



Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt

Kvartaalikatsaus - Q1/2020

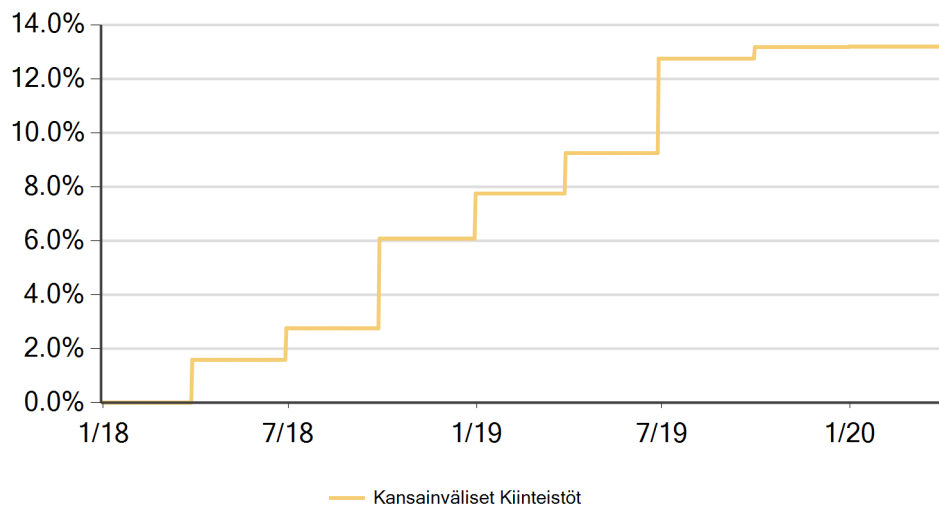
31.03.2020



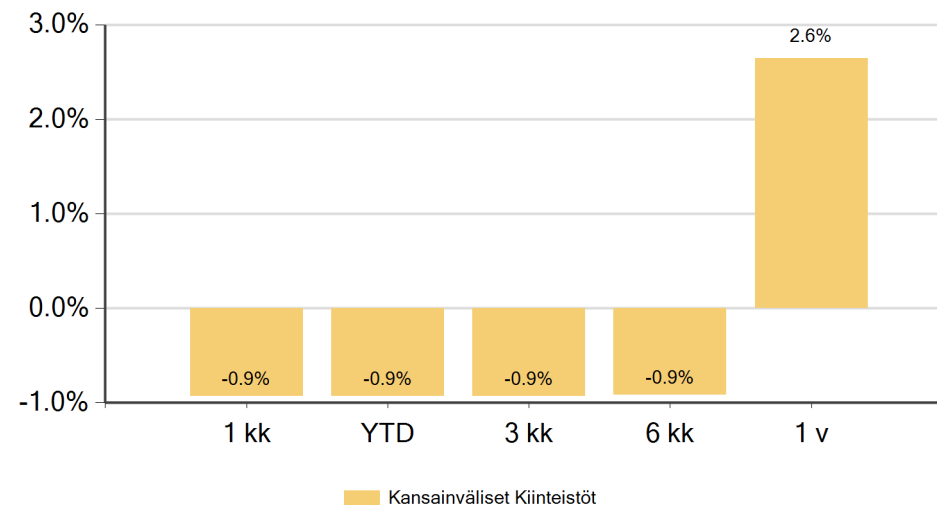
Tämä raportti on tarkoitettu vain sijoitustoiminnan seuraamiseen ja vastaanottajan yksityiseen käyttöön. Tiedot perustuvat julkaisun kirjoittamisaikaan saatavilla olleisiin tietoihin. Titanium Sijoituspalvelut Oy pidättää oikeuden korjata tässä raportissa mahdollisesti olevat virheet. Titanium Sijoituspalvelut 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.

Rahaston arvonkehitys (%) ¹

12.14%



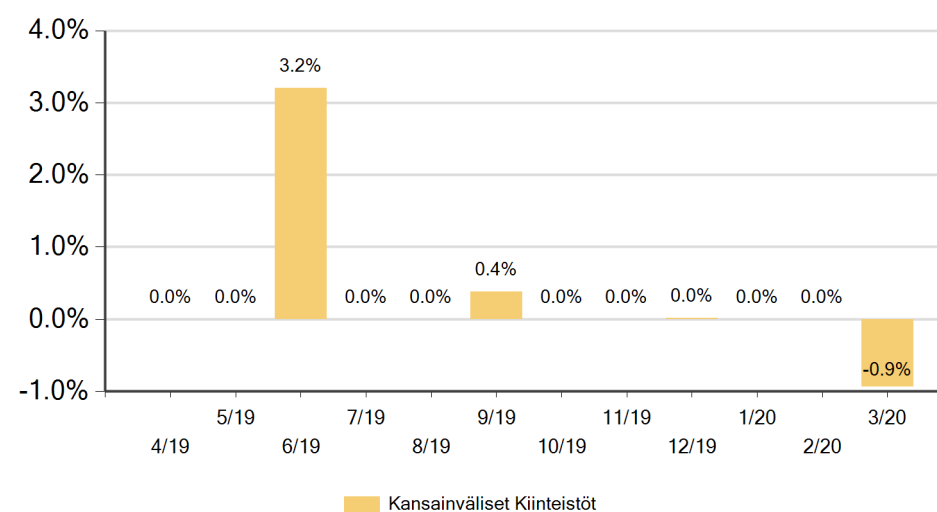
Rahaston periodituotot (%) ^{1 2}



Rahaston kuukausituotot (%) ¹

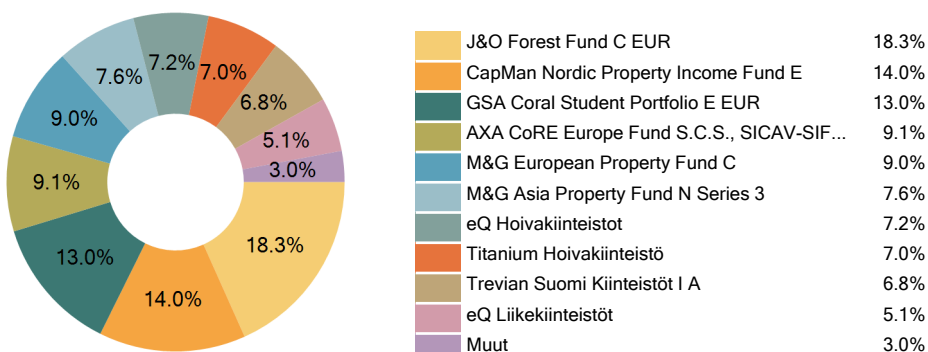
Rahasto	tam	hel	maa	huh	tou	kes	hei	elo	syy	lok	mar	jou	YTD
2020			-0.93										-0.93
2019			1.39			3.20			0.38			0.02	5.05
2018			1.58			1.15			3.23			1.58	7.75

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

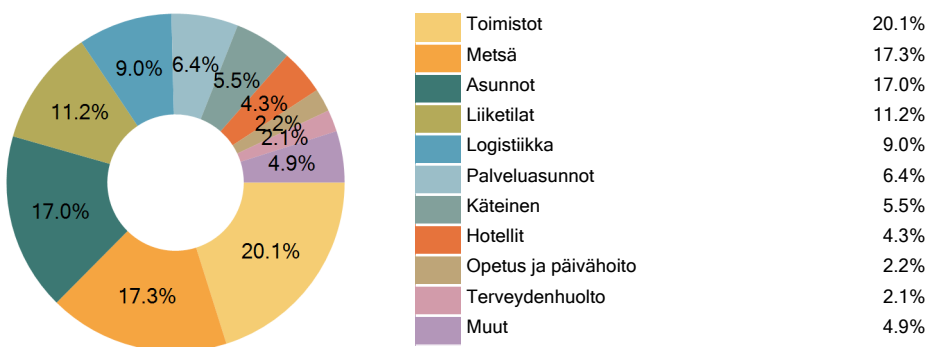


¹ Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen ja se kuvaa rahaston K-osuussarjan tuottoa. ² Yli vuoden pituiset periodituotot ovat annualisoitu.

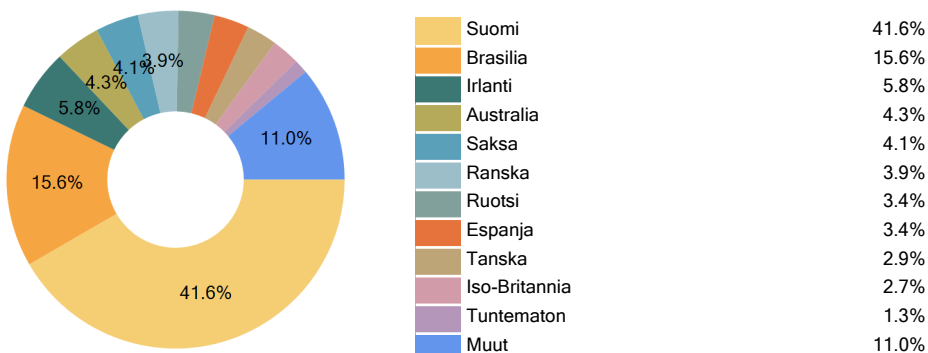
Rahaston jakauma eri kohderahastoihin



Rahaston sijoitusten jakauma



Rahaston maantieteellinen jakauma



Salkunhoitajan kommentti (31.03.2020)

Aktiveetti kiinteistömarkkinoilla oli korkealla tasolla kvartaalin alussa, mutta tilanne muuttui nopeasti koronaviruksen kärjistyessä globaalisti pandemiaksi. Kriisin vaikutukset eri kiinteistötyyppeihin poikkeavat tosin melkoisesti toisistaan. Suurimmat häviäjät globaalisti ovat olleet ne kiinteistötyypit, joihin vallitseva lockdown -eristystilanne on vaikuttanut eniten, kuten esim. tietyt liiketilat (ostoskeskukset) ja hotellit. Sen sijaan mm. toimistot, asunnot ja logistiikkakohteet ovat pärjänneet melko hyvin kriisissä.

Nopeasti kärjistyvä pandemia vaikutti dramaattisesti osake- ja korkomarkkinoiden kehityksiin Q1 aikana. Maaliskuun lopussa niin kotimaan, Euroopan, USA:n kuin Aasian johtavat osakeindeksit olivat laskeneet yli -20 % vuodenvaihteesta. Vain viikkoa aikaisemmin lukemat olivat laajalti yli -30 %. Tilanne korkomarkkinoilla oli yhtä dramaattinen, keskeisten luottoriski-indeksien moninkertaistuessaan nopeasti. Jopa johtavat lyhyen koron rahastot Suomessa olivat useamman prosentin laskussa. Maaliskuun lopussa keskuspankit ilmoittivat erittäin voimakkaista toimenpiteistä markkinoiden vakauttamiseksi, mikä on näkynyt Q1-katsastuskauden jälkeisissä markkinakehityksissä, käytännössä kaikissa omaisuuslajeissa.

