



- RAHASTOYHTIÖ -

UB RAHASTOYHTIÖ OY:n
hallinnoimien rahastojen (pl. kiinteistörahastot) vuosikertomukset 2022

SISÄLLYSLUETTELO

UB RAHASTOYHTIÖ OY:N TOIMINTAKERTOMUS	3
ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB HIGH YIELD	7
ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB MAAILMA	14
ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB METSÄ GLOBAL	21
ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB SMART	28
ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB THALES ARGON	36
SIJOITUSRAHASTO UB AASIA REIT PLUS	43
SIJOITUSRAHASTO UB AMERIKKA	51
SIJOITUSRAHASTO UB EM INFRA	59
SIJOITUSRAHASTO UB EUROOPPA AI	66
SIJOITUSRAHASTO UB EUROOPPA REIT	74
SIJOITUSRAHASTO UB GLOBAL REIT	83
SIJOITUSRAHASTO UB SUOMI	91
SIJOITUSRAHASTO UB INFRA	99
SIJOITUSRAHASTO UB KORKO PLUS	107
SIJOITUSRAHASTO UB LYHYT KORKO	114
SIJOITUSRAHASTO UB POHJOIS-AMERIKKA REIT	121
TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET	129
TILINPÄÄTÖSPERIAATTEET	131
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET	132
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	133

LIITETIEDOT

Kestävyyteen liittyvät tiedot 2022

Rahastojen äänioikeuden käyttöön liittyvät tiedot 2022

UB RAHASTOYHTIÖ OY:N TOIMINTAKERTOMUS

UB Rahastoyhtiö Oy:n tilikausi alkoi 1.1.2022 ja päättyi 31.12.2022. Yhtiö on United Bankers Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö, jonka toimialana on harjoittaa sijoitusrahastolain (213/2019) mukaista sijoitusrahastotoimintaa ja siihen olennaisesti liittyvää toimintaa sekä hoitaa vaihtoehtorahastojen hoitamisesta annetun lain (162/2014) mukaisia vaihtoehtorahastoja. Yhtiö tarjoaa hallinnointipalveluja myös konsernin ulkopuolisille rahastoyhtiöille ja omaisuudenhoitajille.

Olennaiset tapahtumat

Rahastoyhtiön hallinnoimien varojen kokonaismäärä laski vuoden aikana 2,2 miljardista eurosta 2,1 miljardiin euroon. Hallinnoitavien rahastojen määrä aleni kahdella kahteenkymmeneenkolmeen rahastoon. Nettomerkinnot (pl. Ky-muotoisiin rahastoihin) olivat 8 miljoonaa euroa. Liikevaihto laski edellisvuodesta 2,91 miljoonaan euroon ja liikevoitto 0,63 miljoonaan euroon.

Vuoden aikana yhtiön hallinnoitavien rahastojen määrä aleni kahdella, kun Visio Allocator ja Visio Compounder -rahastojen hallinto siirrettiin pois UB Rahastoyhtiö Oy:ltä. Hallinnon luovutus astui voimaan 1.10.2022.

Tulevaisuuden näkymät

Vuoden 2023 aikana tarkoituksena on aloittaa uusia rahastoja.

Markkinatilanteen takia vuoden 2023 tuloskehitykseen ja hallinnoitavan varallisuuden kasvuun liittyy epävarmuutta. Edelleen korkeana pysyttelevän inflaation hillitsemiseksi keskuspankit jatkavat rahapolitiikan kiristämistä myös kuluvana vuonna. Korkotason nousun arvioidaan hidastavan talouden kasvuedellytyksiä etenkin loppuvuotta kohti mentäessä. Myös Ukrainan sota aiheuttaa edelleen riskejä talouteen.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Erikoissijoitusrahasto UB Thales Argo (Asilo Argo) salkunhoito siirtyi Asilo Asset Management Oy:lle 18.01.2023.

Erikoissijoitusrahasto UB Thales Argo nimenmuutos tuli voimaan 20.03.2023.

Ehdotus voittoa ja vapaata omaa pääomaa koskeviksi toimenpiteiksi

Yhtiön on antanut konserniavustusta 620 000,00 euroa emoyhtiö United Bankers Oy:lle. Yhtiön hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto 4 849,80 euroa siirretään voitto- ja tappiotilille, eikä vuodelta 2022 ehdoteta jaettavaksi osinkoa. Hallitus ehdottaa myös, että toimintakertomuksen liitteenä olevat tuloslaskelma ja tase liitetietoineen vahvistetaan.

Yhtiön taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut:

	2022	2021	2020	2019	2018
Liikevaihto	2,91 M€	4,06 M€	3,12 M€	4,32 M€	1,52 M€
Liikevoitto	0,63 M€	1,98 M€	1,64 M€	2,88 M€	0,25 M€
Liikevoitto %/ liikevaihto	21,5 %	48,7 %	52,8 %	66,7 %	16,2 %
Oman pääoman tuotto %	72,52 %	237,02 %	217,76 %	439,15 %	38,24 %
Koko pääoman tuotto %	6,62 %	23,50 %	27,19 %	63,31 %	9,03 %
Omavaraisuusaste %	11,09 %	7,75 %	14,20 %	10,95 %	22,18 %
Kulu-Tuotto -suhde	0,78	0,51	0,47	0,33	0,84

Taloudellista kehitystä kuvaavien tunnuslukujen laskentakaavat

Keskeiset tuloslaskelman erät

Liikevaihto (sijoituspalvelutoiminnan tuotot)

Oman pääoman tuotto prosentteina (ROE)

$\frac{\text{Liikevoitto/-tappio} - \text{Tuloverot}}{\text{Oma pääoma ja vähemmistön osuus} + \text{Tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$

Koko pääoman tuotto prosentteina (ROA)

$\frac{\text{Liikevoitto/-tappio} - \text{Tuloverot}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$

Omavaraisuusaste prosentteina

$\frac{\text{Oma pääoma ja vähemmistön osuus} + \text{Tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{Taseen loppusumma}} \times 100$

Tunnusluvun jaettava ja jakaja lasketaan tilinpäätöspäivän arvojen perusteella.

Kulu-tuotto -suhde (ennen poistoja ja arvonalentumisia konserniliikearvosta)

$\frac{\text{Palkkiokulut} + \text{Korkokulut} + \text{Hallintokulut} + \text{Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{Liiketoiminnan muut kulut}}{\text{Sijoituspalvelutoiminnan tuotot} + \text{Osuus osakkuusyritysten tuloksista (netto)}}$

Kuvaus riskienhallinnasta

Yhtiön hallitus vahvistaa vuosittain yhtiön liiketoimintasuunnitelman ja määrittelee toimintoihin kohdistuvat riskitasot. Yhtiön organisaatio on pieni ja toimintoiltaan yksinkertainen, joten liiketoimintoihin liittyvien riskitasojen on katsottu olevan alhaiset. Yhtiö on vakavarainen ja yhtiön pääomat riittävät hyvin kattamaan yhtiön riskit.

Rahastoyhtiön toimintaan ei käytännössä kohdistu markkina-, luotto- tai likviditeettiriskiä. Keskeisin toimintaan liittyvä riskiluokka on operatiivinen riski. Operatiivisista riskeistä suurimmiksi arvioidaan tietojärjestelmiin ja henkilöstöön liittyvät riskit. Tietojärjestelmiin liittyviä riskejä hallitaan suojaamalla tietojärjestelmät, ottamalla tietokannoista varmuuskopiot riittävän usein, kahdentamalla tärkeimmät järjestelmät sekä huolehtimalla laitteiden toimivuudesta. Henkilöstöstä johtuvia riskejä hallitaan kouluttamalla henkilöstöä ja valvomalla toimintaa päivittäin. Sisäisen valvonnan edistämiseksi ja riskien hallitsemiseksi yhtiön toiminnot ja työtehtävät niiden sisällä on riittävästi eriytetty ja vastualueet määritelty. Yhtiön maksuliikenteestä sekä tietoteknisistä järjestelmistä vastaavat emoyhtiö United Bankers Oyj ja sisaryhtiö UB Securities Oy.

Oikeudelliset riskit on pyritty minimoimaan kirjallisilla sopimuksilla ja huolehtimalla tarvittavasta dokumentoinnista. Rahoituksen ja maksuvalmiuden riittävyydestä huolehditaan päivittäin.

Yhtiön riskinkantokyvyn suhteessa riskeihin on katsottu olevan hyvä. Yhtiön johto osallistuu itse aktiivisesti jokapäiväiseen liiketoiminnan päätöksentekoon ja seuraa säännöllisesti yhtiön liiketoiminnan tulosta sekä toimintaan sisältyviä riskejä. Pienessä organisaatiossa puutteet ja häiriöt toiminnassa huomataan nopeasti ja asioihin päästään puuttumaan välittömästi.

Vakavaraisuustiedot

Vakavaraisuuden hallinta ja omien varojen vähimmäismäärä

Vakavaraisuuden hallinnan lähtökohtina ovat yhtiön hallituksen vähintään vuosittain tekemät lyhyen ja pitkän aikavälin linjaukset ja strategiat. Niiden pohjalta yhtiölle asetetaan pääomatavoitteet, jossa on huomioitu yhtiön ja koko toimialan tulevaisuudennäkymät ja riskit. Talousosasto huolehtii vakavaraisuuden laskennasta. Tuloksista ja pääomien riittävyydestä raportoidaan toimitusjohtajalle ja hallitukselle. Yhtiön toimitusjohtaja ja hallituksen jäsenet ovat mukana yhtiön päivittäisessä operatiivisessa toiminnassa, joten he pystyvät myös käytännössä seuraamaan yhtiön toiminnasta koituvia riskejä ja tavoitteiden täyttymistä. Talousosasto laatimat tulosraportit ovat johdon käytettävissä säännöllisesti.

Yhtiön riskinkantokyky on hyvä. Yhtiö on omavarainen eikä sen toimintaan liity suuria riskejä. Yhtiön varat ovat pääosin pankkisaamisia, joten ne ovat täysin käytettävissä riskien kattamiseen. Lisäksi yhtiön on helppo tarvittaessa kasvattaa omaa pääomaa jättämällä osa vuosituloksesta jakamatta osakkeenomistajille tai vakavaraiselta emoyhtiöltä saatavalla rahoituksella. Tiedossa ei ole myöskään aineellisia tai oikeudellisia esteitä, jotka olennaisesti haittaisivat omien varojen nopeaa siirtoa tai vastuiden maksamista konsernin yhtiöiden välillä.

Vakavaraisuussäntelyn vaatima vähimmäispääoman määrä ja omat varat

Yhtiön vähimmäispääomavaade määräytyy Sijoitusrahastolain ja lain vaihtoehtorahastojen hoitajista mukaan. Rahastoyhtiön osakepääoman on oltava vähintään 125 000 euroa.

Edellä mainitun lisäksi omia varoja on oltava 0,02 % määrästä, jolla sen hallinnoimien sijoitusrahastojen pääoma ylittää 250 miljoonaa euroa. Pääomavaatimusta laskettaessa rahastoyhtiön hallinnoimien sijoitusrahastojen arvoon lasketaan mukaan kaikki rahastoyhtiön hallinnoimat sijoitusrahastot. Vuoden 2022 lopussa yhtiön hallinnoimat varat olivat 2,1 miljardia euroa (2,2 miljardia euroa 31.12.2021). Lisäksi rahastoyhtiön omien varojen määrä ei saa alittaa yhtä neljäsosaa edellisen tilikauden hyväksytyn tuloslaskelman osoittamista kiinteistä kuluista.

VAKAVARAIUUS, 1 000 EUR	31.12.2022	31.12.2021
Oma pääoma	864	859
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	864	859
Vähennykset omista varoista		
Tilikauden vahvistamaton voitto	5	62
Vähennykset ydinpääomasta yhteensä	5	62
Omat varat yhteensä	859	797
Omien varojen vaade		
Ehdoton vähimmäisvaade	125	125
Kiinteiden yleiskustannusten vaade	459	376
Hallinnoitujen rahastojen pääomien vaade	495	515
Kokonaisvaade (rajoittavin)	495	515
Omat varat yhteensä suhteessa omien varojen vaateeseen (%)	173,6 %	154,7 %
Vakavaraisuusvaade muutettuna riskipainotetuksi eriksi	6 188	6 438
Vakavaraisuussuhde	13,9 %	12,4 %

UB Rahastoyhtiö Oy:n henkilökunta sekä yhtiön palkat ja palkkiot

Henkilöstön lukumäärä keskimäärin v. 2022	Keskimääräinen lkm
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	13
Määräaikainen henkilöstö	2
Yhteensä	15

Henkilöstön ja toimielinten jäsenten palkat ja palkkiot

Palkat ja palkkiot yhteensä	981 022,20
josta hallituksen jäsenet ja varajäsenet sekä toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa	219 151,57
josta hallituksen kokouspalkkiot	2 000,00

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen erittely

Vaikutus riskiasemaan	Henkilömäärä	Kiinteät ansiot	Muuttuva ansio	Palkat ja palkkiot yhteensä
Ei	15	530 660,70	53 293,43	583 954,13
Kyllä	3	277 338,90	117 729,17	395 068,07
Yhteensä	18	807 999,60	171 022,60	979 022,20

Rahastoyhtiön hallitus on hyväksynyt rahastoyhtiön palkitsemisjärjestelmän ja siihen sisältyvät yleiset periaatteet.

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB HIGH YIELD

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Vuoden 2022 suurin teemana oli keskuspankkien rahapolitiikan voimakas kiristäminen. Inflaatio kiihtyi vuoden aikana tasoille, joita ei länsimaissa ollut nähty moniin vuosikymmeniin. Vuosi oli korkosijoittajalle kaiken kaikkiaan historiallisen huono tuottovaatimusten nousun painaessa joukkolainojen hintoja.

Helmikuussa Venäjän aloittama hyökkäys Ukrainaan lisäsi epävarmuutta markkinoilla, nosti energian ja raaka-aineiden hintaa sekä kiihdytti entisestään inflaatiota Euroopassa. Talouskasvu hidastui merkittävästi ja kuluttajien varovaisuus kasvoi. Eurooppalaisten valtioiden budjettialijäämät jatkoivat kasvamistaan, kun hallitukset tekivät erilaisia tukipaketteja talousshokista eniten kärsiville sektoreille.

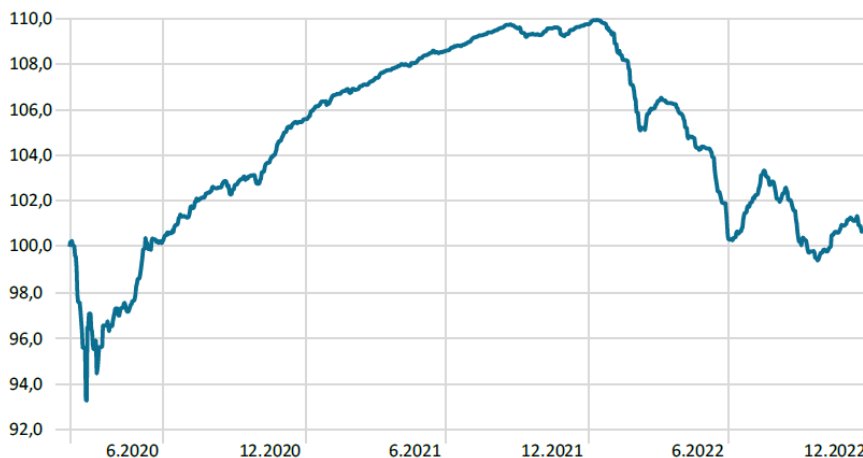
Viimeistään kesän alussa oli jo täysin selvää, että EKP aloittaa ripeät koronnostot ja euribor korot lähtivätkin jyrkkään nousuun keväällä. USA:ssa keskuspankki oli aloittanut koronnostot jo aiemmin keväällä. Kesän aikana inflaatiolukemat olivat korkeimmillaan yli 10 %, mutta syksyn aikana inflaatio hidastui tasaisesti joskin taso oli vuoden lopussa edelleen korkea.

Yrityslainoissa riskilisät nousivat vuoden 2022 aikana ja olivat korkeimmillaan syksyllä, kunnes lokakuun aikana sentimentti muuttui. Loppuvuoden aikana riskilisät pienenivät ja se osittain paransi muutoin heikon sijoitusvuoden tuottoja. Myös rahapolitiikan kiristämisen loppuminen alkoi hämmöttämään horisontissa, mikä näkyi korkojen nousuvauhdin hidastumisena.

UB High Yield rahaston tuotto vuonna 2022 oli -8,2 %.

TUOTTOKEHITYS

KUMULATIIVINEN TUOTTO RAHASTON ALUSTA (2.3.2020)



JAKSOLLISET TUOTOT

1 Kuukausi	3 Kuukautta	Vuoden alusta	1 Vuosi	5 Vuotta p.a.	Rahaston alusta p.a.
-0,24%	0,53%	-8,20%	-8,20%	—	0,26%

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB High Yield

SALKUN 10 SUURINTA OMISTUSTA

31.12.2022		30.6.2022	
Huhtamaki Oyj 4.25 %	2,43 %	Aktia Bank plc 3.875 %	2,94 %
Ford Motor Credit Company LLC 2.386 %	2,27 %	Cibus Nordic Real Estate AB 4.251 %	2,88 %
Teollisuuden Voima Oyj 2.625 %	2,25 %	Capman Oyj 4.5 %	2,76 %
AT&T Inc 1.6 %	2,17 %	Nortal AS 4.75 %	2,73 %
Nortal AS 4.75 %	2,17 %	Heimstaden Bostad AB 4.25 %	2,60 %
Capman Oyj 4.5 %	2,14 %	Solteq Oyj 6 %	2,53 %
Cibus Nordic Real Estate AB 6.875 %	2,04 %	Hoist Finance AB 3.375 %	2,49 %
European Energy AS 7.743 %	1,95 %	European Energy AS 3.75 %	2,42 %
Elis SA 4.125 %	1,94 %	AURELIUS Equity Opportunities SE & Co. KGaA 4.25 %	2,41 %
Nokia Corp 2 %	1,85 %	Azerion Holding B.V 7.25 %	2,34 %
	21,21 %		26,10 %

SALKUN SIOITUSTEN SEKTORIJAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Yritys	90,12 %	Yritys	92,64 %
Käteinen ja vastaava	8,23 %	Käteinen ja vastaava	5,43 %
Valtioon liittyvät	1,65 %	Valtioon liittyvät	1,93 %

SALKUN SIOITUSTEN MAANTITEELLINEN JAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Suomi	30,10 %	Suomi	25,90 %
Ruotsi	18,90 %	Ruotsi	21,60 %
Yhdysvallat	11,50 %	Norja	14,30 %
Norja	10,60 %	Yhdysvallat	8,80 %
Tanska	8,80 %	Saksa	7,10 %
France	5,00 %	Tanska	6,40 %
Saksa	4,30 %	Iso-Britannia	3,20 %
Alankomaat	2,50 %	Alankomaat	3,20 %
Viro	2,40 %	Viro	2,90 %
Muut	5,90 %	Muut	6,60 %

AVAINLUVUTRAHASTON ALUSTA (02.03.2020)

31.12.2022		30.6.2022	
Tuotto	0,74 %	Tuotto	0,50 %
Tuotto p.a	0,26 %	Tuotto p.a	0,21
Volatiliteetti	4,25 %	Volatiliteetti	4,53
Sharpe	0,22	Sharpe	0,24 %
Modifioitu duraatio	1,98	Modifioitu duraatio	1,93

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB High Yield

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

Rahasto aloitti sijoitustoimintansa 2.3.2020

	2022	2021	2020
Rahaston arvo 31.12	20 616 676	20 705 563	9 537 655
Rahasto-osuuden arvo	100,7420	109,7384	105,5927

Erikoissijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan.

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
High Yield	170	204 648,3158	100,797313	20 628 000,3300	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
High Yield	159	188 681,0585	109,74877	20 707 514,0300	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2020

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
High Yield	102	90 324,9209	105,583255	9 536 799,1200	100,00 %

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle

Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle

170 452,09

Säilytysyhteisölle

Säilytyspalkkio

6 867,72

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12kk)

989,40 euroa

0,01 %

Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)

989,40 euroa

0,01 %

Juoksevat kulut

1,03 %

Kiertonopeus

9,54 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB High Yield

TULOSLASKELMA JA TASE

TULOSLASKELMA	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvomuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-1 398 765,78	824 843,17
Osinko ja voitto-osuudet	0,00	17 831,49
Korkotuotot	3 268,52	0,00
Muut tuotot	7 125,00	0,00
	<u>-1 388 372,26</u>	<u>842 674,66</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-170 452,09	-260 447,73
Säilytysyhteisölle	-6 867,72	-3 740,50
Muut kulut	-14 627,94	-14 332,33
	<u>-191 947,75</u>	<u>-278 520,56</u>
Tilikauden tulos	<u><u>-1 580 320,01</u></u>	<u><u>564 154,10</u></u>
TASE	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	18 951 171,32	19 922 322,85
Siirtosaamiset	0,00	8 837,50
Rahat ja pankkisaamiset	1 683 765,17	798 267,47
	<u>20 634 936,49</u>	<u>20 729 427,82</u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	20 616 676,29	20 705 562,66
Vieras pääoma		
Siirtovelat	18 260,20	23 865,16
	<u>20 634 936,49</u>	<u>20 729 427,82</u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB High Yield

TULOSLASKELMAN LIITTEET

	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1.-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	790 902,40	682 886,38
Luovutustappiot	-580 741,43	-30 681,79
Arvonnousut	44 877,10	290 057,58
Arvonlennukset	-1 653 803,85	-117 419,00
Arvopapereiden nettotuotto yhteensä	-1 398 765,78	824 843,17
Reaalisoiomattomat arvonmuutokset, netto	-1 608 926,75	172 638,58

TASEEN LIITTEET

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1.	20 705 562,66	9 537 655,38
Rahasto-osuuksien merkinnät	7 223 382,46	15 511 496,32
Rahasto-osuuksien lunastukset	-5 731 948,82	-4 907 743,14
Tulonjako	0,00	0,00
Tilikauden tulos	-1 580 320,01	564 154,10
Rahaston arvo 31.12.	20 616 676,29	20 705 562,66
Osuuden arvo 31.12	100,7420	109,7384
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä	204 648,3158	188 681,0585

Rahastolla on vain yksi osuussarja ja osuudenomistajien lukumäärä on 170

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Rahastossa ei ole sääntöjensä mukaisesti tuotto-osuuksia.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB High Yield

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
JVK: T				
Akelius Residential AB 3,875% perp call 8.7.2023	200 000	97,6630	195 326,03	0,95 %
Aktia Bank 3,875 Perp call 26.5.2026 FRN	400 000	91,7944	367 177,53	1,78 %
ArcelorMittal 1,75% 19.11.2025	200 000	94,5426	189 085,15	0,92 %
AT&T 1,6 % 19.5.2028	500 000	89,6363	448 181,51	2,17 %
Aurelius Float 05/12/2024	400 000	95,4621	381 848,33	1,85 %
Axactor 15.9.2026 FRN	200 000	91,1882	182 376,33	0,88 %
Azerion 7,25% 28.4.2024	376 000	97,6366	367 113,66	1,78 %
B2 Holding FRN 23.05.2023	300 000	100,0549	300 164,83	1,46 %
Ball 1,5 % 15.3.2027	300 000	89,4718	268 415,54	1,30 %
Belden 3,375% 15.7.2027	300 000	93,4549	280 364,63	1,36 %
Bewi Asa FRN 3.9.2026	300 000	96,3557	289 067,08	1,40 %
Calligo FRN 8,5% 29.12.2024	300 000	95,7045	287 113,57	1,39 %
Capman 4,5% 13.04.2027	450 000	98,2178	441 980,14	2,14 %
CAPMAN OYJ 4.00% 9.9.2025	300 000	97,9801	293 940,41	1,43 %
Carnival 1.3.2026 7,625%	300 000	83,5755	250 726,46	1,22 %
Chemours 4,0 % 15.5.2026	200 000	90,3750	180 750,00	0,88 %
Cibus Nordic RE AB 24.9.2026 PERP FRN	500 000	84,1773	420 886,46	2,04 %
Citycon 2,375 % 15.1.2027	100 000	83,0209	83 020,89	0,40 %
Citycon 4,496% PERP (Call 24.11.2024)	120 000	64,2128	77 055,41	0,37 %
DDM debt 9% 19.4.2026	200 000	64,7750	129 550,00	0,63 %
Elis SA 4,125% 24.5.2027	400 000	100,1993	400 797,21	1,94 %
Encore capital 15.1.2028 4,4130 FRN	300 000	95,9511	287 853,40	1,40 %
European Energy AS Float 16.9.2025	200 000	97,0608	194 121,52	0,94 %
European Energy AS FRN 8.9.2026	400 000	100,3352	401 340,73	1,95 %
Fertiberia FRN 22.12.2025	200 000	99,6806	199 361,16	0,97 %
Finnair 4,25 % 19.5.2025	400 000	74,9840	299 936,11	1,45 %
Finnair Oyj 10,25 % Perpetual (call 3.6.2023)	40 000	85,1957	34 078,28	0,17 %
Fintoil 7,50% 1.7.2025	300 000	97,3092	291 927,50	1,42 %
Fiven FRN 21.6.2024	250 000	98,6638	246 659,56	1,20 %
Ford 2,386 % 17.2.2026	500 000	93,6257	468 128,44	2,27 %
Havator Group Oy FRN 24.01.2024	200 000	101,7684	203 536,86	0,99 %
Heimstaden 4,25% 9.3.2026	500 000	72,2854	361 427,08	1,75 %
Heimstaden 4,375 % 6.3.2027	100 000	68,7374	68 737,42	0,33 %
HKscan OYJ 5% 24.3.2025	200 000	85,5833	171 166,67	0,83 %
Hoist Finance AB 3,375% 27.11.2024	400 000	92,8811	371 524,55	1,80 %
Huhtamäki 4,25 % 9.6.2027	500 000	100,2483	501 241,71	2,43 %
Idavang FRN 11.11.2025	97 832	70,6121	69 081,08	0,34 %
Infront 28.10.2026 FRN	200 000	97,1609	194 321,70	0,94 %
Intrum AB 4,875% 15.8.2025 (2)	400 000	91,9894	367 957,50	1,78 %
Jyske 0,375% 15.10.2025	400 000	92,4871	369 948,33	1,79 %
Kongsberg ACT SYS 5,0% 15.7.2025	145 455	93,3517	135 784,24	0,66 %
Metso Outotec 4,875% 7.12.2027	350 000	100,5822	352 037,67	1,71 %
Metsä Board 2,75 % 29.9.2027	250 000	93,1932	232 982,88	1,13 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB High Yield

Mutares 14.2.2024 FRN	100 000	98,9584	98 958,41	0,48 %
NKT Holding A/S 1.7.2026 FRN	100 000	106,1603	106 160,27	0,51 %
Nokia 2% 11.3.2026	400 000	95,4870	381 947,84	1,85 %
Nokia Oyj 3,125% 15.5.2028	200 000	96,8276	193 655,23	0,94 %
Norican 4,5 % 15.5.2023	200 000	95,1635	190 327,00	0,92 %
Norske Skog 5,5% 2.3.2026	200 000	101,6822	203 364,47	0,99 %
Oriflame Investment Holding 4.5.2026 FRN	300 000	59,6342	178 902,62	0,87 %
Oyfjellet 2,75% 14.9.2026	100 000	89,0726	89 072,60	0,43 %
Renault 2,50% 2.6.2027	200 000	88,5682	177 136,41	0,86 %
Renta Group FRN 1.2.2027	200 000	96,2280	192 455,91	0,93 %
Scatec 19.8.2025 FRN	400 000	90,1991	360 796,20	1,75 %
SGL Transgroup Intl AS 7,75% 8.4.2025	350 000	98,5753	345 013,47	1,67 %
Småkraft AS 1,875% 13.4.2026	300 000	85,9407	257 822,05	1,25 %
Solteq 6% 1.10.2024	200 000	96,9795	193 958,90	0,94 %
Stena 3,75% 1.2.2025	400 000	94,0971	376 388,33	1,83 %
Stockmann Oyj 0,1% 5.7.2026	300 000	83,2986	249 895,83	1,21 %
Teollisuuden Voima 2,625 % 31.3.2027	500 000	92,8375	464 187,74	2,25 %
Transcom Holding AB Float 15.12.2026	100 000	97,5278	97 527,84	0,47 %
Tulip Oil 8,75% 12.11.2024	100 000	105,7197	105 719,67	0,51 %
Valeo SA 1,5% 18.06.2025	400 000	93,3814	373 525,48	1,81 %
Verisure Holding 3,875% 15.7.2026	400 000	92,5800	370 320,17	1,80 %
Viacon Group Ab FRN 4.11.2025	300 000	84,0520	252 155,87	1,22 %
Volvo Car AB 4,25 % 31.5.2028	400 000	94,6101	378 440,55	1,84 %
YIT 3,25% 15.01.2026	350 000	89,1075	311 876,37	1,51 %
YIT 5,75% Perp call 31.03.2026	200 000	84,3164	168 632,88	0,82 %
ZF Finance Gmbh 2,0% 6.5.2027	400 000	83,5012	334 004,89	1,62 %
			18 110 342,56	87,84 %

Arvopaperit, joilla käydään kauppaa muualla markkinapaikalla

JVK: T

HK Scan 8,0% Variable Perp 18.9.2023	100 000	95,2575	95 257,53	0,46 %
Normet 7,50% hybrid perp (CALL 29.9.2023)	300 000	99,3904	298 171,23	1,45 %
Nortal AS 4,75% 28.5.20204	450 000	99,4222	447 400,00	2,17 %
			840 828,76	4,08 %

Arvopaperit yhteensä 18 951 171,32 91,92 %

Kassa ja muut varat, netto 1 665 504,97 8,08 %

Rahaston arvo yhteensä 20 616 676,29 100,00 %

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB MAAILMA

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Korkea inflaatio ja sen aiheuttama rahapolitiikan kiristäminen sekä geopolittisten jännitteiden kiristyminen teki vuodesta 2022 vaikean finanssimarkkinoilla. Korkotason noustessa nopeasti pörssit laskivat enemmän tai vähemmän maailmanlaajuisesti muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. UB Maailma rahaston C-osuuden arvo laski noin 11,8 % vuonna 2022, maailman osakemarkkinoiden (MSCI ACWorld Index TR Net EUR) laskiessa noin 13 %. Sijoitustoimintaa harjoitettiin rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti. Noin 1/3 rahaston varoista oli sijoitettuna UB HR Suomi- ja UB Amerikka rahastoihin ja noin 2/3 rahaston varoista oli sijoitettuna REIT - ja Infrarahastoihin. Vaikeassa markkinassa parhaiten pärjäsivät Infra rahastot (UB EM Infra + 0,51 % ja UB Infra -4,86 %). Aasia REIT Pluskin pärjasi suhteellisen hyvin (-6,32 %), vaikka kehittyvillä osakemarkkinoilla oli varsin vaikea vuosi. UB Eurooppa REITillä oli taas harvinaisen vaikeaa (-29,59 %), pitkälle mm. koronnousuista johtuen ja UB Suomellakin (-19,64 %) oli vaikea vuosi mm. Ukrainan sodan takia. Vuonna 2022 otettiin myös aktiivisemmin näkemystä, siitä millä painoilla ollaan eri REIT- ja Infra rahastoissa sekä yleisessä osakemarkkinassa. Nämä vuonna 2022 toteutetut taktiset liikkeet toivat rahastolle noin 0,52 % lisätuottoa.

Rahaston historiallinen vuotuinen toteutunut volatilitieetti vuonna 2022 oli selkeästi alle Maailman osakemarkkinoiden volatilitieettia. Rahaston historiallinen volatilitieetti alusta on myös alempi maailman osakemarkkinoiden vastaava luku. Tämän ansiosta UB Maailma rahasto on 10.2.2023 [päivitetyn avaintietoesitteen](#) mukaan riskiluokka 4.

