



Kvartaalikatsaus Q2 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

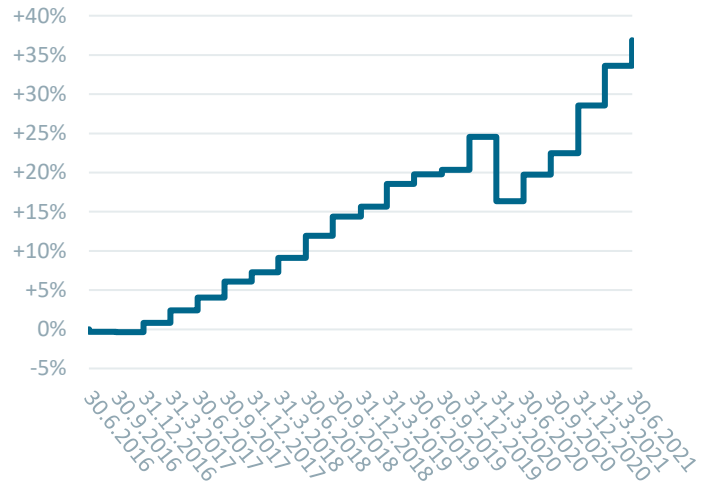
Pienempi riski

Suurempi riski



RAHASTO-OSUUDEN ARVONKEHITYS (I-sarja)

(tuotto-osuudella oikaistu)



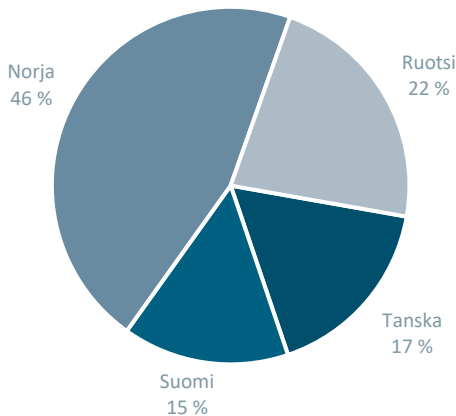
RAHASTON TUNNUSLUKUJA

Koko (NAV) 1.7.2021	225,1 MEUR	Kiinteistöjen alkutuotto	6,3 %
Vuokrasopimusten keskipituus	8,3 vuotta	Kiinteistöjen oman pääoman tuotto*	8,6 %
Kiinteistökohteiden lukumäärä	49	Rahaston lainoitusaste	28 %
Kiinteistövarallisuus	385 MEUR	Kiinteistösalkun lainoitusaste**	50 %
Jaksotetut hankintakulut (% NAV:sta)	2,2 %	Valuuttakurssin vaikutus kvartaalilla	-0,3 %

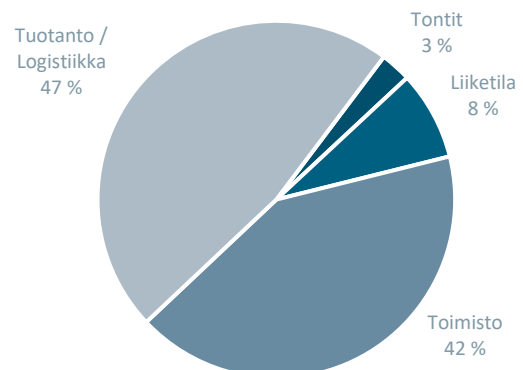
* "Funds from operations": kassavirta ennen lainan lyhennystä

** Pl. käteinen, sisältää myös vähemmistöomisteisten yhtiöiden velat

MAAJAKAUMA (KIINTEISTÖVARALLISUUDESTA)



KIINTEISTÖJAKAUMA (KIINTEISTÖVARALLISUUDESTA)



SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI Q2 2021

Pohjoismainen kiinteistömarkkina

Pohjoismainen kiinteistömarkkina saavutti 30,3 miljardin euron volyymilla kaikkien aikojen ennätyksensä ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Norjan (+142 %) ja Ruotsin (+123 %) osalta huikeita kasvulukuja selittää listattujen yhtiöiden ostot sekä pörssissä että pörssin ulkopuolella. Tanskassa puolestaan kasvua (+69 %) näyttäisi tukeneen ulkomaisten sijoittajien kasvava kiinnostus maan kiinteistömarkkinaa kohtaan.* Suomessa vuosipuoliskon volyymi jäi edellisestä vuodesta 32 %, mutta kasvoi toisella vuosineljänneksellä suhteessa edelliseen vuoteen ja edelliseen kvartaaliin.**

