

31.12.2018



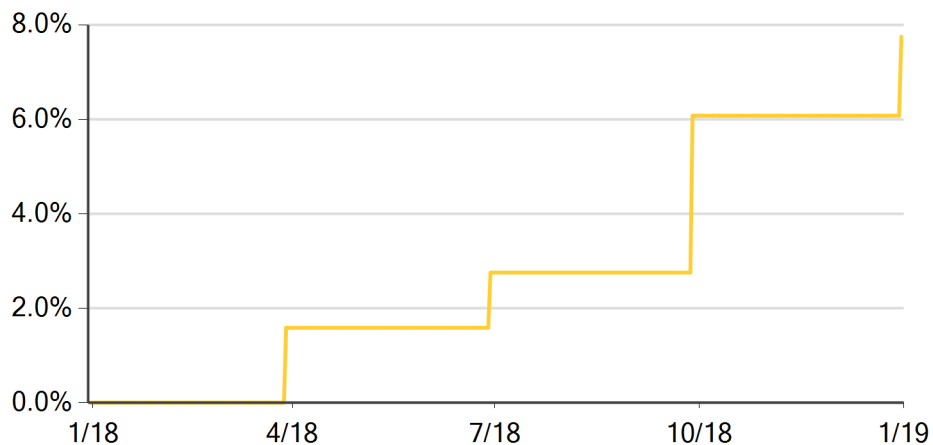
Erikoissijoitusrahasto Investium Kiinteistövarainhoito

Kuukausiraportti - joulukuu 2018

Tämä raportti on tarkoitettu vain sijoitustoiminnan seuraamiseen ja vastaanottajan yksityiseen käyttöön. Tiedot perustuvat julkaisun kirjoittamisaikaan saatavilla olleisiin tietoihin. Investium Oy pidättää oikeuden korjata tässä raportissa mahdollisesti olevat virheet. Investium Oy ei ota vastuuta eikä sen voida katsoa olevan vastuussa tässä raportissa esitetyistä tiedoista. Investium Oy:n ei myöskään voida katsoa olevan millään tavalla vastuussa tässä raportissa olevien tietojen käytöstä aiheutuneista seurauksista. Raportissa olevat tiedot eivät muodosta arvopaperimarkkinalain mukaista sijoitussuosittelua tai -tutkimusta, eikä niitä ole tarkoitettu yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehotukseksi ostaa tai myydä rahoitusinstrumentteja. Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Rahaston arvo voi nousta tai laskea. Asiakkaan tulee aina ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustua rahaston ominaisuuksiin, kuluihin ja riskeihin, jotka ilmenevät avaintietoesitteestä ja rahastositteestä, jotka ovat saatavilla osoitteesta www.investium.fi.

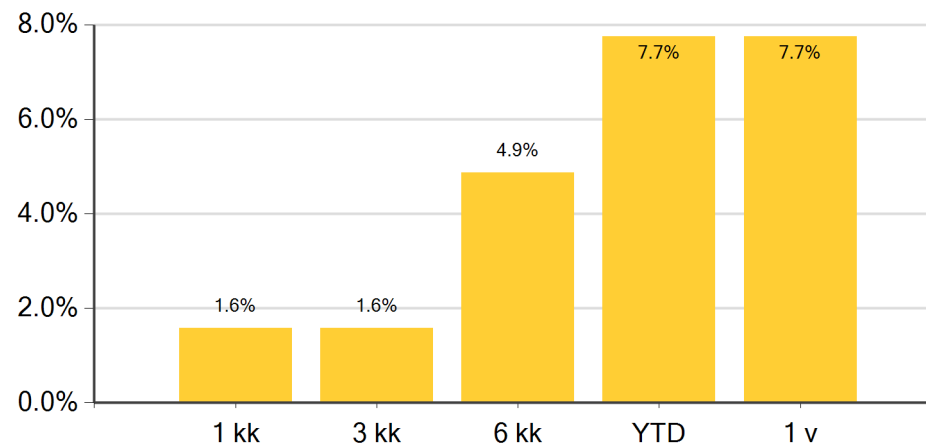
Rahaston arvonkehitys (%) ¹

7.75%



Investium Kiinteistövarainhoito

Rahaston periodituotot (%) ^{1 2}

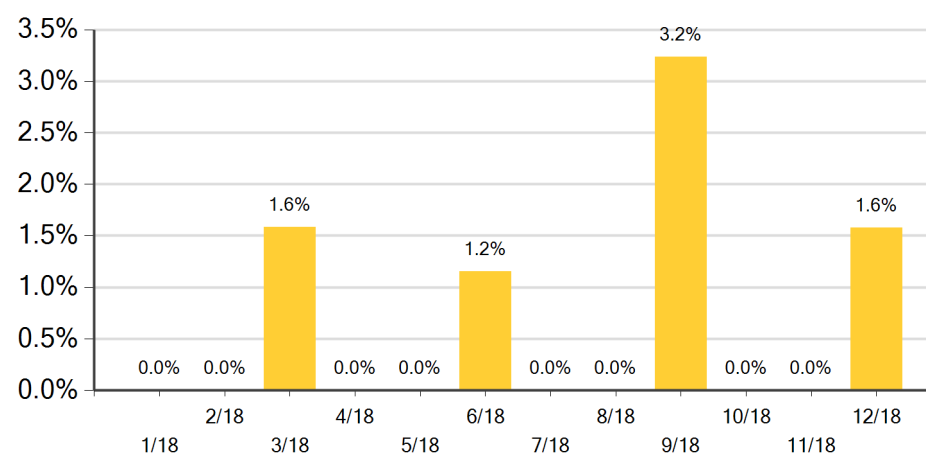


Investium Kiinteistövarainhoito

Rahaston kuukausituotot (%) ¹

Rahasto	tam	hel	maa	huh	tou	kes	hei	elo	syy	lok	mar	jou	YTD
2018			1.58			1.15			3.23			1.58	7.75

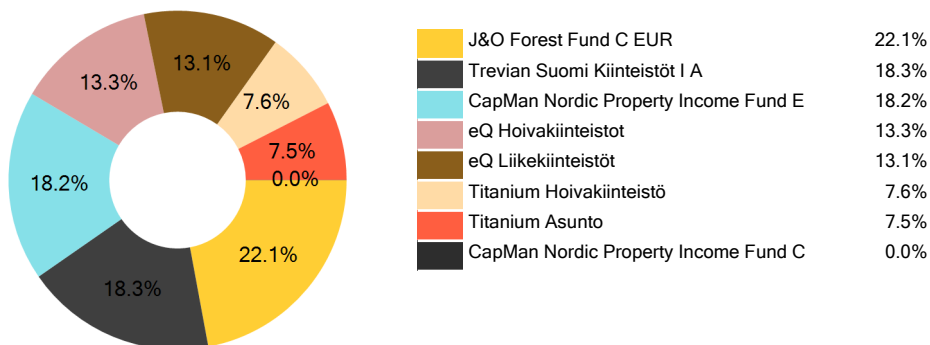
Rahaston kuukausittaiset tuotot viimeisen 12kk periodin ajalta (%) ¹



