

Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto

Tilinpäätös ja toimintakertomus 1.1.- 31.12.2022

Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2022

| Sisällysluettelo | sivu |
|---|------|
| Sisällysluettelo | 2 |
| Toimintakertomus | 3 |
| Rahaston perustiedot | 5 |
| Tuloslaskelma | 6 |
| Tuloslaskelman liitetiedot | 6 |
| Tase | 8 |
| Taseen liitetiedot | 8 |
| Konsernin tuloslaskelma ja tase | 11 |
| Konsernin liitetiedot | 12 |
| Allekirjoitukset | 13 |
| Tilinpäätösmerkintä | 13 |
| Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista | 14 |

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu Valtiovarainministeriön asetuksen 231/2014 (Valtiovarainministeriön asetus rahastoyhtiön ja sijoitusrahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta) mukaisesti noudattaen rahaston sääntöjen arvonlaskemista koskevia määräyksiä.

Kiinteistöt sekä muut kuin säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäynti-järjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon (vähintään) vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistöarviointitapaa noudattaen.

Rahaston muut saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöshetken arvoon.

Johdannaiset on arvostettu käypään arvoon.

Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahaston konsernin muodostavat emoyhtiö Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto ja sen pysyviin vastaaviin kuuluvat kiinteistöyhtiöt.

Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1-31.12.2022

Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto (jäljempänä ”rahasto”) on vaihtoehto- ja erikoissijoitusrahasto, jonka toiminnan tavoitteena on taata sijoittajille hyvä tuotto pitkällä aikavälillä sijoittamalla rahaston varat pääasiassa suoriin kiinteistömistöihin sekä kiinteistöarvopapereihin. Rahaston AIFM-lain mukaisena vaihtoehtorahaston hoitajana toimi EAB Rahastoyhtiö Oy 30.10.2022 asti. EAB Rahastoyhtiö Oy sulautui Evli-Rahastoyhtiö Oy:hyn 31.10.2022 osana EAB Group Oyj:n ja Evli Oyj:n fuusiota. Rahastoyhtiö vastaa rahaston toiminnasta sääntöjen mukaisesti.

Rahaston tavoite on sijoittaa vuokra-asuntoihin pääkaupunkiseudulla sekä toimitilakiinteistöihin huolellisesti valituilla kaupunkiseuduilla. Vuokra-asunnot takaavat kohtuullisen vuokratuoton ja parantavat rahaston likviditeettiä. Toimitilakiinteistöt tarjoavat vahvan kassavirran ja arvonnousupotentiaalia pitkällä aikavälillä. Rahasto edistää muiden ominaisuuksiensa ohella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia EU:n Tiedonantovelvoiteasetuksen (2019/2088) 8 artiklassa tarkoitettulla tavalla. Rahaston sijoittajille raportoidaan erikseen ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien tekijöiden edistämisestä vuonna 2022.

Rahaston kokonaisarvo vuoden lopussa lainapääomineen (GAV) oli 146 328 425,33 euroa. Rahaston osuuksien yhteenlaskettu arvo (NAV) tilikauden lopussa oli 88 762 065,39 euroa ja sijoituskohteiden yhteenlaskettu käypä arvo 133,2 milj. euroa. Tilikauden aikana rahastolle tuli merkintöjä 5 941 741,60 euroa ja lunastuksia 3 756 093,42 euroa. Rahaston pankkilainojen ja sijoituskohteiden käyvän arvon suhde (Loan to Value) oli tilikauden lopussa noin 33,6 %.

Vuoden 2022 ensimmäisen kvartaalin aikana rahasto toteutti merkittävän lainojen uudelleenjärjestelyn, jonka seurauksena rahaston vieraan pääoman kustannukset alenivat. Uuden lainajärjestelyn yhteydessä sovittiin myös suurehko limiitti rahaston tulevia hankintoja varten. Ensimmäisen kvartaalin aikana ei hankittu uusia kohteita, mutta rahasto myi yhden asunnon, mikä on osa rahaston strategiaa vähentää yksittäisiä, pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitsevia asuin kohteita. Rahasto solmi myös merkittävän vuokrasopimuksen tyhjäksi jääneeseen Jyväskylän Asemakadun kiinteistöön. Lisäksi rahasto aloitti kiinteistön käyttömukavuutta parantavan ja arvoa luovan energiatehokkuushankkeen Espoon Motorcenter -kiinteistössä, joka valmistui vuoden lopussa. Vuoden toisella kvartaalilla rahasto myi jälleen kaksi asuntoa. Rahasto solmi myös jatkosopimuksia nykyisten vuokralaisten kanssa.

