

Aktia

**Tilinpäätös ja
toimintakertomus
31.12.2020**

**ERIKOISSIJOITUSRAHASTO AKTIA
TOIMITILAKIINTEISTÖT**



Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Tuloslaskelma ja liitetiedot	10
Tase ja liitetiedot	13
Rahaston tunnusluvut	15
Rahaston varat	16
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	19
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	20
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista.....	21

Toimintakertomus

Erikoissijoitusrahasto Aktia Toimitilakiinteistöt jatkoi vakaata ja kannattavaa kasvuaan vuonna 2020 Covid-19 pandemiasta huolimatta. Vuoden 2020 aikana Rahaston tuotto oli 5,6 – 6,4 prosenttia osuussarjasta riippuen (sisältäen tuotonjaon). Saavutettua tuottoa voidaan pitää hyvänä verrattuna vuoden tapahtumiin kiinteistömarkkinoilla, jossa monin paikoin nähtiin arvonalennuksia tietyissä kiinteistötyypeissä. Erityisesti palvelusektoriin kuuluvilla kiinteistöjen vuokralaisilla oli vuoden aikana vaikeuksia selviytyä Covid-19 epidemian aiheuttamista haasteista liiketoimintaansa, jolloin myös näiden vuokralaisten vuokranantajat kärsivät heikentyvistä kassavirroista ja arvostuksista. Aktia Toimitilakiinteistöt Rahastossa ei tämän tyyppisiä kiinteistöjä ollut, ja osin tästä syystä Rahaston kassavirta ja arvonmuutokset pysyivät hyvinkin vakaina koko vuoden ajan.

Tilikauden aikana Rahasto hankki kuusi kiinteistöä, joista yksi oli edelleen rakenteilla tilikauden päättyessä. Kiinteistöportfoliossa oli katsauskauden lopussa 11 kohdetta arvoltaan 134,6 MEUR. Rahasto on myös aktiivisesti kehittänyt olemassa olevia kiinteistöjä ja tehnyt uusia vuokrauksia sekä vuokrasopimusten uusimisia. Nämä osaltaan ovat positiivisesti vaikuttaneet rahaston arvonmuutokseen sekä kassavirtoihin.

Rahaston nettovarallisuus yli kaksinkertaistui tilikaudella ja oli tilikauden päättyessä 91,8 miljoonaa euroa (43,8). Vuoden 2020 aikana rahasto nosti uutta lainaa noin 20 miljoonaa euroa, joka nosti rahaston lainoitusasteen n. 32 prosenttiin. Tilikaudella rahasto jakoi osuudenomistajille vuotuisen tuotto-osuuden edellisen vuoden realisoituneesta tuloksesta, yhteensä noin 1,4 miljoonaa euroa.

Rahasto koon kasvaessa jatketaan yksittäisten hyvin harkittujen kohteiden analysointia ja hankkimista salkkuun. Rahaston maantieteellinen strateginen allokaatio on jakautunut tasan pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten välillä, ollen nyt lähellä tavoitetasoa (yli 50 % kohteista pääkaupunkiseudulla). Rahasto on vielä selkeässä kasvuvaiheessa, jolloin poikkeuksia tavoiteallokaatioon voi ilmetä.

Rahaston arvonkehitys

Rahaston arvonkehitys tilikauden aikana oli positiivinen, osuussarjojen arvonmuutokset tilikaudella olivat välillä 3,4 % - 4,3 % ja osuudenomistajille maksettu tuotto-osuus huomioiden osuussarjojen kokonaistuotot olivat tilikauden aikana välillä 5,6 % - 6,4 %. Rahaston tuotto tilikaudella muodostui pääosin realisoituneesta kassavirtatuotosta. Kokonaistuottoon vaikuttavien realisoituneen kassavirtatuoton ja realisoitumattomien arvonmuutosten (sisältäen jaksotetut hankintakulut) keskinäinen suhde tilikaudella oli noin 70 / 30.

