



Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt

Kvartaalikatsaus - Q3/2019

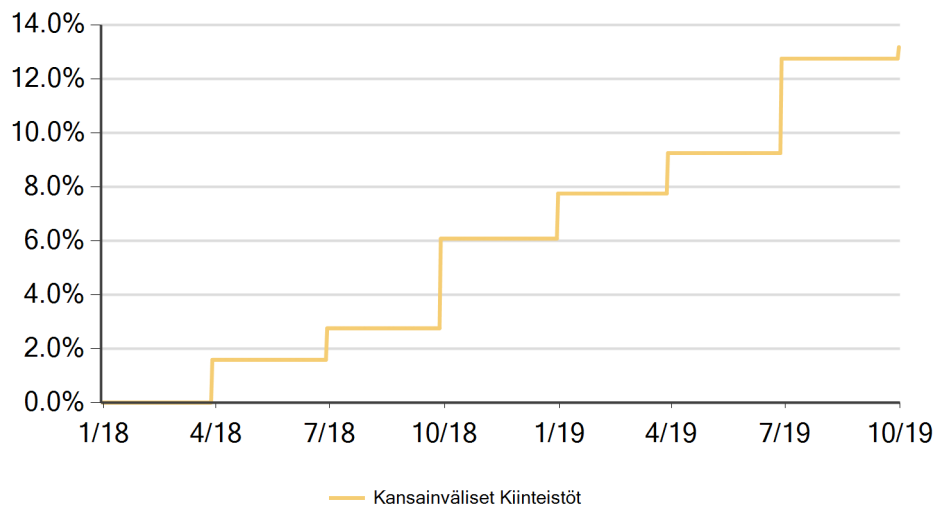
30.09.2019



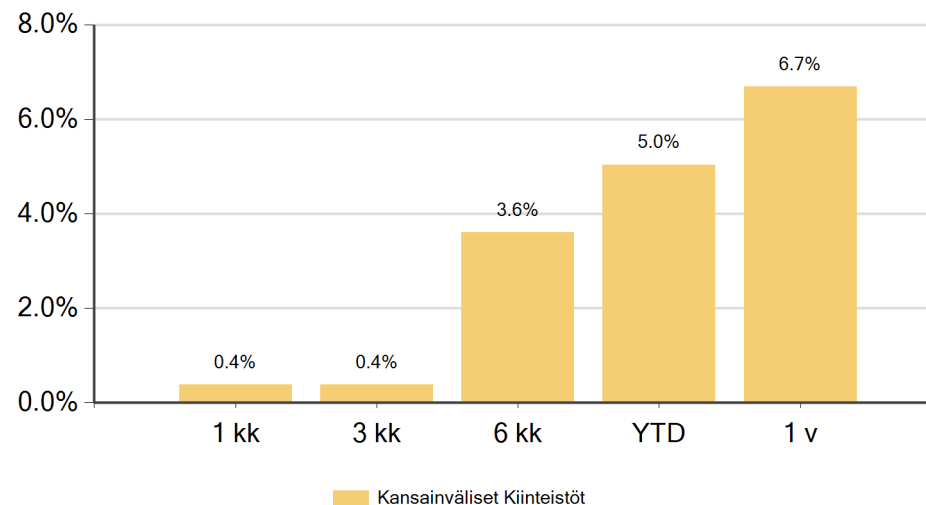
Tämä raportti on tarkoitettu vain sijoitustoiminnan seuraamiseen ja vastaanottajan yksityiseen käyttöön. Tiedot perustuvat julkaisun kirjoittamisaikaan saatavilla olleisiin tietoihin. Titanium Sijoituspalvelut Oy pitää oikeuden korjata tässä raportissa mahdollisesti olevat virheet. Titanium Sijoituspalvelut 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 rahastoesitteestä, jotka ovat saatavilla osoitteesta www.titanium.fi.

Rahaston arvonkehitys (%) ¹

13.17%



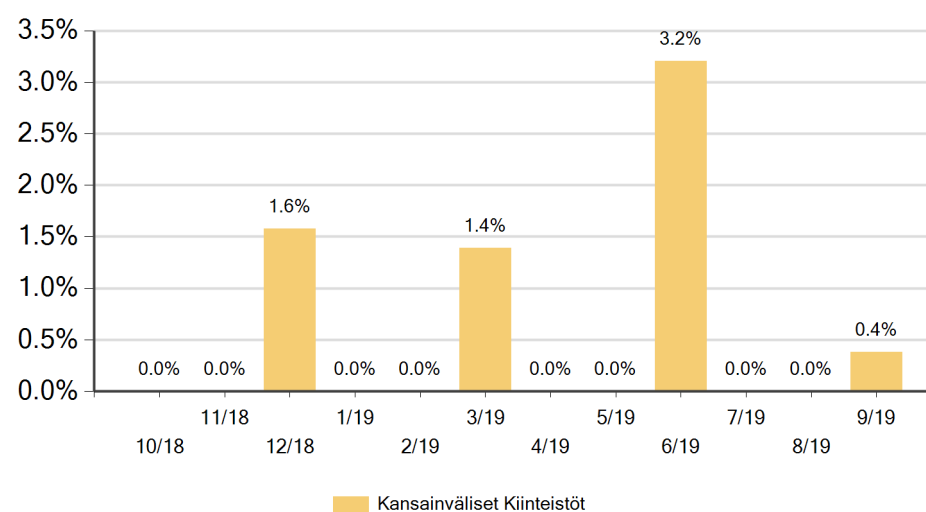
Rahaston periodituotot (%) ^{1 2}



Rahaston kuukausituotot (%) ¹

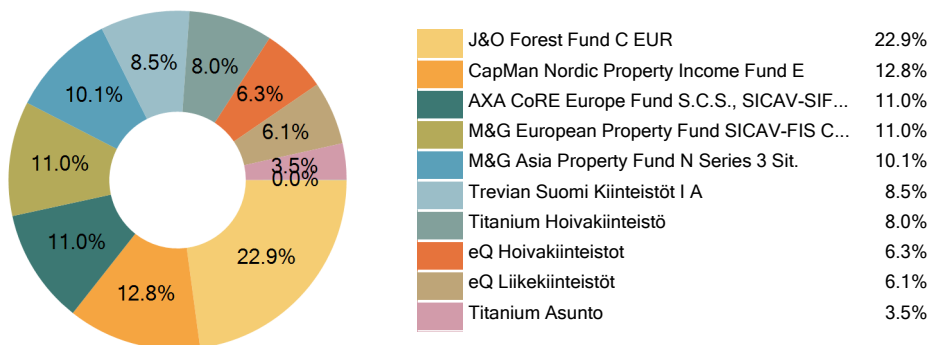
Rahasto	tam	hel	maa	huh	tou	kes	hei	elo	syy	lok	mar	jou	YTD
2019			1.39			3.20			0.38				5.04
2018			1.58			1.15			3.23			1.58	7.75

Rahaston kuukausittaiset tuotot viimeisen 12kk periodin ajalta (%) ¹



¹ Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen ja se kuvaa rahaston K-osuussarjan tuottoa. ² Yli vuoden pituiset periodituotot ovat annualisoitu.

Rahaston jakauma eri kohderahastoihin

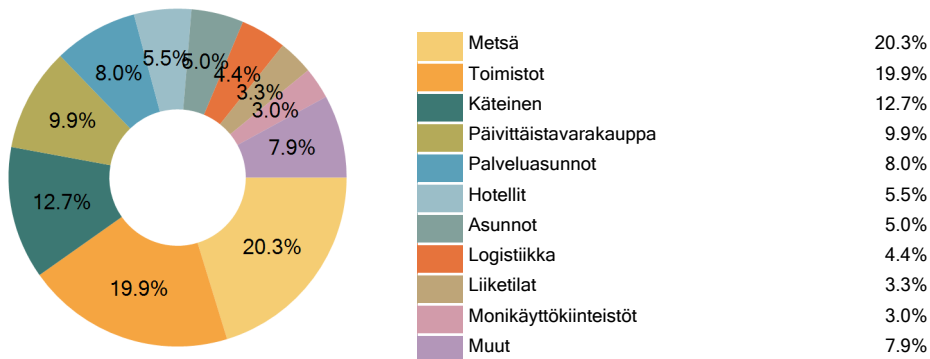


Salkunhoitajan kommentti (30.09.2019)

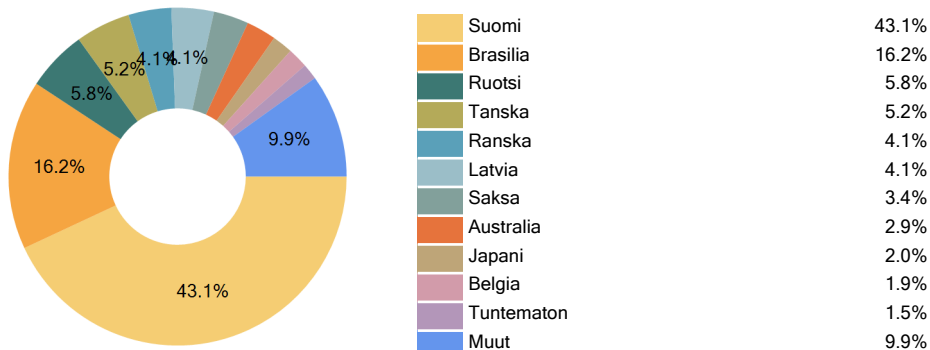
Vuoden kolmen ensimmäisten kvartaalin aikana on koettu FEDin korkopolitiikan täyskäänös, kauppasodan eskaloituminen, tuloskasvuodotusten raju leikkaus sekä globaalin talouskasvun hiipuminen. Samanaikaisesti Yhdysvaltojen osakemarkkinoilla on nähty vahvin kurssinousu sitten vuoden 1997 (YTD nousuna, eli mitattuna vuoden alusta). Osakemarkkinat voivat kehittyä irrallaan reaali taloudesta pidempään kuin moni jaksaa odottaa, mutta riskit korjausliikkeelle ovat kasvaneet entisestään.

