

# EVLI

## Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt

Puolivuosisikatsaus 30.6.2023

## Toiminta katsauskaudella

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt (aiemmin Elite Alfred Berg Logistiikkakiinteistöt Erikoissijoitusrahasto) sijoittaa pääomiaan suomalaisiin logistiikka-, pienteollisuus-, teknisen tukkukaupan, autoalan palveluiden ja tilaa vievän kaupan kiinteistöihin, jotka sijaitsevat pääasiassa Suomen 30 suurimmassa kaupungissa tai kaupunkiseudulla. Rahaston tavoitteena on hankkia sijoitusstrategian mukaisia kohteita, joissa vuokrasopimukset ovat ostohetkellä keskimäärin 5 vuotta ja joiden vuokralaiset ovat taloudellisesti vahvoja yrityksiä. Tämä mahdollistaa sijoittajalle vuotuista kassavirrasta saatua tuottoa sekä kiinteistöjen arvonnousuun perustuvaa tuottoa.

Rahasto aloitti toimintansa vuoden 2022 huhtikuussa ja toteutti ensimmäisen sijoituksensa vuoden 2022 kesäkuussa. Vuoden 2023 ensimmäisen kvartaalin aikana rahasto teki toisen sijoituksensa. Rahasto hankki Oulussa sijaitsevan liikekiinteistön, jonka vuokralainen keskittyy moottoriajoneuvojen myyntiin, varastointiin sekä huoltoon. Kauppa toteutettiin sale-and-lease-back -järjestelyinä ja kaupan yhteydessä solmittiin pitkä vuokrasopimus tiloissa jo toimineen käyttäjän kanssa. Kohde sijaitsee Oulun Vasaraperän liikealueella ja on pinta-alaltaan 3 276 m<sup>2</sup>.

Rahasto neuvottelee aktiivisesti seuraavista kohteista. Rahaston perustamisen jälkeen havaittavissa ollut kiinteistömarkkinan hiljentyminen on tuonut hieman hitautta uusien kohteiden hankkimiseen. Kohteita on ollut vähemmän tarjolla ja myyjän ja ostajan hintanäkemyksissä on ollut eroavaisuutta. Kesän jälkeen kohteiden tarjonnassa on ollut kuitenkin pientä piristymistä. Heinä- ja elokuun ajan suurin osa rahaston käteisistä on ollut sijoitettuna pankin määräaikaistalletukseen, josta realisoituu rahastolle korkotuottoja.

Rahaston kokonaisarvo 30.6.2023 on 21,7 miljoonaa euroa. Rahaston sijoitusomistuksen arvo on 8,1 miljoonaa euroa. Rahastolla on vapaita, sijoitettavia varoja vielä noin 10 miljoonaa euroa.

Rahastossa ei ole tällä hetkellä lainarahoitusta. Rahoituksen neuvottelua suunnitellaan rahaston sijoitettua jäljellä olevat, sijoitettavissa olevat varat. Vieraan pääoman ja kiinteistöjen arvon tavoiteltu suhde (LTV) on 40 %. Tällöin rahasto käyttää tavanomaisia korkojohdannaisia suojautuakseen vieraan pääoman korkoriskiltä. Hallinnointiyhtiön edustajat ovat tarvittaessa käyttäneet sijoituksiin perustuvaa äänioikeutta rahaston kokonaan tai osittain omistamien kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiökokouksissa sekä tarvittaessa toimineet myös yhtiöiden hallitusten jäseninä.

Rahasto toteuttaa ensimmäisen tuotonmaksun ensimmäisen kokonaisen toimintavuoden jälkeen keväällä 2024.

