



Kvartaalikatsaus Q1 2023

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

UB Suomi Kiinteistöt

Sijoitussalkun kivijalka



TAVOITTEET JA STRATEGIA

Rahasto sijoittaa vakaan tuottopotentialin kiinteistökohteisiin Suomessa. Sijoituskohteita ovat tontit, asunnot, yhteiskunta-kiinteistöt, toimitilat, logistiikka- ja varastokiinteistöt sekä muut soveltuvat kiinteistökohteet. Sijainnissa painotetaan pääkaupunkiseutua ja kasvukeskuksia.

Laajalla hajautuksella eri kiinteistötyyppeihin pyritään pienentämään riskiä ja tarjoamaan mahdollisimman vakaa tuotto. Tavoitteena on saavuttaa kulujen jälkeen 5–7 %:n vuotuinen vuokratassavirtaan perustuva tuotto.

RISKI-TUOTTOPROFIILI

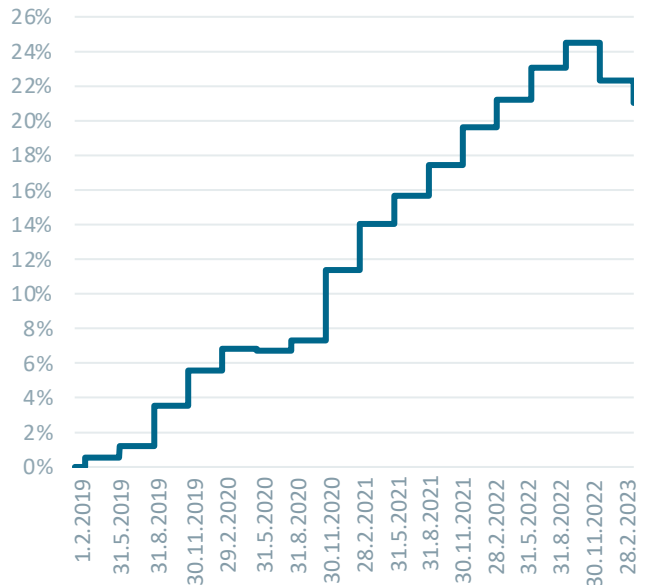


RAHASTON TUNNUSLUKUJA

Kiinteistövarallisuus	207,98 MEUR
Vuokrasopimusten keskipituus	5,7 vuotta
Kiinteistökohteiden lukumäärä	54
Jaksotetut hankintakulut (% NAV:sta)	1,4 %

RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)

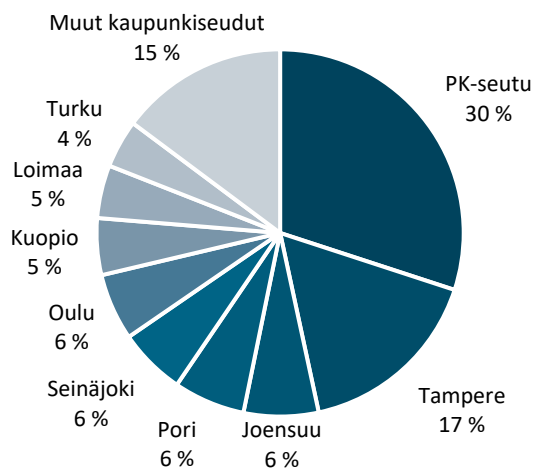
(tuotto-osuudella oikaistu)



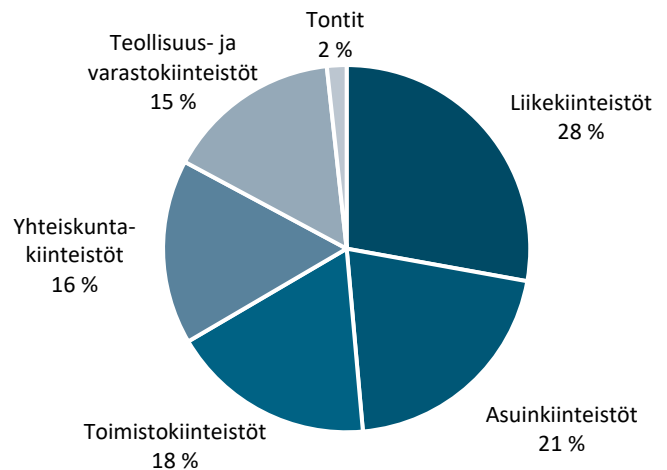
TUOTTOKEHITYS (I-sarja)

