



Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt

Kvartaalikatsaus - Q2/2020

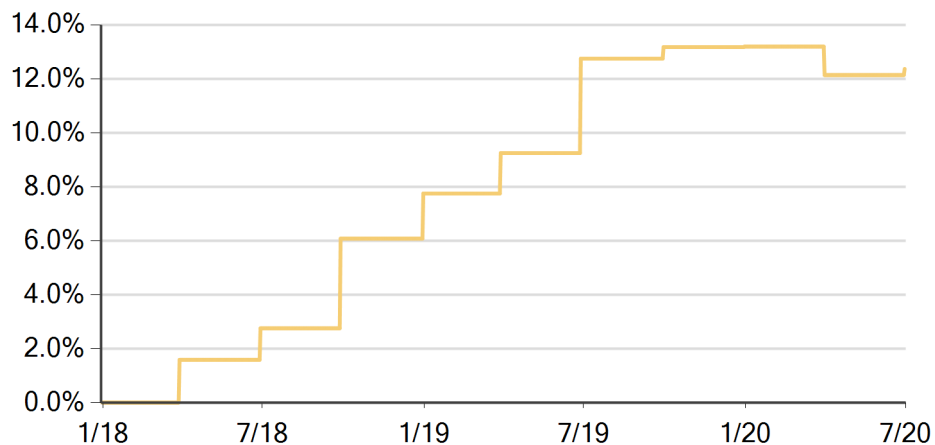
30.06.2020



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 taie tulevastakin kehityksestä. Rahaston arvo voi nousta tai laskea. Asiakkaan tulee aina ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustua rahaston ominaisuuksiin, kuluihin ja riskeihin, jotka ilmenevät avaintietoesitteestä ja rahasto-esitteestä, jotka ovat saatavilla osoitteesta www.titanium.fi.

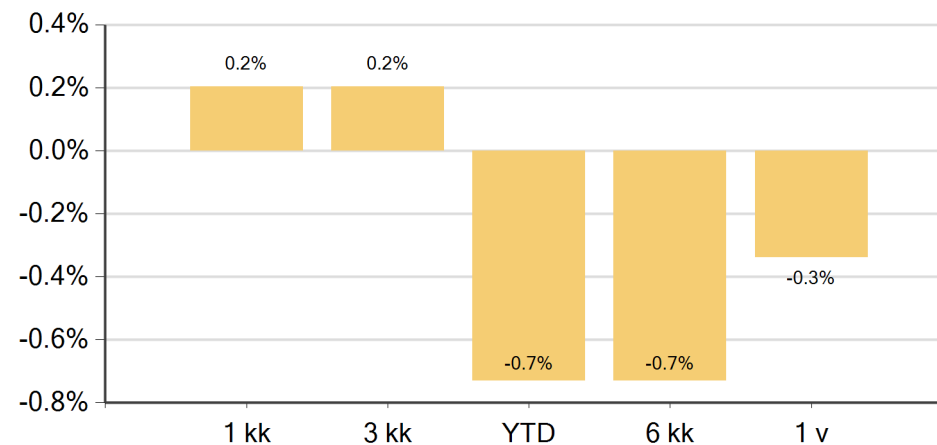
Rahaston arvonkehitys (%) ¹

12.36%



Kansainväliset Kiinteistöt

Rahaston periodituotot (%) ^{1 2}

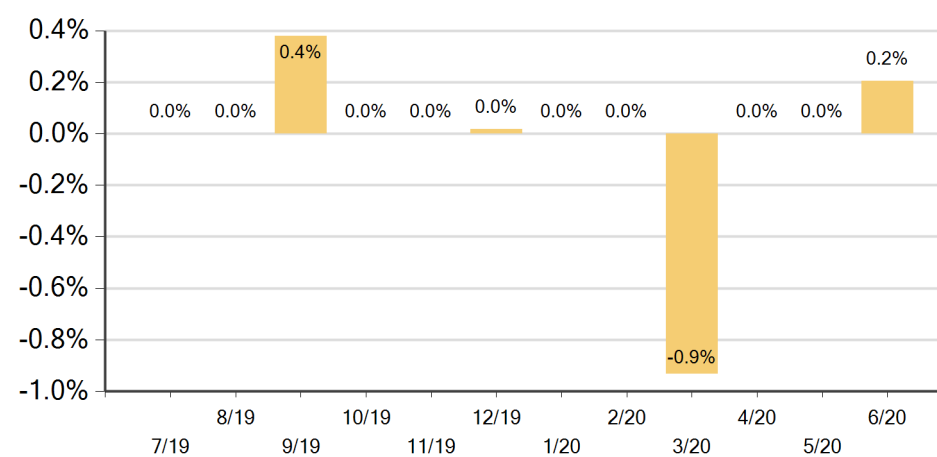


Kansainväliset Kiinteistöt

Rahaston kuukausituotot (%) ¹

Rahasto	tam	hel	maa	huh	tou	kes	hei	elo	syy	lok	mar	jou	YTD
2020			-0.93			0.20							-0.73
2019			1.39			3.20			0.38			0.02	5.05
2018			1.58			1.15			3.23			1.58	7.75

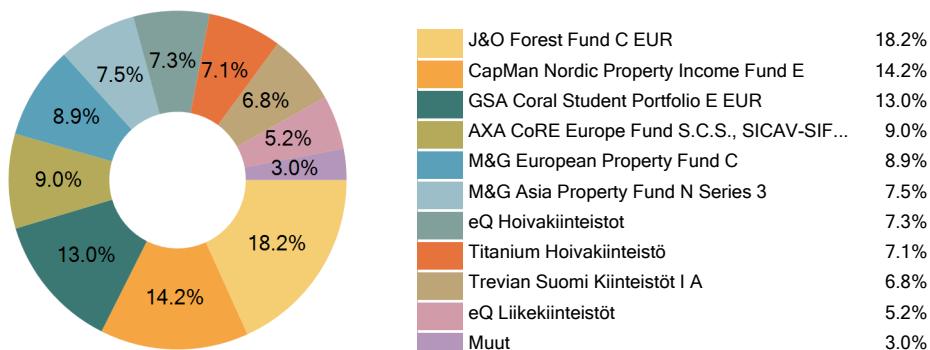
Rahaston kuukausittaiset tuotot viimeisen 12kk periodin ajalta (%) ¹



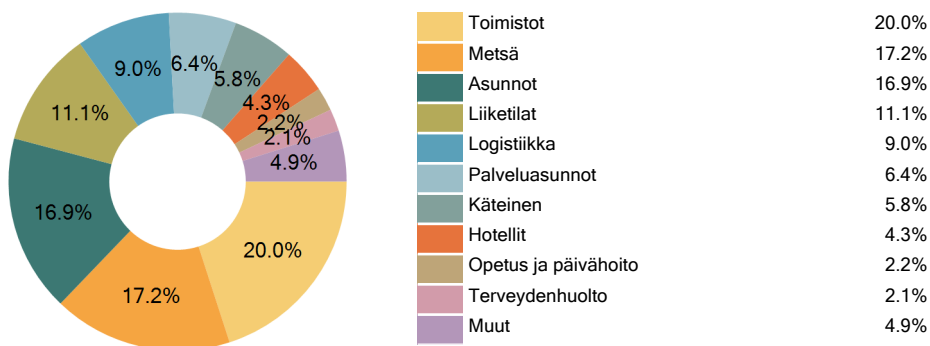
Kansainväliset Kiinteistöt

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

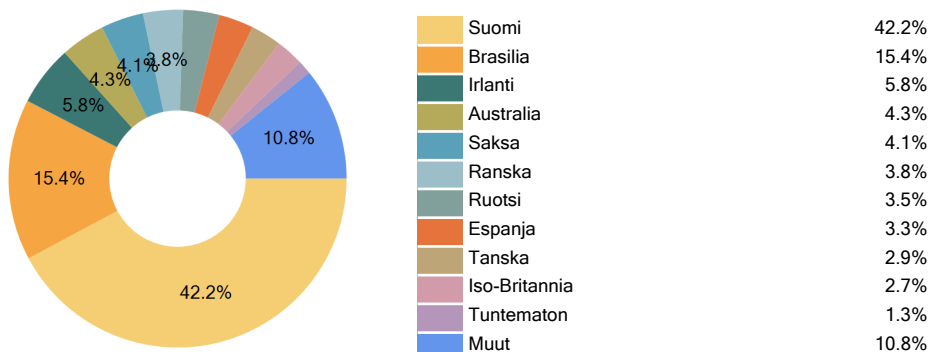
Rahaston jakauma eri kohderahastoihin



Rahaston sijoitusten jakauma



Rahaston maantieteellinen jakauma



Salkunhoitajan kommentti (30.06.2020)

Vuoden 2020 alusta Kiinasta levinnyt Covid-19 virus ja sen hillitsemiseksi tehdyt toimenpiteet ovat saaneet globaalin talouskasvun romahtamaan erityisesti vuoden toisen kvartaalin aikana. Poikkeuksellisessa ympäristössä nähtiin riskipitoisten sijoituskohteiden voimakas arvonmuutos ensimmäisen kvartaalin lopussa. Erityisesti osakemarkkinoiden, yrityslainojen sekä listattujen kiinteistösijoitusten markkina-arvot laskivat hyvin nopeasti. Vastaavasti keskuspankkien ja valtioiden toteuttamat mittavat tukitoimet saivat luottamuksen Q2 aikana palautumaan, jonka seurauksena markkinoiden nousu erityisesti osakemarkkinoilla on ollut historiallisen voimakas.

