



## Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt

Kuukausiraportti - kesäkuu 2019

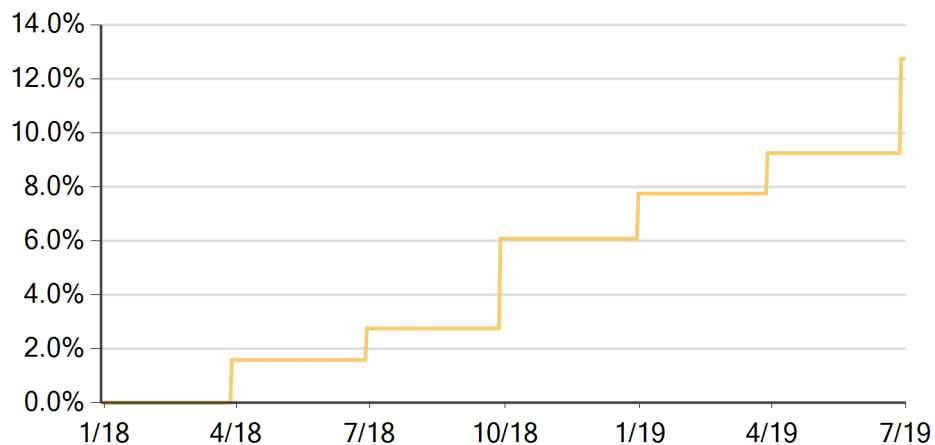
30.06.2019



Tämä raportti on tarkoitettu vain sijoitustoiminnan seuraamiseen ja vastaanottajan yksityiseen käyttöön. Tiedot perustuvat julkaisun kirjoittamisaikaan saatavilla olleisiin tietoihin. Titanium Sijoituspalvelut Oy pidättää oikeuden korjata tässä raportissa mahdollisesti olevat virheet. Titanium Sijoituspalvelut Oy ei ota vastuuta eikä sen voida katsoa olevan vastuussa tässä raportissa esitetyistä tiedoista. Titanium Sijoituspalvelut Oy:n ei myöskään voida katsoa olevan millään tavalla vastuussa tässä raportissa olevien tietojen käytöstä aiheutuneista seurauksista. Raportissa olevat tiedot eivät muodosta arvopaperimarkkinalain mukaista sijoitussuosittelua tai -tutkimusta, eikä niitä ole tarkoitettu yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä rahoitusinstrumentteja. Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Rahaston arvo voi nousta tai laskea. Asiakkaan tulee aina ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustua rahaston ominaisuuksiin, kuluihin ja riskeihin, jotka ilmenevät avaintietoesitteestä ja rahasto-esitteestä, jotka ovat saatavilla osoitteesta [www.titanium.fi](http://www.titanium.fi).

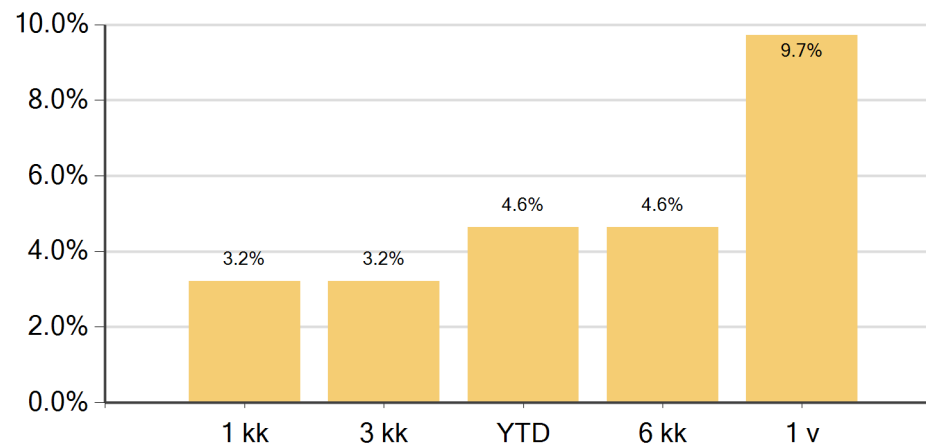
Rahaston arvonkehitys (%) <sup>1</sup>

12.75%



Kansainväliset kiinteistöt

Rahaston periodituotot (%) <sup>1 2</sup>

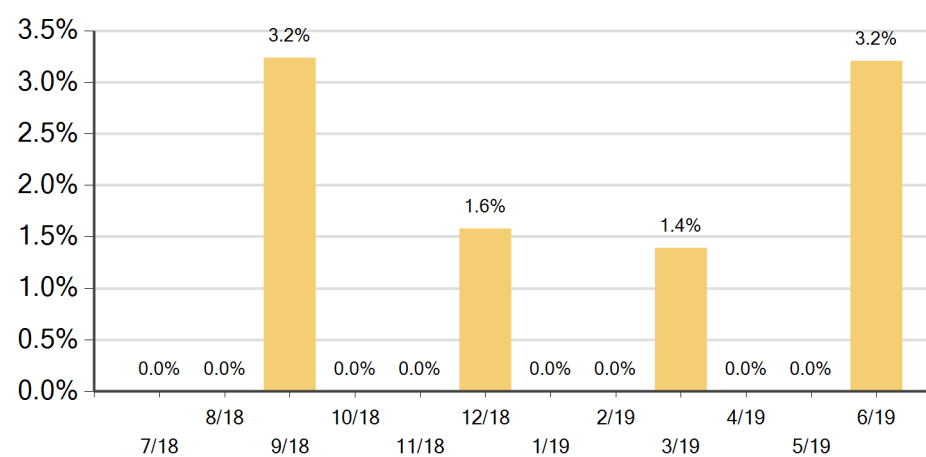


Kansainväliset kiinteistöt

Rahaston kuukausituotot (%) <sup>1</sup>

Rahasto	tam	hel	maa	huh	tou	kes	hei	elo	syy	lok	mar	jou	YTD
2019			1.39			3.20							4.64
2018			1.58			1.15			3.23			1.58	7.75

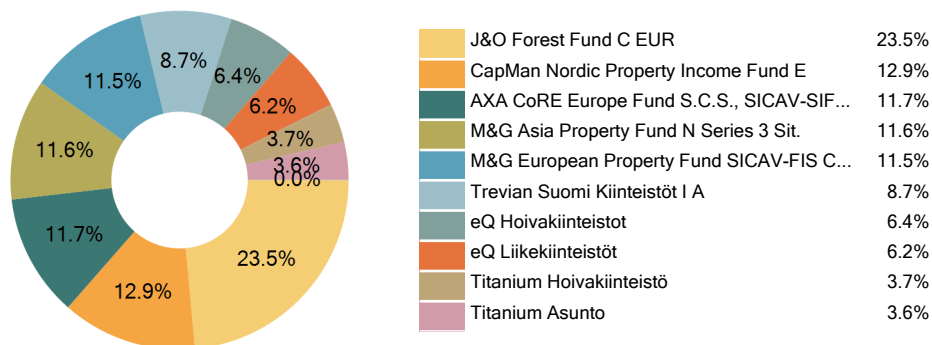
Rahaston kuukausittaiset tuotot viimeisen 12kk periodin ajalta (%) <sup>1</sup>



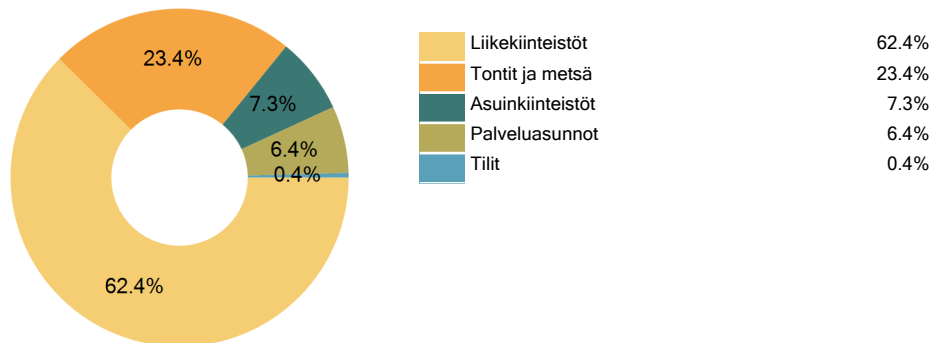
Kansainväliset kiinteistöt

<sup>1</sup> Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen. Vertailuindeksin tuottoa ei ole rasitettu kuluilla. <sup>2</sup> Yli vuoden pituiset periodituotot ovat annualisoitu.

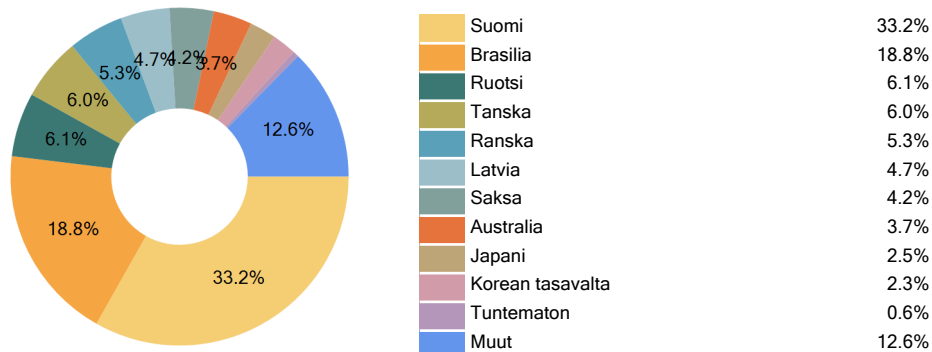
## Rahaston jakauma eri kohderahastoihin



## Rahaston sijoitusten jakauma



## Rahaston maantieteellinen jakauma



## Salkunhoitajan kommentti (30.06.2019)

Kuukausikatsaus - kesäkuu Historialisesti tarkasteluna kesäkuusi on ollut osakemarkkinoille vaikea, mistä tuttu "Sell in May and Go Away" lausahdus meitä muistuttaa. Liikaa lomakalentereita katsoneet sijoittajat saivat kesäkuussa hämmästyä, kun markkinoilla tehtiinkin useita uusia ennätyksiä. S&P 500 indeksi saavutti kaikkien aikojen korkeimman tason 2954,18 kuukauden 20.päivä, jonka lähelle indeksi päätyi myös viimeisenä kaupankäyntipäivänä kirjaten ensimmäisen vuosipuolikkaan tuotoksi 18,18 %. Euroopan osakemarkkinat pysyivät alkuvuonna hyvin kehityksessä mukana, STOXX 600 indeksin noustessa ensimmäisen vuosipuolikkaan aikana 16,46 %. Kehittyvillä osakemarkkinoilla nähtiin isoja nousuja erityisesti Latinalaisessa Amerikassa ja Venäjällä, kun taas Kiinassa oli kauppasodan takia vaisumpaa. Laajempi MSCI Emerging Markets indeksi nousi alkuvuoden aikana aikana 10,56 %.

