



Kvartaalikatsaus Q4 2022

UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

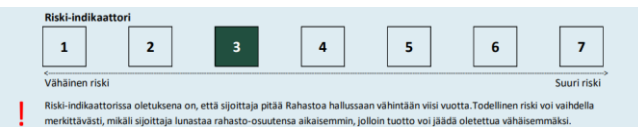


TAVOITTEET JA STRATEGIA

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

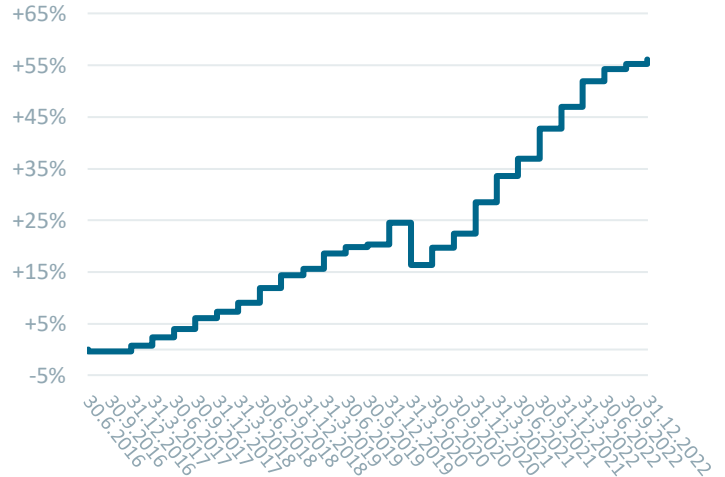
Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa pohjoismaisten kiinteistömarkkinoiden tuotto pitkällä aikavälillä. Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa pohjoismaista hajautusta ja tavoittelee vakaata tuottoa. Tavoitetuotto sijoittajalle on 7–9 %.

RISKI-TUOTTOPROFIILI



RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)

(tuotto-osuudella oikaistu)



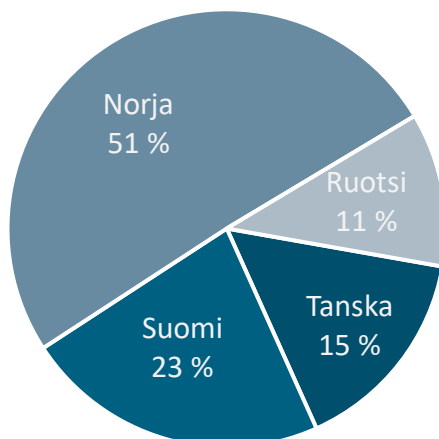
RAHASTON TUNNUSLUKUJA

Kiinteistövarallisuus	528 MEUR	Kiinteistöjen alkutuotto	6,2 %
Vuokrasopimusten keskipituus	7,6 vuotta	Kiinteistöjen oman pääoman tuotto*	7,4 %
Sijoituskohteiden lukumäärä	30	Rahaston lainoitusaste	33 %
Jaksotetut hankintakulut (% NAV:sta)	1,6 %	Kiinteistösalkun lainoitusaste**	50 %

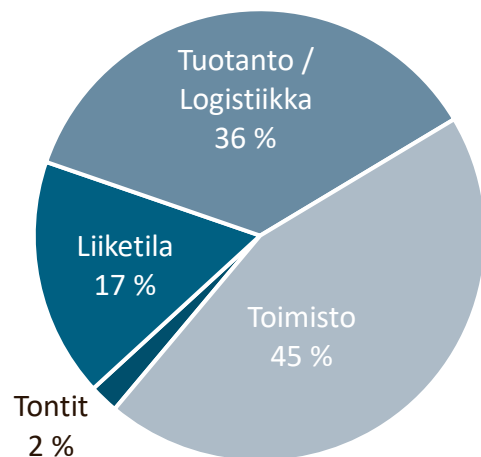
* "Funds from operations": kassavirta ennen lainan lyhennystä

** PI. käteinen, sisältää myös vähemmistöomisteisten yhtiöiden velat

MAAJAKAUMA (KIINTEISTÖVARALLISUUDESTA)



KIINTEISTÖTYYPPIJAKAUMA (KIINTEISTÖVARALLISUUDESTA)



Pohjoismaat - yhtenäinen markkina, vai onko sittenkään?