Pandemia on vaikuttanut rajusti globaaliin talouteen. Euroopassa talouskasvu (BKT) supistui n. 4 % edelliseen vuosineljännekseen nähden, joka lukemana on heikoin euron käyttöönoton jälkeen. Vuoden toisen neljänneksen osalta tilanne tulee olemaan vielä merkittävästi synkempi ja arviot ekonomistien konsensuksen pohjalta liikkuvat -10 % tasoilla. Yhdysvalloissa talouskasvun romahdus tulee olemaan vielä merkittävästi rajumpi, jossa ekonomistien konsensus ennakoii jopa n. -25 % laskua Q2 BKT kasvuun. Yritykset ovat reagoineet nopeasti heikentyneeseen tilanteeseen ja viimeisten kuuden viikon aikana työttömyyskorvauksia on hakenut yli 30 miljoonaa ihmistä Yhdysvalloissa, vastaten n. 20 % työvoimasta.

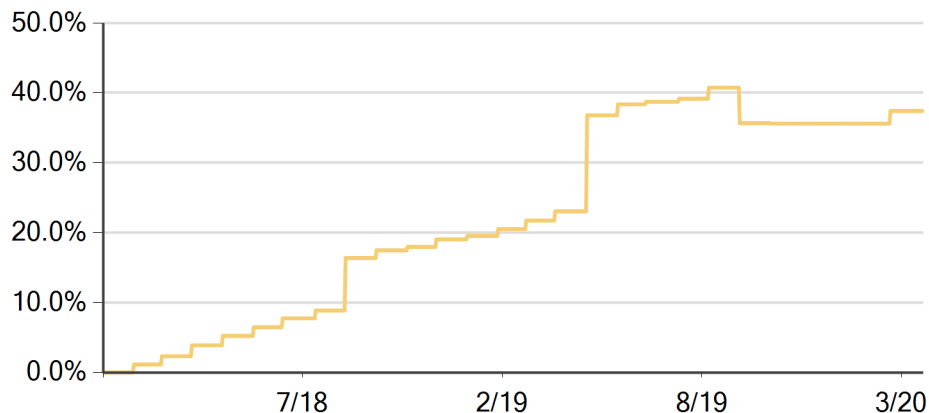
COVID-19 tapausten kasvuvauhti on hidastunut huhtikuun aikana, eritoten Euroopassa. Tilanteen rauhoittuminen on antanut tilaa aloittaa toimenpiteet talouksien asteittaisesta avaamisesta. Samanaikaisesti on havaittavissa sijoittajien vankkumaton luottamus parempaan huomiseen ja kykyyn katsoa läpi heikkojen uutisten ja talouslukujen. Tämä ei kuitenkaan tarkoita nopeaa paluuta ns. normaaliin arkeen, joten epävarmuus sijoittajille tulee jatkumaan korkealla vielä pitkään. Tämä pätee myös kiinteistösijoittamiseen.

Kansainväliset Kiinteistöt erikoissijoitusrahaston kehitys vuoden ensimmäisen kvartaalin osalta oli hieman negatiivinen (-0,93 %), globaalin koronaviruksen vaikuttaessa negatiivisesti eräiden kohderahastoiden kehityksiin. Suurimmat negatiiviset kehitykset nähtiin M&G Asia Property -rahastossa (-6,8 %) sekä GSA Coral Student Portfolio -rahastossa (-5,4 %). Vaikkakin Aasia -rahaston kehitys oli paikallisvaluutoissa positiivinen, vaikutti näiden valuuttojen nopea ja äkillinen heikkeneminen USD:ta vastaan merkittävästi (rahaston perusvaluutta). Globaalin opiskelijarahaston arvonlennuksia voitaneen ko. kohderahaston mukaan pitää pitkälti yksittäisenä tapahtumana. Rahaston suurin positio, metsäraha J&O Forest Fund, on edelleen uudelleenstrukturointivaiheessa. Metsäraha teki uuden arvonlaskennan per 28.2.2020 (ed. 31.10.2020) jonka myöden vuoden 2019 tuotoksi muodostui 12,1 %.

Vaikkakin rahaston kehitys oli hieman negatiivinen ensimmäisen kvartaalin osalta, voitaneen kehitystä pitää hyvänä, kun tuottoa verrataan (i) vallitsevaan yleiseen markkinatilanteeseen (osakkeet & korot) sekä (ii) ns. listattuun kiinteistömarkkinaan, joita REIT-kiinteistösijoitukset edustavat. Globaalit REIT:it laskivat nimittäin yli -40 % helmikuun puolivälistä maaliskuun puoliväliin. REIT-kiinteistösijoitusten ns. discount -tasot ovatkin tällä hetkellä varsin houkuttelevalla/opportunistisella tasolla. Samankaltainen vivahde on havaittavissa myös listaamattomalla puolella, sillä vaikkakin lähtökohtaisesti kaikki Kansainväliset Kiinteistöt erikoissijoitusrahaston kohderahastot tiedostavat vallitsevan tilanteen aiheuttaman epävarmuuden ja osittaisen paineen arvotuksiin & vuokratuottoihin, niin lähtökohtaisesti kaikki korostavat olevansa varovaisen positiivisia tulevaisuuden näkymien osalta. Kaikkien kohdesalkut ovat varsin hyvässä tilanteessa suhteellisesti tarkasteltuna, ja moni on identifioinut opportunistisia mahdollisuuksia. Rahaston kiistan etu vallitsevassa markkinatilanteessa on sen laaja hajautus (i) eri kiinteistötyyppien, (ii) eri maantieteellisten alueiden sekä (iii) eri managereiden välillä. Tämä etu materialisoitui hyvin alkuvuonna 2020, rahaston arvon laskiessa vain maltillisesti erittäin vaikeassa markkinaympäristössä. Samanaikaisesti, on hyvä todentaa, että kiinteistösijoittamiseen tulee suhtautua pitkäjänteisesti.

Kohderahaston arvonkehitys (%) ¹

37.40%



	1 kk	YTD	3 kk	6 kk	1 v
Periodituotot	0.00%	1.32%	1.32%	1.28%	11.67%

Kommentti kohderahastosta

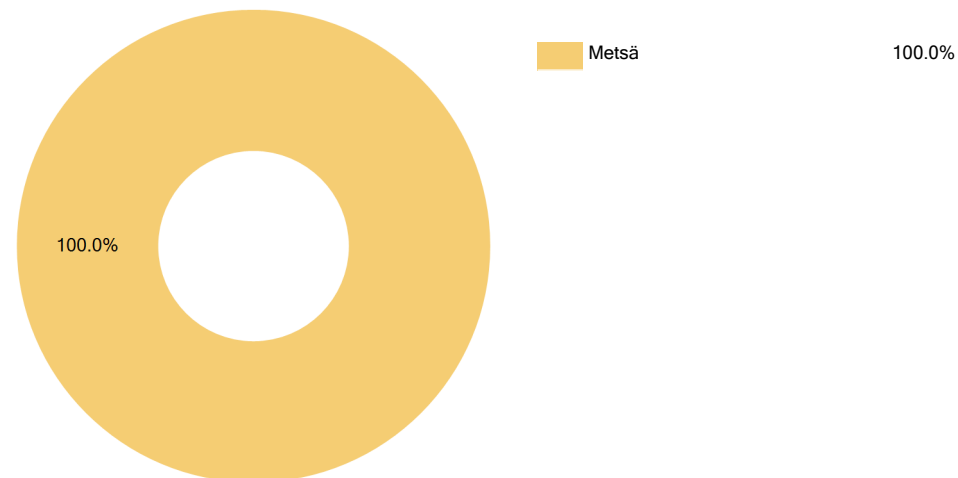
J&O Forest Fund on metsärahasto, jonka sijoituskohteet sijaitsevat Brasiliassa (90 %) ja Latviassa (10 %). Brasiliassa rahasto vuokraa maata, jossa kasvaa noin 178 000 tiikki-puuta iältään 10-19 vuotta. Latviassa rahasto omistaa noin 1 115 hehtaaria maata ja 102 000 kuutiometriä puuta. Rahasto tavoittelee 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 Bermudasta Eurooppaan. Prosessin ajaksi rahasto lopetti uusien merkintöjen ja lunastusten vastaanottamisen, jotta kaikkien osuudenomistajien yhdenvertainen kohtelu voitaisiin taata. Samanaikaisesti rahaston juokseva arvonlaskenta jäädytettiin myös (per 31.10.2018). Prosessi on edennyt Q3 19 - Q1 20 välisenä aikana, mutta vallitseva globaali koronavirüs on aiheuttanut viiveen tämän uudelleenstrukturoidin loppuprosessin osalta. Asia kuitenkin etenee. Uudelleenstrukturoidin tulee tapahtumaan siten, että rahasto muuttaa muotoaan ruotsalaiseksi osakeyhtiöksi vuoden 2020 aikana, jolle on aikanaan tarkoitus hakea pörssiilistausta. Yhtiö on nyt teknisesti perustettu. Odotamme tällä hetkellä rahastoyhtiöltä lisätietoja muutosprosessin seuraavista vaiheista. Rahasto jatkaa muutosprosessin ajan normaalia sijoitustoimintaansa. Lisätietoja: <http://www.joforestfund.com/news/>

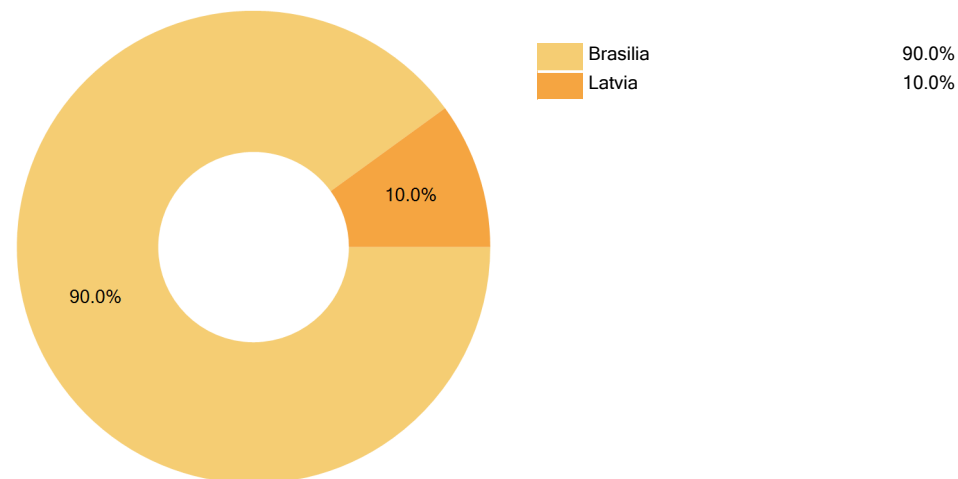
Rahasto teki uuden arvonlaskennan per 28.2.2020. Kehitys sitten viimeisen arvostuspisteen (31.10.2019) oli +1,33 %. 1-vuoden tuotoksi (28.2.2019-29.2.2020) muodostuu täten 12,87 %. Viimeisen arvostuspisteen lineaarinen jakaminen ko. 4kk periodille, tarkoittaisi 12,1 % kehitystä kalenterivuodelle 2019.