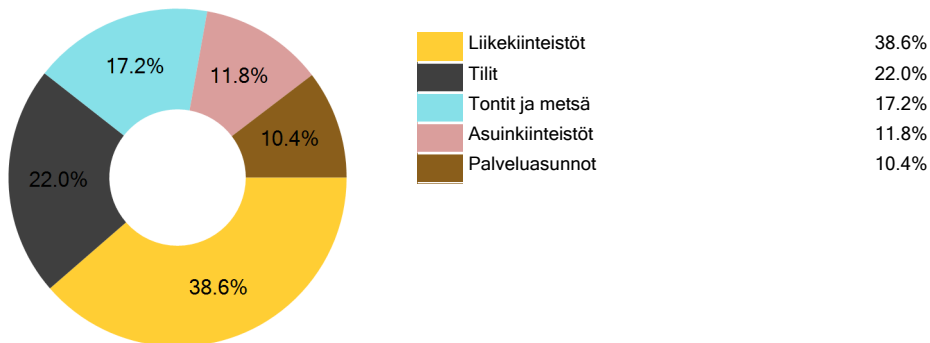
Investium Kiinteistövarainhoito

¹ Rahaston tuotto on esitetty kokonaistuotona kaikkien kulujen jälkeen. Vertailuindeksin tuottoa ei ole rasiattu kuluilla. ² Yli vuoden pituiset periodituotot ovat annualisoitu.

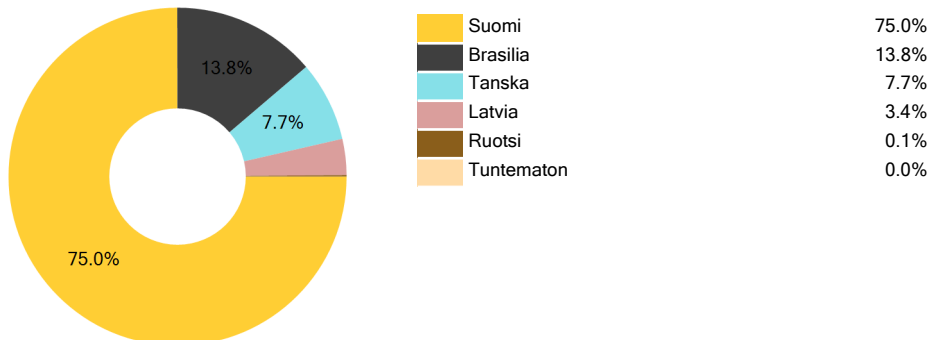
Rahaston jakauma eri kohderahastoihin



Rahaston sijoitusten jakauma



Rahaston maantieteellinen jakauma



Salkunhoitajan kommentti (31.12.2018)

Joulukuu viimeisteli erittäin heikoksi muodostuneen vuoden laajamittaisella laskulla lähes kaikissa riskipitoisissa omaisuuslajeissa. Vuosi 2018 oli laajalle osakkeiden tuottoa kuvaavalle MSCI World indeksille heikoin sitten vuoden 2008 ja sen vuosituotoksi kirjattiin - 8.7 % dollareissa ja - 4.2 % euroissa mitattuna. Joulukuun matala kaupankäyntiaktiivisuus näkyi osakkeiden heiluntana ja huolimatta kuukauden viimeisten päivien yli 5 % kurssinoususta esimerkiksi S&P 500 Net TR indeksi päätti kuukauden yli 9 % pakkaselle. Euroopassa lasku ei ollut ihan yhtä voimakasta joulukuussa, mutta STOXX 600 Net TR indeksi päätti kuukauden kuitenkin 5.5 % miinukselle, mikä painoi sen vuosituoton - 10.8 %:iin. Pohjoismaissa lasku oli hiukan vähäisempää MSCI Nordic Net TR indeksin laskiessa kuukauden aikana 4.1 % ja vuoden 2018 aikana 7.6 %. Suomalaiset osakkeet olivat pohjolan turvasatama 3.3 % laskullaan ja - 3.9 % vuosituotollaan. Kehittyvien markkinoiden vuosi oli ruma (- 14.6 % dollareissa), mutta toisin kuin kehittyneet markkinat, ne pärjäsivät loppuvuoden aikana huomattavasti paremmin. Esimerkiksi MSCI EM Net TR indeksi laski joulukuussa "vain" 2.7 %.

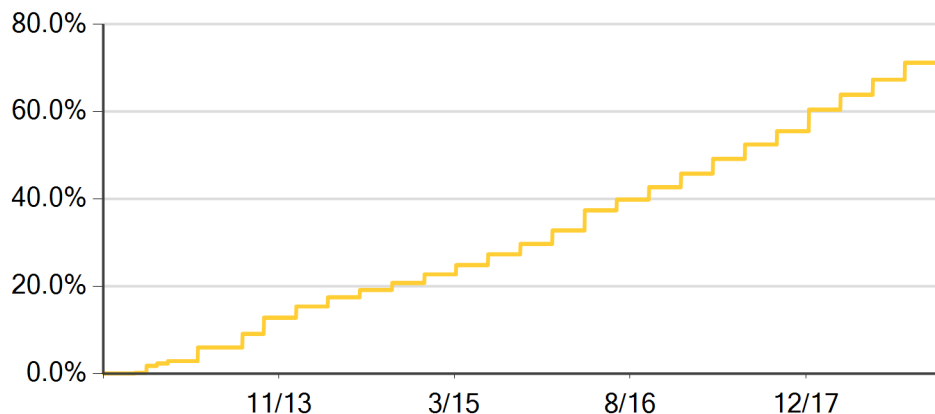
USA on ollut globaalin talouden veturi Euroopan kulkiessa ongelmista toisiin, mutta nyt myös USA:n talouskasvu alkaa olla uhattuna. Luottamustukimukset osoittavat odotusten heikkenevän ja varsinkin asuntokauppa yskii jo Atlantin takana pelottavasti. Kauppasodan vaikutukset alkavat siis vaikuttaa jo vahvimpiinkin pelureihin. USA:n keskuspankki joutuikin jo tunnustamaan heikentyneet tulevaisuuden odotukset ja pehmentämään koronnosto-odotuksia alkavalle vuodelle selvästi. Riskisentimentin heikkous näkyi joulukuussa myös yrityslainoissa ja VIX indeksissä. USA:ssa heikkolaatuisten yrityslainojen riskipreemiot nousivat jo lähelle 5 % tasoja ja VIX indeksi päätti vuoden 25:een käytyään jouluaattona jopa 36:ssa. Vuosi 2018 jää historiaan ja käänämme katseemme vuoteen 2019. Viime kuukausien suurimmat epävarmuustekijät ovat yhä ratkaisematta, mutta niiden ollessa pitkälti poliittisia, ainakin ratkaisuyrityksiä voidaan nähdä nopeastikin. Sijoittajien mielenkiinto suuntautuu myös vuonna 2019 turvallisiksi koettuihin ja vakaata kassavirtaa tuottaviin sijoituskohteisiin.

