Fennica Fastigheter I

Specialplaceringsfond
6/2020

Fennica Fastigheter I i korthet

Finlands första specialplaceringsfond som fokuserar på affärslokaler

- Ett enkelt sätt att investera direkt i kassaflödet från fastighetsinnehav
- Placeringar i affärslokaler är på grund av storlek och värde i allmänhet tillgängliga endast för institutionella investerare eller som andelar via kapitalplaceringsfonder, vilka i regel kräver ett stort placeringskapital

Utmärkta hyresintäkter från affärslokaler

- Affärslokaler ger i huvudsak större hyresintäkter än bostadsplaceringar på fastighetsmarknaden
- Fastigheter genererar stabila, förutsebara och goda kontantintäkter i form av årliga kassaflöden
- Fondens långsiktiga avkastningsmål för placeraren (i form av ett årligt kassaflöde efter avdrag för kostnader) är 7 %*,**

Lång erfarenhet – Fennia har 136 års expertis

- Fennia Kapitalförvaltning Ab ansvarar för förvaltningen av fonden samt för fondens portföljförvaltning och försäljning
- Fondens verksamhet övervakas av Finansinspektionen

*) Exkl. eventuella försäljningsvinster från fastigheter, det långsiktiga målet (cirka 5 år)
**) avkastningsmålet utgör inte någon garanti för den framtida avkastnings- eller värdeutvecklingen

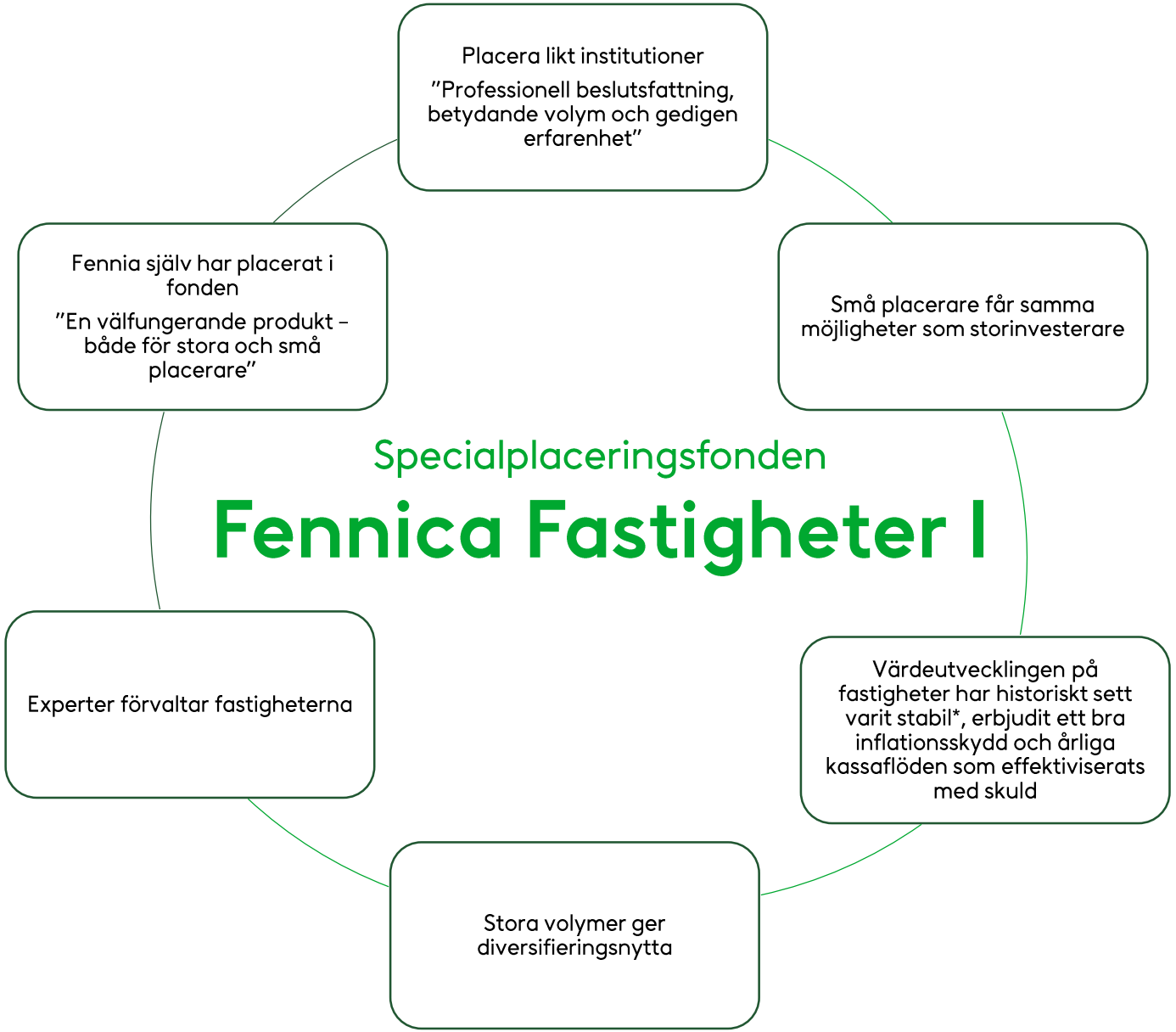
Tillgång till fastigheters kassaflöden via fond

