



Erikoissijoitusrahasto **Fennica Tontit** 3/2020

Suomen ensimmäinen toimitilatontteihin fokusoiva erikoissijoitusrahasto

- Helppo keino sijoittaa suoran kiinteistöomistuksen kassavirtaan
- Suorat toimitila- ja asuintonttisijoitukset ovat suuren yksikkökokonsa ja arvonsa vuoksi yleensä saatavilla vain instituutiosijoittajille tai osuuksina pääomasijoitusrahastojen kautta, mikä tavanomaisesti vaatii suuren sijoituspääoman

Tonttisijoituksilla hyvä ja vakaa vuokratuotto

- Tonttisijoitukset tarjoavat pitkäaikaista, ennakoitavaa ja vakaata vuokratuottoa
- Osuudenomistajalle vakaata vuotuista kassavirtaa
- Rahaston pitkän aikavälin tuottotavoite sijoittajille kulujen jälkeen on 5 – 6 %*

Pitkällä kokemuksella – Fennialla 136 vuotta asiantuntemusta

- Fennia Varainhoito Oy vastaa rahaston hallinnoinnista, salkunhoidosta ja myynnistä
- Fennia teki ensimmäisen kiinteistökaupan jo 1890 –luvulla
- Rahaston toimintaa valvoo Finanssivalvonta

*) Ilman mahdollisia kiinteistöjen myyntivoittoja, rahastotason tuotto, pitkän aikavälin tavoite (vähintään 5 vuotta).
Tuottotavoite ei ole tae tulevasta tuotto- tai arvonekehityksestä

Miksi sijoittaa?



Rahaston perustiedot

Nimi:	Erikoissijoitusrahasto Fennica Tontit
Muoto:	Avoin erikoissijoitusrahasto
Kohdema:	Suomi
Sijoituskohteet:	Toimitila- ja/tai asuinrakentamiseen (ml. majoitus- ja vapaa-aika) soveltuvat rakennetut tai rakennettavat kiinteistöt (tontit ja muut maa-alueet) ja tontteihin liittyvät tai niistä erilliset asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeet. Likviditeetin hallitsemiseksi rahasto voi sijoittaa myös sääntöjen sallimiin likvideihin sijoituksiin.
Vieraspääoma:	max. 50 %
Minimisijoitus:	2 000 EUR
Osuussarjat:	A-sarja alkaen 2 000 EUR, B-sarja alkaen 500 000 EUR, C-sarja alkaen 5 000 000 EUR
Merkinnät:	Kvartaaleittain 3 kk:n välein, neljä kertaa vuodessa
Lunastus:	1 – 2 kertaa vuodessa (A-sarjassa kaksi kertaa vuodessa, B- ja C-sarjassa kerran vuodessa)
Tuottotavoite:	5 - 6 %:n vuotuinen rahastotason tuotto, pitkällä aikavälillä
Voitonjako:	Kerran vuodessa. Vuosittain jaetaan 75 – 100 % realisoituneesta tuotosta
Sijoitushorisontti:	Suosittelava sijoitusaika vähintään 5 -10 vuotta
Kulujaksotus:	Kaupankäynti- ja rahoituskulujen jaksotus max. 5 vuotta
Riskiluokka:	Riskiluokka 2
Hajautus:	Strategian mukainen allokaatiojako esitelty jäljempänä. Yksittäisen sijoituksen koko on rajoitettu 20 %:iin GAV:sta. Samoin yksittäisen vuokralaisen osuus 20 %:iin kokonaisvuokrista.
Hallinnointipalkkio:	0,5 – 0,9 % NAV:sta, osuussarjasta riippuen
Merkintäpalkkio:	0,5 – 1,0 % NAV:sta, osuussarjasta riippuen
Lunastuspalkkio:	Portaittain laskeva, vuodesta 10 eteenpäin 1 %, maksetaan rahastolle
Tuottosid.palkkio:	20 %, yli 6 % tuotosta (HWM periaatteella)

Rahaston sijoitusstrategia

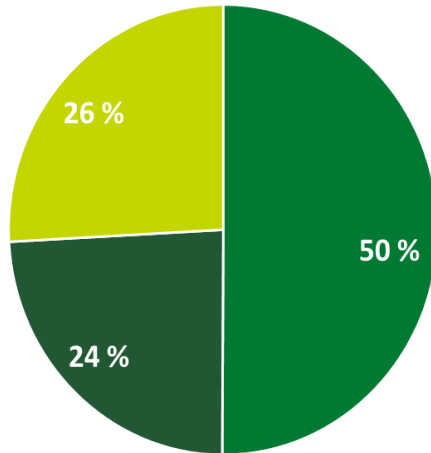
		Osuus salkusta
Kohteiden sijainti	Pääkaupunkiseutu ja ympäryskunnat	50 - 100 %
	Isot kaupungit (yli 100 000 asukasta)	0 - 50 %
	Pienet kaupungit (alle 100 000 asukasta)	0 - 30 %
Sijoitusten jakauma	Sijoitustontit ja maa-alueet	80 - 100 %
	Asunnot ja huoneistot	0 - 20 %
Sijoitustonttien ja maa-alueiden jakautuminen	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	0 - 100 %
	Rakennetut toimitilatontit (korkean riskin kohteet)	0 - 20 %
	Rakentamattomat toimitilatontit	0 - 30 %
	Rakentamattomat asuintontit	0 - 30 %
	Rakennetut asuintontit	0 - 30 %