Osakemarkkinat ovat kallistuneet suhteessa vallitsevaan talouskasvuun ja suhdanteen tilaa ennakoiviin PMI -lukuun. S&P 500 indeksin PE-luku on noussut korkeimmille tasoilleen yli 15 vuoteen suhteessa muuhun maailmaan. Osakemarkkinoita tukee edelleen historiallisesti alhainen korkotas. Osinkotuotto on usealla markkinalla erittäin kilpailukykyinen korkosijoituksiin nähden. Tämän lisäksi keskuspankit ovat laajalla rintamalla lisänneet sanallista ja rahallista tukeaan hiipuvaa talouskasvua vastaan. Myös puheet valtioiden elvyttävistä toiminista kasvavat jatkuvasti, erityisesti Euro-alueella. Kauppasotaan ja talouskasvuun liittyvän epävarmuuden pitkittyessä suurimpana riskinä ovat yksityisen kulutuksen ja työmarkkinoiden heikkeneminen. Tuloskasvuodotukset vuodelle 2020 ovat edelleen liian positiivisia ja niitä jouduttaneen edelleen laskemaan.

Rahaston sijoitusten jakauma



Rahaston maantieteellinen jakauma



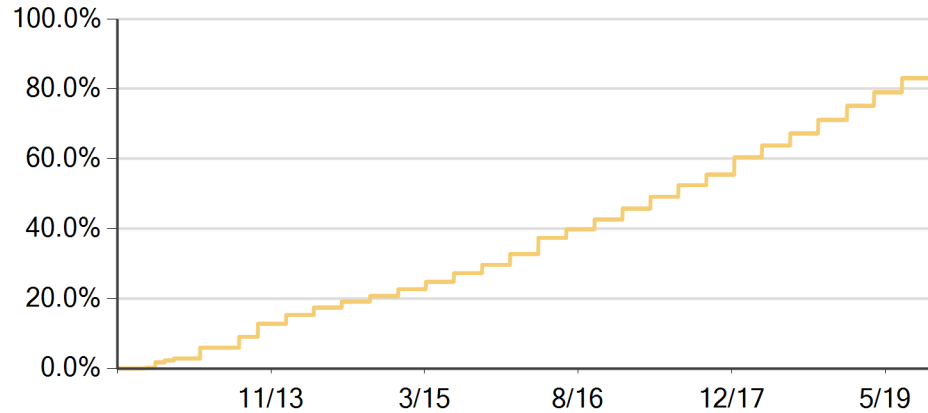
Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt tuotti 0,38 % vuoden 2019 kolmannen kvartaalin aikana. Vuoden alusta mitattuna rahasto on tuottanut 5,04 %, mikä on hyvin linjassa rahaston tuottotavoitteen kanssa. Kuluneen kvartaalin edellisiä kvartaaleja matalampi tuotto selittyy osittain sillä, että merkinnät M&G:n ja AXA:n Eurooppa -rahastoihin toteutuivat vasta kvartaalin aikana, eivätkä ne siten ehtineet vaikuttaa kvartaalin tuottoihin. Myös muilla kohderahastoilla (Trevian, CapMan) oli viivästyksiä niiden arvojen julkaisun kanssa, eivätkä ne ehtineet mukaan arvonlaskentaan. Odotamme neljännen kvartaalin tuoton olevan jälleen selvästi päättynyttä kvartaalia parempi.

J&O Forest Fund on ollut selvästi paras sijoituksemme tähän asti. Olemme ensimmäisestä sijoituksestamme lähtien kommunikoineet heille, että toivoisimme heidän siirtävän rahaston offshore rakenteesta Eurooppaan, esimerkiksi Irlantiin tai Luxemburgiin. Koska tuleva rakenne ei ole vielä selvillä, päätimme lunastaa kaikki osuutemme rahastossa ja odottaa uutta rakennetta ennen mahdollista uudelleenmerkintää. Viime kvartaalin aikana käynnistyi kuitenkin prosessi rahaston tuomiseksi Eurooppaan. Prosessin ajaksi rahastoyhtiö sulki rahaston lunastuksilta, jotta kaikkien osuudenomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan taata, eikä kenenkään asema vaarannu. Lunastuksemme ei tämän takia toteutunut, vaan odotamme rahastoyhtiöltä lisätietoja muutosprosessin seuraavista vaiheista. Rahasto jatkaa muutosprosessin ajan normaalia toimintaansa ja sen tuotot olivat menneelläkin kvartaalilla erittäin hyviä. Operatiivisista syistä johtuva rahaston sulkeminen on yksi esimerkki kiinteistörahastojen likviditeettiriskeistä. Kiinteistösijoitusbuumi on kasvattanut monia rahastoja todella suuriksi ja lienee vain ajan kysymys, milloin jokin rahasto joudutaan sulkemaan heikoista tuotoista johtuvien suurten lunastusten takia. Kiinteistörahastoihin sijoittamiseen liittyvät likviditeettirisikit tuleekin tiedostaa ja niiden vaikutusta voidaan vähentää kansainvälisellä hajautuksella ja moniin eri toimialoihin sijoittamalla.

Rahaston sijoitusten (ilman käteistä) maantieteellinen allokaatio oli kvartaalin lopussa noin 1/3 Suomessa ja 2/3 kansainvälisissä kohteissa, kun huomioidaan rahaston jo tekemä, mutta yhä jonossa oleva merkintä M&G:n aasialaisiin kiinteistöihin sijoittavaan rahastoon. Raportointihetken jälkeen rahasto on myös tehnyt noin 8 % merkinnän kansainvälisiin opiskelija-asuntoihin sijoittavaan rahastoon, mikä nostaa sen kansainvälisen allokaation jo yli 70 %:iin. 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. Uusia kohteita rahastoon lisätessämme haluamme varmistaa, että rahaston riskitaso pysyy mahdollisimman matalana ja suosimme esimerkiksi kohderahastoja, joiden velkavivun käyttö on maltillista. Strategia on toiminut erittäin hyvin ja rahasto on tarjonut sijoittajille erittäin hyvän vaihtoehdoisen sijoituskohteen osakesijoitusten rinnalle ja korkosijoitusten korvikkeeksi.

Kohderahaston arvonkehitys (%) ¹

86.98%



Periodituotot	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v	3 v	5 v
	2.14%	2.14%	4.44%	6.75%	9.26%	31.09%	54.90%

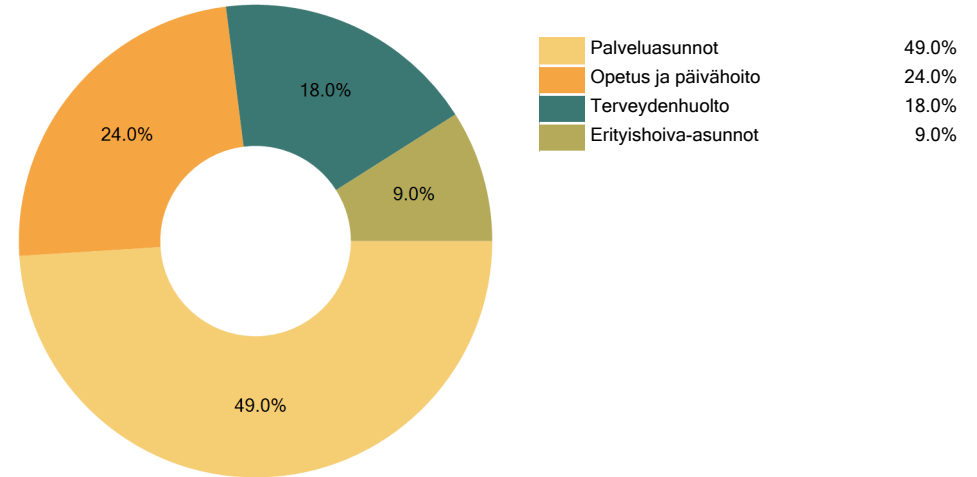
Kommentti kohderahastosta

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 hoivatiloissa 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.