Investium kiinteistövarainhoito tuotti 7,75 % vuonna 2018, mitä voidaan pitää erittäin hyvänä tuottona, etenkin kun huomioidaan muiden omaisuuslajien heikko kehitys samalla ajanjaksolla. Rahasto oli kuluneena vuonna vielä rakennusvaiheessa ja sen omistusten määrää lisättiin vuoden loppua kohden. Jatkamme kiinteistövarainhoito -salkun hajauttamista kansainvälisesti kiinnostavimpiin sijoituskohteisiin myös alkavana vuonna. Salkun painopiste on sen rakennusvaiheessa ollut Pohjoismaissa ja etenkin Suomessa, mutta pidemmällä aikavälillä pyrimme suuntaamaan painotusta Pohjoismaiden ulkopuolelle. Olemme rakentaneet sijoitussalkkua pitkällä sijoitushorisontilla ja pyrkineet sijoittamaan parhaita tuotto-odotuksia tarjoaviin kohteisiin.

Hyvin hajautettu ja pitkälti kassavirtoihin perustuva sijoitusstrategia toi turvaa epävarmassa markkinatilanteessa ja uskomme strategian tarjoavan hyviä tuottoja myös jatkossa. Matalat korot ja talouden epävarmat näkymät tekevät kiinteistösijoittamisesta erittäin mielenkiintoisen vaihtoehdon perinteisiin omaisuuslajeihin verrattuna. Vaikka kiinteistömarkkinoilla onkin nähty jo pitkä nousukausi, ovat kiinteistöjen tarjoamat kassavirrat yhä erittäin kilpailukykyisillä tasoilla.

Kohderahaston arvonkehitys (%) ¹

75.15%



	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v	3 v	5 v
Periodituotot	2.35%	2.35%	4.72%	9.21%	9.21%	31.96%	51.89%

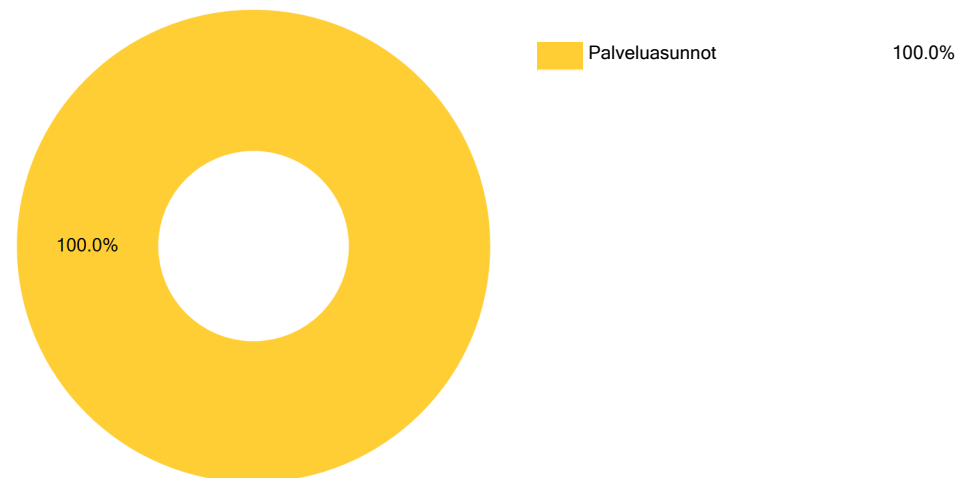
Kommentti kohderahastosta

eQ Hoivakiinteistöt on eQ:n kiinteistöihin aktiivisesti hoitama kiinteistörahasto (erikoissijoitusrahasto), joka sijoittaa hoiva- ja terveyspalvelukiinteistöihin Suomessa. Rahaston tuotto muodostuu keskeisesti sijoituskohteena olevien kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokrasopimukset rahaston omistamissa kiinteistöissä ovat tyypillisesti hyvin pitkiä (yli 10 vuotta). Näissä hoivatilaisissa rahaston vuokralaisina toimivat hoivaoperaattorit harjoittavat hoivaliiketoimintaa ja maksavat rahastolle vuokraa. Rahasto itsessään ei osallistu hoivatoimintaan, vaan toimii kiinteistöjen omistajana sekä vuokranantajana. Vuokralaisina rahastolla on sekä yksityisen että julkisen sektorin hoivatoimijoita.

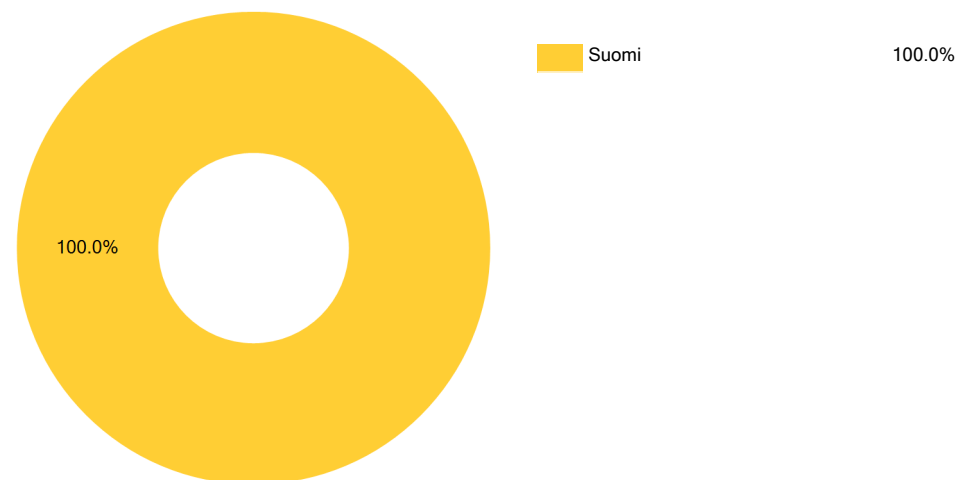
Joulukuun lopussa rahastolla oli 190 kiinteistöä (ml. 10 rakenteilla olevaa), joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 350 000 m², keskimääräinen arvostus 2 730 €/m² ja vuokrausaste 100 %. Näistä kohteista 103 on rahaston 100 % omistamaa tytäryhtiötä, viisi osuomisteisia kiinteistökohteita ja loput suoria kiinteistöomistuksia. Rahaston vuosittainen nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 62 miljoonaa euroa, mikä vastaa n. 6,0 % alkutuottoa.

