

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt

Tilinpäätös ja toimintakertomus 1.1.- 31.12.2023

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

TILIKAUDELTA 1.1.-31.12.2023

Sisällysluettelo	Sivu
Sisällysluettelo	2
Toimintakertomus	3
Rahaston perustiedot	5
Tuloslaskelma	6
Tuloslaskelman liitetiedot	6
Tase	8
Taseen liitetiedot	8
Konsernin tuloslaskelma ja tase	12
Konsernin liitetiedot	13
Allekirjoitukset	14
Tilinpäätösmerkintä	14
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	15

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu Valtiovarainministeriön asetuksen 231/2014 (Valtiovarainministeriön asetus rahastoyhtiön ja sijoitusrahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta) mukaisesti noudattaen rahaston sääntöjen arvonsiirtämistä koskevia määräyksiä.

Kiinteistöt sekä muut kuin säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevat arvostetaan käypään arvoon (vähintään) vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistöarviointitapaa noudattaen.

Rahaston muut saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöshetken arvoon.

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt konsernin muodostavat emoyhtiö Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt ja sen pysyviin vastaaviin kuuluvat kiinteistöyhtiöt.

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1-31.12.2023

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt (jäljempänä "rahasto") on vaihtoehto- ja erikoissijoitusrahasto, jonka toiminnan tavoitteena on taata sijoittajille hyvä tuotto pitkällä aikavälillä sijoittamalla rahaston varat pääasiassa suoriin kiinteistöomistuksiin sekä kiinteistöarvopapereihin. Rahaston AIFM-lain mukaisena vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Evli-Rahastoyhtiö Oy. Rahastoyhtiö vastaa rahaston toiminnasta sääntöjen mukaisesti.

Rahaston tavoitteena on sijoittaa varansa suomalaisiin logistiikan, pienteollisuuden, teknisen tukkukaupan, autoalan palveluiden sekä tilaa vievän kaupan kiinteistöihin, jotka sijaitsevat pääasiassa Suomen 30 suurimmassa kaupungissa tai kaupunkiseudulla. Rahasto tavoittelee sekä kassavirta- että arvonnousutuottoa. Rahasto edistää muiden ominaisuuksiensa ohella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia EU:n Tiedonantovelvoiteasetuksen (2019/2088) 8 artiklassa tarkoitetulla tavalla. Rahaston sijoittajille raportoidaan erikseen ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien tekijöiden edistämisestä vuonna 2023.

Rahaston osuuksien yhteenlaskettu arvo (NAV) tilikauden lopussa oli 21 309 263,82 euroa. Rahasto omisti kolme toimitilakiinteistöä ja kohteiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 10,9 milj. euroa. Rahastolla ei ole pankkirahoitusta.

Rahasto aloitti toimintansa vuoden 2022 huhtikuussa ja osti vuoden 2022 kesäkuussa ensimmäinen kohteensa, laadukkaan logistiikkakeskuksen Oulusta. Vuoden 2023 alussa rahastossa oli näin ollen yksi toimitilakohte. Rahasto toteutti seuraavan hankintansa vuoden 2023 helmikuussa. Rahasto osti Oulussa sijaitsevan 3276 neliön toimitilakiinteistön, joka kattaa liiketilaa, korjaushuoltamon sekä varastoa. Kohde on vuokrattu pitkällä vuokrasopimuksella alueelle vakiintuneelle toimijalle. Kevään aikana rahasto viimeisteli kohteidensa haltuunottoa. Lisäksi rahasto sijoitti käteisvarojaan määräaikaistalletuksiin kesän ja alkusyksyn aikana, joista realisoitui rahastolle korkotuottoa. Rahasto ei suorittanut voitonjakoa vuoden 2022 vajaalta tilikaudelta, vaan ensimmäinen tuotonjako suoritetaan vasta keväällä 2024. Rahasto hankki kolmannen kohteensa vuoden viimeisellä kvartaalilla. Kohde on Hämeenlinnassa sijaitseva, kahden käyttäjän logistiikkakiinteistö.