- Kiinteistösijoitukset hajautetaan sijainnin, käyttötarkoituksen ja vuokralaisten perusteella
 - Sijaintiallokaatiosta voidaan väliaikaisesti poiketa salkun rakennus-, muokkaus- ja purkutilanteissa
- Yksittäisen kohteen hankintaan vaikuttaa sen likvidisyys sekä osuus sijoitusomaisuudesta
 - Yksittäisen kiinteistösijoituskohteen kokoa ei ole määritelty, mutta yksikään kohde ei saa strategian mukaan ylittää 20 % rahaston arvosta
- Kiinteistörahastolain mukaan max. 20 % maa-alueista voi olla kehityshankkeita
- Strategian mukaan rahastossa on oltava noin 3 % likvidejä varoja kokonaisvarallisuudesta (GAV)

Rahaston kiinteistösalkku

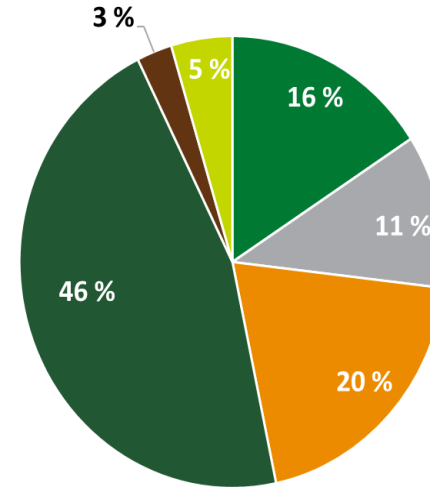
3/2020

Maantieteellinen jakauma



- Pääkaupunkiseutu
- Kaupunki >100t asukasta
- Kaupunki < 100t asukasta

Sijoitusten jakauma



- Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit
- Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit
- Rakentamattomat toimitilatontit
- Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)
- Rakennetut toimitilatontit (korkean riskin kohteet)
- Asunnot ja huoneistot

- Rahaston omistuksessa on tontteja 21 kpl ja asuinhuoneistoja 10 kpl (3/2020)
- Maanvuokrasopimusten maturiteetti on pitkä, keskimäärin 79,1 vuotta (3/2020)
- Kaikki rahaston omistamat tontit ja maa-alueet on vuokrattu

Rahaston kiinteistösalkku

3/2020

Tontit	Kaupunki	Tonttityyppi		Hankittu rahastoon
Hämeenkatu 4	Tampere	Toimitilatontti	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	9 / 2017
Vyökatu 1	Helsinki	Toimitilatontti	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	9 / 2017
Härkävehmaankatu 4	Hyvinkää	Toimitilatontti	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	11 / 2017
Pisterinniementie 2	Sotkamo	Asuin- tai vapaa-ajantontti	Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit	12 / 2017
Valtakatu 35	Rovaniemi	Asuin- tai vapaa-ajantontti	Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	12 / 2017
Katinkullantie 19	Sotkamo	Asuin- tai vapaa-ajantontti	Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit	2 / 2018
Katinkullantie 19	Sotkamo	Asuin- tai vapaa-ajantontti	Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	2 / 2018
Punakiventie 19	Helsinki	Asuin- tai vapaa-ajantontti	Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	5 / 2018
Sturenkatu 27	Helsinki	Toimitilatontti	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	5 / 2018
Riistatie 1	Rovaniemi	Asuin- tai vapaa-ajantontti	Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	5 / 2018
Uutistie 1 ja Uutistie 3d	Vantaa	Toimitilatontti	Rakentamattomat toimitilatontit	6 / 2018
Uutistie 3a	Vantaa	Toimitilatontti	Rakentamattomat toimitilatontit	6 / 2018
Paanakedonkatu 16-18	Pori	Toimitilatontti	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	6 / 2018
Isonpellontie 7-9	Helsinki	Toimitilatontti	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	7 / 2018
Paperitehtaankatu 9	Jyväskylä	Toimitilatontti	Rakentamattomat toimitilatontit	9 / 2018
Snellmaninkatu 12	Lappeenranta	Toimitilatontti	Rakennetut toimitilatontit (korkean riskin kohteet)	2 / 2019
Rautatienkatu 1 C	Oulu	Asuin- tai vapaa-ajantontti	Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	4 / 2019
Rautatienkatu 1 B	Oulu	Asuin- tai vapaa-ajantontti	Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	6 / 2019
Katriinantie 3	Vantaa	Toimitilatontti	Rakentamattomat toimitilatontit	6 / 2019
Kaivokselantie 9	Vantaa	Toimitilatontti	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	3 / 2020

Asuinhuoneistot

Huoneistojen lukumäärä

10

Sijaintikaupungit

Helsinki (6kpl), Joensuu (2kpl), Turku (1kpl), Lahti (1kpl)

- Rahaston kiinteistösalkku on KHK-arvoltaan n. 67,5 m€ (3/2020)
- Kiinteistösalkun vuokratuottotaso n. 4,9 % p.a. (3/2020)

Sijoita suursijoittajien matkassa

- Rahaston perustajasijoittaja on Fennia, jonka luovutuksin rahaston avaava salkku on perustettu
- Rahasto on saanut laajaa kiinnostusta myös muiden institutionaalisten sijoittajien keskuudessa; mukana mm. Yleisradion eläkesäätiö, Apteekkien eläkekassa, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo ja Valion eläkekassa
- Rahaston merkittävät sijoituspäätökset (yli 5 miljoonaa euroa) tehdään rahaston johtoryhmässä ja apporti- ja lähipiirikaupat käsitellään aina Fennia Varainhoito Oy:n hallituksessa
- Rahaston kulurakenne on tehokas johtuen Fennia Varainhoidon suuresta hallinnoitavan kiinteistövarallisuuden määrästä
- Päätöksenteko perustuu ammattimaiseen osaamiseen, samoin kiinteistövarallisuuden hallinnointi



Esimerkki rahaston tuoton määräytymisestä

Sijoitus	Tonttivuokrien tuottotaso yleisesti (% p.a.)	Laskennassa huomioitu arvio tuotosta keskimäärin (% p.a.)
Asuntotontit	4,0 – 8,0	4,5
Yritystontit	4,0 – 7,0	5,0
Asunnot	3,0 – 5,0	4,0
Rahaston kustannukset*		
Hallinnointipalkkio (sarjakohtainen, NAV:sta)		0,5 - 0,9
Muut rahaston kulut (kaikille sarjoille, GAV:sta)		0,3 - 0,8

