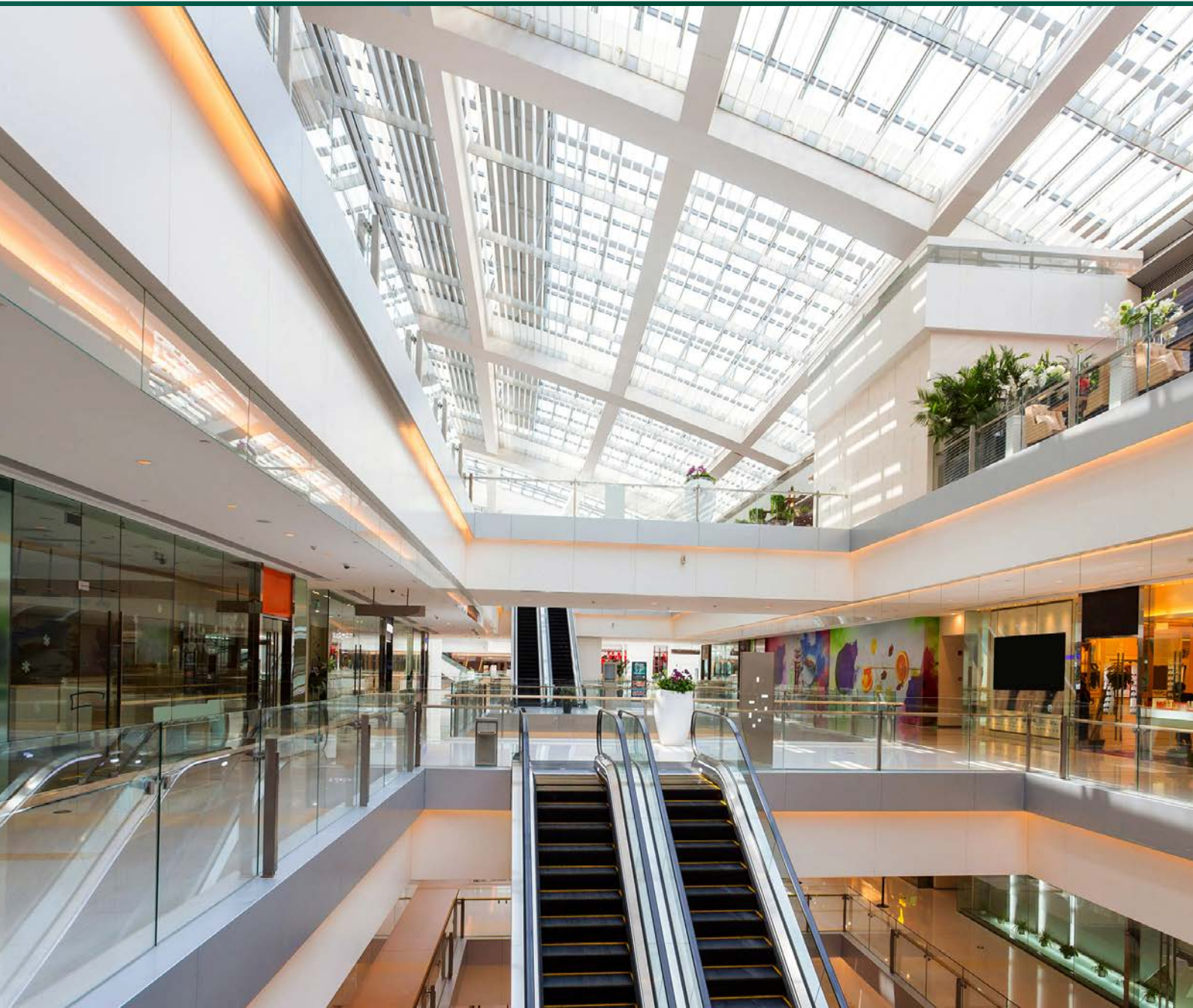


UB

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB NORDIC PROPERTY



-OMAISUUDENHOITO-

UB Nordic Property

Liikekiinteistöistä parempaa tuottoa

Erikoissijoitusrahasto UB Nordic Property on liike- ja toimitilakiinteistöihin sijoittava rahasto. Se on Suomessa ensimmäinen kaikille sijoittajille suunnattu rahasto, joka hajauttaa sijoituksiaan laajasti koko Pohjoismaiden alueelle. UB Nordic Property tarjoaa mahdollisuuden sijoittaa vaivattomasti hyvin hajautettuun liikekiinteistösalkkuun jo pienilläkin pääomilla. Rahaston tavoitteena on saavuttaa noin 7–9 %:n* vuotuinen tuotto, josta suuri osa jaetaan sijoittajalle vuotuisena tuotto-osuutena.



* Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, eikä rahastolle asetettua tavoitetuottoa välttämättä saavuteta. Tuottotavoitteen laskennassa ei ole huomioitu merkintä- tai lunastuspalkkioita. Riskit on esitelty tarkemmin jäljempänä sekä rahaston avaintietoesitteessä. Liikekiinteistöjen vuokratuotto-oletuksen lähde: Catella, Markkinakatsaus Suomi, kevät 2016. Rahaston tuottotavoitetta kuvataan tarkemmin laskelmassa sivulla 6.



Jarkko Lehtonen, salkunhoitaja



Hyvin hajautetun pohjoismaisen kiinteistösalkun tavoitteena on tarjota sijoittajalle vakaata, inflaatio-suojattua tuottoa erilaisissa taloussuhdanteissa.

Rahaston tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Erikoissijoitusrahasto UB Nordic Property sijoittaa varansa pääasiassa pohjoismaisiin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa pohjoismaisten kiinteistömarkkinoiden mukainen tuotto ja kasvattaa rahasto-osuuden arvoa pitkällä aikavälillä.

