



# Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt

## Kvartaalikatsaus - Q4/2019

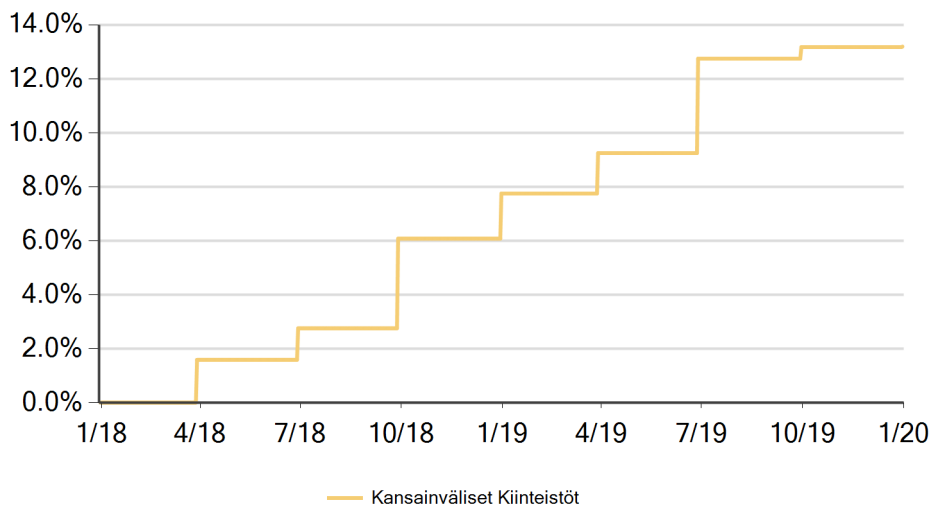
31.12.2019



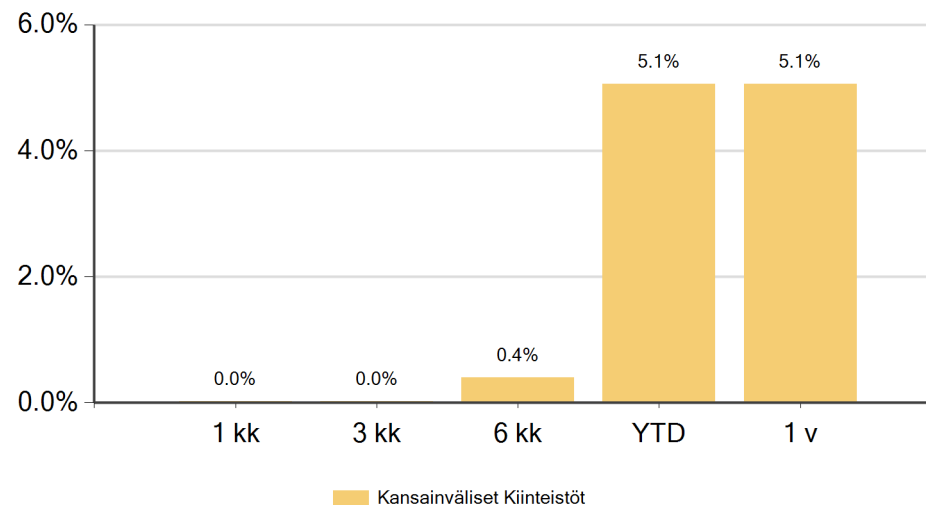
Tämä raportti on tarkoitettu vain sijoitustoiminnan seuraamiseen ja vastaanottajan yksityiseen käyttöön. Tiedot perustuvat julkaisun kirjoittamisaikaan saatavilla olleisiin tietoihin. Titanium Sijoituspalvelut Oy pidättää oikeuden korjata tässä raportissa mahdollisesti olevat virheet. Titanium Sijoituspalvelut 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 sijoitussuosituksen tai -tutkimusta, eikä niitä ole tarkoitettu yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä rahoitusinstrumentteja. Rahaston historiallinen tuotto ei ole taitelevasta 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](http://www.titanium.fi).

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

13.19%



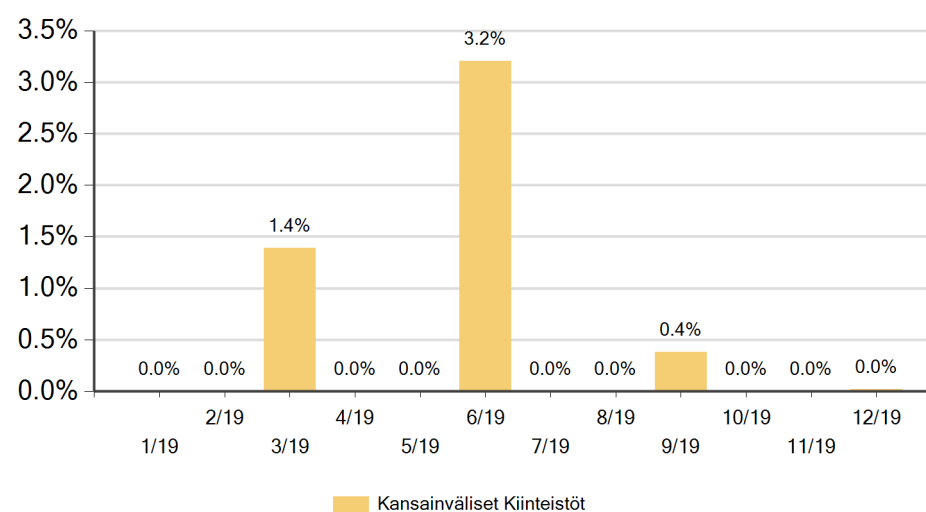
Rahaston periodituotot (%) <sup>1 2</sup>



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

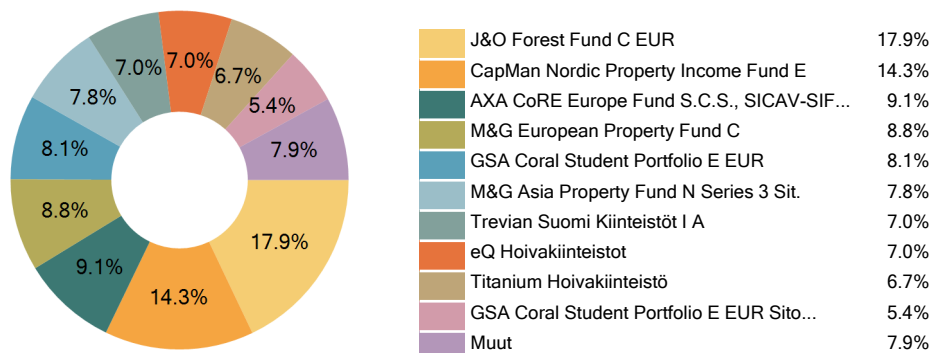
Rahasto	tam	hel	maa	huh	tou	kes	hei	elo	syy	lok	mar	jou	YTD
2019			1.39			3.20			0.38			0.02	5.05
2018			1.58			1.15			3.23			1.58	7.75

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



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

### Rahaston jakauma eri kohderahastoihin

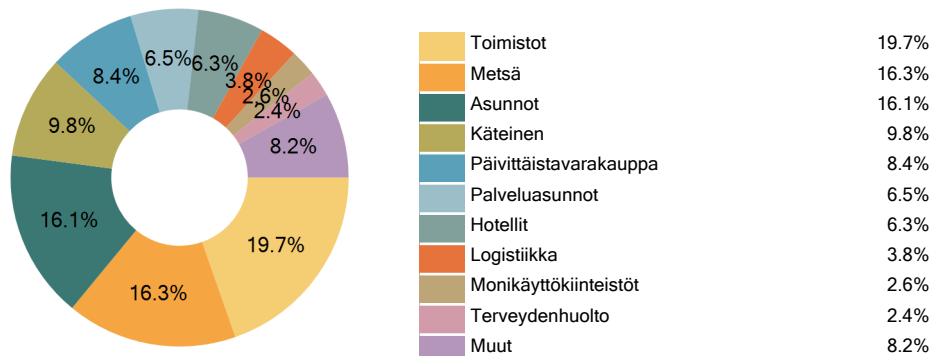


### Salkunhoitajan kommentti (31.12.2019)

Vuoden ja vuosikymmenen vaihtuessa on aika muistella tapahtumia, jotka ovat osaltaan muokanneet sijoitusmarkkinoita viime vuosina. Finanssikriisin aikana tehdyt radikaalit toimenpiteet loivat pohjan vuosikymmenen kestäneelle nousumarkkinalle. Tärkeimpänä ajurina nousulle voidaan pitää keskuspankkien mittavia tukitoimia, sekä historiallisen alhaisia ohjauksorkoja. Korkoympäristön muutos on vuosien saatossa ajanut sijoittajia siirtymään yhä luottoriskisempiin ja pidemmän maturiteetin kohteisiin sekä kiihtyvään tahtiin myös epälikvideihin sijoituskohteisiin, jotta heidän tuotto-odotuksensa pysyisi edes positiivisena.

Vuosikymmenen alussa koko euro-alueen tulevaisuus oli vaakalaudalla. Heinäkuussa 2012 EKP:n pääjohtaja Draghi piti puheen, jossa hän julisti keskuspankin tekevän mitä tahansa euroalueen eteen. Tästä alkoi sijoittajien luottamuksen palautuminen aluetta kohtaan ja keskuspankin yhä jatkuvat tukitoimet korkomarkkinoilla. Vuosikymmenen lopulla nähtiin jo tilanne, jossa Saksan koko valtionlainakanta tarjosi sijoittajille negatiivista korkotuottoa. Korkosijoittajat ovatkin nauttineet käsittämättömän korkeista tuotoista tulevaisuuden tuottojen kustannuksella. Esimerkiksi euro-alueen valtionlainojen tuotto Bloomberg Barclays indeksillä mitattuna on ollut yli 50 % viimeisen vuosikymmenen ajalta. Luottamuksen palautumisesta kertoo myös Kreikan osakemarkkinoiden 52,5% nousu kuluneena vuonna, joten paljon on ehtinyt muuttua eurokriisin alkua ajoista.