Avkastningsmål

7%

- Fondens långsiktiga avkastningskrav för placeraren (i form av ett årligt kassaflöde efter avdrag för kostnader) är 7 %*
- Fonden är en specialplaceringsfond som delar ut minst 75 procent av räkenskapsperiodens vinst till placerare**
- Nettoavkastningen utgörs av fastigheternas hyresintäkter, från vilka bl.a. kostnaderna för innehav och förvärv av fastigheten dras av
- Fonden bedriver aktiv förvaltning av placeringstillgångarna och strävar genom sin verksamhet efter att utveckla placeringsobjekten i syfte att förbättra deras värdeutveckling
  - Fonden har också möjlighet att producera mervärde för sina placerare genom att sälja objekt beroende på marknadssituationen
- Fonden effektiviserar sin verksamhet genom främmande kapital
  - högst 50 % av fondens totalvärde; GAV (Fondens totala tillgångar inkl. fondens främmande kapital)
- Bl.a. fastigheternas, derivaternas samt övriga placeringarnas värdeförändringar inverkar på fondens värde***

*) Exkl. eventuella försäljningsvinster från fastigheter, långsiktigt mål (över 5 år)
**) Vid beräkningen av räkenskapsperiodens vinst beaktas inte orealiserade värdeförändringar
***) Derivatavtal som gjorts i skyddande syfte



*) En historisk avkastning är ingen garanti för framtiden. Placeringens värde kan stiga eller sjunka i framtiden.

Placera tillsammans med storinvesterare

- Fennia, Fennia Liv och Etera (nuförtiden Ilmarinen) är grundande investerare och deltar i fonden med betydande placeringar

- Fonden har också väckt brett intresse bland andra institutionella investerare, bl.a. Apotekens Pensionskassa och Samfundet Folkhälsan i svenska Finland rf

- Fondens viktigaste placeringsbeslut (över 5 miljoner euro) fattas i fondens **ledningsgrupp**
- Fonden biträds av ett placeringsråd, som består av professionella investerare och utomstående **experter**

- Fondens **kostnadsstruktur** är effektiv tack vare den stora mängden fastighetstillgångar som förvaltas

Fastighetsörvaltning: Fennia Kapitalförvaltning Ab
Förvaringsinstitut: SEB
Främmande kapital: SEB/Pohjola Bank och Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo

Fastighetsmanagement: Realia Management Oy
Revisor: KPMG Oy Ab, Janne Nurmi, CGR
Fastighetsutvärdering: Realia Management Oy, Catella Property Oy och GEM Property Oy

Val av placeringsobjekt

Placeringsstrategins huvuddrag

- Affärsfastighetsobjekt i Finland*
  - kontors-, affärs-, produktions-, logistik- och hotellfastigheter
- Fennias experter screenar och analyserar investeringsobjekten
- Externa och oberoende, av Centralhandelskammaren godkända fastighetsvärderare (KHK) fastställer marknadsvärdet på fastigheterna i portföljen varje kvartal och bestämmer värdet vid köp och försäljning
- Fondens placeringsobjekt ska åtminstone vara i normalt skick med beaktande av byggnadens tekniska ålder och användningssyfte

Beroende på situationen betonas i valet av placeringsobjekt följande egenskaper

- läge
- objektets avkastningsnivå
- typ av fastighet
- analys av hyresgäster
- likviditet vid eventuell försäljning
- objektets utvecklings- och värdestegringspotential
- hur mångsidigt användbara och smidigt omformbara lokalerna är
- huruvida objektet har en stabil värdeutveckling