Rahaston sijoituskohteet ovat pääasiassa liikekiinteistöjä. Sijoituskohteet voivat kuitenkin vaihdella merkittävästi eri kiinteistötyyppien välillä. Sijoituskohteena olevia kiinteistötyyppejä voivat olla esimerkiksi liiketilat, logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt sekä toimistot. Myös muihin kiinteistötyyppeihin voidaan sijoittaa tarvittaessa. Rahaston likviditeetin turvaamiseksi osa rahaston sijoituksista voidaan tehdä listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeisiin ja REIT:eihin sekä talletuksiin ja korkosijoituksiin. Rahasto voi ottaa luottoa sijoitustoiminnan tehostamiseksi. Luoton määrä on enintään puolet rahaston kokonaisvaroista.

Rahasto pyrkii tarjoamaan sijoittajille tasaista ja houkuttelevaa kassavirtaa, joka perustuu pääasiallisesti liikekiinteistöistä saatavaan vuokratuottoon. Samalla tavoitteena on mahdollisimman vakaa arvonkehitys. Rahaston vuotui-

sesta tilikauden voitosta jaetaan vähintään 75 % osuudenomistajille. Rahasto pyrkii maksamaan sijoittajille vuosittain noin 5–7 %* vuotuisen tuotto-osuuden. Tavoite perustuu liikekiinteistöjen tyypillisesti asuntoja korkeampaan vuokratuottoon sekä vieraan pääoman käyttöön rahastossa. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia.

Kenelle rahasto sopii?

Erikoissijoitusrahasto UB Nordic Property sopii täydennykseksi hyvinkin erilaisiin sijoitussalkkuihin. Rahasto sijoittaa pohjoismaisiin liikekiinteistöihin, jotka ovat tarjonneet historiallisesti varsin vakaata tuottoa**. Kiinteistösijoitukset soveltuvatkin oivallisesti tasapainottamaan esimerkiksi osakesijoituksiin painottuvan salkun riskiä. Rahasto sopii myös esimerkiksi asuntosijoittajille hajauttamaan kiinteistö-salkun riskiä myös liikekiinteistöihin.

