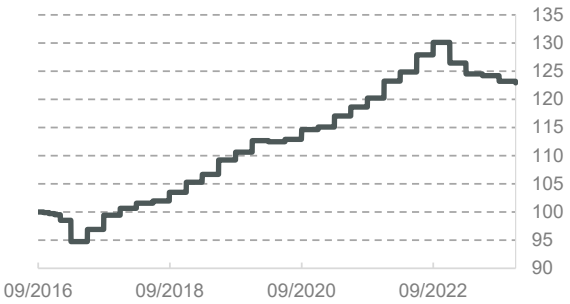
Evli Vuokratuotto II C

Neljännesvuosikatsaus
31.12.2023

Erikoissijoistusrahasto Evli Vuokratuotto II on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen erikoissijoitusrahasto. Rahasto sijoittaa varansa vuokra-asuntoihin etupäässä pääkaupunkiseudulla sekä kohtuullisen vähäriskisiin toimitilakohteisiin huolellisesti valituissa kasvukeskuksissa. Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa vuotuisesta toteutuneesta tuloksestaan vähintään 75 % osuudenomistajille. Rahasto voi ottaa sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten lainarahoitusta, joka vastaa enintään puolta (1/2) rahaston kokonaisvaroista.

TUOTTO TOIMINNAN ALUSTA *



* Osuuden arvonkehitys korjattu tuotonmaksulla (ennen veroja).
Rahasto on jaksottanut uusien sijoituskohteiden hankintakuluja maaliskuusta 2021 alkaen. Historiallinen arvonkehitys ei ole tae tulevasta tuotosta.

RAHASTON PERUSTIEDOT

Rahastotyyppi	Avoin kiinteistörahasto
Toiminta alkanut	30.9.2016
Salkunhoitaja	Evli-Rahastoyhtiö Oy
C-osuuden arvo, EUR	95,0
Rahaston koko (GAV), milj. EUR	130,9
Kiinteistövarallisuus, milj. EUR	117,3
Bloomberg	ELRENYB FH
Reuters	-
ISIN	FI4000215991
Markkinointilupa	FI
Minimimerkintä, EUR	1 000 000
Merkintäpalkkio	1,0 %
Lunastuspalkkio	< 2 vuotta, 3 % 2-5 vuotta, 1,5 % > 5 vuotta, 0 %
Hallinnointipalkkio	1,20 % p.a. GAV + tuottosidonnainen palkkio 20 % siitä osasta kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 6 %:n vuosittaisen vertailutuoton
Morningstar Rating™	-
Morningstar Rahastoluokka™	Kiinteistöt, muut suorat sijoitukset
Vertailuindeksi	Ei virallista vertailuindeksiä

TUOTTO % (C)	Rahasto
3 kuukautta	-0,23 %
6 kuukautta	-1,03 %
12 kuukautta	-2,78 %
Perustamisesta 30.9.2016	22,92 %

KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

Etelä-Suomi	78 %
Länsi-Suomi	3 %
Keski-Suomi	1 %
Itä-Suomi	13 %
Pohjois-Suomi	6 %

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Päivittäistavarakauppa	6 %
Muut liiketilat	15 %
Toimistot	25 %
Logistiikka, varasto, teollisuus	4 %
Asunnot	43 %
Muu	7 %

SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

Vuoden 2023 lopussa rahaston kokonaisarvo oli n. 131 milj. euroa ja kiinteistövarallisuuden arvo n. 117 milj. euroa. Rahasto omisti 18 toimitilakiinteistöä sekä 220 asuinhuoneistoa autopaikkoineen. Kvartaalin päättyessä rahaston varoista noin 51 % oli sijoitettuna toimitiloihin, 38 % asuntoihin ja 10 % oli käteisenä. Rahaston vieras pääoma suhteessa kiinteistöjen markkina-arvoihin oli noin 45 %.

Viimeisen parin vuoden aikana kiinteistömarkkinat ovat kohdanneet monenlaisia haasteita: Ukrainan kriisi, yleinen korkotason nousu, inflaatio sekä transaktiomarkkinan hiljeneminen. Rahasto on toiminut haasteellisessa markkinaympäristössä, mutta siitä huolimatta varsinainen alla oleva kiinteistöliiketoiminta ei ole edelleenkään merkittävästi muuttunut. Toimitilakohteilla on edelleen hyvät käyttöasteet, vuokralaisten toiminnassa ei ole olennaisia muutoksia ja myös vuokralaiskandidaatteja on ollut hyvin tarjolla tyhjeneviin tiloihin. Rahaston kiinteistökohteiden realisoitumattomat arvonmuutokset ovat kuitenkin seuranneet markkinaa ja vaikuttaneet negatiivisesti rahaston tuottolukuihin. Joulukuussa rahasto solmi useita jatkosopimuksia olemassa olevien vuokralaisten kanssa varmentaen näin tulevien vuosien kassavirtaa. Rahasto toteutti joulukuussa myös hyvin voitollisen transaktion myydessään Vantaalla sijaitsevan logistiikkakiinteistön, millä on erittäin positiivinen vaikutus vuoden realisoituneeseen tulokseen ja voitonjakoon. Muuttuneessa markkinatilanteessa rahasto seuraa tarkasti likviditeettitilannettaan ja kaikki vuoden 2023 lunastustoimeksiannot on toteutettu rahaston kassavaroista. Vuonna 2024 rahaston pääpainotus tulee edelleen olemaan rahaston olemassa olevien kohteiden sekä rahaston kassavirran optimoinnissa sekä salkun muokkaamisessa.

Tämä kvartaalikatsaus on tehty vain informaatiotarkoituksiin, eikä se ole rahaston virallinen lakisääteinen esite. Katsaus ei ole kehotus merkitä tai lunastaa rahasto-osuuksia. Historiallinen arvonkehitys ei ole tae tulevasta tuotosta. Rahaston arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi menettää rahastoon sijoittamiaan varoja. Ennen merkinnän tekemistä sijoittajan tulee tutustua rahaston avaintietoasiakirjaan, sääntöihin ja rahastoesitteeseen, jotka saa maksutta suomeksi, ruotsiksi ja englanniksi osoitteesta www.evli.com. Tämä julkaisu on tarkoitettu ainoastaan asiakkaan yksityiseen ja omaan käyttöön. Katsaus perustuu lähteisiin, joita Evli pitää luotettavina. Evli tai sen työntekijät eivät takaa katsauksessa annettujen tietojen, mielipiteiden, arvioiden tai ennusteiden oikeellisuutta, tarkkuutta tai täydellisyyttä, eivätkä vastaa vahingoista, joita julkaisun käytöstä mahdollisesti aiheutuu. Evli ei vastaa julkaisun mahdollisesti sisältämästä kolmannen osapuolen tuottamasta tai julkaisemasta materiaalista tai tiedoista. Katsauksessa annettuja tietoja ei ole tarkoitettu sijoitusneuvoksi tai kehotukseksi ostaa tai myydä rahoitusvälinettä. Historiallinen kehitys ei ole tae tulevista tuotoista. Tätä julkaisua ei saa kopioida, jakaa tai julkaista Yhdysvalloissa eikä sitä ole tarkoitettu Yhdysvaltain kansalaisille. Julkaisua ei ole myöskään tarkoitettu henkilöille, jotka asuvat valtiossa, jonka oikeusjärjestyksen mukaan Evlin harjoittama toiminta ei ole auktorisoitu. Tätä julkaisua tai sen osaa ei saa kopioida, jakaa tai julkaista ilman Evlin etukäteen antamaa kirjallista lupaa. Kaikki oikeudet pidätetään.