TUOTTOKEHITYS

KUMULATIIVINEN TUOTTO RAHASTON ALUSTA (2.3.2020)



JAKSOLLISET TUOTOT

1 Kuukausi	3 Kuukautta	Vuoden alusta	1 Vuosi	5 Vuotta p.a.	Rahaston alusta p.a.
-2,76%	3,95%	-11,84%	-11,84%	—	1,74%

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Maailma

SALKUN 10 SUURINTA SIOITUSTA

31.12.2022		30.6.2022	
Sijoitusrahasto UB HR Suomi Kasvu	17,38 %	Sijoitusrahasto UB EM Infra Kasvu	17,34 %
Sijoitusrahasto UB EM Infra Kasvu	17,15 %	Sijoitusrahasto UB Infra Kasvu	17,24 %
Sijoitusrahasto UB Infra Kasvu	16,97 %	Sijoitusrahasto UB Aasia REIT Plus Kasvu	17,10 %
Sijoitusrahasto UB Aasia REIT Plus Kasvu	16,17 %	Sijoitusrahasto UB Amerikka Kasvu	16,57 %
Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT Kascu	16,06 %	Sijoitusrahasto UB HR Suomi Kasvu	15,63 %
Sijoitusrahasto UB Amerikka Kasvu	15,45 %	Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT Kascu	14,88 %
	99,18 %		98,76 %

SALKUN SIOITUSTEN SEKTORIJAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Kiinteistö	37,60 %	Kiinteistö	37,93 %
Teollisuus	23,50 %	Teollisuus	23,58 %
Julkishyödykkeet	20,30 %	Hyödykkeet	22,47 %
Materiaali (perusteollisuus)	4,60 %	Materiaali (perusteollisuus)	3,34 %
Käyttötavara	3,60 %	Käyttötavara	2,73 %
Informaatioteknologia	2,60 %	Rahoitus	2,56 %
Rahoitus	2,50 %	Energia	2,28 %
Energia	1,60 %	Terveydenhuolto	1,97 %
Viestintä (perusteollisuus)	1,60 %	Informaatioteknologia	1,52 %
Terveydenhuolto	1,30 %	Viestintä (perusteollisuus)	0,93 %
Päivittäistavara	0,90 %	Päivittäistavara	0,69 %

SALKUN SIOITUSTEN MAANTIEELLINEN JAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Suomi	19,40 %	Suomi	18,10 %
Kiina	9,70 %	Kiina	9,70 %
Yhdysvallat	8,30 %	Singapore	8,20 %
Iso-Britannia	7,30 %	Yhdysvallat	7,80 %
Singapore	6,50 %	Iso-Britannia	6,90 %
Ranska	5,20 %	Hong Kong	5,20 %
Saksa	4,60 %	Ranska	5,10 %
Hong Kong	4,30 %	Saksa	4,70 %
Thailand	3,40 %	Japani	3,60 %
Japani	3,20 %	Filippiinit	3,40 %
Muut	28,10 %	Muut	27,20 %

AVAINLUVUTRAHASTON ALUSTA (02.03.2020)

31.12.2022		30.6.2022	
Tuotto	5,00 %	Tuotto	8,65 %
Tuotto p.a	1,17 %	Tuotto p.a	3,63 %
Volatiliteetti	17,38 %	Volatiliteetti	18,23 %
Sharpe	0,18	Sharpe	0,33

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Maailma

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

Rahasto aloitti sijoitustoimintansa 02.03.2020.

	2022	2021	2020
Rahaston arvo 31.12	14 346 934	14 453 451	9 988 677
Rahasto-osuuden arvo (A-osuus)	102,6552	117,3711	97,6838
Rahasto-osuuden arvo (B-osuus)	103,6764	118,1256	97,9682
Rahasto-osuuden arvo (C-osuus)	105,0038	119,1022	98,3347

Erikoissijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan.

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	265	89 641,7257	102,6552	9 202 189,50	64,14 %
B-sarja	31	36 826,1071	103,6764	3 817 996,43	26,61 %
C-sarja	6	12 635,2445	105,0038	1 326 748,09	9,25 %
Yhteensä	302	139 103,0773		14 346 934,02	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	247	84 470,9174	117,3711	9 914 442,91	68,60 %
B-sarja	22	32 284,8256	118,1256	3 813 663,08	26,39 %
C-sarja	3	6 090,1060	119,1022	725 345,32	5,02 %
Yhteensä	272	122 845,8490		14 453 451,31	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	244	79 291,7275	97,6838	7 745 515,01	77,54 %
B-sarja	10	16 783,9514	97,9682	1 644 293,23	16,46 %
C-sarja	3	6 090,1060	98,3347	598 868,51	6,00 %
Yhteensä	257	102 165,7849		9 988 676,75	100,00 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Maailma

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle	
Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle	164 887,93
Säilytisyhteisölle	
Säilytyspalkkio	14 194,77

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12 kk)	0,00 euroa	0,00 %
Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)	0,00 euroa	0,00 %
Juoksevat kulut UB Maailma A-sarja		2,31 %
Juoksevat kulut UB Maailma B-sarja		1,96 %
Juoksevat kulut UB Maailma C-sarja		1,51 %
Kiertonopeus		44,42 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Maailma

TULOSLASKELMA JA TASE

TULOSLASKELMA	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-1 681 165,30	2 530 221,56
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-164 887,93	-153 703,58
Säilytysyhteisölle	-14 194,77	-12 463,84
Muut kulut	-3 876,31	-5 306,03
	<u>-182 959,01</u>	<u>-171 473,45</u>
Tilikauden tulos	<u>-1 864 124,31</u>	<u>2 358 748,11</u>
TASE	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	14 230 861,30	14 292 026,66
Rahat ja pankkisaamiset	136 906,81	186 520,23
	<u>14 367 768,11</u>	<u>14 478 546,89</u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	14 346 934,02	14 453 451,31
Vieras pääoma		
Siirtovelat	20 834,09	25 095,58
	<u>20 834,09</u>	<u>25 095,58</u>
	<u>14 367 768,11</u>	<u>14 478 546,89</u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Maailma

TULOSLASKELMAN LIITTEET

	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	1 534 113,09	416 509,01
Luovutustappiot	-2 332 410,51	0,00
Arvonnousut	14 208,39	2 113 712,55
Arvonlennukset	-897 076,27	0,00
	<u>-1 681 165,30</u>	<u>2 530 221,56</u>
 Realisoimattomat arvomuutokset, netto	 -882 867,88	 2 113 712,55

TASEEN LIITTEET

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1.	14 453 451,31	9 988 676,75
Rahasto-osuuksien merkinnät	4 250 005,02	4 761 028,20
Rahasto-osuuksien lunastukset	-2 492 398,00	-2 655 001,75
Tulonjako	0,00	0,00
Tilikauden tulos	-1 864 124,31	2 358 748,11
Rahaston arvo 31.12.	14 346 934,02	14 453 451,31
 Osuuden arvo 31.12 (A-osuus)	 102,6552	 117,3711
Osuuden arvo 31.12 (B-osuus)	103,6764	118,1256
Osuuden arvo 31.12 (C-osuus)	105,0038	119,1022
 Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (A-osuus)	 89 641,7257	 84 470,9174
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (B-osuus)	36 826,1071	32 284,8256
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (C-osuus)	12 635,2445	6 090,1060
	<u>139 103,0773</u>	<u>122 845,8490</u>

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Rahastossa ei ole sääntöjensä mukaisesti tuotto-osuuksia.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Maailma

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaispimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Muut arvopaperit</u>				
<u>Rahasto-osuudet</u>				
Sijoitusrahasto UB Aasia REIT Plus K	12 059,5913	192,42	2 320 519,82	16,17 %
Sijoitusrahasto UB Amerikka K	4 926,4084	449,95	2 216 632,53	15,45 %
Sijoitusrahasto UB EM Infra K	10 492,6661	234,51	2 460 616,24	17,15 %
Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT K	8 722,9223	264,17	2 304 340,49	16,06 %
Sijoitusrahasto UB Infra K	7 975,6479	305,31	2 435 061,01	16,97 %
Sijoitusrahasto UB Suomi K	4 381,6292	569,12	2 493 691,21	17,38 %
Arvopaperit yhteensä			14 230 861,30	99,19 %
Kassa ja muut varat, netto			116 072,72	0,81 %
Rahaston arvo yhteensä			14 346 934,02	100,00 %

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB METSÄ GLOBAL

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Vuosi 2022 oli Erikoissijoitusrahasto UB Metsä Globalin toinen toimintavuosi ja ensimmäinen täysi toimintavuosi, rahaston sijoitustoiminta aloitettiin 31.3.2021. Rahaston pääomat vuodenvaihteessa olivat 28.4 meur ja vuoden 2022 tuotoksi muodostui -6.5%. Jatkoimme sijoituspolitiikkamme mukaista sijoitustoimintaa ja rahaston varat on sijoitettu neljään metsärahastoon sekä noin viidenkymmenen kansainvälisen metsäteollisuusyrityksen osakkeisiin. Rahaston sijoitukset tehdään kehittyneille markkinoille.

Metsärahastojen tuottokehitys oli odotusten mukaisesti varsin vakaata ja nousujohteista, ja osakesijoitusten puolella vaihtelua nähtiin luonnollisesti enemmän. Jatkoimme aktiivisesti uusien mahdollisen metsärahastojen analysointia. Metsäteollisuusyhtiöiden osakekurssit olivat paineessa erityisesti kesällä ja syksyllä taantumapelkojen lisääntyessä, toipuen kuitenkin hyvää vauhtia vuoden loppua kohti. Metsäyritykset tekivät vuonna 2022 ennätystuloksia.

TUOTTOKEHITYS

KUMULATIIVINEN TUOTTO RAHASTON ALUSTA (31.03.2021)



JAKSOLLISET TUOTOT

1 Kuukausi	3 Kuukautta	Vuoden alusta	1 Vuosi	5 Vuotta p.a.	Rahaston alusta p.a.
-2,44%	3,87%	-6,57%	-6,57%	—	-2,23%

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Erikoissijoitusrahasto UB Metsä Global

SALKUN 10 SUURINTA SIIJOITUSTA

31.12.2022		30.6.2022	
Totara Forestry LP	12,47 %	Totara Forestry LP	14,15 %
UB Nordic Forest Fund III Ky	12,26 %	UB Nordic Forest Fund III Ky	12,50 %
UB Timberland Fund I	8,34 %	UB Timberland Fund I	5,20 %
UB Nordic Forest Fund II Ky	3,92 %	UB Nordic Forest Fund II Ky	4,32 %
Borregaard ASA	2,29 %	Essity AB Class B	3,54 %
Kimberly-Clark Corp	2,23 %	UPM-Kymmene Oyj	2,96 %
Koskisen Corp Ordinary Shares	2,21 %	Borregaard ASA	2,83 %
Essity AB Class B	2,19 %	Weyerhaeuser Co	2,63 %
UPM-Kymmene Oyj	2,09 %	Kimberly-Clark Corp	2,62 %
Weyerhaeuser Co	2,09 %	Metsä Board Oyj B	2,10 %
	50,09 %		52,85 %

SALKUN SIIJOITUSTEN SEKTORIJAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Materiaali (perusteollisuus)	73,17 %	Materiaali (perusteollisuus)	69,71 %
Päivittäistavara	11,00 %	Päivittäistavara	14,00 %
Kiinteistö	9,26 %	Kiinteistö	10,35 %
Teollisuus	4,37 %	Teollisuus	3,01 %
Käyttövara	2,20 %	Käyttövara	2,94 %

SALKUN SIIJOITUSTEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Yhdysvallat	23,40 %	Yhdysvallat	17,50 %
Uusi Seelanti	19,30 %	Uusi Seelanti	17,00 %
Suomi	15,40 %	Suomi	10,00 %
Ruotsi	11,90 %	Ruotsi	9,90 %
Japani	5,70 %	Norja	8,80 %
Norja	5,40 %	Itävalta	4,30 %
Itävalta	4,30 %	Kanada	4,00 %
Iso-Britannia	3,70 %	Iso-Britannia	3,10 %
Kanada	2,90 %	Japani	2,50 %
Ranska	2,50 %	Portugali	2,50 %
Irlanti	2,30 %	Ranska	1,70 %

AVAINLUVUTRAHASTON ALUSTA (31.03.2021)

31.12.2022		30.6.2022	
Tuotto	-3,87 %	Tuotto	-4,69 %
Tuotto p.a	-2,23 %	Tuotto p.a	-3,77 %
Volatiliteetti	10,70 %	Volatiliteetti	10,36 %
Sharpe	0,26	Sharpe	0,44
31.12.2022		30.6.2022	

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Metsä Global

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

Rahasto aloitti sijoitustoimintansa 31.03.2021

	2022	2021
Rahaston arvo 31.12	28 392 451	23 091 225
Osuuden arvo 31.12 (A-osuus)	96,1314	102,8114
Osuuden arvo 31.12 (I-osuus)	96,8023	103,1167

Erikoissijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan.

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	362	126 137,2827	96,1314	12 125 759,03	42,71 %
I-sarja	73	168 040,3955	96,8023	16 266 691,58	57,29 %
Yhteensä	435	294 177,6782		28 392 450,61	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	274	89 292,3110	102,8114	9 180 269,76	39,76 %
I-sarja	60	134 905,0001	103,1167	13 910 955,41	60,24 %
Yhteensä	334	224 197,3111		23 091 225,17	100,00 %

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle

Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle

323 275,69

Säilytisyhteisölle

Säilytyspalkkio

9 669,13

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12kk)

30 059,12

0,12 %

Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)

30 059,12

0,12 %

Juoksevat kulut UB Metsä Global A-sarja

1,88 %

Juoksevat kulut UB Metsä Global I-sarja

1,48 %

Kiertonopeus

33,30 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Erikoissijoitusrahasto UB Metsä Global

TULOSLASKELMA JA TASE

	<u>01.01-31.12.2022</u>	<u>31.3-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-1 842 346,74	703 639,56
Osinko ja voitto-osuudet	466 106,14	143 779,31
Korkotuotot	7 317,00	0,00
Muut tuotot	59 364,03	9 489,30
	<u>-1 309 559,57</u>	<u>856 908,17</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-323 275,69	-144 133,96
Säilytysyhteisölle	-9 669,13	-20 518,65
Korkokulut	-30,96	-1 345,92
Muut kulut	-27 090,99	-21 328,73
	<u>-360 066,77</u>	<u>-187 327,26</u>
Tilikauden tulos	<u><u>-1 669 626,34</u></u>	<u><u>669 580,91</u></u>
 TASE	 <u><u>31.12.2022</u></u>	 <u><u>31.12.2021</u></u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	25 475 487,20	19 315 356,46
Siirtosaamiset	27 590,85	47 254,67
Rahat ja pankkisaamiset	2 926 346,04	3 784 109,93
	<u><u>28 429 424,09</u></u>	<u><u>23 146 721,06</u></u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	28 392 450,61	23 091 225,17
Vieras pääoma		
Siirtovelat	36 973,48	55 495,89
	<u><u>28 429 424,09</u></u>	<u><u>23 146 721,06</u></u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Erikoissijoitusrahasto UB Metsä Global

TULOSLASKELMAN LIITTEET

	<u>01.01-31.12.2022</u>	<u>31.3-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	726 666,39	177 656,06
Luovutustappiot	-984 812,80	-15 428,26
Arvonnousut	811 291,93	976 445,48
Arvonlennukset	-2 395 492,26	-435 033,72
Osakesidonnaiset erät yhteensä	-1 842 346,74	703 639,56
Realisoimattomat arvomuutokset, netto	-1 584 200,33	541 411,76

TASEEN LIITTEET

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1	23 091 225,17	0,00
Rahasto-osuuksien merkinnät	7 048 086,65	22 426 474,42
Rahasto-osuuksien lunastukset	-77 234,87	-4 830,16
Tulonjako	0,00	0,00
Tilikauden tulos	-1 669 626,34	669 580,91
Rahaston arvo 31.12	28 392 450,61	23 091 225,17
Osuuden arvo 31.12 (A-osuus)	96,1314	102,8114
Osuuden arvo 31.12 (I-osuus)	96,8023	103,1167
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (A-osuus)	126 137,2827	89 292,3110
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (I-osuus)	168 040,3955	134 905,0001
	294 177,6782	224 197,3111

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Rahastossa ei ole sääntöjensä mukaisesti tuotto-osuuksia.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Metsä Global

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
<u>Osakkeet</u>				
AVERY DENNISON CORP.	1 000	169,0799	169 079,87	0,60 %
Billerudkorsnäs AB	30 000	11,3885	341 654,42	1,20 %
Boise Cascade L.L.C.	4 000	64,1476	256 590,38	0,90 %
Borregaard ASA	45 000	14,4770	651 465,80	2,29 %
Cascades Inc	50 000	5,8323	291 613,53	1,03 %
Corticeira Amorim S.A.	40 000	8,7200	348 800,00	1,23 %
DS Smith plc	105 000	3,6314	381 294,19	1,34 %
Elopak ASA	50 000	2,3811	119 054,42	0,42 %
Essity B AB	25 000	24,4884	612 209,24	2,16 %
Graphic Packaging Holding Co	17 500	20,7847	363 731,90	1,28 %
Holmen AB SER B	12 000	37,0865	445 037,81	1,57 %
International Paper Co	8 000	32,3494	258 794,96	0,91 %
Kimberly Clark Corp	5 000	126,8099	634 049,51	2,23 %
Koskisen Oyj	100 000	6,2800	628 000,00	2,21 %
LapWall Oyj	34 771	3,5800	124 480,18	0,44 %
Lenzing AG	5 500	54,8000	301 400,00	1,06 %
Louisiana-Pacific corp	2 000	55,3013	110 602,52	0,39 %
Mativ Inc	23 647	19,5236	461 674,26	1,63 %
Mayr-Melnhof Karton AG	3 159	151,2000	477 640,80	1,68 %
Metsä Board B	55 000	8,7650	482 075,00	1,70 %
Mondi Plc	19 000	15,9204	302 488,31	1,07 %
Nippon Paper Industries	22 500	6,9439	156 238,87	0,55 %
Nordic Paper Holding AB	100 000	2,9569	295 688,33	1,04 %
Norske Skog ASA	34 000	6,4051	217 774,35	0,77 %
Oji Holdings Corporation	30 000	3,7818	113 453,46	0,40 %
Packaging Corp of America	2 775	119,4862	331 574,26	1,17 %
Ponsse Oyj	3 705	25,3000	93 736,50	0,33 %
Potlatch Corp	11 000	41,0929	452 022,42	1,59 %
Raute Oyj	24 500	8,2600	202 370,00	0,71 %
Rayonier Inc	10 000	30,7894	307 893,51	1,08 %
Rengo Co Ltd	34 000	6,4668	219 870,38	0,77 %
Sig Combibloc Group AG	8 000	20,4131	163 304,90	0,58 %
Smurfit Kappa Group Plc GBP	12 000	34,6872	416 246,87	1,47 %
Spinnova Oyj	22 500	5,4400	122 400,00	0,43 %
Steico SE	2 000	43,1500	86 300,00	0,30 %
Stella Jones Inc	7 000	33,4494	234 145,67	0,82 %
Stora Enso Oyj R	42 500	13,1500	558 875,00	1,97 %
Sumitomo Forestry Co. Ltd.	12 000	16,6156	199 387,51	0,70 %
Svenska Cellulosa Ab-B SHS	40 000	11,8231	472 922,12	1,67 %
TFF Group	11 281	40,7000	459 136,70	1,62 %
Unicharm Corp	10 000	36,0943	360 942,95	1,27 %
UPM-Kymmene Oyj	17 000	34,9300	593 810,00	2,09 %
Westrock co	10 000	32,8445	328 444,65	1,16 %
Weyerhaeuser Co	20 500	28,9584	593 647,83	2,09 %
			14 741 923,38	51,92 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Erikoissijoitusrahasto UB Metsä Global

Rahasto-osuudet

Erikoissijoitusrahasto UB Metsä I	19 338	122,4734	2 368 408,43	8,34 %
UB Nordic Forest Fund II Ky	6 723	165,5318	1 112 893,47	3,92 %
UB Nordic Forest Fund III Ky	33 818	102,9244	3 480 666,39	12,26 %
UB Nordic Forest Fund III Ky Syöttörahasto	1 207	105,0249	126 754,78	0,45 %
UB Nordic Forest Fund III Ky Syöttörahasto IV	1 091	105,0249	114 544,33	0,40 %
			7 203 267,40	25,37 %

Arvopaperit, joilla käydään kauppaa muualla markkinapaikalla

Rahasto-osuudet

Totara Forestry LP	5 869 553	0,6015	3 530 296,42	12,43 %
Arvopaperit yhteensä			25 475 487,20	89,73 %
Kassa ja muut varat, netto			2 916 963,41	10,27 %
Rahaston arvo yhteensä			28 392 450,61	100,00 %

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB SMART

TOIMINTAKERTOMUS 2022

UB Smart on erikoissijoitusrahasto, jonka varat sijoitetaan kansainvälisille osake- ja joukkolainamarkkinoille sekä reaaliomaisuuteen. UB Smartin salkku on hajautettu laajasti sekä maantieteellisesti että omaisuusluokittain. Reaaliomaisuussijoitusten avulla rahasto tavoittelee selvästi keskimääräistä parempaa riski-tuottosuhdetta. Neutraalissa allokaatiossa osake-, korko- ja reaaliomaisuussijoitusten kunkin paino on noin 1/3 rahaston arvosta. Rahaston tavoitteena on saavuttaa tarkkaan harkitun allokaation avulla 5–10 %:n suuruinen vuosituotto. Rahaston sijoitusaste voi vaihdella 0–100 %:n välillä.

Korkea inflaatio ja sen aiheuttama rahapolitiikan kiristäminen sekä geopolitiittisten jännitteiden kiristyminen teki vuodesta 2022 vaikean finanssimarkkinoilla. Korkotason noustessa nopeasti, pörssit laskivat enemmän tai vähemmän maailmanlaajuisesti muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta ja korkosijoituksetkaan eivät tarjonneet suojaa. Vuoden 2022 lopussa UB Smart -rahaston varat olivat sijoitettuna osakesijoitusten osalta neutraalin allokaation mukaisesti, korkosijoitukset olivat selvässä alipainossa ja reaaliomaisuussijoitukset olivat selvässä ylipainossa.

Vuonna 2022 UB Smartin kehitys oli -9,43 % (I-sarja) ja 12kk volatilitteetti oli vuoden lopussa 7,19 %. Tuotto-riskitasoa mittaava Sharpen luku oli vuoden lopussa 0,94. UB Smartin keskimääräinen vuosituotto viimeisten viiden vuoden ajalta on +2,48 %.

UB Smartin instituutio-osuussarjalla on viisi Morningstar-tähteä ja A-osuussarjalla neljä. (Lähde: Morningstar).

TUOTTOKEHITYS

KUMULATIIVINEN TUOTTO SMART STRATEGIAN ALUSTA (24.9.2015)



JAKSOLLISET TUOTOT

1 Kuukausi	3 Kuukautta	Vuoden alusta	1 Vuosi	5 Vuotta p.a.	Rahaston alusta p.a.
-2,74%	1,83%	-9,43%	-9,43%	2,49%	2,89%

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Smart

SALKUN 10 SUURINTA SIIJOITUSTA

31.12.2022		30.6.2022	
iShares ESG Screened S&P 500 ETF	6,60 %	UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt I	6,52 %
UB Amerikka Kasvu	6,45 %	UB Amerikka Kasvu	6,07 %
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt I	6,38 %	eQ Community Properties	6,02 %
eQ Community Properties	6,35 %	UB Timberland Fund I	5,98 %
UB Timberland Fund I	6,18 %	iShares ESG Screened S&P 500 ETF	5,63 %
UB High Yield	5,90 %	UB High Yield	5,46 %
UB HS Suomi Kasvu	5,03 %	UB Suomi Kiinteistöt I	5,04 %
iShares MSCI EM SRI ETF USD Acc	4,76 %	UB HS Suomi Kasvu	4,95 %
UB Metsä Global	3,87 %	Xtrackers MSCI EM Swap ETF 1C	4,18 %
UB infra Kasvu	2,87 %	UB Metsä Global	3,82 %
	54,39 %		53,67 %

SALKUN SIIJOITUSTEN SEKTORIJAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Kiinteistö	19,00 %	Kiinteistö	18,18 %
Informaatioteknologia	14,60 %	Informaatioteknologia	14,90 %
Teollisuus	13,70 %	Teollisuus	13,44 %
Materiaali (perusteollisuus)	10,00 %	Rahoitus	9,53 %
Rahoitus	9,60 %	Materiaali (perusteollisuus)	9,10 %
Käyttötavara	8,60 %	Käyttötavara	9,03 %
Julkishyödykkeet	8,30 %	Hyödykkeet	8,38 %
Terveystenhuolto	6,20 %	Terveystenhuolto	6,51 %
Viestintä (telekommunikaatio)	4,80 %	Viestintä (telekommunikaatio)	4,85 %
Päivittäistavara	3,90 %	Päivittäistavara	3,93 %
Energia	1,40 %	Energia	2,15 %

SALKUN SIIJOITUSTEN MAANTIEELLINEN JAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Yhdysvallat	30,60 %	Yhdysvallat	29,30 %
Suomi	13,10 %	Suomi	12,30 %
Saksa	8,30 %	Kiina	7,60 %
Kiina	5,30 %	Saksa	7,50 %
Iso-Britannia	4,70 %	Iso-Britannia	6,30 %
Ranska	3,40 %	Ruotsi	4,50 %
Ruotsi	2,70 %	Ranska	3,30 %
Alankomaat	2,40 %	Alankomaat	2,60 %
Taiwan	2,10 %	Singapore	1,90 %
Singapore	2,00 %	Sveitsi	1,80 %
Muut	25,50 %	Muut	22,80 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Smart

AVAINLUVUT RAHASTON ALUSTA (24.09.2015)

31.12.2022		30.6.2022	
Tuotto	35,31 %	Tuotto	35,25 %
Tuotto p.a.	4,25 %	Tuotto p.a.	4,56 %
Volatiliteetti	7,19 %	Volatiliteetti	7,11 %
Sharpe	0,94	Sharpe	1,02

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

	2022	2021	2020
Rahaston arvo 31.12	62 507 446	77 939 351	65 523 435
Rahasto-osuuden arvo (A-osuus)	125,1429	138,8703	122,5016
Rahasto-osuuden arvo (I-osuus)	158,1147	174,5862	151,4883
Rahasto-osuuden arvo (POP-osuus)	125,1429	138,8703	122,5016

Erikoissijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan.

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	738	214 005,7379	125,1429	26 781 290,36	42,84 %
I-sarja	91	172 395,6859	158,1147	27 258 294,42	43,61 %
POP-sarja	897	67 665,5559	125,1429	8 467 861,10	13,55 %
Yhteensä	1 726	454 066,9797		62 507 445,88	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	758	220 180,5315	138,8703	30 576 541,37	39,23 %
I-sarja	91	225 277,2472	174,5862	39 330 304,82	50,46 %
POP-sarja	803	57 841,7683	138,8703	8 032 504,97	10,31 %
Yhteensä	1 652	503 299,5470		77 939 351,16	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2020

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	672	195 858,8625	122,5016	23 993 026,96	36,62 %
I-sarja	95	238 124,2561	151,4883	36 073 044,06	55,05 %
POP-sarja	686	44 549,3183	122,5016	5 457 363,51	8,33 %
Yhteensä	1 453	478 532,4369		65 523 435	100 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Smart

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle	
Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle	826 985,19
Säilytisyhteisölle	
Säilytyspalkkio	13 833,95

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12kk)	38 768,34	0,06 %
Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)	34 354,00	0,05 %
Juoksevat kulut UB Smart A-sarja		2,27 %
Juoksevat kulut UB Smart I-sarja		1,77 %
Juoksevat kulut UB Smart POP-sarja		2,27 %
Kiertonopeus		17,05 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Smart

TULOSLASKELMA JA TASE

TULOSLASKELMA	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-6 516 477,82	9 906 572,60
Osinko ja voitto-osuudet	637 416,71	617 161,06
Korkotuotot	780,44	0,00
Muut tuotot	35 790,55	24 904,43
	<u>-5 842 490,12</u>	<u>10 548 638,09</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-826 985,19	-1 261 530,02
Säilytysyhteisölle	-13 833,95	-19 344,79
Muut kulut	-27 348,66	-26 727,96
	<u>-868 167,80</u>	<u>-1 307 602,77</u>
Tilikauden tulos	<u><u>-6 710 657,92</u></u>	<u><u>9 241 035,32</u></u>
TASE	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	61 287 469,16	72 336 990,94
Myyntisaamiset	0,00	2 108 153,99
Siirtosaamiset	168 458,75	305 264,71
Muut saamiset	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	1 130 421,35	4 296 249,39
	<u>62 586 349,26</u>	<u>79 046 659,03</u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	62 507 445,89	77 939 351,16
Vieras pääoma		
Ostovelat	0,00	998 521,06
Siirtovelat	78 903,37	108 786,81
	<u>78 903,37</u>	<u>1 107 307,87</u>
	<u><u>62 586 349,26</u></u>	<u><u>79 046 659,03</u></u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Smart

TULOSLASKELMAN LIITTEET

	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	118 657,21	2 338 169,90
Luovutustappiot	-457 166,76	0,00
Arvonnousut	537 581,71	4 724 134,76
Arvonlennukset	-5 708 249,59	
	<u>-5 509 177,43</u>	<u>7 062 304,66</u>
Realisoimattomat arvomuutokset, netto	<u>-5 170 667,88</u>	<u>4 724 134,76</u>
Korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	951 590,31	2 539 009,84
Luovutustappiot	-145 099,69	-405 722,54
Arvonnousut	244 851,96	752 243,81
Arvonlennukset	-2 058 642,97	-41 263,16
	<u>-1 007 300,39</u>	<u>2 844 267,95</u>
Realisoimattomat arvomuutokset, netto	<u>-1 813 791,01</u>	<u>710 980,65</u>

TASEEN LIITTEET

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1.	77 939 351,16	65 523 434,53
Rahasto-osuuksien merkinnät	8 504 087,54	11 029 057,59
Rahasto-osuuksien lunastukset	-17 225 334,89	-7 854 176,28
Tulonjako	0,00	0,00
Tilikauden tulos	<u>-6 710 657,92</u>	<u>9 241 035,32</u>
Rahaston arvo 31.12.	62 507 445,89	77 939 351,16
Osuuden arvo 31.12 (A-osuus)	125,1429	138,8703
Osuuden arvo 31.12 (I-osuus)	158,1147	174,5862
Osuuden arvo 31.12 (POP-osuus)	125,1429	138,8703
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (A-osuus)	214 005,7379	220 180,5315
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (I-osuus)	172 395,6859	225 277,2472
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (POP-osuus)	<u>67 665,5559</u>	<u>57 841,7683</u>
	454 066,9797	503 299,5470

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Rahastossa ei ole sääntöjensä mukaisesti tuotto-osuuksia.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Smart

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
<u>Osakkeet</u>				
Nokia Oyj	43 198	4,33	186 917,75	0,30 %
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
JVK: T				
Aberdeen Europ. Residential Fund 5,25% 5.2.2024	400 000	95,5000	385 208,33	0,62 %
Aspo 8,75% perp call 14.6.2025	300 000	96,0000	302 311,64	0,48 %
Axactor 15.9.2026 FRN	800 000	90,8800	729 505,33	1,17 %
Axactor SE 12.1.2024 FRN	300 000	98,2500	300 226,67	0,48 %
B2 Holding 22.9.2026 FRN	200 000	97,8340	195 668,00	0,31 %
Bewi Asa FRN 3.9.2026	300 000	96,0000	289 067,08	0,46 %
Capman 4,5% 13.04.2027	200 000	95,0000	196 435,62	0,31 %
Caverion 2,75 % 25.2.2027	100 000	96,0000	98 320,55	0,16 %
Cibus Nordic RE AB 24.9.2026 PERP FRN	400 000	84,1200	336 709,17	0,54 %
Cibus Nordic RE AB 29.12.2024 FRN	200 000	96,0300	192 094,04	0,31 %
Citycon 4,496% PERP (Call 24.11.2024)	1 000 000	60,3820	642 128,38	1,03 %
Erillislaina Yrityslainakori Amerikka I/2018 11% Special	1 075 000	100,0100	1 196 642,22	1,91 %
Erillislaina Yrityslainakori Amerikka V/2019	1 050 000	59,2200	625 003,75	1,00 %
European Energy AS FRN 8.9.2026	400 000	99,8620	401 340,73	0,64 %
Finnair 4,25 % 19.5.2025	600 000	74,5000	449 904,17	0,72 %
Finnair Oyj 10,25 % Perpetual (call 3.6.2023)	300 000	81,8820	255 587,10	0,41 %
HKscan OYJ 5% 24.3.2025	500 000	84,2500	427 916,67	0,68 %
Intrum AB 4,875% 15.8.2025 (2)	600 000	91,3800	551 936,25	0,88 %
Luottotodistus Amerikka 1/2018	150 000	100,7000	153 721,67	0,25 %
NKT Holding A/S 1.7.2026 FRN	200 000	103,7800	212 320,55	0,34 %
Solteq 6% 1.10.2024	400 000	95,5000	387 917,81	0,62 %
Stena 3,75% 1.2.2025	300 000	92,5450	282 291,25	0,45 %
Stockmann Oyj 0,1% 5.7.2026	320 824	83,2500	267 241,94	0,43 %
YIT 5,75% Perp call 31.03.2026	900 000	80,0000	758 847,95	1,21 %
Yrityslainakori Amerikka 1/2019	50 000	79,6000	39 920,97	0,06 %
Yrityslainakori Amerikka III/2017 9%	545 000	100,4500	548 815,00	0,88 %
YRITYSLAINAKORI AMERIKA IV/2018	225 000	96,1400	216 940,00	0,35 %
Yrityslainakori Amerikka V/2018	305 000	80,1400	244 992,94	0,39 %
Yrityslainakori Amerikka VI/2018	500 000	73,8900	371 086,11	0,59 %
Yrityslainakori Amerikka VII/2018	435 000	89,2700	389 188,46	0,62 %
Yrityslainakori EUR 1/2018	395 000	67,9700	269 428,40	0,43 %
YRITYSLAINAKORI EUR II/2017	245 000	99,6000	251 002,50	0,40 %
YRITYSLAINAKORI EUR II/2018 ERIL	200 000	71,18	150 960,00	0,24 %
Yrityslainakori EUR III/17 Erill.	500 000	99,84	515 693,06	0,83 %
YRITYSLAINAKORI EUROOPPA I/2019	105 000	77,77	81 862,67	0,13 %
			12 718 236,98	20,35 %
<u>Arvopaperit, joilla käydään kauppaa muualla markkinapaikalla</u>				
JVK: T				
Falck FRN 11.9.2023	547 210	97,5000	535 792,83	0,86 %
Normet 7,50% hybrid perp (CALL 29.9.2023)	200 000	97,5000	198 780,82	0,32 %
Nortal AS 4,75% 28.5.20204	350 000	99,0000	347 977,78	0,56 %
			1 082 551,43	1,73 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Smart

Muut arvopaperit

Rahasto-osuudet

EQ Hoivakiinteistöt	28 003,5282	141,77	3 970 026,59	6,35 %
Erikoissijoitusrahasto UB High Yield	36 623,1370	100,74	3 689 484,41	5,90 %
Erikoissijoitusrahasto UB Metsä Global I	24 994,9849	96,80	2 419 569,53	3,87 %
Erikoissijoitusrahasto UB Metsä I	31 544,1463	122,47	3 863 318,85	6,18 %
Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt I	31 848,0406	125,19	3 986 963,84	6,38 %
Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt I	13 144,1885	119,38	1 569 130,88	2,51 %
Erikoissijoitusrahasto UB Thales Argo I	31 327,4630	49,51	1 551 113,54	2,48 %
iShares Core Dax UCITS ETF	15 000,0000	117,42	1 761 300,00	2,82 %
ISHARES ESG SCREENED S&P	155 330,0000	26,55	4 124 610,04	6,60 %
iShares Sustainable MSCI Emrg Traded ETF	464 000,0000	6,41	2 975 632,00	4,76 %
Lyxor MSCI Europe ESG Leaders ETF	30 000,0000	26,39	791 700,00	1,27 %
Sijoitusrahasto UB Aasia REIT Plus K	8 091,1134	192,42	1 556 900,94	2,49 %
Sijoitusrahasto UB Amerikka K	8 965,0800	449,95	4 033 828,78	6,45 %
Sijoitusrahasto UB EM Infra K	6 680,5273	234,51	1 566 638,43	2,51 %
Sijoitusrahasto UB Eurooppa AI I	20 000,0000	75,41	1 508 188,00	2,41 %
Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT K	5 344,8090	264,17	1 411 941,93	2,26 %
Sijoitusrahasto UB Infra K	5 884,7937	305,31	1 796 698,13	2,87 %
Sijoitusrahasto UB Pohjois-Amerikka REIT K	11 509,8973	136,91	1 575 792,42	2,52 %
Sijoitusrahasto UB Suomi K	5 529,4164	569,12	3 146 924,69	5,03 %
			47 299 763,00	75,67 %
Arvopaperit yhteensä			61 287 469,16	98,05 %
Kassa ja muut varat, netto			1 219 976,73	1,95 %
Rahaston arvo yhteensä			62 507 445,89	100,00 %

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB THALES ARGO

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Vuosi 2022 oli melkein kaikille osakesijoittajille huono vuosi. Helsingin pörssi tuotti tappiota noin 10 %, S&P 500-indeksi tuotti tappiota noin 20 % ja Nasdaq tuotti tappiota noin 35 %. UB Thales Argo -rahasto (nyt: Asilo Argo) tuotti tappiota 52 %. Kaikki toimialat (pois lukien energia) tuottivat tappiota.

