

Kaikki tuottoluvut ja arvonkehitys on laskettu rahaston K-sarjan arvoista

RAHASTON SIIJOITUSSTRATEGIA

Rahasto sijoittaa varansa maailmanlaajuisesti pääosin OECD-maiden listattuihin kiinteistö-sijoitusosakkeisiin. Merkittävä osa Rahaston sijoituksista kohdistuu yhtiöihin, 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 sijoitus päätökset tehdään pitkän ajan tuottonäkymien perusteella, joten Rahaston riski-tuotto-profiili voi lyhyellä aikavälillä poiketa huomattavastikin myöhemmin kuvatasta.

RAHASTON SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

Osakemarkkinat osoittivat jälleen sitkeyttä helmikuussa. Huolia kasaantui, kun esiin nousi pelkoja tekoälyyn liittyvästä liiketoiminnan disruptiosta, tappioista private credit -markkinoilla sekä geopolitiittisten jännitteiden kiristymistä Lähi-idässä kuun loppupuolella. Tästä huolimatta MSCI World -osakeindeksi päätyi kuukauden lopussa +0,7 % nousuun (USD). Laaja-alainen pitkien korkojen lasku vauhditti listattujen kiinteistöyhtiöiden kurssinousua, ja UB Global Kiinteistöosake teki parhaimman kuukausituotonsa kahteen vuoteen. Rahasto nousi 6,3 % (EUR). Myös muut pääomavaltaiset sektorit (materiaalit +11 %, hyödykkeet +10 %, energia +9 %, teollisuus +7 %) tuottivat hyvin helmikuussa.

Helmikuun parhaiten tuottaneet sektorit olivat telemastot, vähittäiskauppa ja datakeskukset, kun taas opiskelija-asunnot ja erityisesti toimistot jäivät selvästi jälkeen. Eurooppalaisten telemastojen noin +20 %:n nousu selittyi pitkälti korkojen laskulla ja parantuneella sentimentillä vuokrasopimusten suhteen, kun operaattorialan konsolidaatioaalto jatkuu. Equinix johti datakeskusten elpymistä, sillä yhtiön neljännen kvartaalin tulos ja vuoden 2026 näkymät osoittivat, että tulokasvu oli palaamassa merkittävästi paremmalle uralle ja matkalla kohti odotusten ylittämistä. Mahdollinen tekoälyn aiheuttama murros toimistotyössä — jonka pelätään johtavan rakenteellisesti korkeampaan vajaakäyttöön — horjutti toimistosektorin fundamentteja helmikuussa.

RAHASTON PERUSTIETOJA

EU SFDR -luokittelu	Article 8
Valuutta	Euro
Rahaston aloituspäivä	7.2.2005
Rahaston tyyppi	Equity
Morningstar-kategoria	EAA Fund Property - Indirect Global
Morningstar-luokitus	★★

Rahaston koko, milj. EUR 34,93

TUOTTOLUKUJA, %

1 kuukausi	6,6
Vuoden alusta	9,6
1 vuosi	4,8
3 vuotta, p.a.	3,7
5 vuotta, p.a.	3,0
Rahaston alusta, p.a.	4,5

KESKEISIÄ LUKUJA RAHASTON ALUSTA

Vuotuinen tuotto, % p.a.	4,5
Volatiliteetti, %	21,1
Sharpe Ratio	0,20
Suurin pudotus, %	-69,5

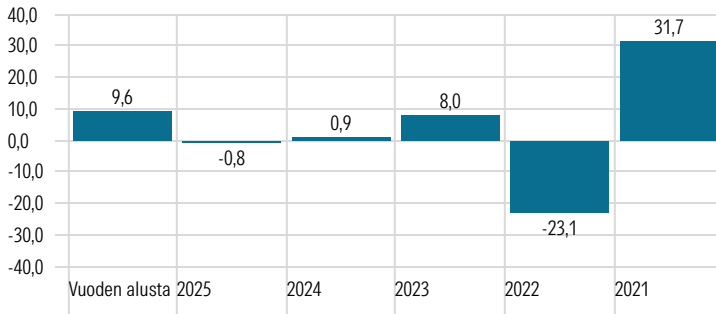
HISTORIALLINEN KEHITYS RAHASTON ALUSTA



—UB Global Fastighetsaktie K

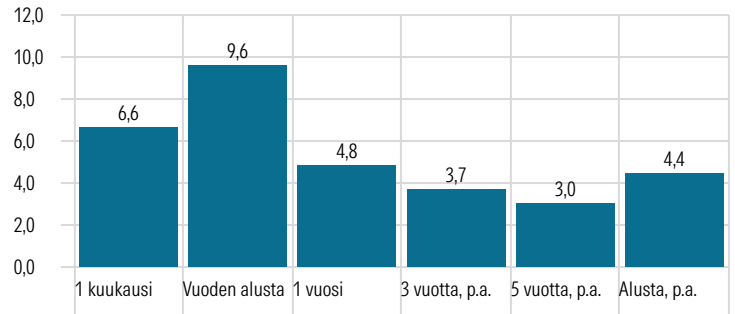
Kaikki tuottoluvut ja arvonkehitys on laskettu rahaston K-sarjan arvoista