Rahasto on käynyt rahaston perustamisesta lähtien aktiivisia neuvotteluja uusien kohteiden hankinnasta. Suomen kiinteistömarkkinoiden toimintaympäristössä on kuitenkin ollut isoja muutoksia viimeisen kahden vuoden aikana: Ukrainan kriisi, yleinen korkotason nousu, inflaatio, hoitokulujen nousu sekä transaktiomarkkinan hiljeneminen. Epävarmuus markkinoilla on lisännyt ostajien ja myyjien välisiä näkemyseroja kohteiden hinnoittelusta. Hidastunut kaupankäynti on asettanut haasteita uusien, rahaston tavoiteparametrit täyttävien kohteiden löytämiselle. Näin ollen rahastossa on vielä jäljellä sijoittamattomia pääomia. Vuoden 2023 lopussa rahastossa oli kuitenkin kolme laadukasta kohdetta, jotka on vuokrattu pitkillä vuokrasopimuksilla, tuotto vastaa tavoitetasoa ja kohteiden vuokrausaste on 100 %.

Muuttuneessa markkinatilanteessa rahasto seuraa tarkasti likviditeettiänsä. Tämän rahaston osalta suorat kiinteistösijoitukset edustavat 51,15 % nettovaroista, joten rahastossa on hyvin likvidejä kassavaroja ja kuten todettu, rahasto etsiikin edelleen uusia kohteita. Rahaston suorat kiinteistösijoitukset ovat muutettavissa käteisvaroiksi reaaliomaisuudelle tyypillisellä tavalla likvidiä markkinaa pidemmällä aikavälillä. Tämän vuoksi rahaston säännöissä on kuvattu rahaston sijoituksiin kohdistuvia erityisjärjestelyjä likviditeettiin liittyen, kuten likvidiä markkinaa pidempi arvonjulkaisuaika, likvidiä markkinaa pidempi ilmoitusaika lunastuksille ja alle 5 vuoden sijoituksille asetettu lunastuspalkkio. Lisätietoja löytyy rahaston säännöistä: <https://www.evli.com/tuotteet-ja-palvelut/vaihtoehtorahastot/rahastot/evli-logistiikkakiinteistot>. Tilikauden aikana ei ole tehty sääntömuutoksia liittyen erityisjärjestelyihin maksuvalmiuden hallitsemiseksi.

Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2024 rahasto jatkaa kerättyjen pääomien sijoittamista sijoitusstrategiansa mukaisesti. Rahasto on solminut joulukuussa esisopimuksen uuden rakennettavan kohteen hankinnasta. Kohde valmistuu arviolta elokuussa 2024 ja kaupat toteutetaan kohteen valmistumisen jälkeen. Lisäksi rahasto on tehnyt alkuvuodesta 2024 tarjouksen seuraavasta potentiaalisesta kohteesta. Mikäli mainitut kaupat toteutuvat, lähtee rahasto kartoittamaan lainarahoituksen mahdollisuutta tarkoituksenaan kasvattaa rahaston kokoa. Rahastolla on myös kartoituksessa jo muutamia seuraaviakin kohteita.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden jälkeen ei ole ilmennyt tavanomaisesta toiminnasta poikkeavia tai olennaisia tapahtumia. Rahaston uusi nimi on ollut 1.3.2023 alkaen Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt.

Riskienhallinta

Rahastossa noudatetaan vaihtoehtorahastonhoitajan Evli-Rahastoyhtiö Oy:n riskienhallintaperiaatteita ja -ohjeita. Operatiivinen päivittäinen riskienhallinta suoritetaan yhteistyössä salkunhoidon ja 2. puolustuslinjan toimintojen kanssa. Rahaston keskeiset riskit tunnistetaan sijoitusstrategian määrittelyn ja riskirajojen asettamisen (riskinottohalun ja riskiprofiilin määrittelyn) yhteydessä. Rahaston salkunhoito ja operatiiviset tukitoiminnot vastaavat ensisijaisesti rahaston hallintoon ja sijoitustoimintaan liittyvien riskien hallinnasta rahastolle määritellyn riskinottohalun, riskiprofiilin ja limiittien puitteissa. Rahaston riskiprofiiliksi on Rahastoyhtiön toimesta määritelty 6/7. Rahaston riskienhallinnassa ja -valvonnassa huomioidaan maksuvalmiuteen, markkinatekijöihin, vastapuoliin, luottoihin, kestävyystekijöihin ja operatiivisiin tekijöihin liittyviä riskejä. Rahastoyhtiön riskienvalvonnan rooli rahaston riskienhallintakehyksessä on luonteeltaan ensisijaisesti tukeva ja valvova. Riskienvalvonta tunnistaa ja arvioi uuteen rahastoon liittyviä riskejä ja soveltuvuutta ennalta määritellyn riskinarviointiprosessin mukaisesti.

