



UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt on liike- ja toimitilakiinteistöihin sijoittava rahasto

PERUSTIEDOT

| | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Salkunhoitaja: | Jarkko Lehtonen |
| Osuuksien arvot: | 105,4668 (R ja POP R -sarjat) 108,6350 (A ja POP A -sarjat) 109,3105 (T-sarja) 109,9374 (I-sarja) |
| Rahaston koko MEUR: | 90,5 milj. (NAV 31.12.2018) 131,4 milj. (GAV 31.12.2018) 109,1 milj. (NAV 1.1.2019) 150,0 milj. (GAV 1.1.2019) |
| Rahastotyyppi: | Erikoissijoitusrahasto (kiinteistöt) |
| Vertailuindeksi: | Ei |
| ISIN: | FI4000242979 (R-sarja) FI4000292347 (POP R -sarja) FI4000197793 (A-sarja) FI4000292354 (POP 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 ja POP R -sarjat) 1,2 % (A ja POP A -sarjat) 1,0 % (T-sarja) 0,8 % (I-sarja) |
| Tuottosidonnainen palkkio: | 20 % kalenterivuositaisen 7 %:n vertailutuoton ylittävästä rahaston kokonaistuotosta |

SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

Pohjoismainen kiinteistömarkkina

Transaktiovolyymi nousi Suomessa vuonna 2018 historian toiseksi korkeimmalle tasolle, noin 9,3 miljardiin euroon. Ulkomaisten sijoittajien osuus kaupoista oli 66 %.* Pohjoismaissa transaktiovolyymi oli puolestaan 42,3 miljardia euroa, jolla päästiin juuri viime vuoden tasolle.**

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla seurataan mielenkiinnolla osake- ja korkomarkkinoiden liikkeitä sekä volatiliiteetin lisääntymisen vaikutusta kiinteistömarkkinoihin. Erään kyselyn mukaan jopa 97 % ammattimaisista kiinteistösijoittajista on ilmoittanut lisäävänsä kiinteistösijoituksiaan seuraavan puolentoista vuoden aikana.*** Tämä kertoo osaltaan kiinteistösijoitusalan suotuisista näkymistä.

Rahaston sijoitukset neljännellä vuosineljänneksellä

Vuoden 2018 neljännellä vuosineljänneksellä rahasto osti Helsingissä sijaitsevan Hartwallin terminaali-kiinteistön. Kiinteistön myyjä jäi omistajaksi rahastoomme eli kauppa toteutettiin niin sanottuna apporttikauppana.

Toinen rahaston sijoituksista tehtiin Norjaan, Skienin kuntaan, josta ostimme 53 % osuuden öljyteollisuuden alihankkijan käytössä olevasta tuotantokiinteistöstä. Vuokrasopimus kohteessa on 11-vuotinen, mutta odotamme vuokrasopimukseen lähikuukausina pidennystä vuokralaisen investointitarpeiden vuoksi.

Rahasto teki sijoituksen myös Tanskan Køgeen, juuri valmistuneeseen logistiikka- ja tuotantokiinteistöön, johon vuokralainen teki 13 vuoden sopimuksen. Rahaston omistusosuus kohteesta on 20 %.

Lisäsimme myös jonkin verran omistusosuuttamme kahdessa Norjassa sijaitsevassa kohteessa.

Valuuttakurssit

Rahaston Norjassa sijaitsevien sijoitusten arvo euroissa laski kruunun heikennyttyä viimeisellä kvartaalilla noin 4,5 %. Vaikutus koko rahaston arvoon oli noin -1,4 %. Kruunu teki vastaavan liikkeen vuoden 2017 lopulla, mutta palautui jo 2018 tammikuussa. Vastaava liike on tänäkin vuonna nähtävissä tämän raportin kirjoittamisen hetkellä. Pitkällä aikavälillä kruunu voinee kuitenkin vahvistua vain, mikäli öljyn hinta nousee ja pysyy korkeammalla tasolla kuin tällä hetkellä. Pyrimme edelleen hyödyntämään halpaa kruunua suhteessa euroon investoimalla tasaisesti Norjaan.

Lähteet: * KTI Finland, Uutiskirje 16.1.2019
** Pangea Property Partners, Monthly report 1/2019
*** Deloitte 2019 Commercial Real Estate Outlook

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

SIJOITUSPOLITIikka

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 31.12.2018

| | |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| Rahaston kiinteistövarallisuus | 171 milj. |
| Vuokrasopimusten keskipituus (WAULT) | 10,4 vuotta |
| Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä | 33 |
| Running yield /FFO-tuotto* | 9,6 % |
| Lainoitusaste (LTV) | 32 % |
| LTV ("gross")** | 50 % |
| Käteinen | 3,8 milj. |
| Jaksotetut hankintakulut | 1,5 milj. (1,7 %) |
| Valuuttakurssivaikutus kvartaalilla | n. -1,4% |

* "Funds From Operations": kassavirta ennen lainan lyhennystä

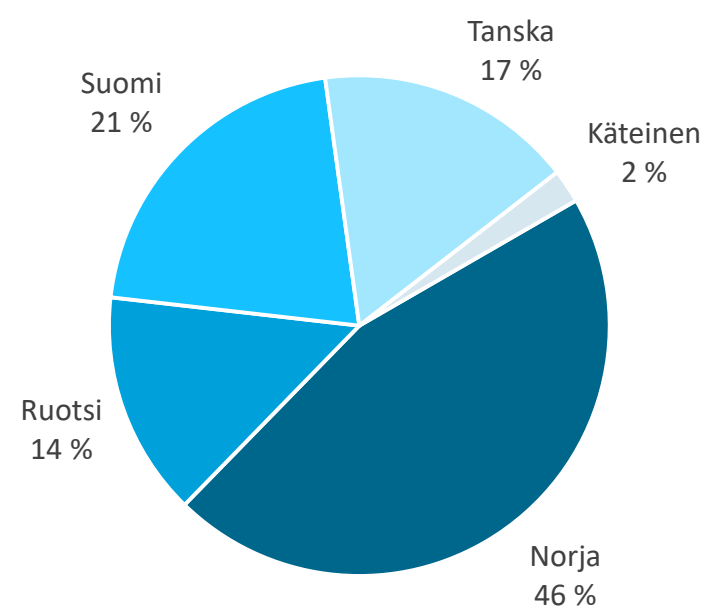
**Sisältää vähemmistöomisteisten yhtiöiden velat

TUOTTOKEHITYS*

| | Toiminnan alusta | 2016 | 2017 | 2018 | Q2/2018 | Q3/2018 | Q4/2018 |
|--------------------|------------------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|
| R ja POP R -sarjat | 10,99 % | - | 4,05 % | 6,69 % | 2,38 % | 2,07 % | 0,80 % |
| A ja POP A -sarjat | 14,29 % | 0,56 % | 5,96 % | 7,28 % | 2,50 % | 2,19 % | 0,99 % |
| T-sarja | 14,98 % | 0,69 % | 6,20 % | 7,56 % | 2,56 % | 2,25 % | 1,09 % |
| I-sarja | 15,63 % | 0,81 % | 6,44 % | 7,79 % | 2,61 % | 2,30 % | 1,15 % |

*Tuottoluvut ovat tuotonmaksulla korjatut

SIJOITUSTEN 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 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.