Rahaston arvon muodostumiseen vaikuttaa myös transaktiokulujen käsittely, jotka rahasto jaksottaa viidelle vuodelle osuudenomistajien tasavertaisen kohtelun saavuttamiseksi. Tilinpäätöshetkellä jaksotettujen transaktiokulujen määrä oli noin 2,7 miljoonaa euroa

Oma pääoma ja sijoittajaprofiili

Tilikauden aikana rahaston nettomerkinnot olivat noin 30 miljoonaa euroa. Rahaston oman pääoman arvo 31.12.2020 oli noin 89 miljoonaa euroa. Sijoittajien yhdenvertaisen kohtelun saavuttamiseksi ostettujen sijoituskohteiden hankintamenot jaksotetaan viidelle vuodelle arvonalaskennassa ja siten arvonalaskennan oman pääoman arvo eroaa kirjanpidon oman pääoman arvosta poistamattomien hankintamenojen verran. Toimintakaudella rahasto avattiin merkinnöille neljä kertaa jokaisen kvartaalin yhteydessä ja lunastuksille kaksi kertaa vuodessa (Q1 ja Q3).

Tilikauden päättyessä rahastolla oli 1.683 osuudenomistajaa. Kotitalouksien osuus sijoitetusta pääomasta vastasi noin 56 prosenttia ja vastaavasti yhteisöjen osuus 44 prosenttia

Vieras pääoma

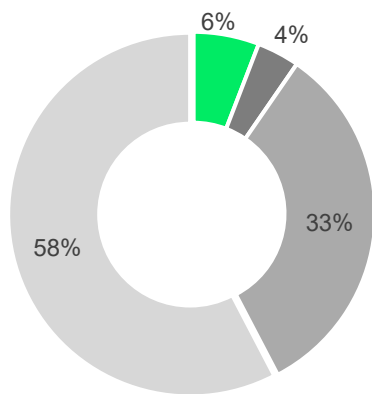
Rahastolla oli tilikauden lopussa pitkäaikaista vierasta pääomaa noin 46 miljoonaa euroa, mikä vastaa 32 % rahaston vieraan pääoman osuutta bruttovarallisuudesta (GAV). Kiinteistörahastojen vieraanpääoman määrä on yleisesti rajoitettu lain mukaan 50 %:iin rahaston bruttovarallisuuden määrästä.

Rahaston omaisuutta on asetettu luoton vakuudeksi, ja rahasto on suojannut merkittävän osan ulkoisista rahoituskuluistaan tavanomaisilla suojausinstrumenteilla. Tilikauden lopussa suojaustarkoituksessa otetuilla koronvaihtosopimuksilla on suojattu ulkoista lainaa yhteensä 23,8 miljoonaa euroa, ja korkokatolla 7,7 miljoonaa euroa. Näin ollen rahaston suojausaste on noin 70 % tilinpäätöshetkellä. Tilikauden päättyessä koronvaihtosopimusten markkina-arvo oli noin 32 tuhatta euroa negatiivinen. Koronvaihtosopimusten realisoitumattomien markkina-arvojen muutosten vaikutus rahaston tilikauden tulokseen oli noin -10 tuhatta euroa

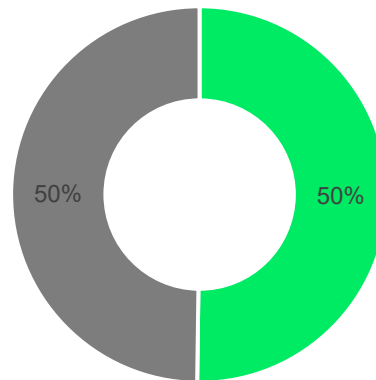
Rahaston sijoitukset

Kiinteistösijoitukset

Rahasto on jatkanut strategiansa mukaista kiinteistösalkun kasvattamista kohteilla, joissa on vahva kassavirta sekä arvonmuodostumispotentiaalia. Sijoituspolitiikkansa mukaisesti rahaston kiinteistöomaisuus on hajautettu niin maantieteellisesti, käyttötarkoituksen kuin vuokralaiskannankin suhteen. Tilikauden aikana rahasto osti 5 kiinteistöä: teollisuus-/logistiikkakiinteistöt Keravalta ja Lempäälästä (2 kpl) sekä toimistokiinteistöt Tampereelta ja Vantaalta. Edellä mainittujen hankintojen lisäksi rahasto neuvotteli ja solmi tilikaudella urakkasopimuksen kiinteistöyhtiön nimiin toimistokiinteistön rakentamisesta Jyväskylään. Vuokrattavaa pinta-alaa rahastolla oli tilikauden 2020 päättyessä noin 65.000 neliometriä.