Tuottotavoite
5-6 %



* Katso kulujen jako s. 17

Esimerkki velan vaikutuksesta, rahoituksen hinta 2 %

Rahaston sijoitusten Tuotto	Velkavivun vaikutus rahaston tuotolle				
	LTV 10%	LTV 20%	LTV 30%	LTV 40%	LTV 50%
3 %	3,1 %	3,3 %	3,4 %	3,7 %	4,0 %
4 %	4,2 %	4,5 %	4,9 %	5,3 %	6,0 %
5 %	5,3 %	5,8 %	6,3 %	7,0 %	8,0 %
6 %	6,4 %	7,0 %	7,7 %	8,7 %	10,0 %

Esimerkki velan vaikutuksesta, rahoituksen hinta 3 %

Rahaston sijoitusten Tuotto	Velkavivun vaikutus rahaston tuotolle				
	LTV 10%	LTV 20%	LTV 30%	LTV 40%	LTV 50%
3 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
4 %	4,1 %	4,3 %	4,4 %	4,7 %	5,0 %
5 %	5,2 %	5,5 %	5,9 %	6,3 %	7,0 %
6 %	6,3 %	6,8 %	7,3 %	8,0 %	9,0 %

LTV = Loan to Value, vieraan pääoman määrä

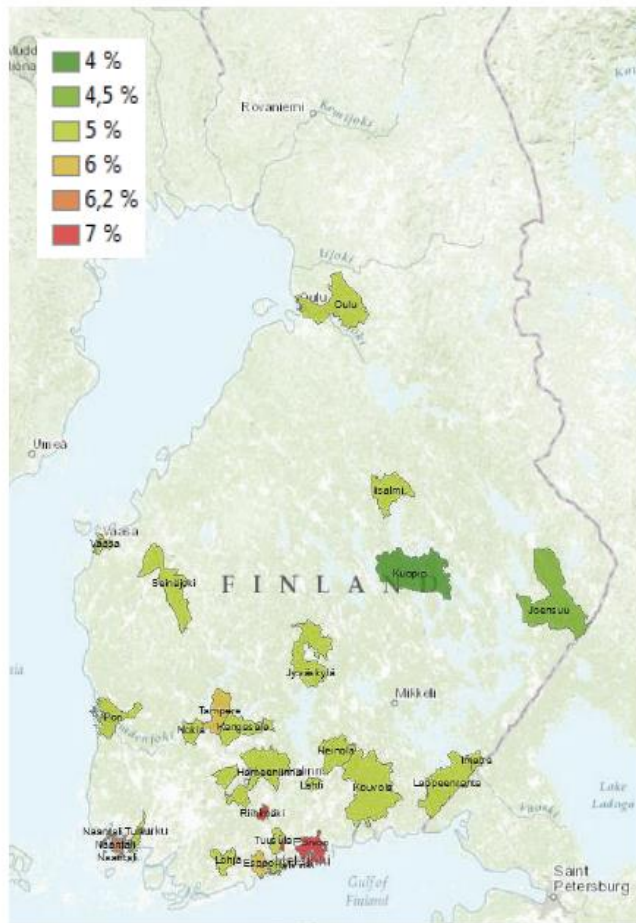
Turvallinen vuokrasopimus

- Vuokralaisena kiinteistöyhtiö (tai rakennuksen omistaja, jos suoraan omistettu kiinteistö)
- Solmittavat vuokrasopimukset pääsääntöisesti pitkiä, **tavoitteena 50 – 100 vuotta**
- Vuokravakuus markkinaehtoinen **n. 1,5 – 3 vuoden vuokraa vastaava vakuus**. Antaa turvaa mahdollisissa maksuhäiriötilanteissa
- Hankittavan maa-alueen **rakennuksen arvon tulee lähtökohtaisesti olla merkittävä**, noin kolminkertainen maa-alueeseen nähden
- Tontti ostetaan markkinahintaan. Vuokra n. 4,0 – 6,0 %
- Sopimuksen vuokra indeksisidonnainen
- Kuluriski sopimuksissa lähtökohtaisesti vuokralaisella (mm. kiinteistövero ja -vakuutus yleensä vuokralaisen vastuulla)
- Sopimukset sisältävät takaisinosto-oikeuden. Takaisinostohinta tyypillisesti sidottu arvonnousuun.

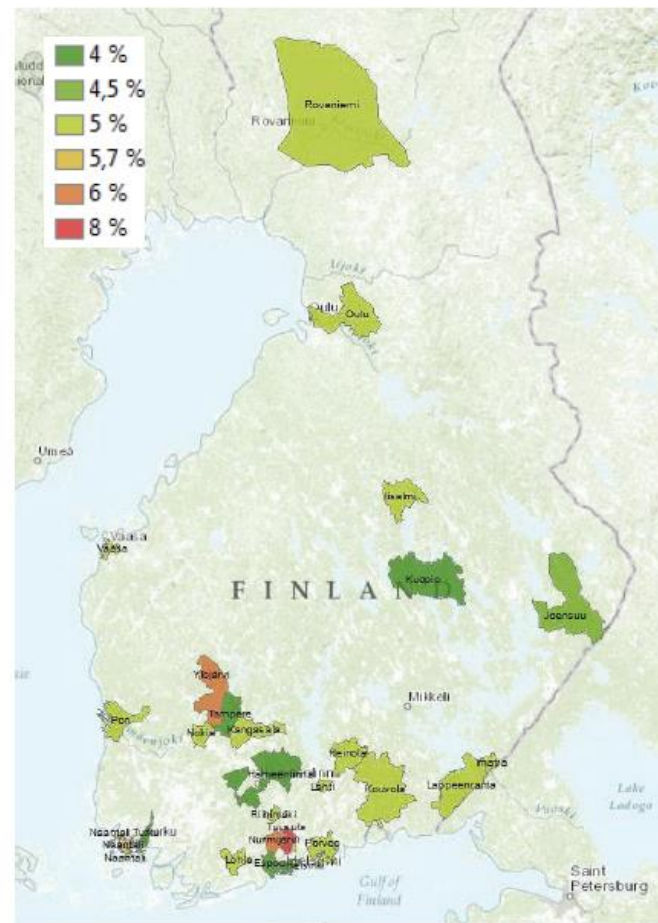


Yritys- ja asuintonttien vuokratasot

Yritystonttien vuokratasot (%)



