UB Pohjois-Amerikka REIT | Kuukausiraportti | Helmikuu 2024

Kaikki tuottoluvut ja arvonkehitys on laskettu rahaston K-sarjan arvoista

RAHASTON SIJOITUSSTRATEGIA

Rahasto sijoittaa varansa pääosin pohjoisamerikkalaisiin listattuihin kiinteistösijoitusosakkeisiin. Merkittävä osa Rahaston sijoituksista kohdistuu yhtiöihin ja rahastoihin, joilla on niin kutsuttu REIT (Real Estate Investment Trust) -status. REIT-yhtiöiden ja korkean kassavirran suosiminen mahdollistaa Rahastolle saavuttaa yleistä listattujen kiinteistöyhtiöiden kurssikehitystä tasaisempaa tuottoa alhaisemmalla riskillä. Rahaston sijoitusaste voi vaihdella 0–100 %:n välillä. Kaikki Rahaston tuotot sijoitetaan uudelleen. Rahastolla ei ole virallista vertailuindeksiä. Rahaston tuotto määräytyy sen sijoituskohteina olevien osakkeiden arvonvaihtelun perusteella. Rahaston sijoituspäätökset tehdään pitkän ajan tuottonäkymien perusteella, joten Rahaston riski-tuotto-profiili voi lyhyellä aikavälillä poiketa huomattavastikin myöhemmin kuvatusta.

RAHASTON SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

Markkinoiden odotukset keskuspankkien koronlaskuista siirtyivät helmikuussa eteenpäin inflaation hidastuessa odotettua hitaammin. Tämän seurauksena pitkät korot nousivat Atlantin molemmin puolin. Listattujen kiinteistöyhtiöiden osakekurssit ovat liikkuneet voimakkaalla (negatiivisella) korrelaatiolla suhteessa pitkiin korkoihin viime kesästä lähtien, eikä ole yllättävää, että kiinteistöyhtiöillä on ollut vaikeuksia pysyä vahvan osakemarkkinoiden tahdissa.

UB Pohjois-Amerikka REIT-rahasto nousi helmikuussa 0,5 %, mikä oli FTSE/EPRA Nareit North America -indeksiä 1,4 prosenttiyksikköä heikompi tuotto. Markkinoiden tuottoa paransivat suurten yhtiöiden, kuten Equinix ja Prologis, vahva kehitys. Meksikon REIT-markkinan kehitys jatkui vahvana sen jälkeen, kun Terrafina ilmoitti suunnitelmistaan hallinnoida kiinteistöjään jatkossa sisäisesti ja Fibra Prologis:n julkistaessa yhtiöstä konsolidointitarjouksen. Parhaat tuotot kirjasivat hotellit ja datakeskukset, toimistot ja vähittäiskaupan kiinteistöt kehittyivät heikoimmin.

RAHASTON PERUSTIETOJA

EU SFDR -luokittelu	Article 8
Valuutta	Euro
Rahaston aloituspäivä	15.12.2014
Rahaston tyyppi	Equity
Morningstar-kategoria	EAA Fund Property - Indirect North America
Morningstar-luokitus	★★★
Rahaston koko, milj. EUR	32,89

TUOTTOLUKUJA, %

1 kuukausi	0,5
Vuoden alusta	-1,9
1 vuosi	-0,4
3 vuotta. p.a.	6,3
5 vuotta, p.a.	2,5
Rahaston alusta, p.a.	4,2

KESKEISIÄ LUKUJA RAHASTON ALUSTA

Vuotuinen tuotto, % p.a.	4,2
Volatiliteetti, %	25,9
Sharpen luku	0,06
Suurin pudotus, %	-47,0

