

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II

Tilinpäätös ja toimintakertomus 1.1.- 31.12.2023

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II

TILINPAATOS JA TOIMINTAKERTOMUS

TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2023

Sisällysluettelo	sivu
Sisällysluettelo	2
Toimintakertomus	3
Rahaston perustiedot	6
Tuloslaskelma	7
Tuloslaskelman liitetiedot	7
Tase	9
Taseen liitetiedot	9
Konsernin tuloslaskelma ja tase	13
Konsernin liitetiedot	14
Allekirjoitukset	15
Tilinpäätösmerkintä	15
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	16

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 arvonlaskemista koskevia määräyksiä.

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

Rahaston muut saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöshetken arvoon.

Johdannaiset on arvostettu käypään arvoon.

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II:n konsernin muodostavat emoyhtiö Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II ja sen pysyviin vastaaviin kuuluvat kiinteistöyhtiöt.

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1-31.12.2023

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II (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 tavoite on sijoittaa vuokra-asuntoihin pääkaupunkiseudulla sekä toimitilakiinteistöihin huolellisesti valituilla kaupunkiseuduilla. Vuokra-asunnot takaavat kohtuullisen vuokratuoton ja parantavat rahaston likviditeettiä. Toimitilakiinteistöt tarjoavat vahvan kassavirran ja arvonnousupotentiaalia pitkällä aikavälillä. 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 kokonaisarvo vuoden lopussa lainapääomineen (GAV) oli 130 916 915,58 euroa. Rahaston osuuksien yhteenlaskettu arvo (NAV) tilikauden lopussa oli 78 115 221,98 euroa ja sijoituskohteiden yhteenlaskettu käypä arvo 117,3 milj. euroa. Rahastotason pankkilainojen ja sijoituskohteiden käyvän arvon suhde (Loan to Value) oli tilikauden lopussa noin 34,4 %. Kun huomioidaan lisäksi taloyhtiölainat rahaston lainojen ja sijoituskohteiden käyvän arvon suhde (Loan to Value) oli 45,0 %. Rahasto käyttää edelleen tavanomaisia korkojohdannaisia suojautuakseen vieraan pääoman korkoriskiltä.

Viimeisen parin vuoden aikana kiinteistömarkkinat ovat kohdanneet monenlaisia haasteita: Ukrainan kriisi, yleinen korkotason nousu, inflaatio, hoitokulujen nousu sekä transaktiomarkkinan hiljeneminen. Rahasto on toiminut haasteellisessa markkinatilanteessa, mutta siitä huolimatta varsinainen alla oleva kiinteistöliiketoiminta ei ole kuitenkaan olennaisesti muuttunut. Toimitilakohteilla on edelleen hyvät käyttöasteet, vuokralaisten toiminnassa ei ole merkittäviä muutoksia ja myös vuokralaiskandidaatteja on ollut hyvin tarjolla tyhjeneviin tiloihin. Rahasto investoi varojaan tehokkaasti jo vuoden 2022 syksyllä, joten markkinoiden hiipuessa rahasto ei ole tehnyt uusia hankintoja vuoden 2023 aikana. Vuoden 2023 alussa rahasto omisti 20 toimitilakohdetta sekä 220 asuinhuoneistoa autopaikkoineen ja rahastolla oli yhteensä 44 784 vuokrattavaa neliötä. Vuoden 2023 aikana rahasto keskittyi pääasiassa optimoimaan olemassa olevia kohteitaan sekä vahvistamaan rahaston kassavirtaa. Rahaston kiinteistökohteiden realisoitumattomat arvomuutokset ovat seuranneet markkinaa ja olleet kokonaisuutena negatiivisia vuoden 2023 aikana, mikä on vaikuttanut myös negatiivisesti rahaston tuottolukuihin.