Riskienvälvonta arvioi jatkuvasti rahaston riskiprofiilia rahaston toiminnan alusta lähtien ja suorittaa vähintään kaksi kertaa vuodessa riskiarvioinnin yhdessä rahaston salkunhoidon kanssa. Riskienvalvonta analysoi suunniteltuihin sijoituksiin liittyviä riskejä ja näiden riskien vaikutusta suhteessa rahaston riskinottohalukkuuteen ja riskirajoihin. Riskienvalvonta suorittaa myös rahastolle toistuvia markkina- ja likviditeettistressitestejä ennakoivassa mielessä arvioidakseen ja mitatakseen rahastoon kohdistuvan markkina- ja likviditeettiriskin tasoa stressatussa toimintaympäristössä, mikä osaltaan tukee riskienhallintatoimia rahaston maksuvalmiuden säilyttämiseksi. Lisäksi riskienvalvonta suorittaa operatiiviseen riskiin liittyviä jatkuvia arviointeja rahaston varojen arvostusprosesseista sekä palkkioiden, kulujen ja laskujen hallintaprosesseista. Rahastoon liittyvistä riskeistä ja sovitusta jatkotoimenpiteistä riskien mitigoimiseksi raportoidaan ja niitä seurataan säännöllisesti rahaston sijoituskomiteassa ja rahastoyhtiön hallituksessa.

Rahaston merkittävimpiä riskejä ovat kohderiski, likviditeettiriski, maantieteellinen riski, yleiseen talouskehitykseen liittyvä riski, vuokratriski sekä rahoitusriski. Kohderiskillä tarkoitetaan, että jonkin rahaston kiinteistökohteen arvo alenee merkittävästi. Kohderiskiä pyritään hallitsemaan asiantuntevalla ja tarkalla kohdevalinnalla. Likviditeettiriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan. Myös maantieteelliset olosuhteet, kuten tietyn alueen kehitys tai väestön rakennemuutos, voivat vaikuttaa sijoituskohteiden tuottoon tai arvoon. Yleisen talouskehityksen ollessa epäsuotuisa voivat kiinteistöomistusten markkina-arvo ja realisointimahdollisuudet heikentyä. Edellä kuvattuja riskejä hallitaan hajauttamalla kiinteistöportfoliota, panostamalla salkunhoidolliseen markkina-asiantuntemukseen, seuraamalla tarkasti rahaston likviditeettiä sekä noudattamalla täsmällisesti rahaston säännöissä mainittuja likviditeettirajoja.

Vuokratriski puolestaan on riski siitä, että vuokratuotot toteutuvat odotettua alhaisempina esimerkiksi vuokrausasteen heikentyessä tai yleisen markkinavuokratason alentuessa. Riskiä kontrolloidaan seuraamalla vuokra- ja vuokraustasoja sekä suorittamalla tarvittavia kehitystoimenpiteitä yhteistyössä ulkopuolisen ammattimaisen vuokrausmanagerin kanssa. Rahoitusriski tarkoittaa, että rahaston vieraan pääoman kustannukset vaihtelevat olennaisesti tai että vieraan pääoman saatavuus heikkenee. Rahoitusriskiltä suojautumisessa käytetään hallitusti markkinoilta löytyviä korkosuojausinstrumentteja, tällä hetkellä koronvaihtosopimuksia.

Muita rahastoon kohdistuvia riskejä ovat kiinteistöjen tekniseen kuntoon liittyvät riskit, turvallisuusriskit, sekä vuokralaisten toimialariski. Näitä riskejä hallitaan erityisesti kohteiden tarkalla arvioinnilla ja teknisillä tutkimuksilla ostoprosessin yhteydessä sekä oikealla tavalla mitoitettulla vakuuttamisella sekä tehokkaalla ja ammattimaisella kiinteistöjen johtamisella ja ylläpidolla.

Hallinto ja tilintarkastus

Rahastoa hallinnoi Evli-Rahastoyhtiö Oy. Tilintarkastajana toimii Ernst & Young Oy (y-tunnus 2204039-6) ja päävastuullinen tilintarkastaja on Miikka Hietala, KHT.