- Likvidi omaisuus
- Liiketilat
- Varasto, logistiikka ja tuotanto
- Toimistot

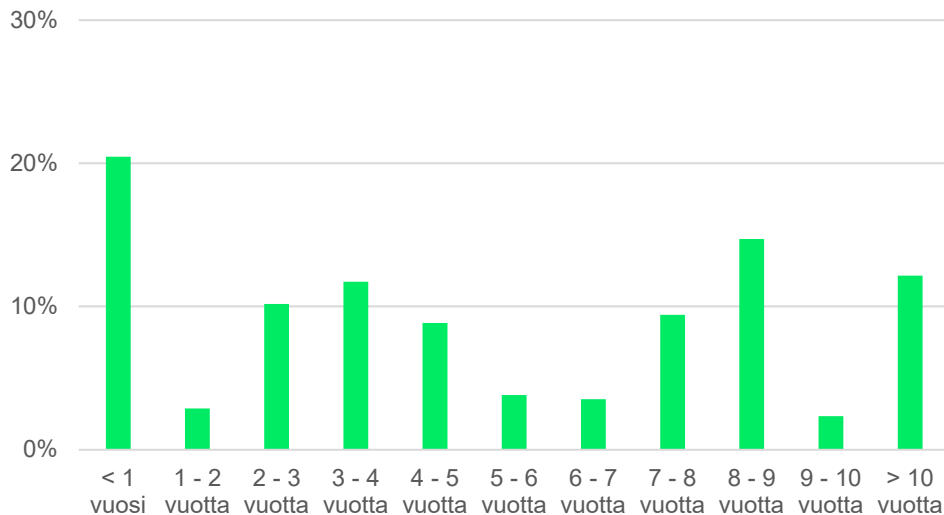


- PKS ja ympäryskunnat
- Muut suuret kaupunkiseudut

Rahaston omistusten jakauma omaisuuslajeittain / alueittain

Vuokralaisanalyysi

Rahastolla oli tilikauden päättyessä 107 vuokralaista, joista 10 suurimman vuokralaisen vuokratuotot muodostivat noin 61 prosenttia koko salkun vuokratuotosta. Rahaston kiinteistöjen taloudellinen käyttöaste oli vuoden 2020 lopussa 94 prosenttia ja vuokrasopimusten kassavirtapainotettu maturiteetti 5,1 vuotta.



Rahaston vuokrasopimusten erääntyminen 1. mahdollisen päättämispäivän mukaisesti

Kiinteistö- ja vuokramarkkina

KTI:n alustavien tilastojen mukaan koko vuoden 2020 transaktiovolyymi Suomessa oli noin 5,6 mrd euroa, joka alitti edellisen vuoden volyymin (6,3 mrd euroa). Erityisesti vuoden toinen kvartaali mutta myös kolmas kvartaali oli vielä hiljainen Covid-19 epidemian takia. Neljännellä kvartaalilla päästiin kuitenkin jo lähemmäksi normaalia kaupankäyntivolyyymia ja tuolloin tehtiin kiinteistökauppoja Suomessa 1,5 miljardin euron verran. Toimistoista tehtiin edelleen eniten kauppaa (26 %) vuoden aikana vastaten 1,8 miljardin euron arvosta. Seuraavaksi eniten tehtiin kauppoja julkishallinnon tiloista, joka vastasi 23 % osuutta transaktiovolyymista ja kolmanneksi eniten asunnoista, jotka vastasivat 18 % osuutta koko volyyymista. (Lähde: KTI)

Alhainen korkotaso pitää edelleen yllä kiinnostusta kiinteistömarkkinoihin ja tuottotasot ovat pysyneet alhaisina ja osittain jopa jatkaneet laskuaan ns. core-kohteissa ja -sijainneilla. Erityisesti Helsingin keskusta nähdään turvasatamana Suomen kiinteistömarkkinoilla. Helsingin keskustan toimistosegmentissä prime-kohteiden tuottotaso on kuitenkin vielä pysynyt kolmen prosentin tasolla. Markkinoilla on tapahtunut vahvempaa eriytymistä vahvojen ja haastavampien kiinteistöjen välillä, erityisesti liiketilojen osalta. Moni big box - myymälän vuokralainen on markkinatilanteessa tehnyt huipputulosta, samalla kun moni kivijalkamyymälä on kärsinyt asiakaskadosta, joka heijastuu suoraan vuokralaisen vuokranmaksukykyyn ja näin kiinteistökohteen arvostustasoon.