Vuoden 2023 ensimmäisellä kvartaalilla rahasto ei myynyt kohteitaan. Rahasto onnistui vuokrauksissa ja nosti toimitilojen vuokrausasteen 98 prosenttiin. Rahasto toteutti myös täysimääräiset vuokraindeksoinnit toimitilapuolella. Vuoden toisella kvartaalilla rahasto maksoi toukokuussa vuoden 2022 tulokseen perustuvan tuotonmaksun, jonka määrä oli 1,4 euroa osuutta kohden. Rahasto ei myynyt kohteita myöskään tällä kvartaalilla. Rahaston toiminnan painopiste oli edelleen vuokrauksessa ja olemassa olevien vuokrasopimusten jatkamisessa. Rahaston kolmannella kvartaalilla rahasto myi Kauniaisissa sijaitsevan omistuksensa Granin kauppakeskuksesta, josta realisoitui pienehkö myyntivoitto. Vuoden viimeisellä kvartaalilla rahasto solmi useita jatkosopimuksia olemassa olevien vuokralaisten kanssa varmentaan näin tulevien vuosien kassavirtaa. Rahasto toteutti joulukuussa myös hyvin voitollisen transaktion myydessään Vantaalla sijaitsevan Koy Kiitoradan logistiikkakiinteistön, millä on hyvin positiivinen vaikutus vuoden realisoituneeseen tulokseen.

Muuttuneessa markkinatilanteessa rahasto seuraa tarkasti likviditeettitilannettaan. Tämän rahaston osalta suorat kiinteistösijoitukset edustavat 82,54 % nettovaroista. Rahaston suorat kiinteistösijoitukset ovat muutettavissa käteisvaroiksi reaaliomaisuudelle tyypillisellä tavalla likvidiä markkinaa pidemmällä aikaviiveellä. 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-vuokratuotto-ii>. Tilikauden aikana ei ole tehty sääntömuutoksia liittyen erityisjärjestelyihin maksuvalmiuden hallitsemiseksi.

Tulevaisuuden näkymät

Katsauskauden aikana rahaston lunastukset ovat olleet nousussa ja kuten mainittu, rahasto on tarkoin seurannut likviditeettiään. Rahasto on toteuttanut kaikki vuoden 2023 lunastustoimeksiannot rahaston kassavaroista. Lunastustoimeksiantojen toteuttaminen vaatii jatkossakin kohteiden myyntejä. Arviomme on, että lunastustoimeksiannot tulee kuitenkin vuonna 2024 vuotta 2023 vähemmän. Kevään aikana rahasto keskittyy muokkaamaan salkkuaan likviditeettitarpeet huomioiden. Pääpainotus tulee kuitenkin olemaan edelleen rahaston olemassa olevien kohteiden sekä rahaston kassavirran optimoinnissa.

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 Vuokratuotto II.

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 hallintaan ja sijoitustoimintaan liittyvien riskien hallinnasta rahastolle määritellyn riskinottohalun, riskiprofiilin ja limiittien puitteissa. Rahaston riskiprofiiliksi on Rahastoyhtiön toimesta määritely 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 arvioita rahaston varojen arvostusprosesseista sekä palkkioiden, kuluja 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 -2 416 766,75 euroa siirretään yhtiön voitto-/tappiotilille ja että rahasto maksaa tuotonjakoa 4,37 euroa osuutta kohti eli yhteensä noin 3,6 milj. euroa. Voitonjaon määrässä on huomioitu rahaston maksuvalmius.

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II

Y-tunnus 2772021-9

Rahaston perustiedot

Rahastotyyppi	Erikoissijoitusrahasto
Toiminta alkanut	30.9.2016
Salkunhoitaja	Evli-rahastoyhtiö Oy

Osuussarjat

	A	C	D	E
ISIN	FI4000215983	FI4000215991	FI4000218003	FI40002260930
Merkintäpalkkio	2,00 %	1,00 %	0,00 %	0,00 %
Lunastuspalkkio (määräytyy sijoitusajan perusteella)				
Alle 2 vuotta	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
2 - 5 vuotta	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Yli 5 vuotta	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Hallinnointipalkkio	1,50 %	1,20 %	0,80 %	0,50 %
Tuottosidonnainen palkkio *	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

* Tuottosidonnainen palkkio peritään rahasto-osuuden siitä osasta, joka ylittää vertailutuoton (ylituotto suhteessa vertailutuottoon).

