



Kvartaalikatsaus Q2 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

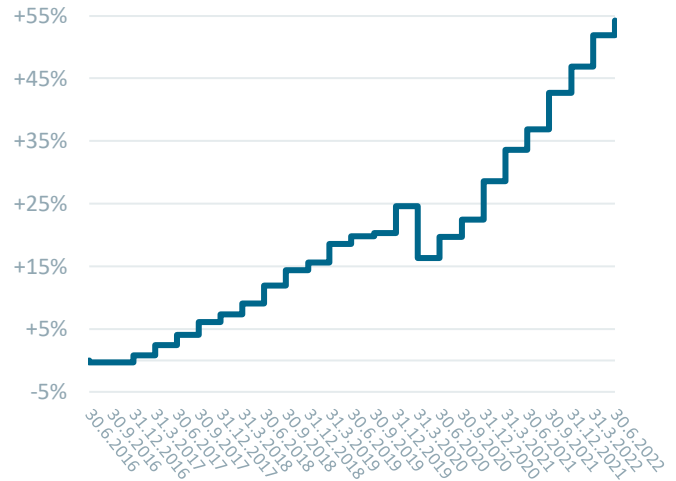
Pienempi riski

Suurempi riski



RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)

(tuotto-osuudella oikaistu)



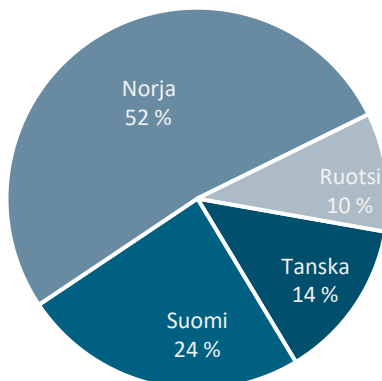
RAHASTON TUNNUSLUKUJA

Kiinteistövarallisuus	499 MEUR	Kiinteistöjen alkutuotto	6,1 %
Vuokrasopimusten keskipituus	6,6 vuotta	Kiinteistöjen oman pääoman tuotto*	8,0 %
Sijoituskohteiden lukumäärä	28	Rahaston lainoitusaste	35 %
Jaksotetut hankintakulut (% NAV:sta)	1,8 %	Kiinteistösalkun lainoitusaste**	51 %

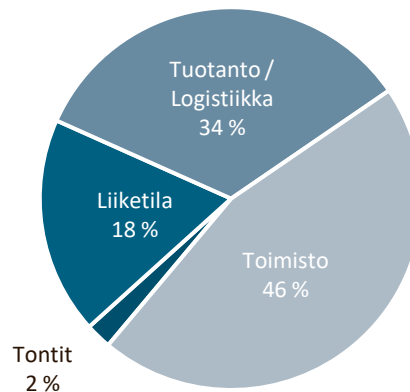
* "Funds from operations": kassavirta ennen lainan lyhennystä

** PI. käteinen, sisältää myös vähemmistöomisteisten yhtiöiden velat

MAAJAKAUMA (KIINTEISTÖVARALLISUUDESTA)



KIINTEISTÖTYYPPIJAKAUMA (KIINTEISTÖVARALLISUUDESTA)



Pohjoismainen kiinteistömarkkina

Ensimmäinen vuosipuolisko on saatu pakettiin ja kiinteistömarkkinan osalta se oli aktiivinen: transaktiovolyymi oli edellisvuoden vastaavan puolikkaan tasolla (n. 30 miljardia euroa), kun taas lukumääräisesti kauppoja tehtiin 8 % enemmän.

Kiihtyvä inflaatio ja nousevat korot ovat saaneet kiinteistösijoittajat varpailleen ja hinnoittelemaan kohteitansa uudestaan. Erityisen hinnanmuutoksen uhan alla ovat niin kutsutut prime-kohteet, joiden tuottovaatimukset ovat olleet alle 4 %. Hintapyyntöjä on saatettu korjata kesken myyntiprosessien tai ne ovat saatettu laittaa kokonaan jäihin. Transaktiovolyymistä voidaan kuitenkin päätellä, että inflaatio suoja on tällä hetkellä se, mitä sijoittajat hakevat, ja siten rahaa hakeutuu kiinteistömarkkinaan edelleen runsaanlaisesti.