Kiinteistörahoitusmarkkinat lamaantuivat koronapandemian iskiessä ensimmäisen kvartaalin lopussa, mutta tervehtyivät muun sijoitusmarkkinan vanavedessä jo kolmannen kvartaalin aikana. Ulkomainen sijoittajakysyntä on edelleen merkittävä osa Suomessa tapahtuvista transaktioista, vastaten 52 % vuoden 2020 transaktioista. Ulkomaista kysyntää on viime vuosina kohdistunut myös muualle Suomen

kasvukeskuksiin. Näistä kohteista kiinnostuneet ulkomaiset toimijat ovat kuitenkin suhteellisen harvalukuisia kotimaisiin sijoittajiin verrattuna, jolloin tuottotasot eivät ole pudonneet yhtä paljon kuin pääkaupunkiseudulla. Helsingin ja Suomen muiden suurien kaupunkien välinen tuottoero on vielä pysynyt selkeänä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Aktia Pankki Oyj ilmoitti 10.3.2021 ostavansa Taaleri-konsernin varainhoitoliiketoiminnan. Transaktion yhteydessä Rahaston salkunhoitoa koskeva liiketoiminta tullaan myymään Taalerille.

Riskit ja niiden hallinta

Rahaston toimintaan ja toimintaympäristöön liittyy monia eritasoisia riskejä. Esimerkiksi toimialaa, lainsäädäntöön, maksuvalmiuteen ja operatiiviseen toimintaan liittyviä riskejä, pyritään hallinnoimaan huolellisella analyysillä jo kiinteistön ostovaiheessa sekä seuraamalla jatkuvasti toimintaympäristössä tapahtuvia muutoksia ja huolehtimalla salkun oikeanlaisesta hajautuksesta. Operatiivisia riskejä pyritään hallinnoimaan yhdenmukaistamalla luotuja ohjeistuksia, prosesseja ja toimintatapoja. Rahasto on vakuuttanut kiinteistöomaisuutensa laajalla täysarvovakuutuksella sekä liiketoiminnan kiinteistössä keskeytysturvalla.

Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy riskejä, niin myös kiinteistösijoittamiseen. Toteutuessaan riskeillä voi olla suurikin vaikutus rahaston arvoon ja tuottoon. Sijoittajan tulee ottaa huomioon ainakin seuraavat rahasto-osuuden arvoon ja tuottoon vaikuttavat riskitekijät.

Rahasto tiedostaa, että koronavirus aiheuttaa riskiä ja epävarmuutta liiketoimintaan koko maailmassa, ja se osaltaan heijastuu myös Suomen kiinteistömarkkinoille. Tilanteen epävarmuuden vuoksi rahasto ei näe mahdolliseksi ennustaa, miten tilanne kehittyy ja mitä lopullisia seurauksia viruksella on. Kiinteistösijoittamisessa merkittävin epävarmuus liittyy kiinteistöistä saatavien tuottojen, likviditeetin ja käyvän arvon kehitykseen jatkossa. Markkinaepävarmuus on huomioitu tilinpäätöksen 31.12.2020 arvostuksissa

Toimialariski

Rahastoon, joka sijoittaa tietyille sektorille tai toimialalle, vaikuttaa merkittävästi kyseisen toimialan tai sektorin kehitys ja arvonkehitys voi poiketa huomattavasti eri toimialoille laajemmin hajauttavista rahastoista. Aktia Toimitilakiinteistöt-rahaston arvoon vaikuttaa olennaisesti kiinteistösektorin ja erityisesti toimitilakiinteistösektorin kehitys.

Kohderiski

Rahastoon vaikuttaa yksittäisen sijoituskohteena olevan kiinteistön arvoon vaikuttavat muutokset, kuten kiinteistökohteen ominaisuuksien heikkeneminen. Riskin suuruuteen vaikuttaa rahaston sijoituskohteena olevien kiinteistöjen määrä.

Maantieteellinen riski

Tietylle maantieteelliselle alueelle sijoittavaan rahastoon liittyy riski tilanteesta, jossa koko maantieteellinen alue taantuu, mikä heijastuu kielteisesti rahaston tekemien sijoitusten likviditeettiin ja arvonkehitykseen. Rahaston on sääntöjen mukaan sijoitettava vähintään 60 % kokonaisvaroistaan Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Näin ollen olosuhteet Suomessa vaikuttavat Aktia Toimitilakiinteistöt-rahaston likviditeettiin ja arvonkehitykseen.

