



## Kvartaalikatsaus Q1 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

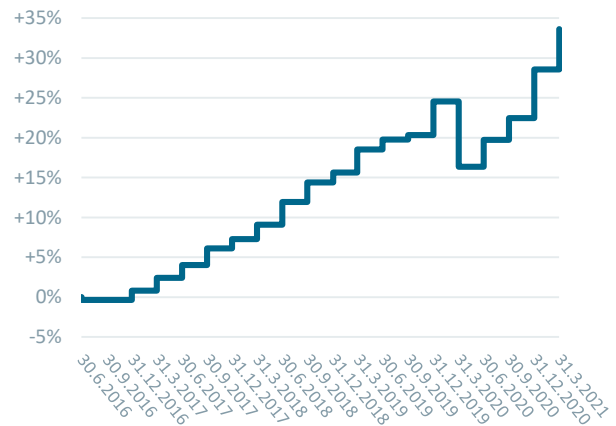
Pienempi riski

Suurempi riski



### RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)

(tuotto-osuudella oikaistu)



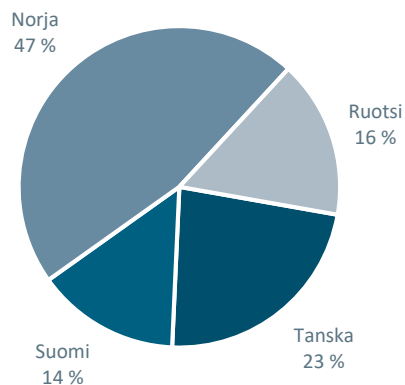
### RAHASTON TUNNUSLUKUJA

Koko (NAV)	202,8 MEUR	Kiinteistöjen alkutuotto	6,3 %
Vuokrasopimusten keskipituus	8,6 vuotta	Kiinteistöjen oman pääoman tuotto*	8,6 %
Kiinteistökohteiden lukumäärä	46	Rahaston lainoitusaste	28 %
Kiinteistövarallisuus	360 MEUR	Kiinteistösalkun lainoitusaste**	50 %
Jaksotetut hankintakulut (% NAV:sta)	1,8 %	Valuuttakurssin vaikutus kvartaalilla	+1,1 %

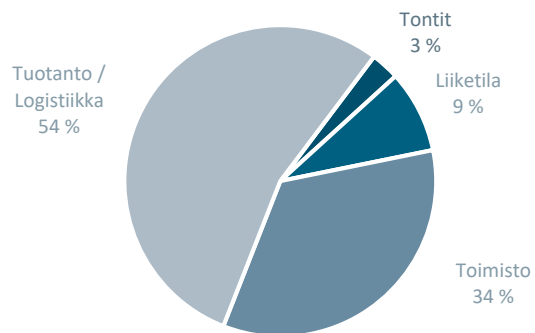
\* "Funds from operations": kassavirta ennen lainan lyhennystä

\*\* Pl. käteinen, sisältää myös vähemmistöomisteisten yhtiöiden velat

### MAANTIETEELLINEN JAKAUMA (KIINTEISTÖVARALLISUUDESTA)



### KIINTEISTÖJAKAUMA (KIINTEISTÖVARALLISUUDESTA)



## SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI Q1 2021

### Pohjoismainen kiinteistömarkkina

Pohjoismaisella transaktiokannalla vuosi alkoi vilkkaasti ylittäen jopa hieman edellisen vuoden tason 9,1 mrd. euron volyymilla. Kovinta kasvu oli Tanskassa (+70 %), Ruotsissa (+14 %) ja Norjassa (+11 %). Suomessa sen sijaan volyyymi tippui jopa 62 %, tosin vertailukvartaali 2020 oli historiallisen vilkas.

Vuokramarkkinoilla näkymät toimistupuolella ovat hieman epäyhtenäiset: Ruotsissa vuokrien odotetaan lievästi laskevan tuottovaatimusten pysyessä ennallaan, Norjassa toimistovuokrissa nähdään nousupainetta ja vastaavasti myös tuottovaateen laskua on odotettavissa prime-toimistoissa. Suomessa ja Tanskassa tilanteen odotetaan pysyvän edellisuosien tasolla.\*

### Rahaston sijoitukset ensimmäisellä kvartaalilla

Rahasto ei tehnyt ensimmäisellä kvartaalilla uusia sijoituksia. Salkunhoito tutki useita sijoitusmahdollisuuksia ja kaksi näistä toteutuu toisen kvartaalin puolella.

Rahasto divestoi yhden kiinteistön Norjasta: Oslo Haslen kaupunginosassa sijaitsevan lähiostoskeskuksen. Sijoituksen IRR Norjan kruunuissa oli 12 % ja euroissa laskettuna 7 %. Myyntipäätös tehtiin saatuumme hyvän tarjouksen kohteesta ja koska kohteen aktiivinen kehittäminen (ehostus ja vuokralaistarjonnan parantaminen) oli saatu valmiiksi koronavuoden aikana. Lisäksi rahastolla oli kaksi kohdetta myyntiprosessissa kvartaalin päättyessä.

### Rahaston tuotto Q1/2021

Rahaston NAV-muutos päättyneellä kvartaalilla oli korkea, mihin vaikutti osaltaan Norjan kruunun vahvistuminen suhteessa euroon (yhteensä valuuttojen vaikutus oli +1,1 %) ja rahastomme kiinteistösalkun arvonnousu (+2,4 %). Vaihdoimme rahaston kiinteistönarvioitsijaa Newsecistä JLL:ään Q1 aikana, arviointialan sisäisen ohjeistuksen mukaisesti. Kiinteistösalkkumme on nyt siis arvioitu tuoreiden silmäparien läpi.

### Jarkko Lehtonen, salkunhoitaja

\* Lähde: Pangea Monthly, April 2021

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	2019	2020
R-sarja	27,58 %	6,27 %	4,28 %	7,41 %	2,43 %
A-sarja	32,67 %	5,98 %	4,41 %	7,95 %	3,10 %
T-sarja	34,25 %	6,24 %	4,46 %	8,21 %	3,39 %
I-sarja	35,69 %	6,47 %	4,52 %	8,41 %	3,67 %

## TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	UB Rahastoyhtiö Oy, y-tunnus 2118101-5
Kotipaikka	Helsinki
Rahaston aloituspäivä	20.5.2016
Rahaston pääoma (GAV)	280,6 mEUR
Osuudenomistajien pääoma (NAV)	202,8 mEUR
Vieras pääoma	77,7 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	109,4509
A-sarja	114,1209
T-sarja	115,4827
I-sarja	116,7465
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](http://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.