Rahaston toiminta vuoden toisella kvartaalilla

Toisen kvartaalin aikana rahasto hankki omistukseensa yhden uuden Oslossa sijaitsevan sijoituskohteen, joka koostui neljästä eri toimisto-/kevyen teollisuuden rakennuksesta. Kohteessa on jonkin verran kehittymismahdollisuuksia liittyen pääosin tilojen muuntamiseen sekä ehostamiseen. Kauppahinta oli hieman alle 90 miljoonaa euroa, ja rahaston omistusosuus kohteesta on 51 %. Rahasto myi myös yhden kohteen Ruotsissa strategiansa mukaisesti, sillä kohteen tuottovaatimus oli laskenut matalaksi (alle 4 %), eikä se näin ollen ei täyttänyt rahaston tuottotavoitteita. Myydyn kohteen vuosituotto (IRR) oli euromääräisenä vain hieman alle 20 %. Jälkeenpäin arvioituna myynnin ajoitus näyttää osuneen varsin nappiin, kun mietitään aikaisemmin mainittujen alhaisten tuottovaateiden kiinteistöjen mahdollisen negatiivisen arvonekehityksen riskiä ja yleistä markkinatunnelmaa. Samalla alhaisella tuottovaatimuksella myynti nykyisessä markkinassa kuvaa myös rahaston kohteiden laatua sekä kohtuullista vuokratasoa. Tällainen mahdollistaa myös indeksoinnit korkeammassa inflaatioympäristössä – ominaisuus, josta sijoittajat vaikuttavat olevan tällä hetkellä valmiita maksamaan preemiota.

Vastuullisuusasiat ovat entistä enemmän pinnalla ja rahastomme jatkaakin energiaparannushankkeita sekä BREEAM-ympäristösertifikaattien hakemista useille kohteille. Näillä hankkeilla näemme tulevaisuudessa saavutettavan hyötyjä muun muassa pienentyneiden energiakustannusten sekä madaltuneen vuokratarvian muodossa, sillä käyttäjät toivovat vastuullisuusasioiden olevan kunnossa toimitiloissaan. Koska kohteidemme vuokratulot vastaavat pääosin ylläpitokustannuksista, olemme luoneet investointimallin, jonka avulla taloudellinen yhtälö on osapuolille kannattava. Omistajan näkökulmasta, alemmat ylläpitokustannukset mahdollistavat pidemmällä aikavälillä korkeamman pääomavuokran. Näin ollen esimerkiksi vuokrien inflaatiokorotukset on mahdollista viedä vuokriin täysimääräisinä, ilman että tilakustannukset nousevat vuokratulolle kohtuuttomiksi.

Rahaston tuotto Q2/2022

Avaamme aiempien kvartaalien mukaisesti rahaston tuoton muodostumisen, joka on kuvattu alla olevassa taulukossa. Nostaisimme kolmena merkittävimpanä asiana seuraavat tekijät: Valuutan vaikutus, joka vähensi rahaston tuottoa noin prosenttiyksikön verran. Norjan ja Ruotsin kruunut heikkenivät runsaasti kvartaalin aikana, mutta 60 % suojauksen ansiosta vaikutus jäi pienemmäksi. Toisena edellä mainitun Ruotsin kohteen myynnistä realisoitunut myyntivoitto nosti rahaston tuottoa 0,5 %-yks. Myydyn kohteen oman pääoman määrä oli reilusti alle 10 miljoonaa, mutta vaikutus oli siitä huolimatta suurehko. Lisäksi arvonne muutokset vaikuttivat rahaston nettoarvon nousuun 0,9 %-yks., mikä kertoo, että kiinteistöjen arvot muuttuivat 0,7 %. Puhutaan siis maltillisesta noususta. Vaikutus tuli pääosin inflaation muutoksesta tai kvartaalin aikana tehdyistä indeksikorotuksista.

Jaakko Onali & Mikko Hentinen

Salkunhoitajat

* Lähde: Pangea Monthly, July 2022

TUOTON MUODOSTUMINEN Q2-2022**

Nettokassavirta	1,5 %
Korkosuojaukset	0,4 %
Valuutan ja sen suojauksen vaikutus	-1,0 %
Realisoitunut myyntivoitto	0,5 %
Arvonne muutokset	0,9 %
Rahaston kulut	-0,5 %
Yhteensä keskimäärin	1,7 %

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

TUOTTOKEHITYS

	Vuoden alusta	Toiminnan alusta p.a.	3 kk	2020	2021
R-sarja	5,37 %	7,78 %	1,55 %	2,43 %	15,79 %
A-sarja	5,64 %	7,41 %	1,68 %	3,05 %	16,35 %
T-sarja	5,70 %	7,65 %	1,68 %	3,34 %	16,59 %
I-sarja	5,89 %	7,90 %	1,80 %	3,61 %	16,84 %

TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	UB Rahastoyhtiö Oy, y-tunnus 2118101-5
Kotipaikka	Helsinki
Rahaston aloituspäivä	20.5.2016
Rahaston pääoma (GAV) 1.7.2022	459,6 MEUR
Osuudenomistajien pääoma (NAV) 1.7.2022	307,0 MEUR
Vieras pääoma	152,6 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	114,9734
A-sarja	120,6659
T-sarja	122,3512
I-sarja	124,1262
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.