Rahastolla on 255 vuokrasopimusta ja 73 vuokralaista ja viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 56 %. eQ Hoivakiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu maturiteetti oli katsauskauden lopussa n. 8,2 vuotta.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



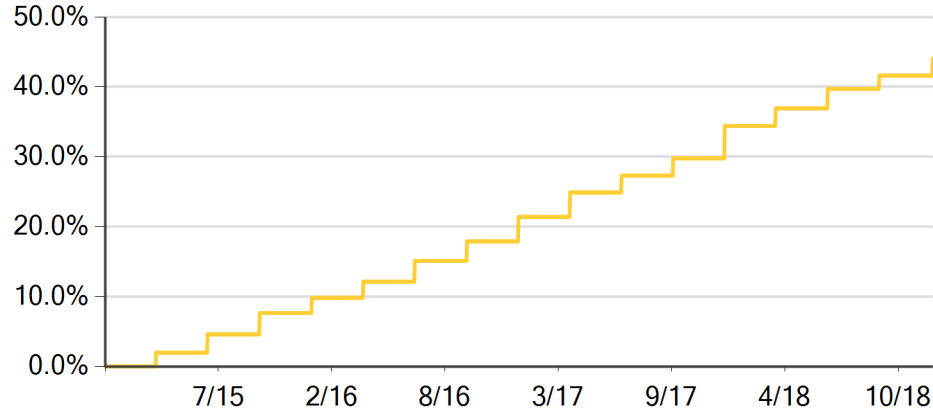
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

44.06%



Periodituotot	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v	3 v
	1.73%	1.73%	3.11%	7.18%	7.18%	31.19%

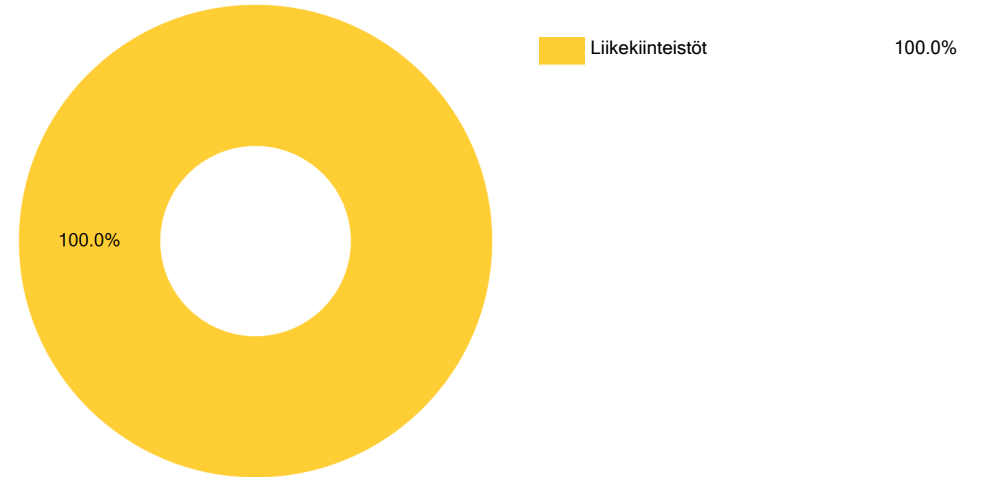
Kommentti kohderahastosta

eQ Liikekiinteistöt on eQ:n kiinteistöihin aktiivisesti hoitama kiinteistörahasto (erikoissijoitusrahasto), joka sijoittaa toimitilakiinteistöihin Suomessa. Rahaston tuotto muodostuu keskeisesti sijoituskohteena olevien kiinteistöjen vuokratuotoista. Rahaston vuokrasopimukset ovat tyypillisesti pitkiä (5-10 vuotta). Rahaston sijoituskohteena olevia liikekiinteistöjä voivat olla mm. liiketilat, toimistot, teollisuuskiinteistöt ja hotellit.

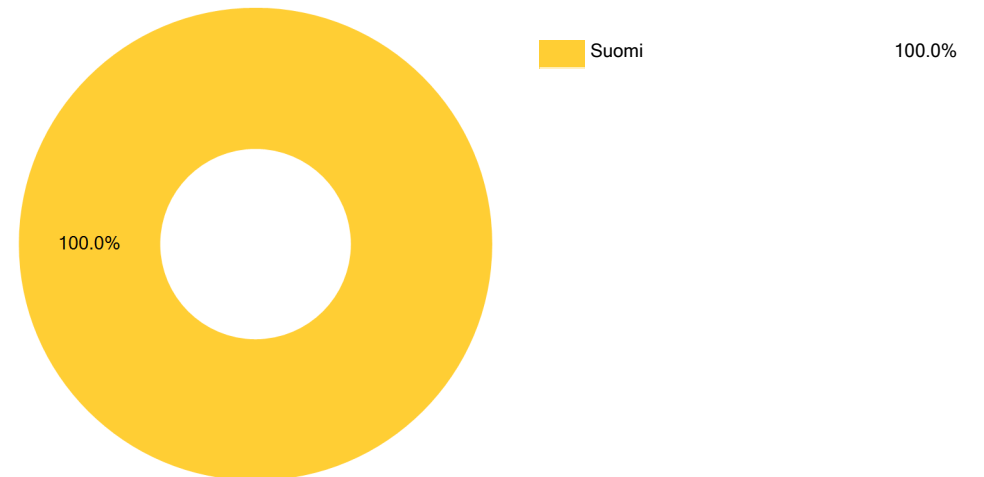
Joulukuun lopussa rahasto omisti 41 kiinteistöosakeyhtiötä, ml. kolme osaomisteista kohdetta, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 384 600 m², keskimääräinen arvostus 2 010 €/m² ja vuokrausaste 95 %. Rahaston vuosittainen nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 50 miljoonaa euroa, mikä vastaa n. 6,3 % alkutuottoa.

