

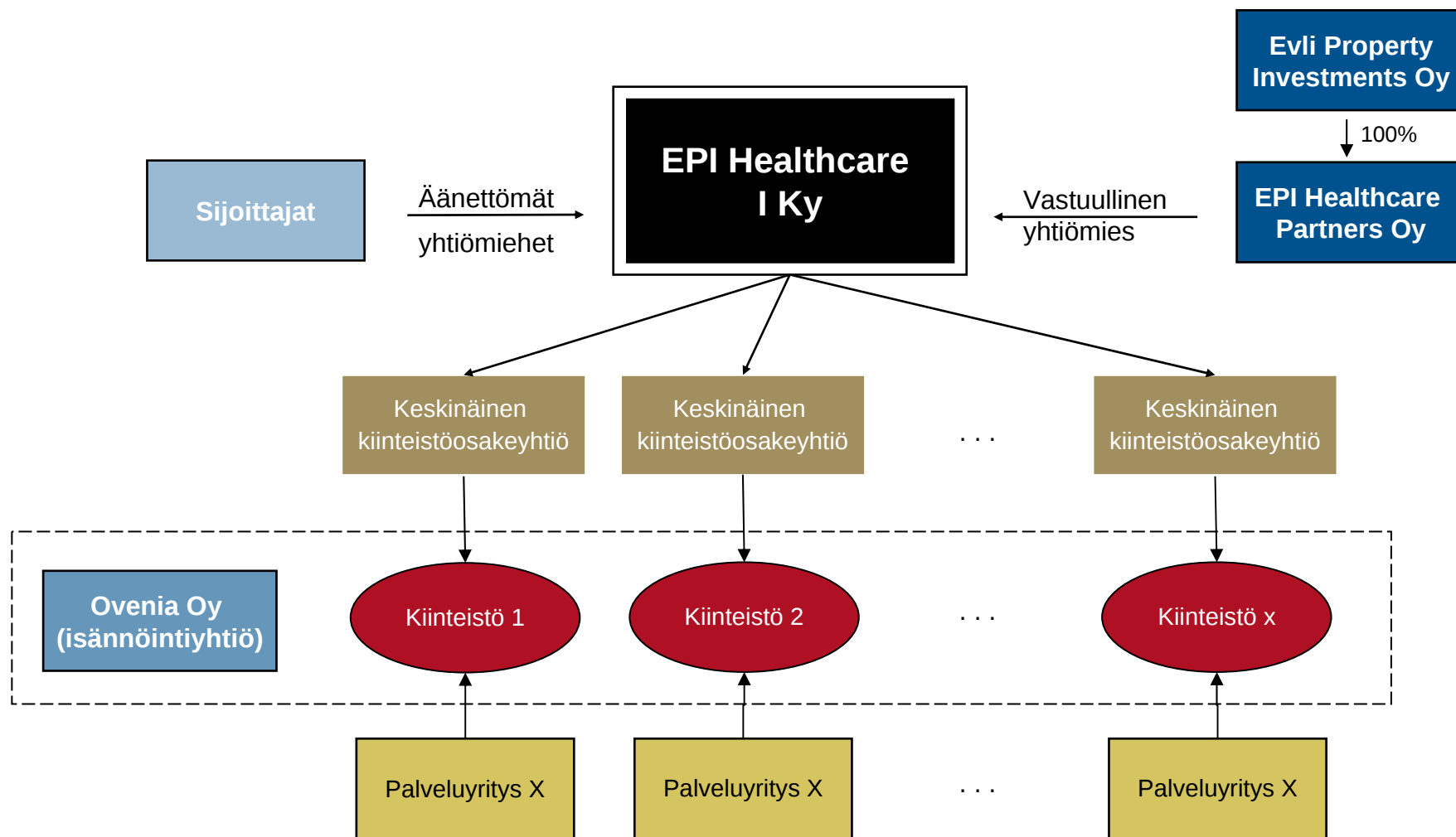
EPI Healthcare I

Rahaston pääkohdat vuokralaisen näkökulmasta

Rahaston perustamisen taustaa

- Palveluntarjonta hoiva-alalla ei tällä hetkellä vastaa palveluiden kysyntää
- Väestön ikääntyminen tulee edelleen lisäämään palvelukysyntää hoiva-alalla Suomessa
 - Vuoden 2008 alussa 65 vuotta täyttäneiden osuus koko väestöstä 16,5 prosenttia (875.000 henkeä)
 - Tilastokeskuksen arvion mukaan osuus tulee nousemaan
 - 18%:iin vuoteen 2010 mennessä (n. 960,000 henkeä)
 - 23%:iin vuoteen 2020 mennessä (n. 1,28,000 henkeä)
 - 26%:iin vuoteen 2030 mennessä (n. 1,480,000 henkeä)
 - 27%:iin vuoteen 2040 mennessä (n. 1,550,000 henkeä)
- Vanhusten lisäksi samoja hoitokotipalveluja käyttävät myös alle 65-vuotiaat dementoivia sairauksia sairastavat henkilöt
- Hoiva-alan yksityiset palveluntuottajat ovat tyypillisesti pienyrittäjiä, jotka joutuvat rahoittamaan itse toimitilansa, mikä toimii hoiva-alan yritysten kasvun esteenä
- Evli Property Investments on perustanut kiinteistörahaston, joka vastaa hoiva-alan yrittäjien toimitilakysyntään ostamalla ja kehittämällä hoiva-alan kiinteistöjä, jolloin alan yritykset saavat mahdollisuuden keskittyä ydinliiketoimintaansa eli palveluntuottamiseen
- Rahasto voi sijoittaa myös muihin hoiva- ja kuntoutuskohteisiin (mielenterveys, lapset ja nuoret, kehitysvamma)

- Rahasto sijoittaa Suomessa sijaitseviin laadukkaisiin hoiva-alan kiinteistöihin
- Kommandiittiyhtiömuotoisen rahaston vastuunalaisena yhtiömiehenä ja hallinnointiyhtiönä toimii Evli Property Investments Oy:n perustama tytäryhtiö
- Rahaston ensimmäinen closing oli 20.6.2007 ja kolmas ja viimeinen closing oli 31.10.2007, jolloin rahasto tuli täyteen sijoitetuksi
 - Rahaston oma pääoma on 60 MEUR
