



UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt on liike- ja toimitilakiinteistöihin sijoittava rahasto

PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja:	Jarkko Lehtonen
Osuuksien arvot:	103,6669 (R-sarja) 107,0714 (A-sarja) 107,8332 (T-sarja) 108,5837 (I-sarja)
Rahaston koko MEUR:	127,5 milj. (NAV 28.6.2019) 168,3 milj. (GAV 28.6.2019) 142,7 milj. (NAV 1.7.2019) 183,4 milj. (GAV 1.7.2019)
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

Pohjoismainen kiinteistötransaktiomarkkina pysyi vilkkaana 2019 ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Volyyymi laski edellisvuodesta noin 11 % kokonaissummaltaan 19,6 miljardiin euroon samalla, kun kauppajoukon lukumäärä kuitenkin hieman kasvoi. Tällä kertaa kaupankäynti oli aktiivisinta Ruotsissa, jossa volyyymi nousi 11 %. Muissa Pohjoismaissa kauppajoukko tehtiin selkeästi edellisvuotta vähemmän. Kiinnostavimpia kiinteistötyyppejä olivat toimitilat ja asunnot. Myös logistiikkakiinteistöjen osuus kaupankäynnistä oli selvästi suurempi kuin vuonna 2018. *

Rahaston sijoitukset toisella vuosineljänneksellä

Vuoden 2019 toisen vuosineljänneksen merkittävin sijoitus tehtiin Norjan Kongsbergin kaupungin teollisuuspuistoon. Rahasto osti yhdessä sijoittajajoukon kanssa kahdessa vaiheessa noin 300 miljoonan euron kiinteistöt. Kongsbergin teknologiapuisto on maan yksi merkittävimmistä: puistossa toimii nelisenkymmentä eri yritystä muun muassa merenkulun sekä öljy- ja aseteollisuuden eri alueilla. Rahastomme sijoitus oli noin 12 miljoonaa euroa.

Rahasto teki myös noin kuuden miljoonan euron sijoituksen juuri valmistuneeseen logistiikkakiinteistöön, joka sijaitsee Tanskassa lähellä Århusia. Vuokralaisena kiinteistössä toimii pitkällä sopimuksella tanskalainen logistiikkayritys Dki Logistics.

Rahaston sijoituskohteista yksi myytiin kvartaalin aikana. Niin sanottu "closing" eli varsinaisen kauppahinnan maksu siirtyi kuitenkin heinäkuulle eli seuraavan kvartaalin puolelle. Kyseinen sijoitus tehtiin vuoden 2018 keuhattalvella ja sijoitussumma oli noin kaksi miljoonaa euroa. Sijoitus tuotti rahastolle vuotuisiksi tuotoksi muutettuna kruunumääräisesti 14,2 % ja euromääräisenä eli valuuttakurssit huomioituna 8,5 %.

Katsauskauden lopulla lähdimme tutkimaan sijoitusta Ruotsissa sijaitsevaan uudiskohteeseen. Kesän aikana työstämme rahoitusta kuntoon ja näillä näkymin viimeistelemme sijoituksen heti kesälomien jälkeen.

Tuotonmaksu

Rahasto maksoi noin viiden prosentin tuotto-osuuden toukokuussa.

Lähteet: * Pangea Property Partners, Monthly report July 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.

SIOITUSPOLITIikka

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 28.6.2019

Rahaston kiinteistövarallisuus	243 milj.
Vuokrasopimusten keskipituus (WAULT)	9,5 vuotta
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä	40
Kiinteistöjen alkutuotto	6,4 %
Kiinteistöjen oman pääoman tuotto*	9,2 %
Lainoitusaste (LTV)	30 %
LTV ("gross")**	53 %
Sitoutumaton käteinen	noin 3 milj.
Jaksotetut hankintakulut	1,4 milj. (1,1 %)
Valuuttakurssivaihtelu kvartaalilla	n. -0,2 %

* "Funds From Operations": kassavirta ennen lainan lyhennystä

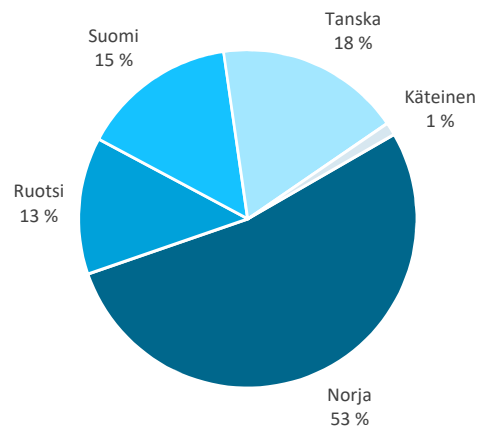
**Sisältää vähemmistöomistajien yhtiöiden velat

TUOTTOKEHITYS*

	Toiminnan alusta	2016	2017	2018	viim. 12 kk	Q1/2019	Q2/2019
R-sarja	14,91 %	-	5,47 %	6,86 %	6,31 %	2,41 %	0,86 %
A-sarja	18,56 %	0,56 %	5,99 %	7,47 %	6,93 %	2,53 %	1,00 %
T-sarja	19,40 %	0,69 %	6,23 %	7,75 %	7,20 %	2,59 %	1,04 %
I-sarja	20,22 %	0,81 %	6,47 %	7,99 %	7,44 %	2,64 %	1,10 %

*Tuottoluvut ovat tuotonmaksulla korjatut

SIOITUSTEN 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 avaintietoositteet, rahastoositteet 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.