Rahastolla on 410 vuokrasopimusta ja 295 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 42 %. eQ Liikekiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu maturiteetti oli kvartaalin lopussa 6,0 vuotta.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



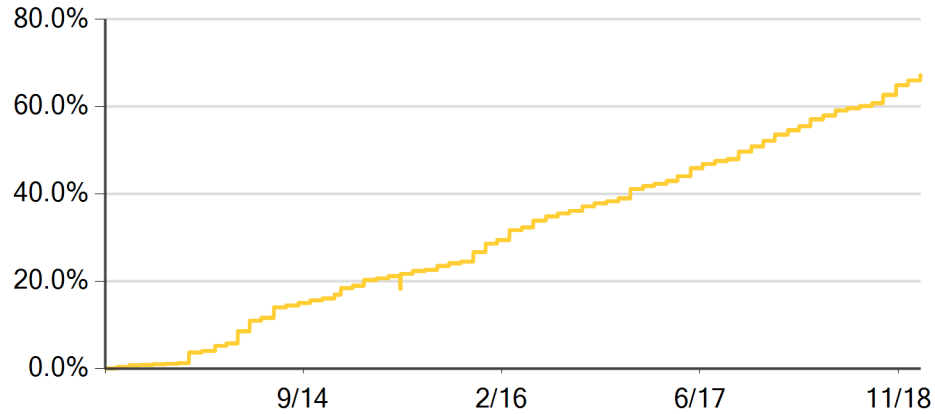
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

67.16%

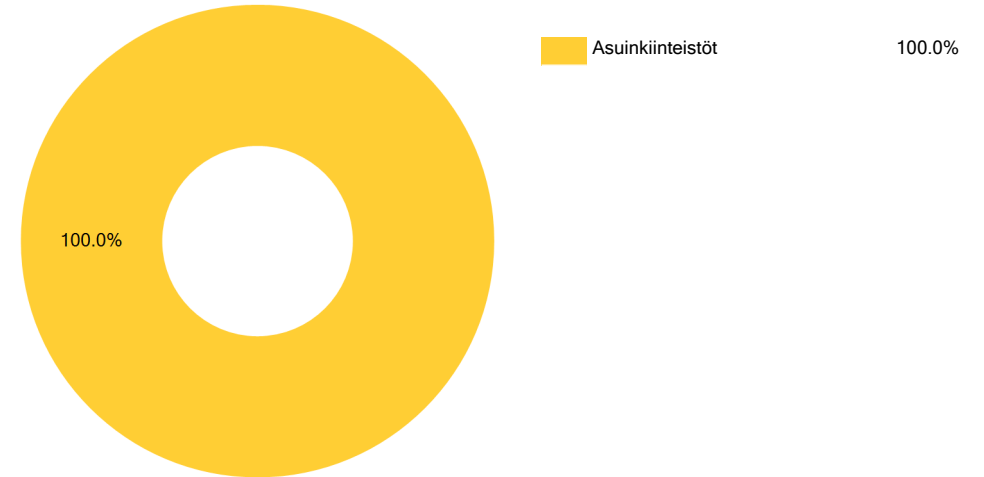


	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v	3 v	5 v
Periodituotot	0.73%	2.79%	4.76%	8.87%	8.87%	30.01%	61.27%

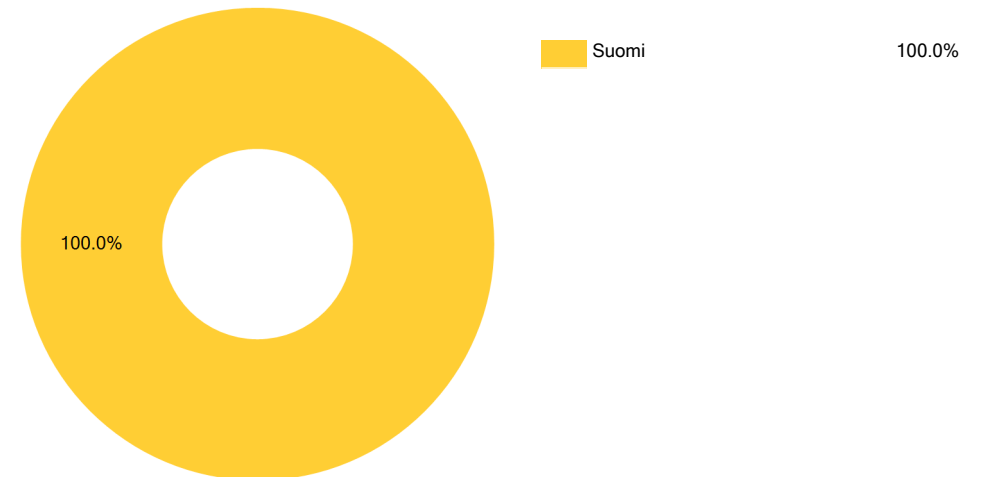
Kommentti kohderahastosta

Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistö sijoittaa kotimaisiin hoivakiinteistöihin. Rahaston hankkimissa kiinteistöissä tarjotaan lakisääteisiä hoivapalveluja kuntien ja yksityisten palveluoperaattorien toimesta. Titanium Hoivakiinteistön sijoittajat ovat rahaston kautta vahvasti mukana turvaamassa laadukkaiden hoivapalveluiden puitteita ja saatavuutta myös julkisen sektorin haastavan tilanteen aikana. Rahasto tarjoaa sijoittajalle vaivattoman tavan hyötyä mielenkiintoisen kiinteistöluokan potentiaalista ja tavoittelee noin 8 % vuotuista vuokratassavirtoihin perustuvaa tuottoa. Pitkät vuokrasopimukset, vakavaraiset vuokralaiset sekä kattavat kiinteistökohteiden vakuutukset tekevät rahaston tuotosta tasaista ja ennustettavaa.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



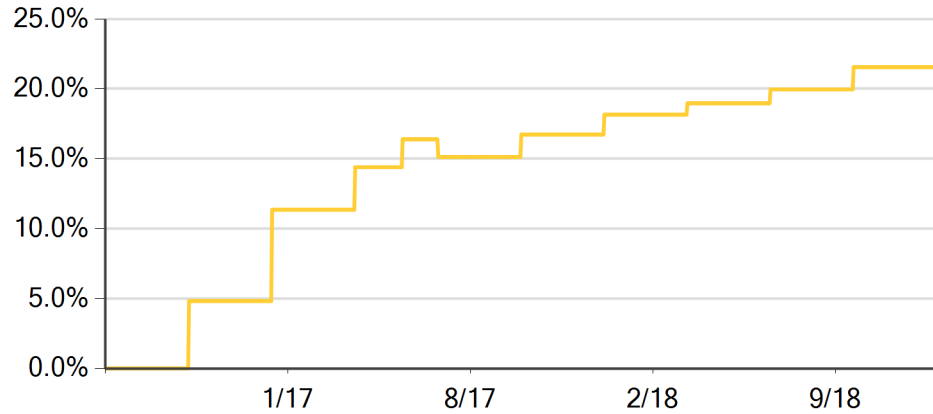
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