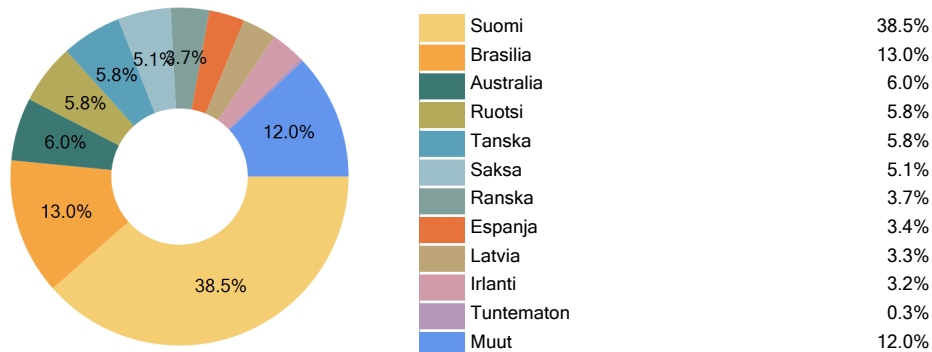
### Rahaston sijoitusten jakauma



Päätyneestä vuodesta muodostui kaikille sijoitusmarkkinoille yksi vuosikymmenen parhaista jaksoista, vaikka taantumapelot, korkokäyrän kääntyminen, kauppasodan pitkittyminen ja Brexit olivat jatkuvasti sijoittajien mielissä. FEDin korkopolitiikan u-käännös vuosi sitten loi pohjan nousulle, jota optimistisena pysynyt amerikkalainen kuluttaja on tukenut käyttäytymisellään.

Kansainväliset Kiinteistöt -rahaston kasvuosuus tuotti vuoden viimeisellä kvartaalilla 0,02 % ja kuluneen vuoden aikana 5,05 %. Rahaston tuotto koko sen kahden vuoden historian ajalta on 13,19 %. Vuosi 2019 oli rahastolle kaksivaiheinen. Vuoden ensimmäinen puolisko oli jopa odotuksiamme vahvempi, kun taas jälkimmäisellä puoliskolla tuotot jäivät tavoitteestamme. Merkittävimpiä syitä heikkoon loppuvuoden kehitykseen on rahaston nopea pääomien kasvu kesällä, joka johti suureen hetkelliseen käteispainoon ja J&O Forest Fund -rahaston heikko neljännen kvartaalin tuotto tiikin hinnan laskiessa selvästi.

### Rahaston maantieteellinen jakauma



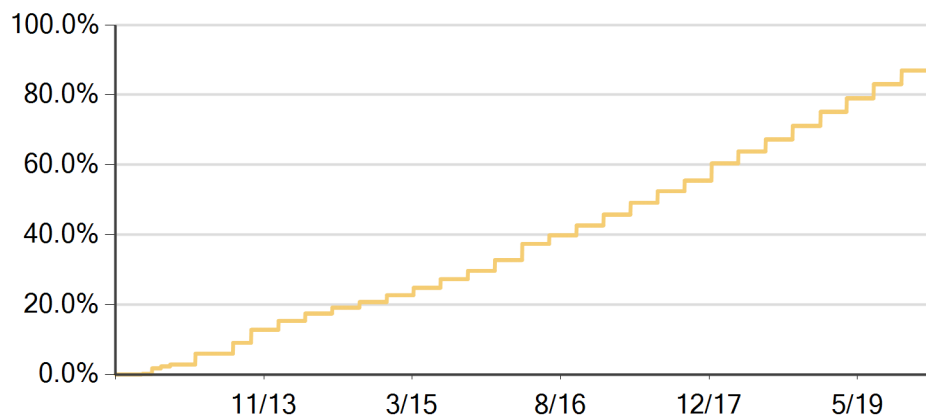
J&O Forest Fund on ollut selvästi paras sijoituksemme tähän asti. Rahasto on käynnistänyt prosessin rahaston tuomiseksi Eurooppaan. Prosessin ajaksi rahastoyhtiö sulki rahaston lunastuksilta ja merkinnöiltä, jotta kaikkien osuudenomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan taata, eikä kenenkään asema vaarannu. Odotamme rahastoyhtiöltä lisätietoja muutosprosessin seuraavista vaiheista alkaneen kvartaalin aikana. Operatiivisista syistä johtuva rahaston sulkeminen on yksi esimerkki kiinteistörahastojen likviditeettiriskeistä. Kiinteistörahastoihin sijoittamiseen liittyvät likviditeettirisikit tuleekin tiedostaa ja niiden vaikutusta voidaan vähentää kansainvälisellä hajautuksella ja moniin eri toimialoihin sijoittamalla.

Rahaston sijoitusten maantieteellinen allokaatio on noin 1/3 Suomessa ja 2/3 kansainvälisissä kohteissa. Kiinteistösijoitusten toimialajakajama 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 tarjonnut sijoittajille erittäin hyvän vaihtoehtoisen sijoituskohteen osakesijoitusten rinnalle ja korkosijoitusten korvikkeeksi.



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

91.13%



Periodituotot	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v	3 v	5 v
	2.22%	2.22%	4.41%	9.12%	9.12%	31.15%	55.81%

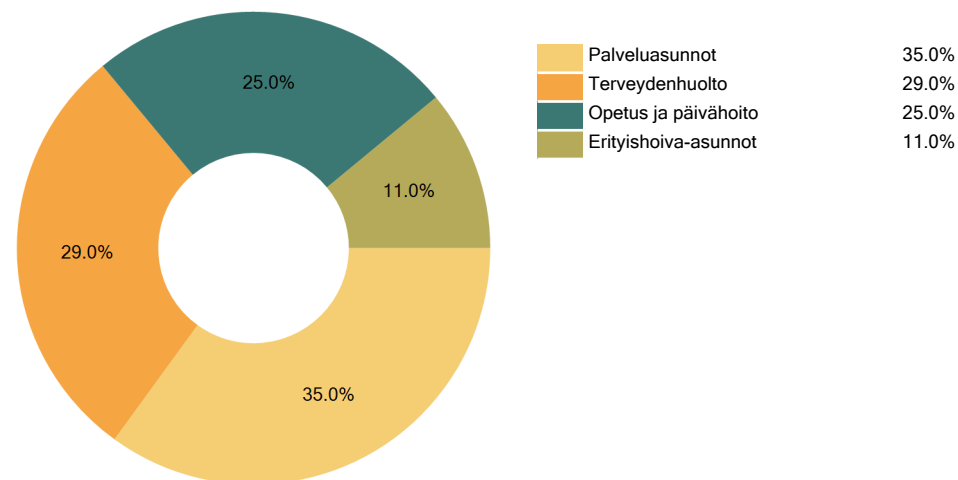
## Kommentti kohderahastosta

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 hoivataloissa 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.

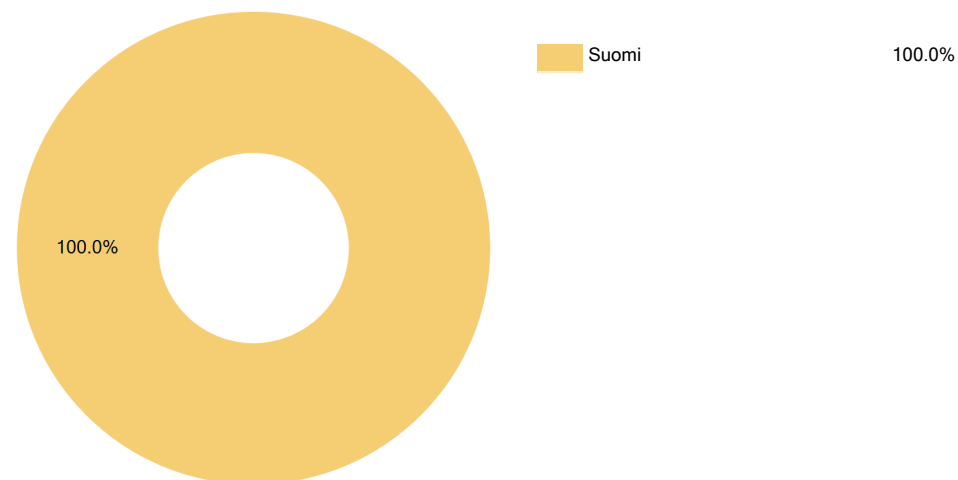
Kvartaalin lopussa rahastolla oli 161 kiinteistöä (ml. 6 rakenteilla olevaa), joiden yhteenlaskettu tämänhetkinen vuokrattava pinta-ala on noin 372 500 m<sup>2</sup>, keskimääräinen arvostus 3 300 €/m<sup>2</sup> ja vuokrausaste 99%. Näistä kohteista 108 on rahaston 100 % omistamaa tytäryhtiötä, kuusi osaomisteisia kiinteistökohteita ja loput suoria kiinteistöomistuksia. Rahaston vuosittainen nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 72 miljoonaa euroa, mikä vastaa n. 5,8 % alkutuottoa

Rahastolla on 292 vuokrasopimusta ja 107 vuokralaista ja viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 55 %. eQ Hoivakiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu maturiteetti oli katsauskauden lopussa n. 10,1 vuotta.