- Fonden placerar inte i objekt där en hög avkastning är bunden till en hög risk
- Fonden kan idka utvecklings- och saneringsverksamhet inom de gränser som lagen tillåter (högst 20 procent av nettovärdet (NAV))
- Fonden kan i enlighet med sin strategi placera högst 5 % av portföljens värde (GAV) i europeiska offentligt noterade aktier i fastighetsplaceringsbolag, i REITs och indexandelsfonder (ETF) samt i övriga objekt som fastställs i fondens stadgar. ETF-placeringarnas vikt kan tillfälligt (12 mån.**) vara 15 % av NAV.
- De slutliga placeringsbesluten görs i fondens ledningsgrupp

*) Kan även innehålla hyresbostäder och till en viss grad också fritidsfastigheter utan att bostäder skulle bilda en enskild fastighets huvudanvändningssyfte
**) Avvikelser från tillfällighetsbestämmelsen kan uppstå med ledningsgruppens särskilda beslut, såvida detta är i enlighet med andelsägarnas intresse vid beslutstidpunkten

Portföljens diversifiering

Placeringsstrategins huvuddrag

Läge:	**Andel**
Huvudstadsregionen och grannkommuner	50-100 %
Enskild stad med ekonomisk region (ej H:fors område), över 100 000 invånare och Enskild stad med ekonomisk region (ej H:fors område), under 100 000 invånare sammanlagt högst	50 %
Enskild stad med ekonomisk region (ej H:fors område), under 100 000 invånare	20 %
Användningssyften:	
Kontors- och affärslokaler	50-100 %
Produktions-/logistikslokaler	0-30 %
Logi och andra användningssyfte	0-20 %
Hyresgäster:	
Enskild hyresgäst eller kedja	högst 20 %

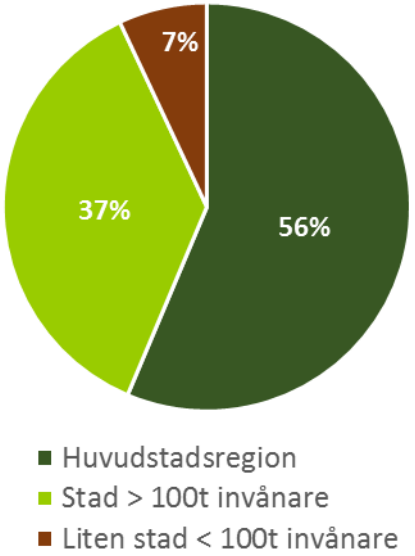
- Läge, användningssyfte och hyresgäster är grunden för diversifiering
  - Objekt i tillväxtcentrum: huvudstadsregionen med kranskommuner + stora städer inkl. ekonomiområden
  - Avvikelser från lägesallokeringen kan uppstå i samband med bygge, sanering och rivning, dock så att huvudstadsområdet har den största vikten

- Andelen av totala placeringstillgångar samt likviditeten påverkar anskaffningen av objekt
  - Värdet på enskilda fastigheter önskas vara 5–30 miljoner euro, ändå så att ett enskilt objekt inte överskrider 25 % av fondens värde

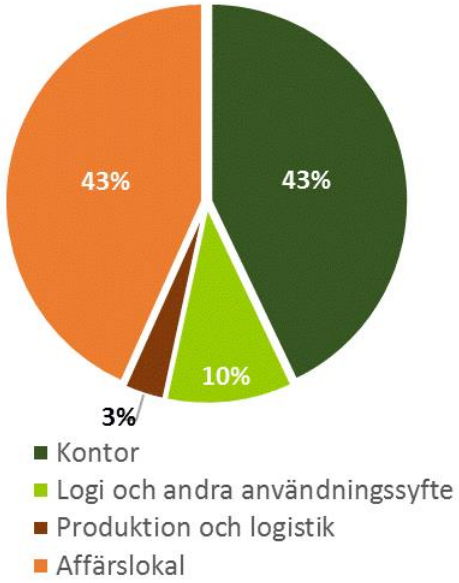
Fastighetsportöljen och hyresgäster

6/2020

Geografisk fördelning



Användningssyfte



De 20 största hyresgästerna

Top-20 hyresgäster	%
Offentligt samfund	4,3 %
Butikskedja	3,9 %
Industri	3,8 %
Butikskedja	3,8 %
Hotell	3,7 %
Hotell	3,7 %
Butikskedja	3,6 %
Butikskedja	2,7 %
Butikskedja	2,7 %
Butikskedja	2,2 %
byggföretag	2,2 %
Sjukhusvård	2,0 %
Dryckesvaruindustri	1,8 %
ICT företag	1,7 %
Butikskedja	1,6 %
Butikskedja	1,6 %
Butikskedja	1,6 %
Butikskedja	1,5 %
Fritid- och nöjesverksamhet	1,5 %
Industri	1,5 %
Top 20 tillsammans	**51,3 %**
Övriga hyresgäster	48,7 %
Alla tillsammans	**100,0 %**

