

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II

Puolivuosisikatsaus 30.6.2023

EVLI

Toiminta katsauskaudella

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II (aiemmin Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto) sijoittaa 25 - 50 % pääomistaan vuokra-asuntoihin pääosin pääkaupunkiseudulla ja 50 - 75 % kohtuullisen vähäriskisiin toimitilakohteisiin huolellisesti valituissa kasvukeskuksissa. Tavoitteena on tarjota sijoittajalle vuotuista kassavirtaan perustuvaa tuottoa sekä kiinteistöjen arvonnousuun perustuvaa tuottoa.

Suomen kiinteistömarkkinoiden toimintaympäristössä on ollut isoja muutoksia viimeisen puolentoista vuoden aikana: Ukrainan kriisi, yleinen korkotason nousu, inflaatio, hoitokulujen nousu sekä transaktiomarkkinan hiljeneminen. Vuokralaismarkkinoiden kysyntä on ollut kuitenkin aktiivista ja kohteidemme käyttöasteet ovat pysyneet hyvällä tasolla. Kohteiden arvostukset ovat peilanneet markkinaa ja rahaston kohteissa on ollut katsauskaudella negatiivista arvonnousta. Varsinainen alla oleva kiinteistöliiketoiminta ei ole kuitenkaan kokenut olennaisia muutoksia.

Rahasto ei ole ostanut tai myynyt kohteita katsauskauden aikana ja rahaston varat ovat tällä hetkellä tehokkaasti investoituina. Rahasto on keskittynyt vuoden 2023 alkupuoliskolla olemassa olevien kohteidensa optimoimiseen ja kassavirran vahvistamiseen.

Rahaston kokonaisarvo 30.6.2023 on 141,5 miljoonaa euroa ja sijoitusvarallisuuden arvo on 130,3 miljoonaa.

Rahaston vieraan pääoman määrä katsauskauden päättyessä on noin 57,2 miljoonaa euroa. Vieraan pääoman ja kiinteistöjen arvon suhde (LTV) on 43,9 %. Rahasto käyttää edelleen tavanomaisia korkojohdannaisia suojautuakseen vieraan pääoman korkoriskiltä. Hallinnointiyhtiön edustajat ovat tarvittaessa käyttäneet sijoituksiin perustuvaa äänioikeutta rahaston kokonaan tai osittain omistamien asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden yhtiökokouksissa sekä tarvittaessa toimineet myös yhtiöiden hallistusten jäseninä.

Rahasto maksoi toukokuussa vuoden 2022 tulokseen perustuvan tuotonmaksun, jonka määrä oli 1,4 euroa osuutta kohden. Rahasto-osuuden arvossa, joka perustuu 30.6.2023 arvonnaskentaan, on huomioitu tämä tuotonmaksu osuuden arvoa pienentävänä.

Evli Vuokratuotto II 30.6.2023

Rahaston perustiedot

Rahastotyyppi	Kiinteistörahasto
Toiminta alkanut	30.9.2016
Salkunhoitaja	Evli-Rahastoyhtiö Oy

Osuussarjat	A	C	D	E
Bloomberg	ELRENYA FH	ELRENYB FH	ELRENYC FH	ELRENYE FH
ISIN	FI4000215983	FI4000215991	FI4000218003	FI4000260930
Merkintäpalkkio	2,00 %	1,00 %	0,00 %	0,00 %
Lunastuspalkkio	0-3,00 %	0-3,00 %	0-3,00 %	0-3,00 %
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio	1,50 %	1,20 %	0,80 %	0,50 %
Tuottosidonnainen palkkio *	20,00 %	20,00 %	20,00 %	20,00 %
Vertailutuotto			6 %:n kiinteä vuosituotto	

* vertailutuoton ylittävistä tuotosta (kts. rahastoeseite)

Sijoitusten jakauma

	%
Toimistokiinteistöt	36,05 %
Kiinteistösijoitukset	58,23 %
Asuntosijoitukset	60,33 %
Johdannaissopimukset	2,30 %
Vieras pääoma	-67,83 %
Käteinen ja muut varat	10,91 %