Rahasto sopii erinomaisesti myös nykyiseen matalien markkinakorkojen ympäristöön, sillä rahasto tarjoaa mahdollisuuden tasaiseen ja melko korkeaan vuotuisen kassavirtaan. Rahasto on suunnattu sekä yksityis- että instituutiosijoittajille.

* Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, eikä rahastolle asetettua tavoitetuottoa välttämättä saavuteta. Tuottotavoitteen laskennassa ei ole huomioitu merkintä- tai lunastuspalkkioita. Riskit on esitelty tarkemmin jäljempänä sekä rahaston avaintietoesitteessä.

** Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta tuotosta.

Sijoitukset pohjoismaisiin liikekiinteistöihin

UB Nordic Property -rahaston tavoitteena on sijoittaa mahdollisimman laajasti pohjoismaisiin liikekiinteistöihin.

Rahaston salkunhoidon etuna on, että pohjoismaiset kiinteistömarkkinat tarjoavat lainsäädännön ja yhteiskuntarakenteiden suhteen yhtenäisen toimintakentän. Samalla pohjoismainen hajautus tarjoaa kuitenkin mahdollisuuden alentaa rahaston riskitasoa merkittävästi, sillä korrelaatio pohjoismaisten talouksien välillä on selvästi pienentynyt viime vuosina. Kaikilla Pohjoismailla on myös oma valuutansa, mikä vaikuttaa osaltaan rahaston sijoituspäätöksiin.

Rahaston sijoituskohteiden valinnassa painotetaan kohteita, joiden vuokrasopimukset ovat mahdollisimman pitkiä, mielellään yli kymmenen vuoden mittaisia. Kohteiden valinnassa arvioidaan myös vuokralaisen vuokranmaksukykyä. Esimerkiksi suuret pörssiyritykset sekä julkisen sektorin yritykset ja liikelaitokset ovat haluttuja vuokralaisia. Kiinteistön sijaintia tulee puolestaan arvioida ennen kaikkea kiinteistössä tapahtuvan toiminnan perusteella; logistiikkakeskus ja liiketila vaativat hyvinkin erilaisen sijainnin. Laadukas kiinteistö on usein mahdollisimman uusi, mutta

toisaalta vanha hyvin ylläpidetty kiinteistö voi sekin täyttää valinnalle asetetut laatuvaatimukset.

Rahaston sijoituskohteita ovat esimerkiksi ruokakaupat, logistiikkakiinteistöt, julkishallinnon kiinteistöt sekä toimistot. Kiinteistökohteiden tyypillinen koko on noin 2–10 miljoonaa euroa. Suuremmissa kiinteistökohteissa rahasto voi olla mukana osaomistajana.

Rahaston sijoituskohteena olevat liikekiinteistöt valitaan huolellisen prosessin kautta. Keskeisimmät tekijät sijoituskohteiden valinnassa ovat:

- 1. Pitkä vuokrasopimus; suositaan ennen kaikkea ns. triple-net-vuokrasopimuksia¹**
- 2. Hyvä vuokralainen**
- 3. Kiinteistön sijainti**
- 4. Kiinteistökohteen laadukkuus**

1) Triple-net-vuokrasopimuksella tarkoitetaan vuokrasopimusmallia, jossa vuokralainen maksaa vuokranantajalle niin sanottua pääomavuokraa ja vastaa itse kaikista kiinteistön ylläpitokustannuksista mukaan lukien kiinteistön peruskorjauskustannukset. Joissain tapauksissa vuokralainen vastaa myös kiinteistöveroista ja -vakuutuksesta.

UB Nordic Property -rahaston avulla yksityissijoittajakin voi sijoittaa kohteisiin, jotka yleensä ovat olleet vain ammattimaisten sijoittajien ulottuvilla.



Miksi sijoittaa UB Nordic Property -rahastoon?