3 kk	-1,06 %
6 kk	-2,78 %
12 kk	-0,15 %
Perustamisesta 31.1.2019 lähtien	21,04 %

KIINTEISTÖJEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA



KIINTEISTÖJAKAUMA (KIINTEISTÖVARALLISUUDESTA)



SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI Q1 2023

Kiinteistötalouden instituutti KTI:n seurannan mukaan vuoden 2022 kiinteistökauppavolyymi oli noin 7,2 miljardia euroa. Kaupankäynti oli vilkkainta vuoden kahdella ensimmäisellä kvartaalilla, ja volyyymi pieneni vuoden loppua kohden. Vuosivolyymi oli kuitenkin KTI:n mittaushistorian neljänneksi korkein ja kasvoi hieman vuodesta 2021. Suosituimpia olivat asuntoportfoliot ja yhteiskuntakiinteistöt. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus kauppojen kokonaisvolyymista oli noin 48 prosenttia. Sodan syttyminen Ukrainassa, korkea inflaatio ja koko vuoden ajan noussut korkotaso vaikuttivat kiinteistömarkkinaan. Kiinteistöjen tuottovaatimuksissa tapahtui nousua erityisesti vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Tuottovaatimusten nousu kohdistui ensin matalan tuottovaatimuksen kiinteistöihin (asunnot, prime-toimitilakiinteistöt) mutta on sittemmin alkanut vaikuttaa kaikkiin kiinteistötyyppeihin.

Vuoden 2023 alku on ollut hyvin rauhallinen kiinteistötransaktiemarkkinassa. Tammi- ja helmikuun aikana transaktiiovolyymi oli vain 130 miljoonaa euroa. Asuntomarkkinat kokivat ison muutoksen vuoden 2022 loppupuolella nopeasti nousseen korkotason myötä. Selvimmin korkotason nousu näkyy asuntojen myyntipuolella, joka on hiljentynyt selvästi. Tammikuun 2023 vanhojen asuntojen kauppavolyymi oli 39 prosenttia vuoden 2022 vastaavaa ajankohtaa alhaisempi. Myös asuntojen arvostukset ovat laskeneet ja arvostusten ennustetaan jatkavan maltillista laskuaan vuoden 2023 aikana. Korkotason nousu on vaikuttanut myös muiden kuin asuinkiinteistöjen tuottovaatimuksiin. Pientä tuottovaatimusten muutosta nähdään kaikissa tilatyypeissä. Tuottovaatimusten nousu laskee kiinteistöjen arvoa.

Ulkoiset arvioitsijat vastaavat kiinteistörahastojen omaisuuden arvostamisesta käypiin arvoihin. Kiinteistöt arvioidaan rahaston arvonlaskupäivään. UB Suomi Kiinteistöjen kiinteistösalkun arvo on määritetty 28.2.2023 tilanteessa. Tuottovaatimusten nousu vaikutti myös rahaston kiinteistösalkun arvoon laskevasti. Kiinteistöjen arvonlasku selittää rahaston negatiivisen kvartaalituloksen.

Kvartaalin aikana valmistui rahaston historian suurin rakennushanke Tampereen Kalevaan. Hanke koostui kahdesta asuinkerrostalosta sekä pysäköintilaitoksesta. Asuntoja valmistui 149 ja pysäköintipaikkoja 44 kappaletta. Tällä hetkellä rahastolla ei ole käynnissä olevia rakennushankkeita, ja kaikki rahaston rakennetut kohteet tuottavat kassavirtaa. Tampereen asuntojen vuokraus aloitettiin loppukesällä 2022, ja vuokrausaste on tällä hetkellä lähes 90 prosenttia, mikä lähentelee asuntomarkkinoille tyypillistä vuokrausastetta.

