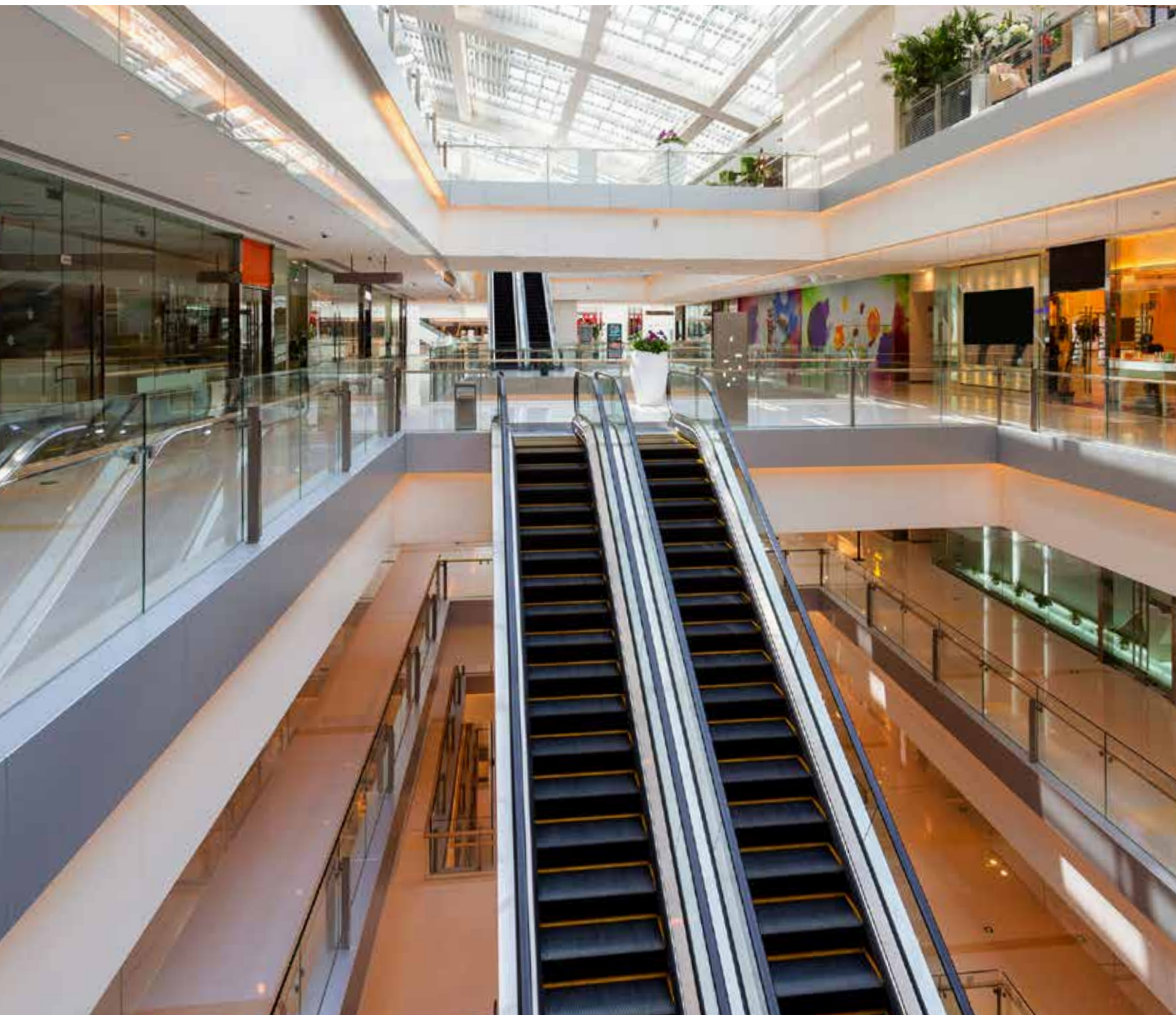




Erikoissijoitusrahasto

UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt



UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

Liikekiinteistöistä parempaa tuottoa

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt on liike- ja toimitilakiinteistöihin sijoittava rahasto. Se on Suomessa ensimmäinen kaikille sijoittajille suunnattu rahasto, joka hajauttaa sijoituksiaan laajasti koko Pohjoismaiden alueelle. UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt 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 avaintietoositteessä ja rahastoesitteessä. Liikekiinteistöjen vuokratuotto-oletuksen lähde: Catella, Markkinakatsaus Suomi, kevät 2016. Rahaston tuottotavoitetta kuvataan tarkemmin laskelmassa sivulla 6.