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



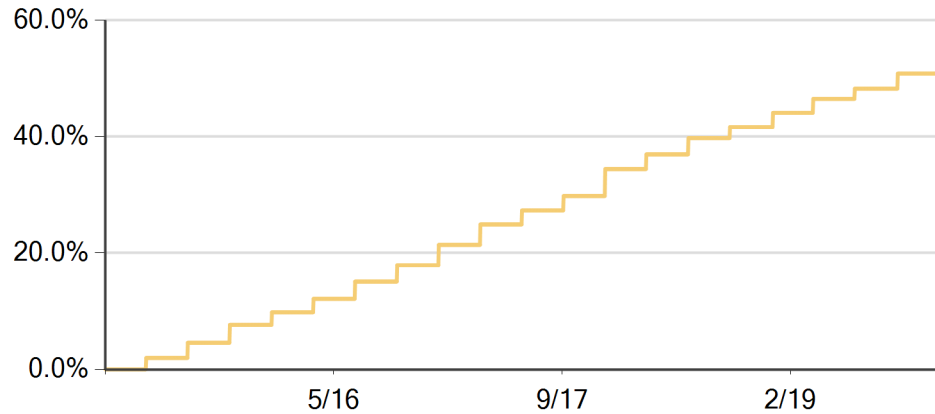
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<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>

55.22%



Periodituotot	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v	3 v	5 v
	2.93%	2.93%	4.73%	7.75%	7.75%	27.87%	55.22%

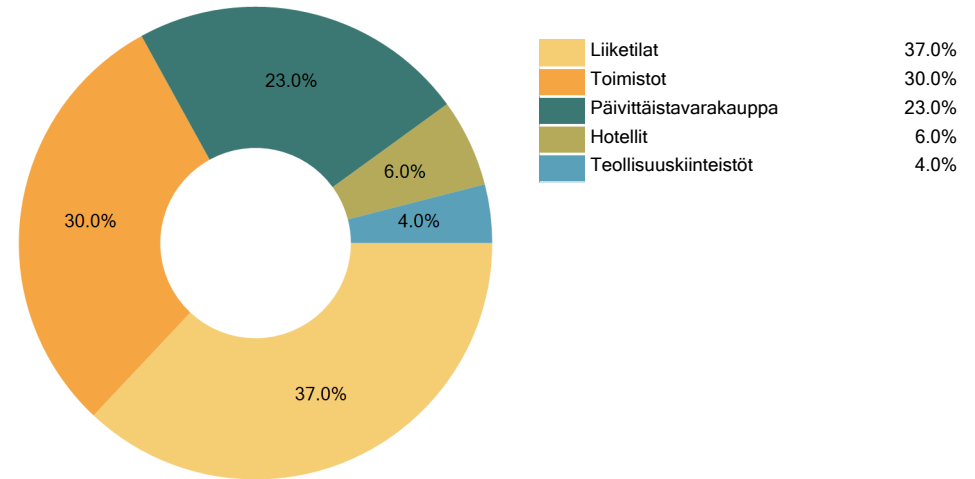
## Kommentti kohderahastosta

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.

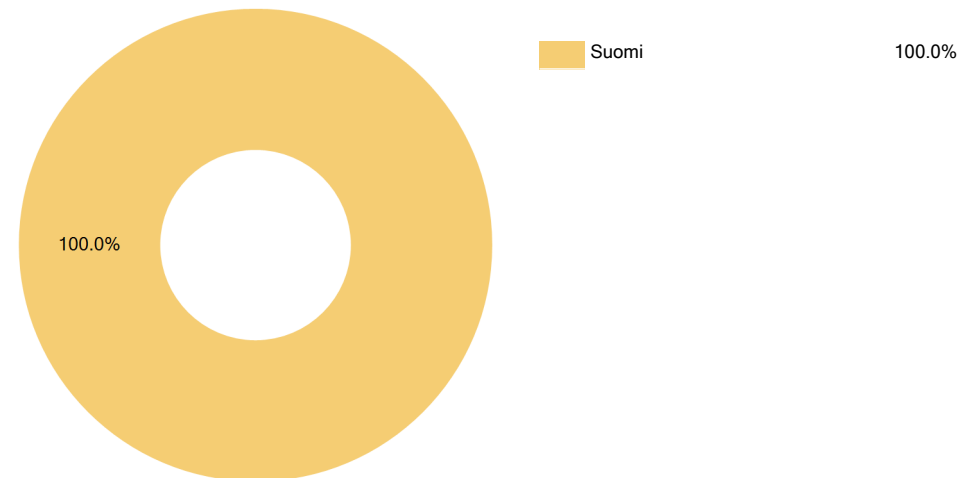
Kvartaalin lopussa rahasto omisti 50 kiinteistöosakeyhtiötä, ml. kaksi osaomisteista kohdetta, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 433 700 m<sup>2</sup>, keskimääräinen arvostus 2 500 €/m<sup>2</sup> ja vuokrausaste 95 %. Rahaston vuosittainen nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 64 miljoonaa euroa, mikä vastaa n. 5,9 % alkutuottoa.

Rahastolla on 500 vuokrasopimusta ja 355 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 37 %. eQ Liikekiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokramäärällä painotettu maturiteetti oli kvartaalin lopussa 5,4 vuotta.

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



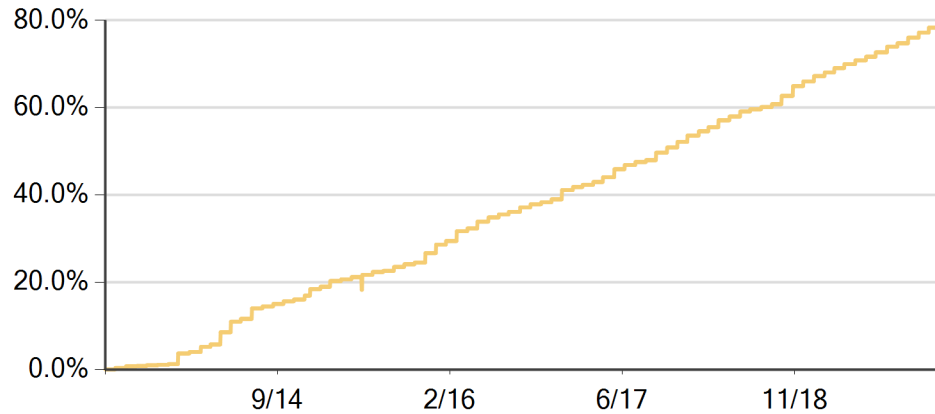
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<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>

79.91%



	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v	3 v	5 v
Periodituotot	0.93%	2.24%	4.23%	7.63%	7.63%	27.54%	51.97%

## Kommentti kohderahastosta

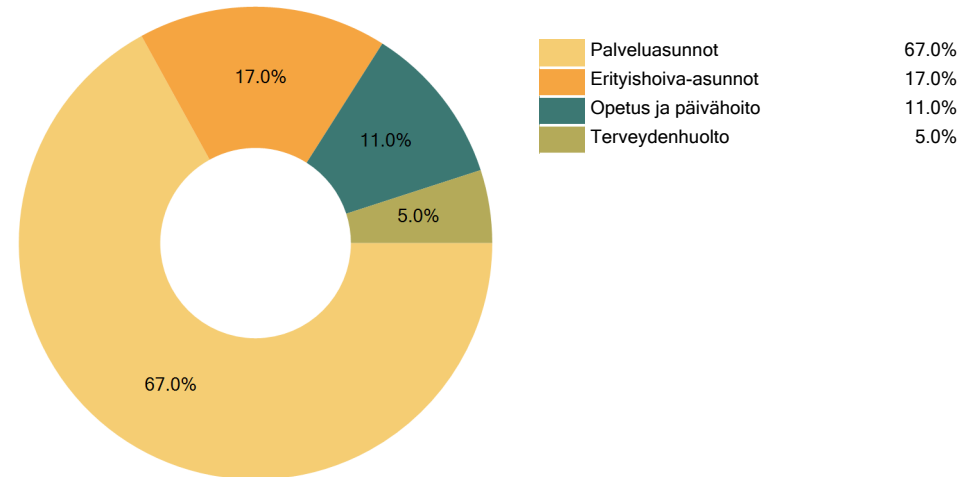
Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistö sijoittaa kotimaisiin hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin, joissa kunnat ja yksityiset hoivaoperaattorit tarjoavat lakisääteisiä hoivapalveluita. Rahasto sekä rakennuttaa uusia että ostaa olemassa olevia kohteita maantieteellinen hajautus huomioiden.

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.

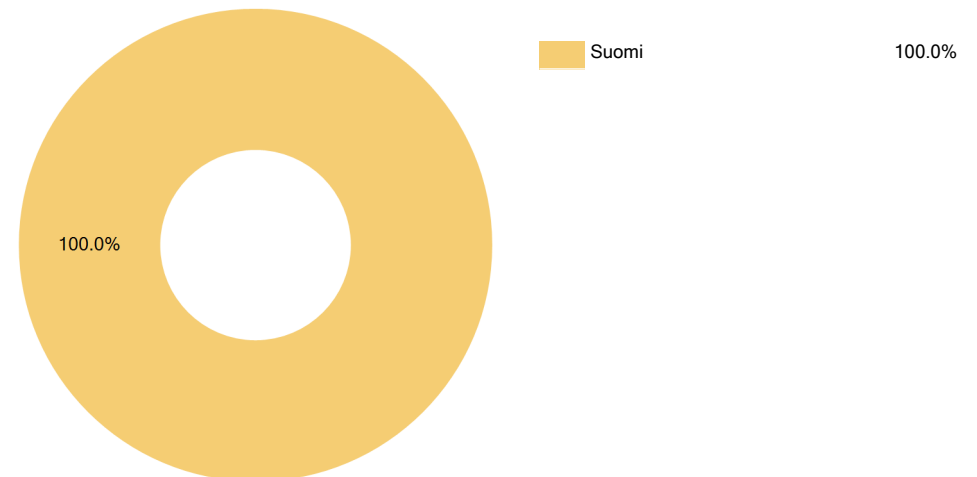
Kauden lopussa rahasto omisti Suomessa laajalti hajautetun 139 kohteesta koostuvan sijoitussalkun. Kohteiden yhteenlaskettu pinta-ala oli 189 000 m<sup>2</sup> ja vuokrausaste 100 %. Rahaston tekemien vuokrasopimusten keskipituus oli 13,9 vuotta.