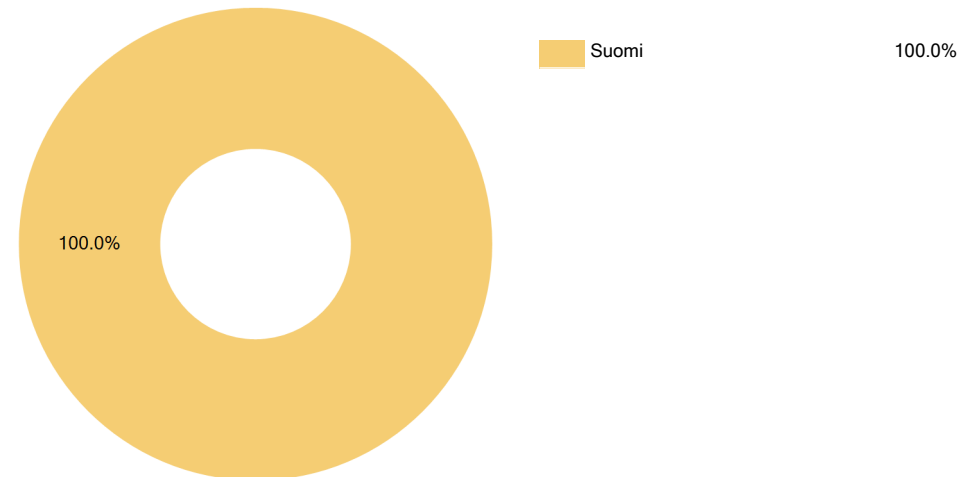
Syyskuun lopussa rahastolla oli 159 kiinteistöä (ml. 9 rakenteilla olevaa), joiden yhteenlaskettu tämänhetkinen vuokrattava pinta-ala on noin 362 000 m², keskimääräinen arvostus 3 165 €/m² ja vuokrausaste 99%. Näistä kohteista 106 on rahaston 100 % omistamaa tytäryhtiötä, kuusi osaomisteisia kiinteistökohteita ja loput suoria kiinteistöomistuksia. Rahaston vuosittainen nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 67 miljoonaa euroa, mikä vastaa n. 5,8 % alkutuottoa

Rahastolla on 283 vuokrasopimusta ja 106 vuokralaista ja viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 54 %. eQ Hoivakiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu maturiteetti oli katsauskauden lopussa n. 11,3 vuotta.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



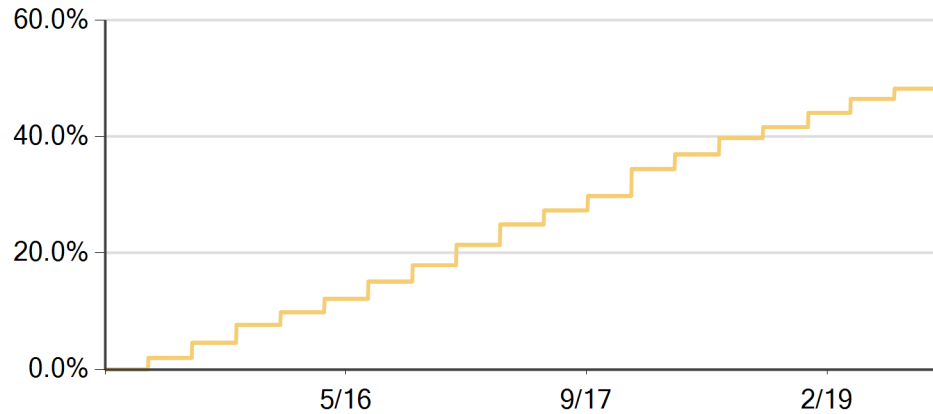
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



¹ 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 (%) ¹

50.79%



	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v	3 v
Periodituotot	1.75%	1.75%	2.97%	4.68%	6.49%	27.91%

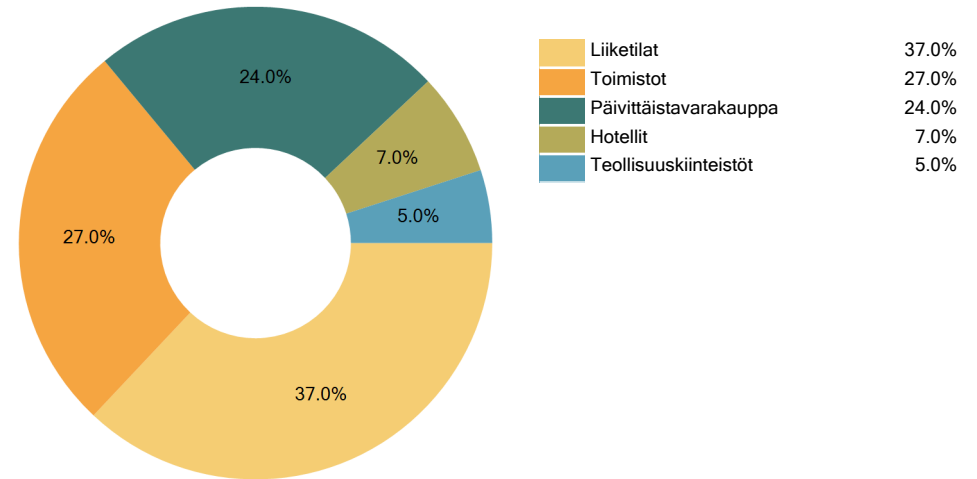
Kommentti kohderahastosta

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, toimitilat, teollisuuskiinteistöt ja hotellit.

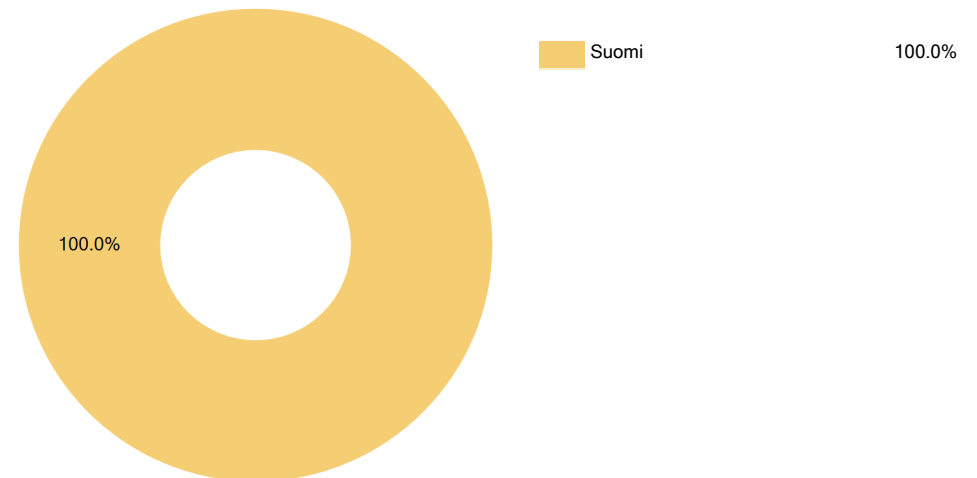
Kvartaalin lopussa rahasto omisti 47 kiinteistöosakeyhtiötä, ml. kolme osaomisteista kohdetta, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 422 tuhatta m², keskimääräinen arvostus 2 400 €/m² ja vuokrausaste 95 %. Rahaston vuosittainen nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 61 miljoonaa euroa, mikä vastaa n. 6,0 % alkutuottoa.

Rahastolla on 490 vuokrasopimusta ja 353 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 39 %. eQ Liikekiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokramäärällä painotettu maturiteetti oli kvartaalin lopussa 5,5 vuotta.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



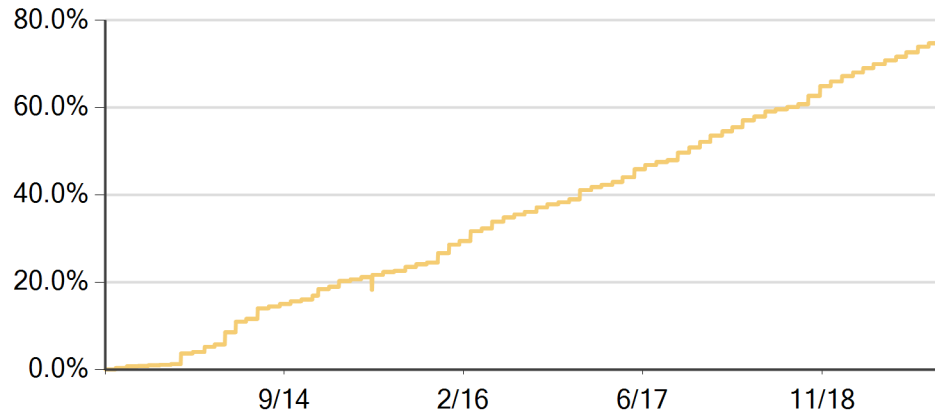
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



¹ 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 (%) ¹

75.96%



	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v	3 v	5 v
Periodituotot	0.74%	1.95%	3.56%	5.27%	8.20%	27.69%	53.02%

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.

