



Kvartaalikatkaus – Q3 2020

31.8.2020

UB Suomi Kiinteistöt

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt on laajasti Suomen kiinteistömarkkinaan sijoittava kiinteistörahasto

PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja:	Perttu Hokkanen
Osuuksien arvot:	106,6564 (A-sarja) 106,9820 (B-sarja) 107,3230 (I-sarja)
Rahaston koko MEUR:	104,43 milj. (NAV 31.8.2020) 119,43 milj. (GAV 31.8.2020) 114,87 milj. (NAV 1.9.2020) 129,82 milj. (GAV 1.9.2020)
Rahastotyyppi:	Erikoissijoitusrahasto (kiinteistöt)
Vertailuindeksi:	Ei
ISIN:	FI4000353669 (A-sarja) FI4000353677 (B-sarja) FI4000353693 (I-sarja)
Aloituspäivä:	1.2.2019
Merkintäpalkkio:	1,5 - 2,5%
Lunastuspalkkio:	4 %, mikäli omistusaika alle 1v 3 %, mikäli 1-3v 2 %, mikäli 3-5v 1 %, mikäli yli 5v
Hallinnointipalkkio:	2,35 % (A-sarja), Täydellä sijoitusasteella 1,175 % 2,1 % (B-sarja), Täydellä sijoitusasteella 1,05 % 1,85 % (I-sarja), Täydellä sijoitusasteella 0,925 %
Tuottosidonnainen palkkio:	Tuottosidonnainen palkkio referenssituoton ylittävältä osalta 20 %. Referenssituotto 5 %

SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

Rahaston toiminta Q3/2020

Kesän lopulla nähtiin, että aktiivisuus kiinteistömarkkinoilla lisääntyi ennustemme mukaisesti selkeästi kevään tasoilta. Vuoden 2020 osalta ensimmäinen neljännes oli ennätyksellisen aktiivinen (3,0 mrd euroa) ja toinen neljännes hiljainen (0,4 mrd euro) koronan saattamana.

Asunto-, päivittäistavarakauppa- ja logistiikkakohteet ovat kehittyneet markkinassa parhaiten. Sen sijaan kauppakeskukset ja hotellikiinteistöt huonoinen. Tuottovaatimustasoissa on nähty lievää nousua ylöspäin, muutokset tilojen vajaakäytössä ja vuokratasoissa ovat olleet maltillisia. Uskomme asuntojen vuokratasojen nousun jatkuvan suurissa kaupungeissa.

Kvartaalin aikana rahastoon hankittiin asuntoja kasvukesuksista sekä teollisuus- ja varastokiinteistö Vantaalta. Kiinteistö on vuokrattu usealle eri käyttäjälle ja kohteen vuokrasopimusten keskipituus on hyvä.

Tällä hetkellä salkunhoidon tarkastelussa on ollut erityisesti palvelukiinteistöjä, asuntoja, tontteja sekä toimitilakiinteistöjä. Kohdehankinnoissa painotetaan jatkuvaa kassavirtaa. Rahasto on myös tutkimassa kokonaisia asuntokohteita, joko hankkimalla valmiita vuokrattuja kerrostaloja tai rakennuttamalla kohteita rahaston omistukseen.

Palvelukiinteistöt ja tontit tarjoavat pitkää ja vakaata kassavirtaa. Toimitilakiinteistöt ovat rahaston korkeamman tuoton kiinteistöjä. Laaja hajautus eri kiinteistöluokkiin toimii hyvin eri markkinatilanteissa, minkä lisäksi rahaston vahva kassa mahdollistaa uusia kohdehankintoja. Uskomme kokonaistuoton pysyvän kilpailukykyisenä myös tulevien kvartaalien aikana.

Kvartaaliraportissa esitetty informaatio perustuu UB:n omin arvioihin ja UB:n luotettavina pitämiin lähteisiin. Kvartaaliraportissa esitetyt arvot eivät ole tae tulevasta, eikä asetettua tuottotavoitetta välttämättä saavuteta.

SJOITUSPOLITIikka

Rahasto sijoittaa laajasti suomalaisiin kiinteistökohteisiin. Sijoituskohteisiin lukeutuvat muun muassa palvelu- ja hoivakiinteistöt, toimitilat, asunnot ja tontit. Rahaston arvonekehitys koostuu vuokraustoiminnan tuotosta sekä kiinteistöjen mahdollisesta arvonekehityksestä. Tavoitteena on saavuttaa kulujen jälkeen noin 5–7 %:n vuotuinen vuokrasavirtaan perustuva tuotto. Tuotosta suuri osa jaetaan sijoittajalle vuotuisena tuotto-osuutena. Rahasto on avoinna merkinnöille ja lunastuksille neljä kertaa vuodessa: helmikuun, toukokuun, elokuun ja marraskuun viimeisenä pankkipäivänä

RAHASTON TUNNUSLUKUJA 31.8.2020

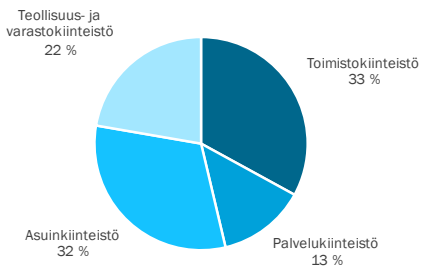
Rahaston kiinteistövarallisuus	66,4 milj. €
Vuokrasopimusten keskipituus, WAULT (koko kiinteistökanta)	5,9 vuotta
Vuokrasopimusten keskipituus, WAULT (pl. asunnot)	6,9 vuotta
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä	26
Käteinen	48,2 milj. €
Lainoitusaste (LTV)	13 %

TUOTTOKEHITYS

	Toiminnan alusta	Q1/2019	Q2/2019	Q3/2019	Q4/2019	31.12.2019	Q1/2020	Q2/2020	Q3/2020
A-sarja	6,66 %	0,50 %	0,53 %	2,24 %	1,92 %	0,04 %	1,09 %	-0,20 %	0,43 %
B-sarja	6,98 %	0,51 %	0,59 %	2,27 %	1,95 %	0,06 %	1,13 %	-0,14 %	0,49 %
I-sarja	7,32 %	0,53 %	0,66 %	2,31 %	1,98 %	0,08 %	1,18 %	-0,08 %	0,55 %

SJOITUSTEN TYPPIAJAKAUMA

Kiinteistöjakauma (kiinteistövarallisuudesta),
31.8.2020



UB Rahastoyhtiö Oy
Aleksanterinkatu 21
00100 Helsinki
unitedbankers.fi

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 tietoa muun muassa rahaston riskeistä ilmenevät. Kaikkien UB Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen avaintietoesitteet, rahastoesitteet ja rahastojen säännöt sekä hinnastot ovat saatavissa UB Rahastoyhtiö Oy:stä ja verkkosivulta www.unitedbankers.fi. Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahaston historiallinen kehitys tai tuotto ei ole tae tulevasta, ja rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittajat saattavat menettää sijoittamansa varat kokonaan tai osan niistä.