Asuintonttien vuokratasot (%)



Lähde: Newsec 2015

Mahdollisia riskitekijöitä ja niihin varautuminen

Riski vuokran maksusta

- Sijoitusten suojaamiseksi ostetaan tontteja, joissa päällä olevan rakennuksen arvo vähintään kolminkertainen tontin arvoon nähden
- Jos vuokraa ei makseta, rakennus jää tontin omistajalle
- Lyhytaikainen riski vuokrien saamisesta maksukyvyttömyystilanteessa. Sitä vastaan on sopimuksessa määritelty vuokravakuus

Riski korkojen noususta

- Korkojen reilu nousu pienentää nettotuottoa, joskin sopimusten inflaatiosuoja ja lainasopimusten korkosuojaus hidastavat nousun vaikutusta
- Rahasto voi myös aina arvioida käyttämänsä velka-asteen tasoa ja tehdä siihen tarvittaessa korjauksia
- Yleensä korot nousevat toteutuneen inflaation tai inflaatio-odotusten johdosta. Vuokran indeksiehto tuo suojaa tältä osin

Riski tontin arvon muutoksesta

- Erilaisia riskin toteutumisen aiheuttajia: kaavoitus, saastuminen, luonnonmullistus, tuottovaateen nousu, poliittinen tai geopoliittinen riski
- Huolellisella etukäteisanalyysillä sekä Due Diligencellä pyritään minimoimaan riskit

Rahaston salkunhoitotiimi



Elina Puhakainen,

(DI) vastaa rahastonhoitajana Fennica Tontit –erikoissijoitusrahastosta sekä Fennia Varainhoidon kiinteistöasiakkuuksien lainaneuvotteluista ja vieraan pääoman järjestelyistä. Hänellä on yli 15 vuoden kokemus kiinteistöliiketoiminnasta sen eri osa-alueilta. Puhakainen on aikaisemmin toiminut rahastonhoitajana Fennica Toimitilat I -rahastossa ja analyytikkona eri kiinteistörahastoissa, vastannut varainhoitajana kansainvälisistä kiinteistösijoitusasiakkuuksista sekä osallistunut johtoryhmätyöskentelyyn mm. kiinteistörahastoissa.



Niklas Sopenen,

(KTM) toimii Fennia Varainhoidon business controllerina vastaten Fennica -erikoissijoitusrahastojen taloushallinnosta ja raportoinnista. Hänellä on lähes 8 v. kokemus tilintarkastustehtävistä ja kiinteistöjen taloushallinnosta. Sopenen on aikaisemmin toiminut tilintarkastuksen ja talouskonsultoinnin asiantuntijana.



Ville Yrjölä,

(KTM) toimii Fennia Varainhoidon kiinteistörahastoliiketoiminnan johtajana. Hänellä on 10 v. kokemus kiinteistörahastoista ja 20 v. kokemus taloushallinnon eri tehtävistä. Aikaisemmin Yrjölä on toiminut mm. rahastonhoitajana, tilintarkastajana, controllerina ja rahastoyhtiön toimitusjohtajana.

Rahaston salkunhoitotiimi



Heidi Ketolainen,

(OTK, VTK, VT) toimii Fennia Varainhoidon hallinto- ja lakiasioiden johtajana, vastaten myös Fennica -erikoissijoitusrahastojen juridiikasta. Hänellä on runsaan 15 vuoden kokemus kiinteistöliiketoiminnan juridiikasta. Aikaisemmin Ketolainen on toiminut mm. asianajotehtävissä, rakennusyhtiön perustajaurakoinnista vastaavana lakimiehenä sekä ollut perustamassa ja hoitamassa asuntotonttirahastoja.