Kiinteistörahastojen managerit ovat toimineet erittäin aktiivisesti haastavassa ympäristössä, jossa vuokralaisten kanssa on neuvoteltu mm. helpotuksia vuorasopimuksiin. Tätä kautta vuokralaiset ovat saaneet tilapäisesti helpotusta kassavirtaan ja vastaavasti kiinteistörahastot ovat onnistuneet mm. pidentämään vuokrasopimusten kestoa hyvien vuokralaisten kanssa.

Kohderahastojen likviditeettitilanne on erinomainen ja rahastot pystyvät hyödyntämään myös tilanteen luomia mahdollisuuksia uusien investointien kautta. Rahastojen pääomavirrat ovat pysyneet vahvoina haastavassakin ympäristössä, jossa kiinteistöjen tarjoama tuottopotentiali on yhä houkuttelevalla tasolla suhteessa globaaleihin korkomarkkinoihin. Esimerkiksi AXA Core Eurooppa rahastolla on yli 700 milj.euroa sijoitettavana, eikä rahastoon tullut yhtään lunastusta Q2 aikana, joka kertoo kiinteistömarkkinoilla toimivien sijoittajien pitkästä sijoitushorisontista sekä sijoittajien ammattimaisuudesta.

Kiinteistömarkkinoilla uusien transaktioiden määrä oli erittäin alhainen ja kiinteistön arvonmäärittämisessä onkin käytetty laajasti konservatiivisia hinta-arvioita. Talouksien avautuessa ja aktiivien noustessa on perustelua myös odottaa pientä korjausta hinnossa taas ylöspäin.

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset kiinteistöt tuotto on - 0,70% vuoden 2020 ensimmäisten kahden kvartaalin ajalta. Rahaston tuottoon positiivisesti vaikutti erityisesti hoivakiinteistöihin keskittyvät rahastot.

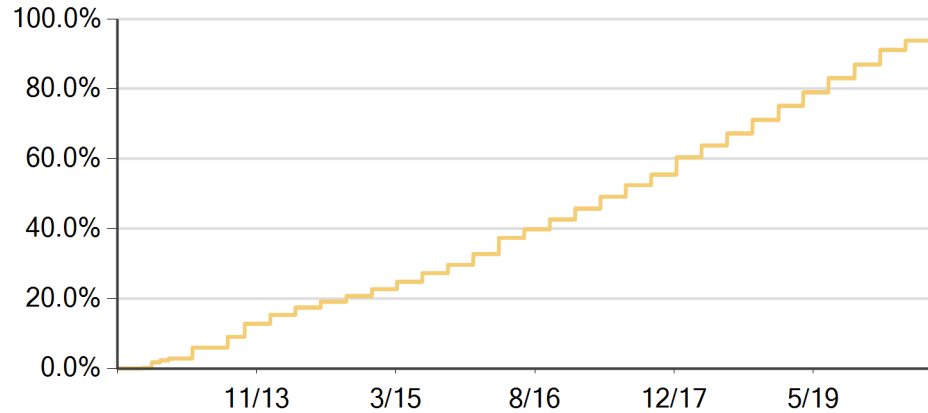
Negatiivisesti kokonaisutuottoon vaikuttivat mm. Aasian sijoittava M&G Asia Property rahasto sekä kansainvälisiin opiskelija-asuntoihin sijoittavasta GSA Coral Student Portfolio rahastosta, joka kärsi Covid-19 tilanteen aiheuttamasta tilanteesta oppilaitoksissa.

Rahaston allokaatiosta isoin osuus on sijoitettu toimistokiinteistöihin, jotka muodostavat 20 % osuuden rahastosta. Hotellien osuus kokonaisuudesta on pysynyt alhaisena (4,3%). Rahastosta noin 58 % on sijoitettu Suomen ulkopuolelle. Odotamme, että kohderahastot lisäävät logistiikan, asuntojen sekä teollisuuskiinteistöjen osuutta omissa allokaatioissaan ja tarkatelevat kriittisesti toimistotilojen osuutta uudessa ympäristössä.

Näemme, että hajautettu kansainvälinen kiinteistömarkkina tarjoaa edelleen vahvan kassavirran ja tuottopotentialin suhteessa muihin omaisuuslajeihin.

Kohderahaston arvonkehitys (%) ¹

97.58%



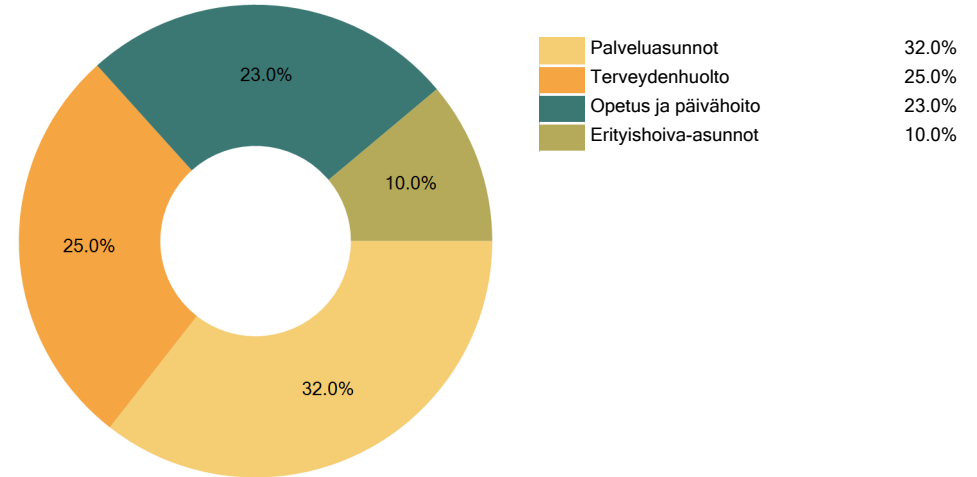
	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v	3 v	5 v
Periodituotot	1.95%	1.95%	3.37%	3.37%	7.93%	29.64%	55.25%

Kommentti kohderahastosta

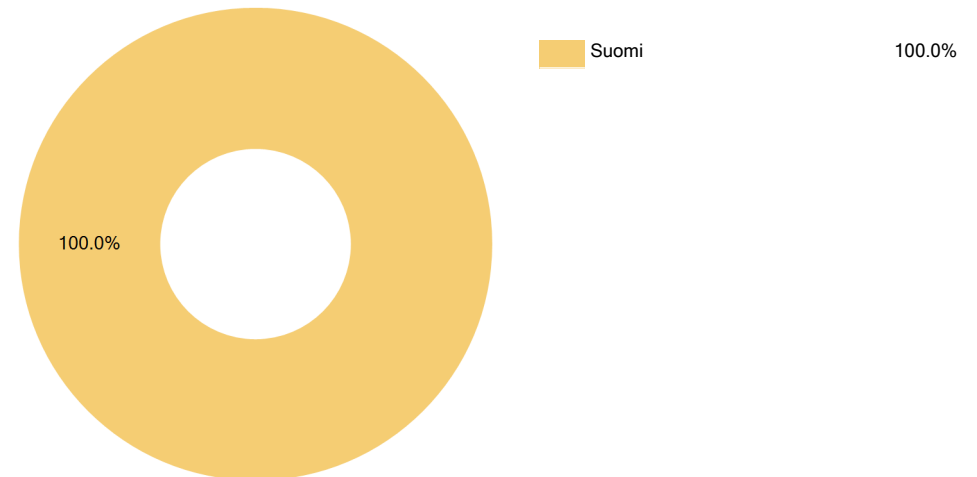
Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt sijoittaa moderneihin hoiva- ja yhteiskuntakiinteistöihin Suomessa, joissa pääosin harjoitetaanhoivaan/koulutukseen/terveyteen liittyvää liiketoimintaa, kuten: ikääntyneiden palveluasuminen, terveyspalvelut, opetus- ja tutkimustoiminta, yhteiskuntapalvelut, 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 Q2 aikana 2,0 % ja vuoden alusta 3,40 %. Rahaston pääoma oli kvartaalin lopussa n. 1008,1 milj. euroa ja kiinteistösalkun arvo n. 1 321,1 milj. euroa. Rahasto omistaa 162 kiinteistöä (ml. 2 rakenteilla olevaa), joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 399 000 m². Vuokrausaste on 99 %. Rahaston nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 75 miljoonaa euroa p.a., mikä vastaa n. 5,7 % alkutuottoa. Rahastolla on 313 vuokrasopimusta ja 110 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 52 %. Vuokrasopimuskannan keskimääräinen maturiteetti oli katsauskauden lopussa n. 9,7 vuotta.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