Merkille pantavaa on, että isoin kiinteistöluokka oli toimistot (26 %:n osuus) päihittäen asunnot (24 %:n osuus) tarkastelujaksolla. Logistiikan osuus, 17 %, on myös suuri ottaen huomioon segmentin huomattavasti pienemmän sijoitusvarauuden.*

Rahaston sijoitukset toisella kvartaalilla

Rahasto teki viisi sijoitusta toisella kvartaalilla. Suomessa rahasto osti Paimiosta vastavalmistuneen tuotantokiinteistön, jota käyttää kiertotaloustoimija Rester Oy kymmenvuotisella vuokrasopimuksella. Ruotsissa rahasto sijoitti kahteen toimistokiinteistöön, joista toinen on vastavalmistunut hybridikohde Malmössä, toinen yhden käyttäjän pääkonttorikiinteistö Tukholmassa. Norjassa rahasto toteutti kaupan vastavalmistuneesta toimistokohteesta, johon rahasto sitoutui jo rakentamisvaiheessa. Lisäksi rahasto osti NHP Eiendomin kanssa logistiikkakiinteistön Pohjois-Norjasta. Yhteensä kauppoihin sitoutui pääomaa 24,6 miljoonaa euroa.

Rahasto divestoi kaksi kiinteistöä. Norjassa rahasto myi tuotantokiinteistön Skienissä. Rahasto omisti kiinteistöstä 53 prosenttia 2,5 vuoden ajan. Sijoituksen IRR Norjan kruunuissa oli 15 % ja euroissa 13 %. Tanskasta rahasto myi 43,4 %:n osuuden koko kohteen kaupassa yhdysvaltalaisen Hinesin rahastolle. Rahasto oli ostanut kiinteistön edellisenä kesänä. Kohteen IRR:ksi muodostui noin 80 %.

Rahaston tuotto Q2/2021

Rahaston NAV-muutos päättyneellä kvartaalilla oli edelliseen kvartaaliin nähden maltillisempi, mihin vaikutti osaltaan Norjan kruunun heikentyminen suhteessa euroon suojauksen ollessa noin 40 %:n tasolla (yhteensä valuuttojen vaikutus oli -0,3 %.) Rahaston kiinteistösalkun arvonnousu oli noin 2,2 %, josta aiemmin mainittujen kauppojen realisoitunut osuus oli 1,1 %. Rahasto maksoi myös tuotto-osuuden, joka vastaa noin 5 % vuoden vaihteen osuuden arvosta.

Jarkko Lehtonen, salkunhoitaja

* Lähde: Pangea Monthly, July 2021

** Lähde: KTI: Finnish Property News – 5 July 2021

TUOTTOKEHITYS

	Toiminnan alusta	Toiminnan alusta p.a.	3 kk	2020	2021 YTD
R-sarja	30,77 %	6,51 %	2,58 %	2,43 %	6,97 %
A-sarja	36,11 %	6,21 %	2,70 %	3,10 %	7,22 %
T-sarja	37,81 %	6,47 %	2,76 %	3,39 %	7,34 %
I-sarja	39,35 %	6,70 %	2,80 %	3,67 %	7,45 %

TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	UB Rahastoyhtiö Oy, y-tunnus 2118101-5
Kotipaikka	Helsinki
Rahaston aloituspäivä	20.5.2016
Rahaston pääoma (GAV) 1.7.2021	306,5 mEUR
Osuudenomistajien pääoma (NAV) 1.7.2021	225,1 mEUR
Vieras pääoma	81,3 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	107,0274
A-sarja	111,7365
T-sarja	113,1349
I-sarja	114,4346
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 arvot eivät ole tae tulevasta, eikä asetettua tuottotavoitetta välttämättä saavuteta.