Osakemarkkinoiden vahvan nousutrendin aikana on hyvin poikkeuksellista nähdä korkotasojen painuvan voimakkaasti alemmas. Yhdysvalloissa kuitenkin valtion 10 vuoden lainan tuottotaso painui hetkellisesti alle 2,0 % tason, jossa laskua vuoden alun tasoihin on noin 0,75 %. Saksan valtionlainan osalta nähtiin uusi ennätys, kun 10 vuoden lainan tuottotaso laski kaikkien aikojen alimmille tasolle -0,33 %:iin. Positiivisen tuottotason hakeminen edellyttää Saksassa jo yli 20 vuoden pituista lainaa.

Sijoittajien arvoituksena on näiden kahden eri markkinan välittämä ristiriitainen kuva maailmantalouden kehitysuunnasta; pessimistinen korkomarkkina vs optimistinen osakemarkkina. Yhdysvaltojen keskuspankin odotetaan heinäkuussa laskevan korkotasoa ensimmäistä kertaa finanssikriisin jälkeen. Koronlaskun syinä vahvasta työmarkkinasta huolimatta on voimakkaasti hiipunut teollinen aktiiviteetti, alentuneet inflaatio-odotukset, sekä kauppasodan luoma epävarmuus. Euroopassa EKP:n odotetaan osaltaan lisäävän tukitoimia hiipuvan talouskasvun ja inflaation johdosta, minkä vuoksi korkomarkkinoilla hinnoitellaan ensimmäistä nostoa vasta vuodelle 2023. Merkittävä uhkatekijä osakemarkkinoiden nousulle on edelleen kauppakiistan eskaloituminen Yhdysvaltojen ja Kiinan välillä.

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt tuotti 3,20 % vuoden 2019 toisen kvartaalin aikana. Periodituotto on rahaston historian korkein ja se nostaa rahaston tuoton jo 4,64 %:iin vuoden alusta mitattuna ja 12,76 %:iin rahaston toiminnan aloittamisesta 1,5 vuotta sitten. Kiinteistösijoittaminen pysyy sijoittajien keskuudessa suosittuna, mikä näkyi myös uusina merkintöinä rahastoon. Rahaston pääomat kasvoivat kesäkuun merkintäikkunassa noin 4 miljoonalla eurolla, mikä mahdollisti jälleen yhden uuden merkintäsitoumuksen tekemisen rahastolle. Merkintäsitoumus tehtiin M&G Asia Property -rahastoon ja kirjoitushetkellä vallitsevan tiedon valossa uskomme merkinnän toteutuvan vuoden 2019 viimeisen kvartaalin aikana. Kyseinen rahasto on ollut niin suosittu, ettei se ota heti pääomia sisään, vaan sijoittajien on sitouduttava merkintäjonoon. Olemme olleet merkintäjonossa myös toisessa M&G:n rahastossa, eli European Property Fundissa ja AXA:n CoRE Europe Fundissa. Näiden rahastojen merkintöjen odotetaan toteutuvan kuluvan kvartaalin aikana.

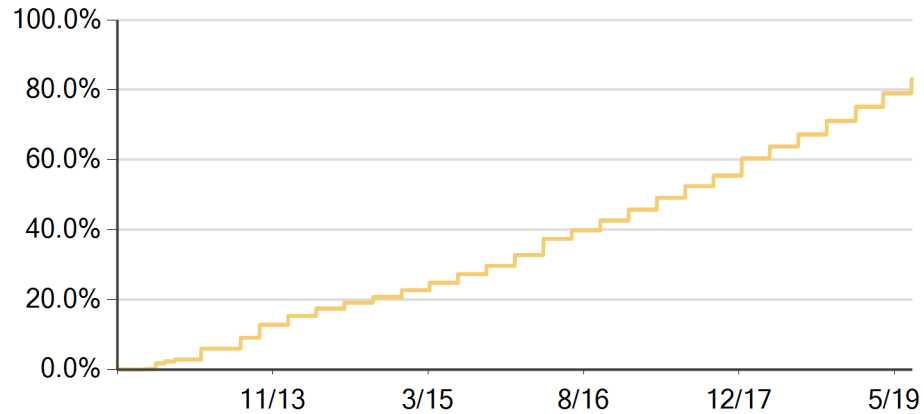
Rahaston nykyisten sijoitussitoumusten mukainen maantieteellinen allokaatio on noin 1/3 Suomessa ja 2/3 kansainvälisissä kohteissa. Kiinteistösijoitusten toimialajakauma on todella hyvin hajautettu jo nyt. Pyrimme jatkuvasti nostamaan kansainvälisten kohteiden osuutta rahaston sijoitusvarallisuudesta, mutta prosessi on hidas, koska parhaisiin rahastoihin on jonotuslistat. Merkitsemällä Kansainväliset Kiinteistöt -rahastoa sijoittaja saakin ohituskaistan rahaston nykyisiin sijoituksiin.

Teemme todennäköisesti seuraavan merkinnän eurooppalaiseen infrastruktuuri-rahastoon jo kuluvan kvartaalin aikana. Olemme myös jonkin aikaa seuranneet USA:ssa olevaa energia-infrastruktuuriin keskittyvää rahastoa, johon harkitsemme sijoittavamme seuraavassa merkintäikkunassa. Pyrimme uusia kohteita rahastoon lisätessämme pitämään rahaston riskitason kuitenkin mahdollisimman matalana ja suosimme esimerkiksi kohderahastoja, joiden velkavivun käyttö on maltillista. Strategia on toiminut erittäin hyvin ja rahasto on tarjonnut sijoittajille erittäin hyvän vaihtoehdoisen sijoituskohteen osakesijoitusten rinnalle ja korkosijoitusten korvikkeeksi.



## Kohderahaston arvonkehitys (%) <sup>1</sup>

83.06%



Periodituotot	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v	3 v	5 v
	2.26%	2.26%	4.52%	4.52%	9.45%	30.95%	53.69%

## Kommentti kohderahastosta

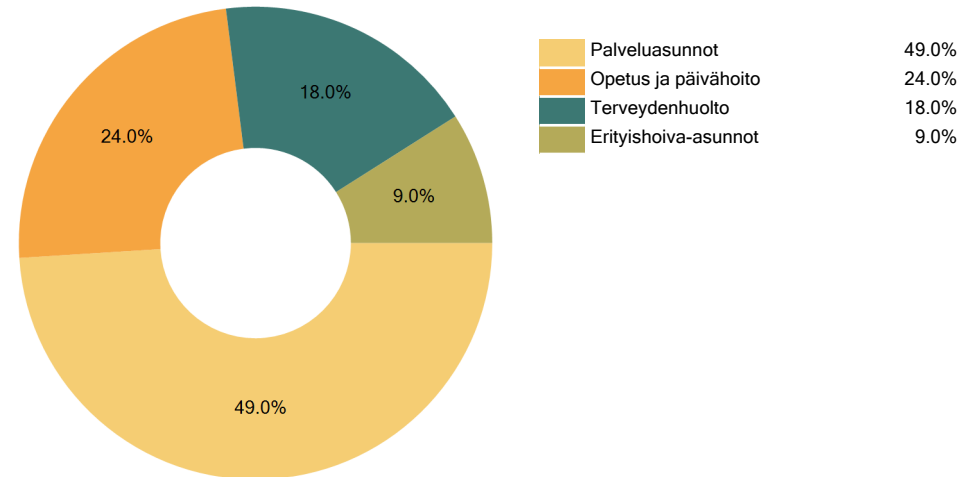
eQ Hoivakiinteistöt on eQ:n kiinteistöihin aktiivisesti hoitama kiinteistörahasto (erikoissijoitusrahasto), joka sijoittaa hoiva- ja terveyspalvelukiinteistöihin Suomessa. Rahaston tuotto muodostuu keskeisesti sijoituskohteena olevien kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokrasopimukset rahaston omistamissa kiinteistöissä ovat tyypillisesti hyvin pitkiä (yli 10 vuotta). Näissä hoivatiiloissa rahaston vuokralaisina toimivat hoivaoperaattorit harjoittavat hoivaliiketoimintaa ja maksavat rahastolle vuokraa. Rahasto itsessään ei osallistu hoivatoimintaan, vaan toimii kiinteistöjen omistajana sekä vuokranantajana. Vuokralaisina rahastolla on sekä yksityisen että julkisen sektorin hoivatoimijoita.

Rahasto myi kvartaalin aikana 48 kiinteistökohteita 142,25 miljoonan euron kauppahinnalla. Kauppa toteutui 29.4.2019. Kesäkuun lopussa rahastolla oli 155 kiinteistöä (ml. 9 rakenteilla olevaa), joiden yhteenlaskettu tämänhetkinen vuokrattava pinta-ala on noin 334 000 m<sup>2</sup>, keskimääräinen arvostus 2 960 €/m<sup>2</sup> ja vuokrausaste 99%. Näistä kohteista 102 on rahaston 100 % omistamaa tytäryhtiötä, kuusi osaomisteisia kiinteistökohteita ja loput suoria kiinteistöomistuksia. Rahaston vuosittainen nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 63 miljoonaa euroa, mikä vastaa n. 5,8 % alkutuottoa

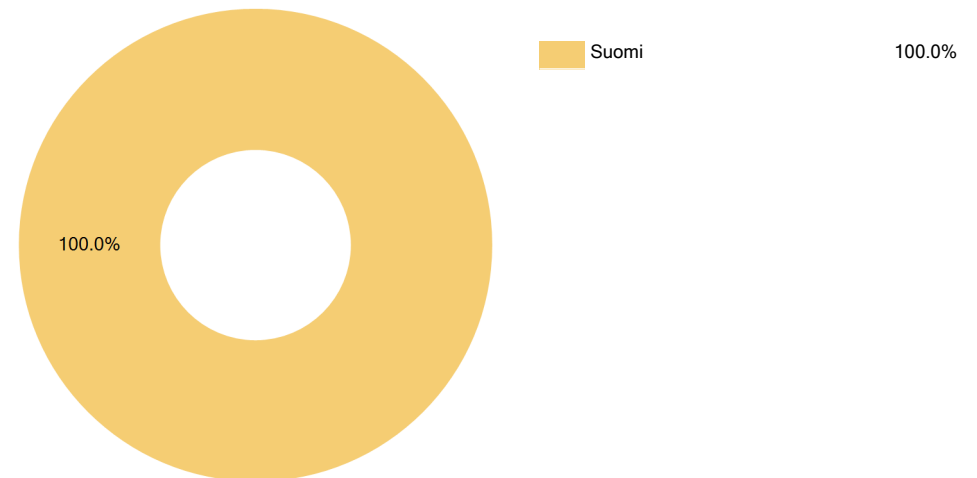
Rahastolla on 267 vuokrasopimusta ja 104 vuokralaista ja viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 53 %. eQ Hoivakiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu maturiteetti oli katsauskauden lopussa n. 9,0 vuotta.

