

Rahaston perustiedot

Rahastotyyppi	Erikoissijoitusrahasto
Toiminta alkanut	12.9.2017
Salkunhoitaja	Fennia Varainhoito Oy
Vertailuindeksi	Ei vertailuindeksiä

Osuussarjat	A	B	C
ISIN	FI4000266937	FI4000266945	FI4000266952
Hallinnointipalkkio (NAV)	0,90 %	0,80 %	0,50 %
Tuottosidonnainen palkkio *	20,00 %	20,00 %	20,00 %
Merkintäpalkkio	1,00 %	0,80 %	0,50 %
Lunastuspalkkio (määräytyy sijoitusajan perusteella)			
Alle 2 vuosi	5,00 %	5,00 %	5,00 %
2 - 3 vuotta	4,00 %	4,00 %	4,00 %
3 - 4 vuotta	3,00 %	3,00 %	3,00 %
4 - 9 vuotta	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Yli 10 vuotta	1,00 %	1,00 %	1,00 %

* Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan enintään 20 % rahaston kalenterivuoden kokonaistuoton siitä osasta, joka ylittää 6,0 % (ylite). Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan kuitenkin korkeintaan 20 % edellisen kalenterivuoden alusta lasketusta tuotosta. Mikäli kahden kalenterivuoden historiallinen tuotto ei ole saatavilla, veloitetaan tuottosidonnainen palkkio ilman kyseistä rajoitetta. Tuottosidonnaisen palkkion yksityiskohtaisempi määrittely on esitetty rahaston sääntöjen kohdassa 12 § ja laskentaperiaatteet rahastosivustilla.

Toiminta katsauskaudella - H1/2020

Rahaston alkuvuosi on ollut aktiivinen. Rahasto on solminut kolme merkittävää tonttikauppaa ja tutkinut lukuisia uusia sijoituskohteita sekä kartoittanut yhteistyötahoja. Vallinneesta Covid-19 viruksen aiheuttamasta epävarmasta markkinatilanteesta huolimatta Rahaston sijoituskohteiden arvot ovat pitäneet tasonsa ja kehittyneet positiivisesti sopimusindeksointien vaikutuksesta, minkä lisäksi Rahaston tuottokehitys on ollut tasaista. Tuottotaso lähestyy Rahastolle asetettua pitkän aikavälin tuottotavoitetta. Kiinnostus realisioituksia kohtaan pääomamarkkinoilla on jatkunut vahvana ja etenkin pitkään sijoituskassavirtaan nojaavaan tonttirahastoon on tullut merkittäviä tasaisena virtana.

Rahaston raportointikaudella toteutuneet transaktiot olivat yhteisarvoltaan noin 12,6 miljoonaa euroa. Kaksi ostetuista tonteista sijaitsee Vantaalla ja yksi Helsingissä. Helsingistä rahasto osti Hotellikäyttöön rakentuvan tontin Jätkäsaaresta ja Vantaalta niin ikään rakennettavan teollisuus-, toimisto- ja liiketiläkäyttöön valmistuvan tontin sekä jo rakennetun toimistotontin. Kaikki kolme kiinteistöä ovat strategian mukaisia ja vahvistavat rahaston pääkaupunkiseutupainoa entisestään.

Katsauskaudella Rahaston tuotto oli osuussarjoittain välillä 1,61 - 1,80 %. Rahaston toiminnan alusta laskettu tuotto 9,24 - 10,40 % on edelleen kiinnostava verrattuna muuhun sijoitusmarkkinaan ja sen vaihtoehtoihin. Rahaston omistamien kiinteistöjen vakaana pysyttelevä vuokratuottotaso oli kesäkuun lopussa keskimäärin noin 4,7 % p.a. Kesäkuun arvonnäyrityshetken toteutuneeseen tuottoon on vaikuttanut osaltaan se, että rahaston intresseissä on ollut saada rahastolle tulleet merkittävät omat pääomat sijoitettua ennen vieraan pääoman lisänostoja. Rahaston ehdoton tavoite sen tuoton ylläpitämiseksi ja parantamiseksi on saada nostettua vieraan pääoman määrää nykyisestä 21,6 prosentin LTV-tasosta edelleen. Lainapääomaa pyritään hyödyntämään enemmän jo tulevaisuuden rahaston kaupoissa.