Rahaston tuottotiedot ja jakaumatiedot perustuvat 28.2.2020 tilanteeseen.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



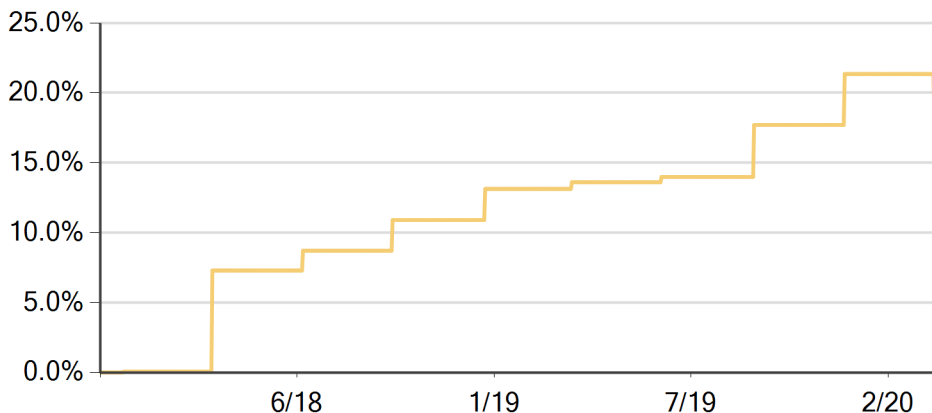
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

18.49%



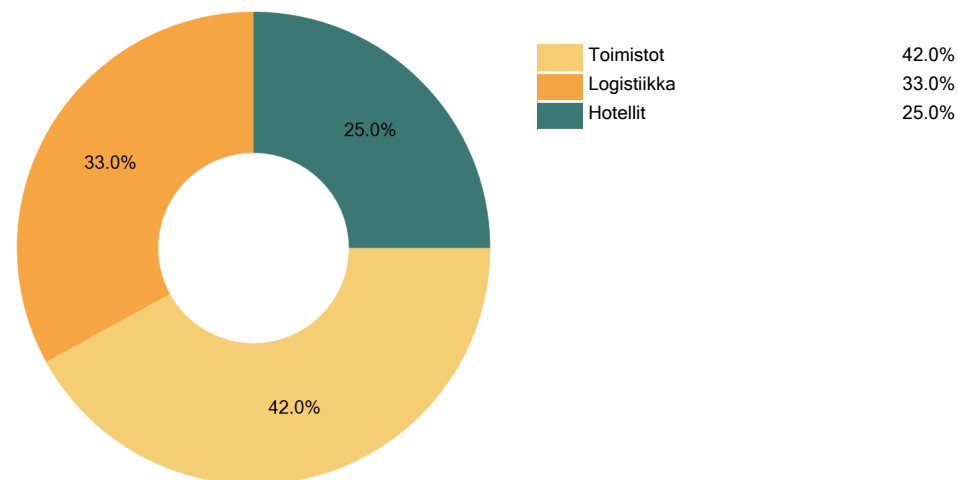
Period	1 kk	YTD	3 kk	6 kk	1 v
Periodituotot	-2.36%	-2.36%	-2.36%	0.67%	4.30%

Kommentti kohderahastosta

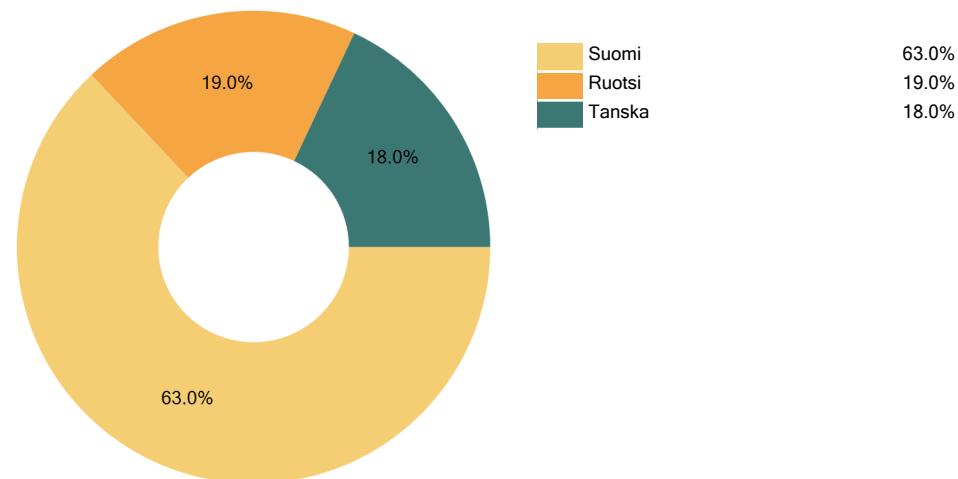
Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund sijoittaa hajautetusti Pohjoismaiden kasvukaupungeissa sijaitseviin tasaista vuokratassavirtaa tuottaviin kiinteistöihin. Rahasto keskittyy sijoituksiinsa pääasiassa toimisto-, logistiikka- ja varastokiinteistöihin sekä kiinteistötyyppeihin, jotka hyötyvät vallitsevista megatrendeistä. Rahaston sijoitusstrategia pyrkii tarjoamaan sijoittajille vakaata ja houkuttelevaa tuottoa. CapMan:in pohjoismainen Real Estate -tiimi koostuu yli 40:stä kiinteistösijoittamisen ja -hallinnon ammattilaisesta Helsingissä, Tukholmassa, Kööpenhaminassa ja Osllossa. Tiimi hallinnoi yli 2,5 mrd. euron kiinteistövarallisuutta, ja sillä on erittäin vaikuttava historiallinen tuottohistoria. Rahaston pitkän aikavälin vuotuinen tuottotavoite on n. 7 %.

Rahaston tuotto Q1 kvartaalilta oli -2,3 %. Rahaston kassavirtapohjainen neljännesvuodelta oli odotusten mukainen +1,3 %. Negatiivinen kehitys johtuu arvonmuutoksesta, joka perustuu negatiivisesta valuuttaliikkeestä Ruotsin kruunussa (n. -1,1 %) sekä kiinteistökohteiden arvonalennuksista (n. -2,6 %) vallitsevan koronaviruksen johdosta. Arvonalennukset liittyivät ensisijaisesti rahaston ns. hotellikohteisiin. Koronakriisi ei ole lähtökohtaisesti vaikuttanut muihin rahaston omistamiin kiinteistötyyppeihin. Rahaston koko kvartaalin lopussa oli n. 88 milj. euroa ja kiinteistövarallisuus n. 132 milj. euroa. Rahasto omisti vuoden 2019 lopussa 8 suoraa kiinteistökohteita ja yhden epäsuoran. Rahaston painotettu keskimääräinen vuokrasopimusten pituus oli vuoden 2019 lopussa n. 7,6 vuotta ja yield on n. 6 %. Rahasto on hyvin asemoitunut vallitsevassa markkinatilanteessa, ja sillä on n. 20. milj. euron käteispositio, jota se voi hyödyntää uushankinnoissa.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



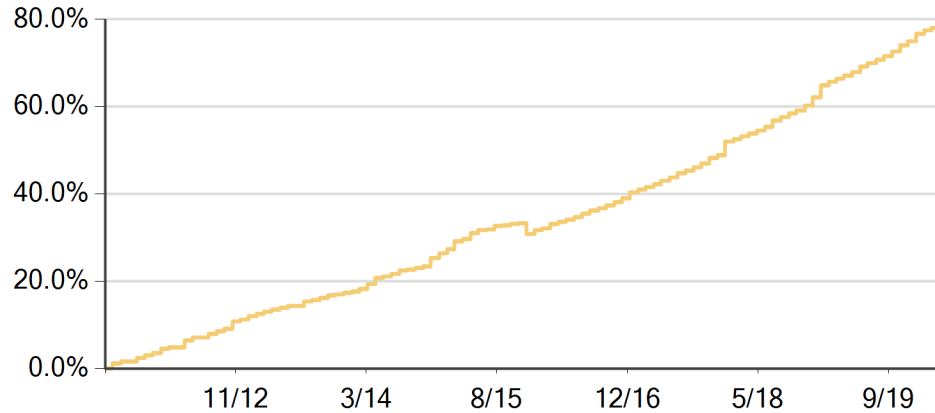
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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.

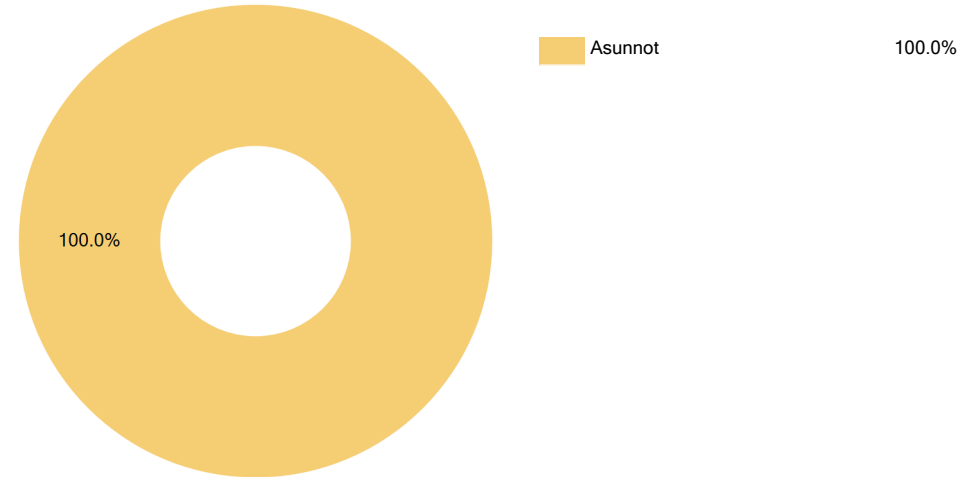
Kohderahaston arvonkehitys (%) ¹

68.30%



Periodituotot	1 kk	YTD	3 kk	6 kk	1 v	3 v	5 v
	-5.42%	-4.71%	-4.71%	-2.46%	0.77%	18.39%	29.82%

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)

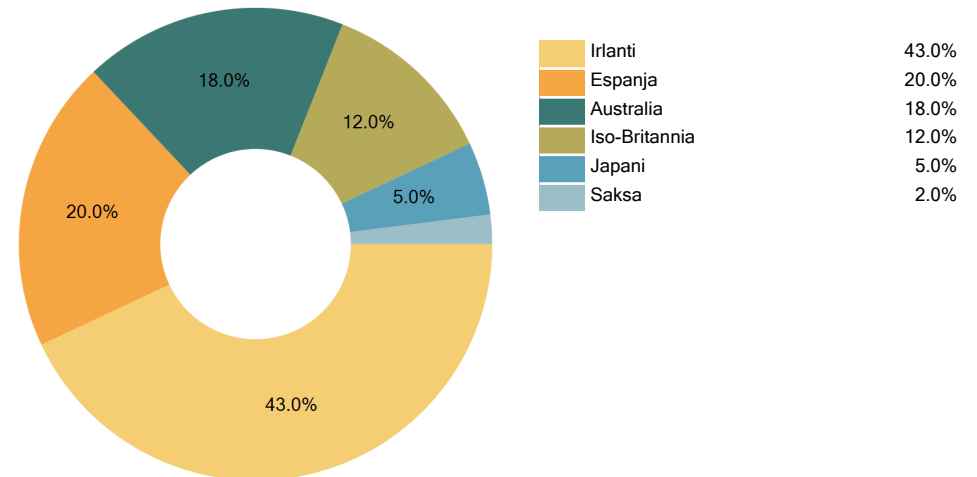


Kommentti kohderahastosta

GSA Coral Student Portfolio sijoittaa globaalisti opiskelija-asuntoihin. GSA Coral on pioneeri omassa segmentissään, ja sitä voidaan pitää jopa ko. kiinteistöaihion luojana. GSA Coral:in sijoitustoiminta ulottuu aina vuoteen 1991 saakka ja on vuosien saatossa sijoittanut yli 8 mrd. dollaria (USD), kohdistuen 8 maahan ja yli 40 kaupunkiin. Rahasto sijoittaa hajautetusti ns. PBSA-opiskelija-asuntoihin (Purpose Built Student Accommodation) jotka sijaitsevat G20 maiden johtavissa yliopisto- ja opiskelukeskeisissä kaupungeissa. Laajemmalla GSA Groupilla on toimistoja ympäri maailman, taaten rahastolle uniikin pääsyn sijoitusmahdollisuuksiin, eritoten kumppaneidensa kanssa. Nämä kumppanit käsittävät niin maailman johtavia yliopistoja kuin instituutionaalaisia sijoittajia ml. useita ns. valtiollisia rahastoja (sovereign wealth fund) Aasiasta. Rahaston tuottotavoite yli ajan on >8 % p.a. Rahaston tuotto alusta saakka (7/2011) on 6,1 % p.a..