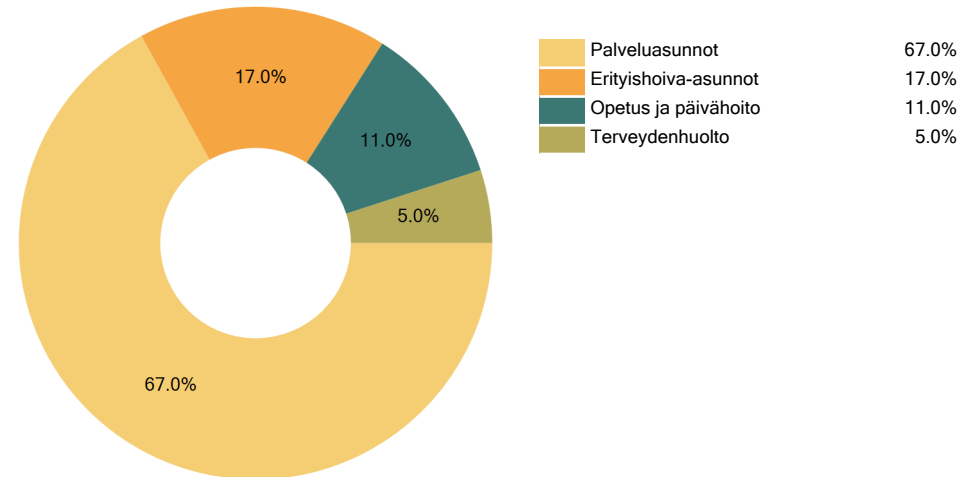
Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistön sijoituskohteita ovat vanhusten hoivakodit, erityisryhmien palvelutalot, terveysasemat, päiväkodit sekä sosiaali- ja nuorisotoimeen liittyvät kiinteistöt. Rahaston hankkimat kiinteistöt ovat uusia, uudehkoja tai modernisoituja ja jokaiseen suoritetaan 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 135 kohteesta koostuvan sijoitussalkun. Merkittävimmät sektorit salkussa olivat palveluasuminen (63 %), päiväkodit (12 %), kehitysvammaisten hoitokodit (11 %), MT-hoivakodit (6 %) ja lääkäripalvelut (5 %). Kohteiden yhteenlaskettu pinta-ala oli 184 000 m² ja vuokrausaste 99 %. Rahaston tekemien vuokrasopimusten keskipituus oli 14,0 vuotta.

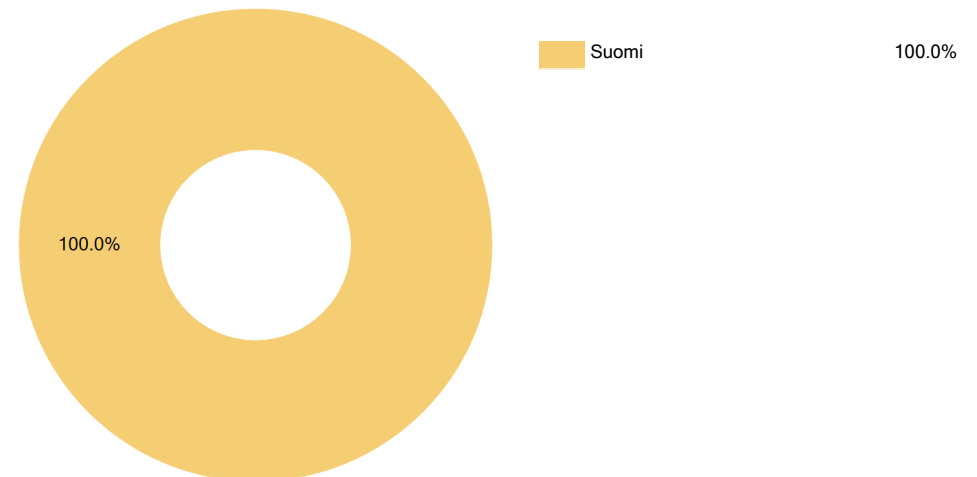
Titanium rahastot eivät peri lainkaan merkintä-, lunastus, tai hallinnointipalkkioita jos toinen Titanium -rahasto sijoittaa niihin.

¹ 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 sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)

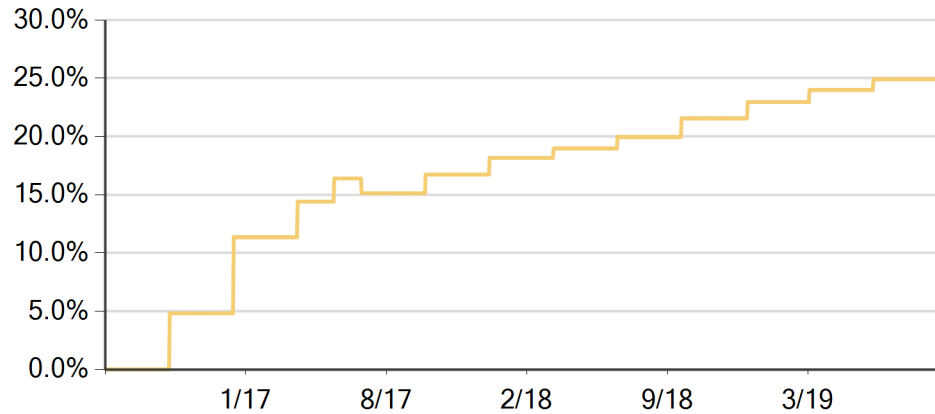


Kohderahaston maantieteellinen jakauma



Kohderahaston arvonkehitys (%) ¹

25.90%



Periodituotot	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v	3 v
	0.78%	0.78%	1.54%	2.40%	3.58%	20.11%

Kommentti kohderahastosta

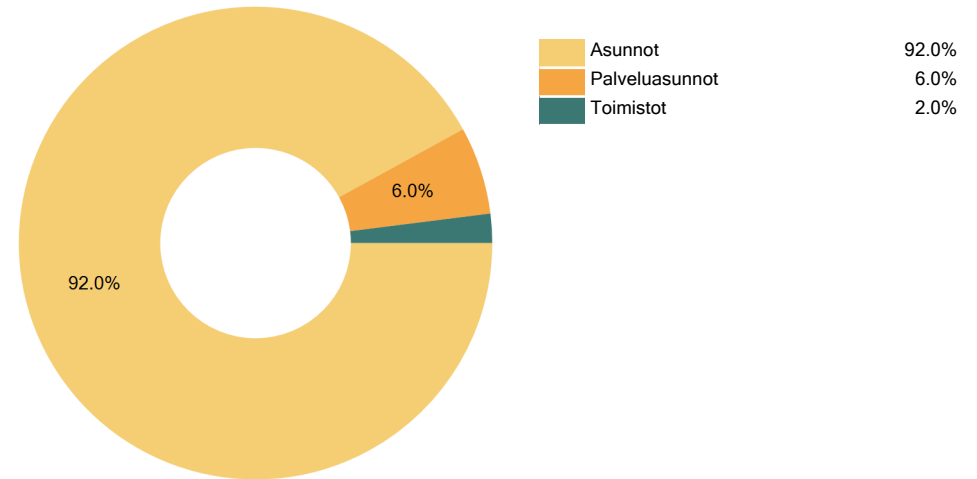
Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto sijoittaa vuokrattaviin kotimaisiin asuntoihin ja asuinkiinteistöihin. Sijoituskohteita ovat kerrostalot, pienkerrostalot sekä palveluasunnot eri muodoissaan. Hankittavat asunnot ja kokonaiset asuinkiinteistöt ovat pääosin uusia, uudehkoja tai modernisoituja. Sijoituskohteiden 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.

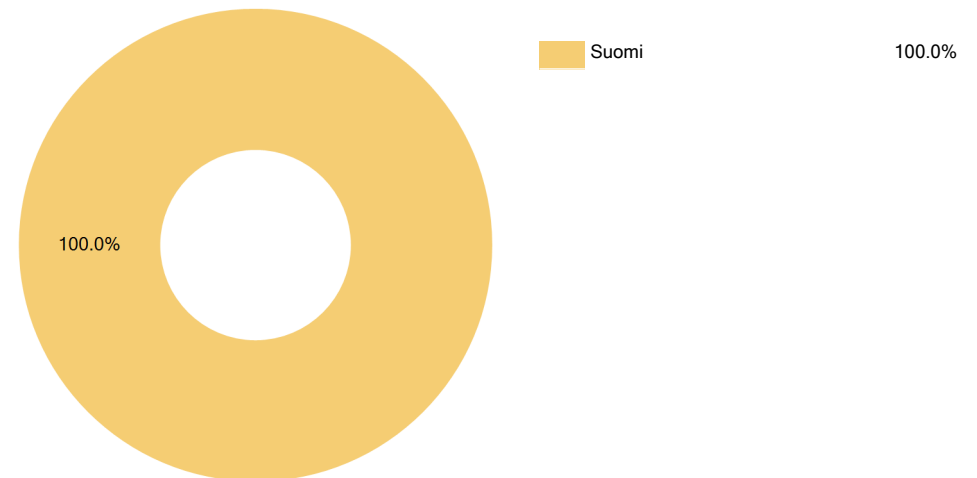
Kvartaalin lopulla rahaston omistuksessa oli 452 valmista asuntoa ja 11 rakenteilla olevaa asuntoa. Omistettujen asuntojen yhteispinta-ala oli 17 799 m² ja keskikoko 39,4 m². Ne jakautuivat noin 70 % yksioihin, 24 % kaksioihin ja 6 % kolmioihin ja niiden vuokrausaste oli 96,1 %.