Markkinoiden luisun katalysoi kiihtyvä inflaatio ja siitä johtuva korkojen nousu. Kun korot nousevat, laskevat kaikki tulevaisuuteen sijoittuvien kassavirtojen arvot. Tämä koskee osakkeita yleisesti ja kasvuosakkeita erityisesti. Venäjän hyökkäys Ukrainaan helmikuussa lisäsi markkinoiden pessimismia jopa suoranaiseen paniikkiin. Puhtaiden turvallisuusuhkien lisäksi sota kiihdytti energian ja elintarvikkeiden inflaatiota. Lisääntyneet geopoliittiset jännitteet (erityisesti USA vs Kiina) lisäsivät pelkoa, että Berliinin muurin kaatumisesta lähtien vaurautta luonut globalisaatiokehitys olisi tulossa tiensä päähän. Kaikki nämä riskit (sekä toteutuneet että potentiaaliset) sysäsivät maailmantalouden pahimpaan kriisiinsä sitten suuren finanssikriisin 2007-2009. Edessämme on todennäköisesti useita laihoja vuosia sekä kuluttajille, yrityksille että valtioille.

Alkuvuodesta 2022 teimme salkun kokoonpanoon joitakin muutoksia joiden tavoitteena oli vähentää salkun riskiä. Muutimme salkun kokoonpanoa seuraavasti: (1) lisäsimme B2B -yhtiöiden ("Business-to-business", eli yrityksille suunnatut tuotteet tai palvelut) suhteellista painoa ja vastaavasti vähensimme B2C -yhtiöiden ("Business-to-consumer", eli kuluttajille suunnatut tuotteet tai palvelut) painoa; (2) lisäsimme suurten ja vakiintuneiden yhtiöiden suhteellista painoa ja vastaavasti vähensimme pienten ja nuorten yhtiöiden painoa. Ilman näitä muutoksia rahaston tuotto vuonna 2022 olisi ollut vieläkin heikompi.

Valtaosa salkkuyhtiöiden tuotteista tai palveluista ovat luonteeltaan sellaisia, että niiden avulla asiakkaat (tyypillisesti toiset yritykset) pystyvät tehostamaan toimintojaan ja vähentämään operatiivisia kulujaan. Hyvä esimerkki ovat teollisten prosessien automaatioon käytettävät yritysohjelmistot. Näiden tuotteiden ja palvelujen kysynnän voidaan olettaa säilyvän tai jopa kasvavan taantumassa, kun yritykset etsivät säästökohteita. Valitettavasti tämä kasvu näkyy yleensä vasta pitkällä tai keskipitkällä aikavälillä; lyhyellä aikavälillä, taantumien alkuvaiheessa sekä yritykset että kuluttajat yleensä tekevät "häätäjarrutuksen", eli vähentävät kaikkia hankintojaan erittelemättä ja kautta linjan.

Kun osakemarkkinoilla tapahtuu voimakkaita laskuja (romahduksia) niin osakkeiden välinen hintakorrelaatio kasvaa; epäsuosittuja aloja (tällä hetkellä esimerkiksi teknologia) edustavien yritysten osakkeita myydään silmittömästi ja ottamatta huomioon yksittäisten yritysten erityispiirteitä (esimerkiksi erot kannattavuudessa). Monesti siis lapsi heitetään pesuveden mukana. Katsommekin, että monet planeetan lupaavimmista kasvuyhtiöistä ovat tällä hetkellä alennusmyynnissä.

TUOTTOKEHITYS

KUMULATIIVINEN TUOTTO RAHASTON ALUSTA (30.11.2020)



JAKSOLLISET TUOTOT

1 Kuukausi	3 Kuukautta	Vuoden alusta	1 Vuosi	5 Vuotta p.a.	Rahaston alusta p.a.
-13,54%	-15,18%	-52,60%	-52,60%	—	-28,64%

SALKUN 10 SUURINTA SIOITUSTA

31.12.2022

30.6.2022

ASML Holding NV ADR	9,74 %	CrowdStrike Holdings Inc Class A	9,19 %
Enphase Energy Inc	9,12 %	ServiceNow Inc	8,64 %
NVIDIA Corp	8,85 %	Inuit Inc	7,82 %
ServiceNow Inc	8,60 %	NVIDIA Corp	7,53 %
Constellation Software Inc	8,08 %	Alibaba Group Holding Ltd ADR	7,01 %
	44,39 %		40,19 %

SALKUN SIOITUSTEN SEKTORIJAKAUMA

31.12.2022

30.6.2022

Informaatioteknologia	83,90 %	Informaatioteknologia	69,10 %
Käyttötavara	8,67 %	Käyttötavara	21,59 %
Viestintä (telekommunikaatio)	5,55 %	Viestintä (telekommunikaatio)	5,62 %

SALKUN SIOITUSTEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA

31.12.2022

30.6.2022

Yhdysvallat	75,60 %	Yhdysvallat	67,50 %
Alankomaat	16,20 %	Kiina	13,50 %
Kanada	8,20 %	Alankomaat	12,60 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Thales Argo

AVAINLUVUT RAHASTON ALUSTA (30.11.2020)

31.12.2022		30.6.2022	
Tuotto	-50,49 %	Tuotto	-38,39 %
Tuotto p.a	-28,64 %	Tuotto p.a	-26,41 %
Volatiliteetti	45,44 %	Volatiliteetti	46,30 %
Sharpe Ratio	- 0,83	Sharpe Ratio	-0,71

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

Rahasto aloitti sijoitustoimintansa 30.11.2020

	2022	2021	2020
Rahaston arvo 31.12	38 001 881	72 568 263	14 215 458
Rahasto-osuuden arvo (A-osuus)	49,0666	104,0299	104,3476
Rahasto-osuuden arvo (I-osuus)	49,5129	104,4540	104,3606
Rahasto-osuuden arvo (S-osuus)	42,4673	97,1771	0,0000

Erikoissijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan.

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	735	174 173,8060	49,0666	8 546 121,33	22,49 %
I-sarja	121	594 910,2567	49,5129	29 455 759,42	77,51 %
S-sarja	-	-	42,4674	-	0,00 %
Yhteensä	856	769 084,0627		38 001 880,75	100 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	669	144 784,8379	104,0299	15 061 946,35	20,76 %
I-sarja	141	452 857,1245	104,4540	47 302 719,53	65,18 %
S-sarja	3	105 000,0000	97,1771	10 203 597,34	14,06 %
Yhteensä	813	702 641,9624		72 568 263,22	100 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2020

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	93	21 499,2712	104,3476	2 243 396,51	15,78 %
I-sarja	35	114 718,2000	104,3606	11 972 061,59	84,22 %
Yhteensä	128	136 217,4712		14 215 458,10	100,00 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Erikoissijoitusrahasto UB Thales Argo

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle	
Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle	571 474,52
Säilytysyhteisölle	
Säilytyspalkkio	13 310,23

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12kk)	201 050,56	0,37 %
Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)	201 050,56	0,37 %
Juoksevat kulut UB Thales Argo A-sarja		1,53 %
Juoksevat kulut UB Thales Argo I-sarja		1,03 %
Juoksevat kulut UB Thales Argo S-sarja		0,53 %
Kiertonopeus		158,84 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Erikoissijoitusrahasto UB Thales Argo

TULOSLASKELMA JA TASE

TULOSLASKELMA	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-42 725 540,03	-170 233,09
Osinko ja voitto-osuudet	170 614,95	8 742,08
Korkotuotot	2 888,70	0,00
	<u>-42 552 036,38</u>	<u>-161 491,01</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-571 474,52	-2 237 165,24
Säilytysyhteisölle	-13 310,23	-15 656,02
Korkokulut	-148,05	0,00
Muut kulut	-6 538,97	-6 396,63
	<u>-591 471,77</u>	<u>-2 259 217,89</u>
Tilikauden tulos	<u><u>-43 143 508,15</u></u>	<u><u>-2 420 708,90</u></u>
TASE	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	37 446 321,56	72 425 065,61
Siirtosaamiset	1 451,86	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	592 532,38	209 848,66
	<u>38 040 305,80</u>	<u>72 634 914,27</u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	38 001 880,75	72 568 263,22
Vieras pääoma		
Siirtovelat	38 425,05	66 651,05
	<u>38 425,05</u>	<u>66 651,05</u>
	<u><u>38 040 305,80</u></u>	<u><u>72 634 914,27</u></u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Erikoissijoitusrahasto UB Thales Argo

TULOSLASKELMAN LIITTEET

	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	6 385 404,08	7 565 018,86
Luovutustappiot	-29 392 205,88	-7 270 686,37
Arvonnousut	176 279,01	6 722 188,91
Arvonalennukset	-19 895 017,24	-7 186 754,49
	<u>-42 725 540,03</u>	<u>-170 233,09</u>
Reaalisoiimattomat arvomuutokset, netto	-19 718 738,23	-464 565,58

TASEEN LIITTEET

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1.	72 568 263,22	14 215 458,10
Rahasto-osuuksien merkinnät	17 006 667,40	62 301 295,59
Rahasto-osuuksien lunastukset	-7 919 241,72	-1 527 781,57
Tulonjako	-510 300,00	0,00
Tilikauden tulos	-43 143 508,15	-2 420 708,90
Rahaston arvo 31.12.	38 001 880,75	72 568 263,22
Osuuden arvo 31.12 (A-osuus)	49,0666	104,0299
Osuuden arvo 31.12 (I-osuus)	49,5129	104,4540
Osuuden arvo 31.12 (S-osuus)	42,4673	97,1771
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (A-osuus)	8 546 121,3297	144 784,8379
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (I-osuus)	29 455 759,4212	452 857,1245
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (S-osuus)	0,0000	105 000,0000
	<u>38 001 880,7509</u>	<u>702 641,9624</u>

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Hallitus esittää, että tuotto-osuutta jaetaan 0,00 euroa per osuus, mikä vastaa 0,0 % vuoden viimeisen päivän (31.12.2022) tuotto-osuuden arvosta.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Erikoissijoitusrahasto UB Thales Argo

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
<u>Osakkeet</u>				
Adyen NV-Unspon ADR	184 500	12,8912	2 378 421,30	6,26 %
Airbnb INC-Class A	22 950	79,8692	1 832 998,60	4,82 %
Alphabet Inc. Class A	25 200	82,4194	2 076 969,64	5,47 %
Amazon.com Inc	18 000	78,4680	1 412 424,10	3,72 %
ASML Holding NV-NY	7 253	510,4157	3 702 045,03	9,74 %
Block Inc	35 550	58,7015	2 086 839,79	5,49 %
Constellation Software Inc	2 106	1457,3507	3 069 180,49	8,08 %
CrowdStrike Holdings Inc A	27 038	98,3559	2 659 347,05	7,00 %
Datadog Inc. - A	29 857	68,6595	2 049 966,84	5,39 %
Enphase Energy	14 000	247,5105	3 465 147,13	9,12 %
Microsoft Corporation	11 790	224,0262	2 641 268,38	6,95 %
NVIDIA Corp	24 643	136,5156	3 364 155,09	8,85 %
Palantir Technologies Inc	455 900	5,9972	2 734 122,37	7,19 %
ServiceNow Inc	9 011	362,6997	3 268 286,75	8,60 %
Upstart Holdings Inc	57 100	12,3494	705 149,00	1,86 %
Arvopaperit yhteensä			37 446 321,56	98,54 %
Kassa ja muut varat, netto			555 559,19	1,46 %
Rahaston arvo yhteensä			38 001 880,75	100,00 %

SIJOITUSRAHASTO UB AASIA REIT PLUS

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Vuosi 2022 oli markkinoille erittäin vaikea vuosi, kun Venäjän hyökkäys Ukrainaan ja Kiinan nolla-korona-politiikka kiihdyttivät jo ennestään korkeaa inflaatiota ja pakottivat keskuspankit tiukentamaan rahapolitiikkaansa. Sitkeä inflaatio ja äärimmäisen alhaisen koron aikakauden päättyminen ovat vaikuttaneet talouteen perustavanlaatuisesti, heikentäen kuluttajaluottamusta ja nostaneet kiinteistöjen tuottovaatimusta ja riskipreemiota. Vuoden viimeiset kuukaudet antoivat kuitenkin viitteitä tilanteen stabiloitumisesta, kun inflaatioluvut osoittivat heikkenemisen merkkejä ja Kiina alkoi purkaa koronarajoituksiaan.

UB Aasia REIT Plus-rahaston kalenterivuoden tuotto oli -6,3 prosenttia. Edellisen vuoden tapaan kehittyvä Aasia menestyi Kiinan johdolla kehittyntä Aasiaa heikommin. Positiiviseen tuottoon ylsivät Thaimaa, Singapore ja Kiinan avautumisesta selvästi hyötynyt Hong Kong. Heikoimmin kehittyivät Kiina, Indonesia ja Australia.

Katsauskaudella vähennettiin Japanin ja Singaporen painoa, allokaation siirtyessä Australiaan, Malesiaan ja Thaimaahan. Logistiikkakiinteistöt nousivat salkun suurimmaksi sektoriksi, toimistojen painoa vähennettiin selvästi.

TUOTTOKEHITYS

KUMULATIIVINEN TUOTTO RAHASTON ALUSTA (9.2.2007)



JAKSOLLISET TUOTOT

1 Kuukausi	3 Kuukautta	Vuoden alusta	1 Vuosi	5 Vuotta p.a.	Rahaston alusta p.a.
-0,50%	-0,43%	-6,32%	-6,32%	0,66%	4,20%

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Aasia REIT PLUS

SALKUN 10 SUURINTA SIOITUSTA

31.12.2022		30.6.2022	
Mapletree Logistics Trust	3,92%	Ascendas Real Estate Investment Trust	4,3%
CapitaLand India Trust	3,89%	Ascendas India Trust	4,1%
CapitaLand Ascendas REIT Units	3,85%	Mapletree Logistics Trust	3,7%
Keppel DC REIT	3,77%	ESR LOGOS REIT	3,5%
ESR LOGOS REIT	3,41%	Keppel DC REIT	3,1%
Amata Corp PCL	3,17%	ESR Group Ltd	3,0%
KLCC Property Holdings Bhd	3,08%	Amata Corp PCL	2,5%
Robinsons Land Corp	2,60%	Robinsons Land Corp	2,4%
WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate	2,22%	KLCC Property Holdings Bhd	2,3%
PT Pakuwon Jati Tbk	2,16%	Hongkong Land Holdings Ltd	2,2%
	32,07 %		31,20 %

SALKUN SIOITUSTEN KIINTEISTÖTYPPIJAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Teollisuuskiinteistöt	26,8 %	Toimistokiinteistöt	25,4 %
Toimistokiinteistöt	22,2 %	Teollisuuskiinteistöt	24,7 %
Kauppakiinteistöt	18,5 %	Kauppakiinteistöt	16,8 %
Asuinkiinteistöt	11,9 %	Asuinkiinteistöt	12,7 %
Hotellit	7,2 %	Hotellit	5,9 %
Muut	9,9 %	Muut	8,6 %

SALKUN SIOITUSTEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Singapore	28,5 %	Singapore	33,5 %
Hong Kong	16,0 %	Hong Kong	16,6 %
Japani	14,0 %	Japani	15,8 %
Australia	11,4 %	Australia	7,7 %
Thaimaa	8,4 %	Filippiinit	6,2 %
Malesia	7,8 %	Malesia	5,9 %
Filippiinit	6,9 %	Thaimaa	5,8 %
Indonesia	4,4 %	Indonesia	4,9 %
Kiina	2,7 %	Kiina	3,6 %

AVAINLUVUT RAHASTON ALUSTA (09.02.2007)

31.12.2022		30.6.2022	
Tuotto	92,42 %	Tuotto	100,68 %
Tuotto p.a	4,20 %	Tuotto p.a	4,63 %
Volatiliteetti	19,28 %	Volatiliteetti	19,47 %
Sharpe	0,28	Sharpe	0,31

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Aasia REIT PLUS

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

	2022	2021	2020
Rahaston arvo 31.12	54 726 959	90 260 929	81 346 971
Rahasto-osuuden arvo (A-osuus)	142,3969	153,2271	137,1240
Rahasto-osuuden arvo (I-osuus)	106,4335	114,0724	101,6766
Rahasto-osuuden arvo (K-osuus)	192,4212	205,4105	182,3585
Rahasto-osuuden arvo (T-osuus)	118,3178	131,1263	120,9600

Sijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus-tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan pl. suojaamistarkoituksessa käytettyjä valuuttajohdannaisia (erittely taseen liitetiedoissa).

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	143	17 131,5032	142,3969	2 439 473,42	4,46 %
I-sarja	9	12 563,0929	106,4335	1 337 133,42	2,44 %
K-sarja	187	237 791,7139	192,4212	45 756 157,87	83,61 %
T-sarja	2	43 900,3724	118,3178	5 194 193,92	9,49 %
Yhteensä	341	311 386,6824		54 726 958,64	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	161	22 458,1759	153,2271	3 441 200,04	3,81 %
I-sarja	8	12 768,8077	114,0724	1 456 568,10	1,61 %
K-sarja	191	387 549,2322	205,4105	79 606 669,62	88,20 %
T-sarja	2	43 900,3724	131,1263	5 756 491,55	6,38 %
Yhteensä	362	466 676,5882		90 260 929,31	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2020

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	150	23 911,6733	137,1240	3 278 863,83	4,03 %
I-sarja	6	1 355,5551	101,6766	137 828,21	0,17 %
K-sarja	195	372 235,4567	182,3585	67 880 292,87	83,45 %
T-sarja	5	83 085,1956	120,9600	10 049 986,35	12,35 %
Yhteensä	356	480 587,8807		81 346 971,26	100,00 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Aasia REIT PLUS

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle	
Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle	802 330,21
Säilytysyhteisölle	
Säilytyspalkkio	34 756,51

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12kk)	54 757,30	0,06 %
Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)	0,00	0,00 %
Juoksevat kulut UB Aasia REIT Plus A-sarja		1,82 %
Juoksevat kulut UB Aasia REIT Plus I-sarja		1,42 %
Juoksevat kulut UB Aasia REIT Plus K-sarja		1,02 %
Juoksevat kulut UB Aasia REIT Plus T-sarja		1,02 %
Kiertonopeus		1,61 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Aasia REIT PLUS

TULOSLASKELMA JA TASE

TULOSLASKELMA	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-8 249 868,06	8 163 742,10
Johdannaissopimusten nettotuotot	23 958,73	77 144,69
Osinko ja voitto-osuudet	3 395 230,94	3 145 858,62
Korkotulot	5 760,43	23,76
	<u>-4 824 917,96</u>	<u>11 386 769,17</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-802 330,21	-832 852,14
Säilytysyhteisölle	-34 756,51	-37 048,67
Korkokulut	0,00	-136,45
Muut kulut	-87 862,72	-95 006,00
	<u>-924 949,44</u>	<u>-965 043,26</u>
Tilikauden tulos	<u><u>-5 749 867,40</u></u>	<u><u>10 421 725,91</u></u>
 TASE	 <u>31.12.2022</u>	 <u>31.12.2021</u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	52 821 673,23	87 783 335,17
Myyntisaamiset	99 218,77	0,00
Muut saamiset		
Johdannaissopimusten arvonnousut	0,00	10 396,36
Siirtosaamiset	122 288,93	171 285,73
Rahat ja pankkisaamiset	1 758 677,01	2 683 592,82
	<u>54 801 857,94</u>	<u>90 648 610,08</u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	54 726 958,64	90 260 929,31
Vieras pääoma		
Ostovelat	0,00	295 074,54
Siirtovelat	74 899,30	92 606,23
	<u>74 899,30</u>	<u>387 680,77</u>
	<u><u>54 801 857,94</u></u>	<u><u>90 648 610,08</u></u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Aasia REIT PLUS

TULOSLASKELMAN LIITTEET

	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	2 753 163,12	1 810 127,91
Luovutustappiot	-5 641 738,94	- 43 212,18
Arvonnousut	1 377 753,95	8 573 465,33
Arvonlennukset	-6 739 046,19	-2 176 638,96
	<u>-8 249 868,06</u>	<u>8 163 742,10</u>
Realisoimattomat arvomuutokset, netto	-5 361 292,24	6 396 826,37
Johdannaissopimukset nettotuotot		
Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	23 958,73	110 719,25
Luovutustappiot	0,00	- 43 970,92
Arvonnousut	0,00	10 396,36
Arvonlennukset	0,00	0,00
	<u>23 958,73</u>	<u>77 144,69</u>
Realisoimattomat arvomuutokset, netto	0,00	10 396,36

TASEEN LIITTEET

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1.	90 260 929,31	81 346 971,27
Rahasto-osuuksien merkinnät	2 265 470,64	8 549 341,41
Rahasto-osuuksien lunastukset	-31 838 852,12	-9 658 575,85
Tulonjako	-210 721,79	-398 533,43
Tilikauden tulos	-5 749 867,40	10 421 725,91
Rahaston arvo 31.12	54 726 958,64	90 260 929,31
Osuuden arvo 31.12 (A-osuus)	142,3969	153,2271
Osuuden arvo 31.12 (I-osuus)	106,4335	114,0724
Osuuden arvo 31.12 (K-osuus)	192,4212	205,4105
Osuuden arvo 31.12 (T-osuus)	118,3178	131,1263
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (A-Osuus)	17 131,5032	22 458,1759
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (I-Osuus)	12 563,0929	12 768,8077
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (K-Osuus)	237 791,7139	387 549,2322
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (T-Osuus)	43 900,3724	43 900,3724
	<u>311 386,6824</u>	<u>466 676,5882</u>

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Tuotonjaossa pyritään tasaisuuteen, joka suhteutetaan rahaston osakesijoitusten keskimääräiseen osinkotuottoon. Hallitus esittää, että tuotto-osuutta jaetaan 4,80 euroa per osuus. Tuotto-osuus edustaa 4,06 % rahaston vuoden viimeisen päivän (31.12.2022) tuotto-osuuden arvosta.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Aasia REIT PLUS

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaispimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
<u>Osakkeet</u>				
Abacus Property Group	684 166	1,6733	1 144 832,78	2,09 %
Advance Residence Investment	300	2414,3580	724 307,39	1,32 %
Aim Industrial Growth Freehold	1 000 000	0,3265	326 507,26	0,60 %
AIMS APAC REIT	1 000 000	0,8647	864 714,09	1,58 %
Al- 'Aqar Healthcare REIT	1 158 000	0,2600	301 029,17	0,55 %
Amata Corp PCL	3 018 931	0,5748	1 735 162,95	3,17 %
Axis Real Estate Investment Trust	1 200 000	0,3814	457 693,21	0,84 %
AYALA LAND INC	2 100 000	0,5188	1 089 540,04	1,99 %
Bumi Serpong Damai Pt	3 961 500	0,0554	219 376,06	0,40 %
Capitaland Ascendas REIT	1 101 800	1,9107	2 105 252,44	3,85 %
Capitaland India Trust	2 700 000	0,7880	2 127 615,06	3,89 %
Capitaland Integrated Commercial Trust	484 155	1,4226	688 756,07	1,26 %
CAPITALAND MALAYSIA TRUST	1 450 000	0,1140	165 295,86	0,30 %
Central pattana PCL	450 000	1,9159	862 141,08	1,58 %
CENTURIA INDUSTRIAL REIT	520 000	1,9851	1 032 244,93	1,89 %
CHAMPION REIT	1 300 000	0,3687	479 279,88	0,88 %
Charter Hall Social Infrastructure	450 000	2,1632	973 455,83	1,78 %
CHINA OVERSEAS LAND & INVEST	350 000	2,4658	863 038,95	1,58 %
China Vanke Co LTD-H	300 000	1,8913	567 379,28	1,04 %
Ciputra Development Tbk	11 042 772	0,0566	624 809,61	1,14 %
CK Asset Holdings Ltd	90 000	5,7516	517 643,82	0,95 %
CP Tower Growth Leasehold PR	765 700	0,1997	152 896,61	0,28 %
ESR Cayman Ltd	600 000	1,9607	1 176 414,26	2,15 %
ESR-LOGOS REIT	7 238 083	0,2580	1 867 566,74	3,41 %
FORTUNE REAL ESTATE INVESTMENT	1 400 000	0,7589	1 062 459,60	1,94 %
Frasers Centerpoint Trust	257 750	1,4644	377 458,16	0,69 %
Frasers Property Thailand	575 000	0,4129	237 392,37	0,43 %
GLP J_REIT	950	1077,5586	1 023 680,65	1,87 %
HomeCo Daily Needs REIT	900 000	0,8176	735 818,08	1,34 %
HONGKONG LAND HOLDINGS LTD	200 000	4,2971	859 411,49	1,57 %
Hui Xian REIT	4 620 000	0,1426	658 816,82	1,20 %
IGB REIT	600 000	0,3516	210 947,99	0,39 %
Ingenia Communities Group	150 000	2,8440	426 602,70	0,78 %
Japan Hotel Reit Investment Corporation	1 900	551,9550	1 048 714,48	1,92 %
JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT	310	2638,7009	817 997,29	1,49 %
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	95	4109,3939	390 392,42	0,71 %
KENEDIX REALTY INVESTMENT CO	270	2279,0400	615 340,79	1,12 %
Keppel DC Reit	1 673 000	1,2343	2 065 000,00	3,77 %
Keppel Reit	500 000	0,6346	317 294,28	0,58 %
KLCC Stapled Group	1 180 000	1,4298	1 687 115,13	3,08 %
Langham SS	4 950 499	0,1329	657 759,44	1,20 %
LH HOTEL LEASEHOLD REIT	1 000 000	0,3292	329 205,67	0,60 %
LINK REIT	124 000	6,8588	850 494,36	1,55 %
Mapletree Commercial Trust	471 842	1,1646	549 495,22	1,00 %
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	1 935 176	1,1088	2 145 697,24	3,92 %
Megaworld Corp	4 000 000	0,0337	134 760,67	0,25 %
Mitsubishi Estate Co Ltd	40 000	12,1857	487 429,67	0,89 %
National Storage Reit	300 000	1,4761	442 826,97	0,81 %
NIPPON ACCOMODATIONS FUND	150	4294,5659	644 184,89	1,18 %
Nippon Prologis REIT Inc	170	2197,1369	373 513,28	0,68 %
ORIX JREIT INC	600	1328,2530	796 951,78	1,46 %
OUE Commercial Real Estate I	2 231 580	0,2336	521 324,48	0,95 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Aasia REIT PLUS

Pakuwon Jati TBK PT	43 000 000	0,0274	1 180 252,80	2,16 %
PARKWAY LIFE REAL ESTATE INV TRUST	80 000	2,6220	209 762,90	0,38 %
PAVILION REAL ESTATE	750 900	0,2578	193 601,03	0,35 %
PROSPERITY REIT	2 600 000	0,2382	619 329,20	1,13 %
Regal Real Estate Investment	3 797 000	0,1676	636 302,70	1,16 %
Robinsons Land Co	5 652 344	0,2520	1 424 404,59	2,60 %
SF Real Estate Investment Trust	2 600 000	0,3483	905 652,25	1,65 %
SM PRIME HOLDINGS INC	1 600 000	0,5980	956 800,78	1,75 %
SP SETIA BERHAD PREF 6,49%	420 000	0,1960	82 333,64	0,15 %
Spring REIT	1 000 000	0,2873	287 280,65	0,52 %
Summarecon Agung Tbk	7 139 682	0,0364	260 001,58	0,48 %
SUNLIGHT REAL ESTATE INVEST	1 010 000	0,4034	407 423,81	0,74 %
SUNTEC REIT	200 000	0,9623	192 468,62	0,35 %
Sunway REIT	2 200 000	0,3111	684 409,03	1,25 %
Swire Properties Ltd	320 000	2,3749	759 953,08	1,39 %
UCP PLC	385 000	0,0000	0,00	0,00 %
UEM Sunrise Bhd	2 600 000	0,0543	141 271,23	0,26 %
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	350	1072,5732	375 400,61	0,69 %
WHA Premium Growth Freehold	4 200 000	0,2887	1 212 664,16	2,22 %
YTL Hospitality REIT	1 200 000	0,1960	235 238,97	0,43 %
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMEN	2 214 000	0,2358	522 082,31	0,95 %
			52 821 673,23	96,52 %
Arvopaperit yhteensä			52 821 673,23	96,52 %
Kassa ja muut varat, netto			1 905 285,41	3,48 %
Rahaston arvo yhteensä			54 726 958,64	100,00 %

SIJOITUSRAHASTO UB AMERIKA

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Vuosi 2022 oli poikkeuksellisen haastava Yhdysvaltain osakemarkkinoilla. Vuonna 2021 herännyt inflaatio vaikutti nousevien korkojen kautta hyvin negatiivisesti lähes kaikkiin omaisuusluokkiin. Yhdysvaltojen osakemarkkinoilla kurssilaskua kertyi indeksistä riippuen noin 10-30 %. Yhdysvaltain BKT ja yhtiöiden tulokset kehittivät kuitenkin poistivisesti inflaatiosta huolimatta. Syy osakekurssien laskuun löytyykin pääosin arvostusmuutoksesta. Nousevat markkinakorot laskevat yleensä osakkeiden arvostuskertoimia, jotta osakkeiden houkuttelevuus suhteessa korkosijoituksiin säilyisi. Vuoden 2022 kurssilaskua pahensi osakevaluuatioiden vuoden 2021 lopun poikkeuksellisen korkea lähtötaso.

Vuodesta 2021 alkaen voimakkaasti kiihtynyttä inflaatiota pidettiin aluksi nopeasti ohimenevänä, pääosin pandemiasta johtuvana ilmiönä, joka ei edellyttäisi rahapolitiikan muutosta. Joulukuussa 2021 keskuspankin pääjohtaja Powell kuitenkin tunnusti inflaation muodostuneen ongelmaksi, ja että rahapolitiikka tulisi voimakkaasti kiristämään inflaation taltuttamiseksi. Voimakkaat ohjauskoronnostot aloitettiin maaliskuussa 2022. Ohjauskorkoa nostettiin vuoden 2022 aikana yhteensä 7 kertaa, jonka seurauksena ko. korko nousi yhteensä 4,25 %. 10 vuoden valtiovelkakirjan korko nousi markkinoilla 1,50 prosentista lähes 4 prosenttiin vuoden 2022 kuluessa. Dollarin kurssi jatkoi vahvistumistaan alkuvuoden, mutta kääntyi syksyllä laskuun. Euroa vasten dollari vahvistui nettomääräisesti noin 6 %. Valuuttakurssieroista johtuen, Yhdysvaltojen osakkeiden tuotto euroissa mitattuna oli vähemmän negatiivinen kuin paikallisvaluutassa.