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

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



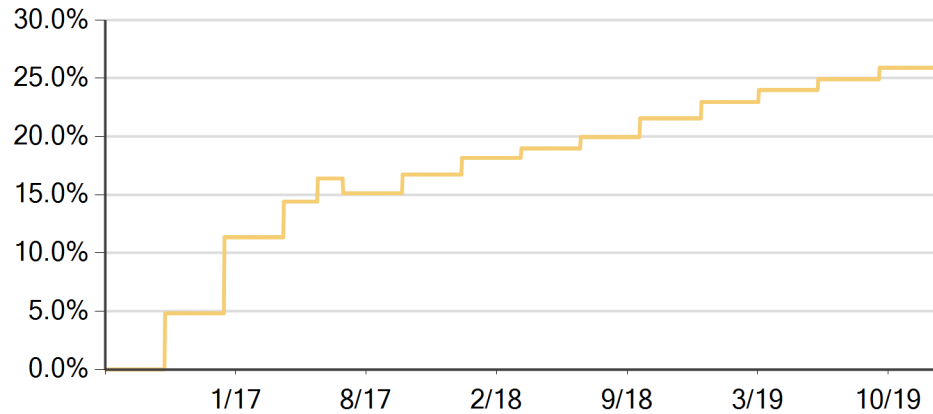
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<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>

27.55%



Periodituotot	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v	3 v
	1.31%	1.31%	2.11%	3.74%	3.74%	14.55%

## Kommentti kohderahastosta

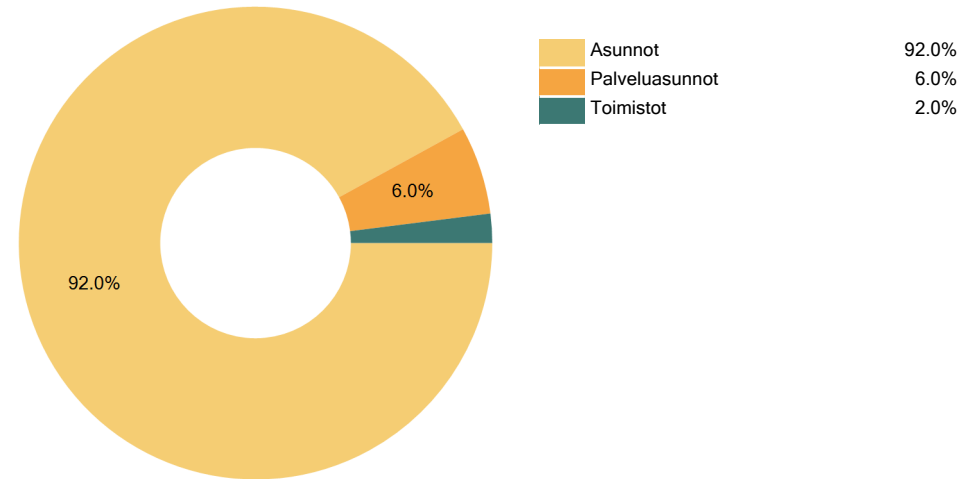
Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto sijoittaa vuokrattaviin kotimaisiin asuntoihin ja asuinkiinteistöihin. Sijoituskohteita ovat kerrostalot, pienkerrostalot sekä palveluasunnot eri muodoissaan. Hankittavat asunnot ja kokonaiset asuinkiinteistöt ovat pääosin uusia, uudehkoja tai modernisoituja. Sijoituskohteiden 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 vuokratassavirrasta sekä korkeasta vuokrausasteesta. Rahasto tavoittelee noin 5-6 % vuotuista vuokratassavirtoihin perustuvaa tuottoa.

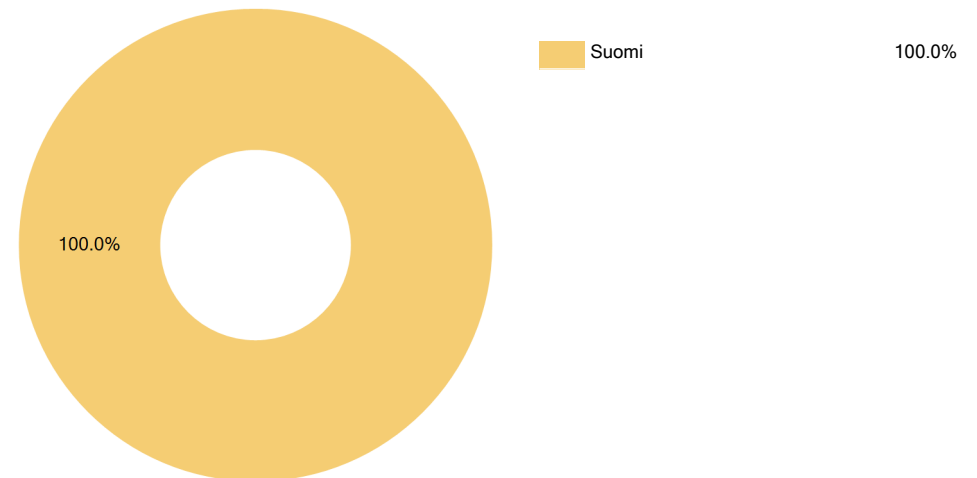
Kvartaalin lopulla rahaston omistuksessa oli 452 valmista asuntoa ja 11 rakenteilla olevaa asuntoa. Omistettujen asuntojen yhteispinta-ala oli 17 799 m<sup>2</sup> ja keskikoko 39,4 m<sup>2</sup>. Ne jakautuivat noin 70 % yksioihin, 24 % kaksioihin ja 6 % kolmioihin ja niiden vuokrausaste oli 94,4 %.

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

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



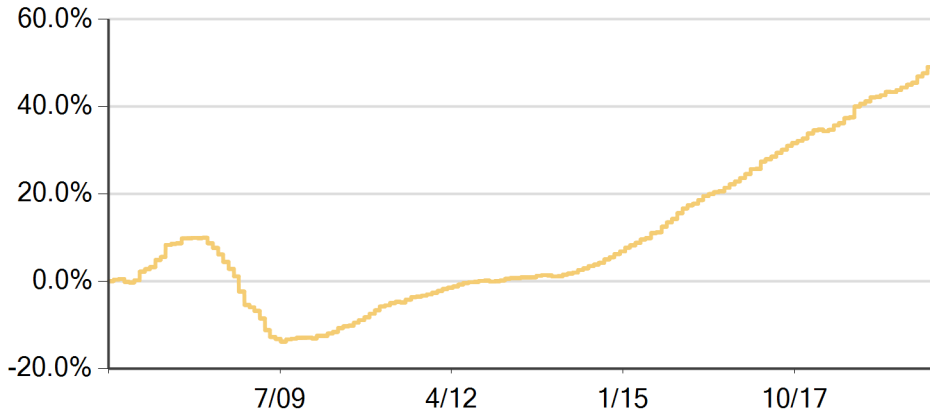
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<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>

50.89%



	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v	3 v	5 v
Periodituotot	1.25%	2.76%	4.55%	6.21%	6.21%	21.20%	41.31%

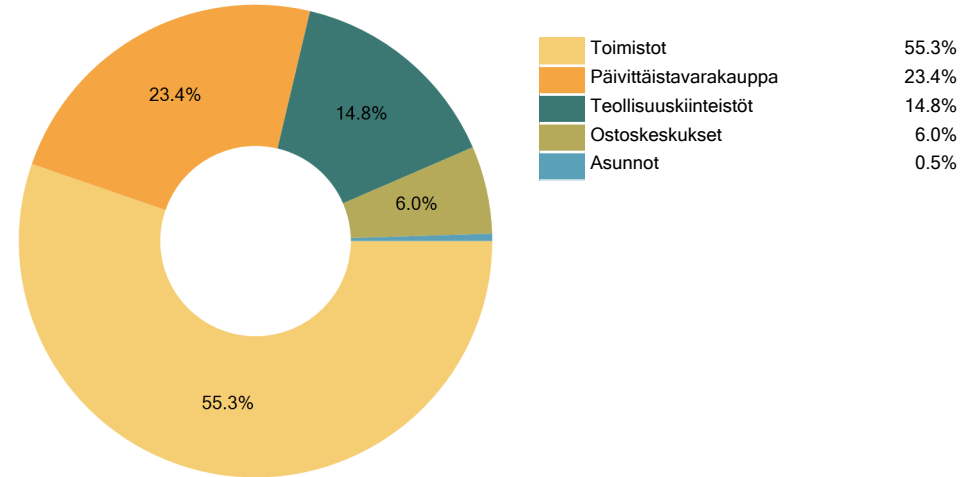
## Kommentti kohderahastosta

M&G European Property -rahasto tarjoaa pääsyn laadukkaaseen ja defensiiviseen eurooppalaiseen kiinteistösalkkuun, joka koostui Q3/2019 lopulla 73 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.