Titanium rahastot eivät peri lainkaan merkintä-, lunastus, tai hallinnointipalkkioita jos toinen Titanium -rahasto sijoittaa niihin.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



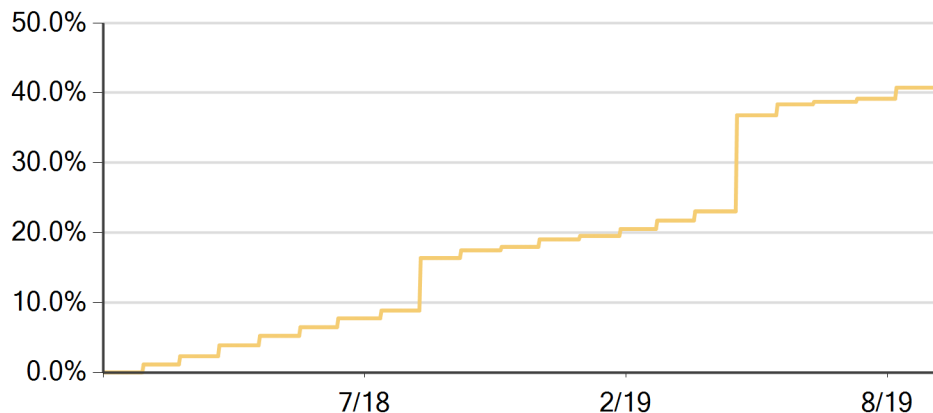
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



¹ 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 (%) ¹

40.73%



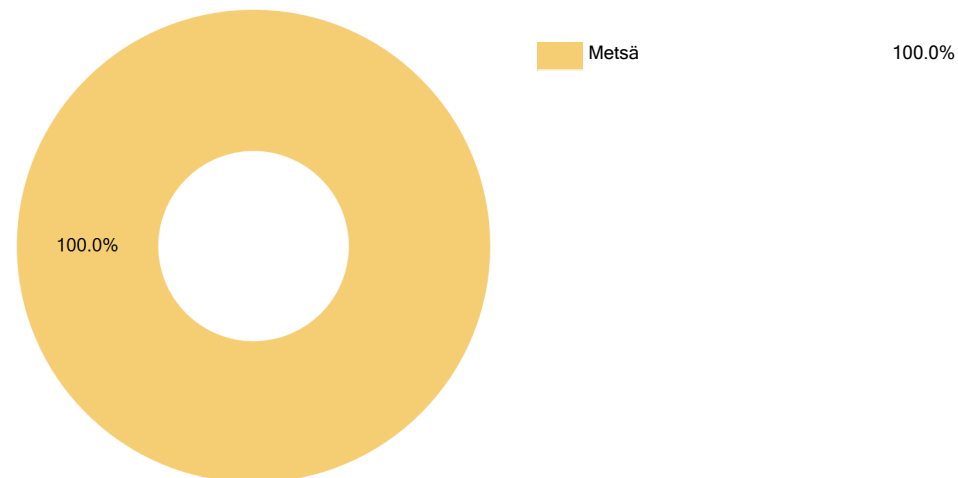
Period	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
Periodituotot	0.00%	1.46%	14.38%	17.74%	20.94%

Kommentti kohderahastosta

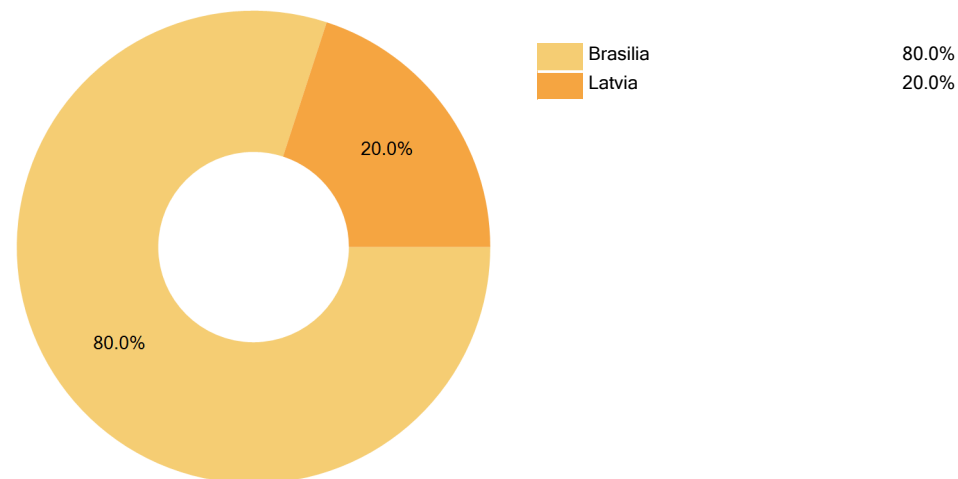
J&O Forest Fund on metsärahassto, jonka sijoituskohteet sijaitsevat Latviassa ja Brasiliassa. Latviassa rahasto omistaa noin 1.115 hehtaaria maata ja 102.000 kuutiometriä puuta. Brasiliassa rahasto vuokraa maata jossa kasvaa noin 178.000 tiikki-puuta iältään 10-19 vuotta. Rahasto tavoittelee erittäin 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.

Q3/2019 aikana rahasto käynnisti prosessin rahaston rakenteen muuttamiseksi ja sen tuomiseksi Eurooppaan. Prosessin ajaksi rahastoyhtiö sulki rahaston lunastuksilta, jotta kaikkien osuudenomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan taata, eikä kenenkään asema vaarannu. Odotamme rahastoyhtiöltä lisätietoja muutosprosessin seuraavista vaiheista. Rahasto jatkaa muutosprosessin ajan normaalia toimintaansa. Lisätietoja: <http://www.joforestfund.com/news/>

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



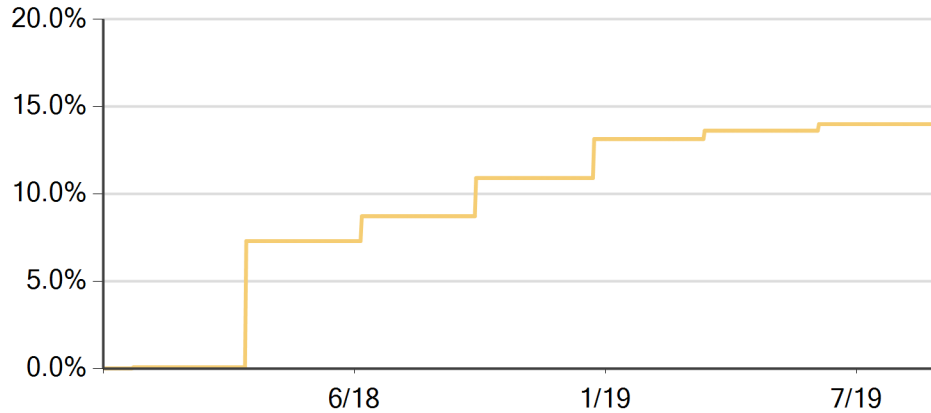
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



¹ 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 (%) ¹

17.70%



Periodituotot	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
	3.26%	3.26%	3.60%	4.04%	6.13%

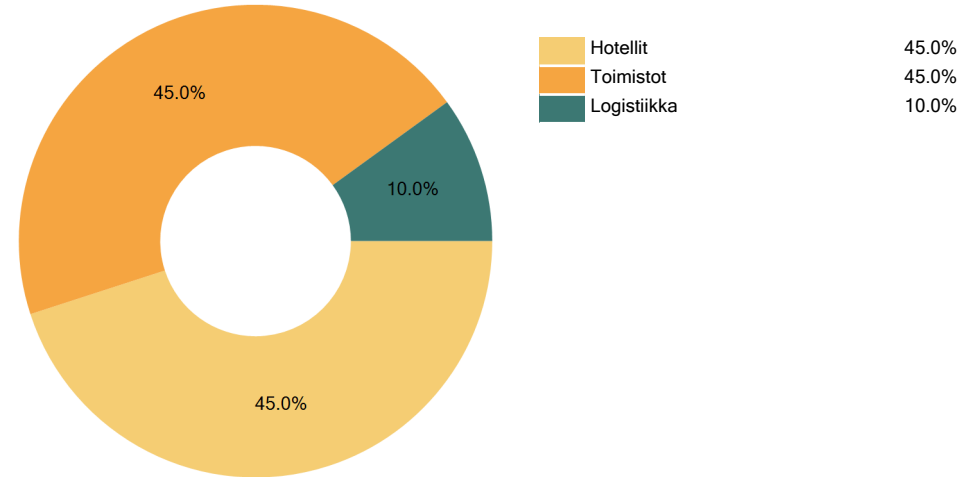
Kommentti kohderahastosta

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.