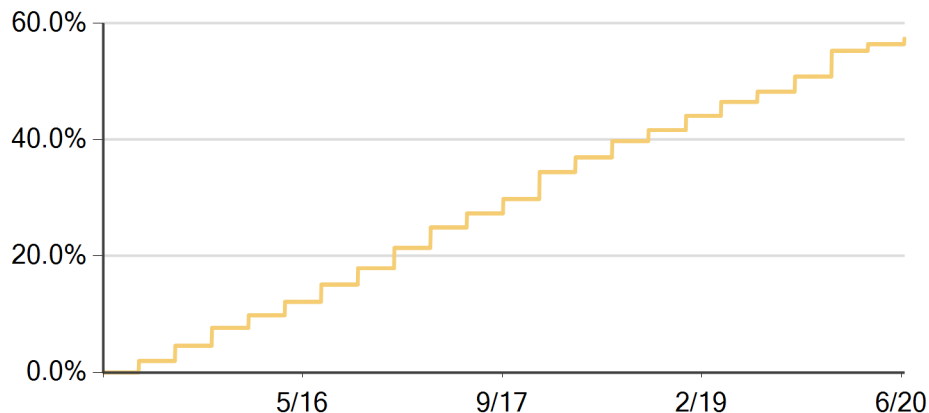
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

57.33%



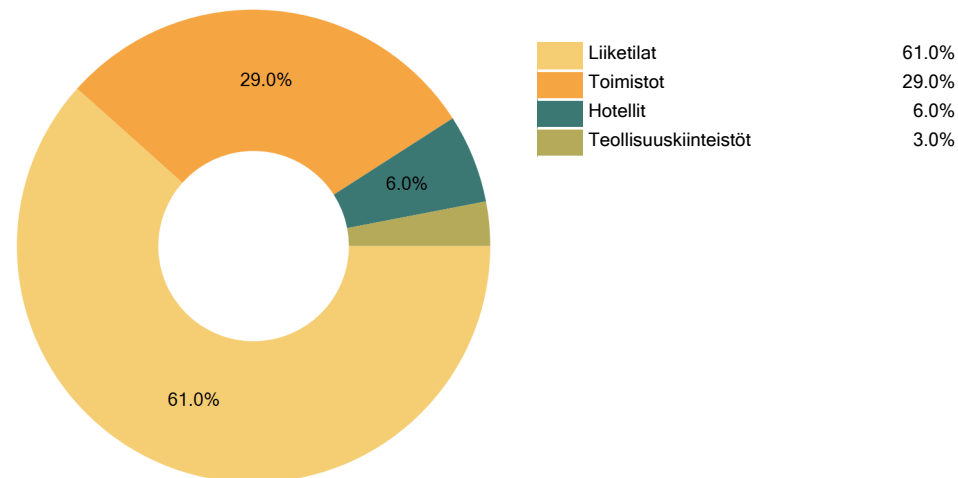
	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v	3 v	5 v
Periodituotot	0.62%	0.62%	1.36%	1.36%	6.15%	23.59%	50.44%

Kommentti kohderahastosta

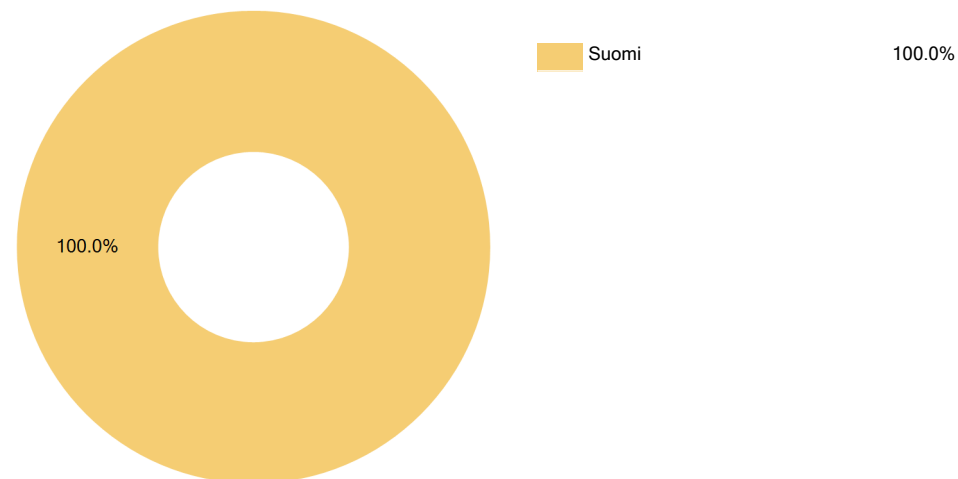
Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt sijoittaa kaupan palveluille ja toimistokäyttöön tarkoitettuihin kohteisiin Suomessa. Ensisijaiset tilatyypit ovat liikekilat (päivittäistavarakaupat, käyttötavarakaupat ja paikalliskeskukset) sekä toimistot. Pääpaino on Helsingin ja Tampereen alueilla sekä suurissa kaupunkiseuduissa ja niiden ympäristöissä. Liiketilojen 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 Q2 kvartaalilta oli 0,62% ja vuoden alusta 1,36 %. Rahaston koko oli kvartaalin lopussa n. 655,8 milj. euroa ja kiinteistösalkun arvo n. 1 068,7milj. euroa. Rahasto omistaa 48 kiinteistöä (ml. 2 rakenteilla olevaa), joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 432 500 m² ja vuokrausaste 95 %. Rahaston nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 64 miljoonaa euroa p.a., mikä vastaa n. 6,0 % alkutuottoa. Rahastolla on 508 vuokrasopimusta ja 361 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 36 %. Vuokrasopimuskannan keskimääräinen maturiteetti oli katsauskauden lopussa n. 5,7 vuotta.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



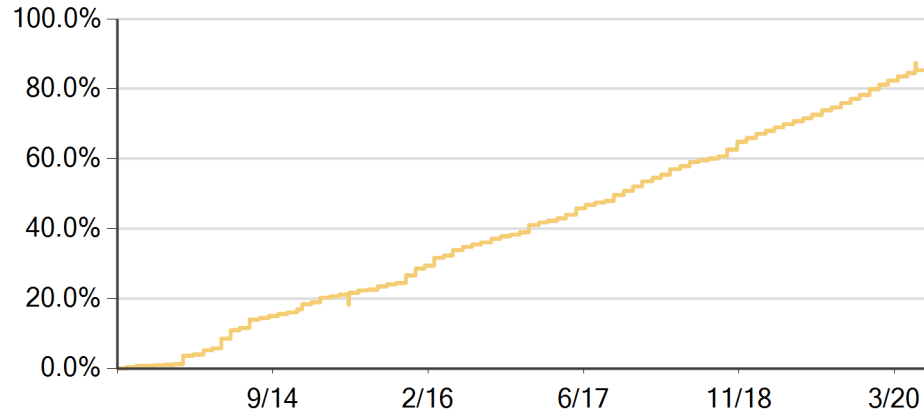
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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 kehotukseksi ostaa tai myydä kyseistä rahoitusinstrumenttia.

Kohderahaston arvonkehitys (%) ¹

86.27%



Periodituotot	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v	3 v	5 v
	0.50%	1.48%	3.54%	3.54%	7.92%	26.89%	52.30%

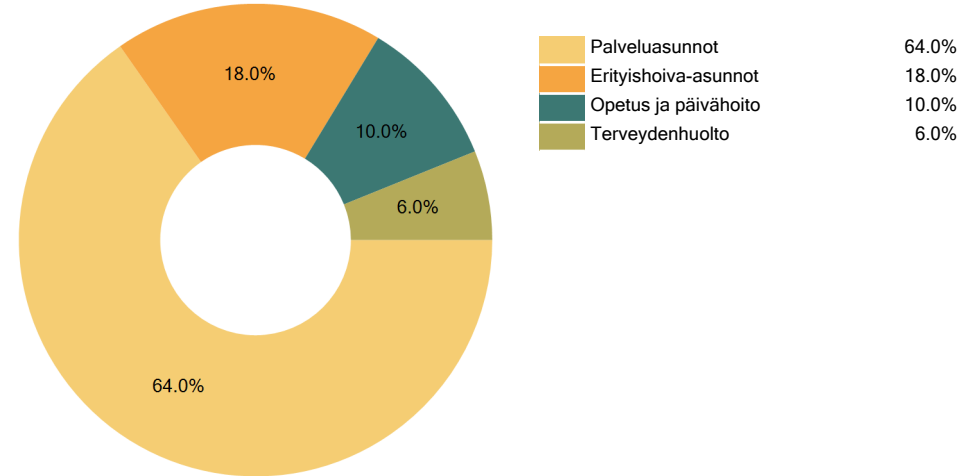
Kommentti kohderahastosta

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 %.