Vuokraustoimintaan liittyvä riski

Vuokraustoimintaan liittyy riski siitä, että rahasto ei löydä vuokralaisia omistamiinsa kiinteistöihin tai ei saa vuokrattua niitä odotetulla vuokratasolla. Lisäksi vuokrasopimukseen liittyy riski siitä, että vuokranmaksu tai muita vuokralaisten velvollisuuksista laiminlyödään.

Rahoitusriski

Rahasto voi toiminnassaan käyttää velkarahoitusta. Vieraan pääoman ehtoiseen rahoitukseen liittyy riski saatavuuden heikkenemisestä tai kustannusten noususta, joka heikentää rahaston tuottoa.

Likviditeettiriski

Likviditeetti riskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että rahaston sijoituskohteita ei pystytä muuttamaan käteiseksi suunnitellussa aikataulussa ja/tai kohtuullisena pidettävään hintaan siten, että tämä vaikuttaa negatiivisesti rahastoon tehtyihin lunastustoimeksiantoihin. Rahaston varat on sijoitettu pääosin kiinteistöihin, joiden realisointivuoden ominaisuuden luonteen takia voi olla vaikeaa, mikä korostaa riskin merkittävyyttä.

Yleiset ja kiinteistösijoittamisen operatiiviset riskit

Yleisillä operatiivisilla riskeillä tarkoitetaan riskiä, joka aiheutuu ulkopuolisista tekijöistä tai toimintatapojen, henkilöstön tai tietojärjestelmien puutteellisesta toiminnasta. Kiinteistösijoittamisen operatiiviset riskit liittyvät sellaisiin ulkopuolisten tekijöiden tai toimintatapojen, kuten esimerkiksi rakennus lainsäädännön tai viranomaissääntelyn aiheuttamiin muutoksiin, jotka vaikuttavat sijoituskohteen arvoon.

Rahastokuvaus

Erikoissijoitusrahasto Aktia Toimitilakiinteistöt on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen vaihtoehtorahasto (AIF) ja sijoitusrahastolain mukainen erikoissijoitusrahasto. Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa Suomen kasvukeskuksissa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin, kuten toimisto-, liiketila-, logistiikkatiloihin, muihin soveltuviin kiinteistöihin sekä kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi lisäksi sijoittaa korkosijoituksiin, johdannaisiin ja rajoitetusti eräisiin muihin sijoituksiin. Johdannaissopimuksia voidaan hyödyntää vain suojaamistarkoituksessa. Rahaston kaikki sijoitukset ovat euromääräisiä tai suojataan valuuttariskiltä. Rahaston tavoite on aktiivisella salkunhoidolla saavuttaa pitkällä aikavälillä mahdollisimman korkea vuotuinen tuotto. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä. Rahaston perusvaluutta on euro. Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa vuotuisesta toteutuneesta voitosta vähintään 75 % osuudenomistajille. Tilikauden jaettavaa voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia.

Rahasto noudattaa kaikessa sijoitustoiminnassaan sääntöjen mukaista sijoituspolitiikkaa. Rahaston voimassa olevat säännöt on hyväksytty Rahastoyhtiön hallituksessa 31.10.2019 ja säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi sijoitusrahastolain mukaisesti ensimmäisen kerran 18.4.2018. Lisätietoja rahastosta on saatavissa rahaston Internet-sivuilta:

<https://www.aktia.fi/fi/saasta-ja-sijoita/rahastot/-/rahasto/TTK>

Rahaston hallinnoinnista ja salkunhoidosta on tilikaudella 2020 vastannut Aktia Varainhoito Oy. Palkitsemisen osalta noudatetaan sääntelyn mukaista sisäistä palkitsemisjärjestelmää koskevaa ohjetta eikä palkitsemisella ole olennaista vaikutusta rahaston riskiprofiiliin.

Rahastoa, hallinnointiyhtiötä ja salkunhoitajaa valvova viranomainen on Finanssivalvonta. Rahaston säilytysyhteisönä toimii Danske Bank Oyj. Tilintarkastuksesta vastaa KPMG Oy Ab. Kiinteistöarvioinnit suorittaa Jones Lang LaSalle Finland Oy.