Hallituksen voitonjakoesitys

Evli-Rahastoyhtiö Oy esittää sen yhtiökokoukselle, että rahaston tilikauden tulos 536.901,22 euroa siirretään yhtiön voitto-/tappioutilille ja että rahasto maksaa tuotonjakoa 1,55 euroa osuutta kohti eli yhteensä noin 320.162.77 euroa. Voitonjaon määrässä on huomioitu rahaston maksuvalmius.

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt

Y-tunnus 3263841-2

Rahaston perustiedot

Rahastotyyppi	Erikoissijoitusrahasto
Toiminta alkanut	29.4.2022
Salkunhoitaja	Evli-Rahastoyhtiö Oy

Osuussarjat	A	B	C	D
ISIN	FI4000518592	FI4000518600	FI4000518618	FI4000518626
Merkintäpalkkio	2,0 %	1,5 %	1,0 %	0,0 %
Lunastuspalkkio (määräytyy sijoitusajan perusteella)				
Alle 2 vuotta	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
2 - 5 vuotta	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %
Yli 5 vuotta	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Hallinnointipalkkio	1,50 %	1,20 %	0,90 %	0,80 %
Tuottosidonnainen palkkio *	20 %	20 %	20 %	20 %

* Tuottosidonnainen palkkio peritään rahasto-osuuden siitä osasta, joka ylittää vertailutuoton (ylituotto suhteessa vertailutuottoon). Palkkion laskennassa sovellettava Rahaston sääntöjen mukainen vertailutuotto on kiinteä 7 %:n vuosituotto.

Rahasto-osuuksien tunnusluvut	A	B	C	D
Osuuksien lukumäärä	84 078,99080	71 975,84120	24 129,49650	26 387,94750
Osuuden arvo (EUR) 31.12.2023	102,71300	103,21610	103,72130	103,89020
Osuuden arvo (EUR) 31.12.2022	99,20684	99,40827	99,60995	99,67724
Kohderahastojen palkkiot (arvio, % p.a.)	-	-	-	-
Juoksevat kulut (% p.a.) **	1,90 %	1,60 %	1,30 %	1,20 %

Tunnusluvut on laskettu 12 kk ajanjaksolle lukuun ottamatta juoksevia kuluja, jotka on laskettu raportointiajanjaksolle ja muutettu vuotuisiksi.

** Luku kuvastaa rahastosijoitukseen kohdistuvia vuosittaisia kokonaiskuluja ja se lasketaan rahaston GAV-arvosta. Luku sisältää itse rahastosta perityt hallinnointi- ja säilytyspalkkiot sekä rahaston sijoituskohteisiin mahdollisesti kuuluvista rahastoista perityt vastaavat palkkiot. Lukuun sisältyvät myös rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvät kulut ilman rahoituskuluja. Arvopapereiden kaupankäyntipalkkiot eivät sisälly lukuun.

Tuotto	A	B	C	D
1 kuukausi	-	-	-	-
3 kuukautta	1,11 %	1,19 %	1,26 %	1,29 %
6 kuukautta	1,32 %	1,48 %	1,63 %	1,68 %
1 vuosi	3,53 %	3,83 %	4,13 %	4,23 %
3 vuotta p.a.	-	-	-	-
5 vuotta p.a.	-	-	-	-
Toiminnan alusta	2,71 %	3,22 %	3,72 %	3,89 %
Toiminnan alusta p.a.	1,61 %	1,91 %	2,21 %	2,31 %

Rahaston tunnusluvut	Rahasto
Rahaston koko (NAV, EUR)	21 309 263,82
Rahaston koko sis. Vieraspääoma (GAV, EUR)	21 309 263,82
Osuudenomistajien lukumäärä	139

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt

Y-tunnus 3263841-2

TULOSLASKELMA**1.1.2023 - 31.12.2023****1.2.2022 - 31.12.2022****1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET**

a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	0,00	0,00
c) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
d) Kiinteistöjen nettotuotot	671 445,21	-139 977,75
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
f) Korkotuotot	292 636,54	24 434,31
g) Muut tuotot	0,00	0,00

2. KULUT

a) Palkkiokulut		
aa) Rahastoyhtiöille	-294 793,26	-133 245,65
ab) Sääilytisyhtiöille	-12 000,00	-8 000,00
b) Korkokulut	-40,07	-13,09
c) Muut kulut	-120 347,20	-55 630,67

3. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	536 901,22	-312 432,85
--------------------------------------	-------------------	--------------------

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT**1.1.2023 - 31.12.2023****1.2.2022 - 31.12.2022****Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden nettotuotot:**

Kiinteistöjen vuokratuotot	674 873,77	164 166,67
Kiinteistöarvopapereiden vuokratuotot	0,00	0,00
Vastikkeet, kiinteistöt	-220 167,01	-106 652,19
Vastikkeet, kiinteistöarvopaperit	0,00	0,00
Luovutusvoitot	0,00	0,00
Luovutustappiot	0,00	0,00
Muut tuotot	0,00	0,00
Muut kulut	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	216 738,45	-197 492,23
Yhteensä	671 445,21	-139 977,75

Arvopapereiden nettotuotot:

Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	0,00	0,00
Luovutustappiot	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	0,00	0,00
Korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	0,00	0,00
Luovutustappiot	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	0,00	0,00
Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	0,00	0,00
Luovutustappiot	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt

Y-tunnus 3263841-2

1.1.2023 - 31.12.2023

1.2.2022 - 31.12.2022

Johdannaispöytäkirjojen nettotuotot:

Osakesidonnaiset erät		
Voitot	0,00	0,00
Tappiot	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	0,00	0,00
Korkosidonnaiset erät		
Voitot	0,00	0,00
Tappiot	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	0,00	0,00
Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät		
Voitot	0,00	0,00
Tappiot	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00

Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut brutto:

Kiinteistöt		
Käyvän arvon nousut	216 738,45	0,00
Käyvän arvon laskut	0,00	-197 492,23
Osakesidonnaiset erät		
Käyvän arvon nousut	0,00	0,00
Käyvän arvon laskut	0,00	0,00
Korkosidonnaiset erät		
Käyvän arvon nousut	0,00	0,00
Käyvän arvon laskut	0,00	0,00
Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät		
Käyvän arvon nousut	0,00	0,00
Käyvän arvon laskut	0,00	0,00
Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	0,00	0,00
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot	0,00	0,00
Säilytysyhteisölle maksetut palkkiot	12 000,00	8 000,00
Rahastoyhtiöille maksetut palkkiot	267 582,52	133 245,65
Tuottosidonnaiset palkkiot	27 210,74	0,00
Juoksevat kulut		
Logistiikka A	1,90 %	1,80 %
Logistiikka B	1,60 %	1,50 %
Logistiikka C	1,30 %	1,20 %
Logistiikka D	1,20 %	1,10 %

Juoksevien kulujen laskentatapaa on muutettu 2023 tilinpäätökseen ja vertailutieto oikaistu uuden tavan mukaiseksi.

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt

Y-tunnus 3263841-2

Tase	31.12.2023	31.12.2022
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon		
Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	4 983 723,81	3 141 450,19
Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
2. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
3. Muut saamiset		
a) Johdannaissopimusten arvonnousut	0,00	0,00
b) Muut	6 148 156,07	1 346 123,24
4. Siirtosaamiset	26 540,19	43 157,06
5. Rahat ja pankkisaamiset	10 208 503,10	16 695 040,69
Vastaavaa yhteensä	21 366 923,17	21 225 771,18
Vastattavaa		
A RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	20 973 749,36	21 025 358,13
B VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikainen velka	0,00	0,00
2. Ostovelat	8 829,39	32 134,33
3. Velat saman konsernin yrityksille	231 105,46	106 208,72
4. Muut velat		
a) Johdannaissopimusten arvonalennukset	0,00	0,00
b) Muut	61 070,00	61 070,00
5. Siirtovelat	92 168,96	1 000,00
Vastattavaa yhteensä	21 366 923,17	21 225 771,18

TASEEN LIITETIEDOT

Rahaston arvo 1.1.	21 025 358,13	0,00
Rahasto-osuuksien merkinnät	84 483,47	21 337 790,98
Rahasto-osuuksien lunastukset	-672 993,46	0,00
Tuotonjako	0,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio	536 901,22	-312 432,85
Rahaston arvo 31.12.	20 973 749,36	21 025 358,13

Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.2023

Tuotto-osuuksien osuus rahaston arvosta	20 973 749,36	21 025 358,13
Tilikauden voitto	536 901,22	-312 432,85
Arvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset, netto	0,00	0,00
Johdannaisten realisoitumattomat arvomuutokset, netto	0,00	0,00
Kiinteistöjen realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-216 738,45	197 492,23
Realisoitunut tulos	320 162,77	-114 940,62
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75 %)	240 122,08	-86 205,47

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt

Y-tunnus 3263841-2

RAHASTON VARAT**Sijoitukset**

Markkina-arvo ja sen muutos EUR				Osuus rahaston arvosta %
Kiinteistöomaisuus	31.12.2022	31.12.2023	Muutos 2023	
Toimisto	0,00	0,00	0,00	0,00%
Liike	0,00	3 500 000,00	3 500 000,00	16,42%
Logistiikka	4 400 000,00	7 400 000,00	3 000 000,00	34,73%
Muu	0,00	0,00	0,00	0,00%
Yhteensä	4 400 000,00	10 900 000,00	6 500 000,00	51,15%

Arvopaperit

Markkina-arvo EUR	Lukumäärä (kpl)/	Kurssi (EUR)/	Markkina-arvo (EUR)/	Osuus rahaston arvosta %
Osuudet	Nimellisarvo (EUR)	Kurssi (%)	Arvonmuutos (EUR)	

Rahastolla ei ole arvopapereita 0,00 0,00%

Vakioidut johdannaissopimukset	Lukumäärä (kpl)/	Kurssi (EUR)/	Markkina-arvo (EUR)/	Osuus rahaston arvosta %
Korkojohdannaiset	Nimellisarvo (EUR)	Kurssi (%)	Arvonmuutos (EUR)	

Rahastolla ei ole koronvaihtosopimuksia 0,00 0,00%

Vieras pääoma

Rahastolla ei ole pankkilainaa 0,00 0,00%

Muut erät

Kassa sekä muut varat ja velat, netto 10 071 766,11 47,26 %

ARVONLASKENNASSA HUOMIOITAVAT ERÄT

Keskeisimmät rahaston arvoon vaikuttavat erot kirjanpidon ja arvonlaskennan välillä, liittyvät kiinteistökohteiden hankintamenojen käsittelyyn. Rahaston sääntöjen mukaan hankintamenojen vaikutus rahaston arvoon jaksottuu rahaston arvoa pienentävänä tekijänä viiden vuoden ajanjaksolle kiinteistökohteen hankinta-ajankohdasta. Kirjanpidossa sovellettavan periaatteen mukaan kiinteistöihin liittyvät hankintakustannukset luetaan osaksi kiinteistön hankintamenoa hankinta-ajankohtana ja hankintamenot huomioidaan kokonaisuudessaan kohteiden hankintameno ja käyvän arvon väliseen arvostuseron määrittelyssä.

Uusien investointien varainsiirtovero ja DD-kulut jaksotetaan viidelle vuodelle.

Arvonlaskennassa huomioidaan seuraavat erät arvoa nostavina:

Varainsiirtoverojaksotus	215 321,96	
Transaktiokulujen jaksotus	<u>122 175,76</u>	
Jaksotus yhteensä	337 497,72	1,58 %

Liikkeeseen lasketut rahasto-osuudet Osuussarja	Osuuksien lukumäärä	Osuuden arvo %	Markkina-arvo (EUR)	Osuus rahaston arvosta %
Logistiikka A	84 078,99080	102,71300	8 636 005,38	40,53 %
Logistiikka B	71 975,84120	103,21610	7 429 065,62	34,86 %
Logistiikka C	24 129,49650	103,72130	2 502 742,75	11,74 %
Logistiikka D	26 387,94750	103,89020	2 741 449,14	12,87 %
Rahaston arvo (EUR) 31.12.2023			21 309 263,83	100,00 %
Rahaston arvo (EUR) 31.12.2022			21 122 162,49	

Vakuudet ja vastuusitoumukset (EUR)	2023
Rahoituslaitoslainat, joista annettu vakuus	0
Pantattu kiinteistöomaisuus	0
Pantatut pankkitilit ja vuokrasaamiset	0
Annetut kiinnitykset liittyen pantattuun kiinteistöomaisuuteen	0
Annetut kiinnitykset kaupungit	97 500,00
Vapaat kiinnitykset	6 000 000,00