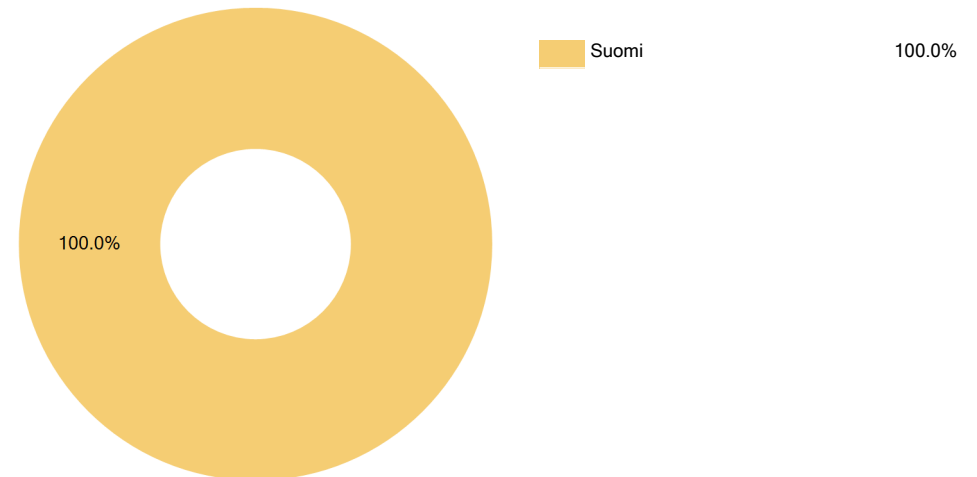
Tuotto Q2 kvartaalilta oli 1,48 ja vuoden alusta 3,54 %. Rahaston koko oli kvartaalin lopussa 562 miljoonaa euroa. Rahaston oma pääoma 350 meur. Rahasto omisti kvartaalin lopussa 143 kiinteistökohdetta, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala oli noin 197 000 m² ja vuokrausaste 99,6 %. Kiinteistöjen nettotuotto katsauskauden lopussa oli 5,79 %. Vuokrasopimuskannan keskimääräinen maturiteetti oli katsauskauden lopussa 14 vuotta.

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

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



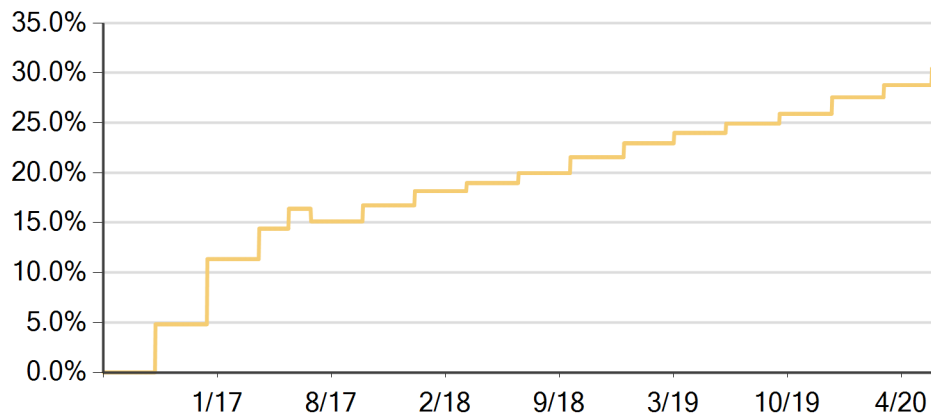
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

30.20%



Periodituotot	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v	3 v
	1.11%	1.11%	2.08%	2.08%	4.23%	13.10%

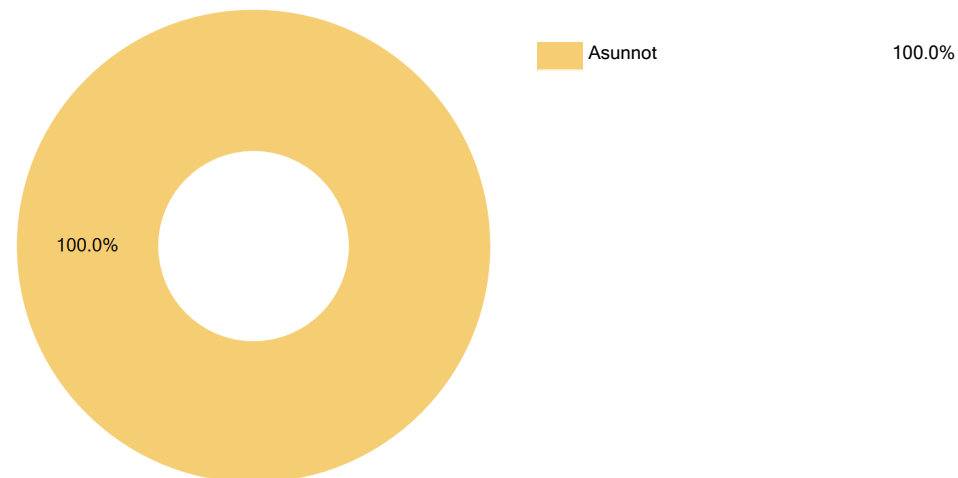
Kommentti kohderahastosta

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 6,66 %.

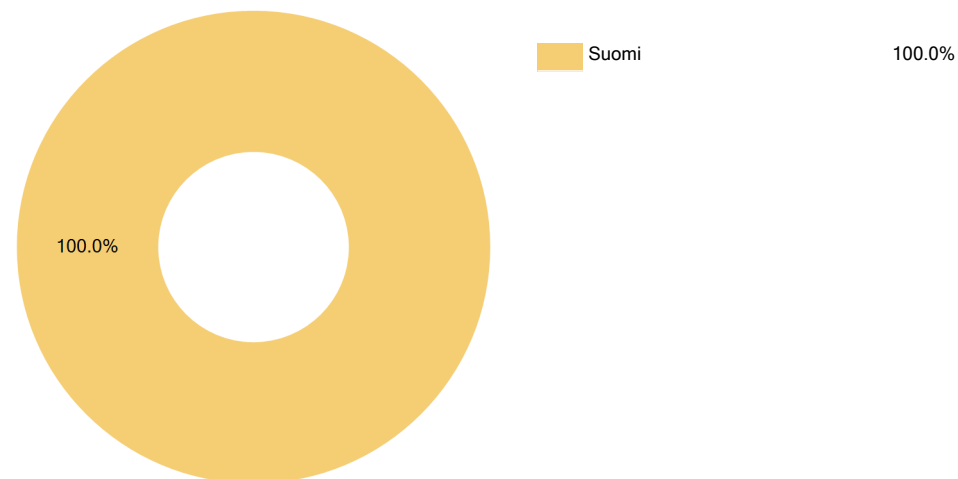
Tuotto Q2 kvartaalilta oli 1,11 % ja vuoden alusta 2,08 %. Rahaston koko oli kvartaalin lopussa n. 70 milj. euroa. Rahaston oma pääoma oli n. 39 milj. euroa. Rahasto omisti kvartaalin lopussa 452 asuntoa (11 asuntoa rakenteilla), joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala oli noin 17 799 m² ja vuokrausaste 90,3 %. 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)



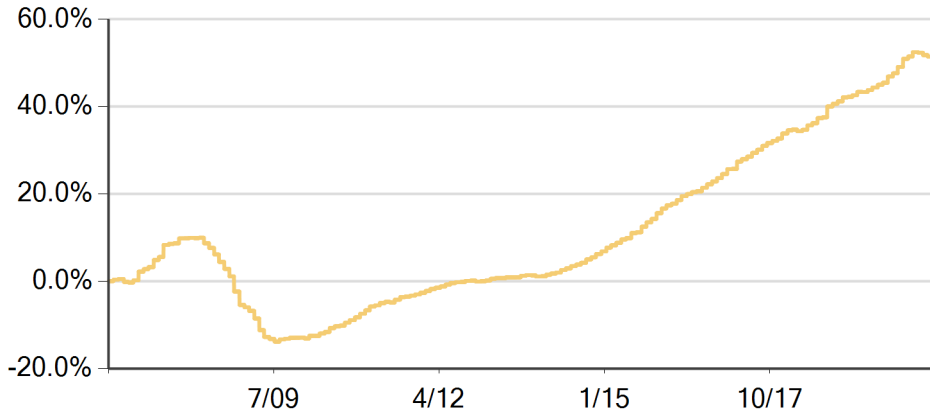
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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.