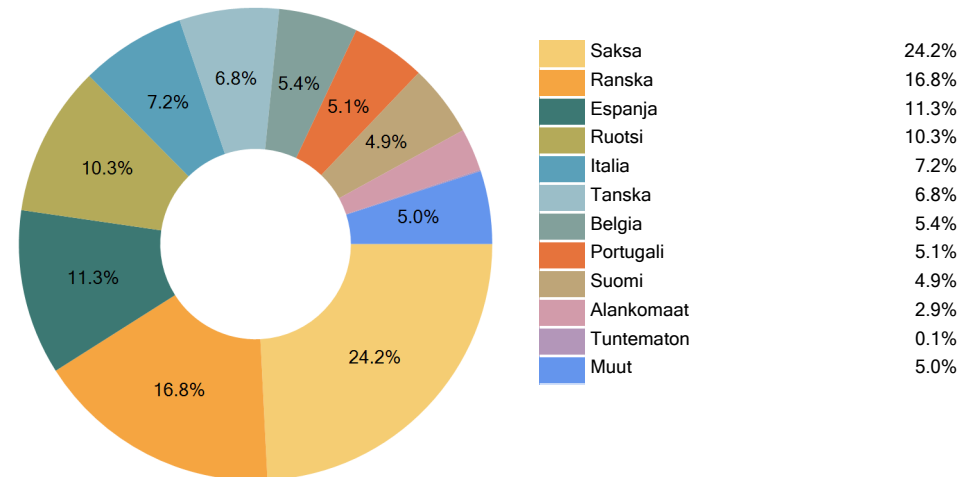
Q3/2019 lopulla rahaston kiinteistöjen vuokra-aste oli 96,3 % ja vuokranmäärällä painotettu maturiteetti 7,2 vuotta.

Rahaston käyttämä velkavipu oli keskimäärin 15,4 % Q3/2019 aikana.

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



## Kohderahaston maantieteellinen jakauma

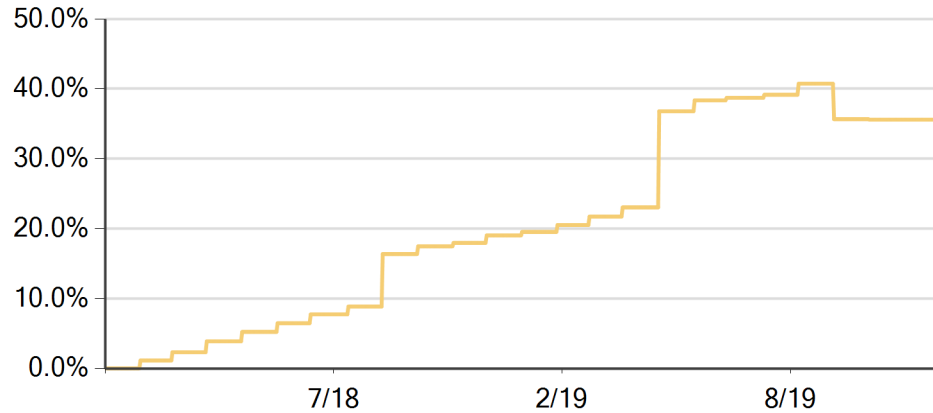


<sup>1</sup> Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Rahaston arvo voi nousta tai laskea. Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen. Tätä raporttia ei saa tulkita yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä kyseistä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



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

35.60%



	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
Periodituotot	0.00%	-0.04%	-2.24%	13.44%	13.44%

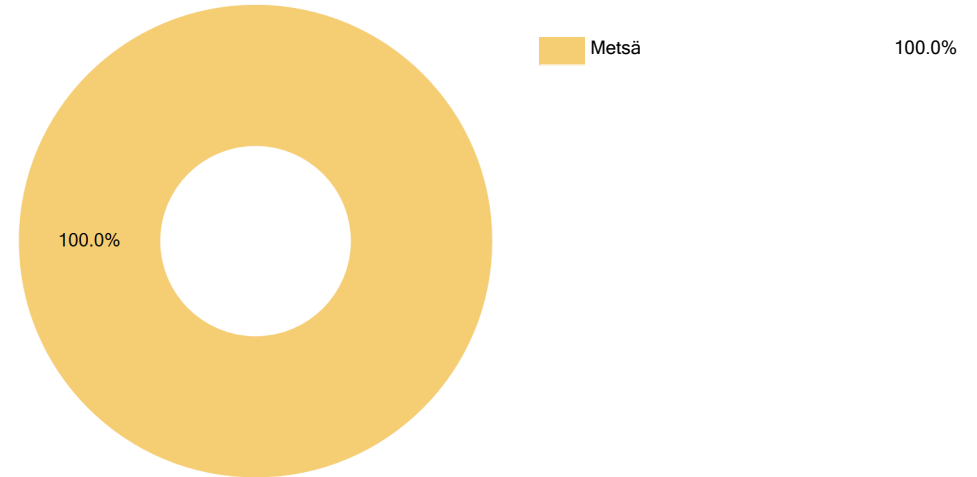
## Kommentti kohderahastosta

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.

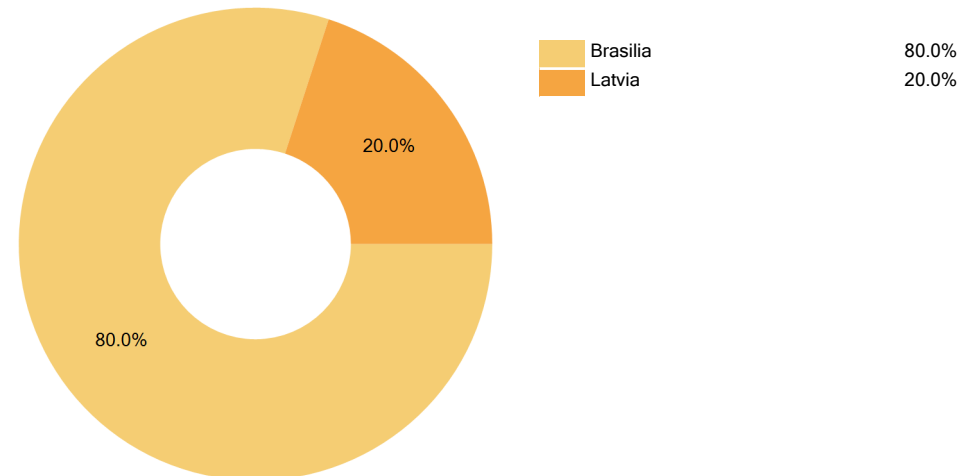
Rahasto ei käytä velkavipua.

**Q3/2019 aikana rahasto käynnisti prosessin rahaston rakenteen muuttamiseksi ja sen tuomiseksi Eurooppaan. Prosessin aikana rahasto ei vastaanota merkintöjä tai lunastuksia jotta kaikkien osuudenomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan taata. Odotamme rahastoyhtiöltä lisätietoja muutosprosessin seuraavista vaiheista. Rahasto jatkaa muutosprosessin ajan normaalia toimintaansa. Lisätietoja: <http://www.joforestfund.com/news/>**

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



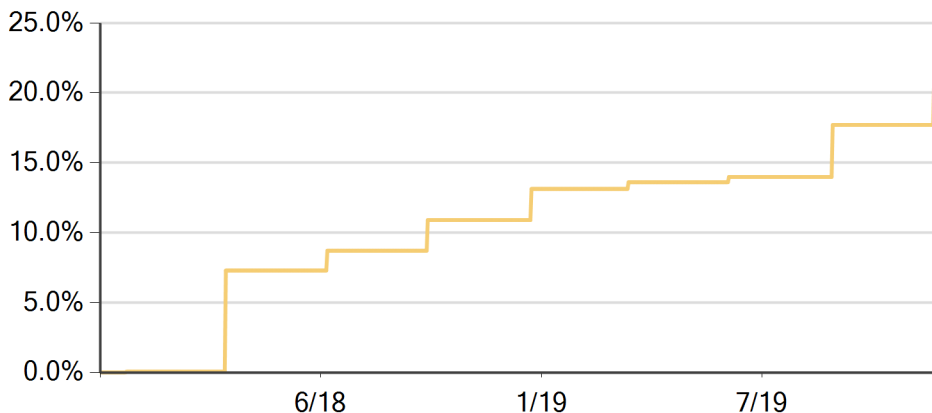
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<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>

21.35%



	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
Periodituotot	3.10%	3.10%	6.46%	7.27%	7.27%

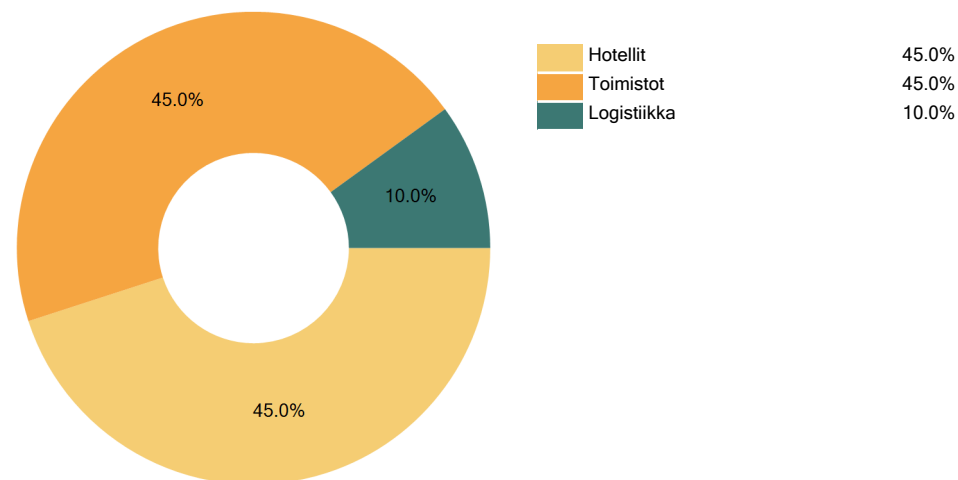
## Kommentti kohderahastosta

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.