Palkkion laskennassa sovellettava Rahaston sääntöjen mukainen vertailutuotto on kiinteä 6 %:n vuosituotto.

Rahasto-osuuksien tunnusluvut

	A	C	D	E
Osuuksien lukumäärä	476 747,83140	175 886,63720	172 503,62840	4 569,53650
Osuuden arvo (EUR) 31.12.2023	91,72630	95,03910	99,55340	108,42810
Osuuden arvo (EUR) 31.12.2022	96,20967	99,18068	103,19331	111,82630
Osuuden arvo (EUR) 31.12.2021	99,09818	101,68153	105,14268	113,38678
Kohderahastojen palkkiot (arvio, % p.a.)	-	-	-	-
Juoksevat kulut (% p.a.) **	1,97 %	1,67 %	1,27 %	0,97 %

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	C	D	E
1 kuukausi	-	-	-	-
3 kuukautta	-0,36 %	-0,23 %	-0,06 %	0,06 %
6 kuukautta	-1,28 %	-1,03 %	-0,69 %	-0,44 %
1 vuosi	-3,22 %	-2,78 %	-2,18 %	-1,79 %
3 vuotta p.a.	1,82 %	2,22 %	2,75 %	2,98 %
5 vuotta p.a.	2,71 %	3,14 %	3,71 %	3,98 %
Toiminnan alusta	19,21 %	22,92 %	27,96 %	37,11 %
Toiminnan alusta p.a.	2,41 %	2,84 %	3,40 %	4,89 %

Rahaston tunnusluvut

	Rahasto
Rahaston koko (NAV, EUR)	78 115 221,98
Rahaston koko sis. Vieraspääoma (GAV, EUR)	130 916 915,58
Osuudenomistajien lukumäärä	481

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II

Y-tunnus 2772021-9

TASE	31.12.2023	31.12.2022
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon		
Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	16 975 430,63	21 293 265,55
Arvopaperit markkina-arvoon	50 445 000,98	53 765 514,64
2. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
3. Muut saamiset		
a) Johdannaissopimusten arvonnousut	867 911,00	1 998 688,00
b) Muut	37 716 741,87	46 619 751,12
4. Siirtosaamiset	5 492 550,03	4 032 969,59
5. Rahat ja pankkisaamiset	13 148 922,06	10 185 360,46
Vastaavaa yhteensä	124 646 556,57	137 895 549,36
Vastattavaa		
A RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	77 792 435,84	88 330 205,97
B VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikainen velka	40 341 694,58	44 790 094,58
2. Ostovelat	671 688,44	64 163,85
3. Velat saman konsernin yrityksille	4 977 354,53	4 372 365,87
4. Muut velat		
a) Johdannaissopimusten arvonalennukset	0,00	0,00
b) Muut	321 419,47	306 522,44
5. Siirtovelat	541 963,71	32 196,65
Vastattavaa yhteensä	124 646 556,57	137 895 549,36

TASEEN LIITETIEDOT**2023****2022**

Rahaston arvo 1.1.	88 330 205,97	82 399 407,02
Rahasto-osuuksien merkinnät	471 664,74	11 929 648,86
Rahasto-osuuksien lunastukset	-7 351 823,84	-3 397 012,66
Tuotonjako	-1 240 844,28	-4 614 588,64
Tilikauden voitto/tappio	-2 416 766,75	2 012 751,39
Rahaston arvo 31.12.	77 792 435,84	88 330 205,97

Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista 31.12.2023

Tuotto-osuuksien osuus rahaston arvosta	77 792 435,84	88 330 205,97
Tilikauden voitto	-2 416 766,75	2 012 751,39
Arvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset, netto	0,00	-3 861,88
Johdannaisten realisoitumattomat arvomuutokset, netto	1 130 777,00	-2 019 587,00
Kiinteistöjen realisoitumattomat arvomuutokset, netto	6 116 939,50	1 685 749,68
Realisoitunut tulos	4 830 949,75	1 675 052,19
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75 %)	3 623 212,31	1 256 289,14

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II

Y-tunnus 2772021-9

TULOSLASKELMA**1.1.2023 - 31.12.2023****1.1.2022 - 31.12.2022****1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET**

a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	-102 619,99
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	-419 689,22	1 683 254,91
d) Kiinteistöjen nettotuotot	1 535 027,31	2 979 050,50
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	-728 400,24	511 090,96
f) Korkotuotot	2 809 452,50	1 253 468,22
g) Muut tuotot	15 328,63	45 233,58

2. KULUT

a) Palkkiokulut		
aa) Rahastoyhtiöille	-1 761 626,25	-2 113 076,39
ab) Säilytysyhtiöille	-27 912,36	-29 222,24
b) Korkokulut	-3 180 318,28	-1 484 160,99
c) Muut kulut	-658 628,84	-730 267,17

3. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)**-2 416 766,75** **2 012 751,39****TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT****1.1.2023 - 31.12.2023****1.1.2022 - 31.12.2022****Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden nettotuotot**

Kiinteistöjen vuokratuotot	6 327 870,39	5 665 877,75
Kiinteistöarvopapereiden vuokratuotot	3 437 516,10	3 401 933,81
Vastikkeet, kiinteistöt	-3 060 642,64	-2 979 108,04
Vastikkeet, kiinteistöarvopaperit	-962 794,00	-860 914,95
Luovutusvoitot	1 190 727,86	494,72
Luovutustappiot	-9 111,14	-52 392,15
Muut tuotot	15 328,63	45 233,58
Muut kulut	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-6 116 939,50	-1 685 749,69
Yhteensä	821 955,70	3 535 375,03

Osakesidonnaiset erät

Luovutusvoitot	0,00	0,00
Luovutustappiot	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	0,00	3 861,88

Korkosidonnaiset erät

Luovutusvoitot	0,00	0,00
Luovutustappiot	0,00	-106 481,87
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** **-102 619,99**

1.1.2023 - 31.12.2023

1.1.2022 - 31.12.2022

Johdannaispöimusten nettotuotot:

Osakesidonnaiset erät		
Voitot	0,00	0,00
Tappiot	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	0,00	0,00
Korkosidonnaiset erät		
Voitot	720 547,25	37 144,64
Tappiot	-9 459,47	-373 476,73
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-1 130 777,00	2 019 587,00
Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät		
Voitot	0,00	0,00
Tappiot	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	0,00	0,00
Yhteensä	-419 689,22	1 683 254,91

Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut brutto

Kiinteistöt		
Käyvän arvon nousut	0,00	0,00
Käyvän arvon laskut	-6 116 939,50	-1 685 749,69
Osakesidonnaiset erät		
Käyvän arvon nousut	0,00	3 861,88
Käyvän arvon laskut	0,00	0,00
Korkosidonnaiset erät		
Käyvän arvon nousut	0,00	2 019 587,00
Käyvän arvon laskut	-1 130 777,00	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		
	27 912,36	29 222,24
Rahastoyhtiöille maksetut palkkiot		
	1 761 626,25	1 861 415,02
Tuottosidonnaiset palkkiot		
	0,00	251 661,37
Juoksevat kulut		
Evli Vuokratuotto II A	1,97 %	2,06 %
Evli Vuokratuotto II C	1,67 %	1,76 %
Evli Vuokratuotto II D	1,27 %	1,36 %
Evli Vuokratuotto II E	0,97 %	1,06 %