Vuosi 2022 saatiin vihdoin päätökseen. Toivotaan, että alkanut vuosi 2023 tuo tullessaan rauhan Ukrainaan ja samalla valoisimmat talouden näkymät. Sijoittajan näkökulmasta varmasti suurin muutos taloudessa vuonna 2022 oli nouseva inflaatio, jota seurasi nopea korkojen nousu. Kiinteistöt ovat perinteisesti tarjonneet inflaatiosuojaa, ja tämä pitää paikkansa edelleen. Korkojen nousu on sen sijaan vaikuttanut vastakkaiseen suuntaan, eli vaikka kiinteistöjen arvot ovat nousseet inflaation mukana, on korkojen nousu johtanut tuottovaateiden nousuun, mikä on vuorostaan laskenut kiinteistöjen arvoja. Käytännössä useimmat kiinteistösijoittajat ovat olleet näiden kahden elementin armoilla kiinteistöjen arvonmuutoksissa. Pieniä eroja tuotoissa on voinut syntyä lähinnä kiinteistösegmenttien ja maantieteellisten alueiden sekä tuottovaatimusten lähtötasojen välillä. Korkeamman tuoton kohteet ovat olleet matalan tuoton kohteita paremmin suojassa tuottovaatimusten nousulta.

Talouden epävarmuustekijöistä johtuen pohjoismainen kiinteistömarkkina jäi transaktiovolyymillä mitattuna odotetusti jälkeen edellisvuodesta. Pudotusta tuli -33 %. Lukumääräisesti kauppoja tehtiin puolestaan 16 % vähemmän. On kuitenkin hyvä huomata, että transaktiovolyymi oli silti historian toiseksi korkein pitkälti vahvan alkuvuoden saattelemana.

Oli mielenkiintoista havaita, kuinka Pohjoismaiden kiinteistömarkkinat kehittyivät toisistaan poikkeavalla tavalla vuoden 2022 aikana. Ruotsin velkaantunut kiinteistömarkkina oli kovassa turbulenssissa, kun taas naapurimaa Norjassa kiinteistömarkkinoilla ei koettu vastaavaa. Mielestämme tämä selittyy pitkälti korkoympäristön kehityksellä. Norjassa markkina on tottunut siihen, että rahalla on hinta, eivätkä positiiviset korot ole uusi asia. Norjassa viiden vuoden swap-korko on noussut vuoden 2019 tasolta noin prosenttiyksikön, kun taas Ruotsissa ja euroalueella korot ovat nousseet noin 2,5 %-yks. Muutos korkoympäristössä on siis Norjassa ollut selvästi pienempi, minkä johdosta paineet kiinteistöjen arvonlaskulle ovat olleet rajalliset. Tämän lisäksi Norjan kiinteistömarkkinaa on tukenut erityisesti norjalaisen öljyn ja kaasun kysyntä. Samalla inflaatio on pysytellyt Pohjoismaiden matalimpana.

Näkemyksemme mukaan UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt -rahaston sijoitusten nykyinen allokaatio antaa hyvät eväät myös kuluvalle vuodelle. Uskomme, että kiinteistömarkkina tulee hiljalleen palautumaan, kunhan sijoittajat hyväksyvät korkomarkkinoiden realiteetit. Tarkoituksena on jatkaa kiinteistöjen hankintoja salkkuun. Näemme houkuttelevana erityisesti Tanskan ja hiljalleen myös Ruotsin markkinan. Olemme myös tunnistaneeet mahdollisuuksia allokoida pääomia uudelleen tuottavampiin kohteisiin. Näitä mahdollisuuksia pyrimme toteuttamaan markkinan salliessa.

