

Erikoissijoitusrahasto Fennica Tontit - Katsaus Q3-2020

SALKUNHOITAJAN KATSAUS

Fennica Tontit -rahasto on vuoden kolmannella kvartaalilla ostanut Helsingin Katajanokan alueelta lisämääräalan hotellikäyttöön vuokrattua tonttia varten. Rahasto on myös jatkanut useiden käynnissä olevien kauppaprosessien edistämistä.

Rahaston hallinnoitavat varat olivat syyskuun lopussa 94,2 miljoonaa euroa ja vastaavasti sijoitusaste noin 85 %. Rahastolla oli syyskuun lopussa nostettuna pitkäaikaista vierasta pääomaa 20,0 miljoonaa euroa, ja saman tarkasteluhetken rahoitusaste oli noin 21 %.

Syyskuun lopussa rahaston kiinteistösalkun vuokratuottotaso on keskimäärin noin 4,7 % p.a., ja rahaston maanvuokrasopimuskannan keskimaturiteetti 80,2 vuotta. Rahaston pääkaupunkiseutupaino oli kvartaalin lopussa 58 %. Rahaston kvartaalituotto oli katsauskaudella osuussarjoittain 0,81 % - 0,91 % (Q2/2020: 0,81 % - 0,91 %).

Rahaston kiinteistösalkun tuottotaso on hyvä ja sen odotetaan lähitulevaisuudessa jatkavan tonttisijoituksille tyyppillistä tasaista kehitystään. Tonttien ja maa-alueiden arvostus perustuu pitkään, yli taloussyörien ulottuvaan, kassavirtaan, johon hetkellisillä talouden tai kassavirran muutoksilla ei juurikaan ole vaikutusta. Kuluneen vuoden osalta kiinteistösijoitusten arvonmuutosten vaikutus rahaston tuottoon on ollut noin 0,4 %.

Rahasto on avoinna uusille merkinnöille kvartaaleittain ja sen seuraava merkintäajankohta on joulukuun lopussa.

Tiedot	30.9.2020:
Rahaston NAV	73,9 m€
Rahasto GAV	94,2 m€
Rahoitusaste (LTV-%)	21,2 %
Rahaston tonttien ja asuntojen markkina-arvo (KHK)	79,8 m€
Jaksotettujen kulujen osuus NAV:sta	0,6 %
Tonttien lukumäärä	23 kpl
Asuntojen lukumäärä	10 kpl
Kiinteistömaisyyden vuokratuottotaso	4,7 % p.a.

RAHASTO-OSUUKSIEN ARVONKEHITYS

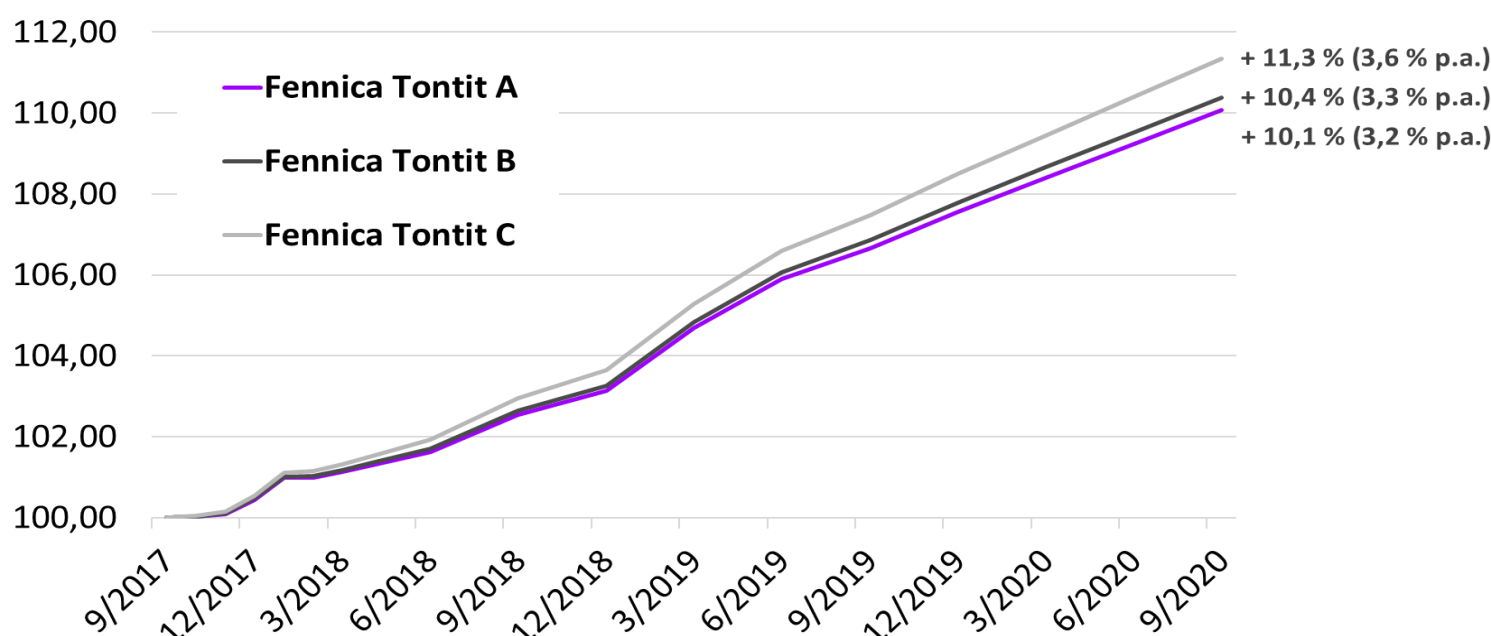
Tuotto	A	B	C
3 kk	0,8 %	0,8 %	0,9 %
6 kk	1,6 %	1,7 %	1,8 %
12 kk	3,3 %	3,4 %	3,7 %
2020 YTD	2,4 %	2,5 %	2,7 %
2019	4,3 %	4,4 %	4,7 %
2018	2,7 %	2,8 %	3,1 %
Tuotto alusta	10,1 %	10,4 %	11,3 %
Tuotto alusta (p.a.)	3,2 %	3,3 %	3,6 %
Volatiliteetti (p.a.)	0,8 %	0,9 %	0,9 %