Vuoden 2022 kolmannen kvartaalin aikana rahasto jatkoi strategiaansa vahvistaa kassavirtatuottoa nostamalla rahaston keskiarvon ylittävää tuottoa tarjoavien toimitilakohteiden osuutta salkussa. Rahasto valmisteli aktiivisesti seuraavien toimitilakohteiden hankintaa. Kolmannella kvartaalilla jatkettiin aktiivista neuvottelua myös nykyisten vuokralaisten jatkosopimuksista. Neljännen kvartaalin aikana lokakuussa toteutettiin neljä kiinteistöyhtiön kauppaa. Kolme kohteista sijaitsee vierekkäin Rovaniemen keskustan tuntumassa muodostaen hoivakohdekokonaisuuden, joka palvelee tuettua asumista. Rahasto hankki myös Kajaanin keskustassa asuin kerrostalon katutasossa sijaitsevan ja vuonna 2022 valmistuneen K-Marketin, joka on vuokrattu pitkällä vuokrasopimuksella. Rahasto sijoitti aiemmin osan käteisvaroistaan likvideihin rahastoihin, jotka likvidoitui kauppojen toteuttamista varten. Näin ollen kertyneet merkintävarat saatiin tehokkaasti sijoitettua vuoden lopulla.

Tulevaisuuden näkymät

Rahasto jatkaa vuonna 2022 kommunikoidua strategiaansa nostaa selkeästi toimitilakiinteistöjen painoa salkussa parantaakseen rahaston kassavirtatuottopotentiaalia. Lisäksi rahasto jatkaa uusien energiahankkeiden aktiivista suunnittelua sekä olemassa olevien vuokrasopimusten optimointia.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden jälkeen ei ole ilmennyt tavanomaisesta toiminnasta poikkeavia tai olennaisia tapahtumia. Rahaston uusi nimi on 1.3.2023 alkaen Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II.

Riskienhallinta

Tilikaudella rahastossa noudatettiin vaihtoehtorahastonhoitajan EAB Rahastoyhtiö Oy:n riskienhallintaperiaatteita ja -ohjeita 30.10.2022 asti, jonka jälkeen sovellettiin Evli-Rahastoyhtiö Oy:n vastaavia ohjeita tilikauden loppuun. Operatiivinen päivittäinen riskienhallinta suoritettiin yhteistyössä salkunhoidon ja 2. puolustuslinjan toimintojen kanssa. Rahastoon kohdistuneesta riskitoteumasta, rahaston toimintaan liittyvistä tunnistetuista ja arvioiduista riskeistä ja niiden tasosta suhteessa rahaston oletukselliseen riskiprofiiliin raportoitiin rahastoyhtiön toimivalle johdolle ja hallitukselle säännöllisesti.

Rahaston merkittävimpiä riskejä ovat kohderiski, likviditeettiriski, maantieteellinen riski, yleiseen talouskehitykseen liittyvä riski, vuokratriski sekä rahoitusriski. Kohderiskillä tarkoitetaan, että jonkin rahaston kiinteistökohteen arvo alenee merkittävästi. Kohderiskiä pyritään hallitsemaan asiantuntevalla ja tarkalla kohdevalinnalla. Likviditeettiriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan. Myös maantieteelliset olosuhteet, kuten tietyn alueen kehitys tai väestön rakennemuutos, voivat vaikuttaa sijoituskohteiden tuottoon tai arvoon. Yleisen talouskehityksen ollessa epäsuotuisa voivat kiinteistömistusten markkina-arvo ja realisointimahdollisuudet heikentyä. Edellä kuvattuja riskejä hallitaan hajauttamalla kiinteistöportfoliota, panostamalla salkunhoidolliseen markkina-asiantuntemukseen, seuraamalla tarkasti rahaston likviditeettiä sekä noudattamalla täsmällisesti rahaston säännöissä mainittuja likviditeettirajoja.

Vuokratriski puolestaan on riski siitä, että vuokratuotot toteutuvat odotettua alhaisempina esimerkiksi vuokrausasteen heikentyessä tai yleisen markkinavuokratason alentuessa. Riskiä kontrolloidaan seuraamalla vuokra- ja vuokraustasoja sekä suorittamalla tarvittavia kehitystoimenpiteitä yhteistyössä ulkopuolisen ammattimaisen vuokrausmanagerin kanssa. Rahoitusriski tarkoittaa, että rahaston vieraan pääoman kustannukset vaihtelevat olennaisesti tai että vieraan pääoman saatavuus heikkenee. Rahoitusriskiltä suojautumisessa käytetään hallitusti markkinoilta löytyviä korkosuojausinstrumentteja, tällä hetkellä koronvaihtosopimuksia.