Kohderahaston arvonkehitys (%) ¹

51.15%



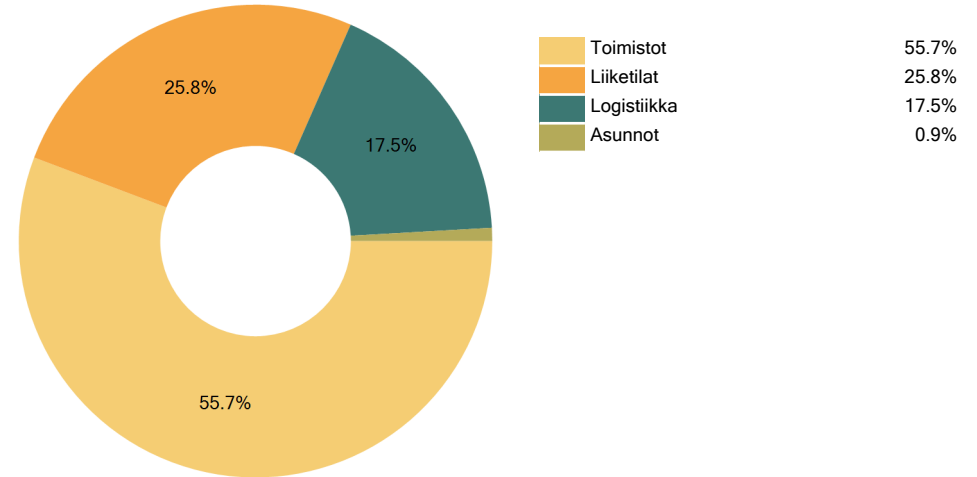
Periodituotot	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v	3 v	5 v
	-0.15%	-0.74%	0.18%	0.18%	4.74%	16.86%	36.18%

Kommentti kohderahastosta

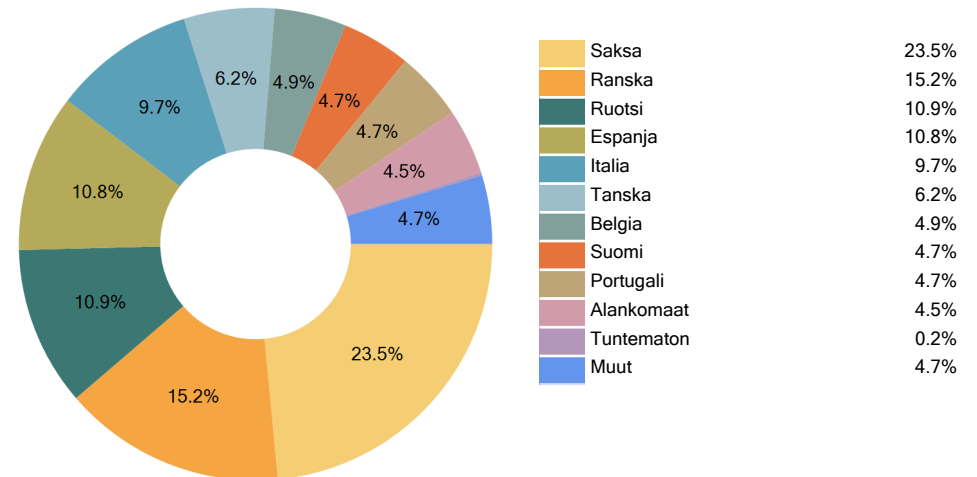
M&G European Property Fund on ns. Core -rahasto, joka sijoittaa hajautetusti eurooppalaisiin kiinteistökohteisiin. M&G on yksi maailman isoimmista kiinteistösijoittajista/-varainhoitajista globaalisti, hallinnoiden yli 33,5 mrd. punnan kiinteistövarallisuutta sijoittajensa lukuun. M&G:n Core -strategian 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 Q2 2020 oli -0,74 % ja vuoden alusta +0,18 %. Vallitseva koronaviruksen vaikutus vaikutti hieman negatiivisesti kohteiden arvostuksiin. Rahaston koko (GAV) oli kvartaalin lopussa n. 3,9 mrd. euroa, Vuokrausaste oli n. 97 % ja lainoitusaste n. 15 %. Vuokrasopimusten keskimaturiteetti oli n. 6,9 vuotta. Rahaston suurimmat painot olivat Saksassa ja Ranskassa.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



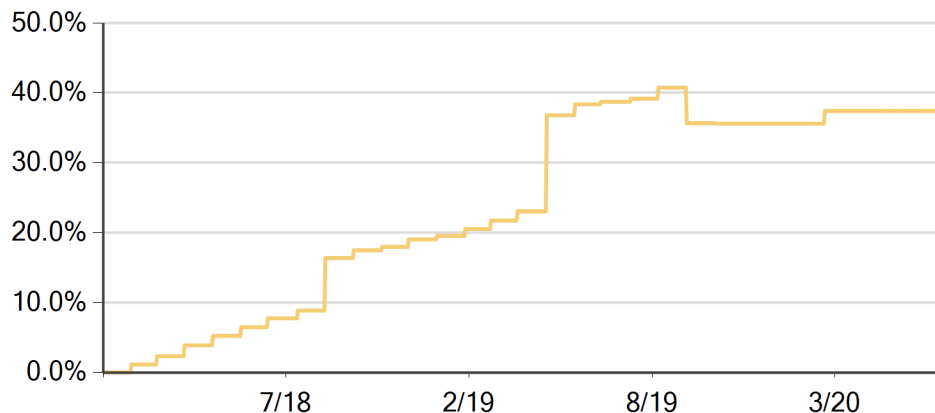
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

37.40%



Periodituotot	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v
	0.00%	0.00%	1.32%	1.32%	-0.94%

Kommentti kohderahastosta

J&O Forest Fund on metsärahassto, 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 % vuotuisia tuottoja 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.

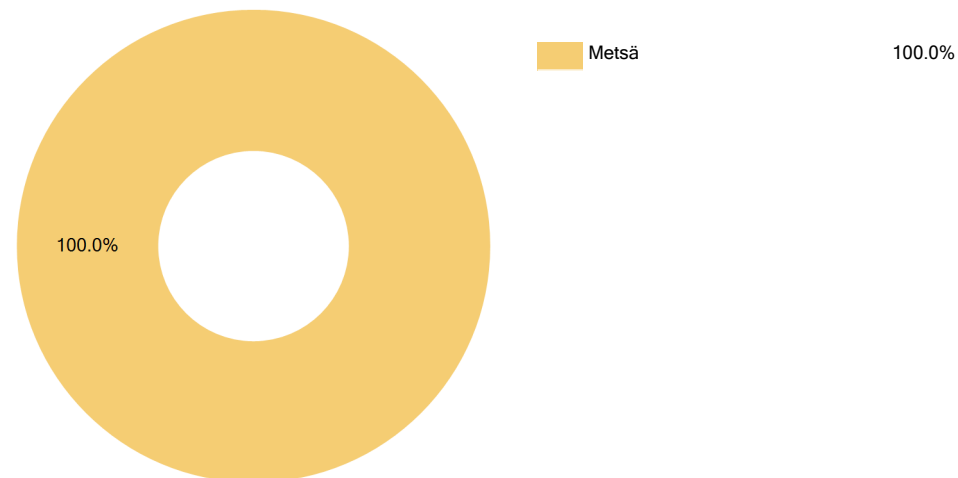
Q3/2019 aikana rahasto käynnisti prosessin rahaston rakenteen muuttamiseksi ja sen tuomiseksi Bermudasta Eurooppaan. Prosessin ajaksi rahasto lopetti uusien merkintöjen ja lunastusten vastaanottamisen, jotta kaikkien osuudenomistajien yhdenvertainen kohtelu voitaisiin taata. Samanaikaisesti rahaston juokseva arvonlaskenta jäädytettiin myös (per 31.10.2018). Prosessi on edennyt Q3 19 - Q2 20 välisenä aikana, mutta vallitseva globaali koronakriisi 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 Nasdaq First North listalle. 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.

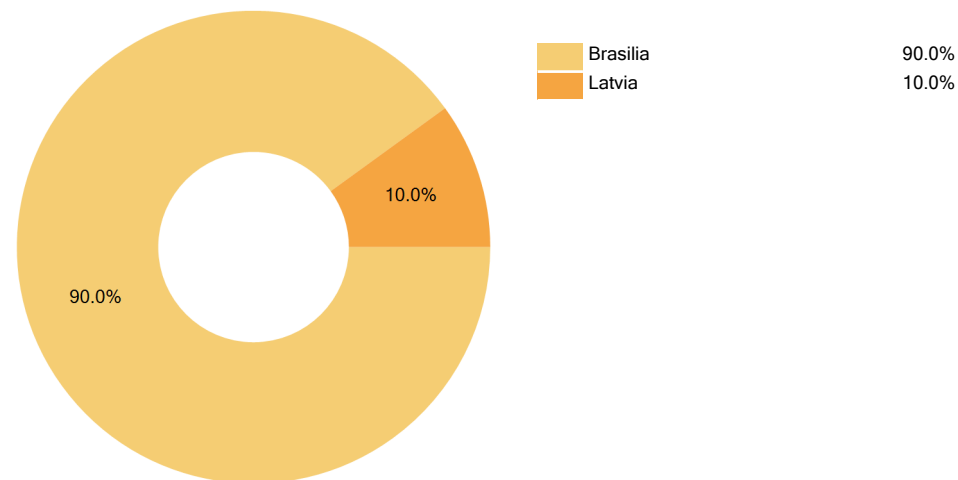
Rahaston tuottotiedot ja jakaumatiedot perustuvat 28.2.2020 tilanteeseen.