22.95%

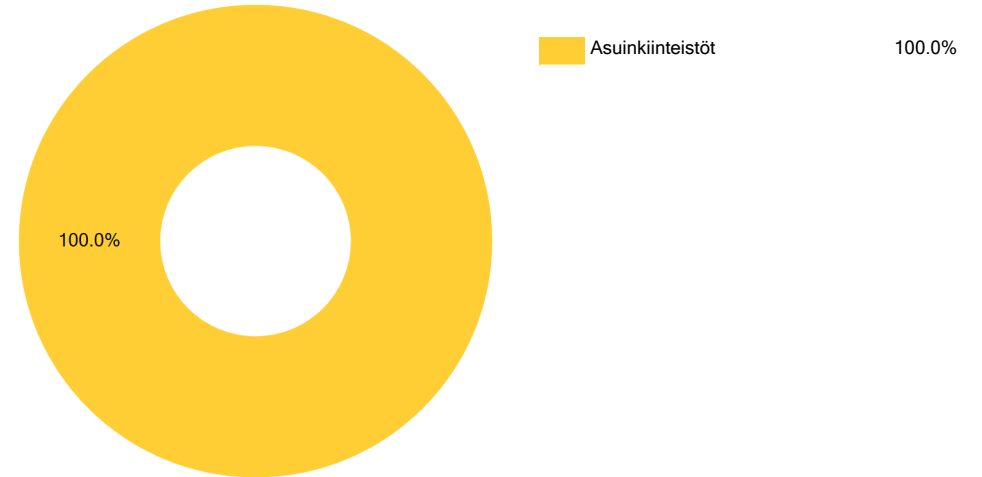


Periodituotot	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
	1.15%	1.15%	2.50%	4.06%	4.06%

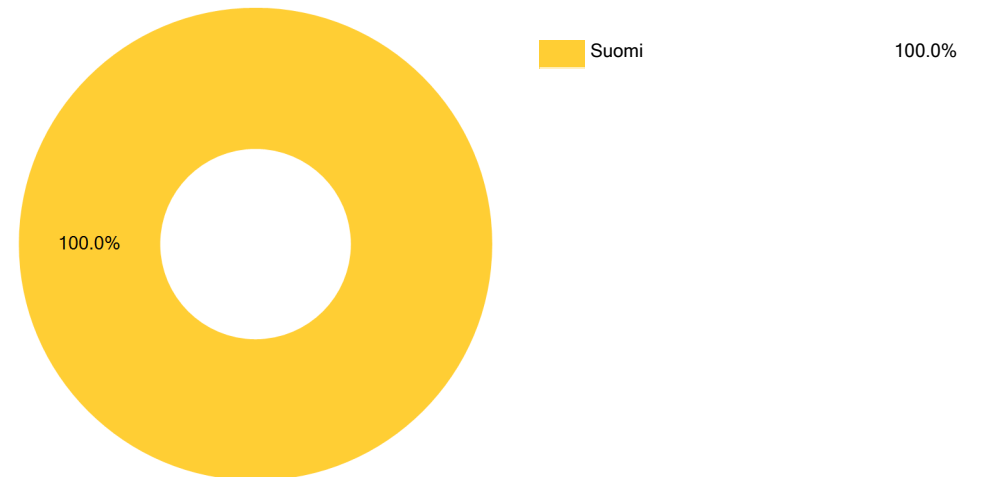
Kommentti kohderahastosta

Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto sijoittaa vuokrattaviin kotimaisiin asuntoihin ja asuinkiinteistöihin. Sijoituskohteita ovat kerrostalot, pienkerrostalot sekä palveluasunnot eri muodoissaan. Hankittavat asunnot ja kokonaiset asuinkiinteistöt ovat pääosin uusia, uudehkoja tai modernisoituja. Sijoituskohteiden maantieteellinen sijainti ja hajautus ovat avainasemassa. Vuokralaishallinto toteutetaan kokoneiden ammattilaisten toimesta. Rahasto tarjoaa sijoittajalle vaivattoman tavan sijoittaa hajautettuun asuntosalkkuun ja hyötyä samalla myös palveluasuntojen tasaisesta vuokratassavirrasta sekä korkeasta vuokrausteesta. Rahasto tavoittelee noin 5-6 % vuotuista vuokratassavirtoihin perustuvaa tuottoa.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)

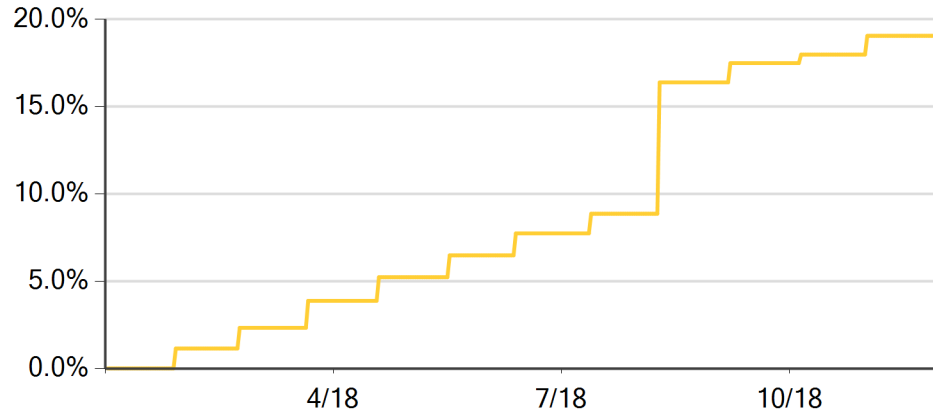


Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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 19.03%