Rahaston salkunhoidosta vastaa erittäin kokenut UB Real Assets -tiimi, jonka jäsenillä on keskimäärin yli kymmenen vuoden kokemus sijoittamisesta sekä listatulle että listamattomalle kiinteistömarkkinalle. UB Nordic Property -rahaston avulla yksityissijoittajakin voi sijoittaa kohteisiin, jotka yleensä ovat olleet vain ammattimaisten sijoittajien ulottuvilla. Kiinteistösijoitukset ovat muiden reaaliomaisuussijoitusten tapaan tyypillisesti arvonkehitykseltään vakaita kohteita ja ne tarjoavat suojaa inflaatiolta. Rahaston tavoitteena on saavuttaa mahdollisimman laaja hajautus liikekiinteistöihin. UB Nordic Property on Suomessa ensimmäinen liikekiinteistörahasto, joka sijoittaa kaikkiin Pohjoismaihin.

Kiinteistösijoitukset tarjoavat omistajilleen tasaista vuokratuottoa. Toimitilakiinteistöjen osalta vuokralaisiin liittyvä riski on asutosijoituksia korkeampi, sillä niiden vuokrausaste on voimakkaammin riippuvaista talouden suhdanteista. Korkeamman riskin johdosta toimitiloista saadaan yleisesti selvästi parempaa vuokratuottoa kuin asuntomarkkinoilta. Toimitilat ovat kuitenkin usein suurten yritysten tai instituutioiden käytössä, jolloin vuokranmaksukykyyn liittyy pienempi riski kuin asuntoa vuokrattaessa.

Rahastoon liittyvät keskeisimmät riskit

Kaikista kiinteistöjen omistamisesta, hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvista kuluista vastaa rahasto. Rahasto vastaa

myös kaikista sijoituskohteiden ostamisesta ja myymisestä aiheutuvista kuluista. Kiinteistökaupoissa käytetään yleensä ulkopuolisia asiantuntijoita. Lisäksi niihin liittyy varainsiirtovero. Erilaiset transaktiokustannukset ovat tyypillisesti noin 3–5 prosenttia kauppasummasta. Edellä mainituilla kuluilla voi olla olennainen vaikutus rahaston tuottoon. Tämän tyyppiset kulut voidaan kuitenkin jaksottaa rahastossa useammalle vuodelle.

Liikekiinteistöjen vuokrasopimukset ovat tyypillisesti hyvin pitkäaikaisia, ja toimitilat on usein räätälöity vastaamaan kulloisenkin vuokralaisen tarpeita. Tämän seurauksena toimitilasijoittamiseen liittyy keskeisesti myös niin sanottu jäännösarvoriski. Tällä tarkoitetaan riskiä liittyen kiinteistön käyttömahdollisuuksiin ja arvoon nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä. Toimitilojen uudelleen vuokraus saattaa edellyttää esimerkiksi merkittäviä muutostöitä. Toimitilojen muunneltavuuden lisäksi myös kiinteistön sijainnilla on keskeinen merkitys kiinteistön arvoon vuokrasuhteen päättyessä.

Rahasto voi sijoittaa merkittävän osan varoistaan euroalueen ulkopuolelle erityisesti Norjaan ja Ruotsiin, joten rahaston arvo voi vaihdella selvästi valuuttakurssien muutosten seurauksena.

Kiinteistösijoituksilla on osake- ja korkosijoituksia heikompi likviditeetti, minkä johdosta rahasto-osuuden lunastamiseen tulee varata pidempi aika. Rahasto on hyvä mieltää pitkäaikaiseksi sijoitukseksi.