Tuotto	A	C	D	E
3 kuukautta	-1,80 %	-1,67 %	-1,51 %	-1,38 %
6 kuukautta	-3,42 %	-3,18 %	-2,85 %	-2,61 %
1 vuosi	-4,72 %	-4,27 %	-3,67 %	-3,22 %
3 vuotta	-3,39 %	-1,93 %	0,01 %	1,49 %
5 vuotta	-4,05 %	-1,63 %	1,62 %	4,34 %
Toiminnan alusta	-7,08 %	-3,97 %	0,25 %	8,90 %

* Alusta 24.5.2017

Rahaston tunnusluvut

	Rahasto
Rahaston koko (NAV, EUR)	84 316 687,00
Rahaston koko sis. vieraspääoma (GAV, EUR)	141 508 491,81

Rahasto-osuuksien tunnusluvut

	A	C	D	E
Osuuksien lukumäärä	516 087,09390	189 049,81937	176 011,53135	5 168,90165
Osuuden arvo	92,92000	96,02911	100,24723	108,90479
Hallinnointipalkkio (sis. säilytyspalkkion, % p.a.)	1,50 %	1,20 %	0,80 %	0,50 %
Kohderahastojen palkkiot (arvio, % p.a.)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Juoksevat kulut (% p.a.) **	2,63 %	2,33 %	1,93 %	1,63 %

** 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 m2
Kiinteistö Oy Kiitorata	Kiitoradantie 1	Vantaa	100,00 %	5 363
Kiinteistö Oy Kuriirinmuuri	Vernissankatu 1	Vantaa	100,00 %	5 005
Kiinteistö Oy Munkki	Asentajantie 1	Kirkkonummi	100,00 %	1 963
Kiinteistö Oy Espoon Länsiväylänsivu	Sillankorva 15	Espoo	100,00 %	3 597
Kiinteistö Oy Jyväskylän Asemakatu	Asemakatu 3	Jyväskylä	100,00 %	188
Kiinteistö Oy Lehmon Loiste	Peltolantie 2	Kontiolahti	100,00 %	1 671
Kiinteistö Oy Tapiolankynny	Tunnelitie 4	Kauniainen	100,00 %	1 351
Kiinteistö Oy Turun Länsikulma	Villarinkatu 10	Turku	100,00 %	2 644
Kiinteistö Oy Kuopion Portti A1	Puutarhakatu 3	Kuopio	100,00 %	3 445
Kiinteistö Oy Rovaniemen Kevätportti 4	Kevätportti 4a	Rovaniemi	100,00 %	750
Kiinteistö Oy Rovaniemen Kevätportin tuki	Kevätportti 4b	Rovaniemi	100,00 %	480
Kiinteistö Oy Itäportintie 4	Itäportintie 4-6	Hämeenlinna	100,00 %	2 358
Kiinteistö Oy Rovaniemen Niittyleinikki 5-7	Niittyleinikki 5-7	Rovaniemi	100,00 %	550
Kiinteistö Oy Sammon Market	Sammonkatu 14A	Kajaani	100,00 %	670
Yhteensä				30 035

Koy Kuopion Portin Pysäköinti Puutarhakatu 15 Kuopio 87,30 % 463 pysäköintipaikkaa