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)

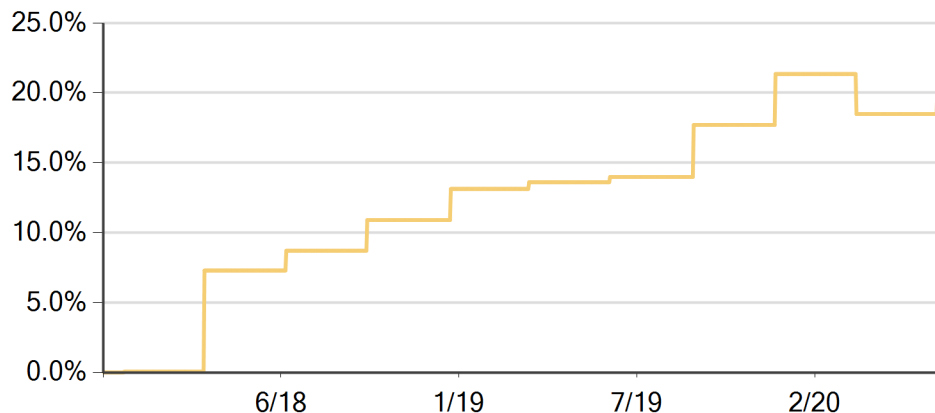


Kohderahaston maantieteellinen jakauma



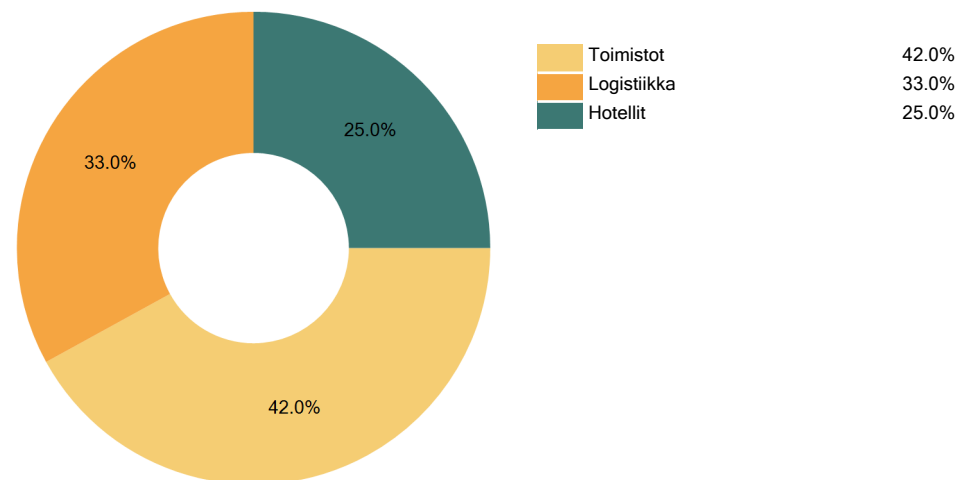
Kohderahaston arvonkehitys (%) ¹

20.41%



	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v
Periodituotot	1.62%	1.62%	-0.78%	-0.78%	5.63%

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



Kommentti kohderahastosta

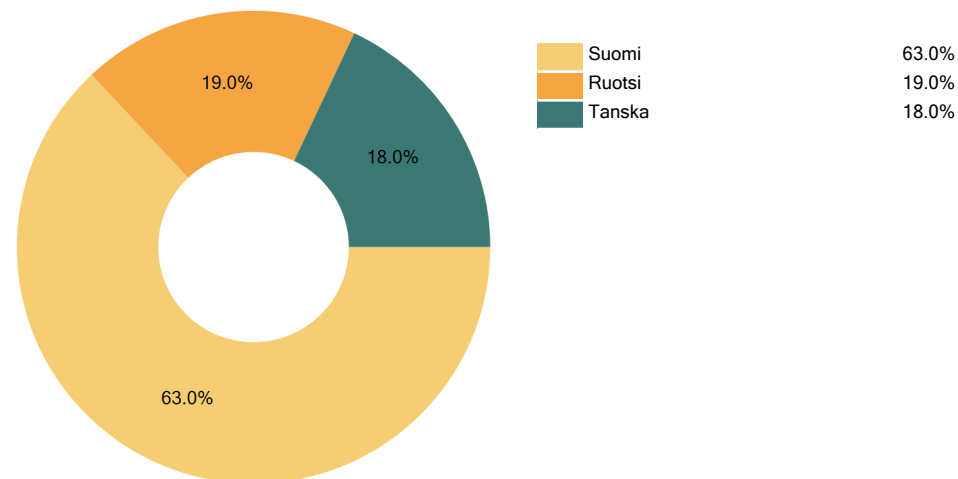
Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund sijoittaa hajautetusti Pohjoismaiden kasvukaupungeissa sijaitseviin tasaista vuokrakassavirtaa tuottaviin kiinteistöihin. Rahasto keskittyy sijoituksiinsa pääasiassa toimisto-, logistiikka- ja varastokiinteistöihin sekä kiinteistötyyppeihin, jotka 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 Q2 kvartaalilta oli 1,62 % ja vuoden alusta -0,78 %.

Rahaston koko kvartaalin lopussa oli n. 94,4 milj. euroa ja kiinteistövarallisuus n. 157 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. 23. milj. euron käteispositio, jota se voi hyödyntää uushankinnoissa.

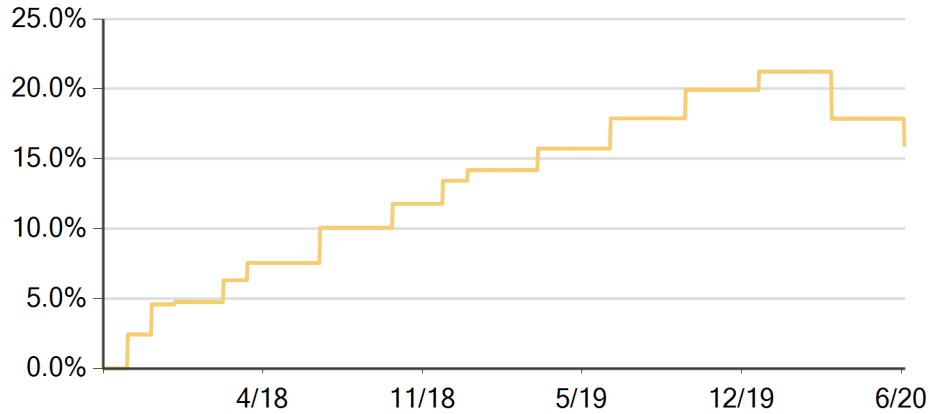
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

15.96%



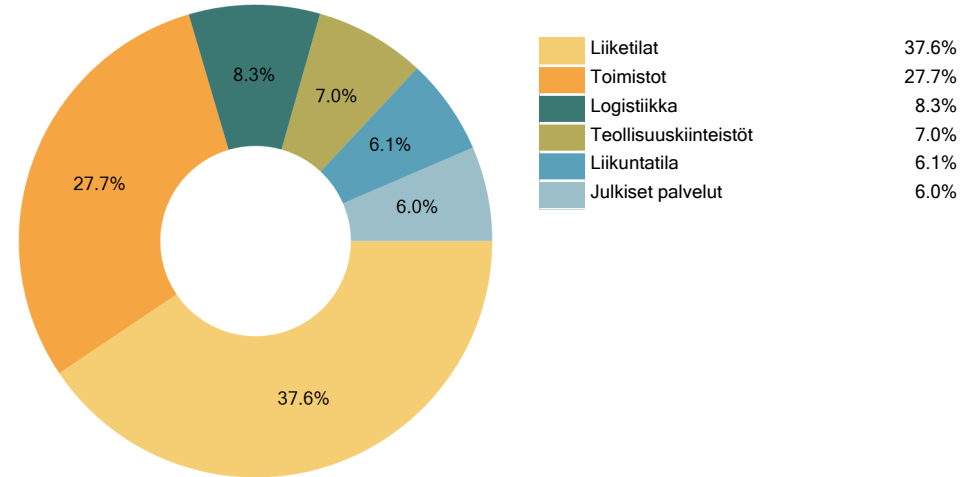
Periodituotot	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v
	-1.62%	-1.62%	-4.34%	-4.34%	-1.63%