USA osakeindeksituottoja 2022

Indeksi	Selite	Tuotto USD	Tuotto EUR
SP 500	Large Cap	-18,5	-13,4
UB Amerikka	Flex Cap	-16,6	-11,4
Nasdaq 100	Teknologia	-32,4	-28,1
SP 400	Mid Cap	-13,5	-8,0
Russel 2000	Small Cap	-20,4	-15,4

Rahasto

UB Amerikan sijoitusstrategian mukaisesti rahaston osakeriskistä vähintään 50 % on sidoksissa SP 500 indeksiin tai sen ESG-versioihin. Loput voidaan sijoittaa Yhdysvaltojen osakemarkkinaa edustaviin muihin pääindekseihin kuten, Nasdaq 100, SP 400, Russel 2000 jne. Rahasto voi osakeindeksifutuuriin lisäksi käyttää indeksi ETF:iä osakeriskin ottamiseen. Rahaston osakeriskistä keskimäärin noin 70 % oli sijoitettuna SP500 ESG indeksin futuureihin. Salkun loppuosan noin 30 %, kiersi SP400, Nasdaq100 indeksien tuotteissa, sekä käteisessä.

Strategiassa onnistuttiin melko hyvin, vaikka rahaston arvo laskikin. UB Amerikan tuotto kulujen jälkeen vuonna 2022 oli euroina -11,4 %. Rahaston pääosin käyttämien osakeindeksifutuuriin perustana olevan SP500 indeksin vastaava tuotto oli -13,4 %. Ylituotto SP500 indeksiin nähden oli siten +2,0 %.

Käyttämällä futuureita rahaston varoista vain pieni osa (< 10 %) sitoutuu varsinaisen riskiposition ylläpitämiseen. Pääosa varoista voidaan näin sijoittaa korkomarkkinoille. Vuonna 2022 korkosijoitukset pidettiin korkotason nousuriskin vuoksi lähes kokonaisuudessaan lyhyissä Yhdysvaltain valtiovelkakirjoissa.

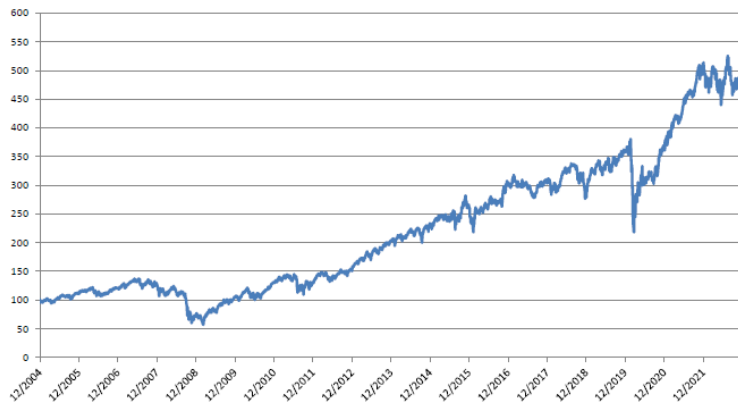
Kestävyys

UB Amerikka rahaston SFDR-luokitus oli vuonna 2022 artikla 6 mukainen. Rahaston sijoituspolitiikka huomioi kuitenkin voimakkaasti kestävyysnäkökohtia edellyttäessään, että osakeriskistä aina vähintään 2/3 on sijoitettu artikla 8 tai 9 mukaisiin tuotteisiin. Rahasto tarkoituksena on nostaa SFDR luokitus artikla 8 mukaiseksi vuoden 2023 aikana.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Amerikka

TUOTTOKEHITYS



TUOTTOKEHITYS

	Koko vuosi	Tamm	Helmi	Maalis	Huhti	Touko	Kesä	Heinä	Elo	Syys	Loka	Marras	Joulu
2013	35,58 %	7,87 %	2,36 %	4,26 %	0,07 %	3,85 %	-2,08 %	5,71 %	-1,99 %	2,64 %	4,60 %	1,90 %	2,11 %
2014	14,27 %	-2,38 %	5,22 %	-0,26 %	-0,97 %	3,03 %	3,29 %	-1,97 %	3,72 %	-2,90 %	2,47 %	2,78 %	1,79 %
2015	12,53 %	-0,95 %	4,56 %	1,10 %	-0,66 %	0,73 %	-2,03 %	5,70 %	-5,57 %	1,38 %	7,01 %	8,18 %	-6,42 %
2016	14,02 %	-7,83 %	4,40 %	0,09 %	1,06 %	4,40 %	-0,12 %	1,48 %	0,89 %	-1,35 %	-0,15 %	9,04 %	2,16 %
2017	1,27 %	-0,81 %	4,82 %	-1,44 %	-2,72 %	-0,17 %	-0,69 %	-2,33 %	-1,99 %	3,85 %	3,34 %	0,74 %	-0,99 %
2018	-6,92 %	-0,81 %	-2,03 %	-0,08 %	1,31 %	7,17 %	0,29 %	1,34 %	3,55 %	-1,09 %	-6,57 %	2,96 %	-11,84 %
2019	26,74 %	10,28 %	4,39 %	0,97 %	3,92 %	-6,77 %	5,05 %	3,55 %	-2,98 %	3,55 %	-1,27 %	3,74 %	0,57 %
2020	2,65 %	-1,36 %	-8,32 %	-20,79 %	14,71 %	5,53 %	0,14 %	-0,18 %	1,83 %	-2,19 %	2,43 %	10,95 %	3,77 %
2021	38,14 %	0,70 %	4,02 %	7,23 %	1,95 %	-1,37 %	6,84 %	1,86 %	3,03 %	-1,81 %	6,25 %	0,93 %	3,61 %
2022	-11,36 %	-4,27 %	-1,22 %	3,99 %	-2,96 %	-0,84 %	-5,01 %	10,20 %	-2,00 %	-7,26 %	6,48 %	0,44 %	-7,93 %

SALKUN 10 SUURINTA SIOITUSTA

31.12.2022

US Treasury Notes 2,625 % 28.2.2023
BlackRock Short Maturity Bond ETF
iShares Treasury Bond 0-1 Year ETF
US Treasury Notes 1,375 % 15.2.2023
US Treasury Notes 0,125% 31.1.2023
US Treasury Notes 0,125 % 30.4.2023
US Treasury Notes 0,125 % 31.7.2023
US Treasury Notes 2,25 % 31.3.2024
US Treasury Notes 0,50 % 30.11.2023
US Treasury Notes 2,125% 31.12.2022

30.6.2022

11,20 % US Treasury Notes 0,125 % 15.1.2024
9,20 % US Treasury Notes 1,75% 15.7.2022
8,90 % US Treasury Notes 0,125% 31.7.2022
7,50 % US Treasury Note/Bond 2,25 % 31.3.2024
7,50 % US Treasury Notes 0,125 % 30.4.2023
7,40 % US Treasury Notes 0,125 % 31.7.2023
7,30 % US Treasury Notes 0,50 % 30.11.2023
7,30 % US Treasury Notes 2,125% 31.12.2022
7,20 % US Treasury Notes 0,125% 31.3.2023
3,80 % US Treasury Notes 0,25% 15.6.2023
77,30 % 70,70 %

AVAINLUVUTRAHASTON ALUSTA (31.12.2004)

31.12.2022

Tuotto p.a -11,36 %
Volatiliteetti 18,55 %
Rahaston osakedelta 94,69 %

30.6.2022

Tuotto p.a -10,12 %
Volatiliteetti 16,02 %
Rahaston osakedelta 80,50 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Amerikka

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

	2022	2021	2020
Rahaston arvo 31.12	24 883 439	24 981 781	17 395 682
Rahasto-osuuden arvo (A-osuus)	192,3123	218,1692	165,3796
Rahasto-osuuden arvo (K-osuus)	449,9490	507,6331	367,4788
Rahasto-osuuden arvo (T-osuus)	0,0000	452,3806	332,3520

Sijoitusrahasto on käyttänyt johdannais-, lainaus- tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan (erittely taseen liitetiedoissa).

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	162	24 169,0646	192,3123	4 648 009,56	18,68 %
K-sarja	139	44 972,7175	449,9490	20 235 429,60	81,32 %
T-sarja	-	-	-	-	0,00 %
Yhteensä	301	69 141,7821		24 883 439,15	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	127	21 238,9428	218,1692	4 633 683,73	18,55 %
I-sarja	116	40 084,2578	507,6331	20 348 098,04	81,45 %
K-sarja	-	-	452,3806	-	0,00 %
Yhteensä	243	61 323,2006		24 981 781,77	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2020

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	93	17 471,4607	165,3796	2 889 422,99	16,61 %
I-sarja	111	38 743,2087	367,4788	14 237 307,18	81,84 %
K-sarja	1	809,2384	332,3520	268 952,04	1,55 %
Yhteensä	205	57 023,9078		17 395 682,21	100,00 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Amerikka

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle		
Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle	216 508,41	
Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle	18 616,72	
		235 125,13
 Säilytysyhteisölle		
Säilytyspalkkio	7 294,07	

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12kk)	28 319,80	0,11 %
Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)	21 392,74	0,08 %
 Juoksevat kulut UB Amerikka A-sarja		1,07 %
Juoksevat kulut UB Amerikka K-sarja		0,87 %
Juoksevat kulut UB Amerikka T-sarja		0,87 %
 Kiertonopeus		220,20 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Amerikka

TULOSLASKELMA JA TASE

TULOSLASKELMA	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	1 363 836,94	1 337 952,21
Johdannaissopimusten nettotuotot	-4 286 988,79	5 570 945,48
Osinko ja voitto-osuudet	17 151,37	42 567,36
Korkotuotot	25 441,56	0,00
	<u>-2 880 558,92</u>	<u>6 951 465,05</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-235 125,13	-346 304,30
Säilytysyhteisölle	-7 294,07	-2 526,30
Korkokulut	-5 358,79	-7 766,54
Muut kulut	-6 469,14	-21 638,92
	<u>-254 247,13</u>	<u>-378 236,06</u>
Tilikauden tulos	<u><u>-3 134 806,05</u></u>	<u><u>6 573 228,99</u></u>
TASE	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	21 718 924,68	12 315 734,89
Muut saamiset		
Johdannaissopimusten arvonnousut	0,00	579 212,45
Siirtosaamiset	0,00	4 635,00
Rahat ja pankkisaamiset	4 195 537,37	12 117 036,76
	<u>25 914 462,05</u>	<u>25 016 619,10</u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	24 883 439,15	24 981 781,77
Vieras pääoma		
Muut velat		
Johdannaissopimukset arvonalennukset	1 010 494,81	0,00
Siirtovelat	20 528,09	34 837,33
	<u>1 031 022,90</u>	<u>34 837,33</u>
	<u>25 914 462,05</u>	<u>25 016 619,10</u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Amerikka

TULOSLASKELMAN LIITTEET

TULOSLASKELMAN LIITTEET	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	0,00	15 321,83
Luovutustappiot	0,00	-46 295,20
	<u>0,00</u>	<u>-30 973,37</u>
Korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	1 876 697,64	1 051 601,27
Luovutustappiot	-233 461,47	-1 730,52
Arvonnousut	249 757,21	365 118,51
Arvonalennukset	-529 156,44	-46 063,68
	<u>1 363 836,94</u>	<u>1 368 925,58</u>
Realisoimattomat arvonmuutokset, netto	-279 399,23	319 054,83
	1 363 836,94	1 337 952,21
Johdannaisopimukset nettotuotot		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	2 736 633,70	5 328 918,04
Luovutustappiot	-6 013 127,68	-337 185,01
Arvonnousut	0,00	579 212,45
Arvonalennukset	-1 010 494,81	0,00
	<u>-4 286 988,79</u>	<u>5 570 945,48</u>
Realisoimattomat arvonmuutokset, netto	-1 010 494,81	579 212,45

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Amerikka

TASEEN LIITTEET

TASEEN LIITTEET	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1.	24 981 781,77	17 395 682,21
Rahasto-osuuksien merkinnät	7 191 083,78	9 339 381,00
Rahasto-osuuksien lunastukset	-4 154 620,35	-8 326 510,43
Tulonjako	0,00	0,00
Tilikauden tulos	-3 134 806,05	6 573 228,99
Rahaston arvo 31.12	24 883 439,15	24 981 781,77
Osuuden arvo 31.12 (A-osuus)	192,3123	218,1692
Osuuden arvo 31.12 (K-osuus)	449,9490	507,6331
Osuuden arvo 31.12 (T-osuus)	0,0000	452,3806
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (A-Osuus)	24 169,0646	21 238,9428
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (K-Osuus)	44 972,7175	40 084,2578
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (T-Osuus)	0,0000	0,0000
	<u>69 141,7821</u>	<u>61 323,2006</u>

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Tuotonjaossa pyritään tasaisuuteen, joka suhteutetaan rahaston osakesijoitusten keskimääräiseen osinkotuottoon. Hallitus esittää, että tuotto-osuutta jaetaan 7,00 euroa per osuus. Tuotto-osuus edustaa 1,77 % rahaston vuoden viimeisen päivän (31.12.2022) tuotto-osuuden arvosta.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Amerikka

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
<u>JVK: T</u>				
United States Treasury Note/Bond 0,125 % 2023-01-31	2 000 000	93,13	1 863 485,03	7,49 %
United States Treasury Note/Bond 0,125 % 2023-04-30	2 000 000	92,11	1 842 546,13	7,40 %
United States Treasury Note/Bond 0,125 % 2023-07-31	2 000 000	90,98	1 820 499,86	7,32 %
United States Treasury note/Bond 0,125% 2023-03-31	1 000 000	92,46	924 906,59	3,72 %
United States Treasury note/bond 0,25% 2023-06-15	1 000 000	91,64	916 505,05	3,68 %
United States Treasury Note/Bond 0,50 % 2023-11-30	2 000 000	89,88	1 798 411,19	7,23 %
United States Treasury Note/Bond 1,375 % 2023-02-15	2 000 000	93,10	1 871 500,13	7,52 %
United States Treasury note/bond 2,125% 2022-12-31	1 000 000	93,40	943 886,54	3,79 %
United States Treasury Note/Bond 2,25 % 2024-03-31	2 000 000	90,64	1 823 366,71	7,33 %
United States Treasury Note/Bond 2,625 % 2023-02-28	3 000 000	93,16	2 819 464,35	11,33 %
			16 624 571,58	66,81 %
<u>Rahasto-osuudet</u>				
BlackRock Short Maturity Bond ETF	50 000	46,03	2 301 261,09	9,25 %
Invesco ESG Nasdaq 100 ETF	30 000	16,92	507 519,85	2,04 %
iShares Treasury Bond 0-1 Year ETF	23 000	96,38	2 216 851,94	8,91 %
Xtrackers S&P 500 Equal Weight ESG UCITS ETF	2 000	34,36	68 720,22	0,28 %
			5 094 353,10	20,47 %
<u>Vakioidut johdannaissopimukset</u>				
<u>Ostetut</u>				
E-mini S&P 500 ESG Index March 2023	110	-8 200,11	-902 012,33	-3,62 %
E-mini S&P MidCap 400 March 2023	25	-4 339,30	-108 482,48	-0,44 %
			-1 010 494,81	-4,06 %
Arvopaperit yhteensä			20 708 429,87	83,22 %
Kassa ja muut varat, netto			4 175 009,28	16,78 %
Rahaston arvo yhteensä			24 883 439,15	100,00 %

SIJOITUSRAHASTO UB EM INFRA

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Vuoden 2022 aikana keskuspankkien tekemät rahapolitiikan kiristykset kiihtyneen inflaation takia sävyttivät voimakkaasti osakemarkkinoiden kehitystä. Samanaikaisesti Venäjän hyökkäys Ukrainaan heikensi yleisesti talouskasvuodotuksia. Kehittyvät osakemarkkinat laskivat trendinomaisesti läpi vuoden. Niiden loppuvuoteen vaikutti kuitenkin positiivisesti Kiinan koronarajoitustoimien päättyminen.

Rahaston tuotto oli vuoden aikana 0,5 % (K-sarja). Sijoitustoimintaa harjoitettiin rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti. Maantieteellisesti rahastossa oli vuoden lopulla suurin paino Hong Kongissa listatuissa osakkeissa, joita oli 28,8 %. Osuus oli lähes samansuuruinen kuin vuotta aiemmin. Yleisestikin maapainot pysyivät lähellä edellisen vuoden tasoa. Toimialapainotuksissa suurin muutos tapahtui sähköyhtiöissä. Tämän taustalla oli salkun hiilijalanjäljen merkittävä pienentäminen vuoden aikana. Kehittyvillä markkinoilla fossiilisten polttoaineiden käyttö energiatuotannossa on edelleen laajaa. Painavimmat toimialat salkussa olivat lentokenttäpalveluyhtiöt, tietulliyhtiöt sekä kaasunjakelu.

TUOTTOKEHITYS

KUMULATIIVINEN TUOTTO RAHASTON ALUSTA (30.10.2007)



JAKSOLLISET TUOTOT

1 Kuukausi	3 Kuukautta	Vuoden alusta	1 Vuosi	5 Vuotta p.a.	Rahaston alusta p.a.
-0,38%	6,91%	0,51%	0,51%	0,03%	5,78%

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB EM Infra

SALKUN 10 SUURINTA SIOITUSTA

31.12.2022		30.6.2022	
COSCO SHIPPING Ports Ltd	4,02 %	Airports of Thailand	4,16 %
Malasya Airports Holdings Bhd	4,02 %	ENN Energy Holdings Ltd	4,15 %
Hong Kong & China Gas Co Ltd	3,99 %	Beijing Capital International Airport Co Ltd Class H	4,00 %
Bangkok Expressway and Metro PCL	3,92 %	Malasya Airports Holdings Bhd	3,95 %
ENN Energy Holdings Ltd	3,90 %	China Merchants Port Holdings Co Ltd	3,85 %
International Container Terminal Services Inc	3,87 %	Shenzhen Expressway Corp Ltd Class H	3,74 %
Grupo Aeroportuario del Pasifico SAB de CV ADR	3,86 %	Grupo Aeroportuario del Pasifico SAB de CV ADR	3,69 %
Airports of Thailand	3,85 %	Jiangsu Expressway Co Ltd	3,61 %
Companhia De Saneamento Basico Do Estado De Sao Paulo	3,81 %	SATS Ltd	3,59 %
Beijing Capital International Airport Co Ltd Class H	3,80 %	Guangdong Investment Ltd	3,59 %
	39,04 %		38,33 %

SALKUN SIOITUSTEN KIINTEISTÖTYYPPIJAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Lentokenttäpalvelut	21,40 %	Lentokenttäpalvelut	22,7 %
Tie- ja Rautatieyhtiöt	16,50 %	Tie- ja Rautatieyhtiöt	16,9 %
Kaasu- yhtiöt	16,20 %	Kaasu- yhtiöt	14,6 %
Satamapalvelut	14,20 %	Satamapalvelut	12,6 %
Vesiyhtiöt	12,60 %	Vesiyhtiöt	11,3 %
Sähköyhtiöt	5,80 %	Sähköyhtiöt	7,9 %
Teollinen moniala	3,30 %	Teollinen moniala	3,6 %
Monialayhtiöt	2,50 %	Monialayhtiöt	2,5 %
Kaasu- ja öljylog.	1,00 %	Kaasu- ja öljylog.	0,6 %

SALKUN SIOITUSTEN MAANTITEELLINEN JAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Kiina	45,30 %	Kiina	44,30 %
Filippiinit	9,30 %	Hong Kong	8,40 %
Brasilia	9,00 %	Thaimaa	8,30 %
Thaimaa	8,70 %	Filippiinit	8,30 %
Malesia	8,10 %	Meksiko	7,50 %
Meksiko	7,60 %	Malesia	6,90 %
Hong Kong	6,10 %	Brasilia	6,70 %
Singapore	4,80 %	Singapore	6,00 %
Chile	1,00 %	Chile	3,50 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB EM Infra

AVAINLUVUT RAHASTON ALUSTA (30.10.2007)

31.12.2022		30.6.2022	
Tuotto	134,51 %	Tuotto	141,36 %
Tuotto p.a	5,78 %	Tuotto p.a	6,19 %
Volatiliteetti	17,51 %	Volatiliteetti	17,51 %
Sharpe	0,45	Sharpe	0,49

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

	2022	2021	2020
Rahaston arvo 31.12	48 856 745	55 887 074	55 549 245
Rahasto-osuuden arvo (A-osuus)	133,9602	134,3512	122,0893
Rahasto-osuuden arvo (I-osuus)	107,8077	107,6919	97,4727
Rahasto-osuuden arvo (K-osuus)	234,5082	233,3237	210,3391
Rahasto-osuuden arvo (T-osuus)	156,8643	161,7138	151,5905

Sijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan.

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	307	46 030,2857	133,9602	6 166 226,68	12,62 %
I-sarja	13	7 007,4787	107,8077	755 460,08	1,55 %
K-sarja	290	145 192,6834	234,5082	34 048 881,38	69,69 %
T-sarja	10	50 273,8908	156,8643	7 886 176,84	16,14 %
Yhteensä	620	248 504,3386		48 856 744,98	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	319	50 410,7581	134,3512	6 772 747,25	12,12 %
I-sarja	13	7 309,6767	107,6919	787 192,90	1,41 %
K-sarja	306	160 597,9954	233,3237	37 471 318,32	67,05 %
T-sarja	10	67 129,7922	161,7138	10 855 815,32	19,42 %
Yhteensä	648	285 448,2224		55 887 073,79	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2020

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	302	50 691,3529	122,0893	6 188 870,07	11,14 %
I-sarja	11	5 233,2871	97,4724	510 100,89	0,92 %
K-sarja	311	178 472,0537	210,3391	37 539 658,33	67,58 %
T-sarja	9	74 612,9346	151,5905	11 310 615,69	20,36 %
Yhteensä	633	309 009,6283		55 549 244,98	100,00 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB EM Infra

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle	
Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle	514 079,12
Säilytysyhteisölle	23 911,19

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12kk)	26 169,05	0,05 %
Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)	0,00	0,00 %
Juoksevat kulut UB EM Infra A-sarja		1,82 %
Juoksevat kulut UB EM Infra I-sarja		1,42 %
Juoksevat kulut UB EM Infra K-sarja		1,02 %
Juoksevat kulut UB EM Infra T-sarja		1,02 %
Kiertonopeus		13,32 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB EM Infra

TULOSLASKELMA JA TASE

TULOSLASKELMA	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvomuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-1 071 426,15	4 284 214,22
Osinko ja voitto-osuudet	2 020 774,72	1 935 417,75
Korkotuotot	8 262,68	170,11
Muut tuotot	0,00	3,03
	<u>957 611,25</u>	<u>6 219 805,11</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-514 079,12	-567 223,84
Säilytysyhteisölle	-23 911,19	-30 968,21
Korkokulut	0,00	-1,46
Muut kulut	-50 154,77	-67 925,42
	<u>-588 145,08</u>	<u>-666 118,93</u>
Tilikauden tulos	<u>369 466,17</u>	<u>5 553 686,18</u>
TASE	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	46 310 045,09	53 847 192,55
Myyntisaamiset	99 246,62	0,00
Siirtosaamiset	36 815,23	93 463,80
Rahat ja pankkisaamiset	2 459 970,10	2 006 528,63
	<u>48 906 077,04</u>	<u>55 947 184,98</u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	48 856 744,97	55 887 073,79
Vieras pääoma		
Siirtovelat	49 332,07	60 111,19
	<u>48 906 077,04</u>	<u>55 947 184,98</u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB EM Infra

TULOSLASKELMAN LIITTEET

	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	1 407 560,30	1 973 321,83
Luovutustappiot	-680 015,07	-380 778,51
Arvonnousut	2 575 697,85	6 451 609,79
Arvonlennukset	-4 374 669,23	-3 759 938,89
	<u>-1 071 426,15</u>	<u>4 284 214,22</u>
Realisoimattomat arvomuutokset, netto	-1 798 971,38	2 691 670,90

TASEEN LIITTEET

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1.	55 887 073,79	55 549 244,97
Rahasto-osuuksien merkinnät	2 617 398,16	13 527 467,59
Rahasto-osuuksien lunastukset	-9 718 900,62	-18 379 168,16
Tulonjako	-298 292,53	-364 156,79
Tilikauden tulos	369 466,17	5 553 686,18
Rahaston arvo 31.12	<u>48 856 744,97</u>	<u>55 887 073,79</u>
Osuuden arvo 31.12 (A-osuus)	133,9602	134,3512
Osuuden arvo 31.12 (I-osuus)	107,8077	107,6919
Osuuden arvo 31.12 (K-osuus)	234,5082	233,3237
Osuuden arvo 31.12 (T-osuus)	156,8643	161,7138
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (A-Osuus)	46 030,2857	50 410,7581
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (I-Osuus)	7 007,4787	7 309,6767
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (K-Osuus)	145 192,6834	160 597,9954
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (T-Osuus)	<u>50 273,8908</u>	<u>67 129,7922</u>
	<u>248 504,3386</u>	<u>285 448,2224</u>

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Tuotonjaossa pyritään tasaisuuteen, joka suhteutetaan rahaston osakesijoitusten keskimääräiseen osinkotuottoon. Hallitus esittää, että tuotto-osuutta jaetaan 6,20 euroa per osuus. Tuotto-osuus edustaa 3,95 % rahaston vuoden viimeisen päivän (31.12.2022) tuotto-osuuden arvosta.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB EM Infra

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
<u>Osakkeet</u>				
Airports of Thailand PCL-FOR	930 000	2,02	1 882 138,97	3,85 %
Anhui Expressway Co Ltd	1 130 000	0,75	850 793,61	1,74 %
Bangkok expressway & Metro PCL	7 200 000	0,26	1 903 996,07	3,90 %
Beijing Capital Intl Airpo-H	2 714 000	0,68	1 854 987,91	3,80 %
Beijing Enterprises Hldgs	250 000	2,99	748 126,69	1,53 %
Beijing Enterprises Water Gr	3 050 000	0,24	730 171,65	1,49 %
Cemig SA - Spons ADR	951 450	1,90	1 804 244,28	3,69 %
China Everbright Water Ltd	2 955 400	0,17	504 932,36	1,03 %
China Gas Holdings Ltd	1 350 000	1,36	1 835 723,35	3,76 %
China merchants Holdings	1 349 595	1,37	1 848 096,38	3,78 %
China Resources Gas Group Ltd	360 000	3,51	1 262 598,45	2,58 %
Cia Saneamento Basico DE - ADR	186 843	9,96	1 860 575,79	3,81 %
Cosco Pacific Ltd	2 649 000	0,74	1 965 933,30	4,02 %
DIGITAL TELECOMMUNICATIONS INFRASTRUCTURE FUND - F	300 000	0,36	106 856,92	0,22 %
Enel Chile S.A.	217 979	2,10	458 152,97	0,94 %
Enn Energy Holdings Ltd	144 000	13,12	1 889 157,55	3,87 %
Grupo Aeroportuario Pac-ADR	13 101	134,34	1 759 976,47	3,60 %
Grupo Aeroportuario Sur-ADR	8 147	217,65	1 773 161,63	3,63 %
Guangdong Investment Ltd	2 000 000	0,96	1 912 810,32	3,92 %
Hong Kong & China Gas	2 195 974	0,89	1 950 411,42	3,99 %
Hutchison Port Holdings	4 900 000	0,18	887 996,26	1,82 %
Intl Container Term Svcs Inc	560 000	3,37	1 886 649,43	3,86 %
Jiangsu Express Co Ltd-H	2 100 000	0,85	1 792 272,15	3,67 %
Malaysia Airports Hldgs BHD	1 404 000	1,40	1 962 506,66	4,02 %
Manila Electric Company	45 000	5,03	226 499,00	0,46 %
Manila Water Company	2 930 000	0,32	942 701,45	1,93 %
Metro Pacific Investments Co	21 500 000	0,06	1 238 619,04	2,54 %
NWS Holdings Ltd	1 100 000	0,81	888 774,51	1,82 %
Petronas Gas Bhd	295 000	3,65	1 076 133,05	2,20 %
Qingdao Port International - H	250 000	0,45	113 116,76	0,23 %
SATS LTD	680 000	1,98	1 346 722,45	2,76 %
Shenzhen Expressway Co.-H	1 910 000	0,81	1 538 663,19	3,15 %
Sichuan Expressway Co.-H	850 000	0,22	185 176,32	0,38 %
Tenaga Nasional Bhd	180 000	2,05	369 350,75	0,76 %
TTW PCL	550 000	0,24	133 571,15	0,27 %
Ultrapar Participacoes -Spon ADR	224 712	2,26	507 989,76	1,04 %
Westports Holdings BHD	400 000	0,81	323 879,74	0,66 %
WHA Utilities and Power PCL	1 000 000	0,11	110 634,69	0,23 %
Yuexiu Transport Infrastruct	2 132 000	0,51	1 084 604,15	2,22 %
Zhejiang Expressway CO-H	1 100 000	0,72	791 338,49	1,62 %
Arvopaperit yhteensä			46 310 045,09	94,79 %
Kassa ja muut varat, netto			2 546 699,88	5,21 %
Rahaston arvo yhteensä			48 856 744,97	100,00 %

SIJOITUSRAHASTO UB EUROOPPA AI

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Vuosi 2022 oli sijoitusmarkkinoilla poikkeuksellisen haastava. Keskeiset osakeindeksit olivat selvästi pakkasella ja lisäksi korkosijoitusten heikko tuotto ei tarjonnut hajautushyötyjä ja turvaa tappioilta. Pitkään jatkunut alhaisen inflaation aika päättyi korona-ajan jälkeisten toimitusketjuongelmien seurauksena ja hintojen nousu oli ripeintä moniin vuosiin. Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan vain pahensi asiaa ja energiakriisin uhka oli Euroopassa käsin kosketeltavissa. Keskuspankit ympäri maailmaa heräsivät inflaatiopiikkiin hieman myöhässä, mutta alkoivat päättäväisesti puolustamaan rahan arvoa ja suitsemaan inflaatiota nostamalla korkoja ennätysmäisen nopealla aikataululla. Korkojen ja kustannusten nousu alkoi rapistuttamaan talousnäkyviä ja taloustaantumaa todennäköisyys oli monien mielessä lähes varma.

Myös UB Eurooppa AI rahaston osalta vuosi 2022 oli vaikea. Rahaston vertailuindeksin (STOXX Europe 600 ESG-X) tuotto oli viime vuonna -11,3 % ja rahasto jäi tästä selvästi jälkeen (UB Eurooppa AI -26,4 %). Merkittävien tekijöiden rahaston ja vertailuindeksin tuottoeron taustalla oli rahaston sijoitusten painotus pienyhtiöihin, joiden tuotto oli selvästi heikompi verrattuna markkina-arvoltaan isompiin yhtiöihin. Vuoden loppupuolella otimme käyttöön päivitetyn version rahaston taustalla toimivasta tekoälyalgoritmista. Jatkokehitimme algoritmia yhdessä Gradient Systems:n kanssa ja päivitetty versio ottaa paremmin huomioon painotukset eri markkina-arvosegmenteissä. Rahaston kiertonopeus oli vuonna 2022 ennakoita korkeampi johtuen toisaalta kohonneesta markkinavolatiliteetista ja toisaalta algoritmiin tehtyjen muutosten vuoksi.

TUOTTOKEHITYS

KUMULATIIVINEN TUOTTO RAHASTON ALUSTA (20.9.2021)



JAKSOLLISET TUOTOT

1 Kuukausi	3 Kuukautta	Vuoden alusta	1 Vuosi	5 Vuotta p.a.	Rahaston alusta p.a.
-4,58%	9,50%	-26,40%	-26,40%	—	-19,81%

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Eurooppa AI

SALKUN 10 SUURINTA SIOITUSTA

31.12.2022		30.6.2022	
Deutsche Boerse AG	3,88 %	Tomra Systems ASA	7,75 %
Novo Nordisk A/S Class B	3,78 %	Thule Group AB	5,89 %
Capgemini SE	3,17 %	Close Brothers Group PLC	4,31 %
Hannover Rueck SE	3,09 %	Hiscox Ltd	3,33 %
Koninklijke Ahold Delhaize NV	3,08 %	freenet AG Akt. NamenAkt.	2,06 %
Hexpol AB Class B	2,87 %	Wallenstam AB Class B	2,00 %
Rockwool AS Class B	2,84 %	Bakkafrost P/F	1,95 %
UPMKymmene	2,52 %	Netcompany Group A/S	1,73 %
Oyj	2,41 %	IWG PLC	1,66 %
Kuehne + Nagel International AG	2,34 %	Elektro AB Class B	1,59 %
	29,98 %		32,27 %

SALKUN SIOITUSTEN SEKTORIJAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Teollisuus	21,30 %	Teollisuus	23,40 %
Rahoitus	15,00 %	Rahoitus	16,40 %
Terveydenhuolto	30,00 %	Käyttötavara	14,80 %
Materiaali (perusteollisuus)	11,20 %	Kiinteistö	13,80 %
Käyttötavara	11,10 %	Informaatioteknologia	8,40 %
Informaatioteknologia	9,70 %	Terveydenhuolto	7,10 %
Julkishyödykkeet	9,60 %	Viestintä (telekommunikaatio)	5,80 %
Viestintä (telekommunikaatio)	7,80 %	Materiaali (perusteollisuus)	4,30 %
Päivittäistavara	5,10 %	Päivittäistavara	3,50 %
Kiinteistö	4,50 %	Julkishyödykkeet	2,50 %
Energia	3,20 %	Energia	0,00 %

SALKUN SIOITUSTEN MAANTIEELLINEN JAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Ranska	17,50 %	IsoBritannia	24,80 %
Iso-Britannia	14,10 %	Ruotsi	20,50 %
Saksa	13,10 %	Norja	11,40 %
Tanska	12,30 %	Sveitsi	7,80 %
Sveitsi	8,30 %	Ranska	6,40 %
Italia	8,20 %	Saksa	5,30 %
Alankomaat	5,50 %	Tanska	5,20 %
Espanja	5,20 %	Italia	4,70 %
Ruotsi	4,90 %	Yhdysvallat	3,50 %
Suomi	4,60 %	Suomi	3,10 %
Muut	6,40 %	Muut	7,30 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Eurooppa AI

AVAINLUVUT RAHASTON ALUSTA (20.09.2021)

31.12.2022		30.6.2022	
Tuotto	-24,59 %	Tuotto	-24,46 %
Tuotto p.a	-19,81 %	Tuotto p.a	-30,38 %
Volatiliteetti	28,24 %	Volatiliteetti	28,44 %
Sharpe	0,95	Sharpe	1,40

Sijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus- tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan.