Rahaston tuotto vuoden ensimmäiseltä neljännekseltä oli kokonaisuutena -5,4 %. Tammikuun tuotto oli 0,4 % ja helmikuun 0,3 %. Globaalin koronkriisin vaikutukset heijastuivat kuitenkin voimakkaasti kiinteistökohteiden arvostuksiin maaliskuussa, johtuen odotusarvallisesti huomattavasti alentuneista vuokratuotoista. Tilanteen pitäisi rahaston mukaan korjaantua melko nopeasti, kun yliopistot aukeavat syyslukukaudelle. Aukeamisten osalta on nähtävissä positiivisia signaaleita, jonka lisäksi rahaston globaali hajautus tarkoittaa sitä, että lukukaudet ajoittuvat eri tahtiin (esim. Australia vs. Pohjois-Eurooppa). Tehdyt arvonalennukset heijastavat rahaston mukaan nyt suurinta mahdollista varovaisuusperiaatetta sillä (i) vuokratuotto-olettamana käytetään -50 % vallitsevan lukukauden osalta, (ii) kesälukukaudelle ei oleteta vuokratuottoja ollenkaan, ja (iii) syyslukukaudelle -25 % vuokratuotto-olettamaa. Rahaston suhtautuu kuitenkin positiivisesti tulevaisuuden näkymien osalta. Jo huhtikuun alusta odotetaan positiivista kehitystä, huomioiden nyt tehdyt rajut alaskirjaukset. Rahaston tilanne käteisen (33 %) osalta on lisäksi erinomainen, tuoden defenssisuutta nykytilanteeseen sekä opportunistisia mahdollisuuksia. Rahaston kiinteistövarallisuus muodostui kvartaalin lopussa 60:sta kiinteistökohteesta sekä 9:sta epäsuorasta sijoituksesta, käsittäen yhteensä yli 21 500 kpl ns. sänkypaikkaa.

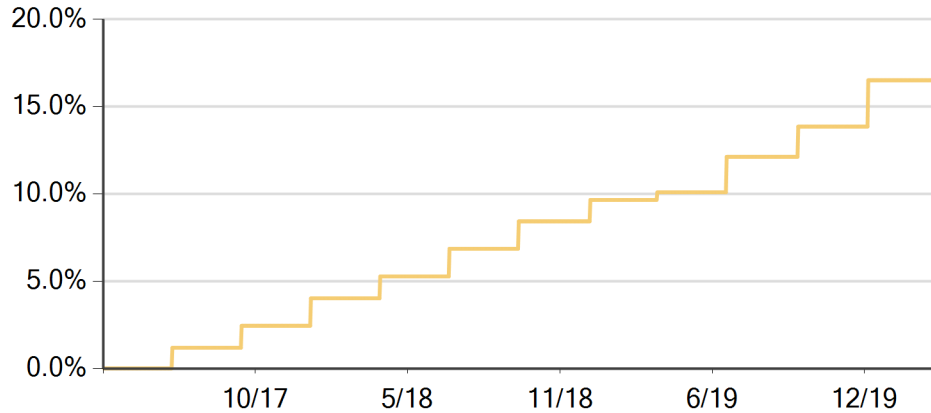
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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.

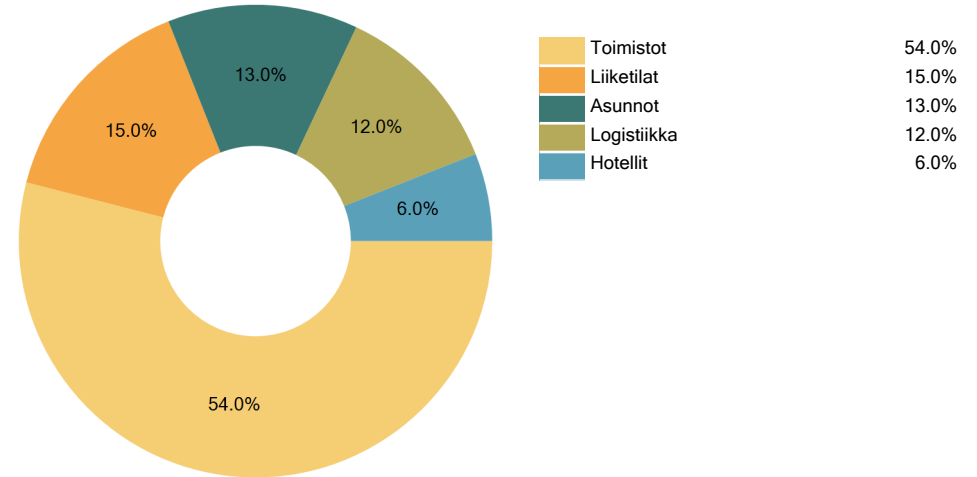
Kohderahaston arvonkehitys (%) ¹

15.07%



Periodituotot	1 kk	YTD	3 kk	6 kk	1 v	3 v
	-1.22%	-1.22%	-1.22%	1.08%	4.54%	15.07%

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



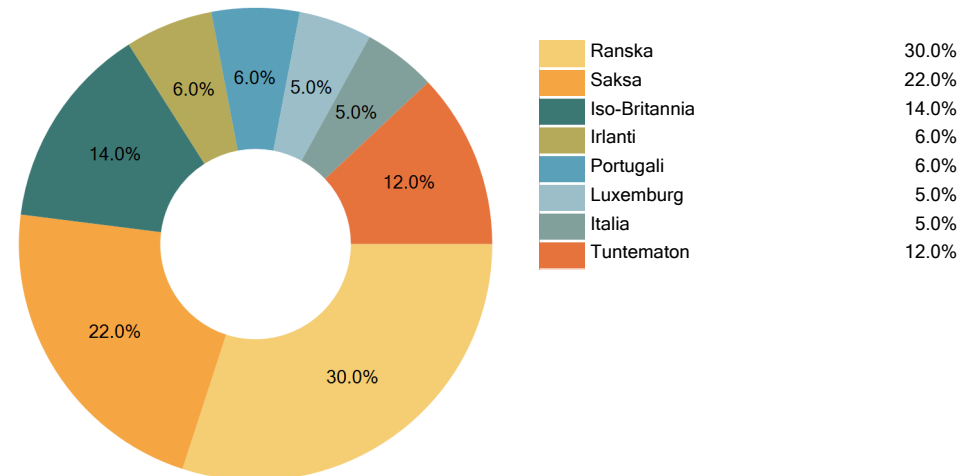
Kommentti kohderahastosta

AXA CoRE Europe Fund on ns. Core -rahasto, joka sijoittaa hajautetusti eurooppalaisiin kiinteistökohteisiin. Core -strategialla tarkoitetaan laadukasta ja defensiivistä kiinteistöportfoliota, jonka pääfokus on stabiilissa ja matalariskisessä vuokrakassavirrassa. Core -strategioissa käytetään lisäksi alhaista lainotusastetta. AXA on yksi maailman isoimmista kiinteistösijoittajista/-varainhoitajista, n. 66 mrd. euron kiinteistömassallaan. Rahaston koko kasvoi merkittävästi kalenterivuoden 2019 aikana: 1,6 mrd. eurosta 3,7 mrd. euroon, perustuen hyvin fokuoituneeseen hankintastrategiaan (isot & kompleksit transaktiot). Kalenterivuoden 2019 strategiatuotoksi muodostui 6,3 %, josta vuokratuottoa oli n. 4,0 % ja arvonnousua n. 2,4 %. AXA Group on sijoittajana ko. kohderahastossa oman taseensa kautta, omistaen n. 29 %.

Rahaston tuotto Q4 2019 osalta oli 2,3 %. Rahaston Q1 2020 NAV laskentaa ei oltu vielä suoritettu Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt Q1 2020 NAV laskennan yhteydessä. Kansainvälisten kiinteistörahastoiden arvonmääritys tapahtuu usein huomattavalla viiveellä. Sama toistui Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt Q4 2019 NAV laskennan yhteydessä, joten rahaston Q4 2019 kehitys sisältyy nyt Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt Q1 2020 arvonlaskentaan. Rahasto omisti vuoden 2019 lopussa 182 kiinteistökohteita, vuokrattava pinta-ala oli yhteensä n. 1,2 milj. m². Lainotusaste oli n. 29 %. Rahasto hankki Q4 2019 aikana kohteita melkein 600 milj. euron edestä, ml. huomattavia logistiikka- ja asuntokokonaisuuksia.

Rahaston tuottotiedot ja jakaumatiedot perustuvat 31.12.2019 tilanteeseen.