Timo Valkama,

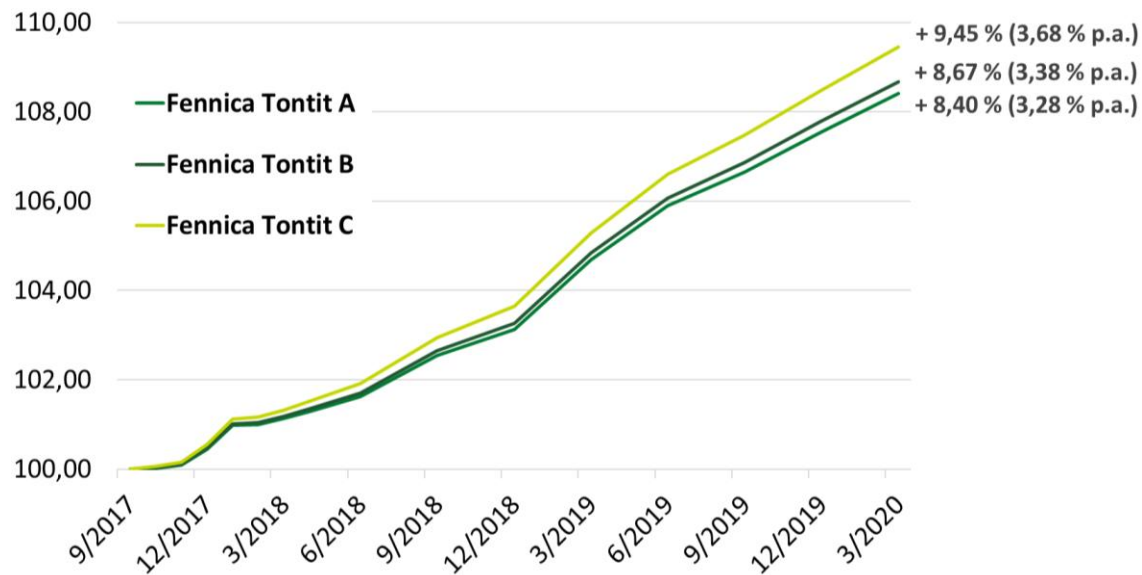
(OTM, VT) Head of Transactions Timo Valkama vastaa Fennia Varainhoidon hallinnoiman kiinteistöomaisuuden, mukaan lukien Fennica-erikoissijoitusrahastojen, transaktioprosesseista. Valkamalla on laaja yli 8 vuoden kokemus kiinteistöalalta sekä kiinteistösijoittamisen juridiikasta. Aikaisemmin hän on toiminut mm. pörssinoteeratun rakennusyhtiön kiinteistötransakzioista ja hankekehitysprojekteista vastaavana lakimiehenä sekä asiantuntijatehtävissä lakitoimistossa.



Timo Vasa, Fennia Kiinteistöt Oy,

(RI. RAP) toimii Fennica -erikoissijoitusrahastojen rakennuttajapäällikkönä ja vastaa rahastoon kuuluvien kiinteistöjen ylläpidosta. Hänellä on yli 20 v. kokemus vastaavista tehtävistä eri yritysissä.

Rahasto-osuuksien tuottokehitys



Tuotto	A	B	C
3 kk	0,8 %	0,8 %	0,9 %
6 kk	1,7 %	1,7 %	1,9 %
12 kk	3,7 %	3,8 %	4,1 %
2020 YTD	0,8 %	0,8 %	0,9 %
2019	4,3 %	4,4 %	4,7 %
2018	2,7 %	2,8 %	3,1 %
Tuotto alusta	8,4 %	8,7 %	9,5 %
Tuotto alusta (p.a.)	3,3 %	3,4 %	3,7 %
Volatiliteetti (p.a.)	0,9 %	0,9 %	0,9 %

Rahaston maksamat tuotto-osuudet:

Vuodelta 2019	3,0 %	100 % / 2,1 M€
Vuodelta 2017-2018	2,8 %	100 % / 1,5 M€

Rahaston arvonnaskenta suoritetaan vuosineljänneksittäin ja seuraavat arvonnaskenta-ajankohdat ovat 30.6.2020 ja 30.9.2020. Osuussarjojen tuottoerot selittyvät nettoarvosta (NAV) laskettavien hallinnointipalkkioiden eroilla. Tuottotaulukossa ja arvonnkehitysgraafissa huomioidaan rahaston maksamat tuotto-osuudet ilman mahdollisia ennakonpidätyksiä/veroja. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevaisuudesta. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea tulevaisuudessa.



Liitteet

Rahaston palkkiorakenne

Sarja	Sijoitus (EUR)	Merkintä- palkkio NAV:sta	Hallinnointi- palkkio NAV:sta	Lunastuspalkkiot (lunastushetki)					Tuottosidonnainen palkkio
				1. Vuosi	2. Vuosi	3. Vuosi	4 - 9. Vuosi	10 – X. Vuosi	
A	Alk. 2 000	1,00 %	0,90 %	5 %	4 %	3 %	2 %	1 %	20 % yli 6 %:n tuotosta
B	Alk. 500 000	0,80 %	0,80 %	5 %	4 %	3 %	2 %	1 %	20 % yli 6 %:n tuotosta
C	Alk. 5 000 000	0,50 %	0,50 %	5 %	4 %	3 %	2 %	1 %	20 % yli 6 %:n tuotosta