- Fastighetsantalet är 36 och antal hyresgäster är 243
- Fastigheterna har en hög uthyrningsgrad, ca 94,3 %
  - Genomsnittliga maturiteten av hyresavtalen är ca 5,9 år
  - Korta avtalen är huvudsakligen gällande tills vidare
  - Hyresavtalen är till stor del indexerade

Fondens fastighetsportfölj

6/2020

Stad	Fastighet	Användningssyfte	Uthyrnings område m²	Ägandet av fonden	Förvärvats i fonden
Helsingfors	Koy Helsingin Hopeatie 2	Kontor / Affärslokal	11 340	100 %	Q4/2013
	Koy Pasilanraitio 9	Kontor	6 265	100 %	Q4/2013
	Koy Villankulma	Kontor	4 490	100 %	Q1/2014
	Koy Helsingin Paciuksenkatu 29	Kontor / Affärslokal	3 245	100 %	Q1/2014
	Koy Nuijamiestentie 12	Kontor	2 927	100 %	Q2/2015
	Koy HTC Kon-Tiki	Kontor	2 755	100 %	Q1/2016
	Koy Helsingin Isonpellontie 7-9	Affärslokal	2 585	100 %	Q4/2017
	Hotelli Katajanokka Oy	Hotell	6 140	100 %	Q4/2018
Esbo	Koy Espoon Tietäjäntien Välke	Kontor	3 717	100 %	Q4/2015
	Koy Munkkiluodontie 44	Kontor	3 560	100 %	Q4/2013
	Koy Quartetton Basso	Kontor	5 205	100 %	Q4/2016
	Koy Espoon Suomalaistentie 5	Affärslokal	7 916	100 %	Q4/2019
Vanda	Koy Plaza Business ParkTuike	Kontor	5 282	100 %	Q1/2014
	Koy Vantaan Mestarintie 8	Logistik	4 541	100 %	Q2/2014
	Koy Vantaan Avia	Affärslokal	2 812	100 %	Q4/2015
	Koy Vantaan Kauppaportti	Affärslokal	15 381	100 %	Q1/2017
	Koy Porttisuontie 7	Affärslokal	4 858	100 %	Q4/2018
	Koy Vantaan Kaivokselantie 9	Kontor	5 132	100 %	Q1/2020
Lojo	Koy Lohjan Yrittäjätalo	Kontor	3 243	100 %	Q4/2013
Mäntsälä	Koy Mäntsälän Keskustie 1	Affärslokal	2 834	100 %	Q3/2016
Träskända	Koy Järvenpää Yrittäjänkatu 4	Produktion	5 450	100 %	Q3/2017
Tavastehus	Koy Tiiriönsuontie 2	Affärslokal	6 111	100 %	Q4/2014
Lahtis	Koy Lahden Aleksanterinkatu 24 a ja b	Kontor	7 196	100 %	Q2/2015
Tammerfors	Koy Tampereen Rautatienkatu 23	Hotell	5 644	100 %	Q4/2013
	Koy Lielahden Sellukatu 8	Affärslokal	2 036	100 %	Q2/2015
	Koy F-Medi II	Kontor	5 087	100 %	Q4/2015
Åbo	Koy Biolinja 27	Affärslokal	4 112	100 %	Q4/2013
	Koy Biolinja 20	Affärslokal	8 652	100 %	Q2/2016
	Turku High Tec Centre 2 Oy	Kontor	3 977	100 %	Q4/2019
Jyväskylä	Koy Jyväskylän Vasarakatu 25	Affärslokal	4 685	100 %	Q2/2015
	Koy Jyväskylän Paperitehtaankatu 9	Kontor	9 780	100 %	Q3/2018
Seinäjoki	Koy Seinäjoen Liiketalo	Affärslokal	7 490	100 %	Q4/2015
Vasa	Koy Cutter Fastighets	Affärslokal	4 511	100 %	Q3/2016
Uleåborg	Koy Kaakkurin Liikekeskus	Affärslokal	2 790	100 %	Q3/2013
Kuopio	Koy Kuopion Kauppakatu 41	Affärslokal	10 466	100 %	Q2/2018
Björneborg	Koy Porin Paanakedonkatu 16-18	Affärslokal	6 406	100 %	Q2/2018
			198 618		