<sup>1</sup> Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Rahaston arvo voi nousta tai laskea. Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen. Tätä raporttia ei saa tulkita yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehotukseksi ostaa tai myydä kyseistä rahoitusinstrumenttia.

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)

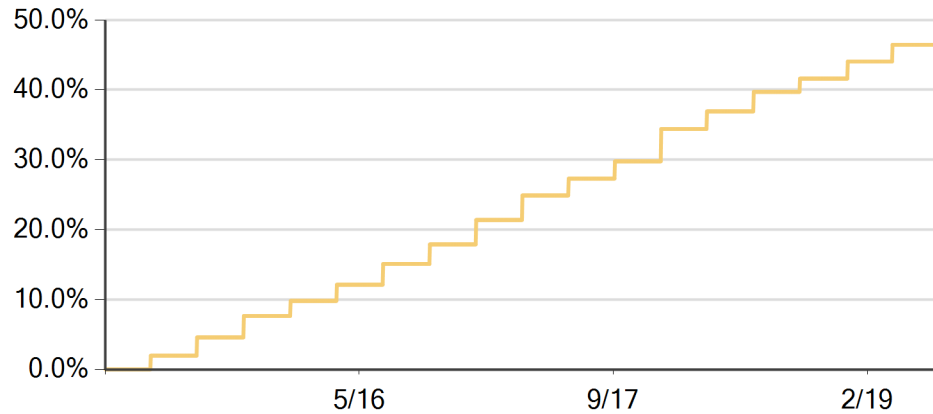


## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



## Kohderahaston arvonkehitys (%) <sup>1</sup>

48.21%



Periodituotot	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v	3 v
	1.20%	1.20%	2.88%	2.88%	6.08%	28.78%

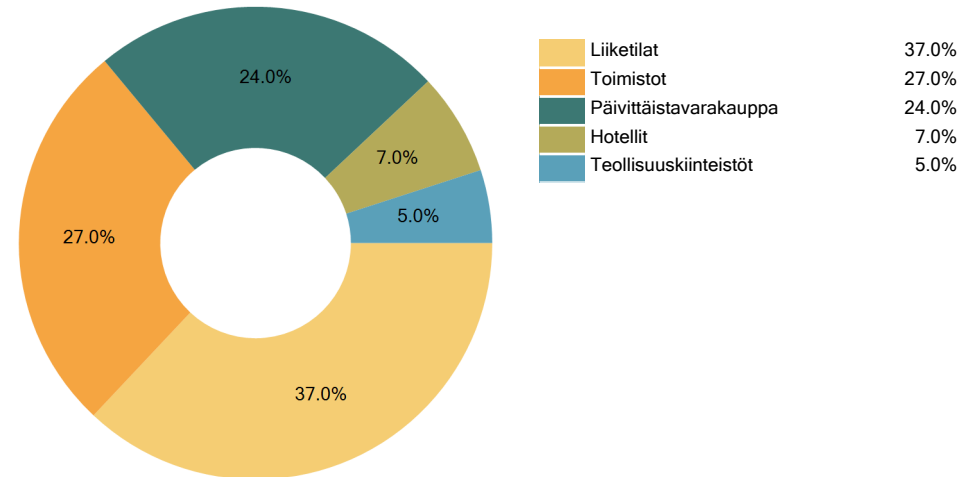
## Kommentti kohderahastosta

eQ Liikekiinteistöt on eQ:n kiinteistöihin aktiivisesti hoitama kiinteistörahasto (erikoissijoitusrahasto), joka sijoittaa toimitilakiinteistöihin Suomessa. Rahaston tuotto muodostuu keskeisesti sijoituskohteena olevien kiinteistöjen vuokratuotoista. Rahaston vuokrasopimukset ovat tyypillisesti pitkiä (5-10 vuotta). Rahaston sijoituskohteena olevia liikekiinteistöjä voivat olla mm. liiketilat, toimistot, teollisuuskiinteistöt ja hotellit.

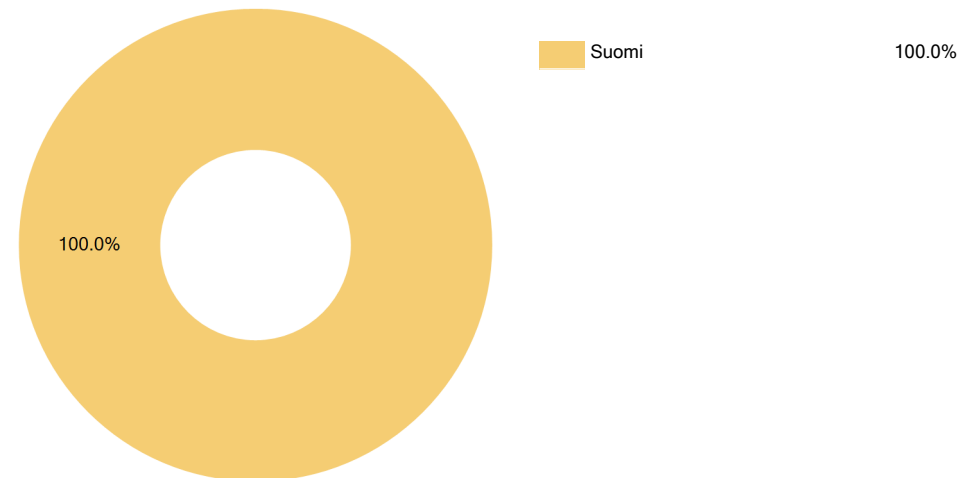
Kvartaalin lopussa rahasto omisti 44 kiinteistöosakeyhtiötä, ml. kolme osaomisteista kohdetta, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 420 tuhatta m<sup>2</sup>, keskimääräinen arvostus 2 280 €/m<sup>2</sup> ja vuokrausaste 95 %. Rahaston vuosittainen nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 59 miljoonaa euroa, mikä vastaa n. 6,1 % alkutuottoa.

Rahastolla on 480 vuokrasopimusta ja 365 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 41 %. eQ Liikekiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu maturiteetti oli kvartaalin lopussa 5,8 vuotta.

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



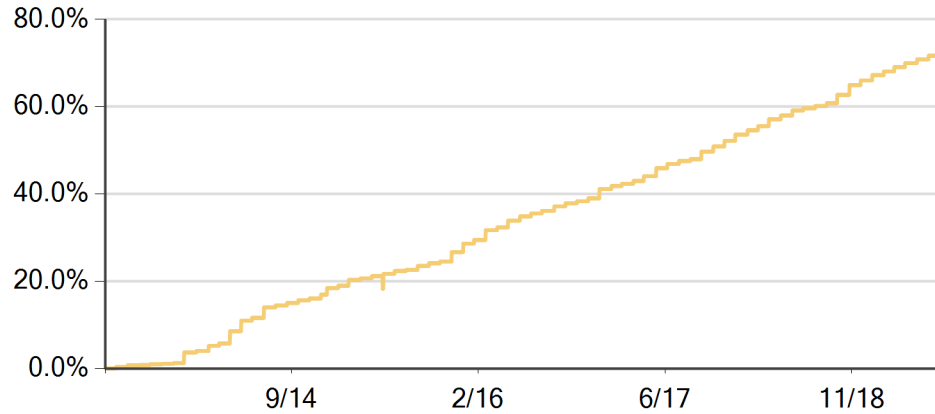
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<sup>1</sup> Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Rahaston arvo voi nousta tai laskea. Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen. Tätä raporttia ei saa tulkita yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä kyseistä rahoitusinstrumenttia.

## Kohderahaston arvonkehitys (%) <sup>1</sup>

72.60%



	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v	3 v	5 v
Periodituotot	0.59%	1.59%	3.26%	3.26%	8.17%	27.39%	54.69%

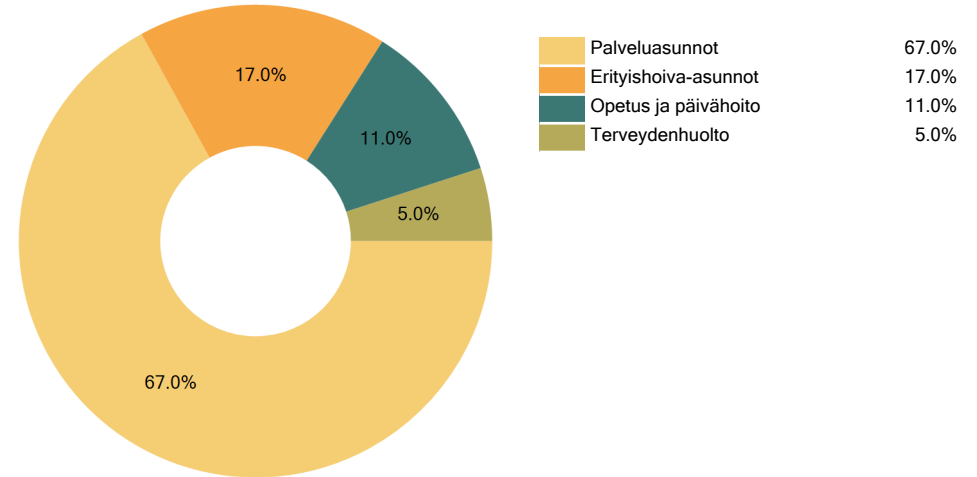
## Kommentti kohderahastosta

Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistö sijoittaa kotimaisiin hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin, joissa kunnat ja yksityiset hoivaoperaattorit tarjoavat lakisääteisiä hoivapalveluita. Rahasto sekä rakennuttaa uusia että ostaa olemassa olevia kohteita maantieteellinen hajautus huomioiden.