HISTORIALLINEN KEHITYS RAHASTON ALUSTA

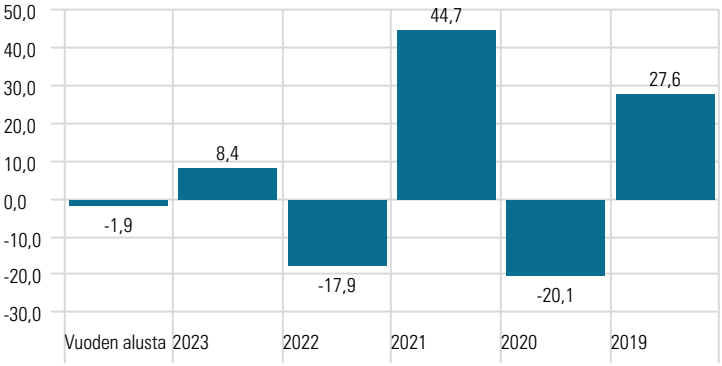


Source: Morningstar Direct

UB Pohjois-Amerikka REIT | Kuukausiraportti | Helmikuu 2024

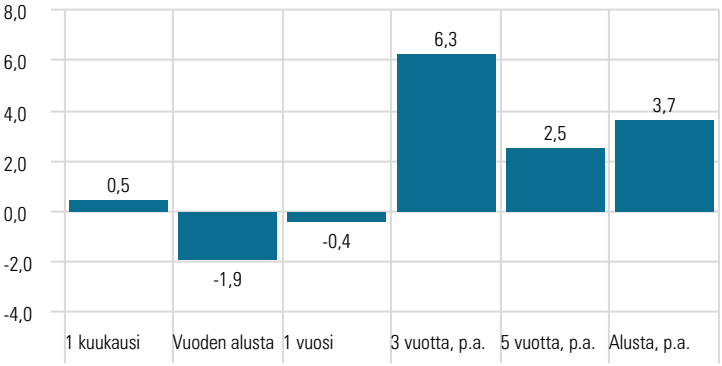
Kaikki tuottoluvut ja arvonkehitys on laskettu rahaston K-sarjan arvoista

TUOTOT KALENTERIVUOSITTAIN, %



UB North America REIT K

VUOTUISET TUOTOT, %



UB North America REIT K

KUUKAUSITUOTOT, %

	Tammi	Helmi	Maalis	Huhti	Touko	Kesä	Heinä	Elo	Syys	Loka	Marras	Joulu	Vuosi
2024	-2,4	0,5											-1,9
2023	9,5	-2,5	-5,5	-1,1	0,0	2,9	3,0	-2,3	-4,5	-6,1	7,2	9,2	8,4
2022	-4,4	-1,3	7,0	-1,0	-4,9	-6,3	10,3	-4,8	-9,0	3,6	0,8	-7,6	-17,9
2021	0,4	4,9	7,2	4,5	-0,8	5,1	4,5	1,3	-3,1	6,7	0,3	7,2	44,7
2020	1,1	-7,7	-27,1	8,9	-1,4	2,7	-1,5	-0,3	-1,6	-1,6	11,2	0,8	-20,1
2019	12,6	1,1	3,6	-0,9	-0,7	-0,4	3,7	3,0	5,1	-0,7	0,6	-1,5	27,6
2018	-5,9	-6,4	2,4	2,7	8,5	3,7	1,0	3,4	-2,6	-2,6	2,9	-9,2	-3,6
2017	-2,2	4,8	-2,4	-2,4	-5,1	1,0	-2,0	-0,9	1,3	-1,0	0,5	-0,8	-9,1
2016	-2,1	1,2	5,1	0,1	3,5	7,1	4,6	-2,1	-3,4	-2,8	2,3	4,4	18,6
2015	11,6	-1,7	3,6	-7,4	-0,4	-5,3	4,3	-8,8	2,1	8,0	3,7	-4,0	3,8
2014	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

SUURIN POSITIIVINEN VAIKUTUS TUOTTOON, 1kk

	Paino, %	Tuotto, %	Kontribuutio, %
Equinix Inc	3,1	8,0	0,25
Host Hotels & Resorts Inc	2,7	8,3	0,23
Simon Property Group Inc	3,0	7,3	0,22
Iron Mountain Inc	1,3	16,9	0,21
Digital Realty Trust Inc	4,0	4,9	0,20
FIBRA Terrafina	1,8	10,4	0,19
Fibra Uno Administracion SA de CV Certificados Bursatile	2,3	8,4	0,19
Sun Communities Inc	2,5	7,1	0,18
Highwoods Properties Inc	1,9	9,1	0,17
Prologis Inc	2,9	5,6	0,16

