



UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt on liike- ja toimitilakiinteistöihin sijoittava rahasto

PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja:	Jarkko Lehtonen
Osuuksien arvot:	107,7780 (R-sarja) 111,5463 (A-sarja) 112,5058 (T-sarja) 113,3631 (I-sarja)
Rahaston koko MEUR:	170,5 milj. (NAV 31.12.2019) 229,6 milj. (GAV 31.12.2019) 188,8 milj. (NAV 2.1.2020) 247,8 milj. (GAV 2.1.2020)
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 omistusaika 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 % kalenterivuositaisen 7 %:n vertailutuoton ylittävästä rahaston kokonaistuotosta

SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

Pohjoismainen kiinteistömarkkina

Vuosi 2019 oli ennätysvilkas pohjoismaisilla transaktiemarkkinoilla ja kauppoja toteutui jopa 45 miljardin euron arvosta. Kasvun ajurina oli tällä kertaa Ruotsi, jossa kauppavolyymi kasvoi 48 % edellisvuodesta. Norjassa kauppoja oli niin ikään hieman edellisvuotta enemmän. Sitä vastoin Suomessa (-22 %) ja Tanskassa (-24 %) kauppojen arvoilla mitattu vaihdanta laski.* Alkanut vuosi 2020 ei näyttäisi tuovan merkittäviä muutoksia kiinteistöihin kohdistuvalle sijoittajakysynnälle.

Suomessa pääomavirta kiinteistöihin sijoitaviin erikoissijoitusrahastoihin on jatkunut tasaisen vahvana. Suomen Pankin selvityksen mukaan suomalaisissa avoimissa kiinteistöihin sijoittavissa erikoissijoitusrahastoissa on jo yli 7 miljardin euron edestä kiinteistöjä.**

Rahaston sijoitukset neljännellä vuosineljänneksellä

Vuoden 2019 neljännellä vuosineljänneksellä teimme merkittävän sijoituksen Norjaan Ålesundissa sijaitsevaan uudehkoon, noin 39 000 neliön toimistokiinteistöön, jossa vuokralaisina on useita meriteollisuuden yrityksiä. Kiinteistö on arvoltaan noin 105 miljoonaa euroa. Rahastomme osti kohteesta 30 prosentin osuuden.

Lisäksi saimme toteutettua jo alkuvuonna allekirjoitetun ostosopimuksen Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyydessä sijaitsevasta tontista, jonka rahasto vuokrasi 10 vuoden vuokrasopimuksella lentokenttäparkkioperaattorille. Sijoituksen arvo oli noin 11 miljoonaa euroa ja sen alkutuotoksi muodostui 5,9 %.

Lisäsimme omistustamme myös kahdessa salkkumme kohteessa ja myimme osuutemme Tanskasta Kööpenhaminan lentokentän kohteesta. Myyty sijoitus oli kooltaan pieni, noin 700 000 euroa, eikä sen pitämistä salkussamme nähty enää tarkoituksenmukaisena. Sijoituksen IRR:ksi muodostui 9,1 %.

Pääsimme myös loppuvuoden aikana aiesopimuksiin neljän kiinteistön ostamisesta. Kohteista kaksi sijaitsee Tanskassa ja kaksi Suomessa pääkaupunkiseudulla. Suomen kohteet ovat rakennushankkeita.

Rahaston kvartaalituotto

Rahaston kvartaalituottoa nosti paitsi vahvistuneet kruunut (+0,6 %) myös kiinteistösalkun arvonnousu (+ 1,6 %). Kiinteistöjen arvonnousu johtui pääosin vuokrasopimusten vuosittaisten indeksikorotusten vaikutuksesta valuaatioihin. Salkun ns. alkutuotto ei laskenut näiden muutosten myötä.

Lähteet: * Pangea Property Partners, Monthly report January 2020
** Finanssivalvonnan lehdistötiedote 18.9.2019

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.

SIJOITUSPOLITIikka

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 31.12.2019

Rahaston kiinteistövarallisuus	313 milj. euroa
Vuokrasopimusten keskipituus (WAULT)	8,8 vuotta
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä	42
Kiinteistöjen alkutuotto	6,4 %
Kiinteistöjen oman pääoman tuotto*	9,0 %
Rahaston lainoitusaste (LTV)	26 %
Kiinteistösalkun lainoitusaste**	54 %
Sitoutumaton käteinen	7 milj. euroa
Jaksotetut hankintakulut (% NAVsta)	3,7 milj. euroa (2,2 %)
Valuuttakurssivaikutus kvartaalilla	n. +0,6 %

* "Funds From Operations": kassavirta ennen lainan lyhennystä

**Sisältää vähemmistöomisteisten yhtiöiden velat, pl. käteinen

TUOTTOKEHITYS*

	Toiminnan alusta	Toiminnan alusta p.a.	2017	2018	2019	Q2/2019	Q3/2019	Q4/2019
R-sarja	19,41 %	6,65 %	5,47 %	6,86 %	7,37 %	0,86 %	0,17 %	3,79 %
A-sarja	23,39 %	5,98 %	5,99 %	7,47 %	7,91 %	1,00 %	0,35 %	3,82 %
T-sarja	24,45 %	6,23 %	6,23 %	7,75 %	8,17 %	1,04 %	0,38 %	3,94 %
I-sarja	25,38 %	6,45 %	6,47 %	7,99 %	8,36 %	1,10 %	0,51 %	3,87 %

*Tuottoluvut sisältävät vuosittain maksettavan tuotto-osuuden

KIINTEISTÖVARALLISUUDEN MAAJAKAUMA

