



Kvartaalikatsaus Q3 2021

UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt



TAVOITTEET JA STRATEGIA

Rahaston varat sijoitetaan suoraan tai välillisesti Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa pohjoismaisten kiinteistömarkkinoiden tuotto pitkällä aikavälillä. Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa pohjoismaista hajautusta ja tavoittelee vakaata tuottoa. Tavoitetuotto sijoittajalle on 7–9 %.

RISKI-TUOTTOPROFIILI

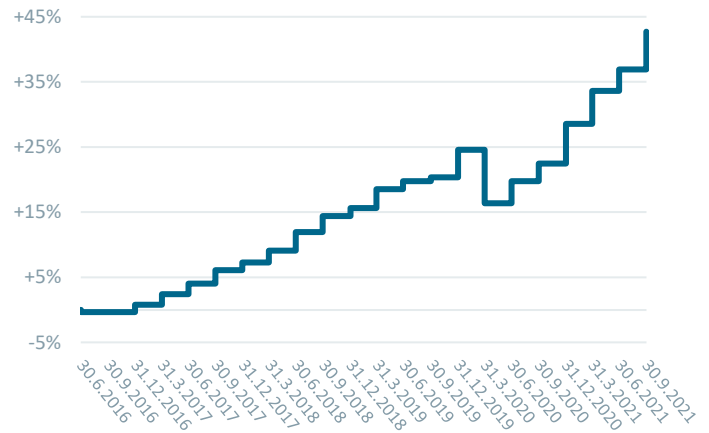
Pienempi riski

Suurempi riski



RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)

(tuotto-osuudella oikaistu)



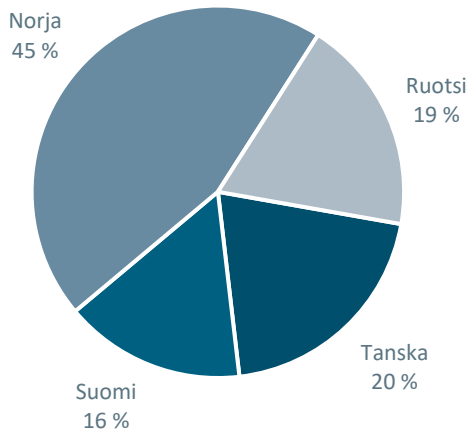
RAHASTON TUNNUSLUKUJA

Koko (NAV) 1.10.2021	241,4 MEUR	Kiinteistöjen alkutuotto	6,1 %
Vuokrasopimusten keskipituus	8,0 vuotta	Kiinteistöjen oman pääoman tuotto*	8,7 %
Kiinteistökohteiden lukumäärä	43	Rahaston lainoitusaste	23 %
Kiinteistövarallisuus	339 MEUR	Kiinteistösalkun lainoitusaste**	49 %
Jaksotetut hankintakulut (% NAV:sta)	1,7 %	Valuuttakurssin vaikutus kvartaalilla	+0,1 %

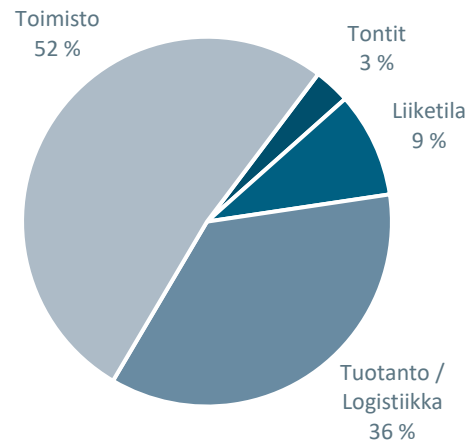
* "Funds from operations": kassavirta ennen lainan lyhennystä

** Pl. käteinen, sisältää myös vähemmistöomisteisten yhtiöiden velat

MAAJAKAUMA (KIINTEISTÖVARALLISUUDESTA)



KIINTEISTÖTYYPPIJAKAUMA (KIINTEISTÖVARALLISUUDESTA)



Pohjoismainen kiinteistömarkkina

Pohjoismaisen kiinteistömarkkinan ennustetaan saavuttavan vuonna 2021 ennätysmäinen volyymi Ruotsin markkinoiden vetämänä. Vuosi 2019, joka on tähänastinen ennätysvuosi, oli volyymiltaan noin 45 miljardia. Tälle vuodelle odotetaan yli 30 %:n lisäystä, mikä tarkoittaa 60:tä miljardia euroa. Vaikka suuret portfoliokaupat ovat lisänneet volyymia, on kauppojen lukumäärä myös nousussa, mikä osaltaan lisää kiinteistömarkkinan likvidiyyttä ja luo kiinteistösijoittajille erinomaisia mahdollisuuksia.

Huomattavaa on, että logistiikkakiinteistöjen – erityisesti niin kutsutun ”last-mile” logistiikan eli kaupunkien läheisyydessä sijaitsevien logistiikkakeskusten – suosio ympäri Eurooppaa on kasvanut räjähdysmäisesti viimeisten neljän vuoden aikana, ja tuottovaatimukset ovatkin kyseisellä kiinteistötyypillä painuneet prime-toimistokiinteistöjen tasolle.*

Inflaatio on ottanut lisää tuulta alleen ja Pohjoismaissa on nähty nyt reilusti yli pitkän aikavälin tavoitteen eli yli 2 %:n olevia vuosittaisia inflaatiolukemia (Norja 4,1 %, Ruotsi 2,8 %, Tanska 2,2 %, Suomi 2,5 %).** Kiihtynyt inflaatio tulee indeksoinnin kautta näkymään myös vuokrissa.