Kommentti kohderahastosta

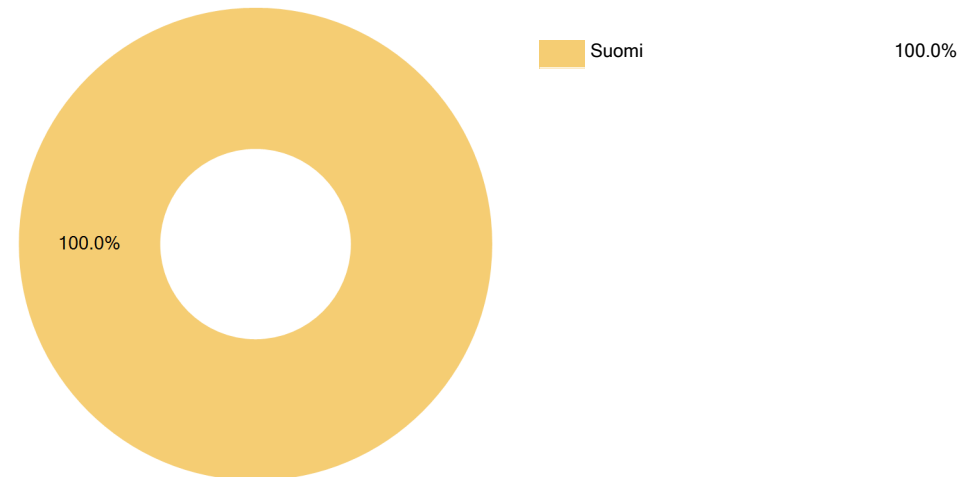
Erikoissijoitusrahasto Trevian Suomi Kiinteistöt I sijoittaa kotimaisiin kiinteistöihin, jotka tarjoavat hyvää kassavirtaa suomalaisissa kasvukeskuksissa. Pääfokus on monivuokralaiskohteissa. Rahaston strategiaan kuuluu myös kehityshankkeet. Aktiivisella manageerauksella pyritään parantamaan kassavirtaa 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 tuotto Q1 kvartaalilta oli -1,62 % ja vuoden alusta -4,34 %.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



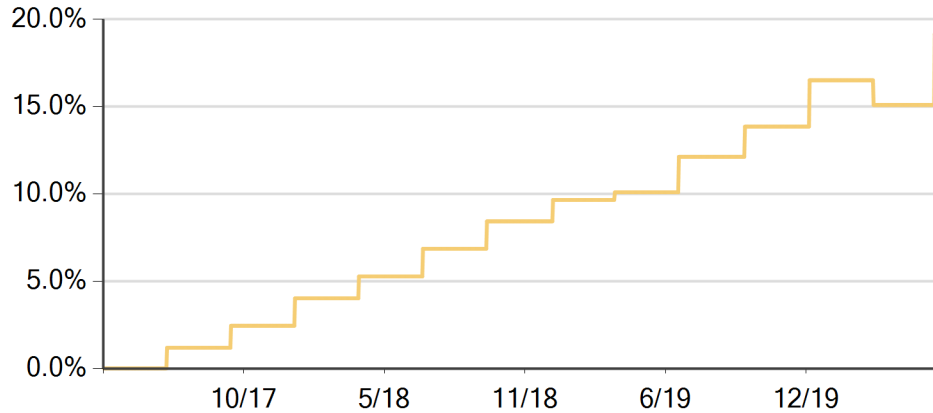
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

14.53%



Periodituotot	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v	3 v
	-0.47%	-0.47%	-1.69%	-1.69%	2.16%	13.19%

Kommentti kohderahastosta

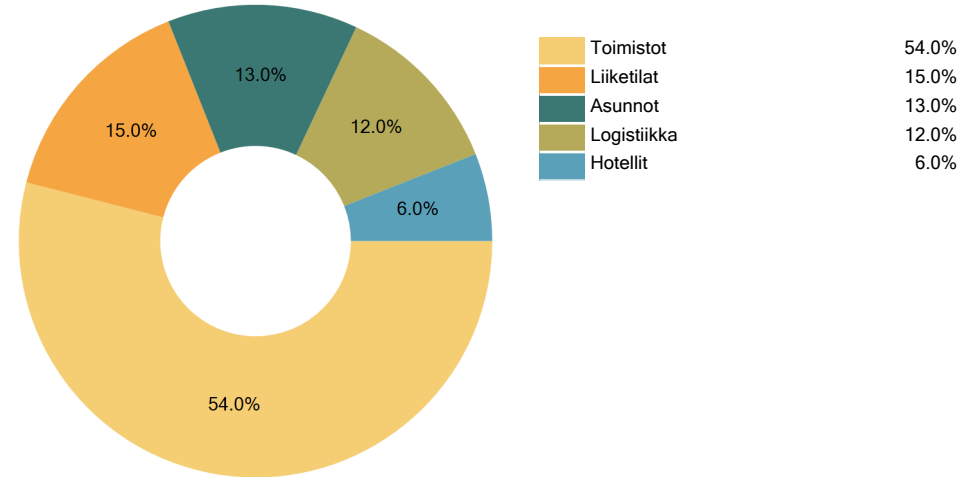
AXA CoRE Europe Fund on ns. Core -rahasto, joka sijoittaa hajautetusti eurooppalaisiin kiinteistökohteisiin. Core -strategialla tarkoitetaan laadukasta ja defensiivistä kiinteistöportfoliota, jonka pääfokus on stabiilissa ja matalariskisessä vuokrakassavirrassa. Core -strategioissa käytetään lisäksi 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 %.

Rahasto omisti kesäkuun lopussa 187 kiinteistökohteita, vuokrattava pinta-ala oli yhteensä n. 1,22 milj. m². Lainotusaste oli n. 30 %. Rahastolla on merkittävästi vapaata pääomaa tehdä uusia sijoituksia + 700 mil. EUR.

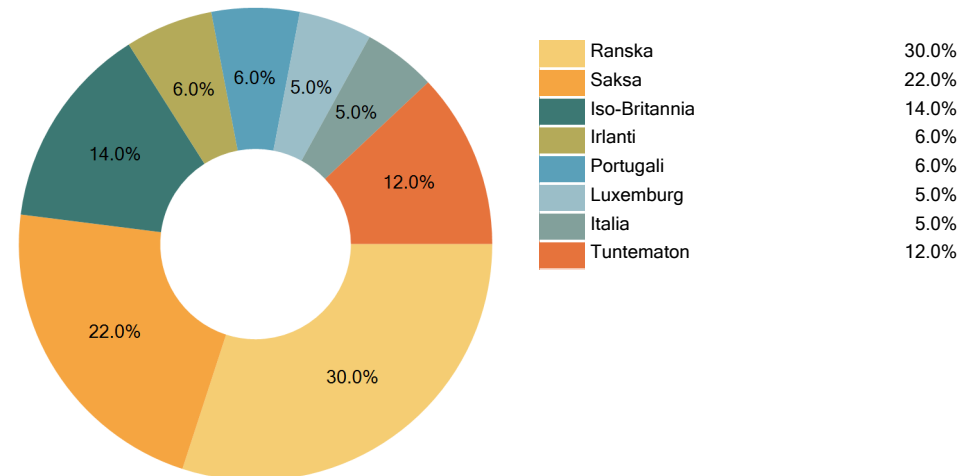
Rahasto hankki Q4 2019 aikana kohteita melkein 600 milj. euron edestä, ml. huomattavia logistiikka- ja asuntokokonaisuuksia.

Rahasto mukana Q1 NAV arvolla rahaston arvonlaskennassa.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



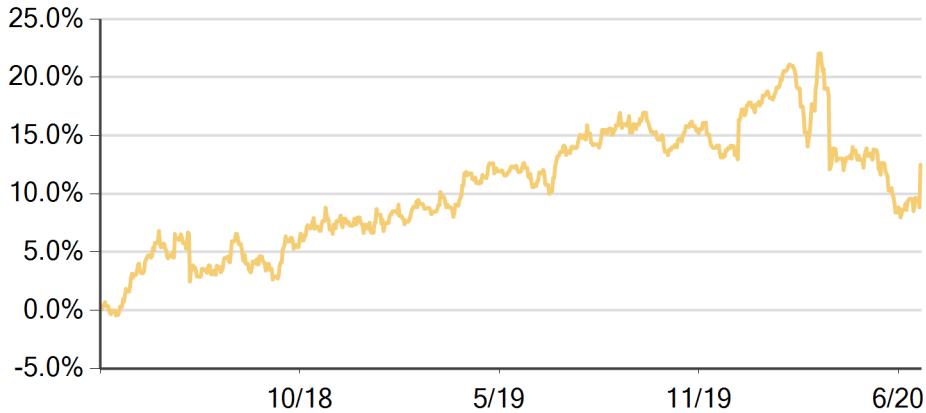
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

12.48%



	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v
Periodituotot	2.57%	2.57%	-3.60%	-3.60%	-1.51%