SUURIN NEGATIIVINEN VAIKUTUS TUOTTOON, 1kk

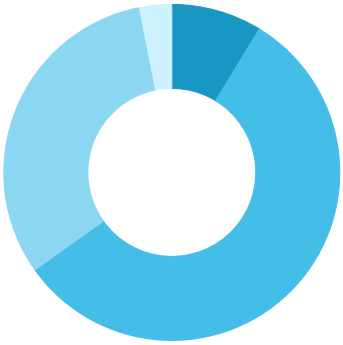
	Paino, %	Tuotto, %	Kontribuutio, %
Healthcare Realty Trust Inc	2,1	-12,2	-0,26
Physicians Realty Trust	1,9	-11,4	-0,22
Healthpeak Properties Inc	2,8	-7,5	-0,21
W.P. Carey Inc	2,4	-8,7	-0,21
Ventas Inc	2,4	-8,5	-0,21
Dream Office Real Estate Investment Trust Registered SI	0,5	-31,2	-0,17
Americold Realty Trust Inc	2,1	-7,7	-0,16
Dream Industrial Real Estate Investment Trust	2,3	-5,9	-0,14
H&R Real Estate Investment Trust Stapled Units Cons of	1,0	-10,3	-0,11
LXP Industrial Trust	1,9	-4,4	-0,08

Source: Morningstar Direct

UB Pohjois-Amerikka REIT | Kuukausiraportti | Helmikuu 2024

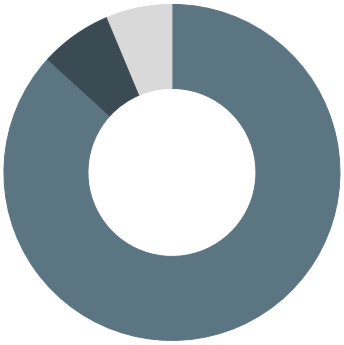
Kaikki tuottoluvut ja arvonkehitys on laskettu rahaston K-sarjan arvoista

SIJOITUSTEN MARKKINA-ARVOJAKAUMA



	%
Jätti	0,0
Suuri	8,7
Keskisuuri	56,4
Pieni	31,8
Mikro	3,1

SIJOITUSTEN MAAJAKAUMA



	%
Yhdysvallat	86,8
Kanada	6,9
Meksiko	6,3

SIJOITUSTEN KIINTEISTÖTYYPPIJAKAUMA

Teollisuuskiinteistöt	23,0 %
Asuinkiinteistöt	17,1 %
Kauppakiinteistöt	13,9 %
Terveyspalvelukiinteistöt	11,8 %
Toimistokiinteistöt	10,0 %
Muut	23,3 %

KIINTEISTÖJEN JAKAUMA SIJAINNIN MUKAAN

Yhdysvallat	80,8 %
Meksiko	7,6 %
Kanada	6,9 %
Muu maailma	3,8 %

SUURIMMAT OMISTUKSET

	Paino salkussa, %	Tuotto vuoden alusta, %	Maa
Digital Realty Trust Inc	4,1	13,8	USA
Equinix Inc	3,3	14,2	USA
Simon Property Group Inc	3,1	7,5	USA
Public Storage	3,0	-5,2	USA
Prologis Inc	3,0	0,6	USA
Host Hotels & Resorts Inc	2,9	8,0	USA
First Industrial Realty Trust Inc	2,9	1,5	USA
Sun Communities Inc	2,6	-0,1	USA
AvalonBay Communities Inc	2,6	-0,1	USA
Invitation Homes Inc	2,5	2,6	USA