## Evli Logistiikkakiinteistöt 30.6.2023

### Rahaston perustiedot

Rahastotyyppi	Kiinteistörahasto
Toiminta alkanut	29.4.2022
Salkunhoitaja	Evli-Rahastoyhtiö Oy

Osuussarjat	A	B	C	D
Bloomberg	ELBLEAE FH	ELBLEBE FH	ELBLECE FH	ELBLEDE FH
ISIN	F4000518592	F4000518600	F4000518618	F4000518626
Merkintäpalkkio	2,00 %	1,50 %	1,00 %	0,00 %
Lunastuspalkkio	0-3,00 %	0-3,00 %	0-3,00 %	0-3,00 %
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio	1,50 %	1,20 %	0,90 %	0,80 %
Tuottosidonnainen palkkio *	20,00 %	20,00 %	20,00 %	20,00 %
Vertailutuotto			7 %:n kiinteä vuosituotto	

\* vertailutuoton ylittävistä tuotosta (kts. rahastoselite)

### Sijoitusten jakauma

	%
Toimistokiinteistöt	0,00 %
Kiinteistösijoitukset	37,38 %
Asuntosijoitukset	0,00 %
Johdannaissopimukset	0,00 %
Vieras pääoma	0,00 %
Käteinen ja muut varat	62,62 %

Tuotto	A	B	C	D
3 kuukautta	0,01 %	0,08 %	0,16 %	0,18 %
6 kuukautta	2,18 %	2,32 %	2,46 %	2,50 %
1 vuosi	0,62 %	0,91 %	1,20 %	1,29 %
3 vuotta	-	-	-	-
5 vuotta	-	-	-	-
Toiminnan alusta	1,37 %	1,71 %	2,06 %	2,17 %

### Rahaston tunnusluvut

	Rahasto
Rahaston koko (NAV, EUR)	21 672 188,88
Rahaston koko sis. vieraspääoma (GAV, EUR)	21 672 188,88

### Rahasto-osuuksien tunnusluvut

	A	B	C	D
Osuuksien lukumäärä	85 255,34572	76 893,05270	24 620,33101	26 387,94764
Osuuden arvo	101,37107	101,71315	102,05611	102,17064
Hallinnointipalkkio (sis. säilytyspalkkion, % p.a.)	1,50 %	1,20 %	0,90 %	0,80 %
Kohderahastojen palkkiot (arvio, % p.a.)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Juoksevat kulut (% p.a.) **	1,80 %	1,50 %	1,20 %	1,10 %

\*\* 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.

### Lisätietoa palkkioista

Rahaston kaupankäyntikulut ajanjaksolta (EUR)	0,00
Rahastoyhtiön lähipiiriin kuuluvalla sijoituspalveluyritykselle maksetut välityspalkkiot (EUR)	0,00

*Rahastoyhtiölle ja säilytysyhteisölle maksetut palkkiot eivät sisällä rahaston sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten kuluja.*

## Sijoitukset 30.6.2023

Kiinteistösijoitukset	Osoite	Paikkakunta	Rahaston omistusosuus	Pinta-ala m <sup>2</sup>
Kiinteistö Oy Oulun Cramola	Takalaanilantie 11-13	Oulu	100,00 %	2 447
Kiinteistö Oy Oulun Vasaratie 2	Vasaratie 2	Oulu	100,00 %	3 276
<b>Yhteensä</b>				<b>5 723</b>

Kiinteistö- ja asuntosijoitusten segmentointi	Markkina-arvo/ Arvonmuutos, EUR	% rahaston arvosta
Toimistokiinteistöt		0,00 %
Liikekiinteistöt	8 100 000,00	37,38 %
Asuinhuoneistot		0,00 %
<b>Yhteensä</b>	<b>8 100 000,00</b>	<b>37,38 %</b>

Vieras pääoma	Kpl/nimellisarvo, EUR	Kurssi EUR/%	Markkina-arvo/ Arvonmuutos, EUR	% rahaston arvosta
Pankkilaina	1	0,00	0,00	0,00 %
<b>Yhteensä</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>

<b>Kassa ja muut varat netto</b>	<b>13 572 188,88</b>	<b>62,62 %</b>
<b>Rahasto yhteensä</b>	<b>21 672 188,88</b>	<b>100 %</b>