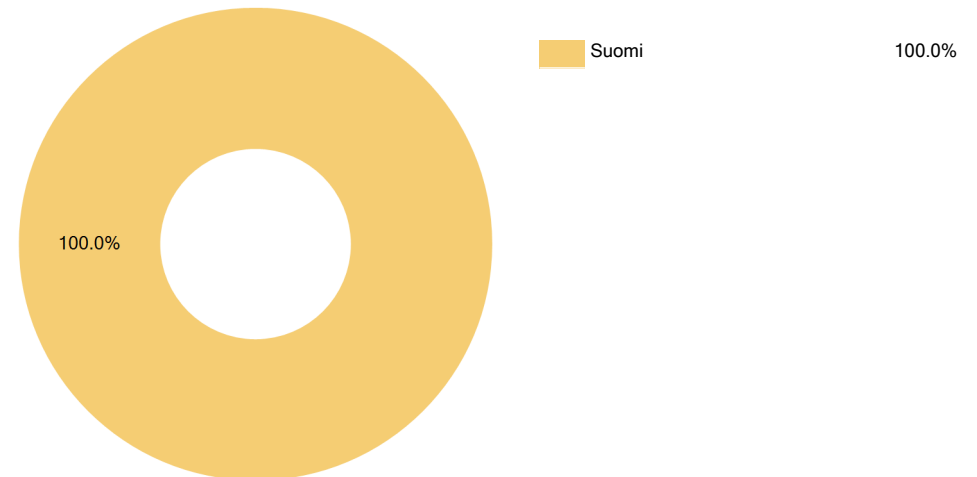
Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistön sijoituskohteita ovat vanhusten hoivakodit, erityisryhmien palvelutalot, terveysasemat, päiväkodit sekä sosiaali- ja nuorisotoimeen liittyvät kiinteistöt. Rahaston hankkimat kiinteistöt ovat uusia, uudehkoja tai modernisoituja ja jokaiseen suoritetaan hankinnan yhteydessä rakennustekninen kuntokartoitus sekä KHKarvonmääritys. Arvonmääritys tehdään hankinnan jälkeen kerran kuukaudessa arvonlaskentaa varten. Rahaston pitkän aikavälin tuottotavoite on 8 % vuodessa.

Kesäkuun lopussa rahasto omisti Suomessa laajalti hajautetun 124 kohteesta koostuvan sijoitussalkun. Merkittävimmät sektorit salkussa olivat palveluasuminen (63 %), päiväkodit (11 %), kehitysvammaisten hoitokodit (11 %), MT-hoivakodit (7 %) ja lääkäripalvelut (5 %). Kohteiden yhteenlaskettu pinta-ala oli 165 000 m<sup>2</sup> ja vuokrausaste 99 %. Rahaston tekemien vuokrasopimusten keskipituus oli 14,2 vuotta.

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



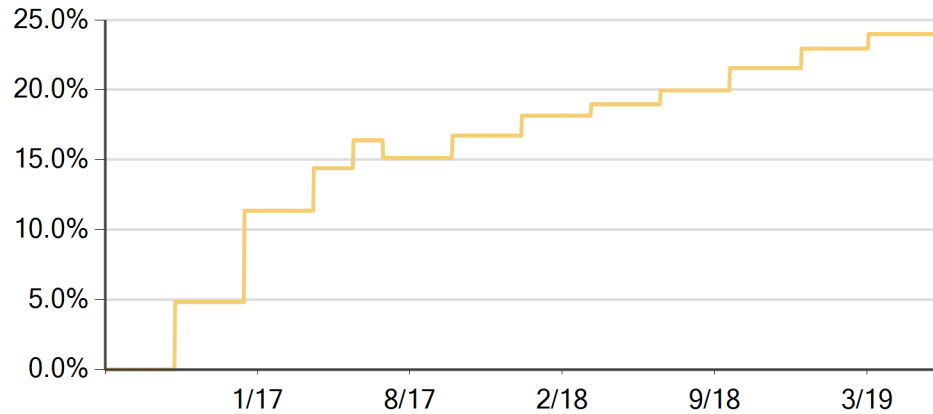
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<sup>1</sup> Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Rahaston arvo voi nousta tai laskea. Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen. Tätä raporttia ei saa tulkita yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä kyseistä rahoitusinstrumenttia.

## Kohderahaston arvonkehitys (%) <sup>1</sup>

24.92%



Periodituotot	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v	3 v
	0.75%	0.75%	1.60%	1.60%	4.14%	24.92%

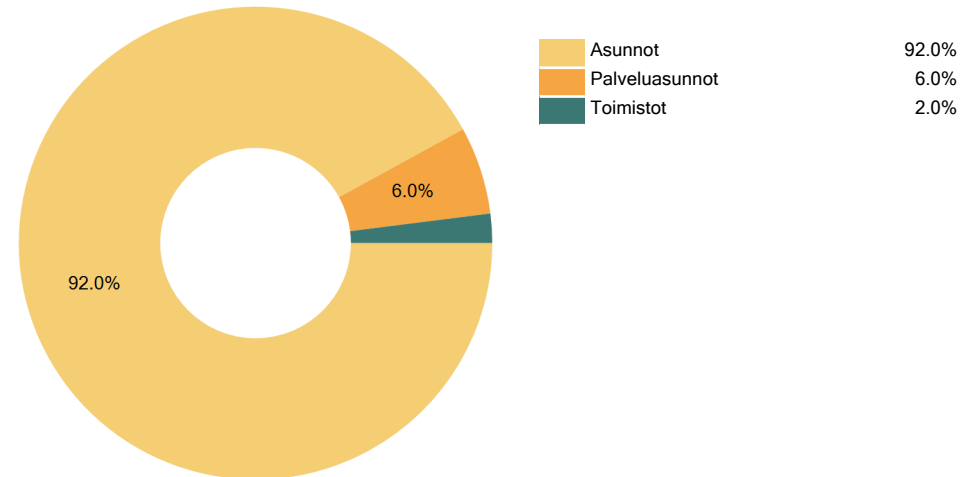
## Kommentti kohderahastosta

Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto sijoittaa vuokrattaviin kotimaisiin asuntoihin ja asuinkiinteistöihin. Sijoituskohteita ovat kerrostalot, pienkerrostalot sekä palveluasunnot eri muodoissaan. Hankittavat asunnot ja kokonaiset asuinkiinteistöt ovat pääosin uusia, uudehkoja tai modernisoituja. Sijoituskohteiden maantieteellinen sijainti ja hajautus ovat avainasemassa. Vuokralaishallinto toteutetaan kokeneiden ammattilaisten toimesta.

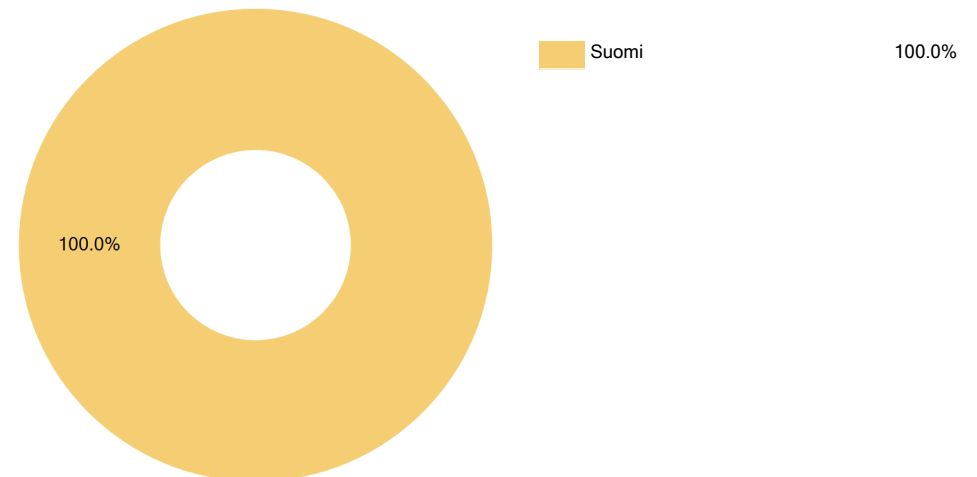
Rahasto tarjoaa sijoittajalle vaivattoman tavan sijoittaa hajautettuun asuntosalkkuun ja hyötyä samalla myös palveluasuntojen tasaisesta vuokratkassavirrasta sekä korkeasta vuokrausasteesta. Rahasto tavoittelee noin 5-6 % vuotuista vuokratkassavirtoihin perustuvaa tuottoa.

Kvartaalin lopulla rahaston omistuksessa oli 441 valmista asuntoa ja 22 rakenteilla olevaa asuntoa. Omistettujen asuntojen yhteispinta-ala oli 17 448 m<sup>2</sup> ja keskikoko 39,6 m<sup>2</sup>. Ne jakautuivat noin 70 % yksiöihin, 24 % kaksioihin ja 6 % kolmioihin ja niiden vuokrausaste oli 92,6 %.

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



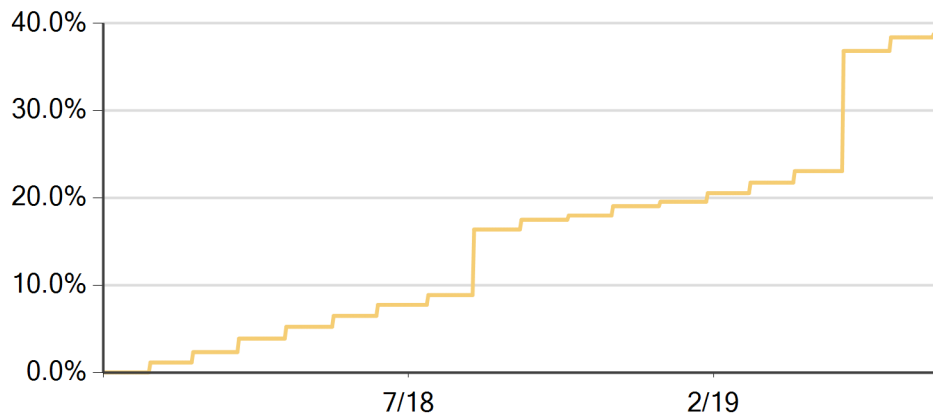
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<sup>1</sup> Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Rahaston arvo voi nousta tai laskea. Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen. Tätä raporttia ei saa tulkita yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä kyseistä rahoitusinstrumenttia.