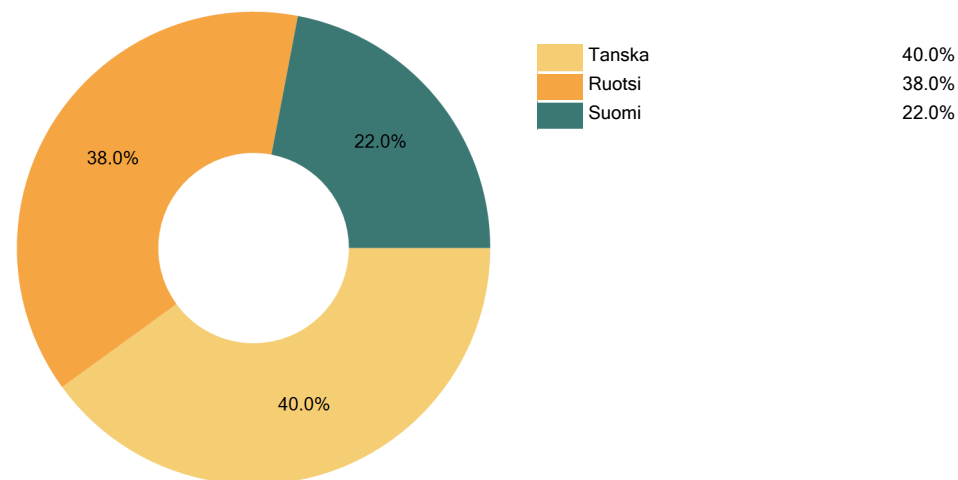
Rahasto on rakentunut vuoden 2019 aikana ja kasvanut käytännössä nollassa noin 80 miljoonaan euroon. Sen uudelleenjärjestely ja rahoituksen tehostaminen ovat vaikuttaneet rahaston tuottoon selvästi positiivisesti vuoden 2019 toisella puoliskolla.

Rahaston käyttämä velkavipu katsauskauden lopussa oli 35,5%.

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



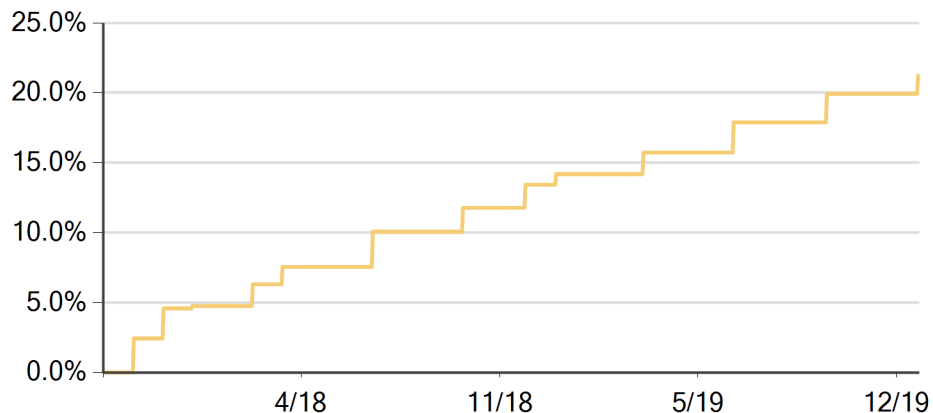
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<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>

21.23%

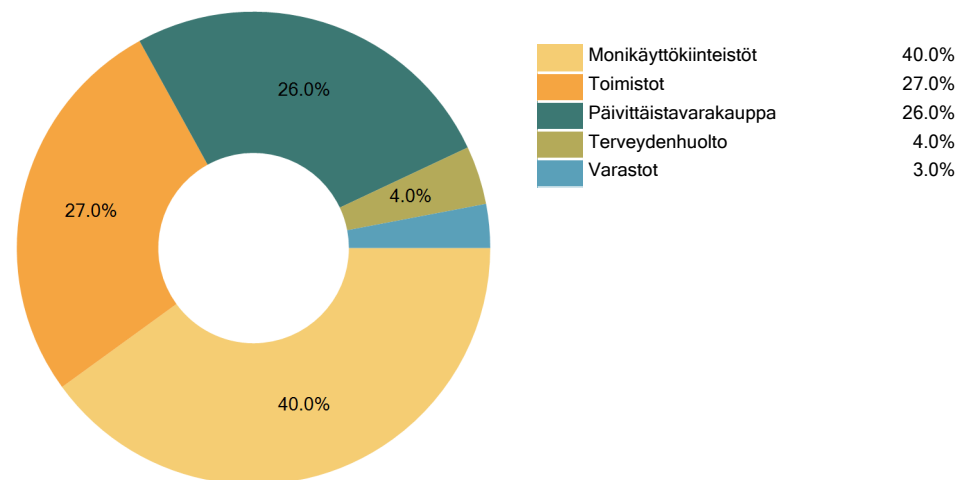


Period	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
Periodituotot	1.08%	1.08%	2.84%	6.17%	6.17%

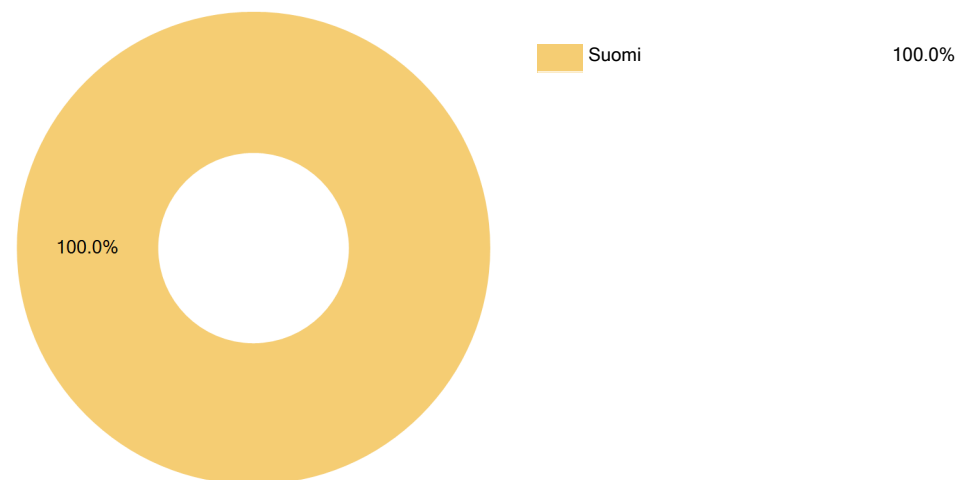
## Kommentti kohderahastosta

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 ammattilaistiemien tuella.

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



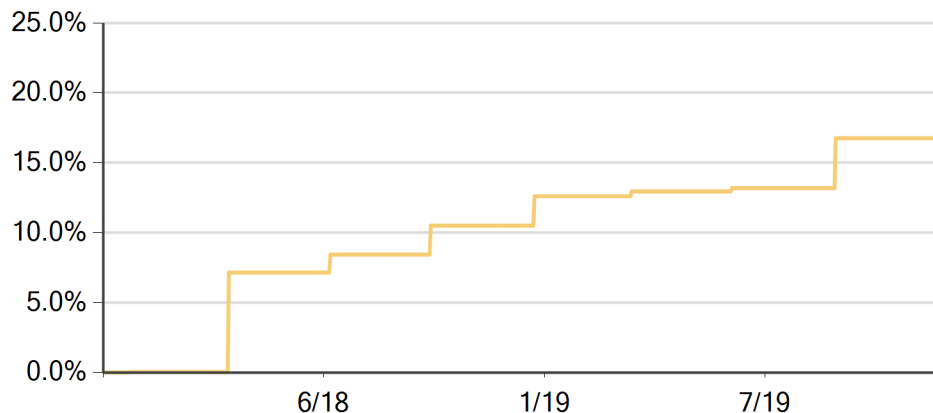
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<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>

20.26%



	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
Periodituotot	3.00%	3.00%	6.25%	6.79%	6.79%

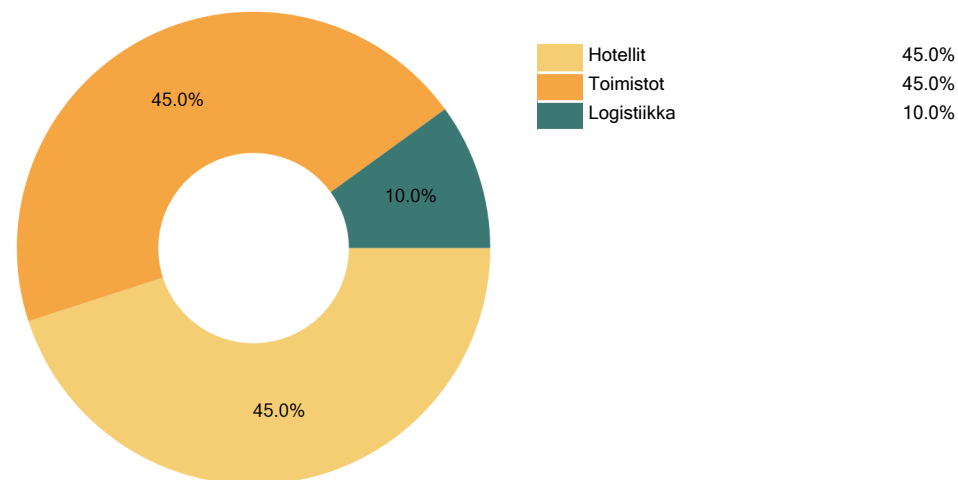
## Kommentti kohderahastosta

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.