Muita rahastoon kohdistuvia riskejä ovat kiinteistöjen tekniseen kuntoon liittyvät riskit, turvallisuusriskit, sekä vuokralaisten toimialariski. Näitä riskejä hallitaan erityisesti kohteiden tarkalla arvioinnilla ja teknisillä tutkimuksilla ostoprosessin yhteydessä sekä oikealla tavalla mitoitettulla vakuuttamisella sekä tehokkaalla ja ammattimaisella kiinteistöjen johtamisella ja ylläpidolla.

Hallinto ja tilintarkastus

Alkuvuoden 2022 osalta erikoissijoitusrahastoa hallinnoi EAB Rahastoyhtiö Oy, jonka jälkeen (31.10.2022 lähtien) rahastoa hallinnoi Evli-Rahastoyhtiö Oy. Tilintarkastajana toimii PricewaterhouseCoopers Oy (y-tunnus 0486406-8) ja päävastuullinen tilintarkastaja on Jukka Paunonen, KHT.

Hallituksen voitonjakoesitys

EAB Rahastoyhtiö Oy esittää sen yhtiökokoukselle, että rahaston tilikauden tulos 2 012 751,39 euroa siirretään yhtiön voitto-/tappiotilille ja että rahasto maksaa tuotonjakoa 1,40 euroa osuutta kohti eli yhteensä noin 1,3 milj. euroa. Voitonjaon määrässä on huomioitu rahaston maksuvalmius.

Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto

Rahaston perustiedot

| | |
|------------------|------------------------|
| Rahastotyyppi | Erikoissijoitusrahasto |
| Toiminta alkanut | 30.9.2016 |
| Salkunhoitaja | Evli-rahastoyhtiö Oy |

| Osuussarjat | A | C | D | E |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ISIN | FI4000215983 | FI4000215991 | FI4000218003 | FI4000260930 |
| Merkintäpalkkio | 2,00 % | 1,00 % | 0,00 % | 0,00 % |
| Lunastuspalkkio (määräytyy sijoitusajan perusteella) | | | | |
| Alle 2 vuotta | 3,00 % | 3,00 % | 3,00 % | 3,00 % |
| 2 - 5 vuotta | 1,50 % | 1,50 % | 1,50 % | 1,50 % |
| Yli 5 vuotta | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % |
| Hallinnointi- ja säilytyspalkkio | 1,50 % | 1,20 % | 0,80 % | 0,50 % |
| Tuottosidonnainen palkkio * | 20,00% | 20,00% | 20,00% | 20,00% |

* Tuottosidonnainen palkkio peritään rahasto-osuuden siitä osasta, joka ylittää vertailutuoton (ylituotto suhteessa verta Palkkion laskennassa sovellettava Rahaston sääntöjen mukainen vertailutuotto on kiinteä 6 %:n vuosituotto.

| Rahasto-osuukien tunnusluvut | A | C | D | E |
|--|---------------|---------------|---------------|-------------|
| Osuuksien lukumäärä | 528 987,95116 | 192 532,66116 | 176 317,37065 | 5 168,90165 |
| Osuuden arvo (EUR) 31.12.2022 | 96,20967 | 99,18068 | 103,19331 | 111,82630 |
| Osuuden arvo (EUR) 31.12.2021 | 99,09818 | 101,68153 | 105,14268 | 113,38678 |
| Osuuden arvo (EUR) 31.12.2020 | 97,76858 | 99,81694 | 102,53447 | 110,05542 |
| Kohderahastojen palkkiot (arvio, % p.a.) | - | - | - | - |
| Juoksevat kulut (% p.a.) ** | 2,63 % | 2,33 % | 1,93 % | 1,63 % |

Tunnusluvut on laskettu 12 kk ajanjaksolle lukuunottamatta juoksevia kuluja ja salkun kiertonopeutta, jotka on laskettu raportointiajanjaksolle ja muutettu vuotuisiksi.