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

Jarkko Lehtonen, salkunhoitaja

Rahaston tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt 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 vuotuisesta tilikauden voitosta jaetaan vähintään 75 % osuudenomistajille.

Kenelle rahasto sopii?

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt 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 kiinteistösalkun riskiä myös liikekiinteistöihin.

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

Sijoituksen kohdemarkkina

Rahasto sopii kokemuksen ja tietämyksen osalta perustason sijoittajalle (Basic investor). Rahaston riskiluokka on 3, joka tarkoittaa, että rahasto-osuuksien arvonkehitykseen liittyy keskimääräinen riski. Sijoittajan tulee olla valmis kantamaan riskiä tuottotavoitteen saavuttamiseksi ja tiedostaa, että tuotteeseen liittyy riski sijoitetun pääoman menettämisestä. Sijoitushorisontin tulee olla vähintään 5 vuotta.

* Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta tuotosta.



Sijoitukset pohjoismaisiin liikekiinteistöihin

UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt -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 laatukriteerit.

Rahaston sijoituskohteita ovat esimerkiksi ruokakaupat, logistiikkakiinteistöt, julkishallinnon kiinteistöt sekä toimitilat. 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 kiinteistöverosta ja -vakuutuksesta.

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





Miksi sijoittaa UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt -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 Pohjoismaiset Liikekiinteistöt -rahaston avulla yksityissijoittajakin voi sijoittaa kohteisiin, jotka yleensä ovat olleet vain ammattimaisten sijoittajien ulottuvilla. Kiinteistösijoitukset ovat muiden reaaliomaisuussijoitusten tapaan tyyppillisesti arvonkehitykseltään vakaita kohteita ja ne tarjoavat suojaa inflaatiolta. Rahaston tavoitteena on saavuttaa mahdollisimman laaja hajautus liikekiinteistöihin.

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.

Rahaston riskeihin ja kuluihin liittyviä erityispiirteitä

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 tyyppillisesti 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 tyyppillisesti 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)	50 000 000	100 000 000
Vuokraustoiminnan tuotto		
Nettovuokratuotto vuodessa ("NOI"), 6,85 %*	6 850 000	13 700 000
Rahaston yleiset kulut (pl. transaktiokulut)	-300 000	-500 000
Rahaston hallinnointipalkkio: R-osuussarja, 1,65 %/v	-1 650 000	-3 300 000
Pankkilainojen korkokustannukset, 2,45 %* vuodessa	0	-2 450 000
Tuottosidonnainen palkkio	0	-90 000
Yhteensä	4 900 000	7 360 000
= vuotuinen tuotto, laskettuna rahasto-osuuden- omistajien rahastoon sijoittamasta pääomasta	4,90 %	7,36 %

* Perustuu rahaston Suomen kiinteistökohteiden todellisiin lukuihin (6/2019)

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 kiinteistösijoitusten 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 avaintietoositteessä.

Tärkeää tietoa

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

Minimimerkintä:

5 000 euroa (R-sarja)
100 000 euroa (A-sarja)
1 000 000 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.

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, joilloin 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)

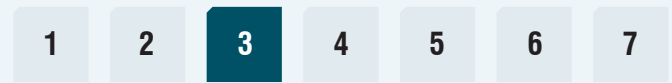
Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio: 20 % kalenterivuositaisen 7 %:n vertailutuoton ylittävistä rahaston kokonaistuotosta. Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen palkkion veloituksen mukaisen osuuden arvon. Tarkempi kuvaus löytyy rahastoesitteestä.

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.

Riski-tuottoprofiili



Pienempi riski

Suurempi riski

←----->

Tyypillisesti pienemmät tuotot

Tyypillisesti suuremmat tuotot

Riskiluokka kuvaa rahaston riskitasoa. Rahaston riskiluokka on 3, 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 kiinteistösijoittamiseen.

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 on saatavilla avaintietoesitteestä ja rahastoesitteestä.

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 avaintietoesite ovat saatavilla UB Omaisuudenhoito Oy:stä.

* GAV = Gross Asset Value. Rahaston varojen kokonaisarvo, joka koostuu osuudenomistajien rahastoon sijoittamista varoista sekä rahaston hankkimasta luottorahoituksesta. GAV-arvon tarkka määritelmä löytyy rahaston säännöistä.

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



UB Omaisuudenhoito Oy

Helsinki • Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki • puh. 09 2538 0320

Tampere • Hämeenkatu 31, 33200 Tampere • puh. 03 3141 4500

Turku • Läntinen Rantakatu 17 A 1, 20100 Turku • puh. 050 338 9743

sijoita@unitedbankers.fi • www.unitedbankers.fi