Kommentti kohderahastosta

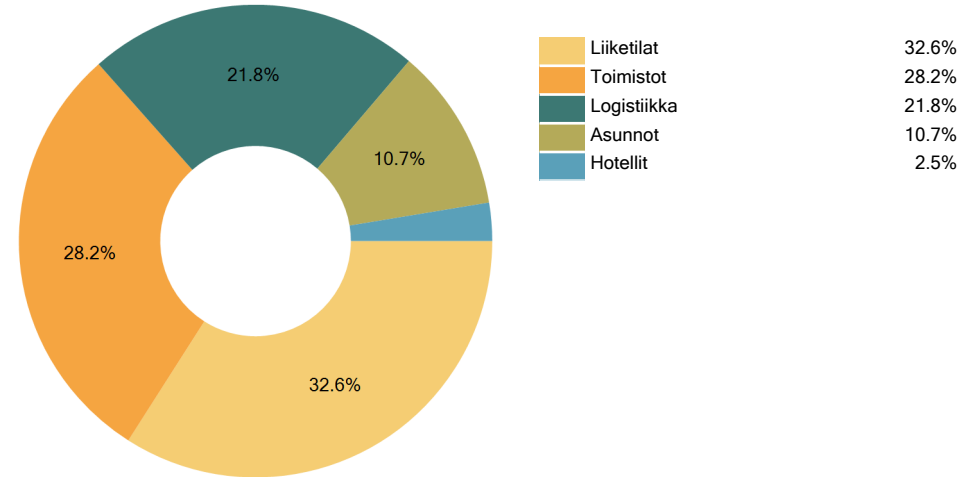
M&G European Property Fund on Aasian ja Tyynenmeren alueelle sijoittava ns. Core -rahasto. M&G on yksi maailman isoimmista kiinteistö-sijoittajista/-varainhoitajista globaalisti, hallinnoiden yli 33,5 mrd. punnan kiinteistövarallisuutta sijoittajiensa lukuun. Tämä vahva globaali presenssi mahdollistaa 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. 8,1 % p.a. (USD) ja 9,3 % (paikallisvaluutoissa).

Rahaston koko neljännesvuoden lopussa oli n. 5,06 mrd. USD (GAV). Rahaston hallussa oli 361 kiinteistökohteita, joiden keskimääräinen vuokrausaste oli n. 98 %. Vieraan pääoman käyttö (LTV) oli n. 27,6 %. 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.

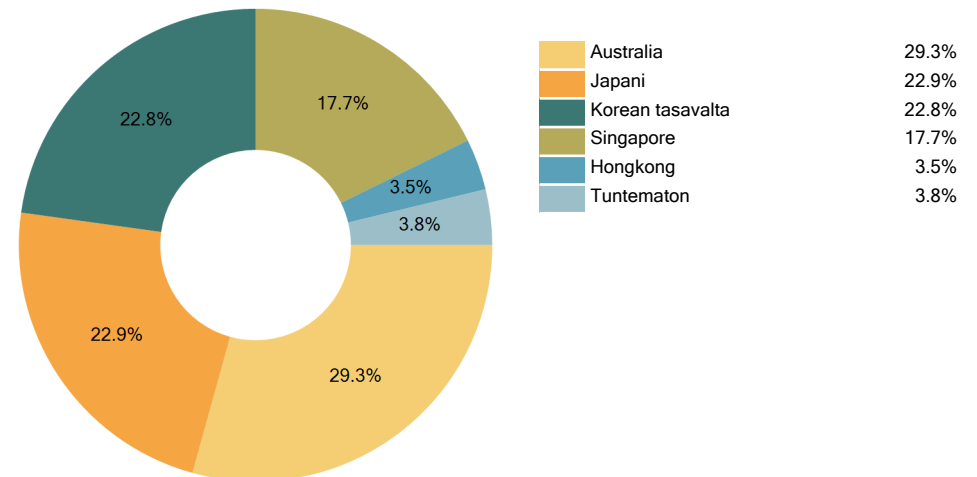
Rahaston perusvaluutta on USD, joten paikallisvaluuttojen kehitykset suhteessa USD:een, vaikuttavat rahaston tuottoon. Rahaston jakaumatiedot perustuvat 31.12.2019 tilanteeseen.

Rahasto mukana Q1 NAV arvolla rahaston arvonlaskennassa.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



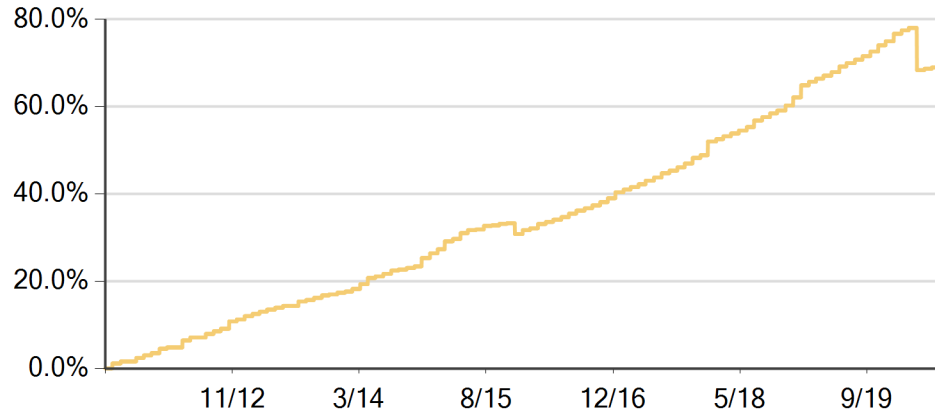
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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.

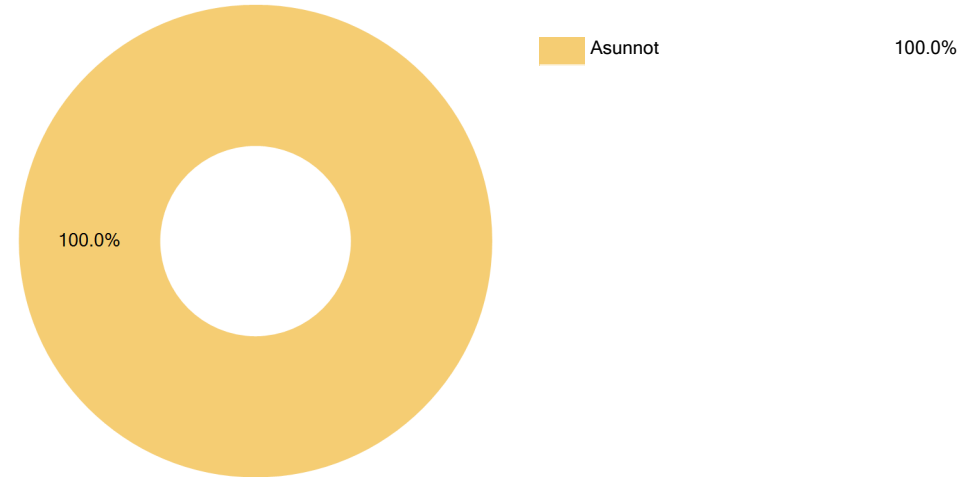
Kohderahaston arvonkehitys (%) ¹

69.21%



Periodituotot	1 kk	3 kk	YTD	6 kk	1 v	3 v	5 v
	0.18%	0.54%	-4.20%	-4.20%	-0.40%	16.94%	28.36%

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



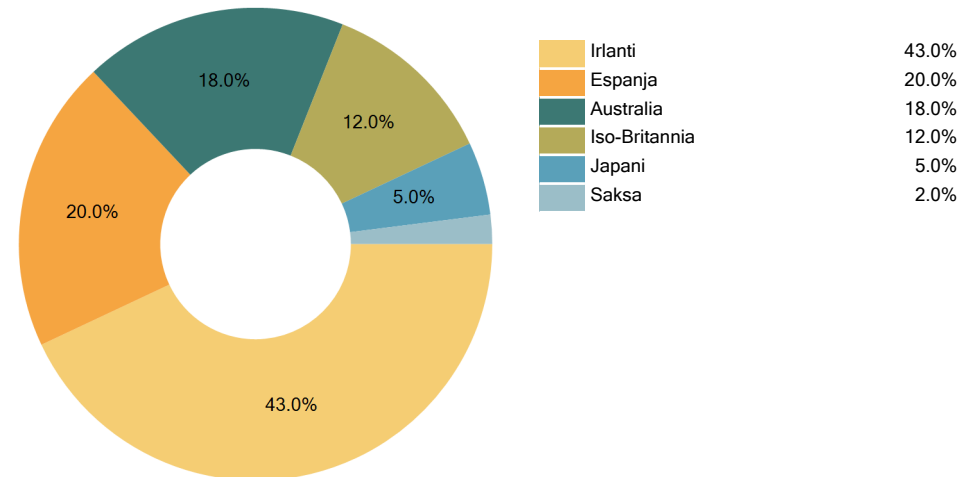
Kommentti kohderahastosta

GSA Coral Student Portfolio sijoittaa globaalisti opiskelija-asuntoihin. GSA Coral on pioneeri omassa segmentissään, ja sitä voidaan pitää jopa ko. kiinteistöaihion luoja. 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 instituutionaalisia 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 6,02 % p.a..

Rahaston tuotto vuoden toisella neljännekseltä oli kokonaisuutena 0,54 %. Tammikuun tuotto oli 0,4 % ja helmikuun 0,3 %. Rahaston koko kesäkuun lopussa oli rahaston 602 milj. (GBP)

Rahaston tilanne käteisen (29 %) 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.