** Luku kuvastaa rahastosijoitukseen kohdistuvia vuosittaisia kokonaiskuluja ja se lasketaan rahaston GAV-arvosta. Luku sisältää itse rahastosta perityt hallinnointi- ja säilytyspalkkiot sekä rahaston sijoituskohteisiin mahdollisesti kuuluvista rahastoista perityt vastaavat palkkiot. Arvopapereiden kaupankäyntipalkkiot eivät sisälly lukuun.

| Tuotto | A | C | D | E |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|
| 1 kuukausi | - | - | - | - |
| 3 kuukautta | -2,37 % | -2,28 % | -2,17 % | -2,10 % |
| 6 kuukautta | -1,08 % | -0,91 % | -0,68 % | -0,51 % |
| 1 vuosi | 1,95 % | 2,23 % | 2,61 % | 2,74 % |
| 3 vuotta p.a. | 3,00 % | 3,36 % | 3,84 % | 4,03 % |
| 5 vuotta p.a. | 3,82 % | 4,21 % | 4,72 % | 4,96 % |
| Toiminnan alusta | 20,76 % | 23,73 % | 27,74 % | 36,38 % |
| Toiminnan alusta p.a. | 3,00 % | 3,40 % | 3,92 % | 5,69 % |

| Rahaston tunnusluvut | Rahasto |
|--|----------------|
| Rahaston koko (NAV, EUR) | 88 762 065,39 |
| Rahaston koko sis. Vieraspääoma (GAV, EUR) | 146 328 425,33 |
| Osuudenomistajien lukumäärä | 520 |

TULOSLASKELMA**1.1.2022 - 31.12.2022****1.1.2021 - 31.12.2021****1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET**

| | | |
|---|--------------|--------------|
| a) Arvopapereiden nettotuotot | -102 619,99 | -3 861,88 |
| b) Johdannaissopimusten nettotuotot | 1 683 254,91 | 104 395,53 |
| d) Kiinteistöjen nettotuotot | 2 979 050,50 | 4 100 358,72 |
| e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot | 511 090,96 | 3 990 369,67 |
| f) Korkotuotot | 1 253 468,22 | 1 017 313,81 |
| g) Muut tuotot | 45 233,58 | -15 127,01 |

2. KULUT

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------|
| a) Palkkiokulut | | |
| aa) Rahastoyhtiöille | -2 113 076,39 | -2 060 412,74 |
| ab) Säilytysyhtiöille | -29 222,24 | -22 525,91 |
| b) Korkokulut | -1 484 160,99 | -1 467 733,08 |
| c) Muut kulut | -730 267,17 | -793 723,46 |

3. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)

2 012 751,39

4 849 053,65

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT**1.1.2022 - 31.12.2022****1.1.2021 - 31.12.2021****Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden nettotuotot**

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Kiinteistöjen vuokratuotot | 5 665 877,75 | 5 344 394,40 |
| Kiinteistöarvopapereiden vuokratuotot | 3 401 933,81 | 3 390 015,30 |
| Vastikkeet, kiinteistöt | -2 979 108,04 | -2 426 296,13 |
| Vastikkeet, kiinteistöarvopaperit | -860 914,95 | -847 429,73 |
| Luovutusvoitot | 494,72 | 99 384,06 |
| Luovutustappiot | -52 392,15 | -1 470 128,52 |
| Muut tuotot | 45 233,58 | -15 127,01 |
| Realisoitumattomat arvomuutokset, netto | -1 685 749,69 | 4 000 789,01 |
| Yhteensä | 3 535 375,03 | 8 075 601,38 |

Arvopapereiden nettotuotot:

| | | |
|--|-------------|-----------|
| Osakesidonnaiset erät | | |
| Luovutusvoitot | 0,00 | 0,00 |
| Luovutustappiot | 0,00 | 0,00 |
| Realisoitumattomat arvomuutokset, netto | 3 861,88 | -3 861,88 |
| Korkosidonnaiset erät | | |
| Luovutusvoitot | 0,00 | 0,00 |
| Luovutustappiot | -106 481,87 | 0,00 |
| Realisoitumattomat arvomuutokset, netto | 0,00 | 0,00 |
| Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät | | |
| Luovutusvoitot | 0,00 | 0,00 |
| Luovutustappiot | 0,00 | 0,00 |
| Realisoitumattomat arvomuutokset, netto | 0,00 | 0,00 |
| Yhteensä | -102 619,99 | -3 861,88 |