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt

Y-tunnus 3263841-2

Rahastoon 2023 aikana hankitut kohteet

Käyttötarkoitus	Vuokra-ala m ²	Rahaston omistus %
Kiinteistö Oy Oulun Vasaratie	3 276	100 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Karikontie 1	2 280	100 %
Yhteensä	5 556	

Rahastosta 2023 aikana myydyt kohteet

Käyttötarkoitus	Vuokra-ala m ²	Rahaston omistus %
-----------------	---------------------------	--------------------

Yhteensä

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt
Y-tunnus 3263841-2

TULOSLASKELMA

1.1.2023-31.12.2023

1.2.2022-31.12.2022

1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	Konserni	Konserni
a) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	786 564,41	-74 656,11
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	0,00	0,00
c) Korkotuotot	150 680,02	69,99
2. KULUT		
a) Palkkiokulut		
aa) Rahastoyhtiöille	-294 793,26	-133 245,65
ab) Säilytysyhtiöille	-12 000,00	-8 000,00
b) Korkokulut	-4 323,28	-200,92
c) Muut kulut	-118 348,01	-55 630,67
3. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	507 779,88	-271 663,36

TASE

1.1.2023-31.12.2023

1.2.2022-31.12.2022

Vastaavaa	Konserni	Konserni
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	10 915 530,88	4 440 768,97
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Muut saamiset	62 728,83	45 052,00
5. Rahat ja pankkisaamiset	10 218 969,38	16 697 790,65
Vastaavaa yhteensä	21 197 229,09	21 183 611,62

Vastattavaa	Konserni	Konserni
A RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	20 985 396,99	21 066 127,10
B VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikainen velka	0,00	0,00
2. Ostovelat	10 586,12	32 134,33
3. Muut velat	107 746,99	84 350,19
4. Siirtovelat	93 498,99	1 000,00
Vastattavaa yhteensä	21 197 229,09	21 183 611,62

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt

Y-tunnus 3263841-2

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT**1.1.2023-31.12.2023****1.2.2022-31.12.2022**

Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopaperien nettotuotot	Konserni	Konserni
Vuokratuotot	674 873,77	164 166,67
Vastikkeet		
Poistot ja arvonalentumiset	0,00	0,00
Kiinteistöjen hoitokulut	-105 047,81	-41 330,55
Myyntivoitot ja -tappiot, netto	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	216 738,45	-197 492,23
Yhteensä	786 564,41	-74 656,11

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt

Emoyhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Y-tunnus
Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt	Suomi	Helsinki	3263841-2
Tytäryhtiöt	Kotimaa	Kotipaikka	Omistusosuus (%)
KKOy Oulun Cramola	Suomi	Helsinki	100
Kiinteistö Oy Oulun Vasaratie 2	Suomi	Helsinki	100
Kiinteistö Oy Mikkelin Karikontie 1	Suomi	Helsinki	100

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt

Y-tunnus 3263841-2

Tilinpäätös 1.1 - 31.12.2023

ALLEKIRJOITUKSET

Helsinki 14.3 2024

Evli-Rahastoyhtiö Oy

Maunu Lehtimäki
Hallituksen puheenjohtaja

Outi Helenius
Hallituksen jäsen

Lea Keinänen
Hallituksen jäsen

Janne Lassila
Hallituksen jäsen

Juho Mikola
Hallituksen jäsen

Petri Olkinuora
Hallituksen jäsen

Kim Pessala
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki 15.3.2024

Ernst & Young Oy
Miikka Hietala
KHT

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

31.12.2023

KIRJANPITOKIRJAT

Myyntireskontra	Sähköinen arkisto
Ostoreskontra	Sähköinen arkisto
Päiväkirja	Sähköinen arkisto
Pääkirja	Sähköinen arkisto
Tase-erittely	Sähköinen arkisto
Tilinpäätös	Erikseen sidottu

Accountor Finago -ohjelmisto kokonaisratkaisuna sisältää kirjanpidon, sähköisen pankkiyhteyden, ostoreskontran ja myyntireskontran lähetyksen- ja vastaanotto-ominaisuudet sekä arkistoinnin. Paperilla oleva lasku on skannattu, säilytetään vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.

TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

Laji	Säilyttämistapa
Muistiot	Sähköinen arkisto
Myyntilaskut	Sähköinen arkisto
Ostolaskut	Sähköinen arkisto
Tiliotteet, maksutositteet	Sähköinen arkisto