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

Rahasto aloitti sijoitustoimintansa 20.09.2021

	2022	2021
Rahaston arvo 31.12	5 405 596	8 284 228
Rahasto-osuuden arvo (A-osuus)	74,6908	102,2469
Rahasto-osuuden arvo (I-osuus)	75,4094	102,4615

Sijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan.

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	110	14 657,6606	74,6908	1 094 791,75	20,25 %
I-sarja	40	57 165,3336	75,4094	4 310 804,37	79,75 %
Yhteensä	150	71 822,9942		5 405 596,12	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	107	16 649,4293	102,2469	1 702 352,92	20,55 %
I-sarja	47	64 237,5678	102,4615	6 581 875,14	79,45 %
Yhteensä	154	80 886,9971		8 284 228,06	100,00 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Eurooppa AI

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle	
Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle	57 936,65
Säilytysyhteisölle	
Säilytyspalkkio	13 875,20

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12kk)	60 757,05	0,96 %
Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)	59 843,10	0,94 %
Juoksevat kulut UB Eurooppa AI A-sarja		1,78 %
Juoksevat kulut UB Eurooppa AI I-sarja		1,03 %
Kiertonopeus		589,84 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Eurooppa AI

TULOSLASKELMA JA TASE

TULOSLASKELMA	<u>01.01.-31.12.2022</u>	<u>20.9.-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-2 170 246,32	155 214,60
Osinko ja voitto-osuudet	160 760,19	34 508,95
Korkotulot	227,32	0,00
	<u>-2 009 258,81</u>	<u>189 723,55</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-57 936,65	-18 336,84
Säilytysyhteisölle	-13 875,20	-9 572,03
Muut kulut	-14 039,70	-1 124,20
	<u>-85 851,55</u>	<u>-29 033,07</u>
Tilikauden tulos	<u>-2 095 110,36</u>	<u>160 690,48</u>
 TASE	 <u>31.12.2022</u>	 <u>31.12.2021</u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	5 253 188,62	8 024 447,81
Siirtosaamiset	1 234,51	1 827,40
Rahat ja pankkisaamiset	156 090,67	266 189,94
	<u>5 410 513,80</u>	<u>8 292 465,15</u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	5 405 596,12	8 284 228,06
Vieras pääoma		
Siirtovelat	4 917,68	8 237,09
	<u>5 410 513,80</u>	<u>8 292 465,15</u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Eurooppa AI

TULOSLASKELMAN LIITTEET

	<u>01.01.-31.12.2022</u>	<u>20.9.-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	1 304 003,73	179 781,36
Luovutustappiot	-3 320 894,68	-85 317,11
Arvonnousut	104 455,96	322 328,18
Arvonlennukset	-257 811,33	-261 577,83
	<u>-2 170 246,32</u>	<u>155 214,60</u>
Realisoimattomat arvomuutokset, netto	-153 355,37	60 750,35

TASEEN LIITTEET

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1.	8 284 228,06	0,00
Rahasto-osuuksien merkinnät	316 400,79	8 177 423,65
Rahasto-osuuksien lunastukset	-1 099 922,37	-53 886,07
Tulonjako	0,00	0,00
Tilikauden tulos	-2 095 110,36	160 690,48
Rahaston arvo 31.12	<u>5 405 596,12</u>	<u>8 284 228,06</u>
Osuuden arvo 31.12 (A-osuus)	74,6908	102,2469
Osuuden arvo 31.12 (I-osuus)	75,4094	102,4615
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (A-Osuus)	14 657,6606	16 649,4293
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (I-Osuus)	57 165,3336	64 237,5678

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Rahastossa ei ole sääntöjensä mukaisesti tuotto-osuuksia.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Eurooppa AI

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
<u>Osakkeet</u>				
A2A Spa	19 800	1,2450	24 651,00	0,46 %
Adyen NV	30	1288,4000	38 652,00	0,72 %
Air Liquide D`SA	480	132,4000	63 552,00	1,18 %
ASM International NV	200	235,6500	47 130,00	0,87 %
Avanza Bank Holding Ab	2 000	20,0351	40 070,25	0,74 %
BARRAT DEVELOPMENTS PLC	14 900	4,4819	66 780,22	1,24 %
BioMerieux	800	97,9200	78 336,00	1,45 %
Cap Gemini	1 100	155,9500	171 545,00	3,17 %
Christian Dior SA	60	681,0000	40 860,00	0,76 %
Cofinimmo	400	83,7000	33 480,00	0,62 %
DASSAULT SYSTEMES SA	1 000	33,4950	33 495,00	0,62 %
Dechra Pharmaceuticals PLC	2 500	29,5706	73 926,40	1,37 %
Deutsche Börse AG	1 300	161,4000	209 820,00	3,88 %
Deutsche Telekom AG	2 000	18,6380	37 276,00	0,69 %
Edenred	2 200	50,8800	111 936,00	2,07 %
Elis SA	3 300	13,8200	45 606,00	0,84 %
Endesa SA	4 500	17,6350	79 357,50	1,47 %
Essilor International	200	169,2000	33 840,00	0,63 %
Ferrari NV	400	200,2000	80 080,00	1,48 %
FERROVIAL SA	3 100	24,4700	75 857,00	1,40 %
Fischer (Georg)-REG	700	57,1971	40 038,00	0,74 %
FREENET AG	6 200	20,4200	126 604,00	2,34 %
Genmab A/S	100	395,4711	39 547,11	0,73 %
Givaudan Reg	20	2862,8885	57 257,77	1,06 %
Hera spa	9 800	2,5190	24 686,20	0,46 %
Hexpol AB	15 600	9,9548	155 295,51	2,87 %
Iberdrola SA	3 700	10,9300	40 441,00	0,75 %
Inmobiliaria Colonial Socimi SA	5 300	6,0100	31 853,00	0,59 %
Intermediate capital Group Plc	5 400	12,9668	70 020,56	1,30 %
ISS A/S	2 000	19,8072	39 614,35	0,73 %
Koninklijke Ahold Delhaize N.V.	6 200	26,8400	166 408,00	3,08 %
Koninklijke DSM NV	300	114,3000	34 290,00	0,63 %
Kuehne und Nagel Intl AG-REG	600	217,4704	130 482,23	2,41 %
Legrand SA	1 000	74,8200	74 820,00	1,38 %
Linde PLC	100	305,4500	30 545,00	0,57 %
Lonza Group AG	100	457,8803	45 788,03	0,85 %
Lvmh Moet Henness Louis Vuitton	100	679,9000	67 990,00	1,26 %
Moncler S.p.A	2 400	49,5000	118 800,00	2,20 %
MTU Aero Holding Ag	200	202,2000	40 440,00	0,75 %
Muenchener Rueckvers Ag	100	304,0000	30 400,00	0,56 %
Neste Oyj	1 600	43,0200	68 832,00	1,27 %
Nibe Industrier AB B	3 800	8,7004	33 061,54	0,61 %
Novo Nordisk A/S-B	1 620	126,1312	204 332,57	3,78 %
Ocado Group PLC	9 950	6,9668	69 319,81	1,28 %
Orsted A/S	1 200	84,8898	101 867,76	1,88 %
Persimmon Plc	4 500	13,7461	61 857,59	1,14 %
ROCKWOOL International A/S	700	219,5866	153 710,65	2,84 %
Royal Mail Plc	26 300	2,4059	63 274,00	1,17 %
Schneider Electric SA	400	130,7200	52 288,00	0,97 %
Schroders Plc	14 200	4,9247	69 930,20	1,29 %
SEGRO PLC	8 500	8,6249	73 311,95	1,36 %
SES SA	12 400	6,0900	75 516,00	1,40 %
Siemens Gamesa Renewable Energy SA	2 400	18,0500	43 320,00	0,80 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Eurooppa AI

Sika ag-reg	200	224,0390	44 807,79	0,83 %
SimCorp A/S	900	64,3027	57 872,44	1,07 %
Sonova Holding AG	340	221,6136	75 348,64	1,39 %
Storebrand ASA	4 700	8,1338	38 228,85	0,71 %
Telecom Italia SPA	120 500	0,2163	26 064,15	0,48 %
Teleperformance	440	222,7000	97 988,00	1,81 %
Terna Spa	10 200	6,9000	70 380,00	1,30 %
Tomra Systems ASA	3 700	15,7723	58 357,62	1,08 %
Travis Perkins PLC	8 900	10,0459	89 408,14	1,65 %
Tryg A/S	2 100	22,2343	46 692,08	0,86 %
Unicredit Spa	6 400	13,2720	84 940,80	1,57 %
UPM-Kymmene Oyj	3 900	34,9300	136 227,00	2,52 %
Wallenstam AB-B	7 300	3,9336	28 714,92	0,53 %
Valmet Corporation	1 400	25,1600	35 224,00	0,65 %
Verbund AG	900	78,6500	70 785,00	1,31 %
Vinci SA	500	93,2900	46 645,00	0,86 %
Vistry Group PLC	10 500	7,0651	74 183,36	1,37 %
Zurich Insurance Group AG	100	446,9663	44 696,63	0,83 %
			4 948 757,62	91,55 %
<u>Arvopaperit, joilla käydään kauppaa muulla markkinapaikalla</u>				
<u>Osakkeet:</u>				
HANNOVER RUECKVERSICHERUNG N ORD	900	185,5000	166 950,00	3,09 %
Infineon Technologies Ag	1 500	28,4300	42 645,00	0,77 %
MERCK ORD	200	180,9000	36 180,00	0,67 %
Wienerberger Ag	2 600	22,5600	58 656,00	1,09 %
			304 431,00	5,63 %
Arvopaperit yhteensä			5 253 188,62	97,18 %
Kassa ja muut varat, netto			152 407,50	2,82 %
Rahaston arvo yhteensä			5 405 596,12	100,00 %

SIJOITUSRAHASTO UB EUROOPPA REIT

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Vuosi 2022 oli markkinoille erittäin vaikea vuosi, kun Venäjän hyökkäys Ukrainaan ja Kiinan nolla-korona-politiikka kiihdyttivät jo ennestään korkeaa inflaatiota ja pakottivat keskuspankit tiukentamaan rahapolitiikkaansa. Sitkeä inflaatio ja äärimmäisen alhaisen koron aikakauden päätyminen ovat vaikuttaneet talouteen perustavanlaatuisesti, heikentäen kuluttajaluottamusta ja nostaneet kiinteistöjen tuottovaatimusta ja riskipreemiota. Vuoden viimeiset kuukaudet antoivat kuitenkin viitteitä tilanteen stabiloitumisesta, kun inflaatioluvut osoittivat heikkenemisen merkkejä ja Kiina alkoi purkaa koronarajoituksiaan.

UB Eurooppa REIT-rahaston kalenterivuoden tuotto oli -29,6 prosenttia. Parhaiten vuoden aikana menestyivät vähittäiskaupan kiinteistöt. Keskimääräistä heikommin tuottivat logistiikkakiinteistöt ja asuntoyhtiöt. Kahden yrityskaupan myötä (Deutsche Industrie REIT ja VIB Vermoegen) Saksan paino väheni portfolioissa huomattavasti. Vapautunut pääoma siirrettiin Iso-Britanniaan ja Ranskaan. Terveystenhuollon painoa salkussa kasvatettiin, toimistojen ja logistiikan painoa vähennettiin.

TUOTTOKEHITYS

KUMULATIIVINEN TUOTTO RAHASTON ALUSTA (10.5.2004)



JAKSOLLISET TUOTOT

1 Kuukausi	3 Kuukautta	Vuoden alusta	1 Vuosi	5 Vuotta p.a.	Rahaston alusta p.a.
-0,76%	6,56%	-29,59%	-29,59%	-2,64%	5,35%

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT

SALKUN 10 SUURINTA SIOITUSTA

31.12.2022		30.6.2022	
LEG Immobilien SE	3,16 %	Grainger PLC	3,45 %
Shurgard Self Storage SA	3,14 %	Hamborner REIT AG	3,41 %
Mercialys SA	3,13 %	Assura PLC	3,41 %
Cofinimmo SA/NV	3,08 %	Mercialys SA	3,33 %
Safestore Holdings PLC Ordinary Shares	3,06 %	NSI NV	3,32 %
Assura PLC	3,04 %	Shurgard Self Storage SA	3,06 %
Icade	3,01 %	Icade	3,02 %
Segro PLC	2,93 %	Cofinimmo SA/NV	3,02 %
Tritax EuroBox Euro Ord	2,91 %	Safestore Holdings PLC Ordinary Shares	2,94 %
Hamborner REIT AG	2,83 %	Segro PLC	2,94 %
	30,29 %		31,90 %

SALKUN SIOITUSTEN KIINTEISTÖTYPPIJAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Toimistokiinteistöt	23,4 %	Toimistokiinteistöt	24,0 %
Kauppakiinteistöt	19,6 %	Kauppakiinteistöt	20,4 %
Asuinkiinteistöt	16,8 %	Teollisuuskiinteistöt	16,1 %
Teollisuuskiinteistöt	15,5 %	Asuinkiinteistöt	14,8 %
Terveyspalvelukiinteistöt	9,1 %	Terveyspalvelukiinteistöt	8,7 %
Muut	11,9 %	Muut	11,5 %

SALKUN SIOITUSTEN MAANTIEELLINEN JAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Iso-Britannia	30,60 %	Iso-Britannia	31,80 %
Ranska	19,20 %	Saksa	18,80 %
Saksa	17,10 %	Ranska	17,90 %
Belgia	7,40 %	Alankomaat	7,30 %
Alankomaat	7,10 %	Belgia	5,90 %
Ruotsi	6,70 %	Ruotsi	5,90 %
Espanja	2,90 %	Suomi	2,90 %
Suomi	2,80 %	Espanja	2,70 %
Irlanti	2,40 %	Irlanti	2,50 %
Sveitsi	2,00 %	Sveitsi	2,30 %
Muut	1,70 %	Muut	1,90 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT

AVAINLUVUT RAHASTON ALUSTA (10.05.2004)

31.12.2022		30.6.2022	
Tuotto	164,17 %	Tuotto	200,66 %
Tuotto p.a	5,35 %	Tuotto p.a	6,26 %
Volatiliteetti	19,67 %	Volatiliteetti	19,21 %
Sharpe	0,33	Sharpe	0,41

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

	2022	2021	2020
Rahaston arvo 31.12	42 316 142	64 363 052	61 174 769
Rahasto-osuuden arvo (A-osuus)	129,2870	184,5441	152,8937
Rahasto-osuuden arvo (K-osuus)	264,1707	375,2013	309,3016
Rahasto-osuuden arvo (T-osuus)	126,7724	186,9914	159,8164

Sijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus- tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan pl. suojaamistarkoituksessa käytettyjä valuuttajohdannaisia (erittely taseen liitetiedoissa).

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	137	19 233,4545	129,2870	2 486 635,17	5,88 %
K-sarja	154	116 492,6216	264,1707	30 773 937,45	72,72 %
T-sarja	6	71 431,7172	126,7724	9 055 569,03	21,40 %
Yhteensä	297	207 157,7933		42 316 141,66	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	126	19 470,7120	184,5441	3 593 205,02	5,58 %
K-sarja	161	126 493,6373	375,2013	47 460 581,62	73,74 %
T-sarja	6	71 175,8265	186,9914	13 309 264,94	20,68 %
Yhteensä	293	217 140,1758		64 363 051,58	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2020

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	121	19 007,3761	152,8937	2 906 107,31	4,75 %
K-sarja	166	151 091,7564	309,3016	46 732 915,26	76,39 %
T-sarja	7	72 181,2551	159,8164	11 535 746,91	18,86 %
Yhteensä	294	242 280,3876		61 174 769,49	100,00 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle	
Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle	376 666,59
Säilytysyhteisölle	
Säilytyspalkkio	16 867,08

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12kk)	22 118,87	0,04 %
Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)	21 380,33	0,04 %
Juoksevat kulut UB Eurooppa REIT A-sarja		1,33 %
Juoksevat kulut UB Eurooppa REIT K-sarja		0,83 %
Juoksevat kulut UB Eurooppa REIT T-sarja		0,83 %
Kiertonopeus		8,10 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT

TULOSLASKELMA JA TASE

TULOSLASKELMA	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-19 829 350,82	10 944 123,43
Johdannaissopimusten nettotuotot	247 489,00	-409 063,35
Osinko ja voitto-osuudet	2 085 505,18	1 885 497,45
Korkotuotot	2 642,99	0,00
	<u>-17 493 713,65</u>	<u>12 420 557,53</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-376 666,59	-454 885,94
Säilytysyhteisölle	-16 867,08	-16 040,85
Korkokulut	0,00	-107,55
Muut kulut	-57 788,98	-57 876,91
	<u>-451 322,65</u>	<u>-528 911,25</u>
Tilikauden tulos	<u>-17 945 036,30</u>	<u>11 891 646,28</u>
TASE	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	40 697 933,27	62 709 826,49
Muut saamiset	0,00	13 437,88
Johdannaissopimusten arvonnousut	20 659,01	9 617,95
Siirtosaamiset	130 649,75	62 457,94
Rahat ja pankkisaamiset	1 519 991,78	1 708 656,59
	<u>42 369 233,81</u>	<u>64 503 996,85</u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	42 316 141,65	64 363 051,59
Vieras pääoma		
Ostovelat	18 541,14	0,00
Muut velat		
Johdannaissopimukset arvonalennukset	0,00	87 553,10
Siirtovelat	34 551,02	53 392,16
	<u>53 092,16</u>	<u>140 945,26</u>
	<u>42 369 233,81</u>	<u>64 503 996,85</u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT

TULOSLASKELMAN LIITTEET

	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	855 166,23	2 569 057,42
Luovutustappiot	-1 622 098,33	-572 752,15
Arvonnousut	283 648,02	11 488 361,11
Arvonlennukset	-19 346 066,74	-2 584 877,20
	<u>-19 829 350,82</u>	<u>10 899 789,18</u>
 Realisoimattomat arvonmuutokset, netto	 -19 062 418,72	 8 903 483,91
 Korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	0,00	44 334,25
Luovutustappiot	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>44 334,25</u>
 Realisoimattomat arvonmuutokset, netto	 0,00	 0,00
 Johdannaisopimukset nettotuotot		
Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	315 800,35	35 513,16
Luovutustappiot	-88 970,36	-366 641,36
Arvonnousut	20 659,01	9 617,95
Arvonlennukset	0,00	-87 553,10
	<u>247 489,00</u>	<u>-409 063,35</u>
 Realisoimattomat arvonmuutokset, netto	 20 659,01	 -77 935,15

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT

TASEEN LIITTEET

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1.	64 363 051,59	61 174 769,49
Rahasto-osuuksien merkinnät	4 359 651,76	18 310 327,80
Rahasto-osuuksien lunastukset	-8 012 923,33	-26 566 539,40
Tulonjako	-448 602,07	-447 152,58
Tilikauden tulos	-17 945 036,30	11 891 646,28
Rahaston arvo 31.12	42 316 141,65	64 363 051,59
Osuuden arvo 31.12 (A-osuus)	129,2870	184,5441
Osuuden arvo 31.12 (K-osuus)	264,1707	375,2013
Osuuden arvo 31.12 (T-osuus)	126,7724	186,9914
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (A-Osuus)	19 233,4545	19 470,7120
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (K-Osuus)	116 492,6216	126 493,6373
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (T-Osuus)	71 431,7172	71 175,8265
	207 157,7933	217 140,1758

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Tuotonjaossa pyritään tasaisuuteen, joka suhteutetaan rahaston osakesijoitusten keskimääräiseen osinkotuottoon. Hallitus esittää, että tuotto-osuutta jaetaan 5,50 euroa per osuus. Tuotto-osuus edustaa 4,34 % rahaston vuoden viimeisen päivän (31.12.2022) tuotto-osuuden arvosta.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
<u>Osakkeet</u>				
Ado properties S.A NPV	27 830	1,35	37 431,35	0,09 %
Aedifica	5 153	75,80	390 597,40	0,92 %
Arima Real Estate Socimi SA	30 000	7,50	225 000,00	0,53 %
Aroundtown Property Holdings (Germany)	270 006	2,18	589 423,10	1,39 %
Assura PLC	2 088 833	0,62	1 287 029,17	3,04 %
Big Yellow Group Plc	88 631	12,96	1 148 256,68	2,71 %
British Land Co Plc	240 000	4,46	1 071 046,15	2,53 %
CA Immobilien Anlagen AG	4 599	28,35	130 381,65	0,31 %
CAPITAL AND REGIONAL PLC	102 495	0,70	71 776,83	0,17 %
CASTELLUM	28 839	11,31	326 235,95	0,77 %
Catena Ab	7 105	34,82	247 392,84	0,58 %
Citycon Oyj	162 000	6,26	1 013 310,00	2,39 %
Cofinimmo	15 552	83,70	1 301 702,40	3,08 %
Covivio	21 000	55,45	1 164 450,00	2,75 %
CTP NV	100 562	11,04	1 110 204,48	2,62 %
Demire Real Estate AG	13 000	2,50	32 500,00	0,08 %
Derwent London Plc	16 075	26,75	429 954,59	1,02 %
Deutsche Konsum Grundbesitz AG	43 644	7,56	329 948,64	0,78 %
DIC ASSET AG NAMENS -AKTIEN O.N	50 116	7,62	381 883,92	0,90 %
Dios Fastigheter AB	93 201	6,76	630 086,33	1,49 %
Entra Asa	20 021	10,08	201 746,94	0,48 %
EUROCOMMERCIAL PROPRIETIE-CV	21 392	22,60	483 459,20	1,14 %
Fabege Ab	120 867	7,95	960 619,95	2,27 %
GECINA SA	8 365	95,15	795 929,75	1,88 %
Grainger PLC	407 036	2,85	1 158 572,66	2,74 %
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	180 000	5,59	1 006 393,02	2,38 %
HAMBORNER REIT AG	177 779	6,73	1 196 452,67	2,83 %
Hufvudstaden AB	26 972	13,29	358 405,40	0,85 %
ICADE	31 668	40,24	1 274 320,32	3,01 %
Inmobiliaria Colonial Socimi SA	26 815	6,01	161 158,15	0,38 %
Intervest Offices & Warehouses	32 613	19,24	627 474,12	1,48 %
Irish Residential Properties	829 935	1,11	924 547,59	2,18 %
KLEPIERRE	37 370	21,53	804 576,10	1,90 %
Kojamo Oyj	3 323	13,80	45 857,40	0,11 %
LAND SECURITIES GROUP PLC	140 423	7,02	985 597,08	2,33 %
LEG IMMOBILIEN AG	21 930	60,86	1 334 659,80	3,15 %
MERCIALYS	135 350	9,77	1 322 369,50	3,12 %
Merlin Properties Socimi SA	82 002	8,78	719 567,55	1,70 %
Newriver Reit Ltd	465 804	0,88	410 381,46	0,97 %
NSI N.V.	47 438	23,25	1 102 933,50	2,61 %
Peach Property Group AG	13 000	16,57	215 449,29	0,51 %
Primary Health Properties Plc	247 941	1,25	310 297,32	0,73 %
PSP SWISS PROPERTY AG-REG	5 000	109,64	548 223,45	1,30 %
SAFESTORE HOLDINGS PLC	121 040	10,67	1 291 964,67	3,05 %
SEGRO PLC	143 804	8,62	1 240 300,16	2,93 %
Self Storage Group ASA	40 667	2,29	92 958,45	0,22 %
Shurgard Self Storage EU-WI	31 000	42,85	1 328 350,00	3,14 %
Sirius Real Estate LTD	915 369	0,84	765 099,35	1,81 %
STE DE LA TOUR EIFFEL	4 466	21,00	93 786,00	0,22 %
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	222 549	1,16	257 655,51	0,61 %
TAG IMMOBILIEN AG	100 049	6,05	604 796,21	1,43 %
Target Healthcare Reit PLC	507 279	0,91	459 527,14	1,09 %
Tritax Big Box REIT PLC	753 904	1,57	1 180 236,91	2,79 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Eurooppa REIT

Tritax Eurobox PLC	1 774 171	0,69	1 230 421,07	2,91 %
Unibail-Rodamco-Westfield	10 000	48,63	486 300,00	1,15 %
UNITE GROUP	101 873	10,28	1 047 105,41	2,47 %
WERELDHAVE BELGIUM	1 573	49,00	77 077,00	0,18 %
Vib Vermoegen Ag	20 871	20,30	423 681,30	1,00 %
Vonovia SE	34 028	22,02	749 296,56	1,77 %
Workspace Group PLC	20 346	5,02	102 173,53	0,24 %
XIOR STUDENT HOUSING NV	13 827	28,90	399 600,30	0,94 %
			40 697 933,27	96,18 %
<u>Vakioimattomat johdannaisopimukset</u>				
<u>Valuuttajohdannaiset</u>				
Termiinisopimukset				
Asetetut				
GBP 6.4.2023	-4 500 000,00	-0,00126	5 669,20	0,01 %
SEK 6.4.2023	-8 000 000,00	-0,001874	14 989,81	0,04 %
			20 659,01	0,05 %
Arvopaperit yhteensä			40 718 592,28	96,22 %
Kassa ja muut varat, netto			1 597 549,37	3,78 %
Rahaston arvo yhteensä			42 316 141,65	100,00 %

SIJOITUSRAHASTO UB GLOBAL REIT

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Vuosi 2022 oli markkinoille erittäin vaikea vuosi, kun Venäjän hyökkäys Ukrainaan ja Kiinan nolla-korona-politiikka kiihdyttivät jo ennestään korkeaa inflaatiota ja pakottivat keskuspankit tiukentamaan rahapolitiikkaansa. Sitkeä inflaatio ja äärimmäisen alhaisen koron aikakauden päätyminen ovat vaikuttaneet talouteen perustavanlaatuisesti, heikentäen kuluttajaluottamusta ja nostaneet kiinteistöjen tuottovaatimusta ja riskipreemiota. Vuoden viimeiset kuukaudet antoivat kuitenkin viitteitä tilanteen stabiloitumisesta, kun inflaatioluvut osoittivat heikkenemisen merkkejä ja Kiina alkoi purkaa koronarajoituksiaan.

UB Global REIT-rahaston kalenterivuoden tuotto oli -23,1 prosenttia. Eurooppa ja erityisesti Saksa ja Ruotsi kehittyivät heikoimmin Ukrainan sodan, korkojen nousun ja kalliin energian takia. Meksiko oli yli 20 prosentin kokonaistuotolla selvästi portfolion paras kiinteistömarkkina, jota vauhditti osaltaan myös peson vahvistuminen.

Maantieteellisessä allokaatiossa Yhdysvallat jatkoi rahaston suurimpana kohdemaana, joskin sen painoa hieman vähennettiin. Saksa putosi yrityskauppojen (Deutsche Industrie REIT ja VIB Vermoegen) myötä allokaatiossa sijalle kolme. Vapautunut pääoma sijoitettiin pääasiassa Iso-Britanniaan ja Ranskaan. Logistiikkakiinteistöt nousivat portfolion suurimmaksi sektoriksi, toimistokiinteistöjen painoa vähennettiin selvästi.

TUOTTOKEHITYS

KUMULATIIVINEN TUOTTO RAHASTON ALUSTA (7.2.2005)



JAKSOLLISET TUOTOT

1 Kuukausi	3 Kuukautta	Vuoden alusta	1 Vuosi	5 Vuotta p.a.	Rahaston alusta p.a.
-3,70%	2,74%	-23,12%	-23,12%	-0,66%	4,28%

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Global REIT

SALKUN 10 SUURINTA SIOITUSTA

31.12.2022		30.6.2022	
Mercialys SA	2,65 %	W.P. Carey Inc	2,71 %
W.P. Carey Inc	2,57 %	Physicians Realty Trust	2,66 %
Healthpeak Properies Inc	2,52 %	Healthcare Trust of America Inc Class A	2,64 %
Segro PLC	2,50 %	Healthpeak Properies Inc	2,64 %
Equinix Inc	2,50 %	Digital Realty Trust Inc	2,51 %
Physicians Realty Trust	2,48 %	Equinix Inc	2,35 %
Cousins Properies Inc	2,47 %	Highwoods Properies Inc	2,31 %
Prologis Inc	2,35 %	Cousins Properies Inc	2,29 %
Dream Industrial Real Estate Investment Trust	2,34 %	Icade	2,01 %
Digital Realty Trust Inc	2,29 %	Shurgard Self Storage SA	2,00 %
	24,67 %		24,12 %

SALKUN SIOITUSTEN KIINTEISTÖTYPPIJAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Teollisuuskiinteistöt	21,5 %	Toimistokiinteistöt	19,9 %
Toimistokiinteistöt	17,1 %	Teollisuuskiinteistöt	19,4 %
Terveyspalvelukiinteistöt	14,4 %	Terveyspalvelukiinteistöt	16,3 %
Asuinkiinteistöt	13,0 %	Asuinkiinteistöt	12,5 %
Kauppakiinteistöt	12,3 %	Kauppakiinteistöt	12,3 %
Muut	16,4 %	Muut	17,0 %

SALKUN SIOITUSTEN MAANTITEELLINEN JAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Yhdysvallat	46,8 %	Yhdysvallat	47,8 %
Iso-Britannia	10,2 %	Iso-Britannia	8,2 %
Ranska	9,6 %	Ranska	7,3 %
Saksa	6,6 %	Saksa	6,9 %
Kanada	5,4 %	Kanada	5,8 %
Australia	4,0 %	Japani	5,8 %
Meksiko	3,9 %	Australia	4,0 %
Japani	3,4 %	Meksiko	3,9 %
Alankomaat	2,9 %	Alankomaat	3,2 %
Belgia	2,4 %	Ruotsi	2,0 %
Muut	4,8 %	Muut	5,3 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Global REIT

AVAINLUVUT RAHASTON ALUSTA (07.02.2005)

31.12.2022		30.6.2022	
Tuotto	111,54 %	Tuotto	132,52 %
Tuotto p.a	4,28 %	Tuotto p.a	4,97 %
Volatiliteetti	21,80 %	Volatiliteetti	21,84 %
Sharpe	0,23	Sharpe	0,28

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

	2022	2021	2020
Rahaston arvo 31.12	40 348 542	75 386 081	61 240 927
Rahasto-osuuden arvo (A-osuus)	128,8808	168,6523	128,7934
Rahasto-osuuden arvo (K-osuus)	211,5407	275,1689	208,8789
Rahasto-osuuden arvo (T-osuus)	95,7098	129,1576	101,8309

Sijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus- tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan pl. suojaamistarkoituksessa käytettyjä valuuttajohdannaissia (erittely taseen liitetiedoissa).

