

POP Banken

SPECIALPLACERINGSFOND
UB NORDISKA FASTIGHETER



UB Nordiska Fastigheter

Bättre avkastning från kommersiella fastigheter

Specialplaceringsfond UB Nordiska Fastigheter är en fond som placerar i kommersiella fastigheter. I Finland är fonden den första till alla investerare riktade fonden som diversifierar placeringarna brett över hela Norden. UB Nordiska Fastigheter erbjuder ett enkelt sätt att investera i en väldiversifierad fastighetsportfölj med en låg kapitalinsats. Fondens målsättning är att uppnå en årlig avkastning på ca 7–9 %*, varav en stor del utdelas som en årlig avkastningsandel till andelsägarna.



* Till fondplacering hänför sig alltid en ekonomisk risk. Placeringens värde kan både öka och minska och det kan inte garanteras att fondens avkastningsmål uppnås. Tecknings- och inlösenavgifter har inte beaktats i kalkylen av den förväntade avkastningen. Riskerna presenteras mer i detalj i denna broschyr samt i fondens basfaktablad. Källa för kommersiella fastigheters estimerade hyresintäkter: Catella, Marknadssyn Finland, våren 2016. Fondens avkastningsmål beskrivs närmare i kalkylen på sidan 6.



”Målet med en väldiversifierad nordisk fastighetsportfölj är att erbjuda investeraren stabil, inflationsskyddad avkastning i olika ekonomiska konjunkturer.”

Jarkko Lehtonen, portföljförvaltare

Fondens mål och investeringsfilosofi

Specialplaceringsfond UB Nordiska Fastigheter placerar sina tillgångar huvudsakligen i nordiska fastigheter och fastighetsvärdepapper. Målet med fondens placeringsverksamhet är att uppnå en avkastning i linje med den nordiska fastighetsmarknaden och att öka fondandelens värde på lång sikt.

Fondens placeringsobjekt är i huvudsak kommersiella fastigheter. Placeringsobjekten kan dock variera kraftigt mellan olika typer av fastigheter. Sådana fastigheter kan vara exempelvis affärslokaler, logistik- och industriella fastigheter samt kontor. Placeringar kan vid behov även göras i andra slags fastigheter. För att försäkra fondens likviditet kan tillgångar även placeras i aktier i börsnoterade fastighetsplaceringsbolag och REIT:s (Real Estate Investment Trust) samt i depositioner och ränteplaceringar. Fonden kan uppta lån för att effektivisera sin placeringsverksamhet. Lånet kan motsvara högst hälften av fondens totala tillgångar.

Fonden strävar efter att erbjuda investeraren ett stabilt och attraktivt kassaflöde som huvudsakligen baserar sig på hyresintäkter från kommersiella fastigheter. Samtidigt är målet en så stabil värdeutveckling på fonden som möjligt. Av fondens årliga vinst för räkenskapsperioden utdelas minst 75 % till andelsägarna.

För vem lämpar sig fonden?

Specialplaceringsfond UB Nordiska Fastigheter lämpar sig väl som en del av de flesta placeringsportföljerna. Fonden placerar i nordiska kommersiella fastigheter vilka historiskt sett har erbjudit tämligen stabil avkastning*. Fastighetsplaceringar lämpar sig utmärkt för att balansera risken i en portfölj med tyngdpunkt på aktieplaceringar. Fonden lämpar sig även för bostadsplaceringar för att diversifiera fastighetsportföljens risk även i kommersiella fastigheter.

Fonden är idealisk i det rådande marknadsläget med låga räntor, eftersom fonden erbjuder en möjlighet till både stabilt och tämligen högt årligt kassaflöde. Fonden är riktad både till privata och institutionella investerare.

Placeringsens målmarknad

Fonden passar för en investerare, som har grundläggande erfarenhet och kunskap av placeringsmarknaden (Basic investor). Fondens riskkategori är 4, vilket betyder att fondandelars värdeutveckling är förknippad med måttlig risk. Investeraren bör ändå vara beredd att bära risk för att uppnå avkastningsmålet, och vara medveten om att produkten förknippas med risken om att det investerade kapitalet förloras. Placeringshorisonten bör vara minst 5 år.

* Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning.