- Majoriteten av portföljens 36 fastigheter är kontors- och affärslokaler i huvudstadsregionen. Sammanlagda arealen av fastigheterna är 198.618 m^2
- KHK-mässiga värdet på fondens fastighetsportfölj är 367,6 m€
  - Andelen främmande kapital är på fondnivå 35,1 % (högsta tillåtna grad 50 %)
- Fastighetsportföljens önskvärd nettoavkastning är 7 % p.a.

Portföljens placeringsobjekt 1/3

Helsingfors

Hopeatie 2
Helsingfors, byggn.år 1980
11.340 m²

Koy Pasilanraitio 9
Helsingfors, byggn.år 1983
6.236 m²

Koy HTC Kon-Tiki
Helsingfors, byggn.år 2001
2.755 m²

Koy Nuijamiestentie 12
Helsingfors, byggn.år 2009
3.060 m²

Koy Helsingin Isonpellontie 7-9
Helsingfors, byggn. år 2018
2.504 m²

Esbo

Koy Villankulma, Kaupintie 2
Helsingfors, byggn.år 1996
4.490 m²

Koy Helsingin Paciuksenkatu 29
Helsingfors, byggn.år 1996
3.435 m²

Linnoitustie 2
Esbo, byggn.år 2001
5.264 m²

Koy Munkkiluodontie 44
Esbo, byggn.år 2002
3.560 m²

Koy Espoon Tietäjäntien Välke
Esbo, byggn.år 2000
3.717 m²

Vanda

Koy Vantaan Avian
Vanda, byggn.år 2012
2.812 m²

Plaza Tuike Aviapolis
Vanda, byggn.år 2013
5.277 m²

Koy Vantaan Mestarintie 8
Vanda, byggn.år 2008
4.541 m²

Koy Vantaan Kauppaportti
Vanda, byggn.år 2008
15.378 m²

Koy Espoon Suomalaistentie 5
Esbo, byggn. år 2015
7.916 m²

Portföljens placeringsobjekt 2/3

Tammerfors

Koy Treen Rautatienkatu 23
Tammerfors, byggn.år 2012
5.644 m²

Koy Lielahden Sellukatu 8
Tammerfors, byggn.år 1994
2.036 m²

Koy F-Medi II
Tammerfors, byggn.år 1998
5.087 m²

Åbo

Koy Biolinja 27
Åbo, byggn.år 2012
4.112 m²

Koy Biolinja 20
Åbo, byggn.år 2013
8.652 m²

Turku High Tech Centre 2 Oy
Åbo, byggn. år 2004
3.989 m²

Uleåborg

Koy Kaakkurin liikekeskus
Uleåborg, byggn.år 2005
2.790 m²

Tavastehus

Tiiriönsuontie 2