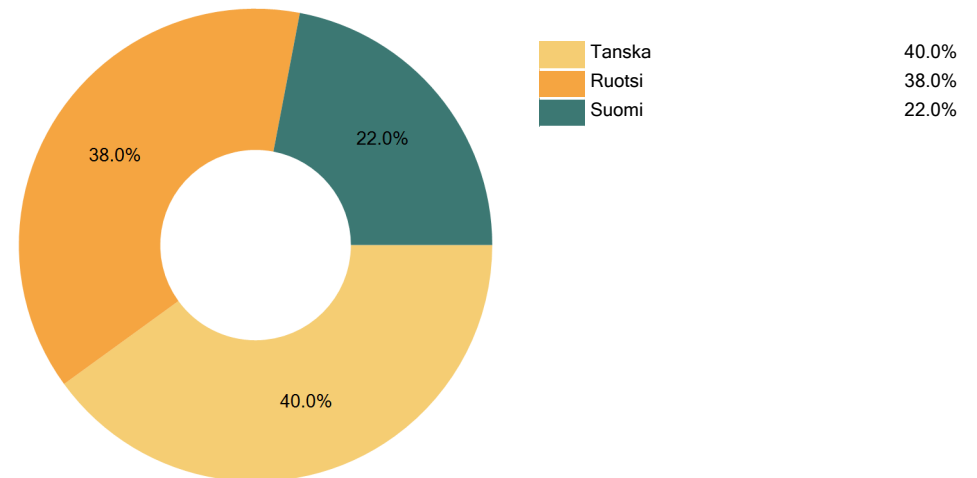
Rahasto osti kolme modernia toimistokiinteistöä Helsingin pääkaupunkiseudulla kolmannen kvartaalin aikana. Hiljattain rakennetut ympäristösertifioidut toimistokiinteistöt sijaitsevat Käpylässä Helsingissä (Osmontie 38) ja Vantaan Aviapoliksessa (Plaza Business Park Halo). Kolmas hankittu kiinteistö on juuri uudistettu toimistokiinteistö Leppävaarassa Espoossa (Quartetto Cello).

Yhteispinta-alaltaan noin 14 500 neliömetrin toimistokiinteistöt on vuokrattu keskimäärin yli viiden vuoden vuokrasopimuksilla tunnetuille ja vakiintuneille vuokralaisille. Ennen kauppooja CMNPI rahoitettiin uudelleen onnistuneesti pitkäaikaisella pohjoismaisella lainakokonaisuudella.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



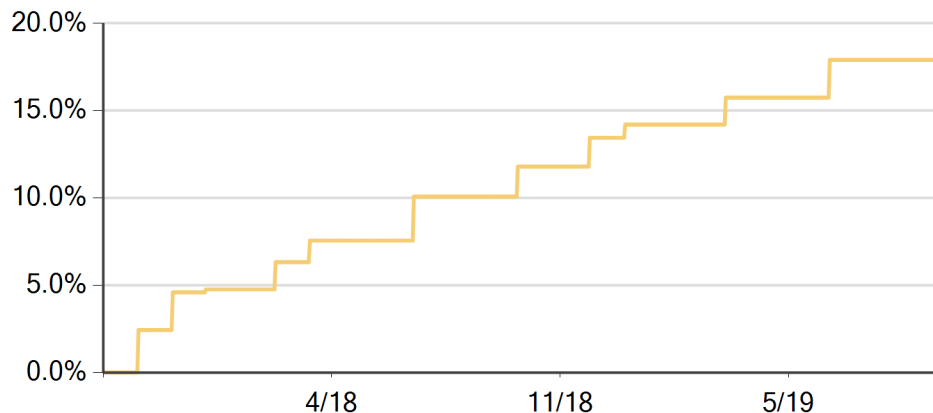
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



¹ 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 (%) ¹

19.94%



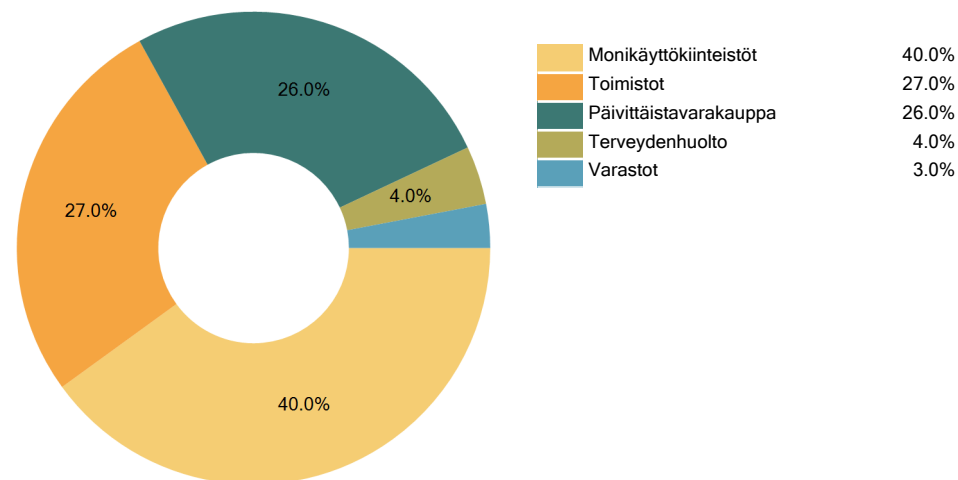
Periodituotot	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
	1.74%	1.74%	3.64%	5.04%	7.30%

Kommentti kohderahastosta

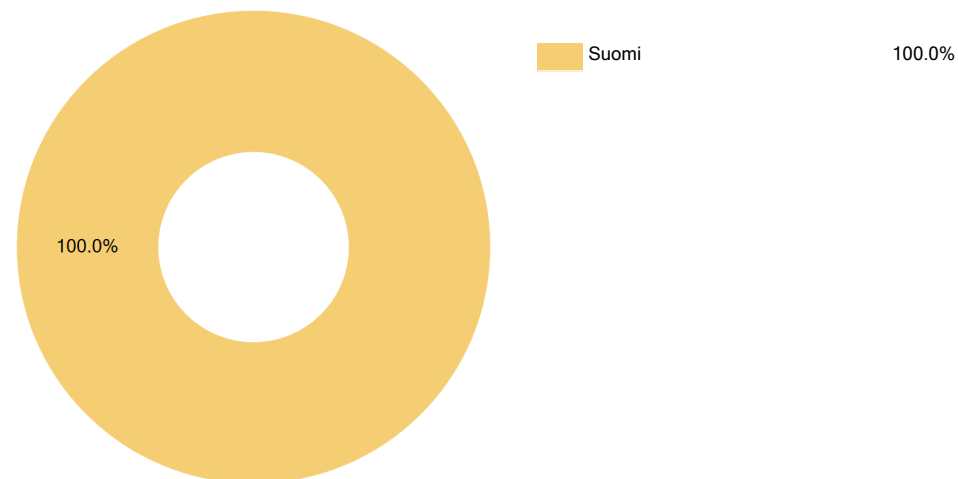
Erikoissijoitusrahasto Trevian Suomi Kiinteistöt I on kotimaisiin kiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, jonka sijoituspolitiikkaan kuuluu sijoittaa erilaisiin hyvää kassavirtaa ja kehityspotentiaalia tarjoaviin kiinteistökohteisiin suomalaisissa kasvukeskuksissa. Trevianilla on Suomen johtava 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 kolmannen kvartaalin aikana perustui lähes kokonaan vuokratuottoihin.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



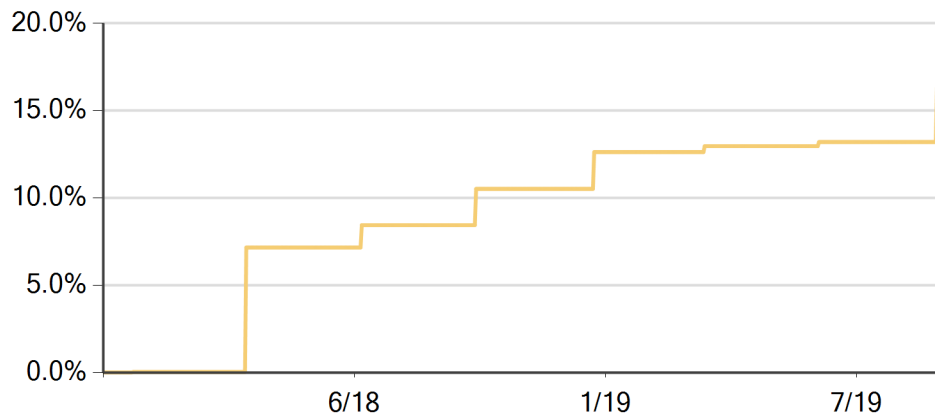
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



¹ 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 (%) ¹

16.76%



Periodituotot	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
	3.15%	3.15%	3.37%	3.68%	5.66%

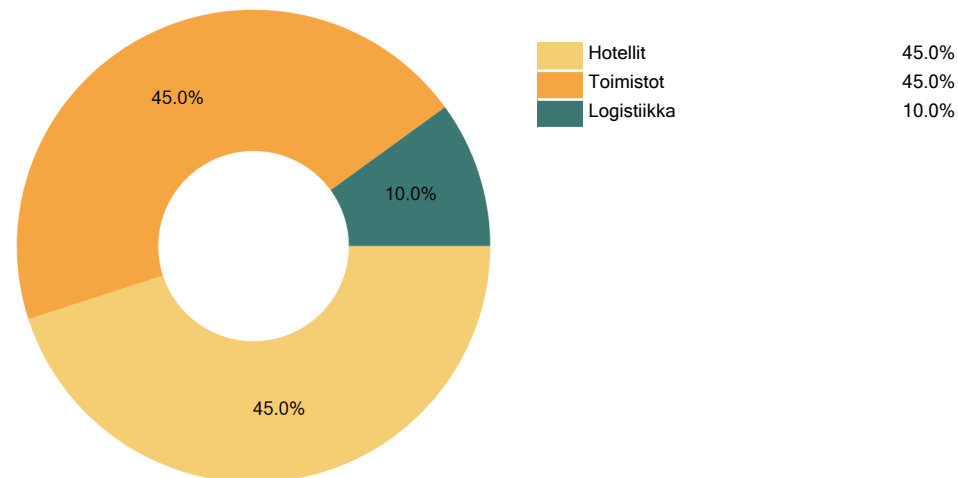
Kommentti kohderahastosta

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.