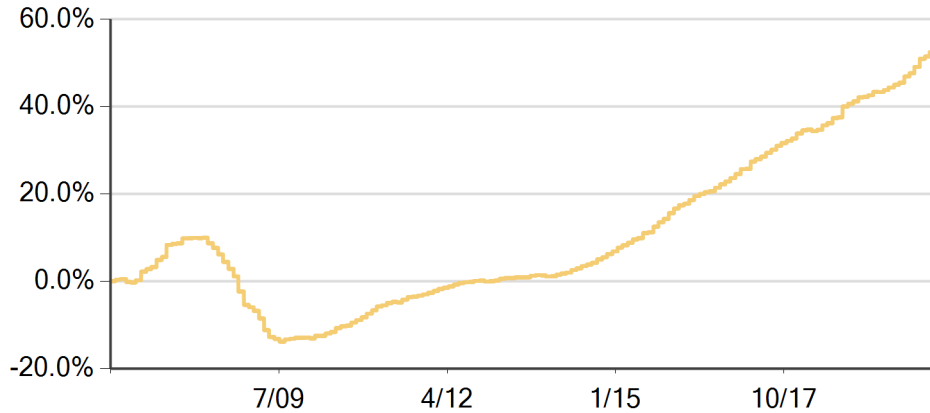
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

52.27%



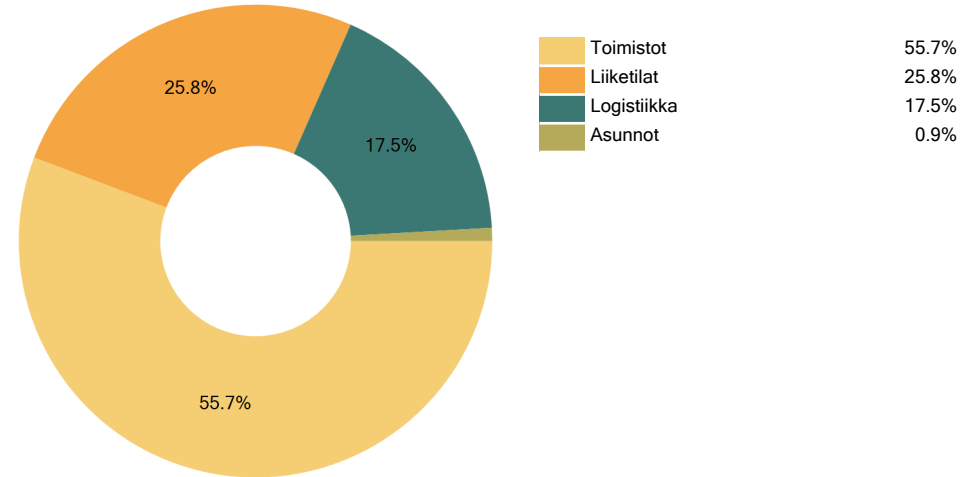
Periodituotot	1 kk	YTD	3 kk	6 kk	1 v	3 v	5 v
	-0.08%	0.92%	0.92%	3.70%	6.26%	19.57%	40.02%

Kommentti kohderahastosta

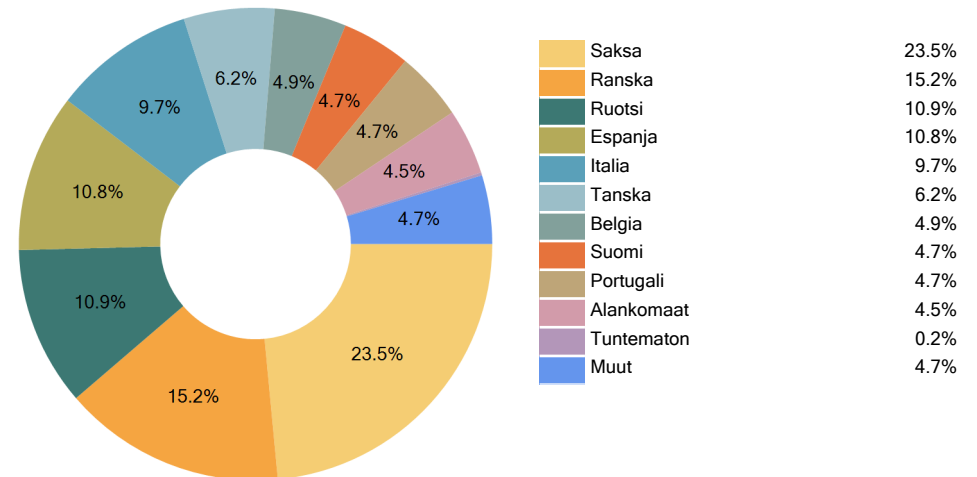
M&G European Property Fund on ns. Core -rahasto, joka sijoittaa hajautetusti eurooppalaisiin kiinteistökohteisiin. M&G on yksi maailman isoimmista kiinteistösijoittajista/-varainhoitajista globaalisti, hallinnoiden yli 33,5 mrd. punnan kiinteistövaramallisuutta sijoittajiensa lukuun. M&G:n Core -strategian peruspilareita ovat: (i) defensiivinen ja erittäin laadukas kiinteistöportfolio, niin itse kohteiltaan kuin sijanheiltaan, (ii) stabiili ja matalariskinen nettovuokratuotto, sekä (iii) alhainen vieraan pääoman käyttö/lainoitusaste. Rahaston tuottotavoite yli ajan on n. 7,0 % p.a. Rahasto on viim. 5 vuoden aikana tuottanut n. 7,0 % p.a., josta vuokratuoton osuus on ollut keskimäärin n. 43 % ja arvonnousun n. 57 %.

Rahaston tuotto Q1 2020 oli +0,92 %. Vallitseva koronaviruksen vaikutus vaikutti hieman negatiivisesti kohteiden arvostuksiin maaliskuussa. Rahaston koko (GAV) oli kvartaalin lopussa n. 4,1 mrd. euroa, sisältäen 77 kohdetta 12:ssa eri maassa. Vuokrausaste oli n. 97 % ja lainoitusaste n. 15 %. Vuokrasopimusten keskimaturiteetti oli n. 6,9 vuotta. Rahaston suurimmat painot olivat Saksassa ja Ranskassa. Rahastolla on alipaino liiketilasegmenttiin (retail). Olemassa olevasta painosta n. 1/3 tulee ruokakauppa- ja apteekkisegmenteistä. Rahasto on eritoten kasvattamassa logistiikkasijoitusten painoa salkussa ja on viime aikoina tehnyt useamman mittavan sijoituksen ko. kiinteistöaihiossa Hollannissa, Ruotsissa (ns. last mile kohde lähellä Tukholmaa, jossa PostNord vuokralaisena) ja Italiassa (Amazon kohde). Vuoden 2019 aikana tehdyistä sijoituksista 50 % tehtiin logistiikkapuolella. Myös (defensiivistä) asuntopainoa on nostettu muutaman ison (ja valmistuvan) hankinnan myöden (Amsterdam, Pariisi, Madrid).

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



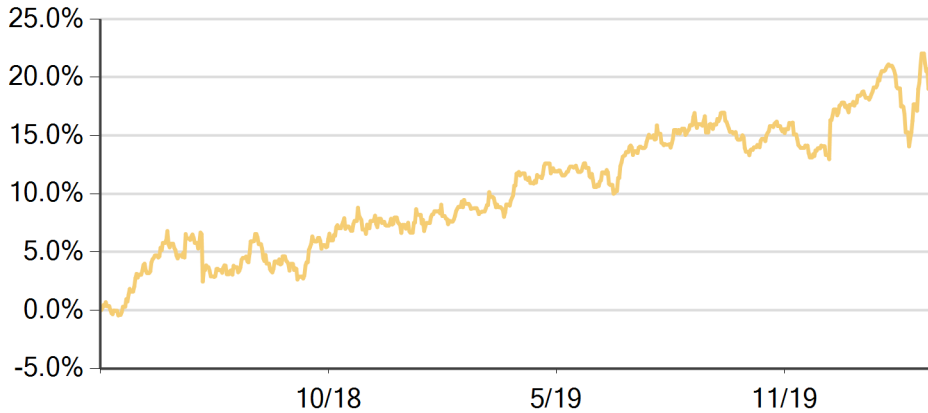
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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.

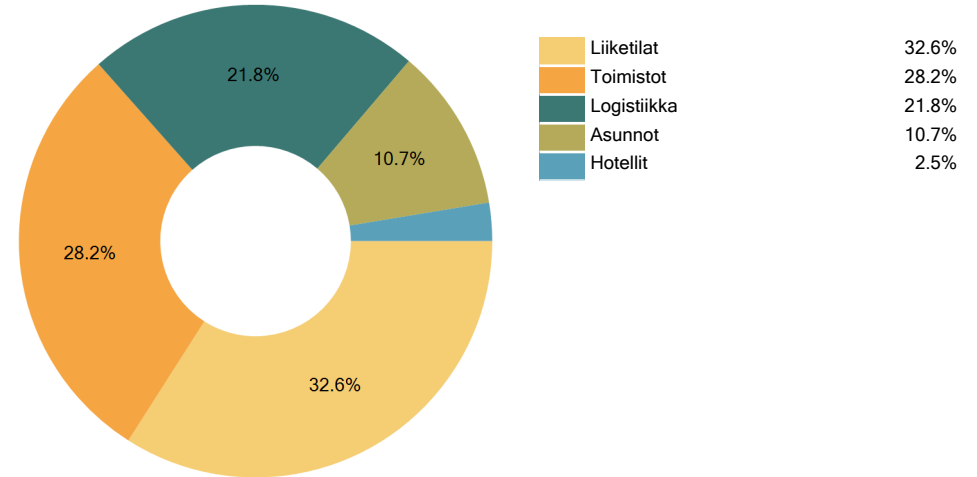
Kohderahaston arvonkehitys (%) ¹

12.09%



Periodituotot	1 kk	YTD	3 kk	6 kk	1 v
	-6.02%	-6.02%	-6.02%	-2.99%	-2.01%

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



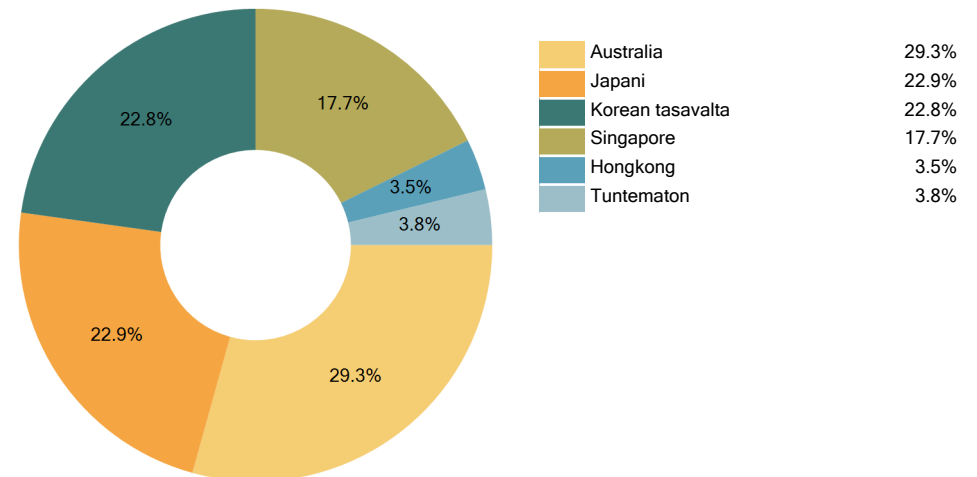
Kommentti kohderahastosta

M&G European Property Fund on Aasian ja Tyynenmeren alueelle sijoittava ns. Core -rahasto. M&G on yksi maailman isoimmista kiinteistösiioittajista/-varainhoitajista globaalisti, hallinnoiden yli 33,5 mrd. punnan kiinteistövarallisuutta sijoittajiensa lukuun. Tämä vahva globaali presenssi mahdollistaa ko. rahaston paikallisten sijoitustoiminnan erinomaisesti ns. APAC-alueella. Rahasto on perustettu vuonna 2006, ja sen perusvaluutta on USD. Paikallisten valuuttojen kehitykset vaikuttavat näin ollen USD-määräisen rahaston kehitykseen. Rahaston tuottotavoite yli ajan (paikallisvaluutassa, per 3 vuoden rullaavat periodit) on n. 8 % p.a. Rahasto on viim. 5 vuoden aikana tuottanut n. 8,2 % p.a. (USD) ja 10,2 % (paikallisvaluutoissa).