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

RAHASTON VARAT

Sijoitukset

Markkina-arvo ja sen muutos EUR				Osuus rahaston arvosta %
Kiinteistöomaisuus	31.12.2022	31.12.2023	Muutos 2023	
Toimisto	30 500 000,00	29 600 000,00	-900 000,00	37,89%
Liike	26 730 000,00	22 370 000,00	-4 360 000,00	28,64%
Logistiikka	14 800 000,00	7 400 000,00	-7 400 000,00	9,47%
Muu	61 202 000,00	57 905 000,00	-3 297 000,00	74,13%
Yhteensä	133 232 000,00	117 275 000,00	-15 957 000,00	150,13%

Arvopaperit

Markkina-arvo EUR	Lukumäärä (kpl)/ Nimellisarvo (EUR)	Kurssi (EUR)/ Kurssi (%)	Markkina-arvo (EUR)/ Arvonmuutos (EUR)	Osuus rahaston arvosta %
Rahastolla ei ole arvopapereita			0,00	0,00%

Vakioidut johdannaissopimukset	Lukumäärä (kpl)/ Nimellisarvo (EUR)	Kurssi (EUR)/ Kurssi (%)	Markkina-arvo (EUR)/ Arvonmuutos (EUR)	Osuus rahaston arvosta %
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimus	3 745 100,00	-59 123,00	-59 123,00	-0,08%
Koronvaihtosopimus	4 657 500,00	199 333,00	199 333,00	0,26%
Koronvaihtosopimus	965 250,00	51 346,00	51 346,00	0,07%
Koronvaihtosopimus	2 261 250,00	120 215,00	120 215,00	0,15%
Koronvaihtosopimus	3 718 182,00	135 408,00	135 408,00	0,17%
Koronvaihtosopimus	4 860 750,00	134 715,00	134 715,00	0,17%
Koronvaihtosopimus	1 184 783,00	22 157,00	22 157,00	0,03%
Koronvaihtosopimus	2 489 535,00	-30 048,00	-30 048,00	-0,04%
Koronvaihtosopimus	1 920 000,00	-38 271,00	-38 271,00	-0,05%

Vieras pääoma

Pankkilaina			-52 801 693,60	-67,6%
-------------	--	--	----------------	--------

Muut erät

Kassa sekä muut varat ja velat, netto			12 785 260,46	16,37 %
---------------------------------------	--	--	---------------	---------

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.

Q1 2021 alkaen uusien investointien varainsiirtovero ja DD-kulut jaksotetaan viidelle vuodelle.

Arvonlaskennassa huomioidaan seuraavat erät arvoa nostavina:

Varainsiirtoverojaksotus	223 831,95	
Transaktiokulujen jaksotus	<u>97 091,17</u>	
Jaksotus yhteensä	320 923,12	0,41 %

Liikkeeseen lasketut rahasto-osuudet				Osuus rahaston arvosta %
Osuussarja	Osuuksien lukumäärä	Osuuden arvo (EUR)	Markkina-arvo (EUR)	
Evli Vuokratuotto II A	476 747,83140	91,7263	43 730 314,61	55,98 %
Evli Vuokratuotto II C	175 886,63720	95,0391	16 716 107,70	21,40 %
Evli Vuokratuotto II D	172 503,62840	99,5534	17 173 322,72	21,98 %
Evli Vuokratuotto II E	4 569,53650	108,4281	495 466,16	0,63 %
Rahaston arvo (EUR) 31.12.2023			78 115 221,98	100,00 %
Rahaston arvo (EUR) 31.12.2022			88 762 068,71	
Rahaston arvo (EUR) 31.12.2021			82 669 716,05	
Vakuudet ja vastuusitoumukset (EUR)				2023
Rahoituslaitoslainat joista annettu vakuus			40 341 694,58	
Pantattu kiinteistöomaisuus			97 743 000	
Pantatut pankkitilit ja vuokrasaamiset			1 209 335	
Annetut kiinnitykset liittyen pantattuun kiinteistöomaisuuteen			46 464 900	
Annetut kiinnitykset kaupungit			35 345	
Vapaat kiinnitykset			0	