 - Rahaston salkun tavoitekoko ulkopuolinen velka huomioiden ensimmäisessä vaiheessa 150-200 miljoonaa euroa
 - Velkavipu 50-70 % koko salkusta
- Rahaston sijoittajina ovat
 - Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera
 - Kuntien eläkevakuutus
 - Yleisradion eläkesäätiö
 - Merimieseläkekassa
 - Kirkon Keskusrahasto
 - Evli pankki
- Rahaston toimikausi 10 vuotta



Avainkohdat vuokralaisen näkökulmasta

- Mahdollisuus vapauttaa pääomia kiinteistöistä
 - Erilainen riskiprofiili (palveluntarjoaja vs. kiinteistösijoittaja)
 - Vapautuneilla varoilla voi kasvattaa palvelutoimintaa (suuruuden edut)
 - Monistettavuus – rahasto voi toimia kaikkialla Suomessa ja eri tyyppisissä kuntoutus- ja hoivakohteissa
- Pitkäaikainen ja vastuullinen vuokranantaja
 - Pitkät vuokrasopimukset
 - Rahaston maksimielinikä on 10v, jota voidaan sijoittajien päätöksellä myös jatkaa (esim. uusi rahasto)
 - Kohteet myydään ensisijaisesti yhtenä portfoliona, eli vuokralaisen asema säilyy myös tämän jälkeen, koska uusi ostajakin arvostaa tasaista vuokratuottoa
 - Evli Property Investments edustaa myös sijoittajiaan
 - 100% luottamuksellisuus
- Ammattimainen vuokranantaja
 - Yhdenmukaiset ja selkeät vastuunjaot
 - Mahdollisuus hyötyä isännöintiyhtiön (Ovenia Oy) verkostosta kiinteistönhuollon ja –ylläpidon osalta
- ”Diilihakuisuus”
 - Tehokas prosessi
 - Neuvonantajaverkosto valmiina
 - Erityyppiset transaktiot ovat mahdollisia (uudiskohteet, remontoitavat kohteet, sale&leaseback, ostot sijoittajilta, yritysjärjestelyt)
 - Erilaiset juridiset transaktiot ovat mahdollisia (kiinteistö, kiinteistöosaakeyhtiö, asunto-osaakeyhtiö)



Jussi Tanninen

Investment Manager, EPI Healthcare I

Puh. 09 4766 9493 / 040 563 1937

Fax 09 4766 9799

e-mail: jussi.tanninen@evli.com

Osoite: Evli Property Investments Oy,
Aleksanterinkatu 19 A, 00100 Helsinki