Rahaston tuotto Q1 2020 oli -6,8 % johtuen negatiivisesti valuuttaliikkeestä, paikallisvaluuttojen heiketessä huomattavasti ja äkillisesti suhteessa dollariin koronakriisin eskaloituessa maaliskuun aikana. Mm. Australian dollari heikkeni n. -13 % suhteessa USD ja Etelä-Korean won n. -5 %. Itse vuokratuotot pysyivät hyvällä tasolla koronakriisistä huolimatta (+0,75 %). NAV kehittyi yhteensä +0,5 % paikallisvaluutassa. Rahaston koko neljännesvuoden lopussa oli n. 4,8 mrd. USD (GAV). Rahaston hallussa oli 35 kpl kiinteistökohteita, joiden keskimääräinen vuokrausaste oli n. 97 %. Vieraan pääoman käyttö (LTV) oli n. 24,9 %. Rahaston suurimmat maantieteelliset painot vuoden 2019 lopussa olivat: Australia n. 29 %, Japani n. 23 %, Etelä-Korea n. 23 %, Singapore n. 18 %, Hong Kong n. 4 %. Koronakriisin vaikutus rahaston defensiivisiin kohteisiin on rahaston mukaan pientä. Salkussa on huomattavia logistiikkakohteita ja ns. prime toimistokohteita, ja näiden painoja tullaan strategian mukaan lisäämään edelleen vuoden 2020 aikana.

Rahaston perusvaluutta on USD, joten paikallisvaluuttojen kehitykset suhteessa USD:een, vaikuttavat rahaston tuottoon. Rahaston jakaumatiedot perustuvat 31.12.2019 tilanteeseen.

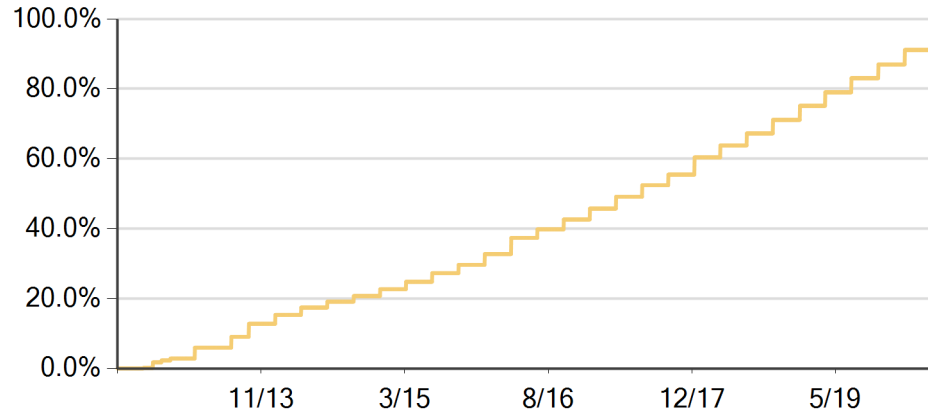
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

93.80%



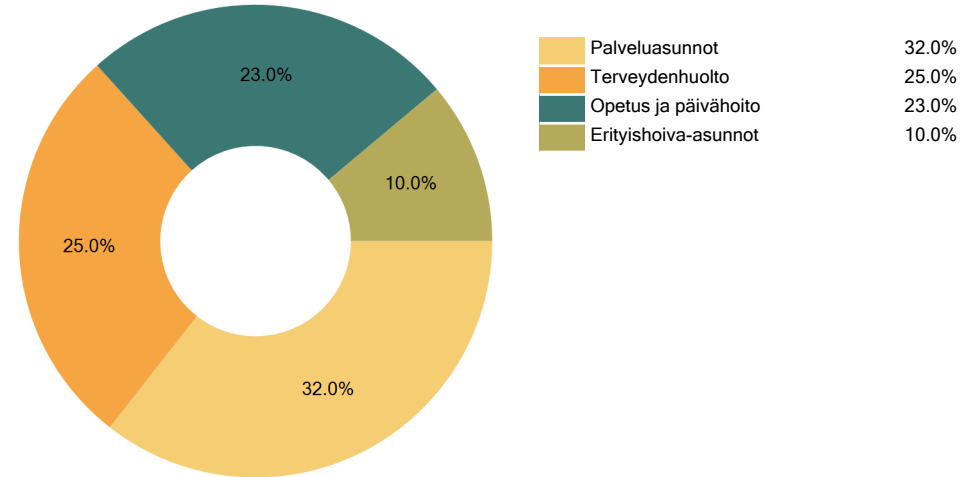
	1 kk	YTD	3 kk	6 kk	1 v	3 v	5 v
Periodituotot	1.40%	1.40%	1.40%	3.65%	8.25%	29.96%	55.29%

Kommentti kohderahastosta

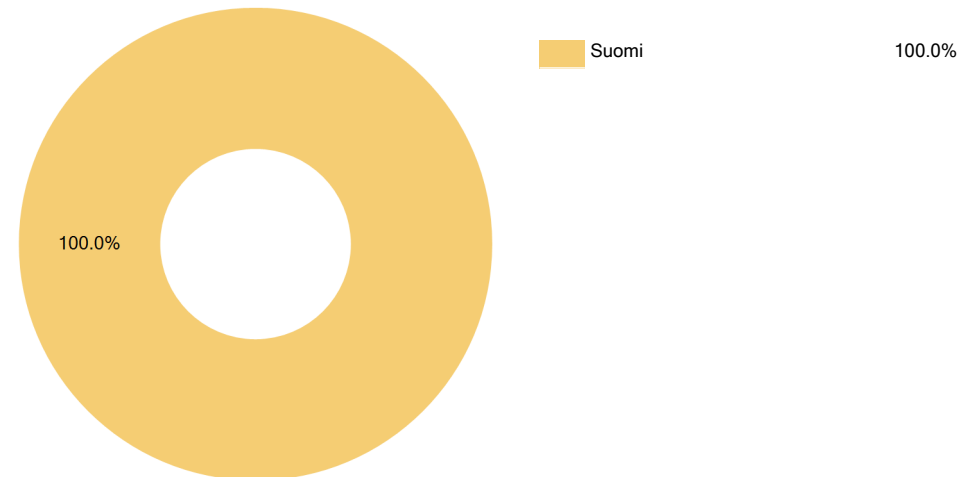
Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt sijoittaa moderneihin hoiva- ja yhteiskuntakiinteistöihin Suomessa, joissa pääosin harjoitetaan hoivaan/koulutukseen/terveyteen liittyvää liiketoimintaa, kuten: ikääntyneiden palveluasuminen, terveyspalvelut, opetus- ja tutkimustoiminta, yhteiskuntapalvelut, varhaiskasvatus sekä erityishoiva-asuminen. Pääpaino on suurissa kaupunkiseuduissa ja niiden ympäristöissä. Vuokrasopimukset rahaston omistamissa kiinteistöissä ovat tyypillisesti hyvin pitkiä (yli 10 vuotta). Rahasto itsessään ei osallistu hoivatoimintaan, vaan toimii kiinteistöjen omistajana sekä vuokranantajana. Vuokralaisina on sekä yksityisen että julkisen sektorin hoivatoimijoita. Rahaston vuoden 2019 tuloista n. 60 prosenttia oli vuokrakassavirtaperusteista ja n. 40 prosenttia arvonmuutoksia. Rahaston pitkän aikavälin vuotuinen tuottotavoite on 6-9 %. Alusta alkaen (7/2012) rahasto on tuottanut vuositasolla 8,9 %.

Tuotto Q1 kvartaalilta oli 1,4 %. Rahaston pääoma oli kvartaalin lopussa n. 996 milj. euroa ja kiinteistösalkun arvo n. 1 275 milj. euroa. Rahasto omistaa 161 kiinteistöä (ml. 4 rakenteilla olevaa), joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 380 700 m². Vuokrausaste on 99 %. Rahaston nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 72 miljoonaa euroa p.a., mikä vastaa n. 5,7 % alkutuottoa. Rahastolla on 300 vuokrasopimusta ja 108 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 53 %. Vuokrasopimuskannan keskimääräinen maturiteetti oli katsauskauden lopussa n. 9,8 vuotta.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



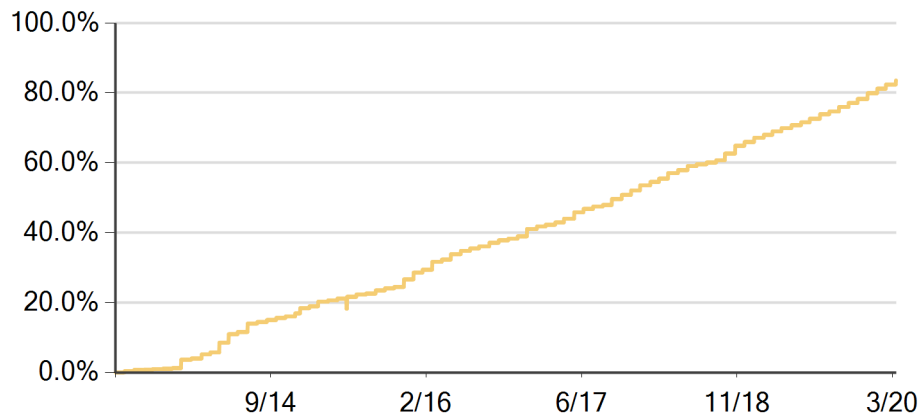
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

83.56%



Periodituotot	1 kk	YTD	3 kk	6 kk	1 v	3 v	5 v
	0.65%	2.03%	2.03%	4.32%	8.04%	28.44%	52.16%

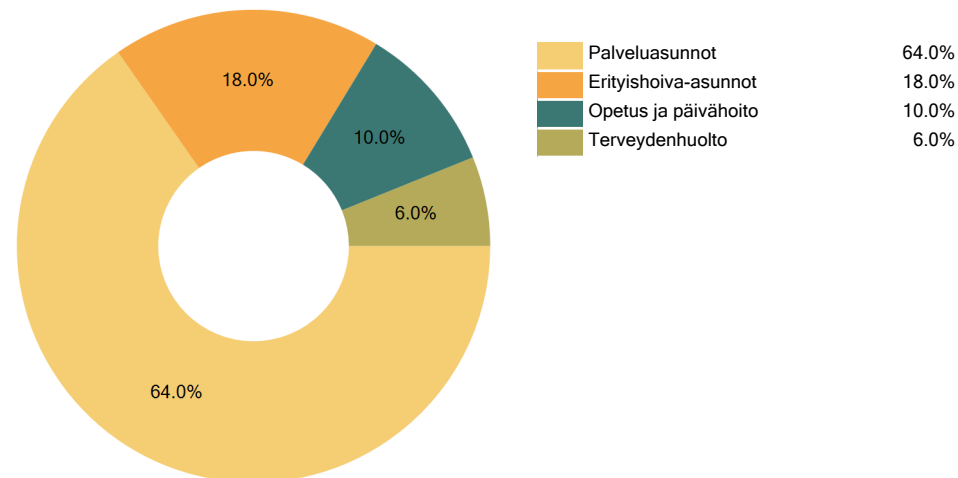
Kommentti kohderahastosta

Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistö sijoittaa kotimaisiin hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin, joissa kunnat ja yksityiset hoivaoperaattorit tarjoavat lakisääteisiä hoivapalveluita. Hoivakiinteistöjen vuokrasopimukset ovat yleensä pitkäkestoisia, tyypillisesti vähintään kymmenen vuoden pituisia. Kohteiden vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin inflaatiolta suojaamiseksi. Rahasto sekä rakennuttaa uusia että ostaa olemassa olevia kohteita maantieteellinen hajautus huomioiden. Rahaston 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 KHK-arvonnääritys. Rahaston pitkän aikavälin vuotuinen tuottotavoite on 8 %.