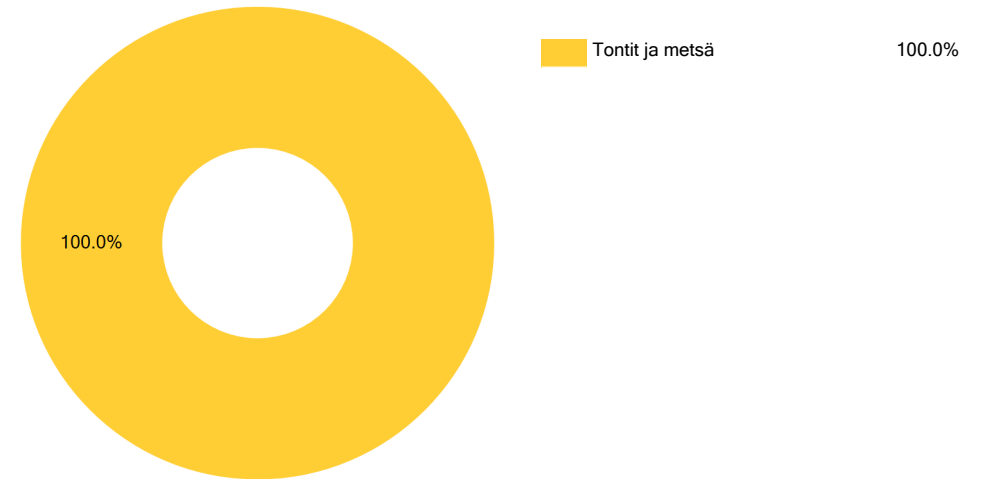


Periodituotot	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
	0.00%	2.29%	10.49%	19.03%	19.03%

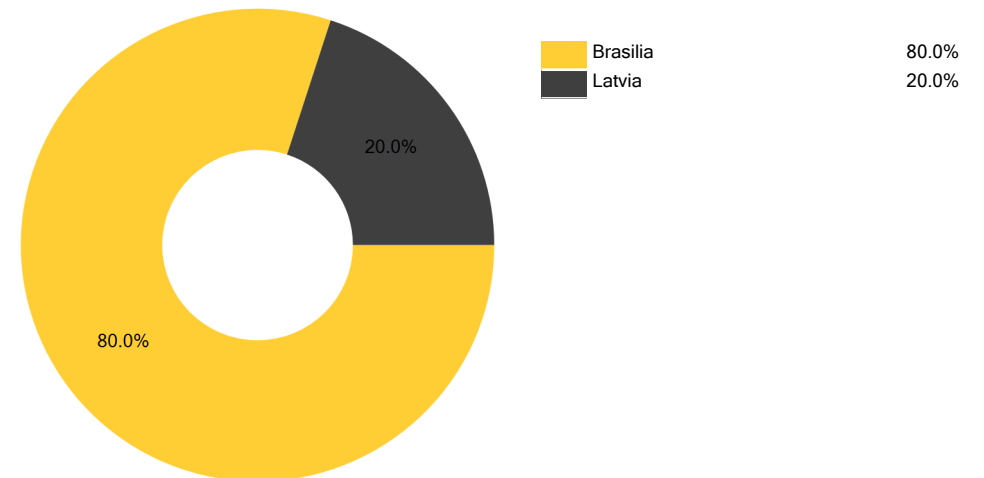
Kommentti kohderahastosta

J&O Forest Fund on metsärahassto, jonka sijoituskohteet sijaitsevat Latviassa ja Brasiliassa. Latviassa rahasto omistaa noin 1.115 hehtaaria maata ja 102.000 kuutiometriä puuta. Brasiliassa rahasto vuokraa maata jossa kasvaa noin 178.000 tiikki-puuta iältään 10-19 vuotta. Rahasto tavoittelee erittäin 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.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



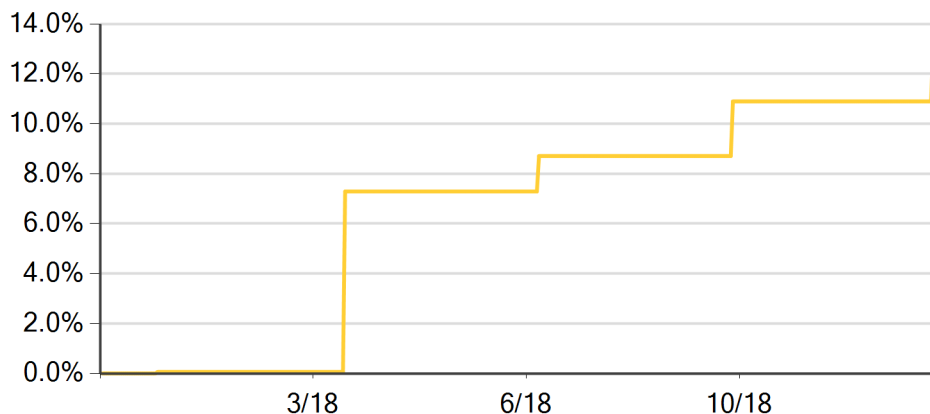
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

13.13%



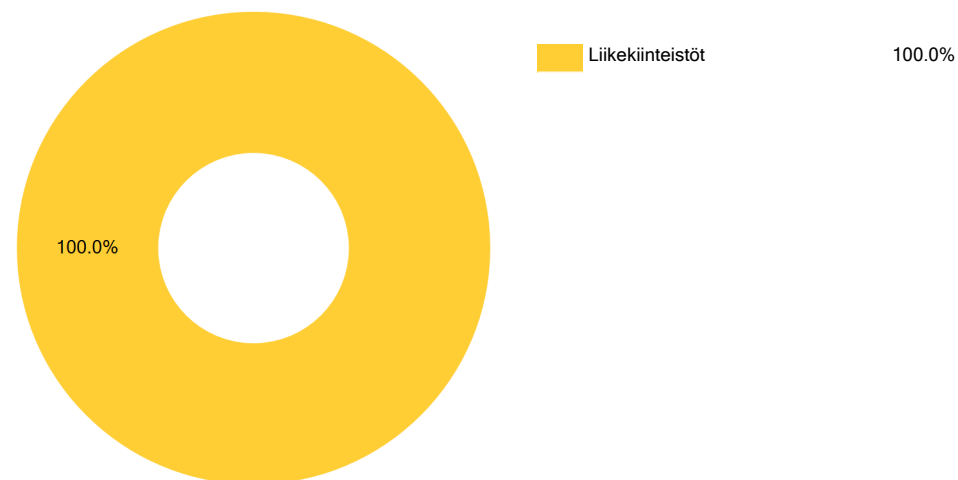
	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
Periodituotot	2.01%	2.01%	4.06%	13.13%	13.13%

