

SALKUNHOITAJAN KATSAUS

Fennica Tontit -rahasto on vuoden toisella kvartaalilla ostanut teollisuus-, toimisto- ja liikekäyttöön rakentuvan maa-alueen Vantaan Äbyntieltä ja hotellikäyttöön rakentuvan tontin Helsingin Jätkäsaaresta sekä jatkanut useiden käynnissä olevien kauppaprosessien edistämistä.

Raportointihetkellä rahaston hallinnoitavat varat ovat kesäkuun merkintäajankohdan jälkeen, toisen kvartaalin nettomerkinnät huomioiden, noin 93,6 miljoonaa euroa, ja vastaavasti sijoitusaste on noin 85 %. Rahastolla oli kesäkuun lopussa nostettuna pitkäaikaista vierasta pääomaa 20,0 miljoonaa euroa, ja saman tarkasteluhetken rahoitusaste oli 21,6 %.

Kesäkuun lopussa rahaston kiinteistösalkun vuokratuottotaso on keskimäärin noin 4,7 % p.a., ja rahaston maanvuokrasopimuskannan keskimaturiteetti 80,4 vuotta. Rahaston pääkaupunkiseutupaino nousi kvartaalin aikana tehtyjen kauppajen myötä merkittävästi, ollen kvartaalin lopussa 58 %. Rahaston kvartaalituotto vuoden toisella neljänneksellä oli osuussarjoittain 0,81 % - 0,91 % (Q1/2020: 0,81 % - 0,91 %).

Korona-epidemian nykyiset tai mahdolliset tulevat vaikutukset rahaston liiketoimintaan näyttäytyvät edelleen hyvin maltillisina. Toisen kvartaalin kiinteistöarvioissa ulkopuolinen KHK -arvioitsija on kuitenkin todennut, että koronan vaikutusten arviointiin liittyy epävarmuutta. Tonttien ja maa-alueiden arvostus perustuu pitkään, yli taloussyklien ulottuvaan, kassavirtaan, johon hetkellisillä talouden tai kassavirran muutoksilla ei juurikaan ole vaikutusta. Alkuvuoden osalta kiinteistösijoitusten arvomuutosten vaikutus rahaston tuottoon on ollut noin 0,4 %.

Rahaston kiinteistösalkun tuottotaso on hyvä ja sen odotetaan lähitulevaisuudessa jatkavan tonttisijoituksille tyypillistä tasaista kehitystään. Rahasto on avoinna uusille merkinnöille kvartaaleittain ja sen seuraava merkintäajankohta on syyskuun lopussa.

Rahaston tunnusluvut 30.6.2020:

Rahaston NAV	72,1 m€
Rahasto GAV	92,4 m€
Rahoitusaste (LTV-%)	21,6 %
Rahaston tonttien ja asuntojen markkina-arvo (KHK)	79,4 m€
Jaksotettujen kulujen osuus NAV:sta	0,7 %
Tonttien lukumäärä	23 kpl
Asuntojen lukumäärä	10 kpl
Kiinteistöomaisuuden vuokratuottotaso	4,7 % p.a.

RAHASTO-OSUUKSIEN ARVONKEHITYS

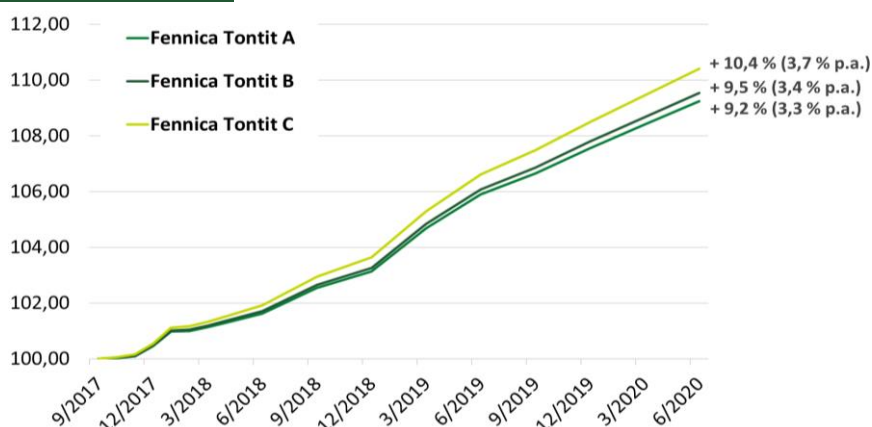
Tuotto	A	B	C
3 kk	0,8 %	0,8 %	0,9 %
6 kk	1,6 %	1,7 %	1,8 %
12 kk	3,2 %	3,4 %	3,7 %
2020 YTD	1,6 %	1,7 %	1,8 %
2019	4,3 %	4,4 %	4,7 %
2018	2,7 %	2,8 %	3,1 %
Tuotto alusta	9,2 %	9,5 %	10,4 %
Tuotto alusta (p.a.)	3,3 %	3,4 %	3,7 %
Volatiliteetti (p.a.)	0,9 %	0,9 %	0,9 %

Rahaston maksamat tuotto-osuudet:

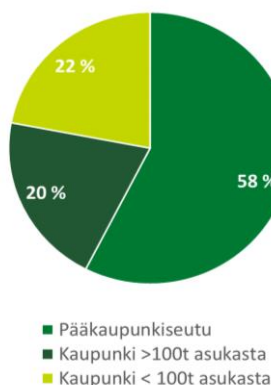
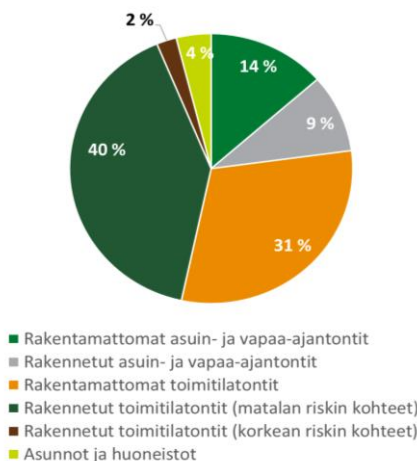
Vuodelta 2019	3,0 %	100 % / 2,1 M€
Vuodelta 2017-2018	2,8 %	100 % / 1,5 M€

Arvonkehitysgraafissa, taulukossa ja tunnusluvuissa vuotuinen tuotonjako on huomioitu laskemalla se mukaan Rahasto-osuuden arvoon.

Erot rahaston osuussarjojen tuotoissa johtuvat sarjojen eri suuruista hallinnointipalkkioista.



KIINTEISTÖSJOITUSTEN JAKAUMA JA TONTTIEN ALUEJAKAUMA



Salkunhoitaja:	Fennia Varainhoito Oy www.fenniavarainhoito.fi
Aloituspäivä:	12.9.2017
Vähimmäissijoitus:	2.000 €
Pitkän aikavälin tuottotavoite:	5 - 6 % p.a.
Hallinnointipalkkio:	0,50 % - 0,90 % NAV:sta
Merkintäpalkkio:	0,5 % - 1,0 %
Lunastuspalkkio:	Portaittain laskeva, 10. vuodesta eteenpäin 1 %
Tuottosidonnainen palkkio:	20 % yli 6 %-n tuotosta (HWM-raja)

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 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 toteutuessaan poiketa merkittävästikin odotetusta riskitasosta. Rahastoesite, 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.