Maaliskuun lopussa Rahasto jakoi osuudenomistajilleen vuotuisen tuotto-osuuden, yhteensä 2,1 miljoonaa euroa, joka vastasi noin 3,0 %:a Rahaston tuotonjakohetken sijoitetulle pääomalle. Jaettu tuotto-osuus oli 100 %:a tilikauden 2019 realisoituneesta tuloksesta.

Rahaston kiinteistösalkku on kasvanut tasaisella vauhdilla ja toisen kvartaalin lopussa Rahastolla oli omistuksessaan 23 sijoitustonttia ja maa-aluetta. Lisäksi Rahaston sijoitusvarallisuuteen kuuluu kesäkuun lopun hetkellä yhteensä kymmenen asuinhuoneistoa. Kaikkien kiinteistösijoitusten KHK-arvo kesäkuun lopussa oli 79,4 miljoonaa euroa, joista 96,0 prosenttia on maa-alueita ja 4,0 prosenttia asuntoja. Rahaston kaikista sijoituksista 57,5 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla, 20,5 prosenttia suurissa (yli 100 000 asukkaan) kaupungeissa ja 22,0 prosenttia pienissä (alle 100 000 asukkaan) kaupungeissa. Rahasto on noin kolmen vuoden toiminta-aikanaan onnistunut kasvamaan ja rakentamaan kiinteistösijoitusalkkuaan strategiansa mukaisesti. Rahaston maanvuokrasopimusten keskimaturiteetti on huomattavan pitkä, 80,4 vuotta ja sen raportointihetken sijoitusaste on 85,3 %. Katsauskauden lopussa Rahaston likvidi varallisuus koostuu rahoista ja pankkisaamisista.

Yleisesti kiinnostus kiinteistörahastossijoittamiseen ja vaihtoehtoihin sijoitusmuotoihin on ollut viime vuosina merkittävää ja Fennica Tontit on myös vastaanottanut pääomia toiminta-ajallaan kesäkuun lopun merkinnät huomioiden 70,9 miljoonaa euroa. Katsauksen julkaisuhetkellä Rahaston osuudenomistajista 68 prosenttia on yksityissijoittajia, kun taas Rahaston sijoitusvarallisuudesta 78 prosenttia on institutionaalisten sijoittajien varoja.

Rahastolla oli katsauskauden lopussa käytössään pitkäaikaista vierasta pääomaa yhteensä 20,0 miljoonaa euroa, joka vastaa noin 21,6 prosenttia rahaston kokonaisvarallisuudesta (GAV). Raportointikauden lopussa Rahaston käytössä olevien lainasopimusten yhteenlaskettu summa on 40,0 miljoonaa euroa, josta puolet on nostamatta. Rahasto voi käyttää sijoitus-toiminnassaan pitkäaikaista lainapääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Käytössä olevan vieraan pääoman korkorisä on suojattu perinteisillä koronvaihtosopimuksilla, ja Rahaston suojausaste oli kesäkuun lopussa 42,3 prosenttia.

Rahastoon on merkitty sen toiminta-aikana huomattavasti uusia pääomia, mikä vaikuttaa ajoittain myös sen tuottoon. Rahaston tulevaisuuden näkömät ja sen strategiset tavoitteet tulevat tähtäämään sijoitusasteen pitämiseen korkeana sekä vieraan pääoman lisäämiseen Rahaston sijoitustoiminnassa. Samalla sijoituspääomaa odotetaan jatkossa niin Fennica Tontit -rahastoon, kuin kaikkiin muihinkin kiinteistösijoitusrahastoihin, johtuen pitkälti sijoitusmarkkinoiden epävarmasta tilanteesta. Tonttisijoitusten tarjoama rahoitusvaihtoehto tarjoaa useille toimijoille mahdollisuuden irrottaa pääomia tontti-varallisuudesta liiketoimintaan tai muuhun sijoitustoimintaan, mikä avaa Rahastolle erinomaisen mahdollisuuden jatkaa strategista kasvua myös tulevaisuudessa.