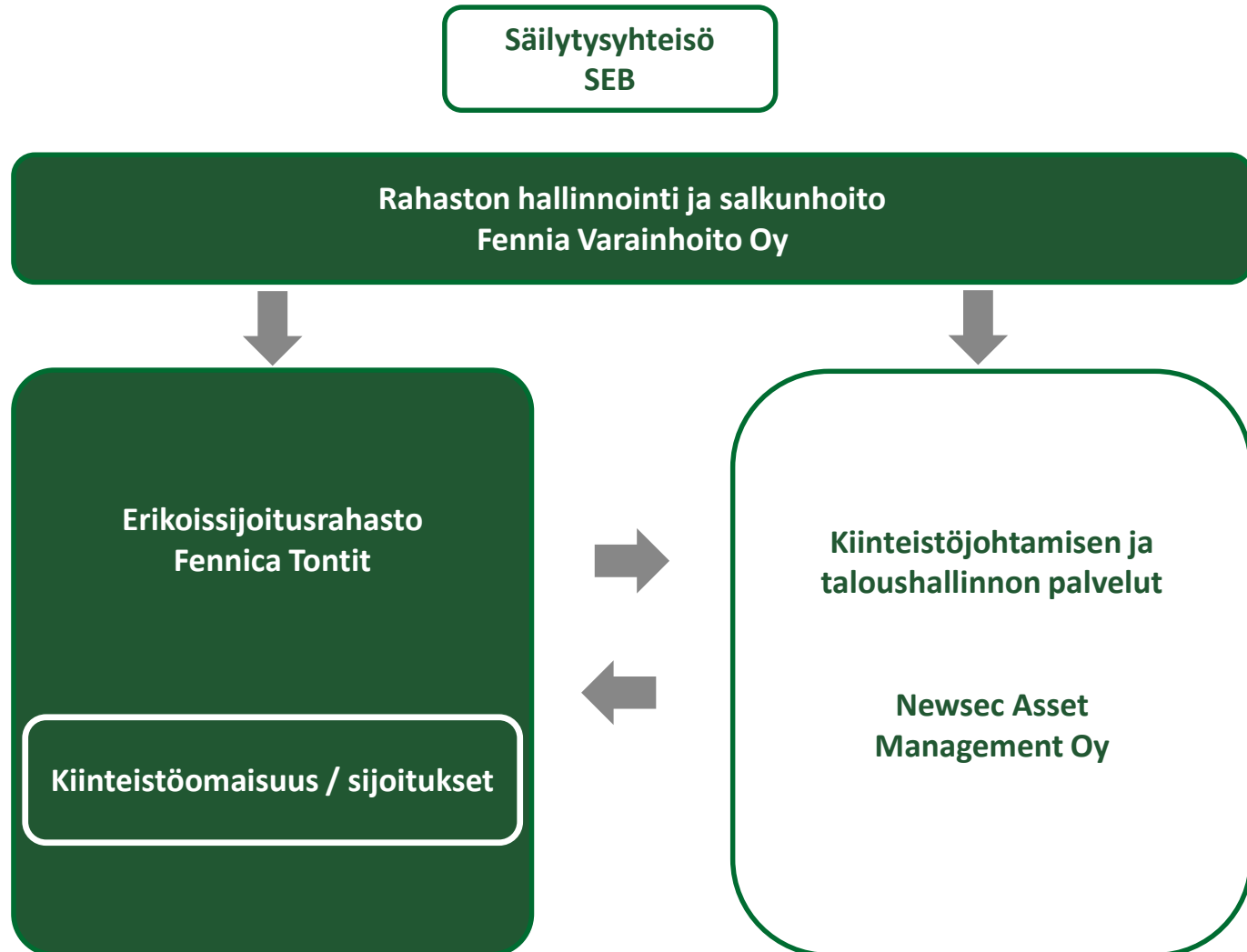
Tuottosidonnaisesta palkkiosta*

- Tuottosidonnainen palkkio peritään rahaston kalenterivuoden tuoton perusteella
- Tuottosidonnainen palkkio on 20 % rahaston siitä kokonaistuoton osasta joka ylittää 6,0 % (lasketaan NAV-arvosta)
 - Hyvin poikkeuksellisten arvonvaihtelujen ympäristössä sijoittajan suojaamiseksi käytetään perittävälle tuottosidonnaiselle palkkiolle kahden vuoden rullaavaa maksimia. Tuo maksimipalkkio on yhden tarkasteluvuoden osalta 20 % edellisen kalenterivuoden alusta saakka lasketusta tuotosta
 - Sijoittajalta peritään hänen etunsa mukaan pienempi summa seuraavista: normaali tuottosidonnainen palkkio tai 20 % kahden vuoden kokonaistuotosta

*) Tarkempi kuvaus rahaston palkkioista kerrotaan rahaston kulloinkin voimassa olevassa Esitteessä, joka on saatavilla Fennia Varainhoito Oy:n nettisivuilta.

ESR Fennica Tontit –toimintaperiaate

TOIMINTA VASTAA SIIJOITUSRAHASTOJEN HALLINNOINTIRAKENNETTA



Kustannusten jako

ESIMERKKEJÄ KULUISTA

Rahaston ja Koy:n kulut

- Kiinteistön huoltokulut/yhtiövastikkeet
- Kiinteistön hankintaan ja myymiseen liittyvät kustannukset
- Kiinteistövero, jos ei vuokralaisen maksettavana
- Rahaston vieraan pääoman kustannukset (korkokulut ym.)
- Kiinteistökohteiden kirjanpito ja tilintarkastus
- Rahaston tilintarkastus
- KHK-arvioinnin kustannukset
- Perusparannukset (tarve aktivoitu taseisiin)
- Muut kiinteistön omistamiseen liittyvät kulut
- Säilytysyhteisön perimät palkkiot
- Asuntojen välityspalkkiot, ilmoitus- ja mainoskustannukset
- Due Diligence-, neuvonanto- ja muut kulut

Fennia Varainhoito Oy:n kulut

- Salkunhoidon kustannukset (palkat, kiinteistökannan seuranta, uuskohteiden analyysityö ja markkinaseuranta)
- Arvonlaskenta ja osuusrekisterin ylläpitokulut
- Salkunhoidon järjestäminen ja valvonta
- Riskienhallinta
- Muut hallintokulut

*) Kustannusjako ei ole tyhjentävä, vaan tarkoitettu suuntaa antavaksi

Esimerkki tontin myyjän hyödystä

- Alkuperäinen kiinteistötuotto esim. 7 %
- Tontin vuokra esim. 5 % - 6 %
- Myymällä tonttimaata myyjä vapauttaa pääomia tyypillisesti muuhun sijoitustoimintaan tai kyseisen kiinteistön kehittämiseen

+ Tuotto tehostuu

+ Arvostuserosta lähtökohtaisesti lisähyöty

+ Vapautuu pääomia muuhun toimintaan

+ Mahdollisuus keventää tasetta



Fennia Varainhoito Oy:n hallitus on arvioinut Rahastoon kohdistuvan toimialariskin, kohderiskin, maantieteellisen riskin, vuokraustoimintaan liittyvän riskin, markkinariskin, operatiivisen riskin, likviditeettiriskin, rahoitusriskin, vastapuoliriskin ja Force Majeure -riskin sekä vahvistanut asianmukaiset ja tehokkaat järjestelyt, menettelyt ja tekniikat, joiden avulla Rahaston hallinnoinnista vastaava Fennia Varainhoito Oy kykenee ajantasaisesti hallitsemaan Rahastoon kohdistuvat riskit sekä varmistamaan, että kokonaisriskille sijoitusrahastolaissa ja Rahaston säännöissä asetettuja rajoja noudatetaan.