Voitonjako

Rahaston realisoitunut tulos tilikaudelta 2020 on 4.110.058,09 euroa ja siten tuotonjaon vähimmäismäärä 75% on 3.082.543,57 euroa

Tuloslaskelma ja liitetiedot

Tuloslaskelma

	<u>1.1.-31.12.2020</u>	<u>1.1.-31.12.2019</u>
1. Tuotot ja arvonmuutokset		
a) Kiinteistöjen nettotuotot	5 224 606,29	1 721 972,53
b) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
c) Johdannaissopimusten nettotuotot	-10 109,83	-22 081,24
d) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
e) Korkotuotot	150 000,60	289,47
f) Muut tuotot	228,00	7 067,36
2. Kulut		
a) Palkkiokulut	-1 331 606,63	-507 235,39
aa) Hallinnointiyhtiöille	-1 331 606,63	-507 235,39
ab) Säilytysyhteisölle	0,00	0,00
b) Korkokulut	-695 385,69	-252 736,73
c) Muut kulut	-104 321,73	-128 592,90
3. Tilikauden voitto/tappio	3 233 411,01	818 683,10

Tuloslaskelman liitetiedot

	<u>1.1.-31.12.2020</u>	<u>1.1.-31.12.2019</u>
Kiinteistöjen nettotuotot		
Luovutusvoitot	0,00	0,00
Luovutustappiot	0,00	0,00
Vuokratuotot	8 599 437,50	3 520 336,84
Hoitokulut	-2 508 293,96	-1 300 846,15
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-866 537,25	-497 518,16
Yhteensä	5 224 606,29	1 721 972,53
 Rahastolla ei ollut osake-, korko- tai muita sijoituksia tilikaudella.		
 Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut		
Kiinteistöt		
Käyvän arvon nousut	0,00	0,00
Käyvän arvon laskut	-866 537,25	-497 518,16
Muut kuin kiinteistöön liittyvät erät		
Käyvän arvon nousut	0,00	0,00
Käyvän arvon laskut	-10 109,83	-22 081,24
 Säilytysyhteisölle maksetut palkkiot	 0,00	 0,00
Hallinnointiyhtiölle maksetut palkkiot	-1 331 606,63	-448 183,78
Tuottosidonnaiset palkkiot	0,00	-59 051,61
 Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot		
Jaettu	1 337 497,12	16 960,05
Uudelleen sijoitettu	0,00	0,00

Juoksevat kulut osuussarjoittain	Kiinteä palkkio	Kiinteät palkkiot ja arvio juoksevista kuluista yhteensä
A-sarjan osuus	2,00 %	2,55 %
C-sarjan osuus	1,80 %	2,35 %
E-sarjan osuus	1,60 %	2,15 %
G-sarjan osuus	1,40 %	1,95 %
I-sarjan osuus	1,20 %	1,75 %

Vaihtoehtorahastojen hoitajan henkilöstölle maksamat palkat ja palkkiot tilikauden aikana

Kiinteät palkat ja palkkiot	696 202,00
Muuttuvat palkat ja palkkiot	35 013,00
Sosiaalimenot	124 339,00
Yhteensä	855 554,00
Henkilömäärä	15

Tase ja liitetiedot

Tase

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	134 642 996,40	65 150 000,00
2. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
3. Muut saamiset	770 021,47	258 381,84
a) Johdannaissopimusten arvonnousut	0,00	0,00
b) Muut	770 021,47	258 381,84
4. Siirtosaamiset	123 619,85	99 480,29
5. Rahat ja pankkisaamiset	7 442 908,05	24 879 094,22
Vastaavaa yhteensä	142 979 545,77	90 386 956,35
Vastattavaa		
A. Rahaston arvo	89 114 578,26	42 464 579,58
1. Rahaston arvo	89 114 578,26	42 464 579,58
AB. Laskennallinen verovelka	545 698,60	0,00
B. Vieras pääoma	53 319 268,91	47 922 376,77
1. Pitkäaikainen velka	45 951 000,00	25 956 000,00
2. Ostovelat	97 385,60	144 774,29
3. Muut velat	6 253 257,52	20 911 238,66
a) Johdannaissopimusten arvonalennukset	32 191,07	22 081,24
b) Muut	6 221 066,45	20 889 157,42
4. Siirtovelat	1 017 625,79	910 363,82
Vastattavaa yhteensä	142 979 545,77	90 386 956,35