| | 1.1.2022 - 31.12.2022 | 1.1.2021 - 31.12.2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Johdannaissopimusten nettotuotot: | | |
| Osakesidonnaiset erät | | |
| Voitot | 0,00 | 0,00 |
| Tappiot | 0,00 | 0,00 |
| Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto | 0,00 | 0,00 |
| Korkosidonnaiset erät | | |
| Voitot | 37 144,64 | 0,00 |
| Tappiot | -373 476,73 | -119 099,47 |
| Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto | 2 019 587,00 | 223 495,00 |
| Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät | | |
| Voitot | 0,00 | 0,00 |
| Tappiot | 0,00 | 0,00 |
| Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto | 0,00 | 0,00 |
| Yhteensä | 1 683 254,91 | 104 395,53 |
| Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut brutto | | |
| Kiinteistöt | | |
| Käyvän arvon nousut | 0,00 | 4 000 789,01 |
| Käyvän arvon laskut | -1 685 749,69 | 0,00 |
| Osakesidonnaiset erät | | |
| Käyvän arvon nousut | 3 861,88 | 0,00 |
| Käyvän arvon laskut | 0,00 | -3 861,88 |
| Korkosidonnaiset erät | | |
| Käyvän arvon nousut | 2 019 587,00 | 223 495,00 |
| Käyvän arvon laskut | 0,00 | 0,00 |
| Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät | | |
| Käyvän arvon nousut | 0,00 | 0,00 |
| Käyvän arvon laskut | 0,00 | 0,00 |
| Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut | 0,00 | 0,00 |
| Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot | 0,00 | 0,00 |
| Säilytysyhteisölle maksetut palkkiot | 29 222,24 | 22 525,91 |
| Rahastoyhtiöille maksetut palkkiot | 1 861 415,02 | 1 827 445,53 |
| Tuottosidonnaiset palkkiot | 251 661,37 | 232 967,21 |
| Juoksevat kulut | | |
| Elite Vuokratuotto A | 2,63 % | 2,51 % |
| Elite Vuokratuotto C | 2,33 % | 2,21 % |
| Elite Vuokratuotto D | 1,93 % | 1,81 % |
| Elite Vuokratuotto E | 1,63 % | 1,51 % |

| TASE | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vastaavaa | | |
| 1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon | | |
| Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon | 21 293 265,55 | 17 970 287,19 |
| Arvopaperit markkina-arvoon | 53 765 514,64 | 43 463 708,42 |
| 2. Arvopaperit markkina-arvoon | 0,00 | 5 996 138,12 |
| 3. Muut saamiset | | |
| a) Johdannaissopimusten arvonnousut | 1 998 688,00 | 0,00 |
| b) Muut | 46 508 972,54 | 42 996 077,77 |
| 4. Siirtosaamiset | 4 143 748,17 | 2 865 037,55 |
| 5. Rahat ja pankkisaamiset | 10 185 360,46 | 10 597 997,49 |
| Vastaavaa yhteensä | 137 895 549,36 | 123 889 246,54 |
| Vastattavaa | | |
| A RAHASTON ARVO | | |
| 1. Rahaston arvo | 88 330 205,97 | 82 399 407,02 |
| B VIERAS PÄÄOMA | | |
| 1. Pitkäaikainen velka | 44 790 094,58 | 37 634 461,00 |
| 2. Ostovelat | 64 163,85 | 122 982,29 |
| 3. Velat saman konsernin yrityksille | 4 372 365,87 | 3 016 868,07 |
| 4. Muut velat | | |
| a) Johdannaissopimusten arvonalennukset | 0,00 | 20 899,00 |
| b) Muut | 306 522,44 | 443 338,75 |
| 5. Siirtovelat | 32 196,65 | 251 290,41 |
| Vastattavaa yhteensä | 137 895 549,36 | 123 889 246,54 |

TASEEN LIITETIEDOT

| | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Rahaston arvo 1.1. | 82 399 407,02 | 66 864 863,04 |
| Rahasto-osuuksien merkinnät | 11 929 648,86 | 15 905 349,13 |
| Rahasto-osuuksien lunastukset | -3 397 012,66 | -1 519 009,35 |
| Tuotonjako | -4 614 588,64 | -3 700 849,45 |
| Tilikauden voitto/tappio | 2 012 751,39 | 4 849 053,65 |
| Rahaston arvo 31.12. | 88 330 205,97 | 82 399 407,02 |

Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.2022

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Tuotto-osuuksien osuus rahaston arvosta | 88 330 205,97 | 82 399 407,02 |
| Tilikauden voitto | 2 012 751,39 | 4 849 053,65 |
| Arvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset, netto | -3 861,88 | 3 861,88 |
| Johdannaisten realisoitumattomat arvomuutokset, netto | -2 019 587,00 | -223 495,00 |
| Kiinteistöjen realisoitumattomat arvomuutokset, netto | 1 685 749,68 | -4 000 789,01 |
| Realisoitunut tulos | 1 675 052,19 | 628 631,52 |
| Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75 %) | 1 256 289,14 | 471 473,64 |