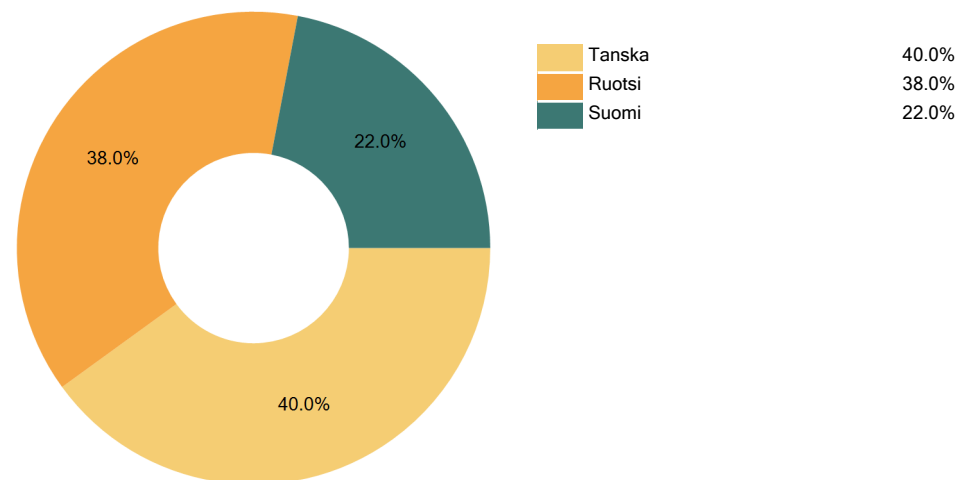
Rahasto osti kolme modernia toimistokiinteistöä Helsingin pääkaupunkiseudulla kolmannen kvartaalin aikana. Hiljattain rakennetut ympäristösertifioidut toimistokiinteistöt sijaitsevat Käpylässä Helsingissä (Osmontie 38) ja Vantaan Aviapoliksessa (Plaza Business Park Halo). Kolmas hankittu kiinteistö on juuri uudistettu toimistokiinteistö Leppävaarassa Espoossa (Quartetto Cello).

Yhteispinta-alaltaan noin 14 500 neliömetrin toimistokiinteistöt on vuokrattu keskimäärin yli viiden vuoden vuokrasopimuksilla tunnetuille ja vakiintuneille vuokralaisille. Ennen kauppooja CMNPI rahoitettiin uudelleen onnistuneesti pitkäaikaisella pohjoismaisella lainakokonaisuudella.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



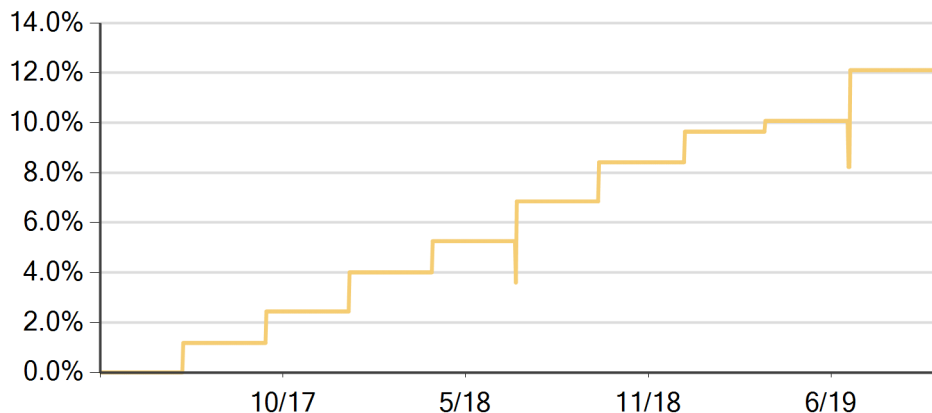
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



¹ 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 (%) ¹

12.11%



Periodituotot	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
	0.00%	0.00%	1.85%	2.25%	3.41%

Kommentti kohderahastosta

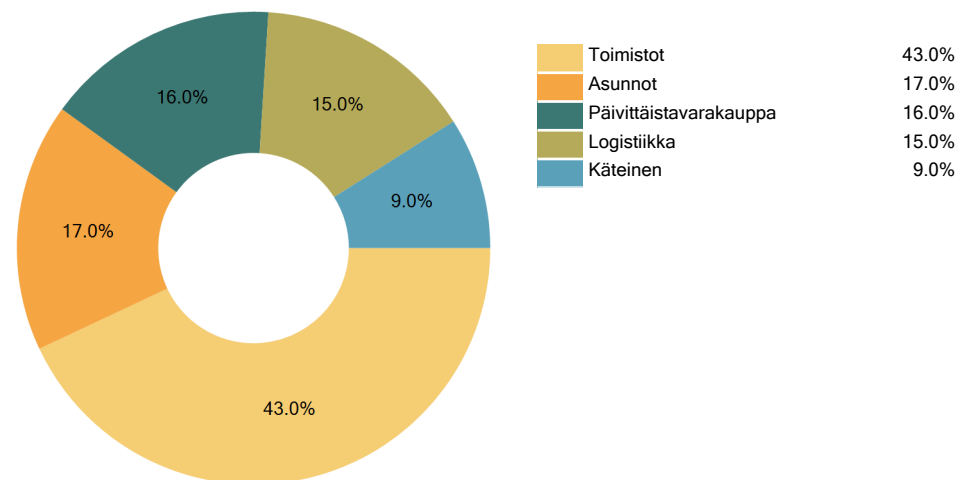
AXA CoRE Europe -rahaston tavoitteena on tarjota siihen sijoittaville vakaata kassavirtaa yhdistettynä potentiaaliseen pitkän aikavälin arvonnousuun. Rahasto tarjoaa hyvin hajautetun portfolion eurooppalaisia core kiinteistöjä.

Rahaston pääasiallinen strategia on sijoittaa laadukkaisiin toimistoihin Euroopan suurimmissa kaupungeissa ja arvostetuimmilla sijainneilla. Hajautus kiinteistötasolla, maantieteellisesti ja eri kiinteistötyyppeihin madaltaa rahaston riskiä ja tarjoaa mahdollisuuden tasaiseen tuottoon yli sykliin. Tähän AXA pyrkii 10 toimistolla ympäri Eurooppaa ja yli 300 ammattilaisen voimin.

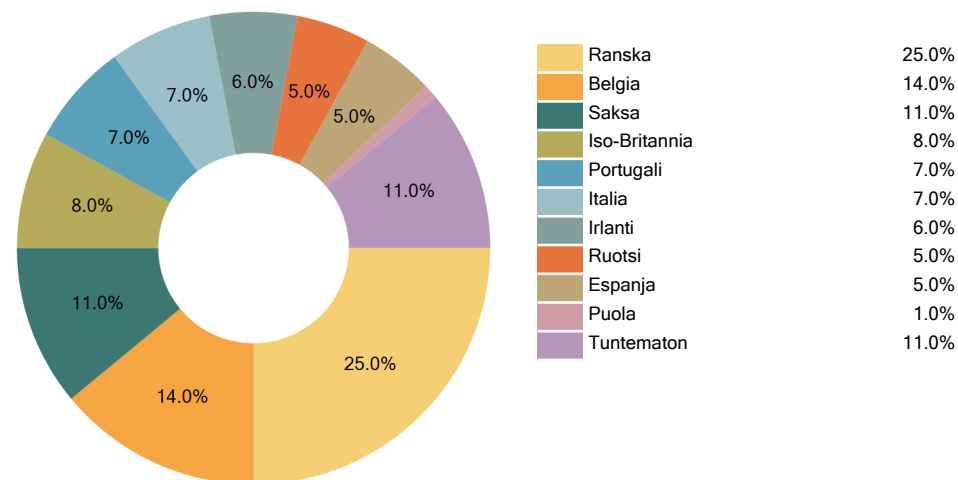
Rahaston kolme pääpilariä ovat:

- 1) Pääsy parhaisiin ja arvostetuimpiin core kiinteistöihin, joiden markkina-arvot ovat vähemmän syklisiä
- 2) Hyvin hajautettu ja siten vähemmän syklinen portfolio, joka tarjoaa mahdollisuuden myös arvonnousuun
- 3) Paikalliset ja erittäin kokeneet tiimit, jotka tuovat kilpailuetuja salkun hallinnassa

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



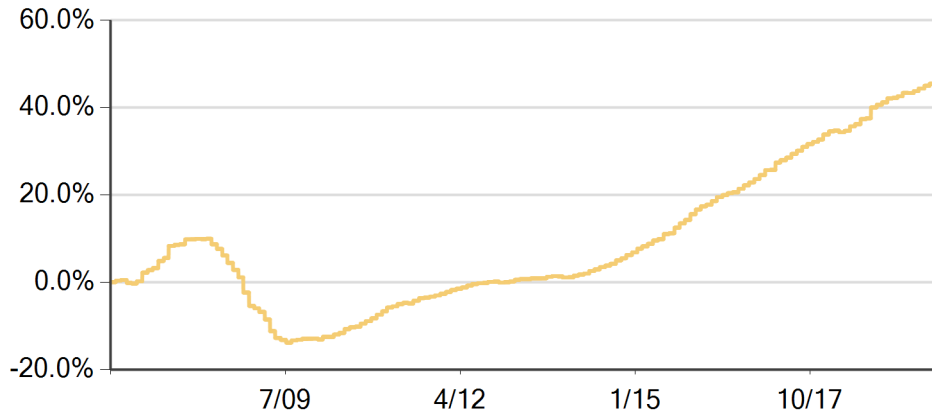
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