Taseen liitetiedot

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Rahaston arvo tilikauden alussa	42 464 579,58	2 840 134,51
Rahasto-osuuksien merkinnät	45 032 267,99	38 854 308,15
Rahasto-osuuksien lunastukset	-278 183,20	-31 586,13
Tuotonjako	-1 337 497,12	-16 960,05
Tilikauden voitto/tappio	3 233 411,01	818 683,10
<u>Rahaston arvo 31.12</u>	<u>89 114 578,26</u>	<u>42 464 579,58</u>
Kohteiden hankintakustannukset brutto	3 400 623,89	1 571 999,31
Kertyneet poistot hankintakustannuksista, kum.	-700 825,68	-188 419,24
Rahaston arvo arvonlaskennassa 31.12.	91 814 376,47	43 848 159,65

Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista

Tuotto-osuuksien osuus rahaston arvosta	91 814 376,47	43 848 159,65
Tilikauden voitto/tappio	3 233 411,01	818 683,10
Arvopapereiden ja johdannaisten realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-876 647,08	-519 599,40
Realisoitunut tulos	4 110 058,09	1 338 282,50
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75%)	3 082 543,57	1 003 711,88

Rahaston tunnusluvut

Rahaston perustiedot

Rahastotyyppi	Kiinteistörahasto
Rahasto aloittanut toimintansa	28.9.2018
Rahastonhoitaja	Aktia Varainhoito Oy

Osuussarjat ja tuotto sarjoittain	Alkupvm.	2020	Alusta lähtien
Rahaston tuotto, osuussarja A	31.12.2018	3,35 %	11,58 %
Rahaston tuotto, osuussarja C	31.12.2018	3,56 %	12,03 %
Rahaston tuotto, osuussarja E	31.1.2019	3,77 %	12,24 %
Rahaston tuotto, osuussarja G	31.1.2019	3,99 %	12,68 %
Rahaston tuotto, osuussarja I	1.10.2018	4,29 %	18,18 %

Rahaston tunnusluvut	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Rahaston NAV, €	89 114 578,26	42 464 579,58	2 840 134,51
Hankintakustannukset netto (5v tasapoisto)	2 699 798,21	1 383 580,07	127 178,97
Arvonlaskennan NAV, €	91 814 376,47	43 848 159,65	2 967 313,48
Rahaston GAV, €	142 979 545,77	90 386 956,35	7 446 967,22
Osuudenomistajia	1 683	794	2

Rahaston varat

Sijoitukset

Kiinteistöomaisuus, markkina-arvo ja muutos	31.12.2020	31.12.2019	Muutos 20	Osuus rahaston arvosta, %
Toimisto *	82 442 996,00	45 050 000,00	37 392 996,00	89,8 %
Liiketila	5 400 000,00	5 200 000,00	200 000,00	5,9 %
Logistiikka, varasto ja tuotanto	46 800 000,00	14 900 000,00	31 900 000,00	51,0 %
Yhteensä	134 642 996,00	65 150 000,00	69 492 996,00	146,7 %

* Koy Jyväskylän Kankaan Arkki oli
31.12.2020 rakenteilla

Vieras pääoma - pankkilainat	Lukumäärä (kpl)	Markkina-arvo, €	Osuus rahaston arvosta, %
Pankkilaina	1	-44 936 000	-48,9 %
Pankkilaina	1	-1 015 000	-1,1 %
Yhteensä		-45 951 000,00	-50,0 %

Korkojohdannaiset	Nimellisarvo	Kurssi, €	Markkina-arvo, €	Osuus rahaston arvosta, %
Koronvaihtosopimus	18 169 200	-24 606,89	-24 606,89	-0,0 %
Koronvaihtosopimus	5 600 000	-7 584,18	-7 584,18	-0,0 %
Yhteensä	23 769 200	-32 191,07	-32 191,07	-0,0 %

Muut erät	Lukumäärä (kpl)	Kurssi, €	Markkina-arvo, €	Osuus rahaston arvosta, %
Kassa, muut varat ja velat, netto	1	3 154 571,14	3 154 571,14	3,4 %
Yhteensä	1	3 154 571,14	3 154 571,14	3,4 %

Liikkeeseen lasketut rahasto- osuudet Osuusarja	Lukumäärä (kpl)	Osuuden arvo arvonnaskennassa, €	Osuus rahaston arvosta, %

Erikoissijoitusrahasto Aktia Toimitilakiinteistöt

Rahaston tuotto, osuussarja A	27 191 575,9470	1,1158	33,0 %
Rahaston tuotto, osuussarja C	19 421 062,8607	1,1203	23,7 %
Rahaston tuotto, osuussarja E	12 600 992,9741	1,1224	15,4 %
Rahaston tuotto, osuussarja G	6 153 259,2712	1,1268	7,6 %
Rahaston tuotto, osuussarja I	15 773 372,4988	1,1818	20,3 %