Placeringar i nordiska kommersiella fastigheter

Målet med specialplaceringsfond UB Nordiska Fastigheter är att placera i nordiska kommersiella fastigheter med möjligast bred diversifiering.

Fördelen med fondens portföljförvaltning är att den nordiska fastighetsmarknaden erbjuder ett enhetligt verksamhetsområde avseende lagstiftning och samhällsstruktur. Samtidigt erbjuder en nordisk diversifiering möjligheten att signifikant sänka fondens risknivå, då korrelationen mellan de nordiska ekonomierna klart har minskat under de senaste åren. Alla nordiska länderna har dessutom sin egen valuta, vilket också påverkar fondens placeringsbeslut.

Vid val av fondens placeringsobjekt prioriteras objekt med så långa hyresavtal som möjligt, gärna längre än tio år. Vid valet av objekt utvärderas även hyresgästens hyresbetalningsförmåga. Exempelvis stora börsbolag samt den offentliga sektorns bolag och affärsverk är eftertraktade hyresgäster. Fastighetens läge bör däremot bedömas framför allt på basis av den verksamhet som utövas i fastigheten; kraven på läget för ett logistikcentrum och en affärslokal är mycket olika. En fastighet av god kvalitet är

oftast möjligast ny, men även en äldre välskött fastighet kan uppfylla de för valet ställda kvalitetskriterierna.

Fondens placeringsobjekt är exempelvis matbutiker, logistikfastigheter, offentliga sektorns fastigheter samt kontor. Fastigheternas värde är vanligen ca 2–10 miljoner euro. I större fastighetsobjekt kan fonden fungera som delägare.

De kommersiella fastigheterna som är föremål för fondens placeringsverksamhet utväljs genom en noggrann process. De mest centrala faktorerna vid val av placeringsobjekt är:

- 1. Långa hyresavtal; sk triple-net-hyresavtal föredras¹**
- 2. Bra hyresgäst**
- 3. Fastighetens läge**
- 4. Fastighetens kvalitet**

1) Med triple-net-hyresavtal avses en hyresavtalsmodell där hyresgästen betalar hyresvärden så kallad kapitalhyra och själv svarar för alla kostnader som hänför sig till fastighetens underhåll, inklusive fastighetens grundreparationskostnader. I vissa fall svarar hyresgästen även för fastighetsskatten och -försäkringen.

Genom UB Nordiska Fastigheter kan även privata placerare investera i objekt som vanligen varit tillgängliga endast för professionella investerare.



Varför placera i UB Nordiska Fastigheter?

Vårt mycket erfarna UB Real Assets-team ansvarar för UB Nordiska Fastigheter-fondens portföljförvaltning. Teamet har i genomsnitt över tio års erfarenhet av investeringar både på den listade och icke-listade fastighetsmarknaden. Genom UB Nordiska Fastigheter kan även en privat placerare investera i objekt som vanligen varit tillgängliga endast för professionella investerare. Fastighetsplaceringar är i enlighet med övriga reallgångsplaceringar placeringsobjekt som i allmänhet har stabil värdeutveckling och erbjuder ett bra inflationsskydd. Målet med fonden är att uppnå en möjligast bred diversifiering i kommersiella fastigheter. I Finland är fonden den första till alla investerare riktade fonden som placerar i alla nordiska länderna.

Fastighetsplaceringar erbjuder sina ägare jämna hyresintäkter. Eftersom uthyrningsgraden för kommersiella fastigheter är mer beroende av ekonomiska konjunkturer än för bostäder, är risken som hänför sig till kommersiella fastigheters hyresgäster högre. På grund av den högre risken kan klart högre hyresintäkter uppnås på marknaden för kommersiella fastigheter än på bostadsmarknaden. Kommersiella fastigheter är även ofta i stora företags eller institutioners bruk, vilket innebär att en mindre risk hänför sig till hyresbetalningsförmågan än vid uthyrning av bostäder.