RAHASTON VARAT

Sijoitukset

| Markkina-arvo ja sen muutos EUR | | | | |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|--------------------------|
| Kiinteistöomaisuus | 31.12.2021 | 31.12.2022 | Muutos 2022 | Osuus rahaston arvosta % |
| Toimisto | 31 290 000,00 | 30 500 000,00 | -790 000,00 | 34,36% |
| Liike | 24 850 000,00 | 26 730 000,00 | 1 880 000,00 | 30,11% |
| Logistiikka | 14 320 000,00 | 14 800 000,00 | 480 000,00 | 16,67% |
| Muu | 58 772 537,50 | 61 202 000,00 | 2 429 462,50 | 68,95% |
| Yhteensä | 129 232 537,50 | 133 232 000,00 | | 150,10% |

Arvopaperit

| Markkina-arvo EUR Osuudet | Lukumäärä (kpl)/ Nimellisarvo (EUR) | Kurssi (EUR)/ Kurssi (%) | Markkina-arvo (EUR)/ Arvonmuutos (EUR) | Osuus rahaston arvosta % |
|---------------------------------|--|-----------------------------|---|--------------------------|
| Rahastolla ei ole arvopapereita | | | 0,00 | 0,00% |

| Vakioidut johdannaissopimukset Korkojohdannaiset | Lukumäärä (kpl)/ Nimellisarvo (EUR) | Kurssi (EUR)/ Kurssi (%) | Markkina-arvo (EUR)/ Arvonmuutos (EUR) | Osuus rahaston arvosta % |
|---|--|-----------------------------|---|--------------------------|
| Koronvaihtosopimus | 978 750,00 | 3 350,00 | 3 350,00 | 0,00% |
| Koronvaihtosopimus | 924 750,00 | 3 166,00 | 3 166,00 | 0,00% |
| Koronvaihtosopimus | 2 957 250,00 | 18 789,00 | 18 789,00 | 0,02% |
| Koronvaihtosopimus | 4 657 500,00 | 331 154,00 | 331 154,00 | 0,37% |
| Koronvaihtosopimus | 965 250,00 | 86 345,64 | 86 345,64 | 0,10% |
| Koronvaihtosopimus | 2 261 250,00 | 204 881,28 | 204 881,28 | 0,23% |
| Koronvaihtosopimus | 3 718 182,00 | 274 444,00 | 274 444,00 | 0,31% |
| Koronvaihtosopimus | 4 860 750,00 | 296 179,00 | 296 179,00 | 0,33% |
| Koronvaihtosopimus | 1 184 783,00 | 60 524,00 | 60 524,00 | 0,07% |
| Koronvaihtosopimus | 2 489 535,00 | 28 906,00 | 28 906,00 | 0,03% |
| Koronvaihtosopimus | 1 920 000,00 | 2 426,00 | 2 426,00 | 0,00% |

Vieras pääoma

| | | | | |
|-------------|--|--|----------------|--------|
| Pankkilaina | | | -44 790 094,58 | -50,5% |
|-------------|--|--|----------------|--------|

Muut erät

| | | | | |
|---------------------------------------|--|--|---------------|---------|
| Kassa sekä muut varat ja velat, netto | | | 56 751 355,36 | 63,94 % |
|---------------------------------------|--|--|---------------|---------|

ARVONLASKENNASSA HUOMIOITAVAT ERÄT

Keskeisimmät rahaston arvoon vaikuttavat erot kirjanpidon ja arvonnaskennan välillä, liittyvät kiinteistökohteiden hankintamenojen käsittelyyn. Rahaston sääntöjen mukaan hankintamenojen vaikutus rahaston arvoon jaksottuu rahaston arvoa pienentävänä tekijänä viiden vuoden ajanjaksolle kiinteistökohteen hankinta-ajankohdasta. Kirjanpidossa sovellettavan periaatteen mukaan kiinteistöihin liittyvät hankintakustannukset luetaan osaksi kiinteistön hankintamenoa hankinta-ajankohdasta ja hankintameno huomioidaan kokonaisuudessaan kohteiden hankintameno ja käyvän arvon väliseen arvostuseron määrittelyssä.

Q1 2021 alkaen uusien investointien varainsiirtovero ja DD-kulut jaksotetaan viidelle vuodelle.