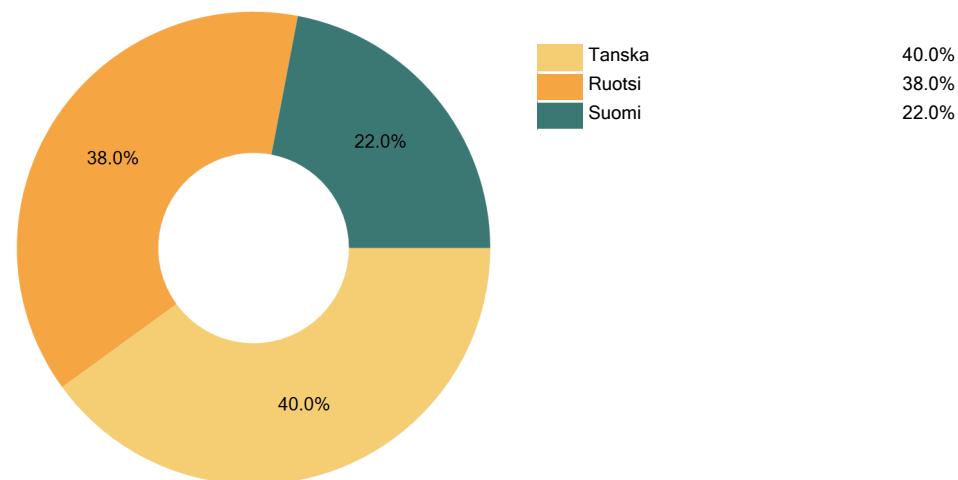
Rahasto on rakentunut vuoden 2019 aikana ja kasvanut käytännössä nollassa noin 80 miljoonaan euroon. Sen uudelleenjärjestely ja rahoituksen tehostaminen ovat vaikuttaneet rahaston tuottoon selvästi positiivisesti vuoden 2019 toisella puoliskolla.

Rahaston käyttämä velkavipu katsauskauden lopussa oli 35,5%.

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



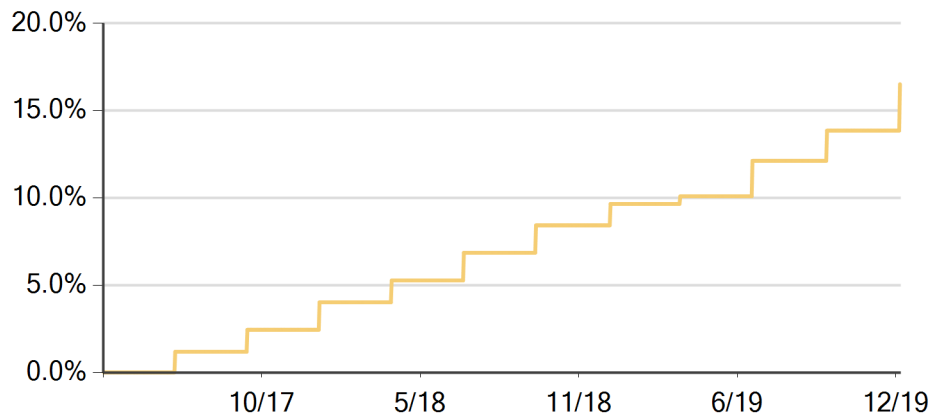
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<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>

16.49%



Periodituotot	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
	2.33%	2.33%	3.91%	6.25%	6.25%

## 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.

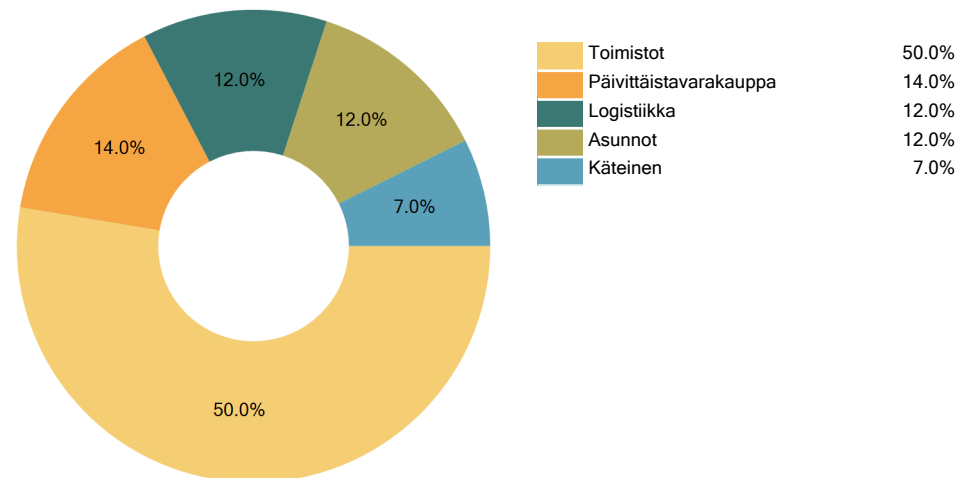
Rahaston pääasiallinen strategia on sijoittaa laadukkaisiin toimistoihin Euroopan suurimmissa kaupungeissa ja arvostetuimmilla sijainneilla. Hajautus kiinteistötasolla, maantieteellisesti ja eri kiinteistötyyppeihin madaltaa rahaston riskiä ja tarjoaa mahdollisuuden tasaiseen tuottoon yli sykliin. Tähän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

Rahaston kolme pääpilaria ovat:

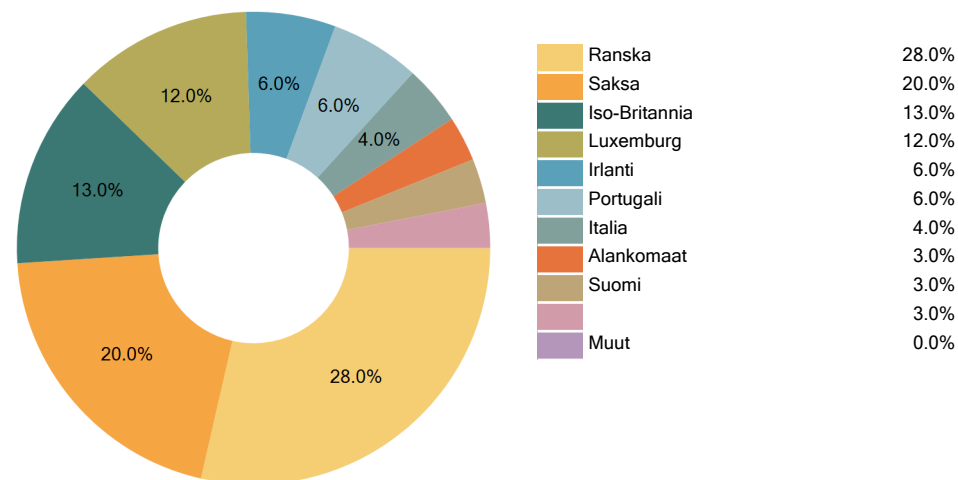
- 1) Pääsy parhaisiin ja arvostetuimpiin core kiinteistöihin, joiden markkina-arvot ovat vähemmän syklisiä
  - 2) Hyvin hajautettu ja siten vähemmän syklinen portfolio, joka tarjoaa mahdollisuuden myös arvonnousuun
  - 3) Paikalliset ja erittäin kokeneet tiimit, jotka tuovat kilpailuetuja salkun hallinnassa
- Rahaston pääomat kasvoivat voimakkaasti vuonna 2019 nousten noin 1,6 miljardista 3,7 miljardiin. Rahastonhoitajat keskittyivät hankaliin transaktioihin pitääkseen hinnoitteluvoimansa hyvänä. Noin 2 miljardin uudet hankinnat nostivat portfolion laatua entisestään ja tuottivat positiivisesti tarkastelujaksolla.