Vakuudet ja vastuusitoumukset, €

31.12.2020

Vakuudelliset rahoituslaitoslainat	-45 951 000,00
Pantatun kiinteistöomaisuuden markkina-arvo	123 042 996,00
Pantatut pankkitilit ja vuokrasaamiset	1 406 323,30
Annetut kiinnitykset liittyen pantattuun kiinteistöomaisuuteen	123 255 855,00

Kiinteistöomaisuuden tunnusluvut

Kohteen nimi	Kaupunki	Käyttötarkoitus	Omistettu huoneistoala	Om.osuus, %
Koy Järvenpään Riffikatu 1	Järvenpää	Liiketila	3 135	100 %
Koy Liedon Avantintie 29	Lieto	Logistiikka	6 195	100 %
Koy Tampereen Niittyhaankatu 21	Tampere	Logistiikka	4 979	100 %
Logomon toimistot Oy	Turku	Toimisto	7 997	100 %
Koy Esterinportti 2	Helsinki	Toimisto	9 260	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16	Kerava	Teollisuus	9 358	100 %
Koy Realmachinery	Lempäälä	Logistiikka	3 955	100 %
Koy Real Takakulma	Lempäälä	Logistiikka	3 265	100 %
Koy Jyväskylän Kankaan Arkki	Jyväskylä	Toimisto	6 019	100 %
Koy Gigahermia	Tampere	Toimisto	6 192	100 %
Koy Silkin Konttori	Vantaa	Toimisto	4 810	100 %
Yhteensä			65 164	

Kiinteistötyyppi	Vuokrattava ala	Käyttöaste EUR	Osuus rahaston arvosta	Nettotuotto - %	Vuokralaisten lkm
Toimisto	34 277	90,6 %	89,8 %	5,8 %	103
Liiketila	3 135	100,0 %	5,9 %	6,4 %	2
Logistiikka, varasto ja tuotanto	27 752	100,0 %	51,0 %	7,0 %	6
Yhteensä	31 440	97,4 %	148,6 %	6,2 %	111

Erikoissijoitusrahasto Aktia Toimitilakiinteistöt

Rahaston tilikauden aikana toteuttamat kiinteistövarallisuuden ostot ja myynnit

Hankitun kiinteistöomaisuuden arvo	69 492 996,40
Mydyn kiinteistöomaisuuden arvo	0,00
Kiinteistövarallisuuden nettomuutos	69 492 996,40

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu Valtiovarainministeriön asetuksen 23/2014 (Valtiovarainministeriön asetus rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta) mukaisesti noudattaen rahaston sääntöjen arvonlaskelmista koskevia määräyksiä. Rahaston sijoituskohteiden hankintakulut on arvonlaskennassa jaksotettu viidelle vuodelle. Näin pyritään saavuttamaan sijoittajien yhdenvertainen kohtelu rahastoon mukaantuloajasta riippumatta. Tästä johtuen Rahaston arvonlaskennan oman pääoman arvo ylittää rahaston kirjanpidollisen oman pääoman arvon poistamattomien hankintamenokulujen verran ja rahaston oman pääoman tuotto arvonlaskennassa on näin suurempi kuin kirjanpitolainsäädännön mukainen oman pääoman tuotto.

Asetuksen mukaiset tarkemmat toimintakertomustiedot on ilmoitettu osana taseen liitetietoja.

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

Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla on arvostettu markkina-arvoonsa tilikauden viimeiselle suomalaiselle pankkipäivälle suoritetun rahaston arvonlaskennan mukaisesti. Rahaston muut saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöshetken arvoon. Johdannaiset on arvostettu käypään arvoon.

Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä

Helsingissä / 2021

Carola Nilsson
Puheenjohtaja

Max
Sundström

Olav Uppgård

Nils Lundberg
Toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään toimitettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä / 2021

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Marcus Tötterman,
KHT

Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista

Tilinpäätös		sähköinen
Pää- ja päiväkirja		sähköinen
Muistiotositteet	70/TAS/71	sähköinen
Ostolaskut	IP	sähköinen
Ostolaskujen maksu	31	sähköinen
Pankkitositteet	OC/10	sähköinen
Vuokrareskontra	20	sähköinen
Myyntilaskut	40	sähköinen
Palkat	35	sähköinen