Toimialariski

Toimialariskillä tarkoitetaan Rahaston kiinteistökohteiden (tontit ja muut maa-alueet) vuokralaisten toimialakehityksen vaikutusta rahasto-osuuden arvoon. Toimialariskiä hallitaan huomioimalla Rahaston sijoituskohteiden hajautus muun muassa maa-alueiden ja asuntojen keskinäisen suhteen kautta sekä maa-alueiden käyttötarkoituksen perusteella. Sijoitusstrategian noudattaminen sijoitustoiminnassa ja tämän noudattamisen valvonta ovat keskeisin tapa hallita myös toimialariskiä. Toimialariskin hallintaan kuuluu myös kiinteistörahastomarkkinan yleisestä tilasta tai maineesta aiheutuvien seurausten ennakointi.

Kohderiski

Kohderiskillä tarkoitetaan Rahaston jonkin kiinteistökohteen (tontti, muu maa-alue, asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osake) ominaisuuksien heikkenemisestä aiheutuvaa omaisuuserän arvon merkittävää alenemista. Salkku voi koostua yhdestä tai useammasta kiinteistösijoituksesta tai kiinteään omaisuuteen liittyvistä kiinteistöarvopapereista, jolloin yksittäistä kiinteistöä tai kiinteistöarvopaperia koskevat tapahtumat voivat vaikuttaa merkittävästi Rahaston tuottoon.

Maantieteellinen riski

Maantieteellisellä riskillä tarkoitetaan Rahaston tietylle maantieteelliselle alueelle sijoittuviin kiinteistösijoituksiin liittyvää riskiä, jolloin sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisilla olosuhteilla voi olla merkittävä ja ennakoimaton vaikutus Rahaston sijoitusten tuottoon ja likviditeettiin. Rahaston sijoituksista pääosa on sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisiin kiinteistöihin kohdistuviin kiinteistöarvo-papereihin. Tällöin Suomen taloudellisilla ja poliittisilla olosuhteilla on merkittävä vaikutus Rahaston sijoitusten tuottoon ja likviditeettiin. Rahasto voi sijoittaa varansa rajoituksetta eri alueille Suomessa. Maantieteellistä riskiä pienennetään hajauttamalla sijoituksia strategian mukaisesti Suomessa maantieteellisesti. Riskiä pienentää myös se, että Rahaston kiinteistösijoitukset sijaitsevat pääosin isoissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa.

Vuokraustoimintaan liittyvä riski

Vuokraustoimintaan liittyvällä riskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että Rahasto ei saa vuokrattua ostettuja tontteja, muita maa-alueita tai asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden perusteella hallittavia huoneistoja tai muita tiloja tai niitä ei saada vuokrattua odotetulla vuokratasolla. Kaikkien kiinteistösijoitusten osalta mahdolliset vuokranmaksuhäiriöt ovat osa vuokraustoimintaan liittyvää riskiä ja myös likviditeettiriskiä. Tonttien ja muiden maa-alueiden vuokraus tapahtuu lähtökohtaisesti niiden ostohetkellä pitkällä vuokrasopimuksella, jolloin niihin liittyvät vuokraustoiminnan riskit ovat luonteeltaan sopimusteknisiä ja/tai liittyvät sopimuskauden ennaikaiseen keskeytymiseen. Rahasto arvioi ja huomioi jo ostohetkellä ostettavan sijoituskohteen vuokrausriskin.

Markkinariski

Markkinariskillä tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu Rahaston sijoituskohteiden markkina-arvon vaihtelusta. Vaihtelu aiheutuu markkinamuuttujien kuten korkojen, inflaation, sijoitusmarkkinan tai lainsäädännön muutoksista. Rahastoon kohdistuu markkinariskiä sen sijoituskohteiden sekä toimintaympäristön osalta. Sijoituskohteiden arvonmuutoksista johtuvan riskin seurauksineen kantavat Rahaston osuudenomistajat.

Operatiivinen riski

Operatiivisella riskillä (toimintariski) tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu Rahastoa hallinnoivan yhtiön riittämättömistä sisäisistä menettelyistä ja henkilöihin tai järjestelmiin liittyvistä puutteista tai ulkoisista tapahtumista, ja johon sisältyy oikeudellinen ja sopimusriski sekä Rahaston puolesta käytetyistä kaupankäynti-, selvitys- ja arvonmäärittämenettelyistä johtuva riski. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla merkittävä negatiivinen vaikutus Rahaston rahasto-osuuden arvoon ja tuottoon.

Likviditeettiriski

Likviditeettiriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että Rahaston sijoituksissa olevaa positiota ei voida myydä, muuttaa rahaksi tai sulkea vähäisin kustannuksin riittävän lyhyessä ajassa ja että tämä vaarantaa Rahaston kyvyn hoitaa osuuksien lunastuksen osuudenomistajan vaatimuksesta. Osin likviditeettiriski muodostuu Rahaston avoimesta luonteesta; sijoituksia Rahastoon voi tulla kvartaaleittain ja lunastuksia puolivuositain. Likviditeettiriski realisoituu silloinkin, kun Rahastolle tulee kerralla tai sieltä poistuu kerralla paljon hallinnoitavia varoja.

Rahoitusriski

Rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkäaikaisen rahoitustarpeen kattamiseen liittyvää riskiä, johon liittyy vaara rahoituksen lähteistä. Rahoitusriskiä syntyy myös silloin, kun sijoitusten ja velkojen maturiteetit poikkeavat toisistaan, kuten esimerkiksi rahoitettaessa Rahastoa lyhytaikaisilla luotoilla sijoitusten ollessa pitkäaikaisia.