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	319	30 932,0936	128,8808	3 986 552,84	9,88 %
K-sarja	110	124 248,7225	211,5407	26 283 665,00	65,14 %
T-sarja	9	105 300,8849	95,7098	10 078 324,43	24,98 %
Yhteensä	438	260 481,7010		40 348 542,27	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	323	32 668,5783	168,6523	5 509 630,96	7,31 %
K-sarja	117	245 592,1250	275,1689	67 579 303,33	89,64 %
T-sarja	8	17 785,6192	129,1576	2 297 147,01	3,05 %
Yhteensä	448	296 046,3225		75 386 081,30	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2020

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	314	32 188,2945	128,7934	4 145 639,73	6,77 %
K-sarja	115	247 350,2194	208,8789	51 666 252,32	84,37 %
T-sarja	9	53 314,2256	101,8309	5 429 034,64	8,87 %
Yhteensä	438	332 852,7395		61 240 926,68	100,00 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Global REIT

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle	
Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle	548 709,58
Säilytysyhteisölle	
Säilytyspalkkio	19 496,43

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12kk)	31 671,59	0,05 %
Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)	26 275,35	0,04 %
Juoksevat kulut UB Global REIT A-sarja		1,53 %
Juoksevat kulut UB Global REIT K-sarja		0,93 %
Juoksevat kulut UB Global REIT T-sarja		0,93 %
Kiertonopeus		-3,16 %
		0,05 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Global REIT

TULOSLASKELMA JA TASE

TULOSLASKELMA	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-18 652 158,62	18 286 288,68
Johdannaissopimusten nettotuotot	-642 457,67	-1 017 289,86
Osinko ja voitto-osuudet	2 479 830,60	2 153 131,42
Korkotuotot	3 196,35	226,77
	<u>-16 811 589,34</u>	<u>19 422 357,01</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-548 709,58	-581 050,76
Säilytysyhteisölle	-19 496,43	-15 111,74
Muut kulut	-85 013,99	-58 136,79
	<u>-653 220,00</u>	<u>-654 299,29</u>
Tilikauden tulos	<u><u>-17 464 809,34</u></u>	<u><u>18 768 057,72</u></u>
 TASE	 <u>31.12.2022</u>	 <u>31.12.2021</u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	38 213 346,79	73 836 645,83
Myyntisaamiset	276 276,36	0,00
Muut saamiset		
Johdannaissopimusten arvonnousut	562 125,51	13 998,64
Siirtosaamiset	230 753,68	206 064,71
Rahat ja pankkisaamiset	1 121 437,64	1 670 481,00
	<u>40 403 939,98</u>	<u>75 727 190,18</u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	40 348 542,27	75 386 081,30
Vieras pääoma		
Muut velat		
Johdannaissopimukset arvonalennukset	7 177,52	270 917,90
Siirtovelat	48 220,19	70 190,98
	<u>55 397,71</u>	<u>341 108,88</u>
	<u><u>40 403 939,98</u></u>	<u><u>75 727 190,18</u></u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Global REIT

TULOSLASKELMAN LIITTEET

	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	1 853 120,32	3 656 308,21
Luovutustappiot	-7 579 629,47	-220 089,30
Arvonnousut	446 494,98	16 265 782,67
Arvonlennukset	-13 372 144,45	-1 444 966,45
	<u>-18 652 158,62</u>	<u>18 257 035,13</u>
Realisoimattomat arvomuutokset, netto	-12 925 649,47	14 820 816,22
Korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	0,00	29 253,55
	<u>0,00</u>	<u>29 253,55</u>
Johdannaispimukset nettotuotot		
Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	503 539,68	54 481,09
Luovutustappiot	-1 700 945,34	-814 851,69
Arvonnousut	562 125,51	13 998,64
Arvonlennukset	-7 177,52	-270 917,90
	<u>-642 457,67</u>	<u>-1 017 289,86</u>
Realisoimattomat arvomuutokset, netto	<u>554 947,99</u>	<u>-256 919,26</u>

TASEEN LIITTEET

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1.	75 386 081,30	61 240 926,68
Rahasto-osuuksien merkinnät	11 261 367,80	3 340 366,76
Rahasto-osuuksien lunastukset	-28 757 596,90	-7 851 988,92
Tulonjako	-76 500,59	-111 280,94
Tilikauden tulos	-17 464 809,34	18 768 057,72
Rahaston arvo 31.12	40 348 542,27	75 386 081,30
Osuuden arvo 31.12 (A-osuus)	128,8808	168,6523
Osuuden arvo 31.12 (K-osuus)	211,5407	275,1689
Osuuden arvo 31.12 (T-osuus)	95,7098	129,1576
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (A-Osuus)	30 932,0936	32 668,5783
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (K-Osuus)	124 248,7225	245 592,1250
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (T-Osuus)	105 300,8849	17 785,6192
	<u>260 481,7010</u>	<u>296 046,3225</u>

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Tuotonjaossa pyritään tasaisuuteen, joka suhteutetaan rahaston osakesijoitusten keskimääräiseen osinkotuottoon. Hallitus esittää, että tuotto-osuutta jaetaan 4,00 euroa per osuus. Tuotto-osuus edustaa 4,18 % rahaston vuoden viimeisen päivän (31.12.2022) tuotto-osuuden arvosta.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Global REIT

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
<u>Osakkeet</u>				
Abacus Property Group	181 250	1,67	303 290,34	0,75 %
Alexandria Real Estate Equities Inc	2 500	136,08	340 191,50	0,84 %
Americold realtytrust	15 942	26,45	421 595,53	1,04 %
Arena REIT	100 000	2,44	243 682,08	0,60 %
Arima Real Estate Socimi SA	8 668	7,50	65 010,00	0,16 %
Aroundtown Property Holdings (Germany)	83 646	2,18	182 599,22	0,45 %
Assura PLC	1 373 717	0,62	846 412,25	2,10 %
Avalonbay Communities Inc	3 500	150,88	528 089,68	1,31 %
Big Yellow Group Plc	29 000	12,96	375 708,77	0,93 %
Boston Properties Inc	7 000	63,13	441 905,65	1,10 %
British Land Co Plc	90 000	4,46	401 642,31	1,00 %
Brixmor Property Group Inc	20 000	21,18	423 540,40	1,05 %
Camden Property Trust	6 600	104,51	689 778,61	1,71 %
Canadian Apartment Properties	10 000	29,42	294 233,22	0,73 %
CASTELLUM	12 501	11,31	141 415,29	0,35 %
Charter Hall Social Infrastructure	150 000	2,16	324 485,28	0,80 %
Citycon Oyj	20 000	6,26	125 100,00	0,31 %
Cofinimmo	4 760	83,70	398 412,00	0,99 %
Cousins Properties Inc	41 000	23,62	968 603,46	2,40 %
Covivio	4 124	55,45	228 675,80	0,57 %
CTP NV	53 728	11,04	593 157,12	1,47 %
Deutsche Konsum Grundbesitz AG	26 107	7,56	197 368,92	0,49 %
DIGITAL REALTY TRUST INC	9 595	93,67	898 730,17	2,23 %
Dios Fastigheter AB	26 139	6,76	176 712,98	0,44 %
Diversified Healthcare Trust	55 000	0,60	33 231,20	0,08 %
Dream Industrial Real Estate	114 100	8,06	919 533,28	2,28 %
Dream Office Real Estate Investment	21 746	10,30	223 973,83	0,56 %
Equinix Inc	1 600	611,89	979 026,62	2,43 %
Equity Lifestyle Properties	8 000	60,35	482 765,06	1,20 %
Fabege Ab	49 086	7,95	390 122,95	0,97 %
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios	497 096	0,30	148 359,85	0,37 %
Fibra Uno Administracion SA	300 000	1,10	329 975,14	0,82 %
First Capital Real Estate Investment Trust	15 000	11,59	173 830,62	0,43 %
GECINA SA	3 000	95,15	285 450,00	0,71 %
Global Medical Reit Inc	20 480	8,86	181 364,22	0,45 %
GLP J_REIT	200	1 077,56	215 511,72	0,53 %
Grainger PLC	77 137	2,85	219 559,99	0,54 %
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	25 000	5,59	139 776,81	0,35 %
Growth point properties australia	110 000	1,90	208 561,32	0,52 %
H&R REAL ESTATE INV-REIT UTS	46 000	8,35	384 033,64	0,95 %
HAMBORNER REIT AG	74 943	6,73	504 366,39	1,25 %
Healthcare Realty Trust Inc	32 303	18,00	581 484,18	1,44 %
Healthpeak Properties Inc.	42 200	23,42	988 280,24	2,45 %
HIGHWOODS PROPERTIES INC	33 100	26,14	865 145,26	2,14 %
HomeCo Daily Needs REIT	300 000	0,82	245 272,69	0,61 %
HOST HOTELS & RESORTS INC	42 000	14,99	629 705,74	1,56 %
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	15 000	9,09	136 338,16	0,34 %
ICADE	20 300	40,24	816 872,00	2,02 %
Inmobiliaria Colonial Socimi SA	18 860	6,01	113 348,60	0,28 %
Intervest Offices & Warehouses	16 991	19,24	326 906,84	0,81 %
Invitation Homes Inc.	13 000	27,69	359 943,95	0,89 %
Irish Residential Properties	250 065	1,11	278 572,41	0,69 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Global REIT

Japan Hotel Reit Investment Corporation	500	551,95	275 977,49	0,68 %
Kilroy Realty Corp	8 500	36,12	307 048,11	0,76 %
KLEPIERRE	15 000	21,53	322 950,00	0,80 %
LAND SECURITIES GROUP PLC	50 000	7,02	350 938,62	0,87 %
LEG IMMOBILIEN AG	11 756	60,86	715 470,16	1,77 %
LEXINGTON REALTY TRUST	25 000	9,36	234 002,80	0,58 %
Life Storage Inc	4 700	92,01	432 461,47	1,07 %
Macquarie Mexico Real Estate	361 434	1,36	492 432,46	1,22 %
Medical Properties Trust Inc	47 036	10,41	489 473,18	1,21 %
MERCIALYS	106 528	9,77	1 040 778,56	2,58 %
Merlin Properties Socimi SA	34 666	8,78	304 194,15	0,75 %
Mid-America Apartment Communities Inc	3 205	146,65	470 016,77	1,16 %
National Storage Reit	100 000	1,48	147 608,99	0,37 %
Newriver Reit Ltd	194 909	0,88	171 718,23	0,43 %
NIPPON ACCOMODATIONS FUND	75	4 294,57	322 092,44	0,80 %
Nippon Prologis REIT Inc	120	2 197,14	263 656,43	0,65 %
NSI N.V.	20 178	23,25	469 138,50	1,16 %
Peach Property Group AG	10 000	16,57	165 730,22	0,41 %
Physicians Realty Trust	71 928	13,52	972 254,24	2,41 %
PLA Administradora Industrial S de RL de CV	352 900	1,34	473 535,83	1,17 %
Prologis	8 745	105,31	920 900,37	2,28 %
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC	7 000	51,04	357 290,99	0,89 %
Sabra Health Care REIT Inc	30 227	11,61	350 977,68	0,87 %
SEGRO PLC	113 670	8,62	980 396,37	2,43 %
Shurgard Self Storage EU-WI	18 000	42,85	771 300,00	1,91 %
SIMON PROPERTIES	2 400	109,74	263 383,47	0,65 %
Sirius Real Estate LTD	427 000	0,84	356 902,43	0,88 %
Stag Industrial Inc	16 000	30,18	482 914,53	1,20 %
STE DE LA TOUR EIFFEL	3 659	21,00	76 839,00	0,19 %
SUN COMMUNITIES INC	1 500	133,58	200 373,66	0,50 %
Sunstone Hotel Investors Inc	15 000	9,02	135 357,31	0,34 %
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	200 000	1,16	231 549,46	0,57 %
TAG IMMOBILIEN AG	59 862	6,05	361 865,79	0,90 %
Target Healthcare Reit PLC	259 346	0,91	234 932,90	0,58 %
Tritax Big Box REIT PLC	311 919	1,57	488 309,28	1,21 %
Tritax Eurobox PLC	889 171	0,69	616 656,87	1,53 %
UNITE GROUP	25 676	10,28	263 911,72	0,65 %
UNITED URBAN INVESTMENT CORP	180	1 072,57	193 063,17	0,48 %
W.P. CAREY INC	13 800	73,00	1 007 445,12	2,50 %
Ventas Inc	11 000	42,08	462 914,53	1,15 %
Vib Vermoegen Ag	5 834	20,30	118 430,20	0,29 %
XIOR STUDENT HOUSING NV	5 000	28,90	144 500,00	0,36 %
			38 213 346,79	94,71 %

Vakioimattomat johdannaisopimukset

Valuuttajohdannaiset

Terminisopimukset

Asetetut

AUD 7.10.2022	-1 200 000,00	-0,01357	16 284,23	0,04 %
CAD 7.10.2022	-1 600 000,00	-0,04888	78 207,02	0,19 %
GBP 6.4.2023	-2 000 000,00	-0,00126	2 519,64	0,01 %
JPY 7.10.2022	-100 000 000,00	0,00007	-7 177,52	-0,02 %
USD 7.10.2022	-6 000 000,00	-0,07752	465 114,62	1,15 %

554 947,99 1,38 %

Arvopaperit yhteensä 38 768 294,78 96,08 %

Kassa ja muut varat, netto 1 580 247,49 3,92 %

Rahaston arvo yhteensä 40 348 542,27 100,00 %

SIIJOITUSRAHASTO UB SUOMI

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Kovan nousuvuoden 2021 jälkeen Suomen osakemarkkinat laskivat 12.7% vuonna 2022 portfolioindeksillä mitattuna. Pankki- ja vakuutussektoria lukuunottamatta lähes kaikki toimialat olivat laskussa. Listautumismarkkina hyytyi myös lähes kokonaan vuonna 2022. Laskupainetta markkinoille toivat geopolitiittinen tilanne, inflaatiovetoinen korkojen nousu, taantumapelot ja Kiinan tiukat koronatoimet. Loppuvuotta kohti pahimmat paineet helpottivat ja markkina kääntyi syksyllä nousuun.

Sijoitustoimintaa harjoitettiin rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti. Rahaston salkku on laajasti hajautettu eri toimialoille noin 50 yritykseen pääpainon ollessa suurimmissa Suomessa listatuissa yhtiöissä. Painavimmat toimialat salkussa olivat teollisuustuotteet ja palvelut, rahoitus ja perusteollisuus. Myös pienemmät yhtiöt ovat vahvasti edustettuna salkussa. UB Suomi- rahaston arvo laski vuoden aikana 19.6% (kasvuosuus) ja rahastolla on kolme Morningstar-tähteä (kasvuosuus). Rahasto on menestynyt hyvin myös vastuullisuusarvioinneissa.

TUOTTOKEHITYS

KUMULATIIVINEN TUOTTO (30.4.2004)



JAKSOLLISET TUOTOT

1 Kuukausi	3 Kuukautta	Vuoden alusta	1 Vuosi	5 Vuotta p.a.	Rahaston alusta p.a.
-2,64%	8,98%	-19,64%	-19,64%	5,61%	9,76%

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Suomi

SALKUN 10 SUURINTA SIIJOITUSTA

31.12.2022		30.6.2022	
Nokia Oyj	7,89 %	Nordea Bank Abp	5,07 %
Nordea Bank Abp	5,86 %	KONE Oyj Class B	5,14 %
Koskisen Corp Ordinary Shares	5,16 %	UPMKymmene	4,61 %
UPMKymmene	4,97 %	Oyj	4,43 %
Oyj	4,31 %	Sampo Oyj Class A	4,25 %
Stora Enso Oyj Class R	3,76 %	Nokia Oyj	3,74 %
Kesko Oyj Class B	3,32 %	Stora Enso Oyj Class R	3,51 %
Caverion Oyj	3,06 %	Neste Corp	3,28 %
Neste Corp	3,06 %	Oriola Corp Class B	3,03 %
Sampo Oyj Class A	2,94 %	Fortum Oyj	3,02 %
	44,33 %		40,08 %

SALKUN SIIJOITUSTEN SEKTORIJAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Materiaali (perusteollisuus)	21,90 %	Teollisuus	23,10 %
Teollisuus	19,60 %	Materiaali (perusteollisuus)	17,28 %
Käyttötavara	16,90 %	Käyttötavara	15,09 %
Informaatioteknologia	11,10 %	Rahoitus	11,73 %
Rahoitus	9,20 %	Terveystenhoito	10,64 %
Terveystenhoito	5,70 %	Informaatioteknologia	6,11 %
Viestintä (telekommunikaatio)	4,10 %	Hyödykkeet	5,06 %
Päivittäistavara	4,10 %	Energia	3,59 %
Julkishyödykkeet	4,10 %	Päivittäistavara	3,44 %
Energia	3,20 %	Viestintä (telekommunikaatio)	2,78 %
		Kiinteistö	1,20 %

SALKUN SIIJOITUSTEN MAANTIEEELLINEN JAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Suomi	86,8 %	Suomi	88,1 %
Ruotsi	9,2 %	Ruotsi	9,1 %
Viro	2,2 %	Viro	1,9 %

AVAINLUVUTRAHASTON ALUSTA (30.04.2004)

31.12.2022		30.6.2022	
Tuotto	469,12 %	Tuotto	452,21 %
Tuotto p.a	9,76 %	Tuotto p.a	9,86 %
Volatiliteetti	22,57 %	Volatiliteetti	22,63 %
Sharpe	0,58	Sharpe	0,59

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Suomi

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

	2022	2021	2020
Rahaston arvo 31.12	17 554 815	21 333 294	14 551 082
Rahasto-osuuden arvo (A-osuus)	202,5056	253,8261	193,4127
Rahasto-osuuden arvo (K-osuus)	569,1243	708,2166	535,7546
Rahasto-osuuden arvo (T-osuus)	371,6893	478,2020	373,1160

Sijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus- tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan.

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	161	16 191,9453	202,5056	3 278 959,40	18,68 %
K-sarja	146	22 926,0547	569,1243	13 047 774,01	74,33 %
T-sarja	1	3 304,0546	371,6893	1 228 081,67	7,00 %
Yhteensä	308	42 422,0546		17 554 815,09	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	141	13 928,7467	253,8261	3 535 479,25	16,57 %
K-sarja	124	22 972,1359	708,2166	16 269 248,58	76,26 %
T-sarja	1	3 196,4865	478,2020	1 528 566,18	7,17 %
Yhteensä	266	40 097,3691		21 333 294,01	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2020

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	90	7 733,3555	193,4127	1 495 728,82	10,28 %
K-sarja	122	22 142,0249	535,7546	11 862 692,55	81,52 %
T-sarja	1	3 196,4865	373,1160	1 192 660,18	8,20 %
Yhteensä	213	33 071,8669		14 551 081,55	100,00 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Suomi

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle	
Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle	160 660,63

Säilytysyhteisölle	
Säilytyspalkkio	4 480,01

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12kk)	24 981,27	0,14 %
Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)	24 981,27	0,14 %

Juoksevat kulut UB Suomi A-sarja	1,56 %
----------------------------------	--------

Juoksevat kulut UB Suomi K-sarja	0,84 %
----------------------------------	--------

Juoksevat kulut UB Suomi T-sarja	0,84 %
----------------------------------	--------

Kiertonopeus	249,00 %
--------------	----------

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Suomi

TULOSLASKELMA JA TASE

TULOSLASKELMA	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-4 586 142,36	4 704 688,46
Osinko ja voitto-osuudet	629 284,25	483 463,72
Korkotuotot	862,08	0,00
	<u>-3 955 996,03</u>	<u>5 188 152,18</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-160 660,63	-162 676,92
Säilytysyhteisölle	-4 480,01	-4 402,52
Muut kulut	-8 631,68	-8 109,48
	<u>-173 772,32</u>	<u>-175 188,92</u>
Tilikauden tulos	<u><u>-4 129 768,35</u></u>	<u><u>5 012 963,26</u></u>
 TASE	 <u>31.12.2022</u>	 <u>31.12.2021</u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	17 229 707,83	21 236 645,31
Myyntisaamiset	46 110,11	65 967,00
Siirtosaamiset	1 500,00	1 500,00
Rahat ja pankkisaamiset	309 158,70	104 176,98
	<u>17 586 476,64</u>	<u>21 408 289,29</u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	17 554 815,08	21 333 294,01
Vieras pääoma		
Ostovelat	15 767,84	54 027,00
Siirtovelat	15 893,72	20 968,28
	<u>31 661,56</u>	<u>74 995,28</u>
	<u><u>17 586 476,64</u></u>	<u><u>21 408 289,29</u></u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Suomi

TULOSLASKELMAN LIITTEET

	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	790 642,49	3 502 550,87
Luovutustappiot	-3 941 200,04	-428 072,76
Arvonnousut	697 568,30	1 959 587,53
Arvonlennukset	-2 133 153,11	-329 377,18
	<u>-4 586 142,36</u>	<u>4 704 688,46</u>
Realisoimattomat arvomuutokset, netto	-1 435 584,81	1 630 210,35

TASEEN LIITTEET

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1.	21 333 294,01	14 551 081,54
Rahasto-osuuksien merkinnät	3 523 751,70	4 715 260,74
Rahasto-osuuksien lunastukset	-3 129 309,71	-2 902 858,96
Tulonjako	-43 152,57	-43 152,57
Tilikauden tulos	-4 129 768,35	5 012 963,26
Rahaston arvo 31.12	<u>17 554 815,08</u>	<u>21 333 294,01</u>
Osuuden arvo 31.12 (A-osuus)	202,5056	253,8261
Osuuden arvo 31.12 (K-osuus)	569,1243	708,2166
Osuuden arvo 31.12 (T-osuus)	371,6893	478,2020
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (A-Osuus)	16 191,9453	13 928,7467
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (K-Osuus)	22 926,0547	22 972,1359
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (T-Osuus)	<u>3 304,0546</u>	<u>3 196,4865</u>
	<u>42 422,0546</u>	<u>40 097,3691</u>

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Tuotonjaossa pyritään tasaisuuteen, joka suhteutetaan rahaston osakesijoitusten keskimääräiseen osinkotuottoon. Hallitus esittää, että tuotto-osuutta jaetaan 13,00 euroa per osuus. Tuotto-osuus edustaa 3,50 % rahaston vuoden viimeisen päivän (31.12.2022) tuotto-osuuden arvosta.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Suomi

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
<u>Osakkeet</u>				
AIFORIA TECHNOLOGIES OYJ	35 839	3,23	115 759,97	0,66 %
Cargotec Corporation	2 500	41,32	103 300,00	0,59 %
CAVERION Corporation	84 073	6,93	582 625,89	3,32 %
Detection Technology Oyj	5 703	16,90	96 380,70	0,55 %
Duell Oyj	60 000	2,14	128 400,00	0,73 %
Elisa Oyj	4 500	49,46	222 570,00	1,27 %
Enefit Green AS	87 337	4,38	382 361,39	2,18 %
Enento Group Oyj	12 000	21,40	256 800,00	1,46 %
EXEL COMPOSITES OYJ	32 000	5,42	173 440,00	0,99 %
Fiskars Oyj Abp	9 000	15,38	138 420,00	0,79 %
Fortum Oyj	20 000	15,54	310 800,00	1,77 %
Huhtamäki Oyj	9 000	32,00	288 000,00	1,64 %
Kamux corp	35 000	4,33	151 550,00	0,86 %
Kesko Oyj B	32 000	20,62	659 840,00	3,76 %
Kone Oyj B	7 500	48,30	362 250,00	2,06 %
Konecranes Oyj	7 000	28,76	201 320,00	1,15 %
Koskisen Oyj	144 299	6,28	906 197,72	5,16 %
LapWall Oyj	34 230	3,58	122 543,40	0,70 %
Lassila & Tikanoja Oyj	16 000	10,64	170 240,00	0,97 %
Lifeline SPAC I Oyj	10 000	10,05	100 500,00	0,57 %
Marimekko Oyj	45 950	8,76	402 522,00	2,29 %
Metso Outotec Oyj	17 500	9,61	168 210,00	0,96 %
Metsä Board B	35 000	8,77	306 775,00	1,75 %
Musti Group Oy	27 000	15,61	421 470,00	2,40 %
Nanoform Finland Oy	30 000	3,20	96 000,00	0,55 %
Neste Oyj	12 500	43,02	537 750,00	3,06 %
Nokia Oyj	320 000	4,33	1 384 640,00	7,89 %
Nokian Renkaat Oyj	15 000	9,58	143 700,00	0,82 %
Nordea Bank AB (FI)	102 500	10,03	1 028 075,00	5,86 %
Olvi Oyj	1 197	33,15	39 680,55	0,23 %
Oriola-KD Oyj - A	30 000	1,85	55 350,00	0,32 %
Oriola-KD Oyj - B	296 835	1,74	516 492,90	2,94 %
Orthex Oyj	43 810	4,68	204 811,75	1,17 %
Outokumpu Oyj	55 000	4,73	260 205,00	1,48 %
Ponsse Oyj	6 500	25,30	164 450,00	0,94 %
Puuhilo Oyj	57 000	5,85	333 165,00	1,90 %
QT Group Oyj	2 000	44,50	89 000,00	0,51 %
Raute Oyj	10 000	8,26	82 600,00	0,47 %
Revenio Group Oyj	5 000	38,60	193 000,00	1,10 %
Robit Oyj	40 000	2,63	105 000,00	0,60 %
Sampo Plc	11 000	48,82	537 020,00	3,06 %
Sanoma Oyj	24 500	9,82	240 590,00	1,37 %
Solwers Oyj	48 666	4,22	205 370,52	1,17 %
Spinova Oyj	5 000	5,44	27 200,00	0,15 %
SSAB AB - B Shares Eur	70 000	4,88	341 250,00	1,94 %
Stockmann Oyj Abp B	200 000	1,97	394 400,00	2,25 %
Stora Enso Oyj R	57 500	13,15	756 125,00	4,31 %
Telia Company (FI)	100 000	2,40	239 500,00	1,36 %
Tokmanni Group Oyj	23 276	11,29	262 786,04	1,50 %
UPM-Kymmene Oyj	25 000	34,93	873 250,00	4,97 %
Vaisala Oyj - A-shares	8 000	39,45	315 600,00	1,80 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Suomi

Valmet Corporation	13 000	25,16	327 080,00	1,86 %
Wärtsilä Oyj	55 000	7,87	432 740,00	2,47 %
YIT Oyj	110 000	2,46	270 600,00	1,54 %
Arvopaperit yhteensä			17 229 707,83	98,15 %
Kassa ja muut varat, netto			325 107,25	1,85 %
Rahaston arvo yhteensä			17 554 815,08	100,00 %

SIOITUSRAHASTO UB INFRA

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Keskuspankkien aloittama rahapolitiikan kiristys inflaation noustessa sävytti voimakkaasti osakemarkkinoiden kehitystä vuonna 2022. Samanaikaisesti Venäjän hyökkäys Ukrainaan heikensi yleisesti talouskasvuodotuksia. Osakemarkkinat laskivat trendinomaisesti koko vuoden ja niiden tuotto jäi selvästi negatiiviseksi. Infrastruktuuriyhtiöt menestyivät suhteellisesti paremmin, vaikkakin nousevat korot vähensivät korkeamman osinkotuoton infrastruktuuriyhtiöiden kiinnostavuutta.

Rahaston tuotto oli -4,9 % (K-sarja). Sijoitustoimintaa harjoitettiin rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti. Maantieteellisesti rahastossa suurimmat painotusmuutokset olivat Saksan painon selvä nousu ja toisaalta Australian painon lasku. Vuoden lopulla salkun suurin paino oli yhdysvaltalaisissa osakkeissa, joita oli 34,7 %. Toimialapainotuksissa sen sijaan tapahtui merkittäviä muutoksia. Perinteisten sähköyhtiöiden paino laski selvästi samoin kuin monialaisten yhdyskuntapalveluyhtiöiden. Merkittävin syy muutokseen oli rahaston hiilijalanjäljen pienentäminen, missä suhteessa rahasto on jo hyvällä tasolla. Painavimmat toimialat salkussa olivat sähköyhtiöt, lentokenttäpalveluyhtiöt ja monialayhtiöt.

TUOTTOKEHITYS

KUMULATIIVINEN TUOTTO RAHASTON ALUSTA (17.1.2006)



JAKSOLLISET TUOTOT

1 Kuukausi	3 Kuukautta	Vuoden alusta	1 Vuosi	5 Vuotta p.a.	Rahaston alusta p.a.
-4,52%	5,32%	-4,86%	-4,86%	5,09%	6,81%

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Infra

SALKUN 10 SUURINTA SIOITUSTA

31.12.2022		30.6.2022	
Japan Airport Terminal Co Ltd	2,50 %	NextEra Energy Inc	2,17 %
American Water Works Co Inc	2,36 %	Naturgy Energy Group SA	2,15 %
CSX Corp	2,30 %	Consolidated Edison Inc	2,14 %
Essential Utilities Inc	2,28 %	Essential Utilities Inc	2,14 %
Iberdrola SA	2,22 %	Grupo Aeroportuario del Pacifico SAB de CV ADR	2,13 %
Canadian National Railway Co	2,20 %	American Water Works Co Inc	2,11 %
NextEra Energy Inc	2,20 %	APA Group	2,06 %
Consolidated Edison Inc	2,19 %	Avangrid Inc	2,04 %
Canadian Pacific Railway Ltd	2,19 %	Enagas SA	2,03 %
Eversource Energy	2,16 %	Verbund AG Class A	2,02 %

SALKUN SIOITUSTEN KIINTEISTÖTYPPIJAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Sähköt	17,80 %	Sähköt	17,10 %
Lentokenttäpalvelut	13,60 %	Vesiyhtiöt	12,90 %
Vesiyhtiöt	13,20 %	Monialayhtiöt	12,80 %
Monialayhtiöt	13,20 %	Lentokenttäpalvelut	12,60 %
Rautatiet	10,40 %	Rautatiet	9,60 %
Kaasu- ja öljylog.	5,50 %	Kaasuyhtiöt	9,60 %
Kaasuyhtiöt	5,30 %	Kaasu- ja öljylog.	9,20 %
Tie- ja rautatieyhtiöt	3,80 %	Tie- ja rautatieyhtiöt	3,70 %
Rak. & insinöörit	3,00 %	Telecom infra	2,30 %

SALKUN SIOITUSTEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Yhdysvallat	37,40 %	Yhdysvallat	37,50 %
Espanja	12,10 %	Espanja	11,10 %
Iso-Britannia	8,60 %	Ranska	9,00 %
Ranska	8,50 %	Iso-Britannia	8,20 %
Saksa	7,60 %	Saksa	6,20 %
Italia	6,30 %	Italia	5,80 %
Kanada	4,50 %	Kanada	5,00 %
Meksiko	4,10 %	Australia	4,00 %
Australia	3,10 %	Meksiko	3,90 %
Japani	2,60 %	Itävalta	2,80 %
Muut	5,20 %	Muut	6,40 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Infra

AVAINLUVUT RAHASTON ALUSTA (17.01.2006)

31.12.2022		30.6.2022	
Tuotto	205,31 %	Tuotto	207,16 %
Tuotto p.a	6,81 %	Tuotto p.a	7,06 %
Volatiliteetti	15,68 %	Volatiliteetti	15,61 %
Sharpe	0,57	Sharpe	0,60

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

	2022	2021	2020
Rahaston arvo 31.12	81 425 681	90 161 211	71 806 899
Rahasto-osuuden arvo (A-osuus)	179,5843	189,8835	158,5960
Rahasto-osuuden arvo (K-osuus)	305,3120	320,8958	266,4176
Rahasto-osuuden arvo (T-osuus)	182,6686	197,9435	169,9272

Sijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus- tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan pl. suojaamistarkoituksessa käytettyjä valuuttajohdannaissia (erittely taseen liitetiedoissa).