Tuotto	A	B	C
3 kuukautta	0,81 %	0,84 %	0,91 %
6 kuukautta	1,61 %	1,66 %	1,80 %
1 vuosi	3,25 %	3,35 %	3,66 %
3 vuotta p.a.	n/a	n/a	n/a
5 vuotta p.a.	n/a	n/a	n/a
Toiminnan alusta	9,24 %	9,53 %	10,40 %
Toiminnan alusta p.a.	3,26 %	3,36 %	3,66 %

Rahaston tunnusluvut	Rahasto
Rahaston koko (NAV, EUR)	72 125 273,79
Rahaston koko sis. vieraspääoma (GAV, EUR)	92 421 809,30
Rahaston arvoon sisältyvät jaksotetut kulut (EUR)	488 643,91
Jaksotettujen transaktio- ja järjestelykulujen osuus NAV:sta	0,68 %
Osuudenomistajien lukumäärä **	123

** Osuudenomistajien lukumäärässä vakuutuskuoriin tehdyt sijoitukset luetaan yhdeksi omistukseksi vakuutuskuorien hallinnointiyhteisön kautta

Rahasto-osuuksien tunnusluvut	A EUR	B EUR	C EUR
Osuuksien lukumäärä	45 545,42618	247 371,26044	400 932,52406
Osuuden arvo	103,20487	103,48309	104,32185
Hallinnointipalkkio (% / NAV p.a.)	0,90 %	0,80 %	0,50 %
Kohderahastojen palkkiot (arvio, % p.a.)	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Juoksevat kulut (arvio, % p.a.) ***	1,25 %	1,15 %	0,85 %

*** Luku kuvastaa rahastosijoitukseen kohdistuvia vuosittaisia kokonaiskuluja ja lasketaan rahaston NAV-arvosta. Luku sisältää itse rahastosta perityt hallinnointi- ja säilytyspalkkiot sekä rahaston sijoituskohteisiin mahdollisesti kuuluvista rahastoista perityt vastaavat palkkiot. Arvopapereiden kaupankäyntipalkkiot eivät sisälly lukuun.

Sijoitusten jakauma	%
Tontti- ja asuntosijoitukset	110,64 %
Rahasto-osuudet/ETF:t	0,00 %
Johdannaisopimukset	-0,25 %
Vieras pääoma	-27,73 %
Käteinen ja muut varat	17,34 %

Lisätietoa palkkioista	
Veloitettu hallinnointipalkkio (EUR)	223 867,15
Rahaston kaupankäyntikulut ajanjaksolta (EUR)	0,00
Säilytysyhteisöpalkkio (EUR)	10 792,64
Rahaston hallinnointiyhtiön lähipiiriin kuuluvalla sijoituspalveluyritykselle maksetut välityspalkkiot (EUR)	0,00
Rahaston sijoituskohteena olleille sijoitusrahastoille ja yhteissijoitusyrityksille maksetut palkkiot ARVIO (EUR) ****	0,00
Rahaston hallinnointiyhtiölle ja säilytysyhteisölle maksetut palkkiot eivät sisällä rahaston sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten kuluja.	

**** Arvio veloitetuista palkkioista perustuu rahaston omistamien sijoitusrahastojen julkisesti saatavilla oleviin palkkio-% -tietoihin