<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 sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



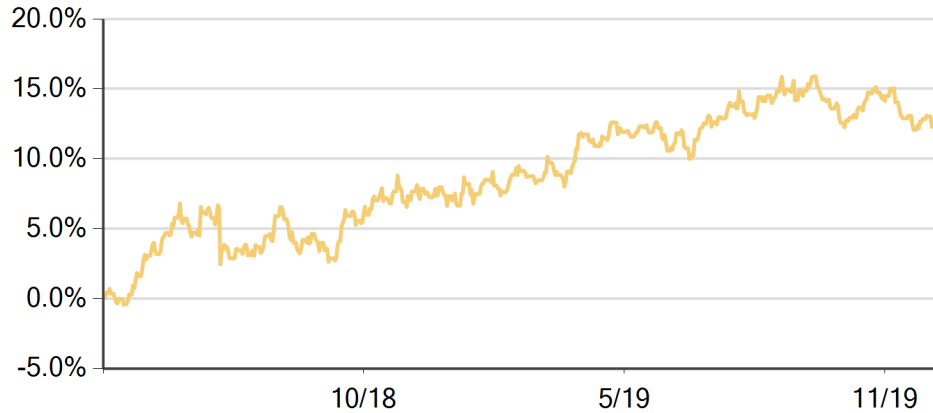
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma





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

11.48%



Periodi	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
Periodituotot	0.00%	-0.16%	-1.17%	1.59%	1.59%

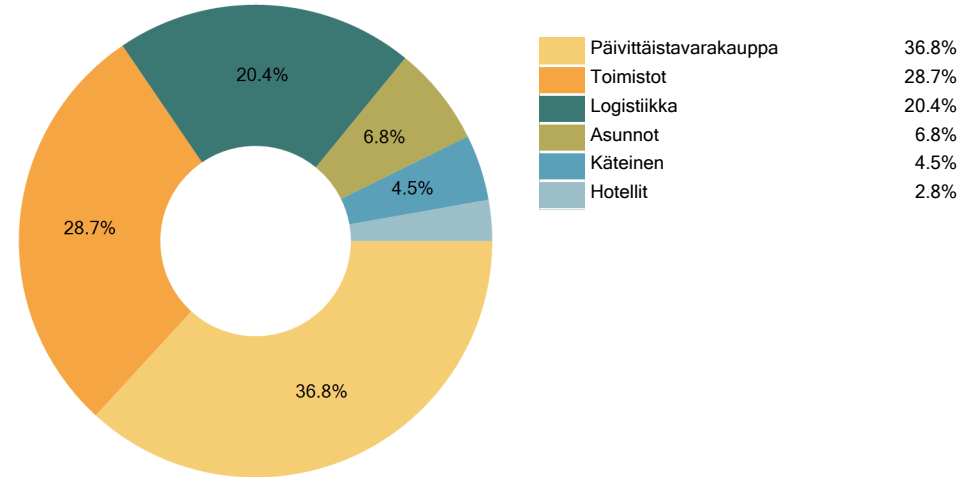
## Kommentti kohderahastosta

Rahasto tarjoaa tehokkaan ja hyvin hajautetun tavan sijoittaa kassavirtaa painottaen Aasian ja Tyynenmeren alueelle.

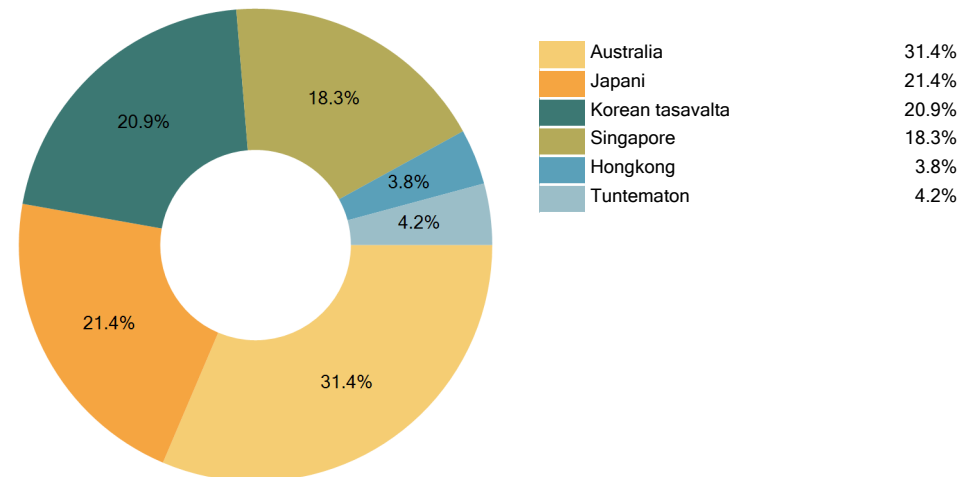
M&G Asia Property hyödyntää laajaa globaalia presenssiään ja verkostoaan rahaston hallinnoimisessa. Heillä on vahva prosessi riskienhallinnassa ja sen kulmakiviä ovat maantieteellinen ja toimialojen välinen hajautus. Lisäksi rahastossa keskitytään kohteisiin parhailla paikoilla ja joita operoivat maailman arvostetuimmat lokaalit partnerit.

Rahaston sijoitusten likvidiyydestä on esimerkkinä rahaston tekemät jälkimarkkinakaupat, joita on sen perustamisesta tehty jopa 450 miljoonan dollarin arvosta.

## Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



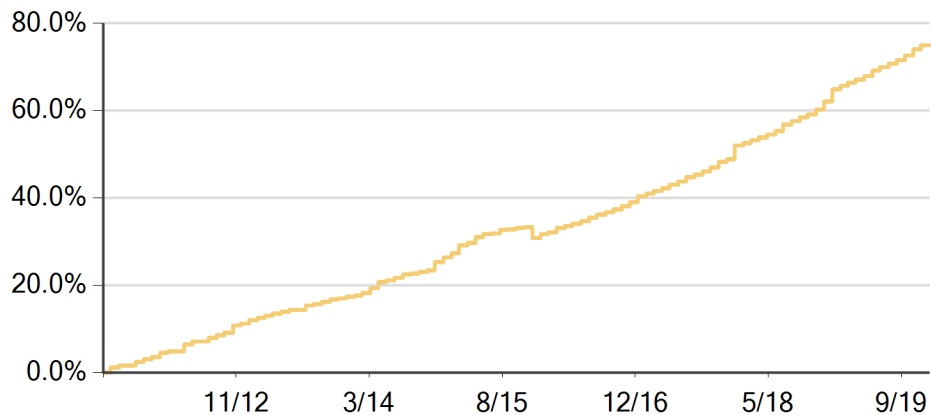
## Kohderahaston maantieteellinen jakauma



<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>

74.89%



	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v	3 v	5 v
Periodituotot	0.00%	1.36%	2.94%	6.11%	6.11%	24.64%	38.42%

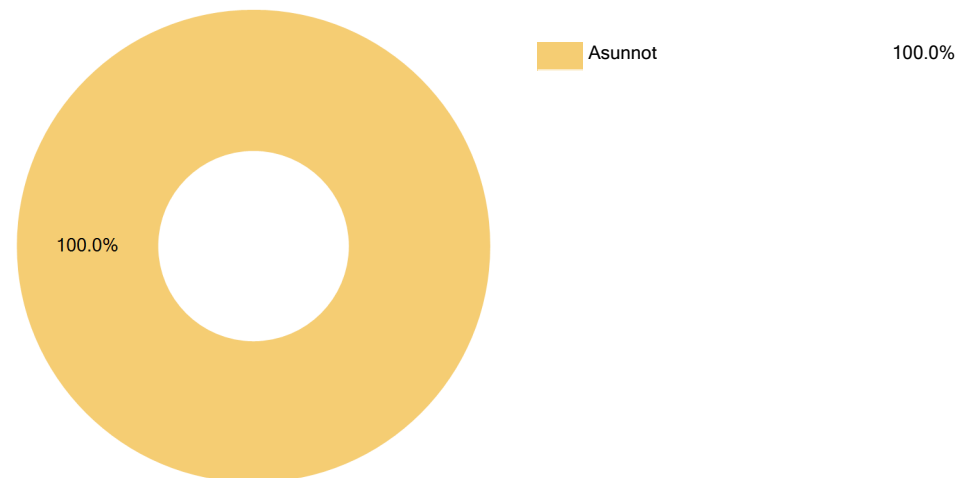
## Kommentti kohderahastosta

Coral Student Portfolio on erikoissijoitusrahasto joka pyrkii luomaan arvoa sekä portfolion arvonnousulla, että kassavirroilla. Rahasto toteuttaa strategiaansa sijoittamalla alaportfolioihin jotka omistavat opiskelija-asuntoja pääosin Isossa-Britanniassa ja Manner-Euroopassa. Rahastolla on kuitenkin omistuksia myös muilla kansainvälisillä markkinoilla.

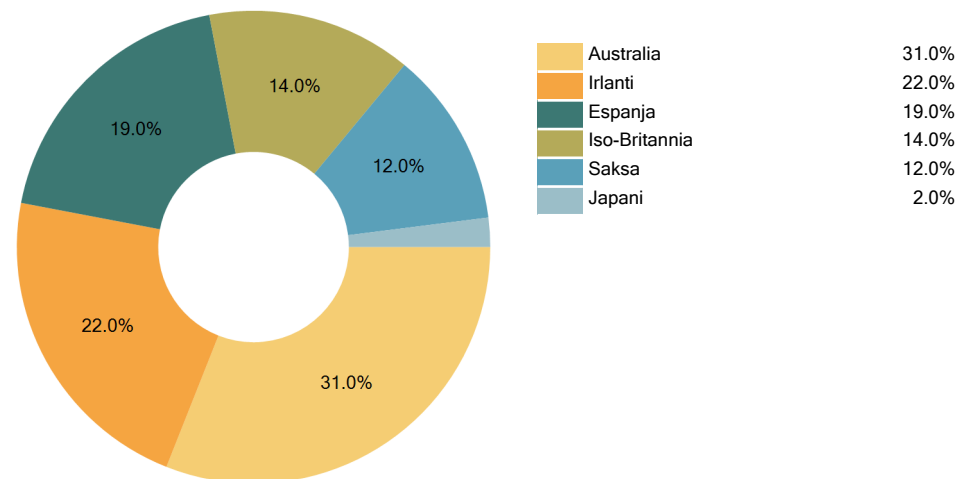
Rahasto pyrkii hyödyntämään kansainvälistä trendiä, jossa opiskelijat muuttavat uusiin maihin ja kaupunkiin opintojen perässä. Etenkin Aasian kasvu ja vaurastuminen tukevat tätä trendiä myös pitkälle tulevaisuuteen.

Rahaston riskiprofiili on maltillinen ja se pyrkii hajautuksen ja etabloituneiden kohteiden avulla varmistamaan tasaisen arvonnousun.

## 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.