Vastapuoliriski

Vastapuoliriskillä tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu siitä, että liiketoimen vastapuoli saattaa laiminlyödä velvoitteensa. Rahaston toiminnassa identifioituja vastapuoliriskejä liittyy esimerkiksi sijoittamiseen, vuokraamiseen, vakuuttamiseen, rahoitukseen, KHK-arviointiin, kirjanpitoon, järjestelmiin jne. Erilaisia vastapuolia ovat siten rahoittajat, sijoittajat, luotonantajat sekä palveluntuottajat.

Yhteiskunnallinen riski

Yhteiskunnallisella riskillä tarkoitetaan riskiä, joka aiheutuu jostakin yhteiskunnallisesta, valtiollisesta tai institutionaalisesta päätöksestä, jonka vaikutukset ovat usein kollektiivisia ja vaikuttavat Rahaston liiketoiminnan lisäksi myös muiden samalla alalla tai samassa liiketoiminnassa mukana olevien toimintaan. Tällainen riski voisi aiheutua esimerkiksi kaavoituksen muuttumisesta, poliittisesta päätöksestä tai poliittisesta ilmapiiristä, sääntelyn muutoksesta (Suomessa, EU:ssa tai muualla) tai verotuksen muutoksista.

Force Majeure -riski

Force Majeure -riskillä tarkoitetaan Rahaston toimintaan vaikuttavia ennalta arvaamattomia ja ylivoimaisista tapahtumista aiheutuvia riskejä. Tällaisia riskejä voivat olla esim. luonnonkatastrofit, kapinat, sodat, terrori-iskut ja työtaistelutoimenpiteet. Force Majeure -riskien realisoituminen voi vaikuttaa Rahaston arvoon ja siten rahasto-osuuden arvoon.

Rahaston toimintaan voi liittyä myös riskejä, joita ei ole pystytty tunnistamaan. Tällaisilla riskeillä voi olla merkittävä vaikutus Rahaston arvoon ja tuottoon. Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy riski sijoitettujen varojen menettämisestä. Tarkempi riskien ja niiden hallinnan kuvaus löytyy kulloinkin rahastoesitteestä.

Myynti ja markkinointi – Ota yhteyttä!

Varainhoito	Simo Launonen	050 597 0025
	Timo Pietikäinen	050 354 4170
	Timo Sadinmäki	050 364 0266
	Maria Östergård Kälde	050 599 8546
	Risto Gråsten (Kuopio)	040 521 3638

Helsinki/Uusimaa	Minna Kriikku	040 844 9259
	Juha-Pekka Kurttila	040 091 2821
	Teemu Vuontela	040 660 1755
	Tuomo Yli-Erkkilä	040 584 6990
	Ulla Tähtelä	040 193 5271

Lahti	Sanna Neuvonen	040 565 3410
--------------	----------------	--------------

Jyväskylä	Tommi Enroos	040 520 4275
------------------	--------------	--------------

Oulu	Marko Tolvanen	040 848 2342
-------------	----------------	--------------

Tampere	Kari Sikkinen	050 422 1835
	Marja-Liisa Väänänen	040 182 3358

Turku	Jens Blomqvist	040 752 7267
	Tom Vidqvist	040 082 6672

Vaasa	Åsa Spoof	040 844 8885
	Maria Östergård Kälde	050 599 8546

Yhteystiedot – rahaston hallinnointi

Fennia Varainhoito Oy

Kyllikinportti 2, 00240 Helsinki

e-mail: info.varainhoito@fennia.fi

Puh. 010 503 7990 (asiakaspalvelu)

Internet: www.fenniavarainhoito.fi/

Rahaston säännöt, rahastoesite, avaintietoesite, katsaukset sekä rahaston tilinpäätös ja toimintakertomus julkaistaan Fennia Varainhoito Oy:n verkkosivuilla yleisesti käytössä olevassa tiedostomuodossa.

Rahaston tilinpäätökset ja toimintakertomukset ovat pyynnöstä ja veloituksetta saatavilla Fennia Varainhoito Oy:n infon kautta.

Kiinteistösijoittaminen

Ville Yrjölä, johtaja, kiinteistörahastoliiketoiminta, puh. 040 350 3126

Rahaston salkunhoito

Elina Puhakainen, rahastonhoitaja, puh. 050 331 9119

Niklas Sopanen, business controller, puh. 040 679 7064

etunimi.sukunimi@fennia.fi

Myynti ja markkinointi

Simo Launonen, johtaja, puh. 050 597 0025

Timo Sadinmäki, varainhoitaja, puh. 050 364 0266

Timo Pietikäinen, varainhoitaja, puh. 050 354 4170

Maria Östergård Källd, puh. 050 599 8546

Risto Gråsten, varainhoitaja, puh. 040 521 3638

Vastuunrajoitus:

Asiakkaan tulee huomioida, että hän kantaa riskin sijoituskohteiden arvon muutoksista. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevaisuudesta. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea tulevaisuudessa. Sijoitukseen liittyy riski pääoman menetyksestä. Koska sijoitussuosituksot perustuvat asiakkaan antamiin tietoihin, on tärkeää, että asiakas antaa kartoituksessa oikeat tiedot tilanteestaan.

Fennia Varainhoito vastaa siitä, että sen varainhoito on huolellista ja ammattitaitoista. Fennia Varainhoito ei ole vastuussa sopimuksen mukaisesti hoidettujen varojen saavuttamatta jääneistä tuotoista tai arvonnoususta. Fennia Varainhoito ei myöskään voi taata asetettujen tuottotavoitteiden toteutumista. Erilaisista markkinatilanteista johtuen sijoitustoiminnan ja siten myös varainhoidon luonteeseen kuuluu se, että sijoituksen tuotto voi poiketa merkittävästikin asetetuista tuottotavoitteista. Vastaavasti sijoitustoimintaan aina liittyvä taloudellinen riski voi toteutuessaan poiketa merkittävästikin odotetusta riskitasosta.