Tavastehus, byggn.år 2000
6.111 m²

Mäntsälä

Koy Mäntsälän Keskustie 1
Mäntsälä, byggn.år 2006
2.834 m²

Lahtis

Koy Lahden Aleksanterinkatu 24
Lahtis, byggn.år 2009 och 2011
7.196 m²

Jyväskylä

Koy Jyväskylän Vasarakatu 25
Jyväskylä, byggn.år 2015
4.685 m²

Träskända

Koy Järvenpään Yrittäjänkatu 4
Träskända, byggn.år 2014
5.440 m²

Vasa

Koy Cutter Fastighets
Vasa, byggn.år 2007 och 2014
4.511m²

Seinäjoki

Koy Seinäjoen Liiketalo
Seinäjoki, byggn.år 2007
7.459 m²

Kuopio

Koy Kuopion Kauppakatu 41
Kuopio, byggn. år 1977 ja 2015
10.322 m²

Portföljens placeringsobjekt 3/3

Björneborg

Koy Porin Paanakedonkatu 16-18
Pori, byggn. år 2005 ja 2017
6.406 m²

Jyväskylä

Koy Jyväskylän Paperitehtaankatu 9
Jyväskylä, byggn. år 2020
9.542 m²

Vanda

Koy Porttisuontie 7
Vanda, byggn. År 1987
4.858m²

Helsingfors

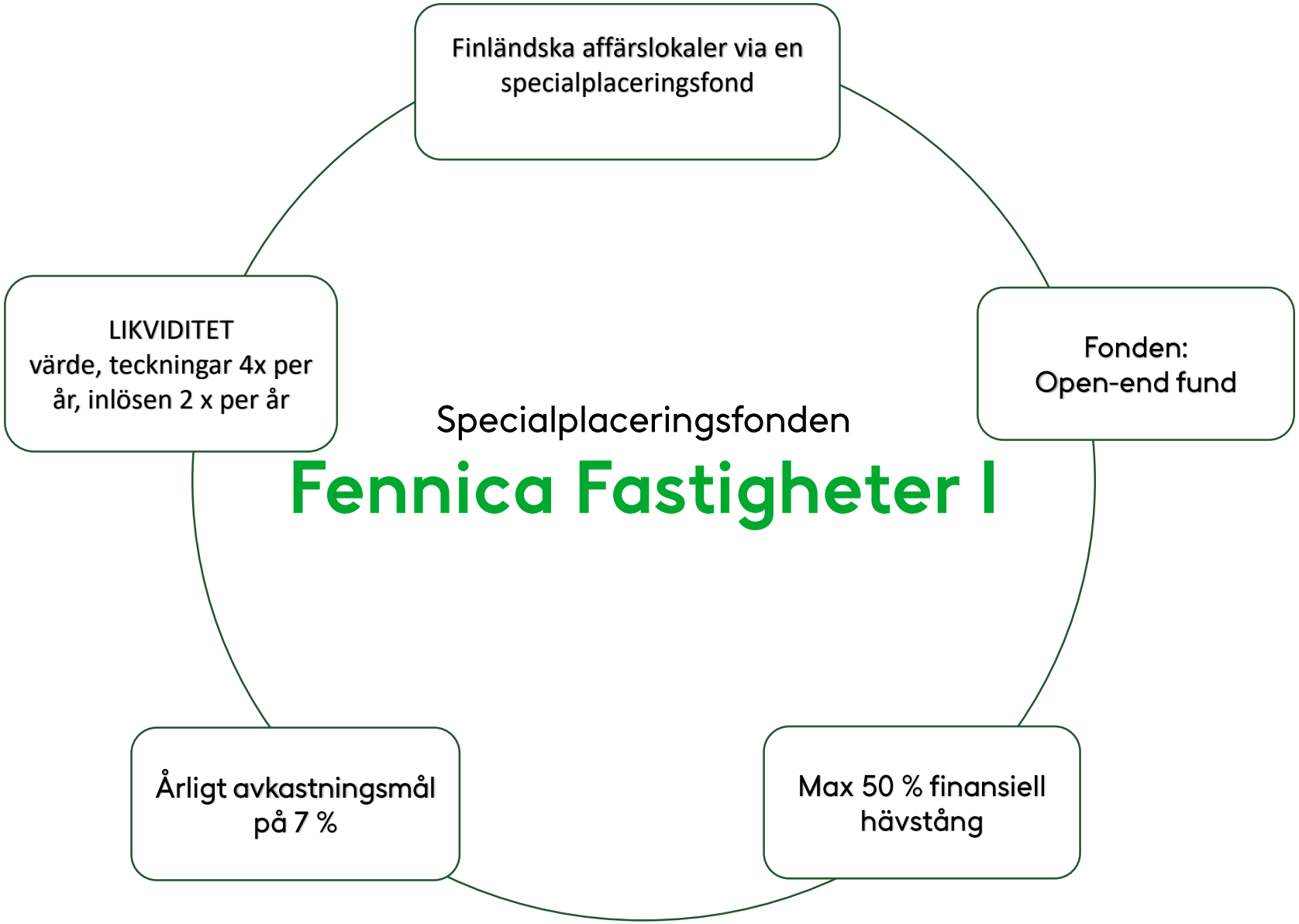
Hotelli Katajanokka Oy
Helsinki, byggn. år 1837 & 1888/2006
6.410 m²

Lojo

Koy Lohjan Yrittäjätalo
Lojo, byggn.år 2012
3.243 m²

Vanda

Koy Vantaan Kaivokselantie 9
Vanda, byggn. år 2001
5.132m²


Finländska affärslokaler via en specialplaceringsfond
Fonden: Open-end fund
Max 50 % finansiell hävstång
Årligt avkastningsmål på 7 %
LIKVIDITET värde, teckningar 4x per år, inlösen 2 x per år
Specialplaceringsfonden
Fennica Fastigheter I

Fondens portföljförvaltningsteam

Heikki Palmu
Heikki Palmu (DI) är fondförvaltare på specialplaceringsfonden Fennica Affärslokaler I. Han har en över fem års erfarenhet av ledning av fastighetsverksamhet i ett börsnoterat fastighetsplaceringsbolag samt en nästan 15 års erfarenhet av bl.a. uthyrningsverksamhet, fastighetsutveckling samt fastighetstransaktioner. Tidigare har Palmu fungerat bl.a. som regionalchef och fastighetsspecialist.

Niklas Sopanen,
(Ekon. mag.) är business controller för Fennia Kapitalförvaltning med ansvar för ekonomiförvaltning och rapportering om specialplaceringsfonden Fennica Fastigheter I. Han har nästan 8 års erfarenhet av revisionsuppgifter och ekonomiförvaltning av fastigheter. Sopanen har tidigare arbetat som expert på revision och ekonomisk konsultation.

Tiia Vuolle,
(Ekon. mag.) är är specialplaceringfond Fennica Toimitilat I:s asset manager. Hon ansvarar för uppehållet och uthyrningen av fondens placeringsobjekt. Hon har över 6 års erfarenhet av uthyrningsverksamhet inom fastighetsbranschen och över 15 års erfarenhet av uppgifter inom försäljning, marknadsföring och kundservice. Hon har tidigare varit bl.a. nyckelkundschef och marknadsföringschef.

Ville Yrjölä,
(Ekon. mag.) är direktör för Fennia Kapitalförvaltnings fastighetsfonds affärsverksamhet. Han har över 10 års erfarenhet av fastighetsfonder och 20 års erfarenhet av olika uppgifter inom ekonomiförvaltning. Tidigare har Yrjölä arbetat som bl.a. revisor, controller och verkställande direktör för ett fondbolag.