¹ 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 (%) ¹

46.83%



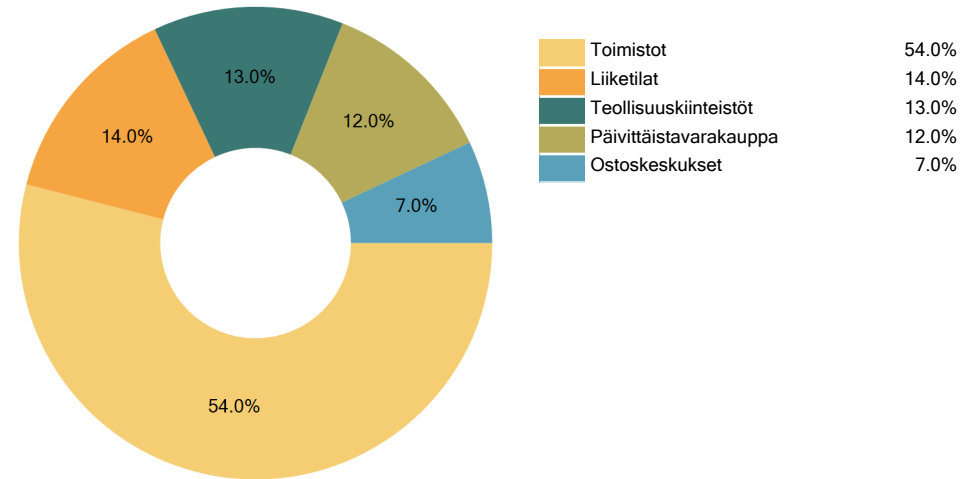
Periodituotot	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v	3 v	5 v
	0.99%	1.74%	2.46%	3.35%	4.91%	20.21%	39.89%

Kommentti kohderahastosta

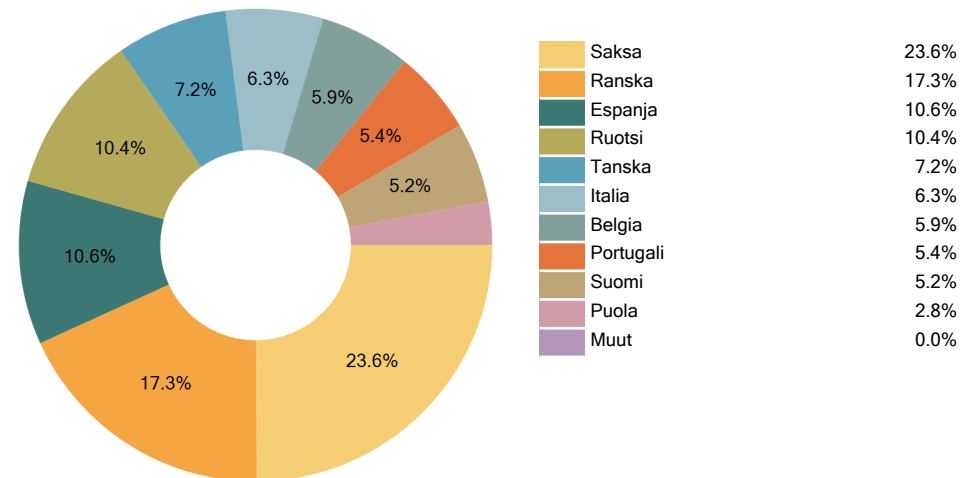
M&G European Property -rahasto tarjoaa pääsyn laadukkaaseen ja defensiiviseen eurooppalaiseen kiinteistösalkkuun, joka koostuu 72 kiinteistöstä 12 eri maassa. Rahaston salkunhoitotiimi on toiminut yhdessä jo yli 10 vuoden ajan ja rahastolla on historiaa vuodesta 2006. Sijoituskohteita valittaessa painotetaan 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)



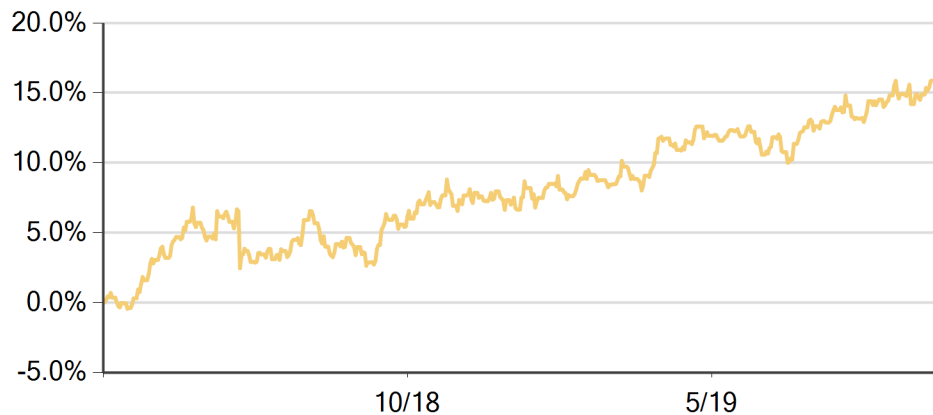
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



¹ 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 (%) ¹

16.37%



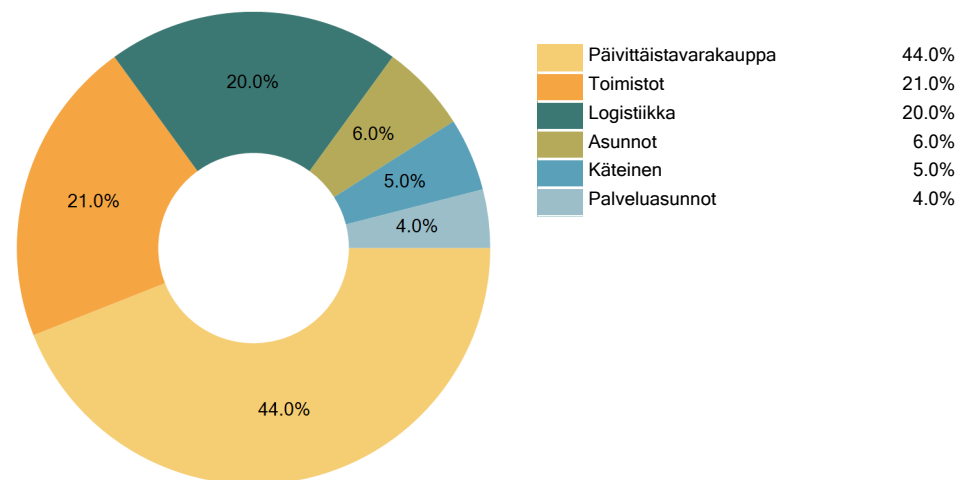
	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
Periodituotot	0.00%	0.00%	1.11%	2.79%	3.82%

Kommentti kohderahastosta

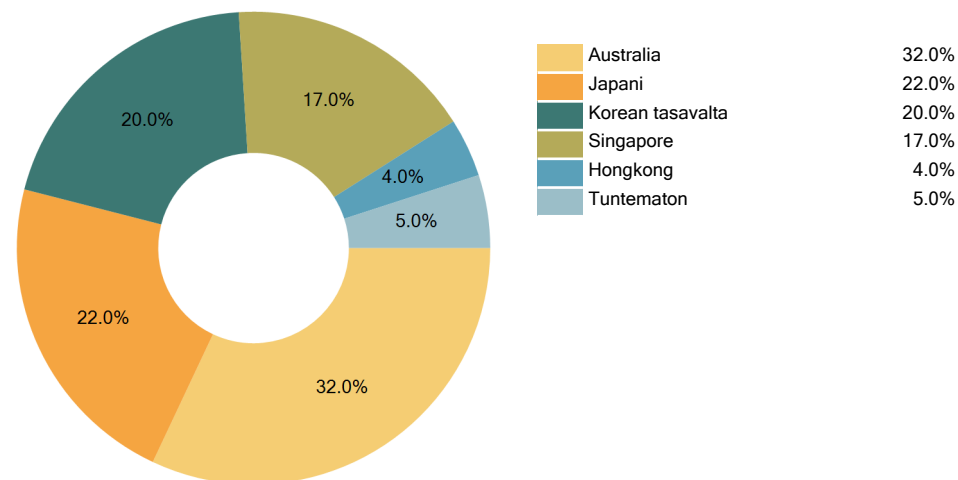
M&G Asia Property -rahasto tarjoaa pääsyn laadukkaaseen ja defensiiviseen aasialaiseen kiinteistösalkkuun, joka koostuu 35 kiinteistöstä 5 eri maassa. Rahasto tavoittelee pitkän tähtäimen arvonnousua ja tasaista kassavirran kasvua sijoittamalla kehittyneissä Aasian maissa kohteisiin, joiden vuokralaiset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



¹ 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.