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II

Y-tunnus 2772021-9

Rahastoon 2023 aikana hankitut kohteet

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

Yhteensä

Rahastosta 2023 aikana myydyt kohteet

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

Kiinteistö Oy Tapiolankynnys	1 351	100 %
Kiinteistö Oy Kiitorata	5 363	100 %

Yhteensä	6 714	
----------	-------	--

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II

Y-tunnus 2772021-9

TULOSLASKELMA**1.1.2023-31.12.2023****1.1.2022-31.12.2022**

1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	Konserni	Konserni
a) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	3 309 734,50	5 550 159,12
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	-419 689,22	1 576 773,04
c) Korkotuotot	29 093,37	11 120,58
2. KULUT		
a) Palkkiokulut		
aa) Rahastoyhtiöille	-1 761 626,25	-2 113 076,39
ab) Säilytysyhtiöille	-27 912,36	-29 222,24
b) Korkokulut	-3 191 422,54	-1 497 859,47
c) Muut kulut	-1 343 271,90	-1 508 904,78
3. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-3 405 094,40	1 988 989,86

TASE**1.1.2023-31.12.2023****1.1.2022-31.12.2022**

Vastaavaa	Konserni	Konserni
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	53 274 367,47	66 773 806,82
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	50 445 878,98	53 766 392,64
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Muut saamiset	1 926 360,53	3 611 506,07
5. Rahat ja pankkisaamiset	13 342 736,96	10 449 396,85
Vastaavaa yhteensä	118 989 343,94	134 601 102,38
Vastattavaa	Konserni	Konserni
A RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	76 710 308,18	88 365 145,35
B VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikainen velka	40 341 694,58	44 790 094,58
2. Ostovelat	702 245,38	600 716,28
3. Muut velat	606 671,32	745 197,20
4. Siirtovelat	628 424,48	99 948,97
Vastattavaa yhteensä	118 989 343,94	134 601 102,38

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II

Y-tunnus 2772021-9

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT**1.1.2023-31.12.2023****1.1.2022-31.12.2022**

Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopaperien nettotuotot	Konserni	Konserni
Vuokratuotot	9 878 688,03	9 168 881,19
Vastikkeet		
Poistot ja arvonalentumiset	-110 211,84	-98 624,26
Kiinteistöjen hoitokulut	-1 853 468,67	-1 827 684,28
Myyntivoitot ja -tappiot, netto	1 511 666,48	-6 663,85
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-6 116 939,50	-1 685 749,68
Yhteensä	3 309 734,50	5 550 159,12

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt

Emoyhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Y-tunnus
Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II	Suomi	Helsinki	2772021-9
Tytäryhtiöt	Kotimaa	Kotipaikka	Omistusosuus (%)
Kiinteistö Oy Kuriirinmuuri	Suomi	Vantaa	100
Kiinteistö Oy Turun Länsikulma	Suomi	Helsinki	100
Kiinteistö Oy Lehmon Loiste	Suomi	Helsinki	100
Kiinteistö Oy Jyväskylän Asemakatu 3	Suomi	Helsinki	100
Kiinteistö Oy Kuopion Portti A1	Suomi	Kuopio	100
Kiinteistö Oy Kuopion Portin Pysäköinti	Suomi	Kuopio	87,3
Kiinteistö Oy Munkki	Suomi	Helsinki	100
Kiinteistö Oy Espoon Länsiväylänsivu	Suomi	Helsinki	100
Kiinteistö Oy Kevätportin tuki	Suomi	Helsinki	100
Kiinteistö Oy Kevätportti	Suomi	Helsinki	100
Kiinteistö Oy Niittyleinikki 5-7	Suomi	Helsinki	100
Kiinteistö Oy Sammon Market	Suomi	Helsinki	100
Kiinteistö Oy Itäportintie 4	Suomi	Helsinki	100

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II

Y-tunnus 2772021-9

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

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II

Y-tunnus 2772021-9

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 lähetys- 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