Source: Morningstar Direct

UB Pohjois-Amerikka REIT | Kuukausiraportti | Helmikuu 2024

Kaikki tuottoluvut ja arvonkehitys on laskettu rahaston K-sarjan arvoista

KESKEISET VASTUULLISUUSTIEDOT

EU SFDR -luokittelu	Article 8
Rahaston kestävyysriski (ESG)	13,7
Rahaston kestävyysriski, Ympäristö (E)	3,2
Rahaston kestävyysriski, Yhteiskunta (S)	3,3
Rahaston kestävyysriski, Hallintotapa (G)	5,1
Rahaston kestävyysriski, Muut tekijät	2,0
Hiili-intensiteetti (tCO2e/liikevaihdon USDm)	83,9
Hiiliriski	Low Risk
EU-taksonomian mukaisuus liikevaihdosta (%), pl. valtiovastuut	—
EU-taksonomian mukaisuus liikevaihdosta (%), ml. valtiovastuut	—
Normirikkomusten (YK:n Global Compact) osuus (%)	0,0
Raportoinnin kattavuus (%)	99,9
Rahaston sijoitusten lukumäärä	65

RAHASTON VASTUULLISUUSARVOSANA



Rahaston vastuullisuusarvosana perustuu Morningstarin kehittämään metodologiaan ja suhteelliseen rahastovertailuun. Analyysissa Morningstar vertaa rahastoja niiden nykyisten ja historiallisten kestävyysriskitekijöiden mukaan. Rahaston vastuullisuutta kuvataan maapallojen määrällä viidestä maapallosta (parhaiten menestyneet 10 %) yhteen maapalloon (huonoiten menestyneet 10 %).

RAHASTON KESTÄVYYSRISKI



Rahaston kestävyysriski lasketaan painotettuna keskiarvona rahaston sijoituskohteiden kestävyysriskeistä koskien ympäristöä (E), yhteiskuntaa (S) ja hallintotapaa (G). Tässä raportissa kuvattu kestävyysriski perustuu Sustainalyticsin ESG-tietokantaan ja viisiportaiseen asteikkoon: hyvin matala (0–10), matala (10–20), kohtuullinen (20–30), korkea (30–40) ja hyvin korkea (≥40).

Source: Morningstar Direct

UB Pohjois-Amerikka REIT | Kuukausiraportti | Helmikuu 2024

Kaikki tuottoluvut ja arvonkehitys on laskettu rahaston K-sarjan arvoista

Alfa kuvaa salkunhoitajan sijoitusvalinnan vaikutusta rahaston tuottoon verrattuna vastaavan markkinariskin omaavan indeksisalkun tuottoon eli rahaston markkinariskiinsä nähden saavuttamaa lisätuottoa.

Beta kuvaa rahaston arvon herkkyyttä vertailuindeksin muutoksille. Vertailuindeksin arvon muuttuessa 1 % on odotusarvo rahaston arvonmuutokselle beta x 1 %. Rahaston arvonmuutokset ovat keskimäärin vertailuindeksin muutoksia suurempia, jos beta on suurempi kuin yksi. Vastaavasti rahaston arvonmuutokset ovat keskimäärin vertailuindeksin muutoksia pienempiä, jos beta on pienempi kuin yksi.

Sharpen luku kertoo tuoton suuruuden suhteessa sen saavuttamiseksi otettuun riskiin. Sharpen luku kertoo, kuinka paljon enemmän rahasto on tuottanut verrattuna riskittömään talletukseen yhtä volatiliteettiprosenttia kohti. Mitä suurempi positiivinen Sharpen luku, sitä parempi on tuoton ja riskin välinen suhde.

Tracking error kertoo aktiivisen salkunhoidon riskistä suhteessa vertailuindeksin riskiin. Mitä suurempi luku, sitä enemmän rahaston arvonmuutokset poikkeavat vertailuindeksin arvonmuutoksista. Jos tracking error on 5 %, poikkeaa rahaston tuotto noin kahtena vuotena kolmesta ± 5 % vertailuindeksin tuotosta. Tracking error on nolla, mikäli rahaston sijoituskohteiden suhteelliset painot ovat täsmälleen samat kuin vertailuindeksissä. Tracking error kasvaa, jos sijoituskohteiden painoja muutetaan suhteessa vertailuindeksin painoihin.