## Kohderahaston arvonkehitys (%) <sup>1</sup>

38.71%

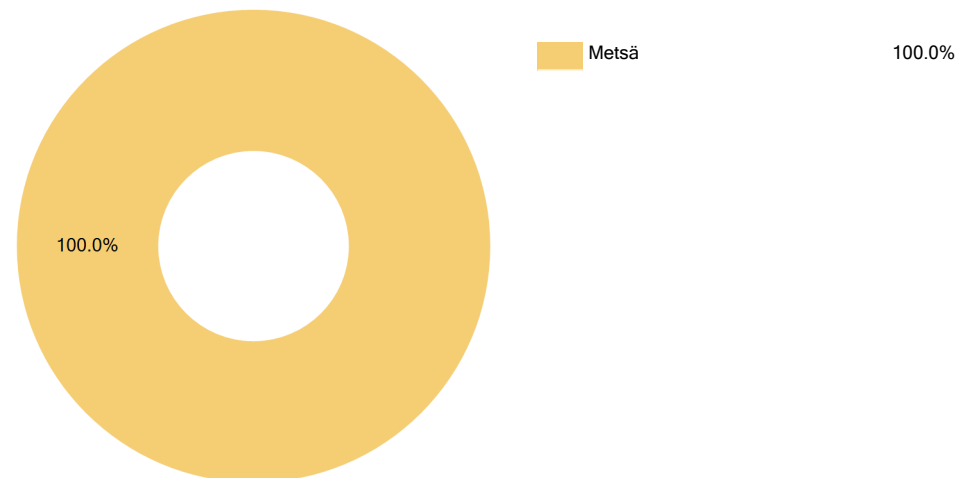


Periodituotot	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v
	0.25%	12.73%	16.04%	16.04%	28.76%

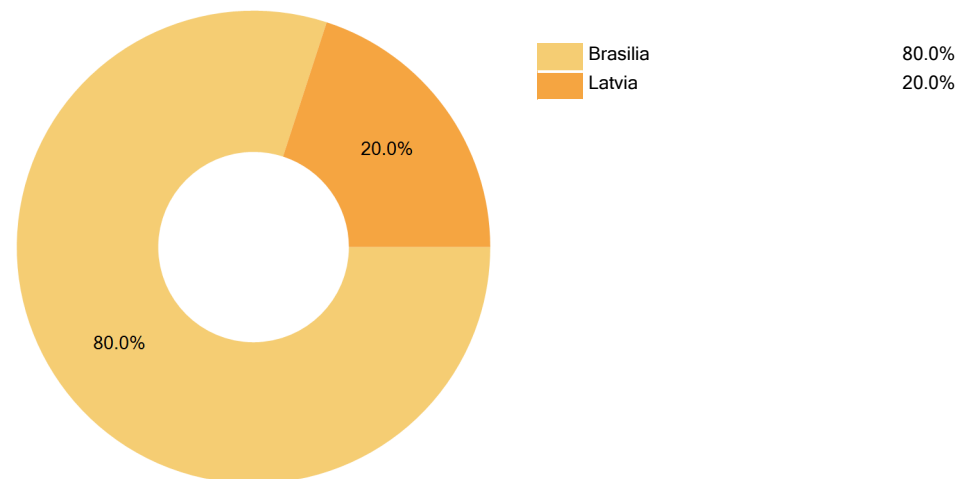
## Kommentti kohderahastosta

J&O Forest Fund on metsäraha, jonka sijoituskohteet sijaitsevat Latviassa ja Brasiliassa. Latviassa rahasto omistaa noin 1.115 hehtaaria maata ja 102.000 kuutiometriä puuta. Brasiliassa rahasto vuokraa maata jossa kasvaa noin 178.000 tiikki-puuta iältään 10-19 vuotta. Rahasto tavoittelee erittäin tasaista noin 10-12 % vuotuista tuottoa ja se on pystynyt toimittamaan tavoitteensa mukaisia tuottoja vuodesta 2013. Kestävä kehitys on osa rahaston sijoitusprosessia, eikä se osallistu esimerkiksi sademetsien hakkuisiin.

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



## Kohderahaston maantieteellinen jakauma

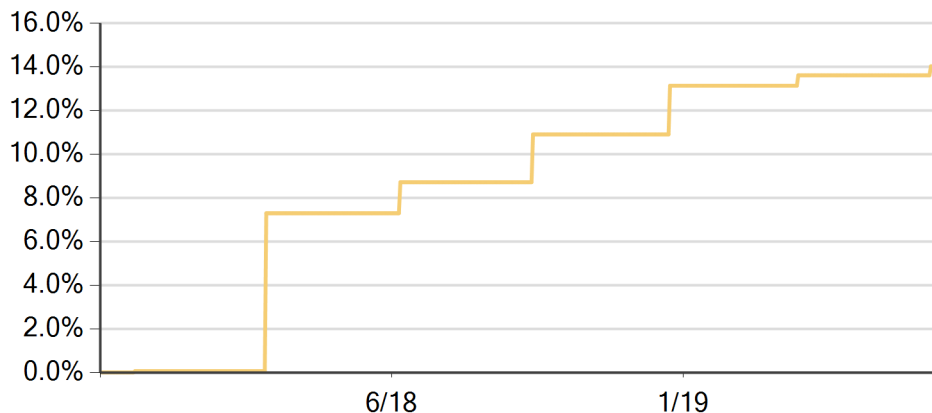


<sup>1</sup> Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Rahaston arvo voi nousta tai laskea. Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen. Tätä raporttia ei saa tulkita yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä kyseistä rahoitusinstrumenttia.



## Kohderahaston arvonkehitys (%) <sup>1</sup>

14.02%



	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v
Periodituotot	0.36%	0.36%	0.79%	0.79%	4.88%

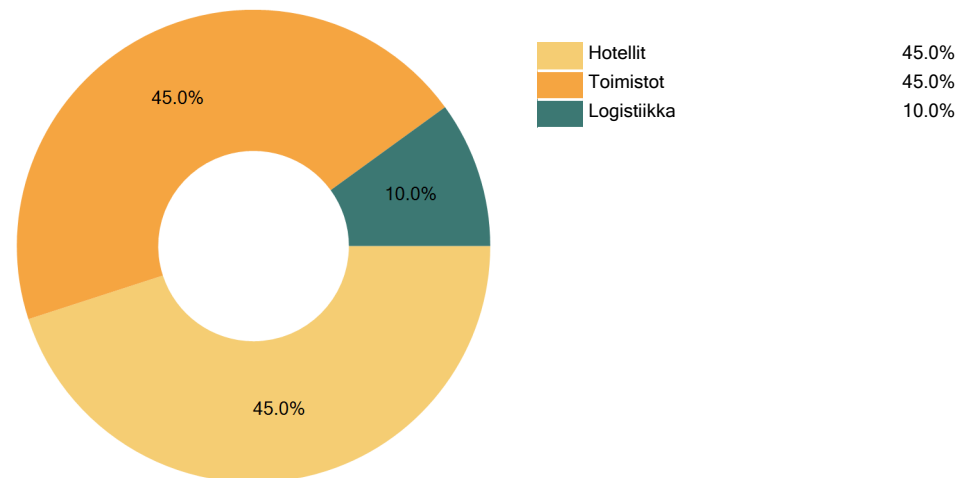
## Kommentti kohderahastosta

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund on kiinteistöalan ammattilaisten hoitama erikoissijoitusrahasto. Se soveltuu vakaata vuokratassavirtaa tavoitteleville sijoittajille. Rahasto tekee suoria sijoituksia mm. toimisto-, vähittäiskauppa- ja logistiikkakiinteistöihin Pohjoismaiden kasvukeskuksissa, jotka hyötyvät vallitsevista megatrendeistä. Rahaston tavoitetuotto on yli 8 % vuodessa ja se pyrkii maksamaan yli 5 % vuotuisen tuoton sijoittajille. CapManilla on aidosti pohjoismainen yli 30 henkilön kokenut kiinteistösijoitus- ja hallinnointiorganisaatio, jolla on vahva tuottohistoria.

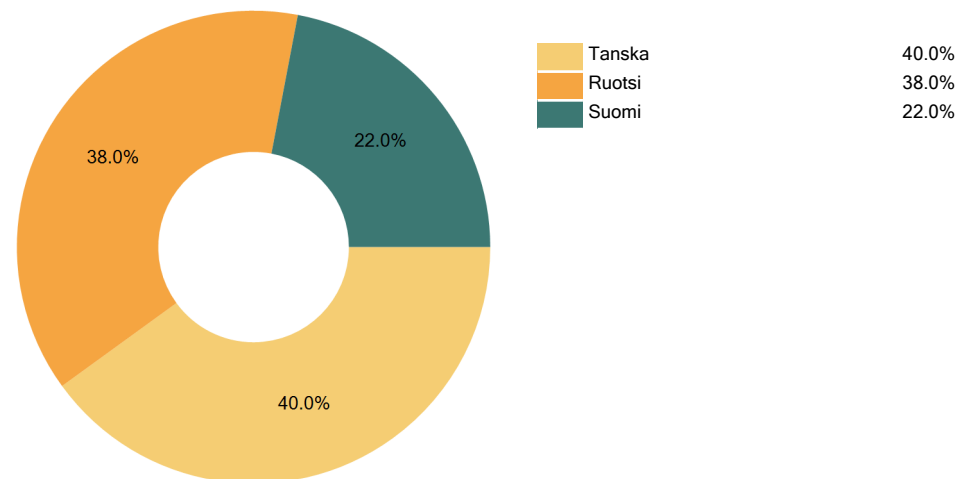
Rahasto aloitti raportointikaudella kaksi uutta hankintaprosessia kolmen uuden modernin toimistokiinteistön hankkimiseksi. Toimitilat sijaitsevat pääkaupunkiseudulla. Rahaston nykyiset 5 omistusta uudelleenrahoitettiin uusien hankintojen osittaiseksi rahoittamiseksi.

