



UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt on liike- ja toimitilakiinteistöihin sijoittava rahasto

PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja:	Jarkko Lehtonen
Osuuksien arvot:	99,5423 (R-sarja) 103,4962 (A-sarja) 104,5988 (T-sarja) 105,6108 (I-sarja)
Rahaston koko MEUR:	178,9 milj. (NAV 30.9.2020) 246,0 milj. (GAV 30.9.2020) 180,2 milj. (NAV 1.10.2020) 247,3 milj. (GAV 1.10.2020)
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 omistusajaksi 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 % kalenterivuositaiten 7 %:n vertailutuoton ylittävstä rahaston kokonaistuotosta

SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

Koronakriisin vaikutus kiinteistömarkkinaan ja rahastoomme

Koronaepidemian toisen aallon iskeytyminen Eurooppaan ja sen vaikutukset talouteen ovat varmasti monella miehteissä tällä hetkellä. Tärkeitä lukujen valossa epidemian toinen aalto on huomattavasti voimakkaampi kuin keväällä mutta se on kuitenkin aiheuttanut vähemmän vakavia sairastumisia ja kuolonuhreja. Tästä syystä yrityksissä toivotaan, että hallitusten rajoitukset ja sitä myötä vaikutus kulutukseen ja markkinoihin jäisivät keväistä vähäisemmäksi. Vasta tuleva talvi näyttää, mikä totuus on lopulta.

Vaikka transaktiivimarkkina on volyymiltaan selvästi edellistä vuotta pienempi niin Euroopan kuin Pohjoismaidenkin tasolla, alan ulkopuolinen tarkastelija voi yllättyä, kuinka paljon kiinteistöt kuitenkin vaihtavat omistajaa tälläkin hetkellä. Kiinteistösiijoituksia Euroopassa etsivä pääoma on pienentynyt, mutta absoluuttisesti summa edelleen suuri (84 miljardia dollaria)*. Tämä tukee tulevinakin kuuhausina transaktiivimarkkinaa, vaikka jo pelkästään liikkumiselle asetetut rajoitukset vaikeuttavat transaktioiden tekemistä. Lisäksi eri markkinatoimijoiden sijoittajatuotokset osoittavat että aikeet tehdä kiinteistösiijoituksia "nyt tai lähitulevaisuudessa" ovat nousseet huomasti pandemian alkamishetken kyselyistä huhtikuussa viimeimpään, lokakuuseen kyselyyn (35% -> 82%)*. Pohjoismaissa tehtiin alkuvuonna kiinteistökauppoja 23 miljardilla eurolla, mikä on vain 18 % viime vuotista alhaisempi**.

Vuokralaismarkkina näyttöyty hieman erilaisessa valossa. Muun muassa JLL:n mukaan toimitilojen käyttöönnotto eli uusien toimitusvuokrasopimusten määrä Euroopassa on laskenut 50 % edellisvuoteen verrattuna. Uusien rakennusten valmistuminen ja niiden tuomien lisäneliöiden vaikutus markkinaan on jo laskenut käyttöasteita ja heikentänyt ennustetta tuleville kvartaaleille käytännössä kaikissa Euroopan suurissa kaupungeissa. Myös markkinavuokriin odotetaan monissa kaupungeissa laskua, ja keskimäärin myös prime-tuottovaade (yield) on lievästi nousussa.*

Teimme kolmannella kvartaalilla yhden sijoituksen Tanskaan, tuulivoimateollisuuden alihankkijan, Fiberline A/S:n pääkonttori- ja tuotantokiinteistöön. Kyseessä oli ns. sale-and-lease back -järjestely eli Fiberline myi kiinteistön tehden samalla pitkän, 15 vuoden vuokrasopimuksen kanssamme. Kiinteistön ostohinta oli 180 miljoonaa Tanskan kruunua eli noin 24 miljoonaa euroa. Ostimme kohteen yhdessä norjalaisten Reitan Groupin ja Oslon eläkerahaston yhteisen kiinteistösiijoitusyhtiön kanssa. Rahaston omistusosuus kohteesta on 51 %.

Rahaston kvartaalituotto

Rahaston tuotto eli NAV-muutos oli selvästi positiivinen. Valuuttojen liikkeiden jäätyä malliksi tuli normaalin vuokratuoton päälle mallilista arvonnousua rahastomme viimeisimmästä sijoituksesta (ks. yllä).

Lähteet: * Jones Lang LaSalle, EMEA Office Capital Markets, 1 October 2020
** Pangea Property Partners, Monthly report October 2020

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.

SUJOITUSPOLITIikka

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 30.9.2020

Rahaston kiinteistövarallisuus	331 milj. euroa
Vuokrasopimusten keskipituus (WAULT)	8,7 vuotta
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä	46
Kiinteistöjen alkutuotto	6,3 %
Kiinteistöjen oman pääoman tuotto*	9,0 %
Rahaston lainoitusaste (LTV)	27 %
Kiinteistösalkun lainoitusaste**	53,0 %
Sitoutumaton käteinen	n. 7,5 milj. euroa
Jaksotetut hankintakulut (% NAV:sta)	3,8 milj. euroa (2,2 %)
Valuuttakurssivaikutus kvartaalilla	n. -0,4 %

* "Funds From Operations": kassavirta ennen lainan lyhennyistä

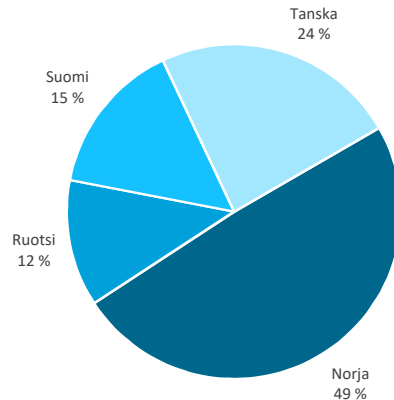
**Sisältää vähemmistöomisteisten yhtiöiden velat, pl. käteinen

TUOTTOKEHITYS*

	Toiminnan alusta	Toiminnan alusta p.a.	2017	2018	2019	Q1/2020	Q2/2020	Q3/2020
R-sarja	16,73 %	4,51 %	5,47 %	6,86 %	7,37 %	-7,50 %	2,94 %	2,36 %
A-sarja	21,17 %	4,50 %	5,99 %	7,47 %	7,91 %	-7,36 %	3,08 %	2,52 %
T-sarja	22,46 %	4,75 %	6,23 %	7,75 %	8,17 %	-7,29 %	3,15 %	2,59 %
I-sarja	23,62 %	4,97 %	6,47 %	7,99 %	8,36 %	-7,23 %	3,21 %	2,66 %

*Tuottoluvut sisältävät vuosittain maksettavan tuotto-osuuden

KIINTEISTÖVARALLISUUDEN MAAJAKAUMA



UB Rahastoyhtiö Oy
Aleksanterinkatu 21
00100 Helsinki

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 vastata sen sisältämien tietojen mahdollisista virheistä tai puutteista. Ennen sijoituspäätöksen tekemistä tulee sijoittajan perehtyä rahastokohdittaiseen 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. Rahastosiirtämiseen 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.