Arvonnaskennassa huomioidaan seuraavat erät arvoa nostavina:

| | | | | |
|----------------------------|--|--|-------------------|--------|
| Varainsiirtoverojaksotus | | | 305 756,13 | |
| Transaktiokulujen jaksotus | | | <u>126 103,29</u> | |
| Jaksotus yhteensä | | | 431 859,42 | 0,49 % |

Liikkeeseen lasketut rahasto-osuudet

| Osuussarja | Osuuksien lukumäärä | Osuuden arvo (EUR) | Markkina-arvo (EUR) | Osuus rahaston arvosta % |
|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|
| Elite Vuokratuotto A | 528 987,95116 | 96,20967 | 50 893 756,22 | 57,34 % |
| Elite Vuokratuotto C | 192 532,66116 | 99,18068 | 19 095 520,26 | 21,51 % |
| Elite Vuokratuotto D | 176 317,37065 | 103,19331 | 18 194 773,09 | 20,50 % |
| Elite Vuokratuotto E | 5 168,90165 | 111,82630 | 578 019,15 | 0,65 % |

| | | | |
|---------------------------------------|--|----------------------|-----------------|
| Rahaston arvo (EUR) 31.12.2022 | | 88 762 068,71 | 100,00 % |
| Rahaston arvo (EUR) 31.12.2021 | | 82 669 716,05 | |
| Rahaston arvo (EUR) 31.12.2020 | | 66 864 863,04 | |

Vakuudet ja vastuusitoumukset (EUR)

| | 2022 |
|--|-------------|
| Rahoituslaitoslainat joista annettu vakuus | -44 790 095 |
| Pantattu kiinteistöomaisuus | 113 660 000 |
| Pantatut pankkitilit ja vuokrasaamiset | 2 053 839 |
| Annetut kiinnitykset liittyen pantattuun kiinteistöomaisuuteen | 43 979 700 |
| Annetut kiinnitykset kaupungit | 0 |
| Vapaat kiinnitykset | 0 |

Rahastoon 2022 aikana hankitut kohteet

| Käyttötarkoitus | Vuokra-ala m² | Rahaston omistus % | Velaton kauppahinta EUR |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Kiinteistö Oy Kevätportin tuki | 480 | 100 % | 1 504 200 |
| Kiinteistö Oy Kevätportti | 750 | 100 % | 1 679 000 |
| Kiinteistö Oy Niittyleinikki 5-7 | 550 | 100 % | 1 416 800 |
| Kiinteistö Oy Sammon Market | 670 | 100 % | 1 800 000 |
| Kiinteistö Oy Sammon Parkki | 3 autopaikkaa | 13 % | 39 000 |
| Yhteensä | | | 6 439 000 |

Rahastosta 2022 aikana myydyt kohteet

| Käyttötarkoitus | Vuokra-ala m² | Rahaston omistus % | Velaton kauppahinta EUR |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Asunto Oy Olarinkallio | 52 | 3 % | 259 000 |
| Asunto Oy Porvoon Viikinkitie | 142,5 | 3 % | 222 945 |
| Yhteensä | | | 481 945 |

TULOSLASKELMA**1.1.2022-31.12.2022****1.1.2021-31.12.2021**

| 1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET | Konserni | Konserni |
|---|---------------------|---------------------|
| a) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot | 5 550 159,12 | 9 599 671,19 |
| b) Johdannaissopimusten nettotuotot | 1 576 773,04 | 104 395,53 |
| c) Korkotuotot | 11 120,58 | -1 795,31 |
| 2. KULUT | | |
| a) Palkkiokulut | | |
| aa) Rahastoyhtiöille | -2 113 076,39 | -2 060 412,74 |
| ab) Säilytysyhtiöille | -29 222,24 | -22 525,91 |
| b) Korkokulut | -1 497 859,47 | -1 414 630,22 |
| c) Muut kulut | -1 508 904,78 | -1 358 471,94 |
| 3. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) | 1 988 989,86 | 4 846 230,60 |

TASE**1.1.2022-31.12.2022****1.1.2021-31.12.2021**

| Vastaavaa | Konserni | Konserni |
|--|-----------------|-----------------|
| 1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon | 66 773 806,82 | 59 927 554,97 |
| 2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon | 53 766 392,64 | 43 464 586,42 |
| 3. Arvopaperit markkina-arvoon | 0,00 | 5 996 138,12 |
| 4. Muut saamiset | 3 611 506,07 | 1 310 179,42 |
| 5. Rahat ja pankkisaamiset | 10 449 396,85 | 10 693 861,44 |
| Vastaavaa yhteensä | 134 601 102,38 | 121 392 320,37 |
| Vastattavaa | Konserni | Konserni |
| A RAHASTON ARVO | | |
| 1. Rahaston arvo | 88 365 145,35 | 82 465 192,21 |
| B VIERAS PÄÄOMA | | |
| 1. Pitkäaikainen velka | 44 790 094,58 | 37 634 461,00 |
| 2. Ostovelat | 600 716,28 | 211 582,75 |
| 3. Muut velat | 745 197,20 | 785 393,52 |
| 4. Siirtovelat | 99 948,97 | 295 690,89 |
| Vastattavaa yhteensä | 134 601 102,38 | 121 392 320,37 |