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	526	168 924,6954	179,5843	30 336 228,90	37,26 %
K-sarja	188	147 900,5674	305,3120	45 155 822,14	55,46 %
T-sarja	12	32 483,0282	182,6686	5 933 630,37	7,29 %
Yhteensä	726	349 308,2910		81 425 681,40	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	482	141 963,9259	189,8835	26 956 612,70	29,90 %
K-sarja	192	155 296,2701	320,8958	49 833 917,58	55,27 %
T-sarja	13	67 547,9823	197,9435	13 370 680,92	14,83 %
Yhteensä	687	364 808,1783		90 161 211,21	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2020

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	423	147 911,2558	158,5960	23 458 127,51	32,67 %
K-sarja	189	146 313,1470	266,4176	38 980 394,69	54,29 %
T-sarja	12	55 131,7005	169,9272	9 368 377,06	13,05 %
Yhteensä	624	349 356,1033		71 806 899,26	100,00 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Infra

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle	
Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle	880 000,32
Säilytysyhteisölle	
Säilytyspalkkio	23 581,76

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12kk)	26 311,26	0,03 %
Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)	0,00	0,00 %
Juoksevat kulut UB Infra A-sarja		1,50 %
Juoksevat kulut UB Infra K-sarja		0,90 %
Juoksevat kulut UB Infra T-sarja		0,90 %
Kiertonopeus		-1,17 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Infra

TULOSLASKELMA JA TASE

TULOSLASKELMA	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-3 957 440,60	15 366 658,97
Johdannaissopimusten nettotuotot	-1 974 159,87	-1 856 674,84
Osinko ja voitto-osuudet	2 247 025,41	2 611 413,77
Korkotuotot	5 183,15	0,00
	<u>-3 679 391,91</u>	<u>16 121 397,90</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-880 000,32	-798 809,51
Säilytysyhteisölle	-23 581,76	-22 667,87
Korkokulut	-1 724,81	-198,51
Muut kulut	-81 556,99	-61 967,93
	<u>-986 863,88</u>	<u>-883 643,82</u>
Tilikauden tulos	<u><u>-4 666 255,79</u></u>	<u><u>15 237 754,08</u></u>
TASE	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	75 637 414,30	86 971 074,96
Muut saamiset		
Johdannaissopimusten arvonnousut	1 702 870,49	11 998,83
Siirtosaamiset	171 164,40	138 384,70
Rahat ja pankkisaamiset	4 004 941,94	3 658 259,06
	<u>81 516 391,13</u>	<u>90 779 717,55</u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	81 425 681,41	90 161 211,21
Vieras pääoma		
Muut velat		
Johdannaissopimukset arvonalennukset	5 742,02	528 256,27
Siirtovelat	84 967,70	90 250,07
	<u>90 709,72</u>	<u>618 506,34</u>
	<u><u>81 516 391,13</u></u>	<u><u>90 779 717,55</u></u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Infra

TULOSLASKELMAN LIITTEET

	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1.-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	2 287 708,72	3 063 964,49
Luovutustappiot	-1 029 113,57	-383 624,97
Arvonnousut	3 488 623,28	14 221 393,73
Arvonlennukset	-8 704 659,03	-1 535 074,28
	<u>-3 957 440,60</u>	<u>15 366 658,97</u>
Realisoimattomat arvomuutokset, netto	-5 216 035,75	12 686 319,45
Johdannaissopimukset nettotuotot		
Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	342 290,15	73 742,40
Luovutustappiot	-4 013 578,49	-1 414 159,80
Arvonnousut	1 702 870,49	11 998,83
Arvonlennukset	-5 742,02	-528 256,27
	<u>-1 974 159,87</u>	<u>-1 856 674,84</u>
Realisoimattomat arvomuutokset, netto	1 697 128,47	-516 257,44

TASEEN LIITTEET

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1.	90 161 211,21	71 806 899,27
Rahasto-osuuksien merkinnät	16 054 704,67	12 455 759,05
Rahasto-osuuksien lunastukset	-19 777 953,91	-8 938 065,36
Tulonjako	-346 024,79	-401 135,83
Tilikauden tulos	-4 666 255,79	15 237 754,08
Rahaston arvo 31.12	81 425 681,39	90 161 211,21
Osuuden arvo 31.12 (A-osuus)	179,5843	189,8835
Osuuden arvo 31.12 (K-osuus)	305,3120	320,8958
Osuuden arvo 31.12 (T-osuus)	182,6686	197,9435
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (A-Osuus)	168 924,6954	141 963,9259
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (K-Osuus)	147 900,5674	155 296,2701
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (T-Osuus)	32 483,0282	67 547,9823
	<u>349 308,2910</u>	<u>364 808,1783</u>

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Tuotonjaossa pyritään tasaisuuteen, joka suhteutetaan rahaston osakesijoitusten keskimääräiseen osinkotuottoon. Hallitus esittää, että tuotto-osuutta jaetaan 6,00 euroa per osuus. Tuotto-osuus edustaa 3,28 % rahaston vuoden viimeisen päivän (31.12.2022) tuotto-osuuden arvosta.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Infra

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
<u>Osakkeet</u>				
Acciona SA	3 000	171,90	515 700,00	0,63 %
Acea SPA	10 000	12,92	129 200,00	0,16 %
ADP	12 967	125,20	1 623 468,40	1,99 %
Aena SA	10 442	117,30	1 224 846,60	1,50 %
American States Water Co	8 500	86,45	734 866,88	0,90 %
American Tower corp	5 235	197,91	1 036 045,87	1,27 %
American Water Works Co Inc	12 916	142,38	1 839 006,74	2,26 %
Apa Group	118 121	6,85	808 656,73	0,99 %
Avangrid Inc	39 500	40,15	1 585 903,78	1,95 %
California Water Service Group	16 315	56,65	924 186,45	1,13 %
Canadian National Railway (CAD)	15 500	110,88	1 718 672,23	2,11 %
Canadian Pacific Railway LTD	24 502	69,66	1 706 719,58	2,09 %
Cellnex telecom sa	26 000	30,92	803 920,00	0,99 %
Centrica Plc	359 010	1,09	391 393,65	0,48 %
Consolidated Edison Inc	19 200	89,03	1 709 436,71	2,10 %
Constellation Energy Corp	8 233	80,53	663 023,76	0,81 %
CSX Corp	61 918	28,94	1 791 891,30	2,20 %
E.ON SE (D)	143 000	9,33	1 334 762,00	1,64 %
Elia System Operator SA/NV	5 344	132,80	709 683,20	0,87 %
Enagas SA	67 000	15,53	1 040 175,00	1,28 %
Essential Utilities Inc.	39 925	44,59	1 780 121,67	2,18 %
Eversource Energy	21 500	78,32	1 683 848,67	2,07 %
Exelon Corp	36 700	40,38	1 482 056,05	1,82 %
FERROVIAL SA	33 000	24,47	807 510,00	0,99 %
Flughafen Wien Ag	8 369	32,35	270 737,15	0,33 %
Flughafen Zuerich Ag - Reg	10 000	144,61	1 446 097,26	1,77 %
Fraport Ag	38 300	38,05	1 457 315,00	1,79 %
Gas Natural SDG SA	63 852	24,31	1 552 242,12	1,90 %
Getlink SE	103 850	14,98	1 555 153,75	1,91 %
Grupo Aeroportuario Pac-ADR	11 200	134,34	1 504 597,85	1,85 %
Grupo Aeroportuario Sur-ADR	7 300	217,65	1 588 815,51	1,95 %
Hamburger Hafen und Logistik	117 365	11,90	1 396 643,50	1,71 %
Hera spa	200 000	2,52	503 800,00	0,62 %
Iberdrola SA	158 388	10,93	1 731 180,84	2,12 %
IREN Spa	230 000	1,47	337 640,00	0,41 %
Italgas S.p.A.	284 000	5,19	1 473 960,00	1,81 %
Japan Airport Terminal Co	42 000	46,51	1 953 279,68	2,40 %
Kinder Morgan Inc	86 400	16,89	1 459 235,87	1,79 %
Middlesex Water Co	11 700	73,49	859 821,58	1,06 %
National Grid Plc	132 029	11,27	1 487 402,86	1,83 %
Nextera Energy Inc	22 000	78,09	1 718 075,67	2,11 %
Norfolk Southern Corp	7 156	230,19	1 647 250,37	2,02 %
One Gas Inc	6 479	70,73	458 281,06	0,56 %
Pennon Group Plc	146 733	10,04	1 472 567,27	1,81 %
Public Service Enterprise GP	28 500	57,23	1 631 195,70	2,00 %
Red Electrica Corporacion SA	92 800	16,26	1 508 928,00	1,85 %
Republic Services Inc.	8 000	120,50	963 960,77	1,18 %
Sempra Energy	11 500	144,36	1 660 168,15	2,04 %
Severn Trent Plc	52 640	29,94	1 576 215,24	1,93 %
Snam Spa	201 000	4,53	909 927,00	1,12 %
Terna Spa	200 400	6,90	1 382 760,00	1,70 %
Transurban Group	184 074	8,26	1 520 169,32	1,87 %
Union Pacific corp	8 300	193,43	1 605 493,69	1,97 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Infra

United Utilities Group Plc	139 818	11,20	1 565 676,07	1,92 %
Vantage Towers AG	47 637	32,10	1 529 147,70	1,88 %
Veolia Environnement	66 110	24,00	1 586 640,00	1,95 %
Verbund AG	19 500	78,65	1 533 675,00	1,88 %
Williams Cos Inc	35 000	30,73	1 075 665,58	1,32 %
Vinci SA	17 243	93,29	1 608 599,47	1,97 %
			75 577 414,30	0,93
<u>Arvopaperit, joilla käydään kauppaa muulla markkinapaikalla</u>				
<u>Osakkeet</u>				
Electricite de France (Unlisted version, 2022)	5 000	12,00	60 000,00	0,07 %
<u>Vakioimattomat johdannaissopimukset</u>				
<u>Valuuttajohdannaiset</u>				
Termiinisopimukset				
Asetetut				
AUD 7.10.2022	-2 000 000,00	-0,0136	27 140,38	0,03 %
CAD 7.10.2022	-2 500 000,00	-0,0489	122 198,48	0,15 %
GBP 6.4.2023	-2 500 000,00	-0,0013	3 149,55	0,00 %
JPY 7.10.2022	-80 000 000,00	0,0001	-5 742,02	-0,01 %
USD 7.10.2022	-20 000 000,00	-0,0775	1 550 382,08	1,90 %
			1 697 128,47	2,08 %
Arvopaperit yhteensä			77 334 542,77	94,98 %
Kassa ja muut varat, netto			4 091 138,64	5,02 %
Rahaston arvo yhteensä			81 425 681,41	100,00 %

SIJOITUSRAHASTO UB KORKO PLUS

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Vuoden 2022 suurin teemana oli keskuspankkien rahapolitiikan voimakas kiristäminen. Inflaatio kiihtyi vuoden aikana tasoille, joita ei länsimaissa ollut nähty moniin vuosikymmeniin. Vuosi oli korkosijoittajalle kaiken kaikkiaan historiallisen huono tuottovaatimusten nousun painaessa joukkolainojen hintoja.

Helmikuussa Venäjän aloittama hyökkäys Ukrainaan lisäsi epävarmuutta markkinoilla, nosti energian ja raaka-aineiden hintaa sekä kiihdytti entisestään inflaatiota Euroopassa. Talouskasvu hidastui merkittävästi ja kuluttajien varovaisuus kasvoi. Eurooppalaisten valtioiden budjettialijäämät jatkoivat kasvamistaan, kun hallitukset tekivät erilaisia tukipaketteja talousshokista eniten kärsiville sektoreille.

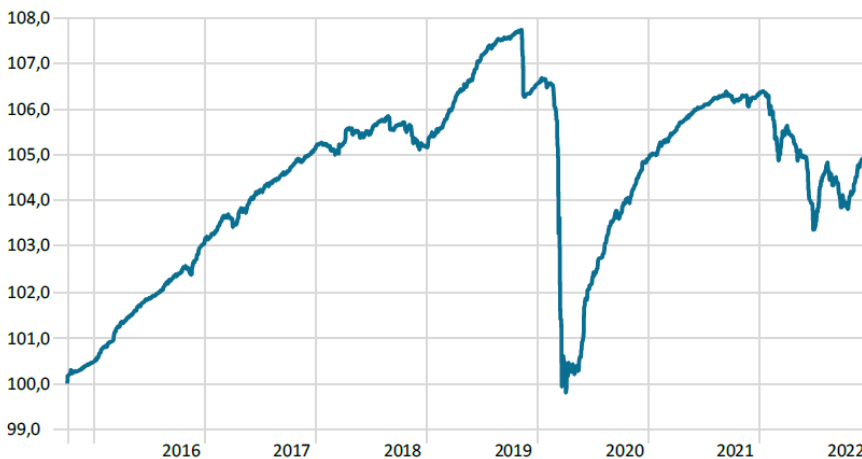
Viimeistään kesän alussa oli jo täysin selvää, että EKP aloittaa ripeät koronnostot ja euribor korot lähtivätkin jyrkkään nousuun keväällä. USA:ssa keskuspankki oli aloittanut koronnostot jo aiemmin keväällä. Kesän aikana inflaatiolukemat olivat korkeimmillaan yli 10 %, mutta syksyn aikana inflaatio hidastui tasaisesti joskin taso oli vuoden lopussa edelleen korkea.

Yrityslainoissa riskilisät nousivat vuoden 2022 aikana ja olivat korkeimmillaan syksyllä, kunnes lokakuun aikana sentimentti muuttui. Loppuvuoden aikana riskilisät pienenivät ja se osittain paransi muutoin heikon sijoitusvuoden tuottoja. Myös rahapolitiikan kiristämisen loppuminen alkoi hämöttämään horisontissa, mikä näkyi korkojen nousuvauhdin hidastumisena.

UB Korko Plus rahaston tuotto vuonna 2022 oli -1,4 %.

TUOTTOKEHITYS

KUMULATIIVINEN TUOTTO RAHASTON ALUSTA (8.10.2015)



JAKSOLLISET TUOTOT

1 Kuukausi	3 Kuukautta	Vuoden alusta	1 Vuosi	5 Vuotta p.a.	Rahaston alusta p.a.
0,10%	0,95%	-1,40%	-1,40%	-0,05%	0,66%

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Korko Plus

SALKUN 10 SUURINTA OMISTUSTA

31.12.2022		30.6.2022	
ZF North America Capital, Inc. 2.75%	3,10 %	Verisure Holding AB (publ) 3.5%	3,04 %
Adidas AG 0.05%	2,90 %	ZF North America Capital, Inc. 2.75%	2,91 %
Bertelsmann SE & Co. KGaA 3%	2,82 %	Adidas AG 0.05%	2,79 %
Vodafone Group PLC 3.1%	2,81 %	Hoist Kredit AB 2.75%	2,77 %
Apple Inc. 1.375%	2,79 %	Akelius Residential Property AB 3.875%	2,75 %
Autoliv, Inc. 0.75%	2,77 %	Elis SA 1.875%	2,67 %
Telefonaktiebolaget LM Ericsson (publ) 1.875%	2,75 %	Cibus Nordic Real Estate AB 4.012%	2,67 %
Berkshire Hathaway Inc. 1.3%	2,74 %	B2Holding ASA 4.25%	2,67 %
Thermo Fisher Scientific (Finance I) B.V. 0%	2,70 %	Ford Motor Credit Company LLC 1.514%	2,65 %
Hoist Kredit AB 2.75%	2,54 %	Telefonaktiebolaget LM Ericsson (publ) 1.875%	2,63 %
	27,92 %		27,55 %

SALKUN SIOITUSTEN SEKTORIJAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Yritys	87,53 %	Yritys	79,31 %
Käteinen ja vastaava	8,35 %	Käteinen ja vastaava	16,46 %
Muunneltavissa olevat	3,39 %	Muunneltavissa olevat	3,48 %
Valtioon liittyvät	0,73 %	Valtioon liittyvät	0,75 %

SALKUN SIOITUSTEN MAANTIEELLINEN JAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Ruotsi	23,00 %	Ruotsi	25,90 %
Suomi	21,10 %	Suomi	18,00 %
Yhdysvallat	18,80 %	Saksa	11,00 %
Saksa	9,50 %	Yhdysvallat	11
Ranska	9,00 %	Norja	8,9
Iso-Britannia	5,80 %	Ranska	7,6
Norja	5,70 %	Iso-Britannia	7,6
Tanska	4,00 %	Espanja	3,3
Sveitsi	1,00 %	Tanska	3,3
Muut	2,22 %	Muut	3,4

AVAINLUVUTRAHASTON ALUSTA (08.10.2015)

31.12.2022		30.6.2022	
Tuotto	4,83 %	Tuotto	3,36
Tuotto p.a	0,66 %	Tuotto p.a	0,49 %
Volatilitteetti	1,42 %	Volatilitteetti	1,43 %
Sharpe	1,05	Sharpe	0,93

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022**Sijoitusrahasto UB Korko Plus**

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

	2022	2021	2020
Rahaston arvo 31.12	108 075 963	160 896 670	142 077 193
Rahasto-osuuden arvo	104,8347	106,3279	104,8995

Sijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan.

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
Korko Plus	313	1 030 918,0210	104,8347	108 075 963,05	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
Korko Plus	358	1 513 212,1249	106,3279	160 896 669,96	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2020

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
Korko Plus	373	1 354 411,8827	104,8995	142 077 193,04	100,00 %

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle	
Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle	422 165,23
Säilytysyhteisölle	
Säilytyspalkkio	45 954,07

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12 kk)	386,00	0,00 %
Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)	0,00	0,00 %
Juoksevat kulut		43,00 %
Kiertonopeus		20,00 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Korko Plus

TULOS JA TASE

TULOSLASKELMA	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-1 461 388,04	2 610 244,20
Korkotuotot	12 752,85	0,00
	<u>-1 448 635,19</u>	<u>2 610 244,20</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-422 165,23	-530 950,25
Säilytysyhteisölle	-45 954,07	-27 899,05
Korkokulut	0,00	-1 611,95
Muut kulut	-37 523,27	-91 177,23
	<u>-505 642,57</u>	<u>-651 638,48</u>
Tilikauden tulos	<u><u>-1 954 277,76</u></u>	<u><u>1 958 605,72</u></u>
TASE	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	103 687 968,62	152 133 971,18
Myyntisaamiset	0,00	901 660,27
Siirtosaamiset	0,00	290 072,48
Rahat ja pankkisaamiset	4 430 782,48	7 641 726,98
	<u>108 118 751,10</u>	<u>160 967 430,91</u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	108 075 963,05	160 896 669,96
Vieras pääoma		
Siirtovelat	42 788,05	70 760,95
	<u>108 118 751,10</u>	<u>160 967 430,91</u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Korko Plus

TULOSLASKELMAN LIITTEET

TULOSLASKELMAN LIITTEET	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Osakesidonnaiset erät		
Arvonnousut	25 350,00	0,00
Arvonlennukset	0,00	-34 000,00
	<u>25 350,00</u>	<u>-34 000,00</u>
Reaalisoi-mattomat arvonmuutokset, netto	25 350,00	-34 000,00
Korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	3 971 403,25	4 730 320,48
Luovutustappiot	-2 396 563,67	-1 890 112,57
Arvonnousut	47 568,27	838 164,63
Arvonlennukset	-3 109 145,89	-1 034 128,34
	<u>-1 486 738,04</u>	<u>2 644 244,20</u>
Reaalisoi-mattomat arvonmuutokset, netto	-3 061 577,62	-195 963,71

TASEEN LIITTEET

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1.	160 896 669,96	142 077 193,03
Rahasto-osuuksien merkinnät	36 048 412,45	55 365 667,70
Rahasto-osuuksien lunastukset	-86 914 841,60	-38 504 796,49
Tulonjako	0,00	0,00
Tilikauden tulos	-1 954 277,76	1 958 605,72
Rahaston arvo 31.12.	108 075 963,05	160 896 669,96
Osuuden arvo 31.12	104,8347	106,3279
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä	1 030 918,0210	1 513 212,1249

Rahastolla on vain yksi osuussarja ja osuudenomistajien lukumäärä on 313.

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Rahastossa ei ole sääntöjensä mukaisesti tuotto-osuuksia.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Korko Plus

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
<u>Osakkeet</u>				
SBT Properties AB	507 000,00	0,5000	278 850,00	0,26 %
JVK: T				
ABB Finance BV 0,625% 31/03/2024	1 000 000	102,2500	973 931,78	0,90 %
Aberdeen Europ. Residential Fund 5,25% 5.2.2024	2 200 000	104,6100	2 118 645,83	1,96 %
Adidas 0,05% 12.9.2023	3 200 000	100,7500	3 139 517,81	2,90 %
Air Products & Chemicals Inc 1% 12.2.2025	562 000	103,0000	547 384,92	0,51 %
Akelius Residential AB 3,875% perp call 8.7.2023	1 700 000	81,0000	1 660 271,23	1,54 %
ALD SA 0% 23.02.2024	1 000 000	105,0000	955 010,00	0,88 %
Alfa Laval 0,25% 25.6.2024	500 000	103,1900	476 063,84	0,44 %
American Movil 1,5 % 10.3.2024	500 000	100,4100	494 326,64	0,46 %
Apple Inc 1,375% 17/01/2024	3 000 000	101,1500	3 015 815,75	2,79 %
Autoliv Inc. 0,75% 26.06.2023	3 000 000	100,4800	2 992 027,40	2,77 %
Azerion 7,25% 28.4.2024	600 000	102,6200	585 819,67	0,54 %
B2 Holding FRN 23.05.2023	1 500 000	102,7600	1 500 824,13	1,39 %
Ball 0,875% 15.3.2024	1 000 000	100,6100	970 097,45	0,90 %
Bayer 0,375 % 6.7.2024	500 000	102,5000	478 739,25	0,44 %
Berkshire Hathaway 3% 15/03/2024	3 000 000	98,6800	2 956 616,30	2,74 %
Bertelsmann SE & CO KGAA 3% perp call 23.4.2023	3 000 000	100,7600	3 052 590,41	2,82 %
Bonum Pankki FRN 5.4.2025	500 000	101,0000	494 987,64	0,46 %
Cargotec Oyj 2,375% 28.3.2024	1 500 000	103,3800	1 494 440,96	1,38 %
Carlsberg 3,25 % 12.10.2025	500 000	102,2500	499 522,12	0,46 %
Caverion 6,75% hybrid 15.5.2023	1 800 000	103,1600	1 854 088,77	1,72 %
Cibus Nordic AB 1.12.2025 FRN	1 000 000	100,5300	1 009 337,11	0,93 %
Cibus Nordic RE AB 18.9.2023 FRN	2 000 000	101,3800	2 003 370,11	1,85 %
Cibus Nordic RE AB 29.12.2024 FRN	300 000	101,2600	288 141,07	0,27 %
Danaher 1,7 % 30.3.2024	1 000 000	101,5900	995 648,22	0,92 %
DKT Finance 7% 17.6.2023	363 000	104,2500	363 438,42	0,34 %
Dometic Group 3% 13.9.2023	500 000	101,2500	504 338,36	0,47 %
DSV AS 1,75% 20.09.2024	500 000	101,4900	485 126,23	0,45 %
Eastnine AB FRN 8.7.2024	400 000	101,3500	391 623,20	0,36 %
Ericsson 1,875% 1.3.2024	3 000 000	101,4000	2 966 839,32	2,75 %
European Energy 6,125% 22.9.2023	1 010 000	100,4200	1 007 892,14	0,93 %
European Energy AS Float 16.9.2025	200 000	100,1800	194 121,52	0,18 %
FCA Bank 0,125% 16.11.2023	100 000	100,5000	97 036,07	0,09 %
Finnair Oyj 10,25 % Perpetual (call 3.6.2023)	100 000	99,9000	85 195,70	0,08 %
Fiven FRN 21.6.2024	400 000	108,6100	394 655,30	0,37 %
Ford 1.12.2024 FRN	400 000	104,0000	387 504,84	0,36 %
Ford 17.2.2023	1 500 000	101,2300	1 510 766,26	1,40 %
Fresenius 0% 31.1.2024	500 000	99,6300	480 000,00	0,44 %
Georg Jensen Float 15.5.2023	800 000	100,5200	801 762,00	0,74 %
GN Store Nord 0,875% 25.11.2024	500 000	100,7700	450 274,52	0,42 %
Heimstaden Bostad Treasury 0,25% 13.10.2024	1 200 000	101,0000	1 063 457,10	0,98 %
Hoist Finance AB 2,75% 3.4.2023	2 700 000	102,9300	2 741 628,08	2,54 %
Huhtamäki 1,625 % 4.10.2024	2 825 000	96,7900	2 711 416,04	2,51 %
IBM 1,125 % 6.9.2024	1 000 000	98,3600	967 594,52	0,90 %
International Airlines Group 0,5% 4.7.2023	2 300 000	103,2600	2 256 764,73	2,09 %
Intrum AB 3,125% 15.7.2024	514 792	100,2900	504 312,77	0,47 %
Jaguar Land Rover 2,2 % 15.1.2024	200 000	102,3900	192 512,67	0,18 %
Kemira 1,75 % 30.5.2024	650 000	100,5000	636 876,68	0,59 %
Kering 2,75% 08.04.2024	1 000 000	102,5800	1 021 621,10	0,95 %
Kojamo Oyj 1,625% 17/10/2023	1 000 000	101,3200	980 074,52	0,91 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Korko Plus

Kraft Heinz 1,5 % 24.5.2024	1 500 000	100,1000	1 480 111,64	1,37 %
Lagardere 2,75 % 13.4.2023	1 500 000	100,8600	1 524 456,58	1,41 %
Lassila & Tikanoja 1,25% 17.9.2023	1 000 000	101,4500	1 003 561,64	0,93 %
L'Oreal 0,375% 29/03/2024	1 000 000	101,2500	975 165,62	0,90 %
LVMH 0,75 % 7.4.2025	1 500 000	104,2100	1 438 929,45	1,33 %
Metso Outotec 1,125% 13.06.2024	500 000	103,2900	485 777,19	0,45 %
Mowi 2,15% 12.6.2023 FRN	1 400 000	101,2000	1 402 688,00	1,30 %
Mowi Float 31.1.2025	300 000	99,3900	294 162,50	0,27 %
Mutares 14.2.2024 FRN	550 000	108,6600	544 271,26	0,50 %
Neste 1,5 % 7.6.2024	500 000	100,5500	488 987,88	0,45 %
Nexans 3,75 % 8.8.2023	600 000	100,5600	611 114,71	0,57 %
Nokia 15.3.2024	1 300 000	102,3200	1 296 516,53	1,20 %
Nokia 2,375% 15.5.2025	500 000	102,5500	486 710,34	0,45 %
Oma Säästöpankki 5% 26.9.2024	1 000 000	102,3800	1 002 413,70	0,93 %
Sanoma oyj 0,625% 18.3.2024	500 000	102,3400	481 277,19	0,45 %
Sato Oyj 2,25% 7.4.2023	300 000	104,4800	304 385,67	0,28 %
Scania CV AB 0,5% 6.10.2023	500 000	104,6100	488 647,19	0,45 %
SEB 3,25% 24.11.2025	400 000	96,9200	396 126,19	0,37 %
Secop Group 28.01.2024 FRN	615 000	108,1580	600 967,85	0,56 %
Securitas AB 1,125% 20.2.2024	1 100 000	101,7500	1 079 745,99	1,00 %
Solteq 6% 1.10.2024	200 000	103,0200	193 958,90	0,18 %
SPIE SA 3,125% 22.3.2024	1 000 000	102,1800	1 018 929,45	0,94 %
SSAB Ab 2,875% 6.9.2023	500 000	103,2500	502 029,11	0,46 %
Statkarf AS 1,50% 2023	1 800 000	102,7300	1 790 837,26	1,66 %
Stora Enso 2,125% 16.6.2023	800 000	100,2400	806 575,34	0,75 %
Swedbank AB 3,75% 14.11.2025	500 000	99,1200	502 053,01	0,46 %
Tele2 AB 15.5.2024	500 000	100,8600	485 539,11	0,45 %
Telecom Italia 3,25% 16.1.2023	500 000	103,3800	515 068,15	0,48 %
Telia 3 % 04.04.2078 perp	1 500 000	102,1500	1 531 247,67	1,42 %
Teollisuuden Voima 2,0% 8.5.2024	500 000	100,1700	492 400,75	0,46 %
Thermo Fischer Scientific B.V 0% 18.11.2023	3 000 000	103,6100	2 919 300,00	2,70 %
Thyssenkrupp 6.3.2023	500 000	102,0800	506 164,79	0,47 %
Tieto-Evry 1,375% 12.9.2024	700 000	98,6700	671 010,32	0,62 %
Tieto-Evry 2% 17.6.2025	300 000	103,0500	287 213,92	0,27 %
UPS 0,375 % 15.11.2023	700 000	103,0500	687 093,63	0,64 %
Valeo 0,625% 11.1.2023	2000000	103,0500	2 009 969,04	1,86 %
Vattenfall 3,25% 18.4.2024	700000	103,0500	700 420,00	0,65 %
Vivendi 1,125% 24.11.2023	1000000	103,0500	986 269,59	0,91 %
Vodafone 3,1% perp call 03/10/2023	3000000	103,0500	3 034 680,82	2,81 %
Volkswagen Leasing GMBH 0% 12.7.2023	500000	103,0500	492 350,00	0,46 %
Volvo 2,125% 2.4.2024	510000	103,0500	504 137,86	0,47 %
VW International Finance NV 4,125% 15.11.2025	500000	103,0500	500 432,81	0,46 %
YIT FRN 31.03.2024	500000	103,0500	495 135,88	0,46 %
ZF North America Capital 2,75% 27.04.2023	3300000	103,0500	3 351 610,64	3,10 %
			99 124 495,67	91,72 %
<u>Arvopaperit, joilla käydään kauppaa muualla markkinapaikalla</u>				
JVK: T				
EQ Liikekiinteistöt 2,75% 29.1.2024	1 800 000	103,4430	1 771 262,50	1,64 %
Ferratum 21.12.2025 FRN	200 000	100,2500	195 479,05	0,18 %
Lähtapiola Finance FRN 3.6.2024	1 000 000	104,6500	1 005 641,67	0,93 %
Normet 7,50% hybrid perp (CALL 29.9.2023)	420 000	100,1600	417 439,73	0,39 %
Nortal AS 4,75% 28.5.20204	900 000	102,3800	894 800,00	0,83 %
			4 284 622,95	3,96 %
Arvopaperit yhteensä			103 687 968,62	95,94 %
Kassa ja muut varat, netto			4 387 994,43	4,06 %
Rahaston arvo yhteensä			108 075 963,05	100,00 %

SIJOITUSRAHASTO UB LYHYT KORKO

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Vuoden 2022 suurin teemana oli keskuspankkien rahapolitiikan voimakas kiristäminen. Inflaatio kiihtyi vuoden aikana tasoille, joita ei länsimaissa ollut nähty moniin vuosikymmeniin. Vuosi oli korkosijoittajalle kaiken kaikkiaan historiallisen huono tuottovaatimusten nousun painaessa joukkolainojen hintoja.

Helmikuussa Venäjän aloittama hyökkäys Ukrainaan lisäsi epävarmuutta markkinoilla, nosti energian ja raaka-aineiden hintaa sekä kiihdytti entisestään inflaatiota Euroopassa. Talouskasvu hidastui merkittävästi ja kuluttajien varovaisuus kasvoi. Eurooppalaisten valtioiden budjettialijäämät jatkoivat kasvamistaan, kun hallitukset tekivät erilaisia tukipaketteja talousshokista eniten kärsiville sektoreille.

Viimeistään kesän alussa oli jo täysin selvää, että EKP aloittaa ripeät koronnostot ja euribor korot lähtivätkin jyrkkään nousuun keväällä. USA:ssa keskuspankki oli aloittanut koronnostot jo aiemmin keväällä. Kesän aikana inflaatiolukemat olivat korkeimmillaan yli 10 %, mutta syksyn aikana inflaatio hidastui tasaisesti joskin taso oli vuoden lopussa edelleen korkea.

Yrityslainoissa riskilisät nousivat vuoden 2022 aikana ja olivat korkeimmillaan syksyllä, kunnes lokakuun aikana sentimentti muuttui. Loppuvuoden aikana riskilisät pienenevät ja se osittain paransi muutoin heikon sijoitusvuoden tuottoja. Myös rahapolitiikan kiristämisen loppuminen alkoi häämöttämään horisontissa, mikä näkyi korkojen nousuvauhdin hidastumisena.

UB Lyhyt Korko rahaston tuotto vuonna 2022 oli -0,06 %.

TUOTTOKEHITYS

KUMULATIIVINEN TUOTTO RAHASTON ALUSTA (7.9.2020)



JAKSOLLISET TUOTOT

1 Kuukausi	3 Kuukautta	Vuoden alusta	1 Vuosi	5 Vuotta p.a.	Rahaston alusta p.a.
0,13%	0,44%	-0,06%	-0,06%	—	0,05%

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Lyhyt Korko

SALKUN 10 SUURINTA OMISTUSTA

31.12.2022		30.6.2022	
Stora Enso Oyj 2.125%	3,13 %	Mercada Oy 1.875%	3,92 %
Nykredit Realkredit A/S 3.125%	3,11 %	MetsoOutotec Yritystod. 3Kk 0,15% 22.6.22.9.	3,85 %
Aktia Sijoitustodistus 3Kk / 1,578% 17.10.17.1.2023	3,10 %	Nykredit Realkredit A/S 0.517%	2,91 %
Upm Yritystodistus 2kk / 1,849% 29.11.30.1.2023	3,10 %	Kojamo Oyj 1.625%	2,90 %
Autoliv, Inc. 0.75%	3,10 %	Gn Store Nord 12 Kk 22.11.2021-21.11.2022 0,10%	2,89 %
Lähtapiola Rahoitus Yritystodistus 3kk 2,36 % 12.12.202213.3	3,09 %	Lähtapiola Rahoitus 0,44% / 12Kk 13.12.12.12.2022	2,89 %
Netherlands (Kingdom Of) 0%	3,09 %	Autoliv, Inc. 0.75%	2,85 %
Germany (Federal Republic Of) 0%	3,06 %	Telenor ASA 0%	2,85 %
Finland (Republic Of) 0%	3,05 %	Telefonaktiebolaget LM Ericsson (publ) 1.875%	2,84 %
Telefonaktiebolaget LM Ericsson (publ) 1.875%	3,05 %	Hoist Kredit AB 2.75%	2,72 %
	30,88 %		30,62 %

SALKUN SIOITUSTEN SEKTORIJAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Yritys	54,42 %	Yritys	52,04 %
Käteinen ja vastaava	37,57 %	Käteinen ja vastaava	45,52 %
Valtio	8,01 %	Vakuudelliset jvk	2,44 %

SALKUN SIOITUSTEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Suomi	27,50 %	Suomi	37,70 %
Ruotsi	16,00 %	Ruotsi	18,80 %
Yhdysvallat	10,60 %	Tanska	13,00 %
Norja	9,00 %	Norja	11,9
Tanska	9,00 %	Yhdysvallat	6,9
Saksa	7,60 %	Ranska	3,6
Muut	20,30 %	Muut	8,1

AVAINLUVUTRAHASTON ALUSTA (07.09.2020)

31.12.2022		30.6.2022	
Tuotto	0,12 %	Tuotto	-0,24
Tuotto p.a	0,05 %	Tuotto p.a	-0,14 %
Volatiliteetti	0,22 %	Volatiliteetti	0,20 %
Sharpe	2,68	Sharpe	3,09

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022**Sijoitusrahasto UB Lyhyt Korko**

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

Rahasto aloitti sijoitustoimintansa 07.09.2020.

	2022	2021	2020
Rahaston arvo 31.12	96 560 122	103 265 469	51 002 738
Rahasto-osuuden arvo	100,1158	100,1755	100,0682

Sijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus- tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan pl. suojaamistarkoituksessa käytettyjä valuuttajohdannaissia (erittely taseen liitetiedoissa).