Centrala risker relaterade till fonden

Fonden svarar för alla kostnader som hänför sig till ägande, skötsel och underhåll av fastigheterna. Fonden svarar även

för alla kostnader som hänför sig till köp och försäljning av placeringsobjekten. Vid fastighetsaffärer utnyttjas vanligen externa experter. Till fastighetsaffärer an knyter sig även överlåtelseskatt. Olika transaktionskostnader uppgår till ca 3–5 % av köpeskillingen. Således kan effekten av kostnaderna i samband med fastighetsaffärer ha en betydande inverkan på fondens avkastning. Dylika kostnader kan dock periodiseras i fonden över flera år.

Hyresavtalen för kommersiella fastigheter är vanligen mycket långa och fastigheterna är skraddarsyddas för att motsvara de specifika behoven hos varje hyresgäst. Som en följd av detta hänför sig centralt en så kallad restvärdesrisk till placeringar i kommersiella fastigheter. Det innebär en risk relaterad till fastighetens användningsmöjligheter och värde då det befintliga hyresavtalet upphör. Återuthyrning av fastigheten kan exempelvis kräva betydande förändringsarbeten. Utöver möjligheten att modifiera fastigheten har även fastighetens läge en betydande roll vid fastighetens värdeutveckling då hyresförhållandet upphör.

Fonden kan placera en betydande del av sina tillgångar utanför euroområdet, i synnerhet i Norge och Sverige. Fondens värde kan därmed variera kraftigt som en följd av fluktuationer i valutakurser.

Fastighetsplaceringar har en sämre likviditet än aktie- och ränteplasseringar och därför bör en längre tid reserveras för inlösen av fondandelar. Fonden skall ses som en långsiktig investering.



Hypotetisk avkastningskalkyl på hyresintäkter och lånefinansierings inverkan

	Fonden utan kreditfinansiering	Fonden med kreditfinansiering
Fondkapital		
Kapital placerat av fondandelsägaren	100 000 000	100 000 000
Bankfinansiering		100 000 000
Fondkapital sammanlagt	100 000 000	200 000 000
Exempel på fondens placeringar		
Affärslokalernas yta (m ²)	40 000	80 000
Hyresverksamhetens avkastning		
Årlig nettohyresavkastning ("NOI"), 7 %*	7 000 000	14 000 000
Fondens allmänna kostnader (exkl. transaktionskostnader)	-300 000	-500 000
Fondens förvaltningsavgift: R-andelsserien, 1,65 %/år	-1 650 000	-3 300 000
Banklånens räntekostnader, 2,5 % per år	0	-2 500 000
Avkastningsbaserad avgift	0	-107 800
Sammanlagt	5 050 000	7 592 200
= årlig avkastning, kalkylerad på fondandelsägarens placerade kapital	5,1 %	7,6 %

* Källa för kommersiella fastigheters estimerade hyresintäkter: Catella, Marknadssyn Finland, våren 2016.

Ovanstående exempel på avkastningskalkyl på fondens fastigheter visar hur användning av bankfinansiering påverkar fondens avkastning. Kalkylen illustrerar även att fondens årliga avkastningsmål (7–9 %**) inte grundar sig på en antagen värdestegring på fastighetsplaceringarna utan att den strävas efter att uppnås genom fastigheternas hyresintäkter. Användning av kreditfinansiering i fonden gör det möjligt att uppnå en klart högre avkastning i jämförelse med en fond utan kreditfinansiering. Samtidigt stiger fondens risknivå som en följd av bland annat allmän fastighetsmarknadsrisk och risk som hänför sig till räntekostnader.



** Till fondplacering hänförs alltid en ekonomisk risk. Placeringens värde kan både öka och minska och det kan inte garanteras att fondens avkastningsmål uppnås. Tecknings- och inlösenavgifter har inte beaktats i kalkylen av den förväntade avkastningen. Riskerna presenteras mer i detalj nedan samt i fondens basfaktablad.

Viktig information

Specialplaceringsfond UB Nordiska Fastigheter

Minimiteckning:

5 000 euroa (POP R-serie)

100 000 euroa (POP A-serie)

Teckningar: Fondandelar kan tecknas fyra gånger om året på den sista bankdagen i mars, juni, september och december. Dessutom kan styrelsen för UB Fondbolag fatta beslut om att fondandelar kan tecknas även vid andra på förhand angivna tidpunkter.

Inlösen: Fondandelar kan lösas in fyra gånger om året den sista bankdagen i mars, juni, september och december. Inlösenordern bör finnas hos UB Fondbolag eller inlösenplatsen senast en månad innan följande dag för inlösen.

Avgifter:

Teckningsavgift:

teckning 5 000–49 999 euro, avgift 2 %

teckning 50 000–199 999 euro, avgift 1,5 %

teckning minst 200 000 euro, avgift 1 %

Fondbolagets styrelse kan p.g.a. särskilda omständigheter höja teckningsavgiften till högst fem procent, då den andel av avgiften som överskrider två procent överförs till fonden.

Årlig förvaltningsavgift:

1,65 % av GAV* (POP R-serie)

1,2 % av GAV* (POP A-serie)

Avkastningsbaserad avgift: 20 % på totalavkastningen som överskrider den kvartalvisa referensavkastningen om 1,75 %. Den avkastningsbaserade avgiften kan debiteras enbart på den delen av fondandelens värdestegring som överstiger andelens värde vid den föregående avkastningsbaserade debiteringen. Närmare beskrivning finns i fondprospektet.

Inlösenavgift:

placeringstid under 1 år, avgift 5 %

placeringstid 1-3 år, avgift 1 %

placeringstid 3-5 år, avgift 0,5 %

placeringstid över 5 år, avgift 0 %

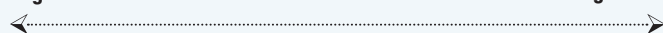
Den andel av inlösenavgiften som överskrider 1 % överförs till fonden. Fondbolagets styrelse kan p.g.a. särskilda omständigheter höja inlösenavgiften till högst fem procent, om en möjlig negativ effekt på fondens värde orsakad av inlösen på så sätt kan balanseras.

Risk-avkastningsprofil



Lägre risk

Högre risk



Vanligen lägre avkastning

Vanligen högre avkastning

Riskkategorin beskriver Fondens risknivå. Fondens riskkategori är 4, vilket innebär att en genomsnittlig risk ingår i fondandelarnas värdeutveckling. Den lägsta kategorin 1 innebär inte att placeringen är helt riskfri. Fondens risk- och avkastningsprofil och riskkategori kan förändras.

Beakta också följande riskfaktorer som kan påverka fondandens värde och som inte nödvändigtvis i sin helhet ingår i riskindikatoren:

Risk hänförlig till placeringsobjekt: Risken för att värdet på fondens placeringsobjekt sjunker signifikant. Risken hänför sig typiskt till fastighetsplacering.

Branschrisk: Risken för att marknaden för kommersiella fastigheter försämras signifikant.

Likviditetsrisk: Risken för att realisering av placeringarna speciellt i ett svagt marknadsläge kan leda till förluster och fördröja betalningen av inlösta andelar. Fondbolaget kan skjuta upp utförandet av en inlösenorder med högst sex månader.

Finansieringsrisk: Risken för att tillgången till främmande kapital försämras eller kostnaderna stiger.

Valutakursrisk: Fonden är förknippad med valutakursrisk vid placeringar utanför euroområdet.

Händelserisk: Oförutsedda händelser såsom plötslig nedgång i penningvärdet, naturkatastrofer eller politiska händelser.

Riskerna beskrivs närmare i det officiella fondprospektet och fondens faktablad för investerare.

Fonden är en specialplaceringsfond, eftersom den kan avvika från regleringen i lagen om placeringsfonder i fråga om fondens placeringsobjekt och deras diversifiering, värdeberäkning, upplåning samt tidpunkt då fondandelar kan tecknas och lösas in. Dessutom är fonden en alternativ fond enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

Rekommendation: Denna fond lämpar sig inte nödvändigtvis för placerare som planerar att lösa in fondandelarna inom loppet av fem (5) år.

Fonden administreras av UB Fondbolag Ab (Org./FO-nummer 2118101-5). Fondprospektet och fondens faktablad för investerare finns tillgängliga på finska på din egen POP Bank eller på adressen www.poppankki.fi.

* GAV = Totala värdet på fondens tillgångar, som består av i fonden placerat kapital samt fondens kreditfinansiering. En exakt definition av GAV-värdet finns i fondens stadgar.

POP Banken

www.poppankki.fi/sv/kontaktuppgifter