



# UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt on liike- ja toimitilakiinteistöihin sijoittava rahasto

## PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja:	Jarkko Lehtonen
Osuuksien arvot:	108,0110 (R- ja POP R-sarjat) 111,3881 (A- ja POP A-sarjat) 112,1400 (T-sarja) 112,8427 (I-sarja)
Rahaston koko MEUR:	111,9 milj. (NAV 29.3.2019) 152,7 milj. (GAV 29.3.2019) 132,6 milj. (NAV 1.4.2019) 173,3 milj. (GAV 1.4.2019)
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

Keskustelut kiinteistöjä myyvien välittäjäkonsulttien eli brokereiden kanssa ja kirjoittelut alan julkaisuissa kertovat yhtenäistä tarinaa: transaktioiden määrä Suomen kiinteistömarkkinoilla on pysynyt vilkkaana myös kuluvana vuonna. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla kysyntä näyttää lisääntyneen merkittävästi myös keskustan ulkopuolisissa toimistokiinteistöissä, ja niiden hinnat vaikuttasivat olevan nousussa.

Suomessa transaktiovolyymi vuoden ensimmäisellä kvartaalilla oli 1,3 miljardia euroa, mikä tarkoittaa 40 %:n laskua viime vuoteen verrattuna, mutta kuitenkin hienoista kasvua suhteessa vuoteen 2017\*. Myös Ruotsissa kauppa kävi vilkkaasti, kun taas Norjassa ja Tanskassa volyymit olivat laskusuunnassa\*\*.

### Rahaston sijoitukset ensimmäisellä vuosineljänneksellä

Vuoden 2019 ensimmäisellä vuosineljänneksellä rahasto sijoitti Norjan öljypääkaupungin Stavangerin isoimman sataman kiinteistöihin, joissa vuokralaisina on öljyteollisuuden alihankkijoita. Sijoitussumma oli noin viisi miljoonaa euroa.

Lisäsimme viidellä prosenttiyksiköllä omistustamme Oslon naapurikunnassa omistamassamme uudessa toimistorakennuksesta. Vastaavasti lisäsimme omistustamme Kööpenhaminan lentokentällä sijaitsevasta huolintahallista. Pyrimme jatkossakin lisäämään omistustamme niissä osaomistamisissa kohteissamme, jotka koemme parhaiksi sijoituksiksi ja joiden omistusosuutta saamme lisättyä edelleen houkuttelevalla hintatasolla.

Allekirjoitimme ensimmäisellä kvartaalilla myös kaupan tonttiostosta Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyydessä. Tiedotamme asiasta lisää myöhemmin, kun tuleva vuokralainen saa rakennusluvan tontille ja kauppa toteutetaan.

Katsauskauden jälkeisistä tapahtumista voimme nostaa esiin uudet sijoitukset Tanskaan ja Norjaan. Niiden yhteisumma yltää noin 19 miljoonaa euroon.

### Tuotonmaksu

Rahasto maksaa tuotto-osuuden jälleen keväällä, toukokuussa. Tuotto tulee olemaan Rahastoyhtiömme linjauksen mukaisesti noin 5 %. Tuotto-osuus maksetaan kaikille nykyisille osuudenomistajille, myös 29.3. rahasto-osuuksia merkinneille.

Lähteet: \* KTI Finland, Uutiskirje 16.4.2019  
\*\* Pangea Property Partners, Monthly report 4/2019

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

## SIJOTUSPOLITIIKKA

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 29.3.2019

Rahaston kiinteistövarallisuus	188 milj.
Vuokrasopimusten keskipituus (WAULT)	10 vuotta
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä	24
Kiinteistöjen alkutuotto	6,4 %
Kiinteistöjen oman pääoman tuotto*	9,2 %
Lainoitusaste (LTV)	30 %
LTV ("gross")**	51 %
Sitoutumaton käteinen	noin 3 milj.
Jaksotetut hankintakulut	1,5 milj. (1,3 %)
Valuuttakurssivaikutus kvartaalilla	n. +0,4%

\* "Funds From Operations": kassavirta ennen lainan lyhennystä

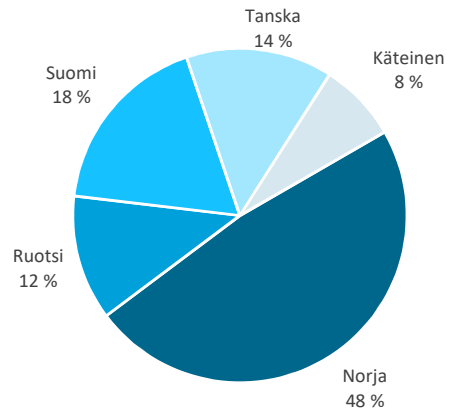
\*\*Sisältää vähemmistöomistajien yhtiöiden velat

## TUOTTOKEHITYS\*

Toiminnan alusta	2016	2017	2018	viim. 12 kk	Q4/2018	Q1/2019
R- ja POP R-sarjat	13,54 %	-	4,05 %	6,69 %	7,60 %	2,41 %
A- ja POP A-sarjat	17,04 %	0,56 %	5,96 %	7,28 %	8,18 %	2,53 %
T-sarja	17,81 %	0,69 %	6,20 %	7,56 %	8,45 %	2,59 %
I-sarja	18,54 %	0,81 %	6,44 %	7,79 %	8,68 %	2,64 %

\*Tuottoluvut ovat tuotonmaksulla korjatut

## SIJOTUSTEN 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 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.