Muut arvopaperit	Osoite	Paikkakunta	Rahaston omistusosuus	Pinta-ala m2
Asunto Oy Alppilan-Aho	Viipurinkatu 1	Helsinki	3,00 %	471
Asunto Oy Bulevardi 10	Bulevardi 10	Helsinki	24,80 %	1 264
Asunto Oy Espoon Kummelivuorentie	Kummelivuorentie 8	Espoo	46,49 %	1 328
Asunto Oy Espoon Kuusama	Haikaranportti 4	Espoo	41,30 %	1 097
Asunto Oy Espoon Lintukartano	Sininärhentie 3	Espoo	2,80 %	100
Asunto Oy Espoon Loisto	Linjaljoistonkatu 3	Espoo	18,22 %	501
Asunto Oy Espoon Silva	Piispanpiha 3	Espoo	2,50 %	170
Asunto Oy Espoon Välke	Paapuuri 4	Espoo	23,10 %	392
Asunto Oy Gyldenintie 6	Gyldenintie 6	Helsinki	17,80 %	514
Asunto Oy Helsingin Jungmanni	Nahkahousutie 1	Helsinki	2,20 %	105
Asunto Oy Helsingin Kahvitauko	Kahvipavunkuja 2	Helsinki	11,83 %	430
Asunto Oy Helsingin Valokehrä	Sulkaopku 9	Helsinki	8,86 %	503
Asunto Oy Kauniaisten Kreivi	Ullanmäentie 10	Kauniainen	39,21 %	1 218
Asunto Oy Kirkkonummen Asemaheikki	Limnellinpiha 3	Kirkkonummi	27,50 %	449
Asunto Oy Kirkkonummen Keskustaheikki	Limnellinpiha 5	Kirkkonummi	3,80 %	67
Asunto Oy Kirkkonummen Kulta	Vernerintie 10	Kirkkonummi	12,64 %	164
Asunto Oy Kirkkonummen Ravalsintienhovi	Ravalsintie 18	Kirkkonummi	31,30 %	219
Asunto Oy Lahden Pikku-Kärpäset	Päivärinteenkatu 19	Lahti	5,60 %	76
Asunto Oy Lahden Uusi-Kärpänen	Päivärinteenkatu 17-19	Lahti	11,50 %	69
Asunto Oy Mariankatu 15	Mariankatu 15	Helsinki	8,67 %	240
Asunto Oy Masalantähti	Vernerintie 1	Kirkkonummi	12,40 %	226
Asunto Oy Nurmijärven Aliolli	Aliollintie 3	Nurmijärvi	59,40 %	482
Asunto Oy Nurmijärven Vehnäntähti	Kaurapellontie 4	Nurmijärvi	28,74 %	405
Asunto Oy Porvoon Viikinkitie 5	Viikinkitie 3-5	Porvoo	28,70 %	1 174
Asunto Oy Sture	Sammatintie 2	Helsinki	7,43 %	450
Asunto Oy Tampereen Härmälänrannan Satamawouti	Viimankatu 1	Tampere	6,60 %	63
Asunto Oy Tornannurkka	Rykmentinkatu 11	Lahti	9,10 %	120
Asunto Oy Vantaan Karpalo	Kaskelantie 5	Vantaa	10,69 %	254
Asunto Oy Vantaan Koukku	Perintötie 1	Vantaa	31,73 %	595
Asunto Oy Vantaan Loiste	Talvikkitie 7	Vantaa	37,77 %	1 191
Asunto Oy Vantaan Lumikvartsi	Safiirikuja 15	Vantaa	23,36 %	416
Yhteensä				14 749

Kiinteistö- ja asuntosijoitusten segmentointi	Markkina-arvo/ arvonnmuutos, EUR	% rahaston arvosta
Toimistokiinteistöt	30 400 000,00	36,05 %
Liikekiinteistöt	49 100 000,00	58,23 %
Asuinhuoneistot	50 867 780,00	60,33 %
Yhteensä	130 367 780,00	154,62 %

Sijoitukset 30.6.2023

Vakioimattomat johdannaissopimukset

<u>Korkojohdannaiset</u> <u>Terminisopimukset</u>	Kpl/nimellisarvo, EUR	Markkina-arvo/ arvonmuutos, EUR	% rahaston arvosta
Koronvaihtosopimus	1	20 885,00	0,02 %
Koronvaihtosopimus	1	309 193,00	0,37 %
Koronvaihtosopimus	1	81 179,00	0,10 %
Koronvaihtosopimus	1	191 645,00	0,23 %
Koronvaihtosopimus	1	269 582,00	0,32 %
Koronvaihtosopimus	1	304 649,00	0,36 %
Koronvaihtosopimus	1	62 196,00	0,07 %
Korkokattosopimus	1	44 178,00	0,05 %
Korkokattosopimus	1	16 609,00	0,02 %
Korkokattosopimus	1	166 015,00	0,20 %
Korkokattosopimus	1	394 194,00	0,47 %
Korkokattosopimus	1	81 659,00	0,10 %
Yhteensä		1 941 984,00	2,30 %

<u>Vieraspääoma</u>	Kpl/nimellisarvo, EUR	Kurssi EUR/%	Markkina-arvo/ arvonmuutos, EUR	% rahaston arvosta
Pankkilaina	1	-44 790 094,58	-44 790 094,58	-53,12 %
Pankkilaina	1	-12 401 710,23	-12 401 710,23	-14,71 %
Yhteensä			-57 191 804,81	-67,83 %

Kassa ja muut varat netto		9 198 727,81	10,91 %
----------------------------------	--	---------------------	----------------

Rahasto yhteensä		84 316 687,00	100,00 %
-------------------------	--	----------------------	-----------------