



Erikoissijoitusrahasto Fennia Toimitilat I - Katsaus Q1-2020

Tiedot 31.3.2020

SALKUNHOITAJAN KATSAUS

Vuoden 2020 maaliskuussa alkanut koronaviruksen aiheuttama pandemia vaikutti ensimmäisellä vuosineljänneksellä koko kiinteistömarkkinaa sekä rahaston tuottoon. Merkittävin vaikutus Q1 tuottoon oli rahaston kiinteistöjen vertailukelpoisen salkun arvonmuutos -1,5 %, jonka seurauksena tulos muodostui negatiiviseksi. Vuokratassavirtojen osalta vallitseva tilanne ei ole aiheuttanut muutoksia, ja salkun hyvin hajautettu kiinteistöportfolio mahdollistaa vakaan sijoitustoiminnan jatkamisen normaalisti.

Katsauskaudella Rahaston Jyväskylässä sijaitseva Optimes Business Garden rakennushanke valmistui, sekä rahasto osti ARE:n pääkonttorin Vantaan Kaivokselasta. Molemmat kohteet ovat täyteen vuokrattuja toimistokohteita pitkällä vuokrasopimuksella. Rahastolla on 242 vuokralaista ja 20 suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 50,6 %. Katsauskauden lopussa rahastolla on käytössään pitkäaikaista vierasta pääomaa 124,3 miljoonaa euroa, joka vastaa noin 32,2 %:a Rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahastolla on nostamatonta neuvoteltua lainaa 36,2 m€, ja sen likviditeetti on hyvällä tasolla.

Koronaviruksen seurauksena vuokralaisista haastavimmassa asemassa ovat ravintola ja hotellit. Toimitilarahaston vuokralaisista ravintoloiden osuus vuokratuotoista on 2,8 % ja hotellien 7,8 %. Osana vuokraus - ja transaktioprosessia vuokralaisten taloudellinen tilanne analysoidaan tarkasti, eikä luottotappiota ole kirjattu kuluvan vuoden aikana. Vuokralaisten vuokralennusvaateiden osalta neuvottelut käydään aina tapauskohtaisesti ja mahdollisista alennuksista on sovittu niin, että järjestely on myös rahaston osalta taloudellisesti kannattava jatkamalla esimerkiksi sopimusten pituutta.

Rahasto jakoi osuudenomistajilleen maaliskuussa vuotuisen tuotto-osuuden, yhteensä 14,8 miljoonaa euroa, joka vastasi noin 5,5 %:a rahaston tuotonjakohetken sijoitetulle pääomalle. Jaettu tuotto-osuus oli 100 %:a tilikauden 2019 realisoituneesta tuloksesta.

Tavoitteena on loppuvuoden osalta jatkaa kiinteistösijoitusten tekemistä strategiansa mukaisiin kohteisiin. Rahaston laadukkaan ja hyvin hajautetun kiinteistösalkun tavoitteena on tarjota osuudenomistajille vakaata, inflaatio suojaattua kassavirtatuottoa talouden erilaisissa suhdanteissa.

Rahaston NAV	253,0 meur
Rahaston GAV	385,6 meur
Rahaston kiinteistöjen markkina-arvo (KHK)	374,4 meur
Lainoitusaste (LTV-%)	32,2 %
Kiinteistöjen lukumäärä	36 kpl
Kiinteistöjen vuokrausaste	94,1 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	5,1 vuotta
Vuokrattava pinta-ala	198.551 m ²

RAHASTO-OSUUKSIEN ARVONKEHITYS

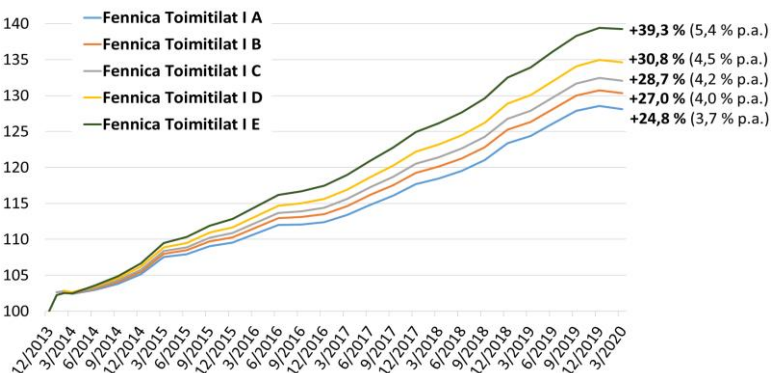
Tuotto	A	B	C	D	E
3 kk	-0,5 %	-0,4 %	-0,4 %	-0,3 %	-0,2 %
6 kk	0,2 %	0,3 %	0,4 %	0,6 %	0,9 %
12 kk	4,0 %	4,2 %	4,4 %	4,7 %	5,3 %
2020 YTD	-0,5 %	-0,4 %	-0,4 %	-0,3 %	-0,2 %
2019	5,3 %	5,5 %	5,7 %	6,0 %	6,6 %
Tuotto alusta	24,8 %	27,0 %	28,7 %	30,8 %	39,3 %
Tuotto alusta (p.a.)	3,7 %	3,9 %	4,2 %	4,5 %	5,4 %
Volatiliteetti (p.a.)	1,3 %	1,3 %	1,3 %	1,3 %	1,3 %

Rahaston maksamat tuotto-osuudet:

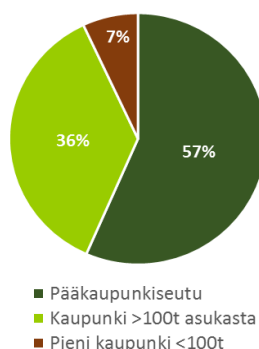
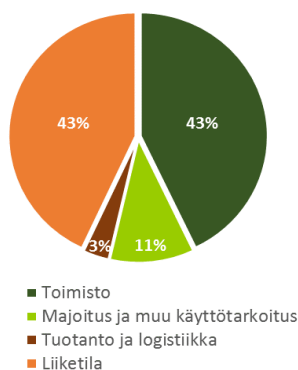
Vuodelta 2019 5,5 % 100 % / 14,8 M€

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

Erot rahaston osuussarjojen tuotoissa johtuvat sarjojen eri suuruisista hallinnointipalkkioista.



KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUS- JA ALUEJAKAUMA



Vastuunrajoitus:

Asiakkaan tulee huomioida, että hän kantaa riskin sijoituskohteiden arvonmuutoksista. Historiallinen tuotto ei ole taatua tulevaisuudessa. 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 tuotto tavoitteiden toteutumista. Erilaisista markkinatilanteista johtuen sijoitustoiminnan ja siten myös varainhoidon luonteeseen kuuluu se, että sijoituksen tuotto voi poiketa merkittävästikin asetetuista tuotto tavoitteista. Vastuusta 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.

Salkunhoitaja:	Fennia Varainhoito Oy
Aloituspäivä:	31.12.2013
Vähimmäissijoitus:	2.000 €
Pitkän aikavälin tuottotavoite:	7 % p.a.
Hallinnointipalkkio:	0,80 % - 1,66 %
Merkintä-/lunastuspalkkio:	0 % - 3 %
Tuottosidonnainen palkkio:	15 % yli 7 %:n tuotosta (HWM-rajaa)