Raportointikauden päätyttyä vireillä olevat kaupat saatiin päätökseen heinäkuussa 2019 ja ne nostavat rahaston liikevoittoa selvästi. Hankinnat myös laajentavat rahaston toimialajakaamaa ja tuovat hajautusta vuokralaisiin. Samaan aikaan ne kaupat tehostavat rahaston pääoman käyttöä ja nostavat sen investointiastetta. Kauppojen vaikutus ei näy vielä tämän päättyneen kvartaalin raportissa.

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



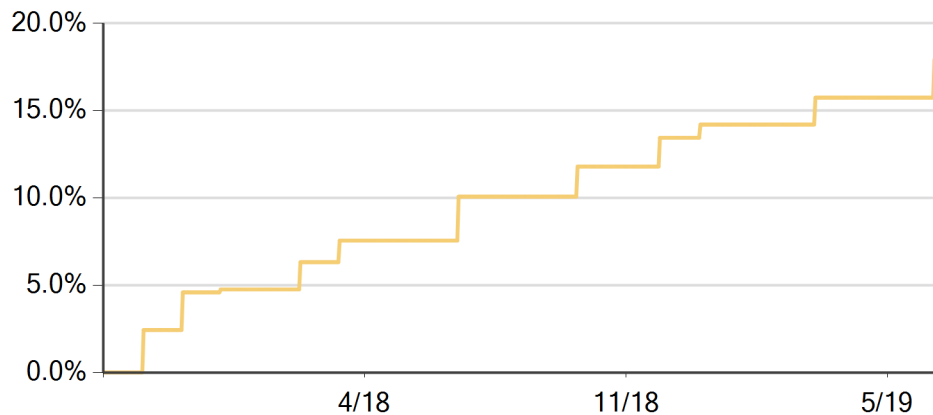
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<sup>1</sup> Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Rahaston arvo voi nousta tai laskea. Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen. Tätä raporttia ei saa tulkita yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä kyseistä rahoitusinstrumenttia.

## Kohderahaston arvonkehitys (%) <sup>1</sup>

17.89%



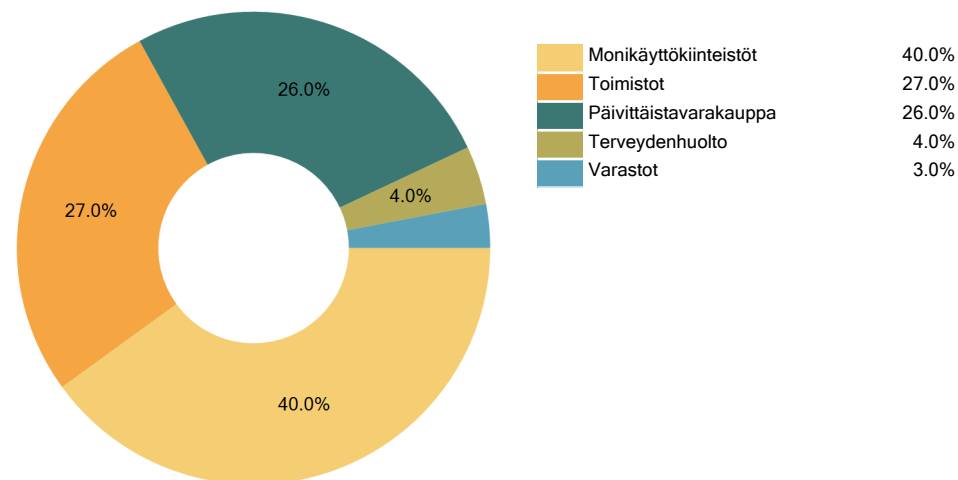
Period	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v
Periodituotot	1.87%	1.87%	3.24%	3.24%	7.11%

## Kommentti kohderahastosta

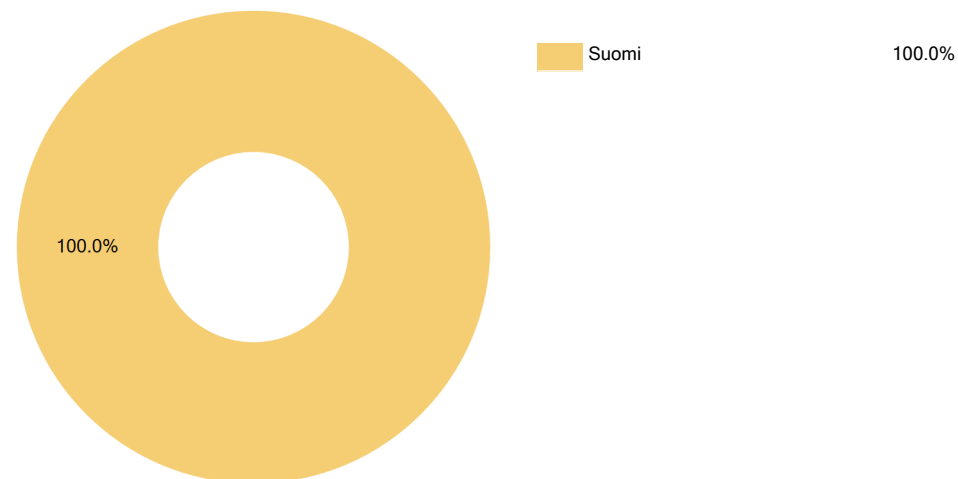
Erikoissijoitusrahasto Trevian Suomi Kiinteistöt I on kotimaisiin kiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, jonka sijoituspolitiikkaan kuuluu sijoittaa erilaisiin hyvää kassavirtaa ja kehityspotentiaalia tarjoaviin kiinteistökohteisiin suomalaisissa kasvukeskuksissa. Trevianilla on Suomen johtava kiinteistötiimi ja leveät henkilöresurssit, mikä mahdollistaa rahaston varojen sijoittamisen myös aktiivista hoitamista ja kehittämistä vaativiin kohteisiin. Rahasto hakee kohteita parhaalla tuotto-riski-potentiaali -suhteella. Rahaston voitonjakotavoite sijoittajille on 8-10% vuodessa. Mahdollinen kiinteistöjen positiivinen arvonkehitys voi kasvattaa kokonaistuottoa. Riskien määrä korkean tuottotason kiinteistöissä on luonnollisesti korkeampi, mutta riskejä pyritään tehokkaasti hallitsemaan keskittymällä hyvään salkunhoitoon vahvan ammattilaistiimin tuella.

Rahaston arvonnousu toisen vuosipuolikkaan aikana perustui lähes kokonaan vuokratuottoihin.

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



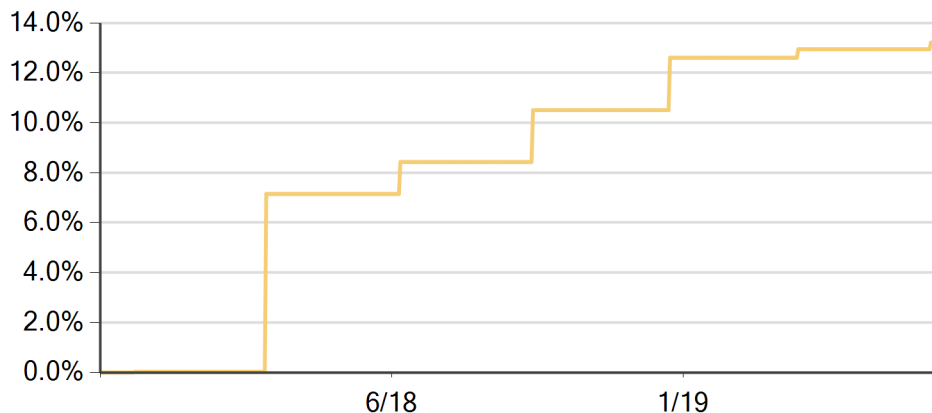
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<sup>1</sup> Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Rahaston arvo voi nousta tai laskea. Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen. Tätä raporttia ei saa tulkita yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä kyseistä rahoitusinstrumenttia.

## Kohderahaston arvonkehitys (%) <sup>1</sup>

13.22%



	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v
Periodituotot	0.24%	0.24%	0.54%	0.54%	4.41%

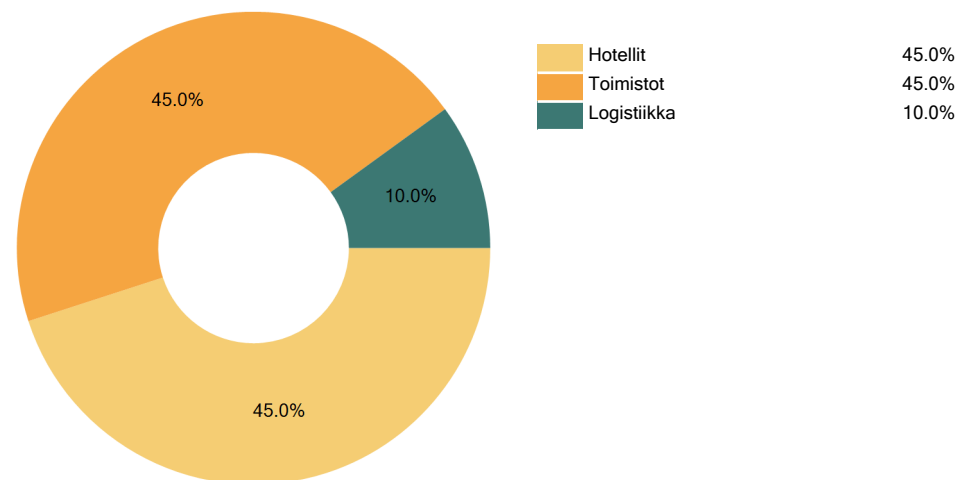
## Kommentti kohderahastosta

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund on kiinteistöalan ammattilaisten hoitama erikoissijoitusrahasto. Se soveltuu vakaata vuokratassavirtaa tavoitteleville sijoittajille. Rahasto tekee suoria sijoituksia mm. toimisto-, vähittäiskauppa- ja logistiikkakiinteistöihin Pohjoismaiden kasvukeskuksissa, jotka hyötyvät vallitsevista megatrendeistä. Rahaston tavoitetuotto on yli 8 % vuodessa ja se pyrkii maksamaan yli 5 % vuotuisen tuoton sijoittajille. CapManilla on aidosti pohjoismainen yli 30 henkilön kokenut kiinteistösijoitus- ja hallinnointiorganisaatio, jolla on vahva tuottohistoria.