Rahaston toiminta vuoden neljännellä kvartaalilla

Rahaston viimeisellä kvartaalilla rahasto hankki yhden uuden kohteen Tanskasta, Kööpenhaminan pohjoispuolelta. Kyseessä on toimistokiinteistö, jonka vuokralaisena on life-science alalla toimiva, vakavarainen yhtiö. Huomionarvoista on, että vaikka kiinteistö luokitellaan toimistoksi, on puolet pinta-alasta laboratorikäytössä. Kauppa tehtiin niin kutsutulla ”sale and lease back” -järjestelyllä, jossa omistaja myi kiinteistön rahastolle jääden itse vuokralaiseksi 12 vuoden vuokrasopimuksella. Vuokrasopimus on triple net -tyyppinen, mikä tarkoittaa, että vuokralainen vastaa täysin kiinteistön ylläpidosta sopimusaikana. Rahasto jatkoi kiinteistöjen ympäristösertifiointeja ja saavutti historiansa ensimmäisen Excellent-tasoisen Breeam-sertifikaatin*. Sertifiointien lisäksi työn alla on useampi energiansäästöinvestointi, joiden tulokset tulevat näkymään suoraan kiinteistöjen arvoissa ja kassavirtatuotoissa tulevina vuosina.

Jaakko Onali & Mikko Hentinen

Salkunhoitajat

Lähde: Colliers Research Monthly, January

*Breeam (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method), Euroopan yleisimmin käytetty ympäristösertifiointijärjestelmä.

Rahaston tuotto Q4/2022

Maahajautuksen hyödyt tulivat esille totuttuun tapaan myös vuoden 2022 viimeisellä kvartaalilla. Erityisesti Ruotsissa, mutta myös Suomessa ja Tanskassa, kiinteistöjen arvot jatkoivat laskuaan, kun taas Norjassa kiinteistöjen arvot olivat jopa hienoisessa nousussa.

Huomionarvoisena tapahtumana onnistuimme allekirjoittamaan Norjassa vuokrasopimusliitteen, jossa sitouduimme maksamaan vuokralaiselle kohtuullisen investoinnin, mutta kompensationsa tästä, vuokrasopimusta pidennettiin vastaavasti 6 vuodella (9 vuodesta 15 vuoteen). Investointi huomioiden vuokrasopimuksen pidentämisellä oli noin 10 %:n positiivinen vaikutus kiinteistön arvoon. Tämän toimenpiteen ansiosta salkkutason negatiivinen arvonmuutos vuoden viimeisellä kvartaalilla jäi varsin maltilliseksi. Tuottokomponentit ovat kuvattu alla.

TUOTON MUODOSTUMINEN Q4-2022**

Nettokassavirta	1,2 %
Korkosuojaukset	0,0 %
Valuutan ja sen suojauksen vaikutus	0,1 %
Realisoitunut myyntivoitto	0,0 %
Arvonmuutokset	-0,3 %
Rahaston kulut	-0,4 %
Yhteensä keskimäärin	0,6 %

** Suuntaa-antava laskelma tuottokomponenteista. Arvio perustuu rahastoyhtiön ja salkunhoidon sisäisiin laskelmiin ja lopullinen tuotto voi poiketa esitetystä arviosta.

TUOTTOKEHITYS

	3 kk	Toiminnan alusta p.a.	2020	2021	2022
R-sarja	0,35 %	7,32 %	2,43 %	15,79 %	6,49 %
A-sarja	0,55 %	7,08 %	3,05 %	16,35 %	7,12 %
T-sarja	0,62 %	7,34 %	3,34 %	16,59 %	7,40 %
I-sarja	0,71 %	7,58 %	3,61 %	16,84 %	7,69 %

TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	UB Rahastoyhtiö Oy, y-tunnus 2118101-5
Kotipaikka	Helsinki
Rahaston aloituspäivä	20.5.2016
Rahaston kokonaisvarat (GAV) 1.1.2023	484,8 MEUR
Osuudenomistajien pääoma (NAV) 1.1.2023	328,1 MEUR
Vieras pääoma	156,7MEUR
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	116,0417
A-sarja	122,2029
T-sarja	124,1608
I-sarja	126,0726
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.