Esimerkkilaskelma rahaston vuokra- tutoista ja lainarahoituksen vaikutuksesta

	Rahasto ilman lainarahoitusta	Rahasto lainarahoituksella
Rahaston pääoma		
Rahasto-osuudenomistajien sijoittamat varat	100 000 000	100 000 000
Pankkirahoitus		100 000 000
Rahaston pääoma yhteensä	100 000 000	200 000 000
Esimerkki rahaston sijoituksista		
Liiketilojen pinta-ala (m ²)	40 000	80 000
Vuokraustoiminnan tuotto		
Nettovuokratuotto vuodessa ("NOI"), 7 %*	7 000 000	14 000 000
Rahaston yleiset kulut (pl. transaktiokulut)	-300 000	-500 000
Rahaston hallinnointipalkkio: R-osuussarja, 1,65 %/v	-1 650 000	-3 300 000
Pankkilainojen korkokustannukset, 2,5 % vuodessa	0	-2 500 000
Tuottosidonnainen palkkio	0	-107 800
Yhteensä	5 050 000	7 592 200
= vuotuinen tuotto, laskettuna rahasto-osuuden- omistajien rahastoon sijoittamasta pääomasta	5,1 %	7,6 %

* Liikekiinteistöjen vuokratuotto-oletuksen lähde: Catella, Markkinakatsaus Suomi, kevät 2016

Yllä oleva esimerkkilaskelma rahaston kiinteistöjen tuotosta näyttää, miten pankkilainoituksen käyttö vaikuttaa rahaston tuottoon. Laskelma havainnollistaa myös, että rahaston vuotuinen tuottotavoite (7–9 %**) ei perustu oletukseen kiinteistösisjoitusten arvonnoususta, vaan se pyritään saavuttamaan kiinteistöjen vuokratuotolla. Lainarahoituksen käyttö rahastossa mahdollistaa selvästi korkeamman tuoton saavuttamisen verrattuna lainoittamattomaan rahastoon. Samalla kuitenkin myös rahaston riskitaso nousee muun muassa yleisen kiinteistömarkkinariskin sekä korkokustannuksiin liittyvän riskin seurauksena.



** Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, eikä rahastolle asetettua tavoitetuottoa välttämättä saavuteta. Tuottotavoitteen laskennassa ei ole huomioitu merkintä- tai lunastuspalkkioita. Riskit on esitelty tarkemmin jäljempänä sekä rahaston avaintietoesitteessä.

Tärkeää tietoa

Erikoissijoitusrahasto UB Nordic Property

Minimimerkintä:

5 000 euroa (R-sarja)
100 000 euroa (A-sarja)
2 000 000 euroa (T-sarja)
5 000 000 euroa (I-sarja)

Merkinnät: Rahasto-osuuksia voi merkitä neljä kertaa vuodessa, maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä. Tämän lisäksi UB Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että rahasto-osuuksia voi myös merkitä muina etukäteen ilmoitettavina ajankohtina.

Lunastukset: Rahasto-osuuksia voi lunastaa neljä kertaa vuodessa, maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoimeksiannon tulee olla perillä UB Rahastoyhtiössä tai lunastuspaikalla viimeistään kuukautta ennen seuraavaa lunastuspäivää.*

* Muutokset lunastusaikoihin astuvat voimaan 31.3.2017. (Nykysääntöjen mukaisesti lunastuspäiviä on kaksi vuodessa, maalissa syyskuun viimeiset pankkipäivät. Lunastustoimeksiannon tulee olla perillä UB Rahastoyhtiössä tai lunastuspaikalla viimeistään kolme kuukautta ennen seuraavaa lunastuspäivää.)

Palkkiot:

Merkintäpalkkio:

merkintä 5 000–49 999 euroa, palkkio 2 %
merkintä 50 000–199 999 euroa, palkkio 1,5 %
merkintä vähintään 200 000 euroa, palkkio 1 %

Rahastoyhtiön hallitus voi erityisestä syystä nostaa merkintäpalkkion enintään viiteen prosenttiin, jolloin kahden prosentin ylittävältä osalta palkkio suoritetaan rahastolle.