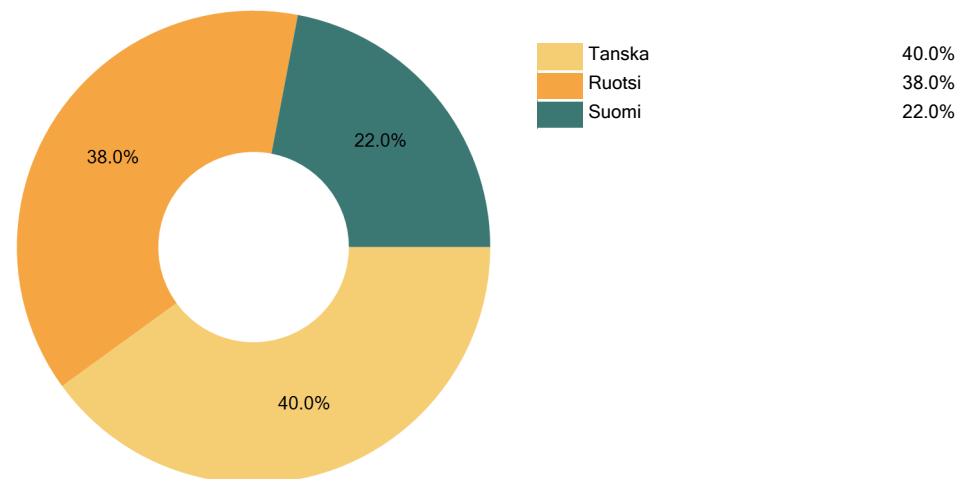
Rahasto aloitti raportointikaudella kaksi uutta hankintaprosessia kolmen uuden modernin toimistokiinteistön hankkimiseksi. Toimitilat sijaitsevat pääkaupunkiseudulla. Rahaston nykyiset 5 omistusta uudelleenrahoitettiin uusien hankintojen osittaiseksi rahoittamiseksi.

Raportointikauden päätyttyä vireillä olevat kaupat saatiin päätökseen heinäkuussa 2019 ja ne nostavat rahaston liikevoittoa selvästi. Hankinnat myös laajentavat rahaston toimialajakautta ja tuovat hajautusta vuokralaisiin. Samaan aikaan ne kaupat tehostavat rahaston pääoman käyttöä ja nostavat sen investointiasetta. Kauppojen vaikutus ei näy vielä tämän päättyneen kvartaalin raportissa.

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



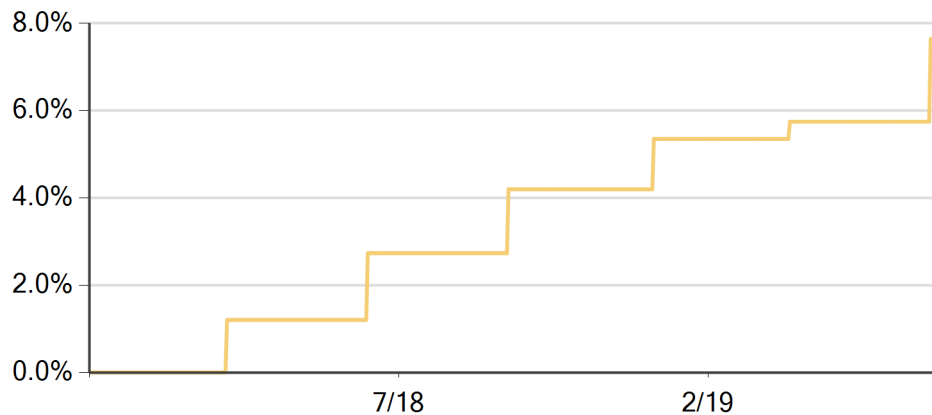
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<sup>1</sup> Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Rahaston arvo voi nousta tai laskea. Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen. Tätä raporttia ei saa tulkita yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä kyseistä rahoitusinstrumenttia.

### Kohderahaston arvonkehitys (%) <sup>1</sup>

7.63%



Periodituotot	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v
	1.79%	1.79%	2.17%	2.17%	4.77%

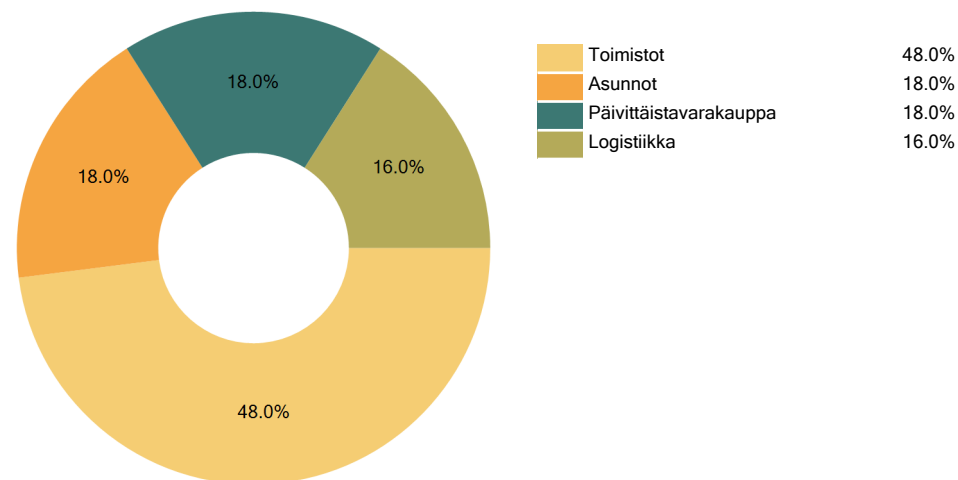
### Kommentti kohderahastosta

AXA CoRE Europe tarjoaa sijoittajille pääsyn Euroopan ydinkiinteistöihin ja hyödyntää AXA:n paikallistuntemusta kymmenessä eri toimistossa ympäri Euroopan. CoRE Europe -rahaston sijoitusfilosofia nojaa kolmeen pilariin. 1) salkku koostuu erittäin arvostetuista kohteista 2) salkku on hyvin hajautettu ja siten vähemmän riippuvainen syklin vaiheesta tai markkinatilanteesta 3) sen hallinnointi perustuu paikalliseen osaamiseen eri maissa. Rahasto tavoittelee noin 6-7 % tuottoa sijoitetulle pääomalle.

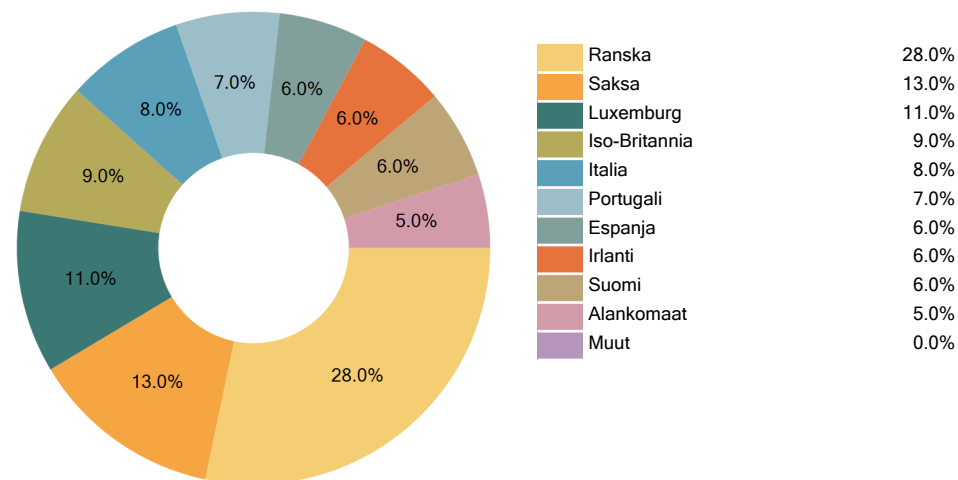
Rahaston omistukset ovat laajalti hajautettuja eri kiinteistösektoreihin. Merkittävimmät sektorit rahastossa ovat toimistot (48%), vähittäiskauppa (18%), logistiikka (16%) ja asuinkiinteistöt (18%). Maantieteellisesti merkittävimmät alueet ovat Ranska (25%), Saksa (11%), Irlanti (10%), Luxembourg (9%) ja Iso-Britannia (8%).

Katsauskauden lopulla rahasto omisti 89 kiinteistöä, joiden vuokrausaste oli 96% ja keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu maturiteetti 7,1 vuotta.

### Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



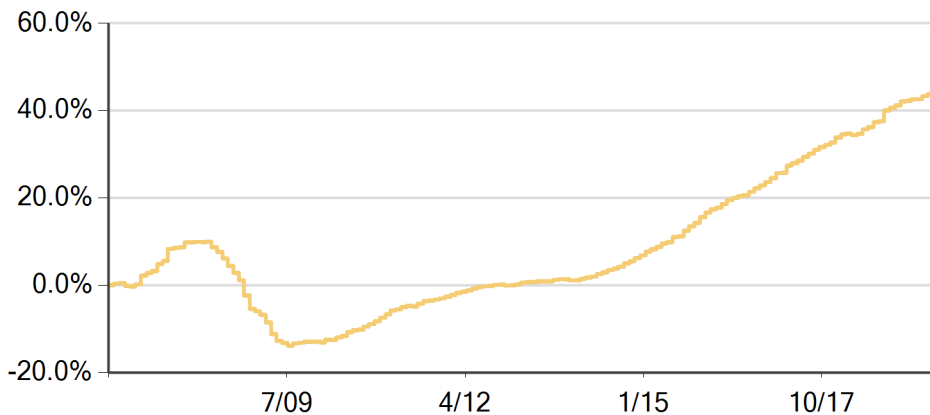
### Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<sup>1</sup> Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Rahaston arvo voi nousta tai laskea. Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen. Tätä raporttia ei saa tulkita yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä kyseistä rahoitusinstrumenttia.