Kommentti kohderahastosta

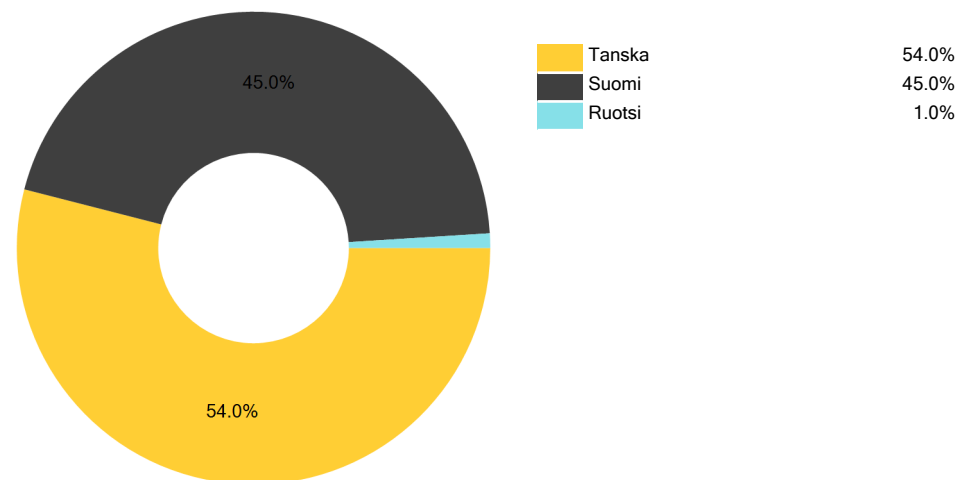
Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund on kiinteistöalan ammattilaisten hoitama erikoissijoitusrahasto. Se soveltuu vakaata vuokratassavirtaa tavoitteleville sijoittajille. Rahasto tekee suoria sijoituksia mm. toimisto-, vähittäiskauppa- ja logistiikkakiinteistöihin Pohjoismaiden kasvukeskuksissa, jotka hyötyvät vallitsevista megatrendeistä. Rahaston tavoitetuotto on yli 8 % vuodessa ja se pyrkii maksamaan yli 5 % vuotuisen tuoton sijoittajille. CapManilla on aidosti pohjoismainen yli 30 henkilön kokenut kiinteistösijoitus- ja hallinnointiorganisaatio, jolla on vahva tuottohistoria.

Rahaston arvonnousu toisen vuosipuolikkaan aikana perustui lähes kokonaan vuokratuottoihin.

Kohderahaston sijoitusten jakauma (pl. rahamarkkinat)



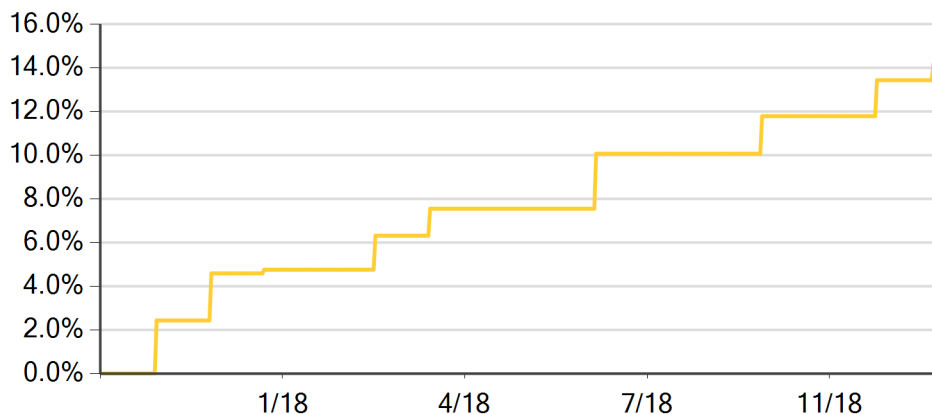
Kohderahaston maantieteellinen jakauma



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

14.19%



Periodituotot	1 kk	3 kk	6 kk	YTD	1 v
	0.67%	2.15%	3.75%	9.01%	9.01%

Kommentti kohderahastosta

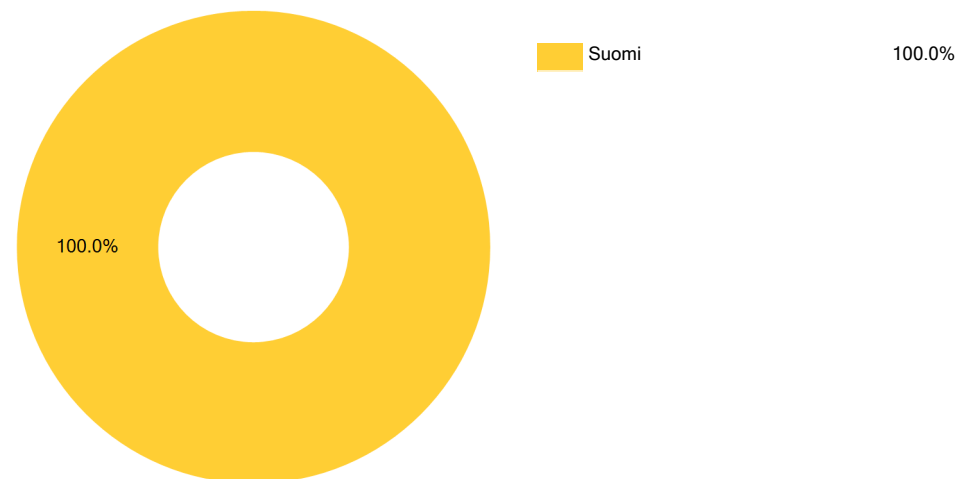
Erikoissijoitusrahasto Trevian Suomi Kiinteistöt I on kotimaisiin kiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, jonka sijoituspolitiikkaan kuuluu sijoittaa erilaisiin hyvää kassavirtaa ja kehityspotentiaalia tarjoaviin kiinteistökohteisiin suomalaisissa kasvukeskuksissa. Trevianilla on Suomen johtava kiinteistötiimi ja leveät henkilöresurssit, mikä mahdollistaa rahaston varojen sijoittamisen myös aktiivista hoitamista ja kehittämistä vaativiin kohteisiin. Rahasto hakee kohteita parhaalla tuotto-riski-potentiaali -suhteella. Rahaston voitonjakotavoite sijoittajille on 8-10% vuodessa. Mahdollinen kiinteistöjen positiivinen arvonkehitys voi kasvattaa kokonaistuottoa. Riskien määrä korkean tuottotason kiinteistöissä on luonnollisesti korkeampi, mutta riskejä pyritään tehokkaasti hallitsemaan keskittymällä hyvään salkunhoitoon vahvan ammattilaistiimin tuella.

Rahaston arvonnousu toisen vuosipuolikkaan aikana perustui lähes kokonaan vuokratuottoihin.

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 kokonaistuottona kaikkien kulujen jälkeen. Tätä raporttia ei saa tulkita yksilölliseksi sijoitusneuvoksi, tarjoukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä kyseistä rahoitusinstrumenttia.