

## Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II siirtää rahasto-osuuksien lunastuksia

Evli-Rahastoyhtiö Oy on päättänyt siirtää hallinnoimansa Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II:n (aiempi nimi Elite Alfred Berg Vuokratuotto, "Rahasto") rahasto-osuuksien lunastuksia. Evli-Rahastoyhtiö Oy siirtää kesäkuun 2024 lunastuspäivään (30.6.2024) kohdistuvien lunastusten maksuajankohtaa Rahaston sääntöjen mukaisesti. Rahastoon on viimeisen vuoden aikana kohdistunut merkittävä määrä lunastustoimeksiantoja, joiden toteuttaminen vaatii kiinteistökohteiden myyntejä. Rahasto-osuudet lunastetaan Rahaston sääntöjen mukaisesti lähimmän seuraavan arvonlaskentapäivän arvoon, kun rahastolla on riittävät käteisvarat lunastusten toteuttamiseen.

### Kiinteistömarkkinan haasteet jatkuvat

Vallitsevan markkinatilanteen vuoksi kiinteistötransaktioiden määrä on ollut hyvin vähäinen, potentiaalisia ostajia on edelleen vähemmän markkinassa ja kauppaprosessit ovat selvästi pidempikestoisia. Kohteiden myyminen järkevään hintatasoon on ollut haasteellisempaa aiempiin vuosiin verrattuna.

KTI raportoi Suomen kiinteistökauppojen volyymin vuonna 2023 olleen pienin kymmeneen vuoteen. Kaikkien toimitilakiinteistöluokkien transaktiovolyymit laskivat yli 60 prosenttia edellisestä vuodesta, logistiikkaa lukuun ottamatta. Korkotaso ja rahoituksen saatavuus ovat vaikuttaneet suuresti kiinteistömarkkinan hiljentymiseen. Rahasto kuitenkin edistää aktiivisesti käynnissä olevia myyntiprosesseja.

### Rahaston vuokratuotot ovat aiempien vuosien tasolla, mikä mahdollistaa tuotonmaksun tänäkin vuonna

Yleisestä kiinteistömarkkinakehityksestä huolimatta rahaston toimitiloille ja asunnoille on ollut vahvaa vuokratyöntää, mikä kerryttää jatkuvasti kassavirtaa. Kevään 2024 aikana on tehty uusia vuokrasopimuksia ja jatkettu monia olemassa olevia. Vuokralaisten toiminnassa ei ole merkittäviä muutoksia taloussuhdanteesta huolimatta ja vapautuneisiin tiloihin on ollut pääosin hyvin vuokralaiskandidaatteja tarjolla.

Kiinteistöjen realisoitumattomat arvonmuutokset ovat seuranneet markkinaa, mutta negatiivisissa arvonmuutoksissa on ollut nähtävillä rauhoittumista alkuvuodesta alkaen. Myös täysimääräiset vuokraindexsoinnit ja hyvin onnistuneet vuokraukset ovat tukeneet arvonmuutosta, joka on ollut positiivista joissakin sijoituskohteissa. Loppuvuoden aikana Rahasto keskittyy muokkaamaan salkkuaan lunastustoimeksiannot huomioiden. Tämän voi nähdä myös mahdollisuutena parantaa kokonaistuottopotentiaalia.

Rahasto maksaa sijoittajilleen yli 5 prosentin tuoton vuoden 2024 loppuun mennessä. Tuotonmaksun määrä on alustavasti noin 5,00 euroa per osuus, mikä täsmentyy maksuhetken osuudenomistajien määrää vastaavasti.

Näkemyksemme mukaan Suomen kiinteistö- ja asuntomarkkinat ovat edelleen houkuttelevia sijoituskohteita pitkällä aikavälillä. Markkinan osittaisesta elpymisestä kertoo myös se, että transaktiovolyymiltaan selvästi aktiivisin sijoittajaryhmä vuonna 2023 olivat kansainväliset rahastot, joista monella on edelleen runsaasti pääomia. Lisäksi Euroopan keskuspankin koronnostojen päättyminen, pitkien korkojen laskusuhdanne sekä kiinteistöjen arvojen korjaantuminen ovat vahvistaneet luottamusta elpymiseen.

Lisätietoja saa tarvittaessa omalta asiakasvastaavalta tai sijoittajapalvelusta [sijoittajapalvelu@evli.com](mailto:sijoittajapalvelu@evli.com) tai (09) 4766 9701 (arkisin klo 9.30–16.30).

Ystävällisin terveisin

EVLI-RAHASTOYHTIÖ OY