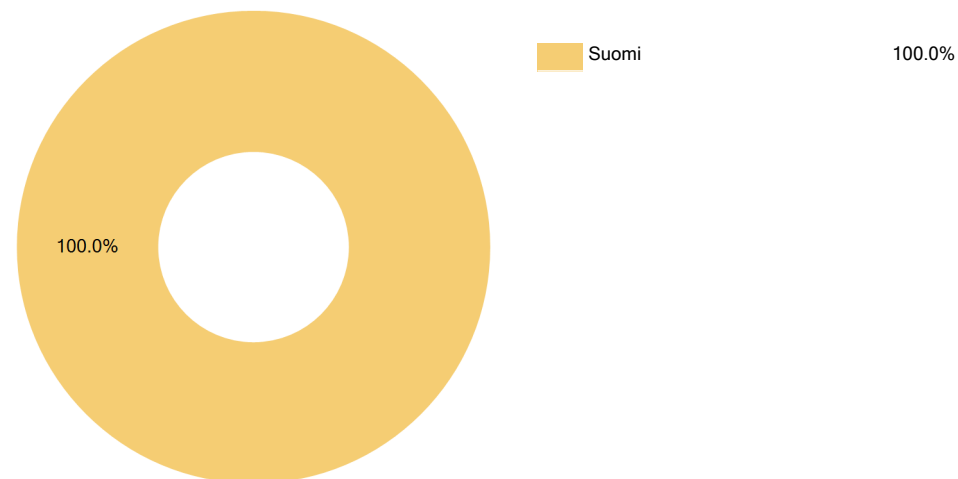
Tuotto Q1 kvartaalilta oli 2,03 %. Rahaston koko oli kvartaalin lopussa n. 556 miljoonaa euroa. Rahaston oma pääoma oli n. 355 meur. Rahasto omisti kvartaalin lopussa 142 kiinteistökohteita, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala oli noin 194 500 m² ja vuokrausaste 99,6 %. Kiinteistöjen nettotuotto katsauskauden lopussa oli 5,86 %. Vuokrasopimuskannan keskimääräinen maturiteetti oli katsauskauden lopussa n. 14,1 vuotta.

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

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



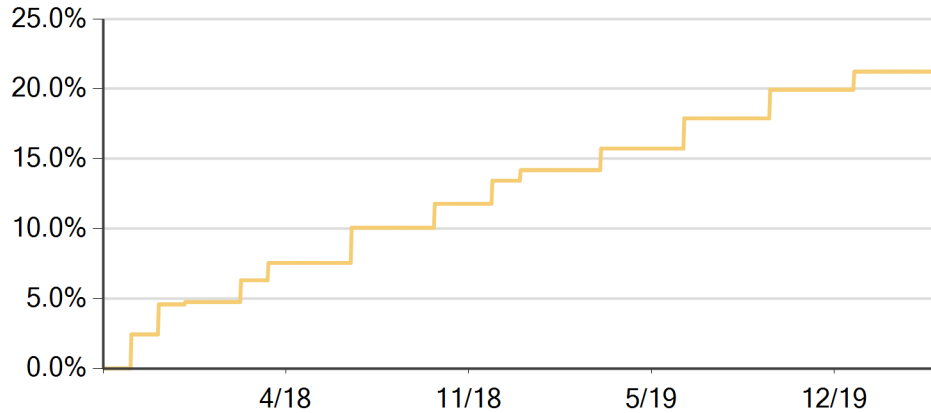
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

17.87%



Period	1 kk	YTD	3 kk	6 kk	1 v
Periodituotot	-2.77%	-2.77%	-2.77%	-1.72%	1.85%

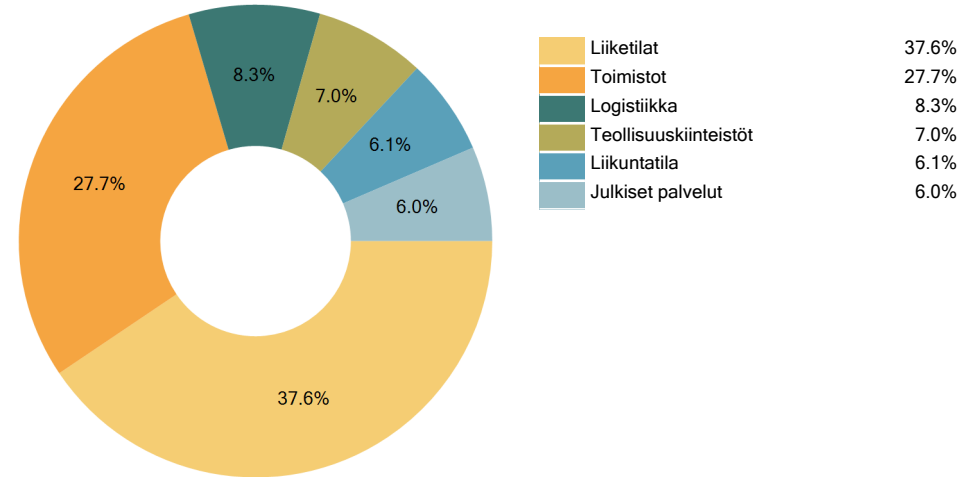
Kommentti kohderahastosta

Erikoissijoitusrahasto Trevian Suomi Kiinteistöt I sijoittaa kotimaisiin kiinteistöihin, jotka tarjoavat hyvää kassavirtaa suomalaisissa kasvukeskuksissa. Pääfokus on monivuokralaiskohteissa. Rahaston strategiaan kuuluu myös kehityshankkeet. Aktiivisella manageerauksella pyritään parantamaan kassavirtaa entisestään, sekä nostamaan kiinteistöjen arvoja. Korkea vuokrausaste ja hyvä nettovuokratuotto muodostavat sijoitusstrategian peruspilarit. Trevianilla on johtava ja kokenut kiinteistösijoitustiimi, poiketen monesta muusta toimijasta siinä mielessä, että sillä on paikallinen edustus ympäri Suomea useassa maakunnassa. Trevian hallinnoi kaikkineen 17 eri mandaattia, joiden kiinteistövarallisuus on yli 1 mrd. euroa, omistettuja kiinteistökohteita on yli 250 kpl. Rahaston kassavirtatuottotavoite on 8-10 % p.a. yli ajan. Mahdollinen kiinteistöjen positiivinen arvonkehitys voi kasvattaa kokonaistuottoa. Rahaston on tuottanut 6,8 % p.a. alusta alkaen (9/2017).

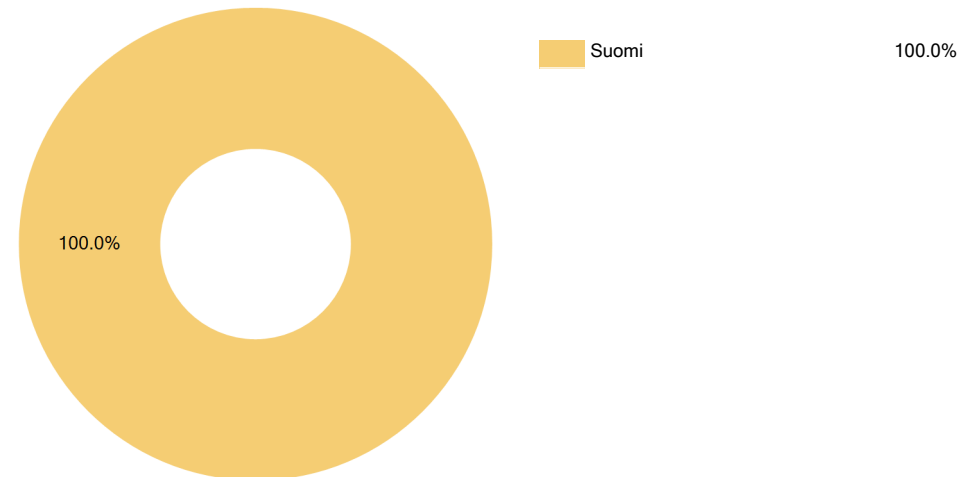
Rahaston tuotto Q1 kvartaalilta oli -2,7 %. Kvartaali oli rahastolle kaksijakoinen. Vuoden alkukuukaudet olivat erittäin aktiivisia, lähes ennätyksellistä. Rahasto hankki mm. Vaasan torin laidalta noin 19 000 m2 suuruisen maamerkkikokonaisuuden. Kärjistynyt koronaviruksen kvartaalin lopulla vaikutti kuitenkin oleellisesti kiinteistökohteiden arvostukseen, joissa on nyt huomioitu koronapandemian aiheuttamien vuokransopeuttamistoimien vaikutukset sekä arviot kriisin tuomista muutoksista loppuvuoden kassavirtoihin ja tuottovaatimuksiin. Vallitsevan epävarmuuden ympäristössä, rahasto päätti väliaikaisesti keskeyttää merkintöjen ja lunastusten vastaanottamisen, vastuullisena toimenpiteenä ja rahaston osuudenomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi. Rahastoon ei kuitenkaan kohdistunut päättäneen kvartaalin lopussa yhtään lunastuksia. Rahaston maksuvalmius on erittäin hyvällä tasolla siirryttäessä vuoden toiseen kvartaaliin, jonka aikana rahasto tulee jatkamaan kriisin tuomien akuuttien asioiden hoitoa mm. vuokransopeutuspyyntöihin liittyen. Tämän lisäksi edistetään normaalisti käynnissä olevia kehitysprojekteja sekä jatketaan rahastossa jo olemassa olevien kohteiden ylläpitokulurakenteiden optimointia. Rahasto toteaa myös, että kriisin tuomat markkinamuutokset saattavat tulevaisuudessa luoda rahaston kannalta houkuttelevia ostomahdollisuuksia.