## Kohderahaston arvonkehitys (%) <sup>1</sup>

44.41%



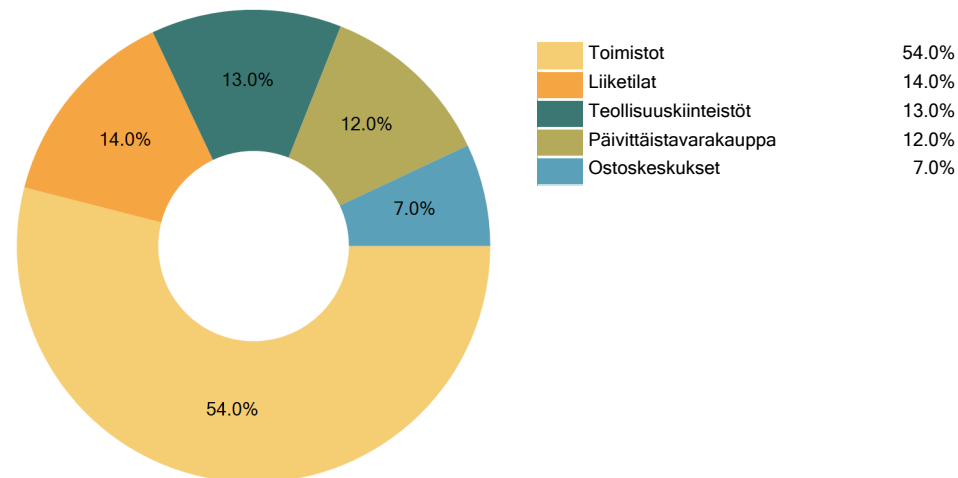
Periodituotot	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v	3 v	5 v
	0.47%	1.30%	1.65%	1.65%	6.07%	19.98%	39.61%

## Kommentti kohderahastosta

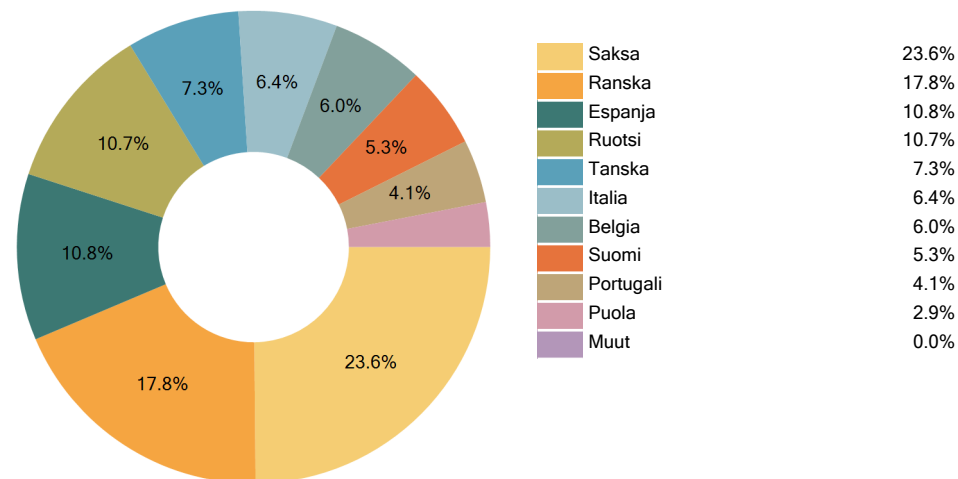
M&G European Property -rahasto tarjoaa pääsyn laadukkaaseen ja defensiiviseen eurooppalaiseen kiinteistösalkkuun, joka koostuu 72 kiinteistöstä 12 eri maassa. Rahaston salkunhoitotiimi on toiminut yhdessä jo yli 10 vuoden ajan ja rahastolla on historiaa vuodesta 2006. Sijoituskohteita valittaessa painotetaan niiden sijaintia ja sitä kautta korkeaa vuokrattavuutta ja vuokrausastetta. Strategian riski pyritään pitämään mahdollisimman matalana myös matalan velkavivun kautta.

Katsauskauden lopulla rahaston kiinteistöjen vuokra-aste oli 95,6 % ja vuokranmäärällä painotettu maturiteetti 7,2 vuotta. Kiinteistötyypeistä merkittävimpiä olivat toimistotilat (54,8 %), teollisuuskiinteistöt (13,4 %), liikekiinteistöt (13,1 %), päivittäistavara-kauppa (12 %) ja ostoskeskukset (6,7 %). Merkittävimpiä maita salkussa edustavat Saksa (23,6 %), Ranska (17,3 %), Espanja (10,6 %), Ruotsi (10,4 %) ja Tanska (7,2 %).

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



## Kohderahaston maantieteellinen jakauma

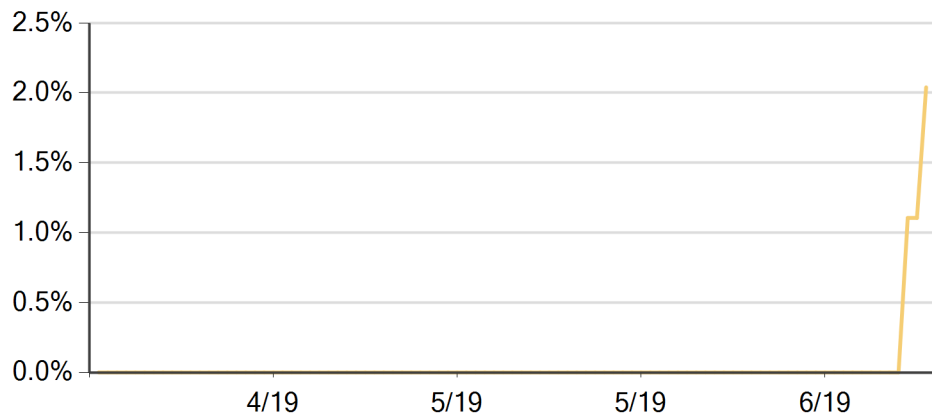


<sup>1</sup> Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Rahaston arvo voi nousta tai laskea. Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen. Tätä raporttia ei saa tulkita yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä kyseistä rahoitusinstrumenttia.



## Kohderahaston arvonkehitys (%) <sup>1</sup>

2.04%



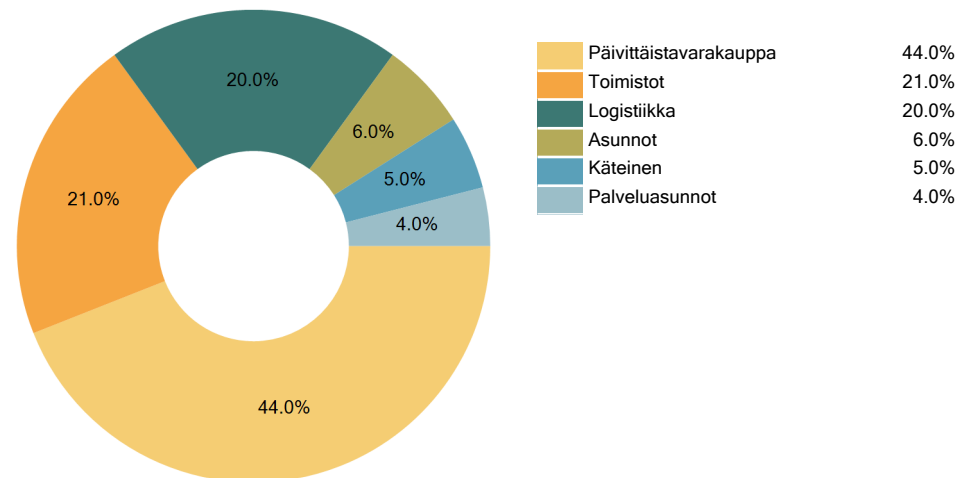
Periodituotot	1 kk	3 kk
	2.04%	2.04%

## Kommentti kohderahastosta

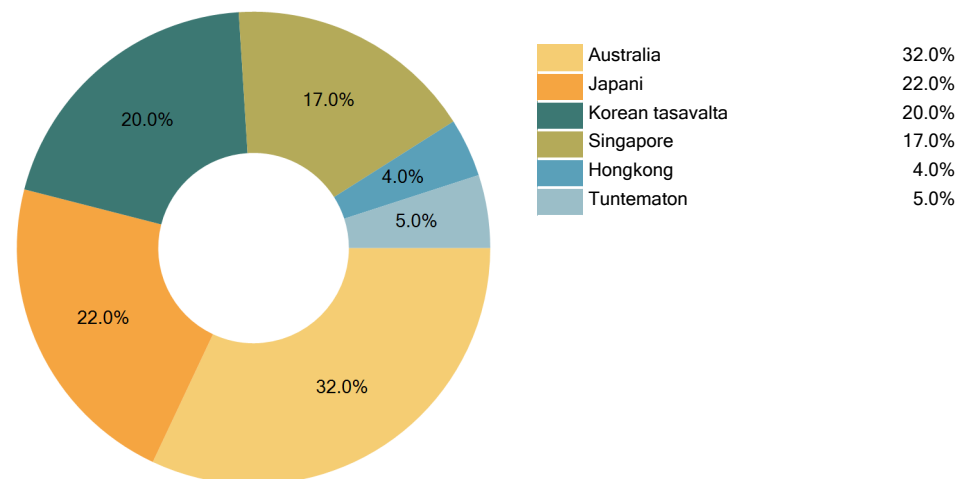
M&G Asia Property -rahasto tarjoaa pääsyn laadukkaaseen ja defensiiviseen aasialaiseen kiinteistösalkkuun, joka koostuu 35 kiinteistöstä 5 eri maassa. Rahasto tavoittelee pitkän tähtäimen arvonnousua ja tasaista kassavirran kasvua sijoittamalla kehittyneissä Aasian maissa kohteisiin, joiden vuokralaiset ovat vakavaraisia ja joiden vuokrasopimukset ovat pitkiä ja vakuudet kansainvälisellä tasolla.

Katsauskauden lopulla rahaston kiinteistöjen vuokra-aste oli 94,5 % ja vuokranmäärällä painotettu maturiteetti 4,6 vuotta. Kiinteistötyypeistä merkittävimpiä olivat päivittäistavara-kauppa (44 %), toimistot (21 %), logistiikka (20 %), asunnot (6 %) ja palveluasunnot (4 %). Merkittävimpiä maita salkussa edustavat Australia (32 %), Japani (22 %), Korea (20 %), Singapore (4 %) ja Hongkong (4 %).

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<sup>1</sup> Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Rahaston arvo voi nousta tai laskea. Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen. Tätä raporttia ei saa tulkita yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä kyseistä rahoitusinstrumenttia.