Vuotuinen hallinnointipalkkio:

1,65 % GAV:sta** (R-sarja)
1,2 % GAV:sta** (A-sarja)
1,0 % GAV:sta** (T-sarja)
0,8 % GAV:sta** (I-sarja)

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio: 20 % neljännesvuositaisen 1,75 % aikakoron ylittävästä rahaston kokonaistuotosta. Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen osuuden arvon. Tarkempi kuvaus löytyy rahasto-ohjeesta.

Lunastuspalkkio:

sijoitusaika alle 1 vuosi, palkkio 5 %
sijoitusaika 1–3 vuotta, palkkio 1 %
sijoitusaika 3–5 vuotta, palkkio 0,5 %
sijoitusaika yli 5 vuotta, palkkio 0 %

Lunastuspalkkio suoritetaan rahastolle 1 % ylittävältä osalta. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää lunastuspalkkion nostamisesta enintään viiteen prosenttiin, jos sillä voidaan tasoittaa lunastuksien mahdollista negatiivista vaikutusta rahaston arvoon.

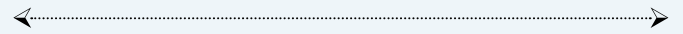
** GAV = Rahaston varojen kokonaisarvo, joka koostuu osuudenomistajien rahastoon sijoittamista varoista sekä rahaston hankkimasta luottorahoituksesta.

Riski-tuottoprofiili



Pienempi riski

Suurempi riski



Tyypillisesti pienemmät tuotot

Tyypillisesti suuremmat tuotot

Riskiluokka kuvaa rahaston riskitasoa. Rahaston riskiluokka on 4, joka tarkoittaa, että rahasto-osuuksien arvonkehitykseen liittyy keskimääräinen riski. Edes alin riskiluokka 1 ei ole täysin riskitön. Rahaston riski-tuottoprofiili ja riskiluokka voivat muuttua.

Lisäksi tulee huomioida muita riskitekijöitä, joita riskimittari ei välttämättä riittävällä tavalla huomioi:

Kohderiski: Riski siitä, että rahaston sijoituskohteen arvo alenee merkittävästi. Kohderiski liittyy tyypillisesti kiinteistösiioittamiseen.

Toimialariski: Riski siitä, että liikekiinteistöjen markkina heikkenee merkittävästi.

Likviditeettiriski: Riski siitä, että sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin ja viivästyttää lunastusten maksamista. Rahasto voi lykätä lunastusvaatimuksen toteuttamista enintään kuusi kuukautta.

Rahoitusriski: Riski siitä, että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuus heikkenee tai kustannukset nousevat.

Valuuttakurssiriski: Riski valuuttakurssien muutoksista euroalueen ulkopuolelle sijoitettaessa.

Erityisten tapahtumien riski: Riski ennalta arvaamattomista tapahtumista, kuten esim. äkillinen rahan arvon aleneminen, luonnonkatastrofit tai poliittiset tapahtumat.

Lisätietoa rahaston riskeistä löytyy avaintieto- sekä rahasto-ohjeesta.

Rahasto on erikoissijoitusrahasto, koska se voi poiketa sijoitusrahastolain säännöksistä rahaston sijoituskohteiden ja niiden hajauttamisen, rahaston arvonlaskennan, rahaston aukiolon sekä luotonoton osalta. Lisäksi rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto.

Suositus: Tämä rahasto ei välttämättä sovi sijoittajalle, joka aikoo lunastaa osuutensa rahastosta alle viiden vuoden kuluessa.

Rahastoa hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy (Y-tunnus 2118101-5). Rahasto- ja avaintieto-ohje ovat saatavilla UB Omaisuudenhoito Oy:stä.

Tule asiakkaaksi ja merkitse rahastoa osoitteessa:
omaub.unitedbankers.fi



-OMAIUUUDENHOITO-

UB OMAISUUDENHOITO OY

Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki • puh. 09 2538 0320, faksi 09 2538 0310 • sijoita@unitedbankers.fi
www.unitedbankers.fi • Kotipaikka Helsinki • Y-tunnus 1071069-8