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)

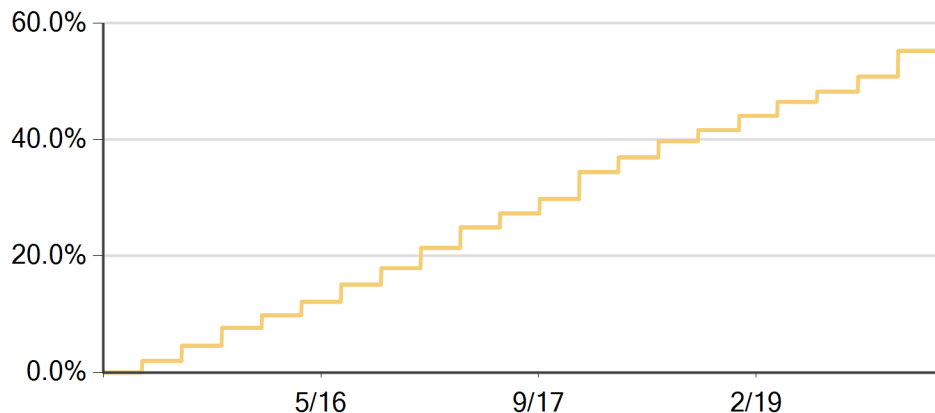


Kohderahaston maantieteellinen jakauma



Kohderahaston arvonkehitys (%) ¹

56.36%



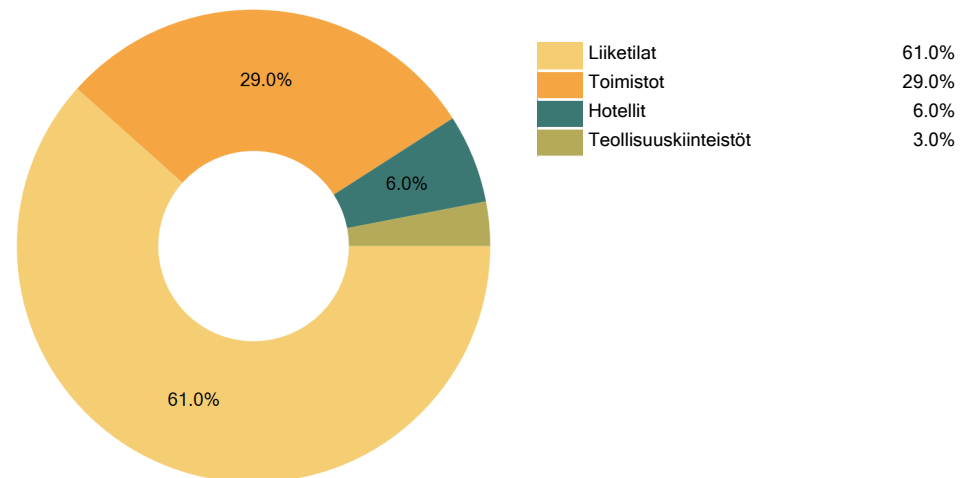
	1 kk	YTD	3 kk	6 kk	1 v	3 v	5 v
Periodituotot	0.74%	0.74%	0.74%	3.69%	6.77%	25.20%	53.34%

Kommentti kohderahastosta

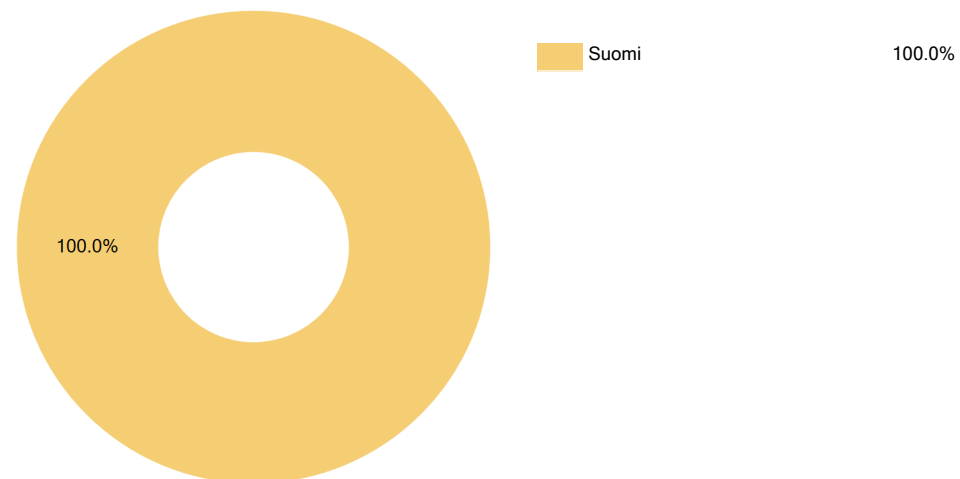
Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt sijoittaa kaupan palveluille ja toimistokäyttöön tarkoitettuihin kohteisiin Suomessa. Ensisijaiset tilatyytit ovat liikeilat (päivittäistavarakaupat, käyttötavarakaupat ja paikalliskeskukset) sekä toimistot. Pääpaino on Helsingin ja Tampereen alueilla sekä suurissa kaupunkiseuduissa ja niiden ympäristöissä. Liikeilojen osalta fokus on yhden käyttäjän tai muutaman käyttäjän kaupan kohteissa, joissa päävuokralaisena on päivittäistavarakauppa tai/ja muu vakaa iso toimija (ankkurivuokralainen). Sijoitukset painotetaan kohteisiin, joissa on mahdollisimman laaja potentiaalinen vuokralaiskanta. Vuokrasopimukset rahaston omistamissa kiinteistöissä ovat tyypillisesti pitkiä (>5-10 vuotta). Rahaston vuoden 2019 tuloista noin 80 prosenttia oli vuokrakassavirtaperusteista ja noin 20 prosenttia arvonmuutoksia. Rahaston pitkän aikavälin vuotuinen tuottotavoite on 6-9 %. Alusta alkaen (12/2014) rahasto on tuottanut vuositasolla 8,9 %.

Tuotto Q1 kvartaalilta oli 0,7 %. Rahaston koko oli kvartaalin lopussa n. 701 milj. euroa ja kiinteistösalkun arvo n. 1 088 milj. euroa. Rahasto omistaa 49 kiinteistöä (ml. 2 rakenteilla olevaa), joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 432 00 m² ja vuokrausaste 95 %. Rahaston nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 65 miljoonaa euroa p.a., mikä vastaa n. 6,0 % alkutuottoa. Rahastolla on 515 vuokrasopimusta ja 355 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 35 %. Vuokrasopimuskannan keskimääräinen maturiteetti oli katsauskauden lopussa n. 5,8 vuotta.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



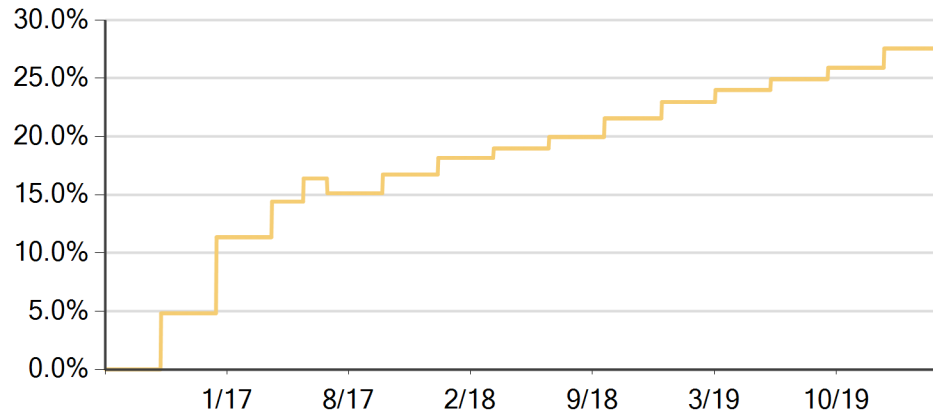
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

28.77%



Periodituotot	1 kk	YTD	3 kk	6 kk	1 v	3 v
	0.96%	0.96%	0.96%	2.28%	3.86%	12.56%

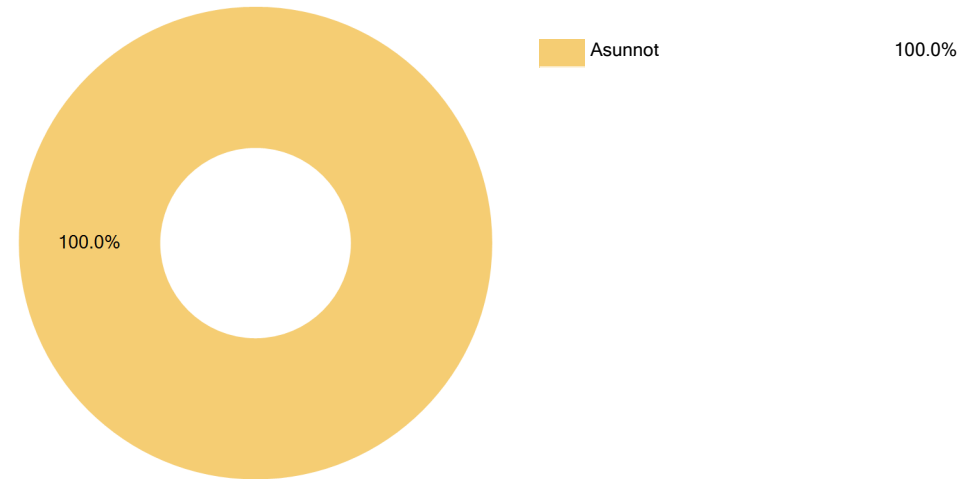
Kommentti kohderahastosta

Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto sijoittaa vuokrattaviin kotimaisiin asuntoihin ja asuinkiinteistöihin. Sijoituskohteita ovat kerrostalot, pienkerrostalot sekä palveluasunnot eri muodoissaan. Lisäksi rahasto hankkii omistukseensa palveluasuntoja kuntien tai yksityisten hoivaoperaattoreiden operoimista hybridikohteista. Hankittavat asunnot ja kokonaiset asuinkiinteistöt ovat pääosin uusia, uudehkoja tai modernisoituja. Sijoituskohteiden maantieteellinen sijainti ja hajautus ovat avainasemassa. Vuokra-asuntojen tärkein hankintakriteeri on keskeinen sijainti isoissa kaupungeissa tai kasvukeskuksissa. Vuokralaishallinto toteutetaan kokeneiden ammattilaisten toimesta. Rahaston pitkän aikavälin vuotuinen tuottotavoite on n. 5-6 %. Alusta alkaen (6/2016) rahasto on tuottanut vuositasolla 6,83 %.

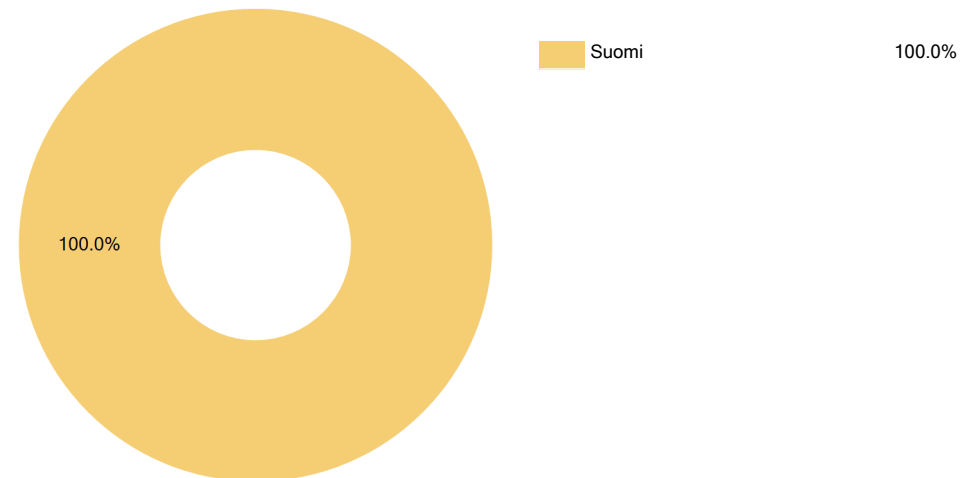
Tuotto Q1 kvartaalilta oli 0,96 %. Rahaston koko oli kvartaalin lopussa n. 70 milj. euroa. Rahaston oma pääoma oli n. 39 milj. euroa. Rahasto omisti kvartaalin lopussa 452 asuntoa (11 asuntoa rakenteilla), joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala oli noin 17 799 m² ja vuokrausaste 90,6 %. Asuntojen keskikoko oli n. 39,4 m².

Titanium rahastot eivät peri lainkaan merkintä-, lunastus, tai hallinnointipalkkioita mikäli 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.