Volatiliteetti on rahoitusmarkkinoilla yleisesti käytetty riskin mittari, joka kuvaa instrumentin tai salkun tuoton vaihtelua. Mitä suurempi volatiliteetti, sitä enemmän tuotto vaihtelee eli sitä suurempi riski sijoituskohteeseen sisältyy. Jos esimerkiksi rahaston odotettavissa oleva tuotto on 12 % ja volatiliteetti 20 %, on rahaston tuotto noin kahtena vuotena kolmesta 12 % ± 20 % eli -8 ja +32 prosentin välillä.

EU:n SFDR-luokittelu. EU:n kestävän rahoituksen tiedonantovelvoiteasetuksen (SFDR, 2019/2088) mukaisesti United Bankersin rahastot on luokiteltu kolmeen luokkaan kestävyystekijöiden suhteen. Ns. "tavalliset" Artikla 6 -rahastot eivät huomioi kestävyystekijöitä, ns. "vaaleanvihreät" Artikla 8 -rahastot edistävät kestävyystekijöitä muiden ominaisuuksien ohella, ja ns. "tummanvihreiden" Artikla 9 -rahastojen tavoitteena on kestävien sijoitusten tekeminen. Kestävyysriskien arviointi ja raportointi koskee kaikkia rahastoja.

EU-taksonomia on osa EU:n vihreän kehityksen ohjelmaa (The European Green Deal), jonka tarkoituksena on edistää EU:n tavoitetta olla hiilineutraali vuoteen 2050 mennessä. Taksonomia määrittelee, millainen liiketoiminta on taloudellisesti kestävää ympäristön näkökulmasta ja edistää vähintään yhtä EU:n kuudesta ympäristötavoitteesta. Raportin sisältämä taksonomian mukaisuusprosentti kertoo rahaston sijoitusten taksonomian mukaisten taloudellisten toimintojen osuuden liikevaihdosta.

Hiili-intensiteetti kuvaa yhtiön kasvihuonekaasupäästöjen (Scope 1 ja Scope 2) suhdetta yhtiön liikevaihtoon. Hiili-intensiteetti voidaan jakaa seuraaviin luokkiin: hyvin matala (0–15), matala (15–70), kohtuullinen (70–250), korkea (250–525) ja hyvin korkea (≥525). Hiili-intensiteetillä ei ole ylärajaa, vaan hyvin suuret kasvihuonekaasupäästöt voivat nostaa hiili-intensiteetin hyvin korkeaksi.

Hiiliriski on Sustainalyticsin kehittämä mittari, joka kuvaa ilmastonmuutoksesta aiheutuvaa siirtymäriskiä. Siirtymäriskillä tarkoitetaan TCFD-työryhmän (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) mukaan vähähiiliseen talouteen tähtäävien toimien synnyttämiä markkinaehtoisia riskejä koskien lainsäädäntöä, teknologiaa, markkinoita ja mainehaittoja. Sustainalytics luokittelee hiiliriskin viisiportaisella numeerisella asteikolla: hyvin matala (0), matala (0–10), kohtuullinen (10–30), korkea (30–50) ja hyvin korkea (≥50).

Kestävyysriski tarkoittaa ympäristöön, yhteiskuntaan tai hyvään hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla sijoituksen arvoon tosiasiallinen tai mahdollinen kielteinen olennainen vaikutus. Olennaisten kestävyysriskien toteutuminen voi vaikuttaa sijoituskohteiden tuottokehitykseen ja siten rahastojen tuottoon. Tällä raportilla esitetyt tiedot kestävyysriskeistä perustuvat Sustainalyticsin ESG-tietokannan tietoihin kestävyysriskeistä. Sustainalyticsin arviointimetodologia ottaa huomioon kunkin sijoituskohteen toimialaryhmälle tyypilliset kestävyysriskit, kestävyysriskien toteutumisen kyseisessä sijoituskohteessa sekä sijoituskohteen toimet kestävyysriskien hallitsemiseksi. Sustainalytics luokittelee kestävyysriskin viisiportaisella numeerisella asteikolla: hyvin matala (0–10), matala (10–20), kohtuullinen (20–30), korkea (30–40) ja hyvin korkea (≥40). Rahaston kestävyysriski lasketaan sen sijoitusten kestävyysriskien painotettuna keskiarvona.