Rahaston maksamat tuotto-osuudet:

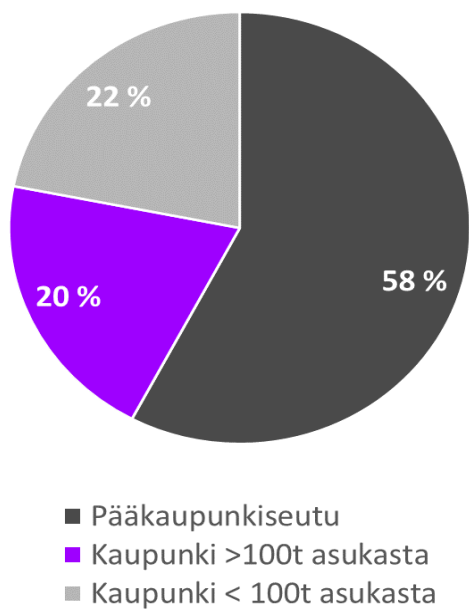
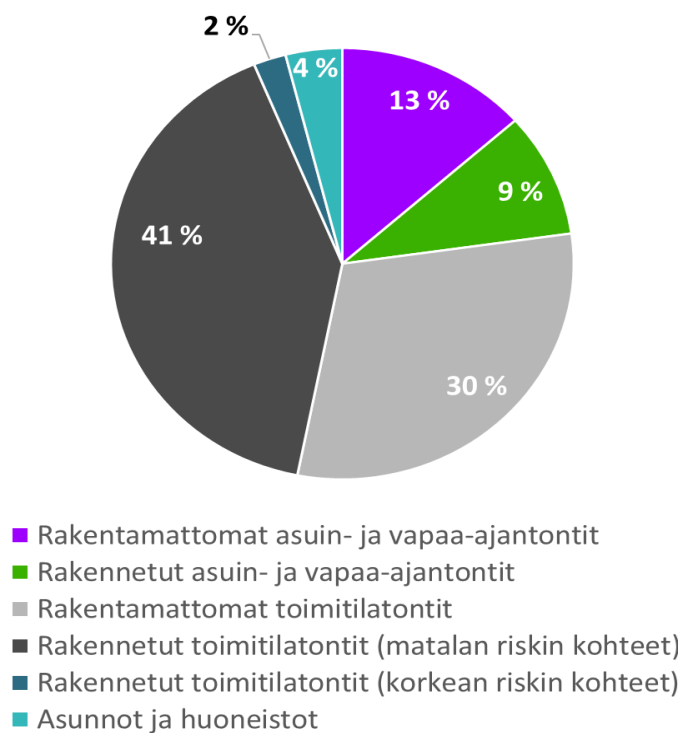
Vuodelta 2019	3,0 %	100 % / 2,1 M€
Vuodelta 2017-2018	2,8 %	100 % / 1,5 M€

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

Erot rahaston osuussarjojen tuotoissa johtuvat sarjojen eri suuruisista hallinnointipalkkioista.



KIINTEISTÖSJOITUSTEN JAKAUMA JA TONTTIEN ALUEJAKAUMA



Vastuunrajoitus:

Asiakkaan tulee huomioida, että hän kantaa riskin sijoituskohteiden arvon muutoksista. Historiallinen tuotto ei ole taate 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. Rahastoesitys, 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.

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)