TUOTOT KALENTERIVUOSITTAIN, %



■ UB Global Fastighetsaktie K

VUOTUISET TUOTOT, %



■ UB Global Fastighetsaktie K

KUUKAUSITUOTOT, %

	Tammi	Helmi	Maalis	Huhti	Touko	Kesä	Heinä	Elo	Syys	Loka	Marras	Joulu	Vuosi
2026	2,8	6,6											9,6
2025	1,6	2,1	-3,6	-1,6	3,1	-1,3	-0,2	1,7	-0,8	-0,7	0,5	-1,3	-0,8
2024	-2,4	-3,4	4,8	-4,0	3,6	-0,3	4,7	2,6	3,2	-4,2	2,5	-5,4	0,9
2023	8,9	-2,3	-6,9	1,6	-3,4	1,2	4,3	-1,5	-5,4	-5,5	9,7	9,0	8,0
2022	-4,3	-1,4	4,5	-0,8	-5,0	-8,9	7,6	-5,2	-13,2	4,2	2,4	-3,7	-23,1
2021	0,7	2,6	5,2	2,9	1,4	2,7	4,3	1,7	-2,7	4,7	0,2	4,5	31,7
2020	1,6	-6,9	-27,9	9,5	-0,7	1,0	-0,5	1,6	-3,4	-2,5	14,2	0,7	-17,8
2019	10,0	0,4	4,0	-0,6	-1,6	-0,2	2,5	1,9	4,9	1,5	0,9	0,2	25,9
2018	-3,4	-4,7	1,7	3,0	3,8	1,1	0,3	1,8	-2,5	-2,1	-0,2	-6,0	-7,7
2017	-1,6	2,5	-1,1	1,8	-1,6	0,0	-0,1	-1,2	0,6	-0,3	1,9	1,4	2,2
2016	-5,2	1,8	6,1	1,4	1,2	0,7	5,2	-0,2	-2,2	-4,7	0,5	3,2	7,5

SUURIN POSITIIVINEN VAIKUTUS TUOTTOON, 1kk

	Paino, %	Tuotto, %	Kontribuutio, %
Cellnex Telecom SA	11,6	23,5	2,73
Merlin Properties SOCIMI SA	13,1	20,0	2,61
PrologisProperty Mexico SA de CV Certificados Bursatiles	4,9	9,5	0,47
W.P. Carey Inc	4,7	7,8	0,37
Broadstone Net Lease Inc Ordinary Shares	6,2	5,5	0,34
Americold Realty Trust Inc	3,2	8,7	0,28
Lineage Inc REIT	2,0	14,3	0,28
Irish Residential Properties REIT PLC	3,1	8,8	0,28
Supermarket Income REIT PLC REIT	4,4	5,0	0,22
Xior Student Housing NV	3,0	7,0	0,21

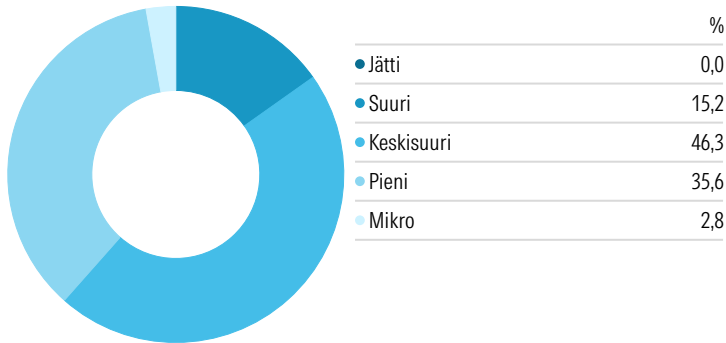
SUURIN NEGATIIVINEN VAIKUTUS TUOTTOON, 1kk

	Paino, %	Tuotto, %	Kontribuutio, %
Shurgard Self Storage Ltd	10,6	-8,8	-0,94
DigiCo Infrastructure REIT Stapled (1 Ord & 1 Unt)	2,8	-17,8	-0,50
CTP NV Ordinary Shares	10,8	-1,9	-0,20
Invitation Homes Inc	7,8	-0,7	-0,06
Abacus Storage King Stapled (1 Ord & 1 Unt)	2,4	-0,8	-0,02
Equity Residential	2,6	2,2	0,06
National Storage REIT	2,0	3,2	0,07
Castellum AB	2,4	7,9	0,19
First Capital REIT	2,3	8,5	0,19
Xior Student Housing NV	3,0	7,0	0,21