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	93	964 484,1613	100,1158	96 560 121,60	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	95	1 030 845,5911	100,1755	103 265 469,49	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2020

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	68	509 679,8238	100,0682	51 002 737,62	100,00 %

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle

Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle

145 058,52

Säilytisyhteisölle

Säilytyspalkkio

35 928,14

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12kk)

0,00

0,00 %

Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)

0,00

0,00 %

Juoksevat kulut

0,22 %

Kiertonopeus

88,29 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Lyhyt Korko

TULOSLASKELMA JA TASE

TULOSLASKELMA	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvomuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	194 328,01	283 438,76
Johdannaissopimusten nettotuotot	-21 668,37	21 668,37
Korkotuotot	16 752,92	0,00
	<u>189 412,56</u>	<u>305 107,13</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-145 058,52	-129 105,73
Säilytysyhteisölle	-35 928,14	-28 792,69
Muut kulut	-36 105,10	-60 770,83
	<u>-217 091,76</u>	<u>-218 669,25</u>
Tilikauden tulos	<u>-27 679,20</u>	<u>86 437,88</u>
TASE	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	89 400 906,01	93 901 115,49
Myyntisaamiset	0,00	505 828,42
Muut saamiset		
Johdannaissopimusten arvonnousut	0,00	21 668,37
Rahat ja pankkisaamiset	7 185 503,43	8 864 739,68
	<u>96 586 409,44</u>	<u>103 293 351,96</u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	96 560 121,59	103 265 469,50
Vieras pääoma		
Siirtovelat	26 287,85	27 882,46
	<u>96 586 409,44</u>	<u>103 293 351,96</u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Lyhyt Korko

TULOSLASKELMAN LIITTEET

	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	941 636,76	985 138,29
Luovutustappiot	-199 966,62	-496 013,61
Arvonnousut	199 606,25	350,00
Arvonlennukset	-746 948,38	-206 035,92
	<u>194 328,01</u>	<u>283 438,76</u>
Reaalisoi-mattomat arvonmuutokset, netto	-547 342,13	-205 685,92
Johdannaissopimukset nettotuotot		
Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät		
Luovutustappiot	-21 668,37	0,00
Arvonnousut	0,00	21 668,37
	<u>-21 668,37</u>	<u>21 668,37</u>
Reaalisoi-mattomat arvonmuutokset, netto	0,00	21 668,37

TASEEN LIITTEET

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1.	103 265 469,50	51 002 737,61
Rahasto-osuuksien merkinnät	53 522 864,36	98 538 400,38
Rahasto-osuuksien lunastukset	-60 200 533,07	-46 362 106,37
Tulonjako	0,00	0,00
Tilikauden tulos	-27 679,20	86 437,88
Rahaston arvo 31.12.	<u>96 560 121,59</u>	<u>103 265 469,50</u>
Osuuden arvo 31.12	100,1158	100,1755
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä	964 484,1613	1 030 845,5911

Rahastolla on vain yksi osuussarja ja osuudenomistajien lukumäärä on 93.

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Rahastossa ei ole sääntöjensä mukaisesti tuotto-osuuksia.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Lyhyt Korko

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
JVK: T				
ABB Finance 0,625% 3.5.2023	2 000 000	99,7307	1 994 613,42	2,07 %
ABB Finance BV 0,625% 31/03/2024	600 000	97,3932	584 359,07	0,61 %
Aeroports De Paris 1,5% 24/07/2023	2 000 000	100,0134	2 000 268,49	2,07 %
Aktia sijoitustodistus 3kk / 1,578% 17.10-17.1.2023	2 987 951	100,3244	2 997 642,51	3,10 %
Alma Media yritystodistus 1kk 1,723 % 7.12.2022-9.1.2023	1 996 846	100,1101	1 999 044,29	2,07 %
Austria Government 0% 27.4.2023	2 000 000	99,3260	1 986 520,00	2,06 %
Autoliv Inc. 0,75% 26.06.2023	3 000 000	99,7342	2 992 027,40	3,10 %
Berkshire Hathaway 0,625% 17/01/2023	1 000 000	100,5532	1 005 531,78	1,04 %
Carlsberg 6.9.2023	360 000	98,7405	355 465,92	0,37 %
Caruna 1,5% 24.5.2023	750 000	100,2901	752 175,82	0,78 %
Cibus Nordic RE AB 18.9.2023 FRN	1 500 000	100,1685	1 502 527,58	1,56 %
DSV AS 1,75% 20.09.2024	1 250 000	97,0252	1 212 815,58	1,26 %
EasyJet PLC 1,75% 2023	1 000 000	101,3304	1 013 304,25	1,05 %
Elisa yritystod. 3kk/1,275% 5.10.2022-5.1.2023	996 752	100,3046	999 788,19	1,04 %
Elisa yritystodistus 3kk / 1,816% 7.11-7.2.2023	995 381	100,2674	998 041,76	1,03 %
Ericsson 1,875% 1.3.2024	2 974 000	98,8946	2 941 126,71	3,05 %
Ford 17.2.2023	1 500 000	100,7178	1 510 766,26	1,56 %
Fortum 0,875% 27/02/2023	1 500 000	100,5046	1 507 568,42	1,56 %
Georg Jensen Float 15.5.2023	100 000	100,2203	100 220,25	0,10 %
Harley-Davidson 3,875 % 19.5.2023	1 000 000	102,7557	1 027 556,99	1,06 %
Helen Oy yritystod. 2,241% / 3kk 16.11-16.2.2023	1 988 611	100,2739	1 994 058,03	2,07 %
Hoist Finance AB 2,75% 3.4.2023	2 800 000	101,5418	2 843 169,86	2,94 %
Hollannin valtio 0% 27.04.2023	3 000 000	99,3840	2 981 520,00	3,09 %
Ingman Finance yritystodistus 3kk/ 2,102% 24.10.2022-24.1.2023	994 657	100,3912	998 548,07	1,03 %
International Airlines Group 0,5% 4.7.2023	1 000 000	98,1202	981 202,05	1,02 %
Kesko yritystodistus 1,795% 31.10.-31.1.2023	2 000 000	100,2951	2 005 901,37	2,08 %
Kojamo Oyj 1,625% 17/10/2023	3 000 000	98,0075	2 940 223,56	3,04 %
Kraft Heinz 2,0 % 30.6.2023	1 500 000	100,7017	1 510 526,10	1,56 %
LVHM Moet Hennesy Louis Vuitton 0,125% 28.02.2023	1 000 000	99,8355	998 354,52	1,03 %
Neot 2kk yritystodistus /2,132% 14.11.2022-16.1.2023	1 992 566	100,2724	1 997 993,93	2,07 %
Neste 1,5 % 7.6.2024	300 000	97,7976	293 392,73	0,30 %
Nykredit Realkredit AS FRN 26.06.2023	3 000 000	100,1960	3 005 881,25	3,11 %
Saksan valtio 0% 15.09.2023	3 000 000	98,5000	2 955 000,00	3,06 %
Sanoma oyj 0,625% 18.3.2024	500 000	96,2554	481 277,19	0,50 %
Sato Oyj 2,25% 7.4.2023	1 000 000	101,4619	1 014 618,90	1,05 %
SSAB Ab 2,875% 6.9.2023	1 000 000	100,4058	1 004 058,22	1,04 %
Statkarf AS 1,50% 2023	1 765 000	99,4910	1 756 015,42	1,82 %
Stora Enso 2,125% 16.6.2023	3 000 000	100,8219	3 024 657,53	3,13 %
Suomen valtio 0% 15.9.2023	3 000 000	98,1440	2 944 320,00	3,05 %
Säästöpankkien Keskuspankki Oy float 12.7.2023	1 000 000	99,0100	990 100,00	1,03 %
Telecom Italia 3,25% 16.1.2023	500 000	103,0136	515 068,15	0,53 %
Telenor 0% 25.9.2023	3 000 000	97,9490	2 938 470,00	3,04 %
UPM yritystodistus 2kk / 1,849% 29.11.-30.1.2023	2 990 477	100,1592	2 995 238,58	3,10 %
Volkswagen Leasing GMBH 0% 12.7.2023	1 000 000	98,4700	984 700,00	1,02 %
			73 635 660,15	76,26 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022

Sijoitusrahasto UB Lyhyt Korko

Arvopaperit, joilla käydään kauppaa muualla markkinapaikalla

JVK: T

Heimstaden 3 kk yritystodistus 2,69 % 12.12.2022-13.3.2023	993 246	100,1345	994 582,12	1,03 %
Huhtamäki Yritystodistus 4 kk / 2,437% 23.11.-23.3.2023	2 975 826	100,2505	2 983 279,91	3,09 %
LähiTapiola Rahoitus yritystodistus 3kk 2,36 % 12.12.2022-13.3.2023	2 982 209	100,1180	2 985 728,47	3,09 %
Neste yritystodistus 3kk 2,303 % 21.12.2022-21.3.2023	1 988 551	100,0576	1 989 695,83	2,06 %
OmaSP yritystodistus 4kk / 2,083% 4.11-6.3.2023	1 985 981	100,3240	1 992 415,87	2,06 %
OmaSP yritystodistus 5kk / 1,676% 27.9.-27.2.2023	992 927	100,4376	997 272,65	1,03 %
Y-Säätiö 3,125% 2023	846 000	98,4849	833 181,94	0,86 %
ÅAB sijoitustod. 3kk / 2,123% 2.12-2.3.2023	2 984 162	100,1651	2 989 089,07	3,10 %
			15 765 245,86	16,33 %
Arvopaperit yhteensä			89 400 906,01	92,59 %
Kassa ja muut varat, netto			7 159 215,58	7,41 %
Rahaston arvo yhteensä			96 560 121,59	100,00 %

SIOITUSRAHASTO UB POHJOIS-AMERIKA REIT

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Vuosi 2022 oli markkinoille erittäin vaikea vuosi, kun Venäjän hyökkäys Ukrainaan ja Kiinan nolla-korona-politiikka kiihdyttivät jo ennestään korkeaa inflaatiota ja pakottivat keskuspankit tiukentamaan rahapolitiikkaansa. Sitkeä inflaatio ja äärimmäisen alhaisen koron aikakauden päättyminen ovat vaikuttaneet talouteen perustavanlaatuisesti, heikentäen kuluttajaluottamusta ja nostaneet kiinteistöjen tuottovaatimusta ja riskipreemiota. Vuoden viimeiset kuukaudet antoivat kuitenkin viitteitä tilanteen stabiloitumisesta, kun inflaatioluvut osoittivat heikkenemisen merkkejä ja Kiina alkoi purkaa koronarajoituksiaan.

UB Pohjois-Amerikka REIT-rahaston kalenterivuoden tuotto oli -17,9 prosenttia. Meksikolaiset REIT-yhtiöt ylsivät yli 20 prosentin kokonaistuottoon, jota vauhditti osaltaan myös peson vahvistuminen. Parhaiten menestyivät hotellit ja vähittäiskaupan kiinteistöt. Heikoimmin vuoden aikana tuottivat toimisto- ja asuinkiinteistöt. Logistiikkakiinteistöt pysyivät salkun suurimpana sektorina 20 prosentin painollaan. Kauppakiinteistöjen osuus allokaatiossa kasvoi noin 15 prosenttiin.

TUOTTOKEHITYS

KUMULATIIVINEN TUOTTO RAHASTON ALUSTA (15.12.2014)



JAKSOLLISET TUOTOT

1 Kuukausi	3 Kuukautta	Vuoden alusta	1 Vuosi	5 Vuotta p.a.	Rahaston alusta p.a.
-7,64%	-3,50%	-17,85%	-17,85%	3,16%	3,98%

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Pohjois-Amerikka REIT

SALKUN 10 SUURINTA SIOITUSTA

31.12.2022		30.6.2022	
Prologis Inc	2,79 %	Equinix Inc	2,69 %
Equinix Inc	2,67 %	Physicians Realty Trust	2,65 %
Healthpeak Properes Inc	2,63 %	Digital Realty Trust Inc	2,61 %
W.P. Carey Inc	2,58 %	Healthcare Trust of America Inc Class A	2,60 %
Physicians Realty Trust	2,52 %	W.P. Carey Inc	2,57 %
Cousins Properes Inc	2,51 %	Healthpeak Properes Inc	2,55 %
Digital Realty Trust Inc	2,48 %	Highwoods Properes Inc	2,44 %
Simon Property Group Inc	2,47 %	AvalonBay Communi-es Inc	2,34 %
First Industrial Realty Trust Inc	2,41 %	Cousins Properes Inc	2,33 %
Highwoods Properes Inc	2,37 %	Camden Property Trust	2,29 %
	25,43 %		25,07 %

SALKUN SIOITUSTEN KIINTEISTÖTYPPIJAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Teollisuuskiinteistöt	20,10 %	Teollisuuskiinteistöt	19,30 %
Terveyspalvelukiinteistöt	15,30 %	Terveyspalvelukiinteistöt	17,40 %
Kauppakiinteistöt	15,20 %	Asuinkiinteistöt	15,50 %
Asuinkiinteistöt	14,30 %	Kauppakiinteistöt	13,30 %
Toimistokiinteistöt	12,40 %	Toimistokiinteistöt	13,20 %
Muut	20,10 %	Muut	19,90 %

SALKUN SIOITUSTEN MAANTITEELLINEN JAKAUMA

31.12.2022		30.6.2022	
Yhdysvallat	85,00 %	Yhdysvallat	85,90 %
Kanada	9,30 %	Kanada	9,60 %
Meksiko	5,70 %	Meksiko	4,50 %

AVAINLUVUTRAHASTON ALUSTA (15.12.2014)

31.12.2022		30.6.2022	
Tuotto	36,91 %	Tuotto	48,50 %
Tuotto p.a	3,98 %	Tuotto p.a	5,38 %
Volatiliteetti	26,43 %	Volatiliteetti	26,66 %
Sharpe	0,24	Sharpe	0,32

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Pohjois-Amerikka REIT

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo viimeiseltä ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta:

	2022	2021	2020
Rahaston arvo 31.12	32 044 922	39 358 608	30 560 646
Rahasto-osuuden arvo (Retail-Osuus) A	131,5122	160,8943	111,7718
Rahasto-osuuden arvo (Kasvu-Osuus) K	136,9077	166,6621	115,2011
Rahasto-osuuden arvo (Tuotto-Osuus) T	110,0826	138,8365	99,8268

Sijoitusrahasto ei ole käyttänyt johdannais-, lainaus- tai takaisinostosopimuksia sijoitustoiminnassaan.

Selvitys sijoitusten jakautumisesta eri osuussarjojen perusteella prosenttiosuutena rahaston arvosta

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2022

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	210	30 274,2247	131,5122	3 981 430,60	12,42 %
K-sarja	90	93 250,9705	136,9077	12 766 773,99	39,84 %
T-sarja	4	138 956,6600	110,0826	15 296 717,16	47,74 %
Yhteensä	304	262 481,8552		32 044 921,74	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2021

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	177	30 158,3405	160,8943	4 852 306,17	12,33 %
K-sarja	87	91 353,7954	166,6621	15 225 214,44	38,68 %
T-sarja	4	138 876,2603	138,8365	19 281 087,44	48,99 %
Yhteensä	268	260 388,3962		39 358 608,05	100,00 %

Liikkeessä olevien osuuksien tiedot 31.12.2020

	Lukumäärä	Osuudet	NAV	Arvo	Prosenttia
A-sarja	171	27 813,6804	111,7718	3 108 783,75	10,17 %
K-sarja	99	116 664,8819	115,2011	13 439 920,19	43,98 %
T-sarja	4	140 362,4968	99,8268	14 011 941,89	45,85 %
Yhteensä	274	284 841,0591		30 560 645,83	100,00 %

Rahaston varoista tilikauden aikana maksetut palkkiot

Rahastoyhtiölle	
Hallinnointipalkkio rahastoyhtiölle	277 060,55
Säilytysyhteisölle	
Säilytyspalkkio	8 123,09

Rahaston kulut

Kaupankäyntikulut (12kk)	6 350,39	0,02 %
Rahastoyhtiön lähipiirille maksettu osuus rahaston välityspalkkioista (12 kk)	6 350,39	0,02 %
Juoksevat kulut UB Pohjois-Amerikka REIT A-sarja		1,30 %
Juoksevat kulut UB Pohjois-Amerikka REIT K-sarja		0,80 %
Juoksevat kulut UB Pohjois-Amerikka REIT T-sarja		0,80 %
Kiertonopeus		21,61 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Pohjois-Amerikka REIT

TULOSLASKELMA JA TASE

TULOSLASKELMA	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Tuotot ja arvomuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-7 940 986,88	12 021 079,40
Osinko ja voitto-osuudet	1 224 273,49	1 015 100,24
Korkotuotot	1 761,12	92,85
Muut tuotot	0,00	0,00
	<u>-6 714 952,27</u>	<u>13 036 272,49</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-277 060,55	-263 747,58
Säilytysyhteisölle	-8 123,09	-7 952,10
Korkokulut	0,00	0,00
Muut kulut	-33 617,68	-32 450,29
	<u>-318 801,32</u>	<u>-304 149,97</u>
Tilikauden tulos	<u><u>-7 033 753,59</u></u>	<u><u>12 732 122,52</u></u>
TASE	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvo	31 209 308,79	37 886 332,49
Myyntisaamiset	63 686,46	
Siirtosaamiset	160 127,72	126 599,02
Rahat ja pankkisaamiset	639 117,63	1 379 391,98
	<u>32 072 240,60</u>	<u>39 392 323,49</u>
Vastattavaa		
Rahaston arvo	32 044 921,74	39 358 608,06
Vieras pääoma		
Siirtovelat	27 318,86	33 715,43
	<u>27 318,86</u>	<u>33 715,43</u>
	<u><u>32 072 240,60</u></u>	<u><u>39 392 323,49</u></u>

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Pohjois-Amerikka REIT

TULOSLASKELMAN LIITTEET

	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Arvopapereiden nettotuotto		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	1 099 368,47	2 708 852,85
Luovutustappiot	-1 290 096,84	-660 757,71
Arvonnousut	478 924,83	10 376 831,49
Arvonlennukset	-8 229 183,34	-403 847,23
	<u>-7 940 986,88</u>	<u>12 021 079,40</u>
 Realisoimattomat arvomuutokset, netto	 -7 750 258,51	 9 972 984,26

TASEEN LIITTEET

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Rahaston arvo 1.1.	39 358 608,06	30 560 645,82
Rahasto-osuuksien merkinnät	2 701 459,87	2 949 241,41
Rahasto-osuuksien lunastukset	-2 342 393,00	-6 237 570,62
Tulonjako	-638 999,60	-645 831,07
Tilikauden tulos	-7 033 753,59	12 732 122,52
Rahaston arvo 31.12	32 044 921,74	39 358 608,06
 Osuuden arvo 31.12 (Retail-osuus) A	131,5122	160,8943
Osuuden arvo 31.12 (Kasvu-osuus) K	136,9077	166,6621
Osuuden arvo 31.12 (Tuotto-osuus) T	110,0826	138,8365
 Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (Retail-Osuus) A	30 274,2247	30 158,3405
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (Kasvu-Osuus) K	93 250,9705	91 353,7954
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä (Tuotto-Osuus) T	<u>138 956,6600</u>	<u>138 876,2603</u>
	262 481,8552	260 388,3962

2) Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.

Tuotonjaossa pyritään tasaisuuteen, joka suhteutetaan rahaston osakesijoitusten keskimääräiseen osinkotuottoon. Hallitus esittää, että tuotto-osuutta jaetaan 4,20 euroa per osuus. Tuotto-osuus edustaa 3,82 % rahaston vuoden viimeisen päivän (31.12.2022) tuotto-osuuden arvosta.

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Pohjois-Amerikka REIT

3) Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset

Arvopaperi	Määrä Kpl / Nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina-arvo EUR	Osuus rahaston arvosta
<u>Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla</u>				
<u>Osakkeet</u>				
Alexandria Real Estate Equities Inc	4 987	136,08	678 614,00	2,12 %
AMERICAN HOMES 4 RENT COMM	21 120	28,16	594 635,03	1,86 %
Americold realty trust	19 600	26,45	518 333,49	1,62 %
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	16 300	6,21	101 246,42	0,32 %
Avalonbay Communities Inc	4 400	150,88	663 884,17	2,07 %
Boston Properties Inc	5 000	63,13	315 646,89	0,99 %
Brixmor Property Group Inc	15 000	21,18	317 655,30	0,99 %
Camden Property Trust	6 240	104,51	652 154,32	2,04 %
Canadian Apartment Properties	15 000	29,42	441 349,83	1,38 %
Concentradora Fibra Hotelera	470 054	0,44	208 969,94	0,65 %
Cousins Properties Inc	34 101	23,62	805 618,21	2,51 %
CubesSmart	13 000	37,60	488 790,28	1,53 %
DIGITAL REALTY TRUST INC	8 473	93,67	793 636,35	2,48 %
Diversified Healthcare Trust	30 000	0,60	18 126,11	0,06 %
DOUGLAS EMMETT INC	15 923	14,65	233 229,93	0,73 %
Dream Industrial Real Estate	88 000	8,06	709 193,06	2,21 %
Dream Office Real Estate Investment	23 000	10,30	236 889,46	0,74 %
EASTGROUP PROPERTIES INC	1 500	138,31	207 463,80	0,65 %
EPR Properties	5 400	35,24	190 273,70	0,59 %
Equinix Inc	1 400	611,89	856 648,30	2,67 %
Equity Lifestyle Properties	7 500	60,35	452 592,25	1,41 %
Equity Residential	11 400	55,11	628 304,53	1,96 %
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios	255 206	0,30	76 167,03	0,24 %
Fibra Uno Administracion SA	570 000	1,10	626 952,76	1,96 %
First Capital Real Estate Investment Trust	35 000	11,59	405 604,77	1,27 %
First Industrial Realty Trust INC	17 108	45,08	771 258,37	2,41 %
Global Medical Reit Inc	36 492	8,86	323 161,29	1,01 %
H&R REAL ESTATE INV-REIT UTS	50 000	8,35	417 427,87	1,30 %
Healthcare Realty Trust Inc	37 806	18,00	680 543,32	2,12 %
Healthpeak Properties Inc.	35 990	23,42	842 848,48	2,63 %
HIGHWOODS PROPERTIES INC	29 100	26,14	760 595,98	2,37 %
HOST HOTELS & RESORTS INC	45 798	14,99	686 649,14	2,14 %
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	10 000	9,09	90 892,11	0,28 %
InvenTrust Properties Corp.	6 000	22,11	132 666,98	0,41 %
Invitation Homes Inc.	14 500	27,69	401 475,95	1,25 %
Iron Mountain Inc	6 500	46,57	302 685,66	0,94 %
Kilroy Realty Corp	17 649	36,12	637 540,24	1,99 %
Kimco Realty Corp	25 000	19,79	494 628,68	1,54 %
Kite Realty Group Trust	19 453	19,66	382 518,12	1,19 %
LEXINGTON REALTY TRUST	72 835	9,36	681 743,76	2,13 %
Life Storage Inc	7 000	92,01	644 091,55	2,01 %
Macquarie Mexico Real Estate	330 000	1,36	449 605,50	1,40 %
Medical Properties Trust Inc	40 000	10,41	416 254,09	1,30 %
Mid-America Apartment Communities Inc	4 200	146,65	615 934,61	1,92 %
Omega Healthcare Investors Inc	7 050	26,11	184 070,53	0,57 %
Physicians Realty Trust	59 797	13,52	808 278,93	2,52 %
Piedmont Office Realty Trust Inc	8 000	8,57	68 528,72	0,21 %
PLA Administradora Industrial S de RL de CV	300 000	1,34	402 552,42	1,26 %
Primaris REIT	12 500	10,09	126 159,04	0,39 %
Prologis	8 484	105,31	893 415,53	2,79 %
Public Storage	1 954	261,74	511 435,09	1,60 %
Realty Income Corp	9 875	59,25	585 120,27	1,83 %
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC	10 500	51,04	535 936,48	1,67 %

RAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSET 2022
Sijoitusrahasto UB Pohjois-Amerikka REIT

RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	32 900	14,57	479 250,63	1,50 %
Sabra Health Care REIT Inc	50 072	11,61	581 405,85	1,81 %
SERVICE PROPERTIES TRUST	5 000	6,81	34 049,51	0,11 %
SIMON PROPERTIES	7 200	109,74	790 150,40	2,47 %
SL GREEN REALTY CORP	1 697	31,50	53 454,31	0,17 %
Spirit Realty Capital Inc	11 000	37,30	410 303,60	1,28 %
Stag Industrial Inc	22 674	30,18	684 350,25	2,14 %
Store Capital Corp	8 157	29,95	244 290,91	0,76 %
SUN COMMUNITIES INC	3 600	133,58	480 896,78	1,50 %
Sunstone Hotel Investors Inc	34 500	9,02	311 321,81	0,97 %
Tanger Factory Outlet Center, Inc	6 500	16,76	108 930,41	0,34 %
W.P. CAREY INC	11 330	73,00	827 127,04	2,58 %
Welltower Inc	6 091	61,23	372 970,62	1,16 %
Ventas Inc	16 000	42,08	673 330,22	2,10 %
Vornado Realty Trust	4 500	19,44	87 477,81	0,27 %
Arvopaperit yhteensä			31 209 308,79	97,39 %
Kassa ja muut varat, netto			835 612,95	2,61 %
Rahaston arvo yhteensä			32 044 921,74	100,00 %

TUNNUSLUKUJENLASKENTAPERIAATTEET

Seuraavassa on esitetty rahastokohtaisilla sivuilla raportoitavien tunnuslukujen laskentaperiaatteet. Tunnusluvut on laskettu Finanssialan Keskusliiton suosituksen mukaisesti.

Volatiliteetti

Volatiliteetti mittaa rahaston tuoton heilahtelua ja siten rahastosijoituksen tuottoon liittyvää riskiä. Matemaattisesti volatiliteetti on rahastontuottojen keskihajonta, joka ilmoitetaan prosentteina vuodessa. Laskennassa on käytetty päivätuottoja.

Tracking error eli aktiivinen riski

Aktiivinen riski mittaa sitä, kuinka tarkasti rahaston tuotto seuraa vertailuindeksin tuottoa. Korkea aktiivinen riski merkitsee sitä, että rahaston tuotto suhteessa sen vertailuindeksiin on vaihdellut voimakkaasti. Aktiivinen tuotto on rahaston ja vertailuindeksin tuoton erotus ja aktiivinen riski on tuottoeroista laskettu keskihajonta. Aktiivinen riski lasketaan siis kuten volatiliteettikin käyttämällä tuottona rahaston ja vertailuindeksin tuottojenerotusta. Laskennassa on käytetty rahastokohtaisesti joko viikko- tai päivätuottoja ja luku on ilmoitettu prosentteina vuodessa.

Salkun kiertonopeus

Kiertonopeus kuvaa rahaston salkunhoidon aktiivisuutta. Mitä suurempi kiertonopeus on, sitä aktiivisemmin rahastolla on käyty kauppaa suhteutettuna sen keskimääräiseen pääomaan. Kiertonopeus lasketaan seuraavalla kaavalla:

$$\text{Kiertonopeus} = (\text{Summa 1} - \text{Summa 2}) / M * 100$$

$$\text{Summa 1} = \text{Arvopapereilla tehdyt transaktiot yhteensä} = X + Y$$

$$\text{Summa 2} = \text{Rahasto-osuuksilla tehdyt transaktiot yhteensä} = S + T$$

$$M = \text{Nettovarojen keskimääräinen kokonaisarvo}$$

Juoksevat kulut

Juoksevat kulut pitää sisällään sijoitusrahastolta veloitettavat kulut pois lukien kaupankäynnin välityspalkkiot. Juoksevat kulut lasketaan seuraavalla kaavalla:

$$\text{Juoksevat kulut} = A + B + C + D, \text{ jossa}$$

A = Hallinnointipalkkio prosentteina vuodessa. Tuottosidonnaiset palkkiot on ilmoitettu erikseen.

B = Säilytyspalkkio prosentteina vuodessa.

C = Rahaston pääomasta veloitettavat tilinhoito- ja muut pankkikulut.

*D = Mahdolliset muut palkkiot, joita rahastojen sääntöjen mukaan voidaan veloittaa suoraan rahaston pääomasta.

Nettotuottoaste

Lasketaan vähentämällä saaduista vuokratuotoista kohteen ylläpitokustannukset ja jakamalla tämä kauden alun markkina-arvolla, johon on lisätty kauden aikana tehdyt investoinnit.

UB-Rahastoyhtiö Oy:n lähipiiriin kuuluvalla sijoituspalveluyritykselle maksetut välityspalkkiot

Lähipiirille maksetut välityspalkkiot prosenttiosuutena rahaston kaikista välityspalkkioista laskettuna. Lähipiiriin kuuluvalla sijoituspalveluyrityksellä tarkoitetaan sijoituspalveluyrityksistä annetun lain 21a §:n mukaisesti samaan konsolidointiryhmään kuuluvaa sijoituspalveluyritystä tai luottolaitosta.

Sharpe

Sharpen mittari mittaa tuottoa sen riskiin suhteutettuna. Sharpen luku lasketaan jakamalla sijoituksen vuosittainen ylituotto riskittömään sijoitukseen nähden sijoituksen volatiliteetillä. Volatiliteetin laskennassa on käytetty päivätuottoja.

Rahaston kaupankäyntikulut

Rahaston kaupankäyntikulut ilmaistaan prosentteina rahaston pääomasta. Luku lasketaan siten, että rahaston todelliset (euroina) kaupankäyntikulut jaetaan rahaston keskimääräisellä pääomalla.

TILINPÄÄTÖSPERIAATTEET

Tilinpäätös on laadittu noudattaen valtiovarainministeriön asetusta rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuositarkastuksesta (231/2014).

Tilinpäätös perustuu vuoden viimeiseen arvonlaskentaan. Mukana ei ole viimeisenä arvonlaskentapäivänä tai sen jälkeen toteutettavia rahoitustapahtumia, arvopaperikauppoja, merkintä- ja lunastustoimeksiantoja.

Rahastojen tilinpäätösten laadinta perustuu kirjanpitoon, joka perustuu One Factor -järjestelmän arvonlaskentajärjestelmän tuottamiin raportteihin. Rahaston tase perustuu salkkuraporttiin 31.12.2022.

Arvopaperiryhmittäin esitetyt realisoitumattomat arvonmuutokset pitävät sisällään kyseisen rahoitusinstrumenttiryhmän tilikauden realisoitumattoman käyvän arvon muutoksen. Korkosidonnaisten erien realisoitumattomat arvonmuutokset sisältävät tilikaudella kertyneet, mutta maksamatta olevat korot. Lisäksi käteisinstrumenttien tilikauden aikaiset valuuttakurssimuutokset sisältyvät osakesidonnaisten erien realisoitumattomaan käyvän arvon muutokseen.

Arvopaperit on arvostettu kunkin rahaston sääntöjen mukaisesti viimeisen pankkipäivän virallisiin päätöskursseihin. Erikoissijoitusrahasto UB Metsä Global arvostetaan sääntöjensä mukaan tammi-, huhti-, heinä- ja lokakuun viimeiselle pankkipäivälle. Tilinpäätöksessä realisoimaton arvonmuutos on kirjattu tuloslaskelman erään arvopapereiden nettotuotot.

Tilinpäätöshetkellä avoinna olevien johdannaissopimusten hankintameno, joka vastaa saatua tai maksettua preemiota, on esitetty taseen erässä arvopaperit markkina-arvoon. Avoinna olevien johdannaissopimusten realisoitumattomat arvonnousut ja -alennukset on esitetty VMA:n mukaisesti omina tase-erinään.

Johdannaisten nettotuottona esitetään ostettujen ja asetettujen optioiden maksetut ja saadut preemiot. Kyseisten optioiden toteutuksesta syntyvät voitot ja tappiot tuloutuvat optioiden kohde-etuutena olevan instrumentin nettotuottoihin.

Saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa kuitenkin enintään todennäköiseen arvoonsa.

Velat on arvostettu nimellisarvoonsa.

Muut kuin euromääräiset erät on arvostettu käyttäen tilikauden viimeisen pankkipäivän virallisia valuuttojen päätöskursseja. Valuuttakurssieroista syntyvät kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelman erään arvopapereiden nettotuotot.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä____. maaliskuuta 2023
UB RAHASTOYHTIÖ OY

Timo Ronkainen
**hallituksen puheenjohtaja*

Ann-Sofi Palin

Rainer Häggblom

John Ojanperä
toimitusjohtaja

**osuuden omistajien valitsema hallituksenjäsen*

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, _____. maaliskuuta 2023

Oy Tuokko Ltd Tilintarkastusyhteisö

Janne Elo
KHT

This documents contains 133 pages before this page
Dokumentet inneholder 133 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 133 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 133 sider før denne side

Detta dokument innehåller 133 sidor före denna sida

JOHN JAAKKO OSKAR OJANPERÄ

ce8bc2f9-bcc0-4e3b-85fa-ad88928be97a - 2023-03-28 16:57:45 UTC +03:00
BankID / MobileID - 0dd0069a-0031-4d2b-86b4-d821965fe035 - FI

RAINER HENRIK HÄGGBLOM

98437ef0-537e-4791-a2f1-e-76846ee459e6 - 2023-03-28 17:09:43 UTC +03:00
BankID / MobileID - 59aa393-895c-44d0-9b30-588a1a4f89e1 - FI

ANNI-SOFI HELENA PALIN

3ca12af3-3496-4d3e-875d-9502fe56ac4 - 2023-03-29 07:06:46 UTC +03:00
BankID / MobileID - 2f1be6d2-9037-4d7b-bcfe-ef1670229feb - FI

TIMO PEKKA RONKAINEN

ae15cd72-5ec2-4b0a-8b10-6b987d8a517b - 2023-03-29 09:37:28 UTC +03:00
BankID / MobileID - 663c6032-65aa-47df-a0dc-a9748588304 - FI

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 134 pages before this page

Dokumentet inneholder 134 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 134 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 134 sider før denne side

Detta dokument innehåller 134 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende