

Puolivuotiskatsaus 2020

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt

Markkinakatsaus

Vuoden 2020 alusta Kiinasta levinnyt Covid-19 virus ja sen hillitsemiseksi tehdyt toimenpiteet ovat saaneet globaalin talouskasvun romahtamaan erityisesti vuoden toisen kvartaalin aikana. Poikkeuksellisessa ympäristössä nähtiin riskipitoisten sijoituskohdeiden voimakas arvonmuutos ensimmäisen kvartaalin lopussa. Erityisesti osakemarkkinoiden, yrityslainojen sekä listattujen kiinteistö-sijoitusten markkina-arvot laskivat hyvin nopeasti. Vastaavasti keskuspankkien ja valtioiden toteuttamat mittavat tukitoimet saivat luottamuksen Q2 aikana palautumaan, jonka seurauksena markkinoiden nousu erityisesti osakemarkkinoilla on ollut historiallisen voimakas.

Kiinteistörahastojen managerit ovat toimineet erittäin aktiivisesti haastavassa ympäristössä, jossa vuokralaisten kanssa on neuvoteltu mm. helpotuksia vuokrasopimuksiin. Tätä kautta vuokralaiset ovat saaneet tilapäisesti helpotusta kassavirtaan ja vastaavasti kiinteistörahastot ovat onnistuneet mm. pidentämään vuokrasopimusten kestoja hyvien vuokralaisten kanssa.

Kohderahastojen likvideettitilanne on erinomainen ja rahastot pystyvät hyödyntämään myös tilanteen luomia mahdollisuuksia uusien investointien kautta. Rahastojen pääomavirrat ovat pysyneet vahvoina haastavassakin ympäristössä, jossa kiinteistöjen tarjoama tuottopotentialiaali on yhä houkuttelevalla tasolla suhteessa globaaleihin korkomarkkinoihin. Esimerkiksi AXA Core Eurooppa rahastolla on yli 700 milj. euroa sijoitettavana, eikä rahastoon tullut yhtään lunastusta Q2 aikana, joka kertoo kiinteistömarkkinoilla toimivien sijoittajien pitkistä sijoitushorisontista sekä sijoittajien ammattimaisuudesta.

Kiinteistömarkkinoilla uusien transaktioiden määrä oli erittäin alhainen ja kiinteistön arvonmäärityksessä onkin käytetty laajasti konservatiivisia hinta-arvioita. Talouksien avautuessa ja aktiivien noustessa on perustelua myös odottaa pientä korjausta hinnossa taas ylöspäin.

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset kiinteistöt tuotti -0.73 % (K-luokka) vuoden 2020 ensimmäisten kahden kvartaalin aikana. Rahaston tuottoon positiivisesti vaikutti erityisesti hoivakiinteistöihin keskittyvät rahastot, joiden tuotto periodilla oli yli +3 %.

Negatiivisesti rahaston ensimmäisten kahden kvartaalin kokonaistuottoon vaikutti mm. Aasian sijoittava M&G Asia Property rahasto (noin -7 %) sekä kansainvälisiin opiskelija-asuntoihin sijoittavasta GSA Coral Student Portfolio rahasto (noin -3.25 %), joka kärsi Covid-19 tilanteen aiheuttamasta tilanteesta oppilaitoksissa.

Rahaston allokaatiosta isoin osuus on sijoitettuna toimistokiinteistöihin, jotka muodostavat noin 20 % osuuden rahastosta. Hotellien osuus kokonaisuudesta on pysynyt alhaisena (4.3 %). Rahastosta yli 50 % on sijoitettuna Suomen ulkopuolelle. Odotamme, että kohderahastot lisäävät logistiikan, asuntojen sekä teollisuuskiinteistöjen osuutta omissa allokaatioissaan ja tarkastelevat kriittisesti toimistotilojen osuutta uudessa ympäristössä.

Näemme, että hajautettu kansainvälinen kiinteistömarkkina tarjoaa edelleen vahvan kassavirran ja tuottopotentialin suhteessa muihin omaisuuslajeihin.

Puolivuotiskatsaus Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt

Tietoa rahastosta

Aloituspäivä	29.12.2017
Omaisuudenhoitaja	JAM Advisors Oy
Likviditeetti	Vuosineljänneksittäin
Valuutta	EUR
Rahaston yhteenlaskettu arvo katsauskauden lopussa 31.12.2019	29 701 966.24 30 444 778.76
Osuudenomistajien määrä katsauskauden lopussa	624

Tietoa rahasto-osuuksista

Osuusluokka	A	B*	I	K	T*
Valuutta	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Osuuksien arvo katsauskauden lopussa 31.12.2019	1 041.97 1 044.41	990.87 1 013.35	1 058.10 1 060.57	1 123.65 1 131.93	1 016.21 1 044.48
Rahasto-osuuksien määrä	3 247.55	2 161.57	1 922.10	14 225.82	6 059.37
Hallinnointipalkkio	0.95 %	0.95 %	0.95 %	1.95 %	1.95 %
Tuottosidonnainen palkkio	15.00 %	15.00 %	15.00 %	15.00 %	15.00 %
Merkintäpalkkio	2.00 %	2.00 %	2.00 %	2.00 %	2.00 %
Lunastuspalkkio, sijoitusaika ≤ 5 vuotta	1.00 %	1.00 %	1.00 %	2.00 %	2.00 %
Lunastuspalkkio, sijoitusaika > 5 vuotta	1.00 %	1.00 %	1.00 %	1.00 %	1.00 %

* Tuotto-osuus

Rahasto-osuuksien avainluvut

Tuotto 3kk	0.46 %	-0.55 %	0.46 %	0.20 %	-0.80 %
Tuotto 6kk	-0.23 %	-2.22 %	-0.23 %	-0.73 %	-2.71 %
Tuotto 1v	0.60 %	-3.37 %	0.60 %	-0.34 %	-4.27 %

Rahaston avainluvut

Hallinnointipalkkio	261 938.73
Tuottosidonnainen palkkio	0.00
Säilytysyhteisöpalkkio	7 440.00
Muut kulut	1 362.80

Sijoitukset 30.06.2020

	Valuutta	Määrä	Markkina-arvo / % rahaston arvosta arvonmuutos (EUR)	
Arvopaperit - Listaamattomat				
Axa Core Europe Fund S.C.S., SICAV-SIF	EUR	23 460.96	2 527 093.09	8.51 %
CapMan Nordic Property Income	EUR	33 351.00254	3 973 130.95	13.38 %
eQ Hoivakiinteistöt	EUR	15 808.0674	2 033 055.00	6.84 %
eQ Liikekiinteistöt	EUR	12 412.3205	1 441 483.74	4.85 %
GSA Coral Portfolio SCA SICAV	EUR	2 142 533.0401	3 625 380.16	12.21 %
J&O Forest Fund Class C EUR	EUR	37 078.163	5 094 501.55	17.15 %
M&G Asia Property Fund	USD	228 831.349	2 098 226.94	7.06 %
M&G European Property Fund SICAV-FIS	EUR	16 229.655	2 475 996.17	8.34 %
Titanium Asunto	EUR	7 051.41825	832 913.52	2.80 %
Titanium Hoivakiinteistö	EUR	12 680.565375	1 973 476.39	6.64 %
Trevian Suomi Kiinteistöt I A-sarja	EUR	16 955.3275	1 892 731.69	6.37 %
			27 967 989.19	94.16 %
Arvopaperit yhteensä			27 967 989.19	94.16 %
Johdonnaiset - Vakioimattomat				
Muut				
USDEUR Forward*	EUR	-2 500 000	46 094.96	0.16 %
			46 094.96	0.16 %
Johdonnaiset yhteensä			46 094.96	0.16 %
Sijoitukset yhteensä			28 014 084.15	94.32 %
Kassa ja muut varat			1 687 882.09	5.68 %
Rahaston arvo			29 701 966.24	100.00 %

*Valuuttasuojaus

Yhteystiedot

Rahastoyhtiö	GRIT Rahastoyhtiö Oy Pitkätie 34 C, 65100 Vaasa, Suomi
Omaisuuksienhoitaja	JAM Advisors Oy Ludviginkatu 6, 00130 Helsinki, Suomi

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 16 a luvun mukainen erikoissijoitusrahasto, eikä se siten ole velvollinen noudattamaan sijoitusrahastodirektiivin säännöksiä. On mahdollista, että ulkomaalaiset sijoittajat eivät maidensa lainsäädännön mukaan voi sijoittaa rahastoon. GRIT Rahastoyhtiö Oy ei vastaa siitä, ovatko ulkomailta saapuvat sijoitukset tehty kyseisen maan lakien mukaisesti. Ei ole mitään takuita siitä, että sijoitus rahastoon antaisi hyvän tuoton, vaikka yleinen pääomamarkkinoiden kehitys olisikin positiivinen. Ei ole mitään takuita siitä, että rahastoon tehdystä sijoituksesta ei aiheutuisi tappioita. Rahastoon sijoitettavien varojen arvo voi sekä nousta että laskea, eikä ole takuita siitä, että sijoitettu pääoma saadaan kokonaisuudessaan takaisin. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevista tuotoista. Rahastoon tehtäviä sijoituksia tulee pitää pitkäaikaisina. Erimielisyydet liittyen rahastoa koskevaan informaatioon tai rahaston toimintaan ratkaistaan Suomen lain mukaisesti ja yksinomaan suomalaisessa tuomioistuimessa.