Rahaston toiminta kolmannella kvartaalilla

Kolmannen kvartaalin merkittävin tapahtuma oli, kun rahasto divestoi seitsemän kiinteistöä yhteensä arvoltaan 96 miljoonaa euroa norjalaisen Reitan-vähittäiskauppaketjun kiinteistösijoitusyhtiölle RELOGille. Kiinteistöistä kolme sijaitsee Ruotsissa, kaksi Norjassa, yksi Tanskassa ja yksi Suomessa. Kyseisen kokonaisuuden vuosituotto (IRR) rahastolle oli euromääräisenä noin 18 prosenttia. Hankintoja rahasto teki kaksi kappaletta, joista toinen sijaitsee Tanskan Koldingissa – niin sanotun logistisen kolmion keskipisteessä – ja on vuokrattu muun muassa painokoneita valmistavalle Tresu A/S:lle. Kiinteistö on tyypiltään logistiikkaa ja tuotannollista tilaa. Toinen sijoituksista tehtiin Oslossa sijaitsevaan toimistokiinteistöön, jossa vuokralaisena on suuri korttimaksuliikenteeseen erikoistunut Nets A/S. Molemmissa kohteissa oli hankintahetkellä vähintään kymmenen vuoden vuokrasopimuspituudet.

Rahaston sijoitusputki näyttää tällä hetkellä lupaavalta ja katsausta kirjoitettaessa meillä on jo suurin osa RELOG-kaupasta vapautuneesta pääomasta korvamerkittynä kohteisiin, joihin olemme sitoutuneet yksinoikeudella ja joiden hankintaprosessit ovat käynnissä.

Jarkko Lehtosen siirryttyä toisen yrityksen palvelukseen, rahaston uutena päävastuullisena salkunhoitajana jatkaa Jaakko Onali, joka on toiminut samaisessa salkunhoitotiimissä yli viisi vuotta. Lisäksi salkunhoitotiimiin liittyi analyttikko Emil Selin.

Rahaston tuotto Q3/2021

Rahaston korkea tuotto selittyy pääosin edellä mainitulla seitsemän kiinteistön kokonaisuuden kaupalla, jonka osuus vuosineljänneksen tuotosta oli vajaa puolet. Valuutan vaikutus jäi maltilliseksi, mikä selittyy niiden nykyisellä suojaustasolla. (Yhteensä valuuttojen vaikutus oli +0,1 %.) Loppuosa vuosineljänneksen tuotosta, ennen rahaston palkkioita, muodostui rahaston kiinteistösalkun arvonnoususta (+2,0 %, pl. myydyt kohteet) ja vuokratuotosta (+1,7 %).

Jaakko Onali, salkunhoitaja

* Lähde: Pangea Monthly, Sept. 2021, Pangea Nordic Real Estate Update Sept. 2021

** Lähde: Norjan, Ruotsin, Tanskan ja Suomen tilastokeskukset, syyskuun YOY inflaatio

TUOTTOKEHITYS

	Toiminnan alusta	Toiminnan alusta p.a.	3 kk	2020	2021 YTD
R-sarja	36,64 %	7,18 %	4,85 %	2,43 %	12,11 %
A-sarja	42,30 %	6,79 %	4,98 %	3,10 %	12,51 %
T-sarja	44,16 %	7,05 %	5,03 %	3,39 %	12,70 %
I-sarja	45,85 %	7,29 %	5,09 %	3,67 %	12,87 %

TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	UB Rahastoyhtiö Oy, y-tunnus 2118101-5
Kotipaikka	Helsinki
Rahaston aloituspäivä	20.5.2016
Rahaston pääoma (GAV) 1.10.2021	311,4 Meur
Osuudenomistajien pääoma (NAV) 1.10.2021	241,4 mEUR
Vieras pääoma	70,0 mEUR
Minimisijoitus	
R-sarja	5 000 euroa
A-sarja	100 000 euroa
T-sarja	1 000 000 euroa
I-sarja	5 000 000 euroa
Osuuksien arvot	
R-sarja	112,2228
A-sarja	117,2984
T-sarja	118,8265
I-sarja	120,2611
ISIN-koodit	
R-sarja	FI4000242979
A-sarja	FI4000197793
T-sarja	FI4000189261
I-sarja	FI4000197801

KULUT

Hallinnointipalkkio	% GAV:sta
R-sarja	1,65 %
A-sarja	1,2 %
T-sarja	1,0 %
I-sarja	0,8 %
Merkintäpalkkio	
5 000 – 49 999 euroa	2 %
50 000 – 99 999 euroa	1,5 %
100 000 – 199 999 euroa	1,5 %
200 000 euroa –	1 %
Kaupankäyntipalkkio lunastuksen yhteydessä	
< 1 v	5 %
> 1 v < 3 v	1 %
> 3 v < 5 v	0,5 %
> 5 v	0 %
Tuottosidonnainen palkkio	20 % kalenterivuositaisen 7 %:n vertailutuoton ylittävästä rahaston kokonaistuotosta

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.

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