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1.1.2022-31.12.2022

1.1.2021-31.12.2021

| Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopaperien nettotuotot | Konserni | Konserni |
|---|---------------|---------------|
| Vuokratuotot | 9 168 881,19 | 8 769 653,03 |
| Vastikkeet | | |
| Poistot ja arvonalentumiset | -98 624,26 | -193 486,60 |
| Kiinteistöjen hoitokulut | -1 827 684,28 | -1 591 412,78 |
| Myyntivoitot ja -tappiot, netto | -6 663,85 | -1 385 871,47 |
| Realisoitumattomat arvomuutokset, netto | -1 685 749,68 | 4 000 789,01 |
| Yhteensä | 5 550 159,12 | 9 599 671,19 |

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt

| Emoyhtiö | Kotimaa | Kotipaikka | Y-tunnus |
|---|---------|------------|------------------|
| Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto | Suomi | Helsinki | 2772021-9 |
| Tytäryhtiöt | Kotimaa | Kotipaikka | Omistusosuus (%) |
| Kiinteistö Oy Kuriirinmuuri | Suomi | Vantaa | 100 |
| Kiinteistö Oy Turun Länsikulma | Suomi | Helsinki | 100 |
| Kiinteistö Oy Lehmon Loiste | Suomi | Helsinki | 100 |
| Kiinteistö Oy Jyväskylän Asemakatu 3 | Suomi | Helsinki | 100 |
| Kiinteistö Oy Tapiolankynnys | Suomi | Espoo | 100 |
| Kiinteistö Oy Kuopion Portti A1 | Suomi | Kuopio | 100 |
| Kiinteistö Oy Kuopion Portin Pysäköinti | Suomi | Kuopio | 87,3 |
| Kiinteistö Oy Munkki | Suomi | Helsinki | 100 |
| Kiinteistö Oy Kiitorata | Suomi | Helsinki | 100 |
| Kiinteistö Oy Espoon Länsiväylänsivu | Suomi | Helsinki | 100 |
| Kiinteistö Oy Kevätportin tuki | Suomi | Helsinki | 100 |
| Kiinteistö Oy Kevätportti | Suomi | Helsinki | 100 |
| Kiinteistö Oy Niittyleinikki 5-7 | Suomi | Helsinki | 100 |
| Kiinteistö Oy Sammon Market | Suomi | Helsinki | 100 |

Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto

Tilinpäätös 1.1 - 31.12.2022

ALLEKIRJOITUKSET

Helsinki 30.3.2023

Evli-Rahastoyhtiö Oy

Maunu Lehtimäki
Hallituksen puheenjohtaja

Outi Helenius
Hallituksen jäsen

Lea Keinänen
Hallituksen jäsen

Janne Lassila
Hallituksen jäsen

Juho Mikola
Hallituksen jäsen

Petri Olkinuora
Hallituksen jäsen

Kim Pessala
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki ____/____ 2023

PricewaterhouseCoopers Oy
Jukka Paunonen
KHT

Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

31.12.2022

KIRJANPITOKIRJAT

| | |
|-----------------|-------------------|
| Myyntireskontra | Sähköinen arkisto |
| Ostoreskontra | Sähköinen arkisto |
| Päiväkirja | Sähköinen arkisto |
| Pääkirja | Sähköinen arkisto |
| Tase-erittely | Sähköinen arkisto |
| Tilinpäätös | Erikseen sidottu |

Accountor Finago -ohjelmisto kokonaisratkaisuna sisältää kirjanpidon, sähköisen pankkiyhteyden, ostoreskontran ja myyntireskontran lähetys- ja vastaanotto-ominaisuudet sekä arkistoinnin. Paperilla oleva lasku on skannattu, säilytetään vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.

TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

| Laji | Säilyttämistapa |
|----------------------------|-------------------|
| Muistiot | Sähköinen arkisto |
| Myyntilaskut | Sähköinen arkisto |
| Ostolaskut | Sähköinen arkisto |
| Tiliotteet, maksutositteet | Sähköinen arkisto |