Rahaston vastuullisuusarvosana perustuu Morningstarin kehittämään metodologiaan ja suhteelliseen rahastovertailuun. Analyysissa Morningstar vertaa rahastoja niiden nykyisten ja historiallisten kestävyysriskitekijöiden mukaan. Rahaston vastuullisuutta kuvataan maapallojen lukumäärällä: viisi maapalloa (parhaiten menestyneet 10 % rahastoista), neljä maapalloa (seuraavat 22,5 %), kolme maapalloa (keskimmäiset 35 %), kaksi maapalloa (seuraavat 22,5 %) ja yksi maapallo (huonoiten menestyneet 10 % rahastoista). Morningstarin vastuullisuusarvosanan piiriin kuuluu yli 40,000 rahastoa.

YK:n Global Compact -periaatteet ja -normirikkomusten seuranta. YK:n Global Compact on maailmanlaajuinen yritysvastuualoite, joka koostuu 10:stä periaatteesta koskien ihmisoikeuksia, työvoimaa ja ympäristöä. Periaatteet perustuvat YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmalliseen julistukseen, ILO:n työelämän perusperiaatteita ja -oikeuksia koskevaan julistukseen, YK:n Rion ympäristöä koskevaan julistukseen sekä YK:n korruption vastaiseen sopimukseen. Sustainalyticsin Global Compact -luokittelu perustuu yhtiön kiistojen vakavuuteen ja toistuvuuteen, ja siinä on käytössä neljä luokkaa: ei rikkomuksia (Compliant), Sustainalyticsin seurannassa (Watchlist), normirikkomus (Non-compliant) ja luokittelematon, jolloin yhtiö ei kuulu normirikkomusten seurannan piiriin. Sustainalyticsin normirikkomuksia koskeva analyysi kattaa yli 13,000 yhtiötä.

Source: Morningstar Direct

UB Pohjois-Amerikka REIT | Kuukausiraportti | Helmikuu 2024

Kaikki tuottoluvut ja arvonkehitys on laskettu rahaston K-sarjan arvoista

United Bankers Oyj

Helsinki · Aleksanterinkatu 21 A · puh. 09 2538 0320 · sijoita@unitedbankers.fi

Kaikkien toimipisteidemme yhteystiedot löytyvät osoitteesta **unitedbankers.fi**

Tämä katsaus ei ole kehotus merkitä, lunastaa tai vaihtaa rahasto-osuuksia. Sijoittajan tulee sijoituspäätöksiä tehdessään perustaa päätöksensä omaan arvioonsa sekä ottaa huomioon omat tavoitteensa ja taloudellinen tilanteensa. Sijoittajan ei tule perustaa sijoituspäätöstään tähän katsaukseen. Tätä katsausta 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.

Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Riskit on esitelty tarkemmin rahaston avaintietoasiakirjassa ja rahastoesitteessä. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoitetun pääoman voi menettää osittain tai kokonaan, eikä rahastolle asetettua tavoitetuottoa välttämättä saavuteta. Historiallisen kehityksen perusteella ei voi tehdä luotettavaa arviota tulevista tuotoista. Sijoittajan tulee ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustua huolellisesti rahaston rahastoesitteeseen, avaintietoasiakirjaan, sääntöihin ja hinnastoon, jotka ovat saatavissa UB Rahastoyhtiö Oy:sta ja osoitteesta www.unitedbankers.fi. Rahastoa hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy.

Source: Morningstar Direct