Rahaston vuokrausaste on korkea. Kaikki tilatyyppit huomioon ottaen vuokrausaste on noin 94 prosenttia ja vuokrasopimusten keskipituus noin 5,7 vuotta. Asunnot pois lukien vastaava luku on noin 6,5 vuotta. Vapaana olevien tilojen osalta on nähty syksyn sekä alkuvuoden aikana entistä enemmän uudisvuokrausaktiiviteettia, ja rahaston salkunhoito uskoo lisääntyneen vuokrausaktiiviteetin johtavan vuokrasopimuksiin.

Vuoden alusta rahaston Advisory Boardiin liittyi uusi jäsen, kun SRV:ssä pitkän uran tehneestä Timo Niemisestä tuli Advisory Boardin uusi jäsen. SRV:n lisäksi Timo Niemisellä on ja on ollut useita luottamustoimia kiinteistö- ja rakennusalalla. Rahaston salkunhoitotiimi toivottaa Timon tervetulleeksi Advisory Boardiin ja uskoo, että Timon laajasta kokemuksesta on hyötyä rahastolle erityisesti rahaston kiinteistökehityshankkeissa.

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt sijoittaa vakaan tuotto potentiaalin kiinteistökohteisiin Suomessa. Sijoituskohteita ovat tontit, asunnot, yhteiskuntakiinteistöt, toimitilat, logistiikka- ja varastokiinteistöt sekä muut soveltuvat kiinteistökohteet. Sijainnissa painotetaan pääkaupunkiseutua ja kasvukeskuksia.

Laajalla hajautuksella eri kiinteistötyyppeihin pyritään pienentämään riskiä ja tarjoamaan mahdollisimman vakaa tuotto. Tavoitteena on saavuttaa kulujen jälkeen 5–7 prosentin vuotuinen vuokratassavirtaan perustuva tuotto.

Perttu Hokkanen, salkunhoitaja

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.

TUOTTOKEHITYS

	Toiminnan alusta	Toiminnan alusta p.a.	3 kk	6 kk	1 v
A-sarja	19,17 %	4,39 %	-1,18 %	-3,02 %	-0,60 %
B-sarja	20,10 %	4,59 %	-1,12 %	-2,90 %	-0,38 %
I-sarja	21,04 %	4,79 %	-1,06 %	-2,78 %	-0,15 %

TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	UB Rahastoyhtiö Oy, y-tunnus 2118101-5
Kotipaikka	Helsinki
Rahaston aloituspäivä	31.1.2019
Rahaston pääoma (GAV) 1.3.2023	228,1 MEUR
Osuudenomistajien pääoma (NAV) 1.3.2023	197,7 MEUR
Vieras pääoma	30,4 MEUR
Minimisijoitus	
A-sarja	20 000 €
B-sarja	500 000 €
I-sarja	1 500 000 €
Osuuksien arvot	
A-sarja	116,3027
B-sarja	117,1999
I-sarja	118,1169
ISIN-koodit	
A-sarja	FI4000353669
B-sarja	FI4000353677
I-sarja	FI4000353693

KULUT

Hallinnointipalkkio	
A-sarja	2,35 % (täydellä sijoitusasteella 1,175 %)
B-sarja	2,1 % (täydellä sijoitusasteella 1,05 %)
I-sarja	1,85 % (täydellä sijoitusasteella 0,925 %)
Merkintäpalkkio	
A-sarja	2,5 %
B-sarja	2,0 %
I-sarja	1,5 %
Kaupankäyntipalkkio lunastuksen yhteydessä	
< 1 v	4 %
> 1 v < 3 v	3 %
> 3 v < 5 v	2 %
> 5 v	1 %
Tuottosidonnainen palkkio	20 %:n palkkio 5 %:n vuosituoton (referenssituotto) ylittävästä tuotosta.

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.