Sijoitukset

Tonttisijoitukset

Tonttityyppi	Osoite	Paikkakunta	Tonttien lukumäärä	Rahaston omistusosuus
Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Hämeenkatu 4	Tampere	1	100 %
Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Vyökäti 1	Helsinki	1	100 %
Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Härkävehmaankatu 4	Hyvinkää	1	100 %
Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit	Pisterinniementie 2	Sotkamo	1	100 %
Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit	Valtakatu 35	Rovaniemi	1	100 %
Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit	Katinkullantie 19	Sotkamo	1	100 %
Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	Katinkullantie 19	Sotkamo	1	100 %
Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	Punakiventie 19	Helsinki	1	100 %
Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Sturenkatu 27	Helsinki	1	100 %
Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	Riistatie 1	Rovaniemi	1	100 %
Rakentamattomat toimitilatontit	Uutistie 1 - 3d	Vantaa	2	100 %
Rakentamattomat toimitilatontit	Uutistie 3a	Vantaa	1	100 %
Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Paanakedonkatu 16-18	Pori	1	100 %
Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Isonpellontie 7-9	Helsinki	1	100 %
Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Paperitehtaankatu 9	Jyväskylä	1	100 %
Rakennetut toimitilatontit (korkean riskin kohteet)	Snelmanninkatu 12	Lappeenranta	1	100 %
Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	Rautatienkatu 1 C	Oulu	1	100 %
Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	Rautatienkatu 1 B	Oulu	1	100 %
Rakentamattomat toimitilatontit	Katriinantie 3	Vantaa	1	100 %
Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Kaivokselantie 9	Vantaa	1	100 %
Rakentamattomat toimitilatontit	Äbyntie 5-6	Vantaa	1	100 %
Rakentamattomat toimitilatontit	Välimerenkatu 18	Helsinki	1	100 %
Yhteensä			23	

Sijoitukset asuinhuoneistoihin

Taloyhtiön nimi	Osoite	Paikkakunta	Huoneistojen lukumäärä	Rahaston omistusosuus
Asunto Oy Myllykalliontie 4-6	Myllykalliontie 4-6	Helsinki	1	100 %
Asunto Oy Rakuunantie 18	Rakuunantie 18	Helsinki	1	100 %
Asunto Oy Lahden Vuorikatu 9	Vuorikatu 9	Lahti	1	100 %
Asunto Oy Itäinen Pitkätie 28	Itäinen Pitkätie 28	Turku	1	100 %
Asunto Oy Vuorikatu 4	Vuorikatu 4	Helsinki	2	100 %
As Oy Helsingin Werner	Teollisuuskatu 22	Helsinki	2	100 %
Asunto Oy Joensuun Majakka	Penttiläntie 35	Joensuu	2	100 %
Yhteensä			10	

Tontti- ja asuntosijoituksien segmentointi	Markkina-arvo, EUR	% rahaston arvosta
Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	7 986 896,76	11,07 %
Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit	10 548 207,69	14,62 %
Rakentamattomat toimitilatontit	25 172 716,14	34,90 %
Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	31 142 576,85	43,18 %
Rakennetut toimitilatontit (korkean riskin kohteet)	1 814 213,80	2,52 %
Asunnot ja huoneistot	3 138 345,28	4,35 %
Yhteensä	79 802 956,52	110,64 %

Tontin, asunnot sekä muut kuin säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon (vähintään) vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen.

Vakioimattomat johdannaisopimukset

Korkojohdannaiset	Nimellisarvo, EUR	Markkina-arvo, EUR	% rahaston arvosta
Koronvaihtosopimus	6 236 901,00	-133 718,50	-0,19 %
Koronvaihtosopimus	2 216 577,00	-48 882,50	-0,07 %
Yhteensä	8 453 478,00	-182 601,00	-0,25 %

Vieraspääoma	Kurssi EUR	Markkina-arvo, EUR	% rahaston arvosta
Pankkilaina	-16 906 954,59	-20 000 000,00	-27,73 %
Yhteensä	-16 906 954,59	-20 000 000,00	-27,73 %

Kassa ja muut varat netto	12 504 918,27	17,34 %
----------------------------------	----------------------	----------------

Sijoitusrahastolle kuuluvaa äänioikeutta on käytetty rahaston omistamissa yhtiöissä täysimääräisesti tavanomaisen ammattimaisen kiinteistönomistajan tavoin. Muiden sijoituskohteiden osalta omistukseen perustuvaa äänioikeutta ei ole käytetty.

Vastuunrajoitus:

Asiakkaita 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 sijoitusosuudet 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 toteutua poiketa merkittävästikin odotetusta riskitasosta. Rahastoosite, avaintietoesite, puolivuotiskatsaus 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 Varainhoidon infon kautta.