Kaikki tuottoluvut ja arvonkehitys on laskettu rahaston K-sarjan arvoista

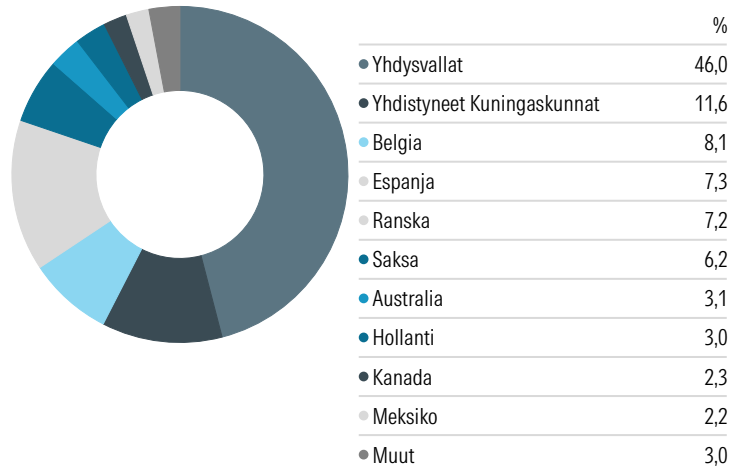
SIJOITUSTEN MARKKINA-ARVOJAKAUMA

Portfolio Date: 28.2.2026



SIJOITUSTEN MAAJAKAUMA

Portfolio Date: 28.2.2026



SIJOITUSTEN KIINTEISTÖTYYPPIJAKAUMA

Teollisuuskiinteistöt	28,9 %
Asuinkiinteistöt	14,3 %
Kauppakiinteistöt	11,9 %
Terveyspalvelukiinteistöt	8,1 %
Toimistokiinteistöt	6,8 %
Muut	27,3 %

KIINTEISTÖJEN JAKAUMA SIJAINNIN MUKAAN

Yhdysvallat	39,1 %
Iso-Britannia	12,3 %
Saksa	7,5 %
Ranska	6,7 %
Espanja	4,5 %
Alankomaat	4,2 %
Australia	2,9 %
Belgia	2,8 %
Japani	2,5 %
Kanada	2,2 %
Muu maailma	12,6 %

SUURIMMAT OMISTUKSET

Yhtiö	Paino salkussa, %	Tuotto vuoden alusta, %	Maa
Equinix Inc	4,7	27,2	USA
Warehouses De Pauw SA	4,2	17,7	BEL
Digital Realty Trust Inc	4,2	13,9	USA
Unibail-Rodamco-Westfield Act. SIIC ET STES FONC.EUROP.	4,0	14,4	FRA
Prologis Inc	3,8	11,1	USA
Merlin Properties SOCIMI SA	3,6	20,8	ESP
Segro PLC	3,4	16,1	GBR
First Industrial Realty Trust Inc	3,4	9,7	USA
Cellnex Telecom SA	3,3	18,5	ESP
TAG Immobilien AG	3,1	25,0	DEU

Kaikki tuottoluvut ja arvonkehitys on laskettu rahaston K-sarjan arvoista

KESKEISET VASTUULLISUUSTIEDOT

EU SFDR -luokittelu	Article 8
Rahaston kestävyysriski (ESG)	11,8
Rahaston kestävyysriski, Ympäristö (E)	3,1
Rahaston kestävyysriski, Yhteiskunta (S)	2,9
Rahaston kestävyysriski, Hallintotapa (G)	3,7
Rahaston kestävyysriski, Muut tekijät	2,1
Hiili-intensiteetti (tCO2e/liikevaihdon USDm)	77,4
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 (%)	99,3
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

Global Category: Real Estate Sector Equity



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).

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 volatilitteettiprosenttia 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.

Volatilitteetti on rahoitusmarkkinoilla yleisesti käytetty riskin mittari, joka kuvaa instrumentin tai salkun tuoton vaihtelua. Mitä suurempi volatilitteetti, sitä enemmän tuotto vaihtelee eli sitä suurempi riski sijoituskohteeseen sisältyy. Jos esimerkiksi rahaston odotettavissa oleva tuotto on 12 % ja volatilitteetti 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 Sustainabilitysin 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. Sustainabilitys 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 Sustainabilitysin ESG-tietokannan tietoihin kestävyysriskeistä. Sustainabilitysin arviointimetodologia ottaa huomioon kunkin sijoituskohteen toimialaryhmälle tyypilliset kestävyysriskit, kestävyysriskien toteutumisen kyseisessä sijoituskohteessa sekä sijoituskohteen toimet kestävyysriskien hallitsemiseksi. Sustainabilitys 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 yritysastuualoite, 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 ympäristöstä koskevaan julistukseen sekä YK:n korruption vastaiseen sopimukseen. Sustainabilitysin Global Compact -luokittelu perustuu yhtiön kiistojen vakavuuteen ja toistuvuuteen, ja siinä on käytössä neljä luokkaa: ei rikkomuksia (Compliant), Sustainabilitysin seurannassa (Watchlist), normirikkomus (Non-compliant) ja luokittelematon, jolloin yhtiö ei kuulu normirikkomusten seurannan piiriin. Sustainabilitysin normirikkomuksia koskeva analyysi kattaa yli 13,000 yhtiötä.

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](https://www.unitedbankers.fi)**

Tämä katsaus ei ole kehoitus 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.