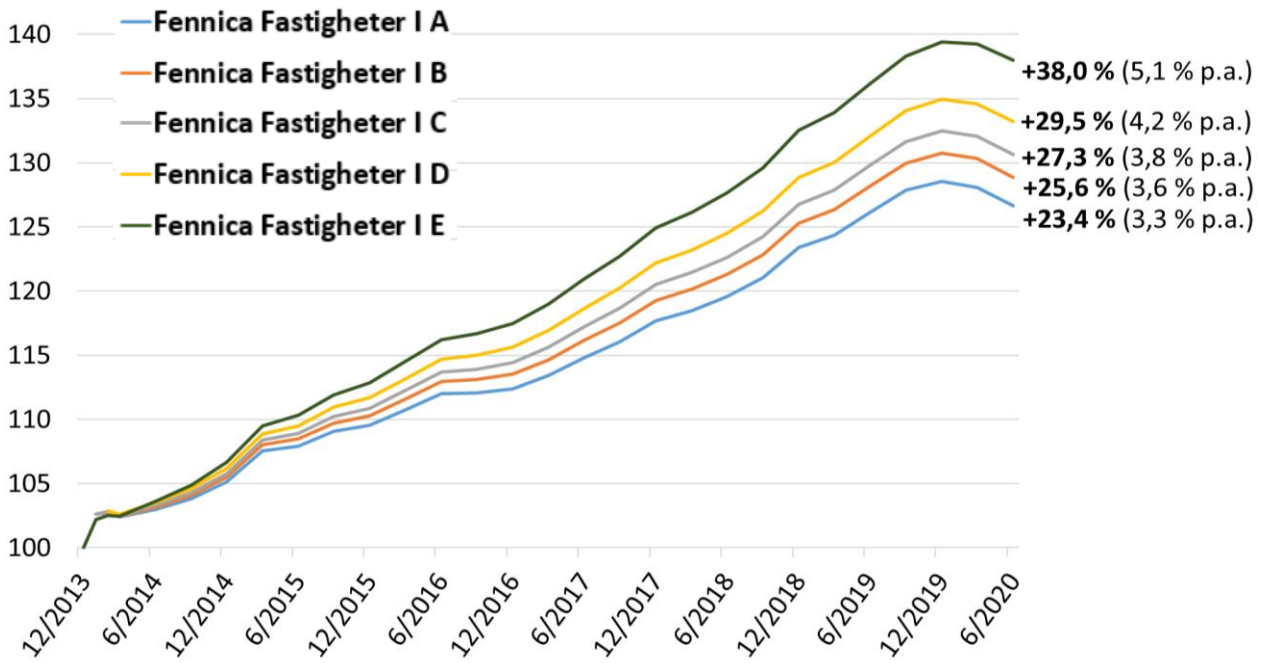
Fondens portföljförvaltningsteam

Timo Valkama, (JM, VH), Head of Transactions, ansvarar över transaktionsprocessen för fastighetsegendomen som Fennia Kapitalförvaltning överser, inklusive Fennica-specialplaceringsfonderna. Valkama har över 8 års erfarenhet av fastighetsbranschen och fastighetsjuridik. Tidigare har Valkama arbetat bl.a. som jurist ansvarig för projektutveckling och -transaktioner på ett börsnoterat byggbolag och som sakkunnig på en juridisk byrå.

Heidi Ketolainen, (JK, PK, VH) är ledande jurist på Fennia. Hennes ansvarsområden inkluderar juridik i förhållande till koncernens placeringsverksamet, kapitalförvaltning och Fennica Fastigheter I Hon har drygt 15 års erfarenhet av juridik inom fastighetsaffärsverksamhet. Tidigare har Ketolainen bl.a. jobbat som advokat, som ansvarig jurist för ett byggbolags grynderentreprenader och deltagit i bildningen och förvaltningen av fonder som placerar i bostadstomter.

Elina Puhakainen,
(DI) ansvarar för kreditförhandlingar och anordning av främmande kapital för specialplaceringsfonden Fennica Fastigheter I . Hon har över 15 års erfarenhet av olika områden inom fastighetsaffärsverksamhet. Puhakainen har tidigare arbetat som fondförvaltare för Fennica-fonden och som analytiker i diverse fastighetsfonder, ansvarat som kapitalförvaltare för internationella fastighetsplaceringskunder och deltagit i ledningsgruppsarbete bl.a. i fastighetsfonder.

Fondandelarnas avkastningsutveckling



Avkastning	A	B	C	D	E
3 mån	-1,6 %	-1,5 %	-1,5 %	-1,4 %	-1,3 %
6 mån	-2,0 %	-1,9 %	-1,8 %	-1,7 %	-1,4 %
12 mån	0,5 %	0,7 %	0,9 %	1,2 %	1,8 %
2020 YTD	-2,0 %	-1,9 %	-1,8 %	-1,7 %	-1,4 %
2019	5,3 %	5,5 %	5,7 %	6,0 %	6,6 %
Avkastning sedan starten	23,4 %	25,6 %	27,3 %	29,5 %	38,0 %
Avkastning sedan starten (p.a.)	3,3 %	3,6 %	3,8 %	4,2 %	5,1 %
Volatilitet (p.a.)	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %

Fondens årliga avkastningsutdelningarna:

År 2019	5,5 %	100 % / 14,8 M€
År 2018	5,5 %	100 % / 12,1 M€
År 2017	8,9 %	100 % / 16,7 M€
År 2016	5,9 %	100 % / 10,9 M€
År 2015	6,2 %	100 % / 9,3 M€
År 2014	4,8 %	100 % / 5,5 M€

Fondens värdeberäkning görs varje kvartal. Följande värdeberäkningstidpunkt är 30.9.2020. Andelsseriernas avkastningsdifferenser kan förklaras med skillnaderna i förvaltningsarvodena, vilka räknas utifrån totalvärdet (GAV). I avkastningstabellen och grafen över värdeutvecklingen har fondens årliga avkastningsutdelning beaktats exkl. eventuellt förskottsinnehåll/skatter (år 2019 var avkastningen ca 5,5 procent på det sysselsatta kapitalet i fonden vid tidpunkten för utdelning av avkastningen (3/2020). En historiskt god avkastning är ingen garanti för framtiden. Placeringens värde kan stiga eller sjunka i framtiden.

Sammandrag 6/2020

Affärslokaler som placeringsobjekt

- Affärslokaler i Finland; kontors-, affärs-, produktions-, logistik- och hotellfastigheter
- Portföljen innehåller 36 fastighetsobjekt, ca 198.618 m2, i huvudstadsområdet och i stora tillväxtcentrum i Finland
- Fastighetsportföljen har diversifierats emellan olika hyresgäster (243 st.), olika branscher och olika områden
- Fonden bedriver en aktiv kapitalförvaltning och strävar genom sin verksamhet efter att utveckla placeringsobjekten i syfte att förbättra deras värdeutveckling

Utmärkt avkastning och jämnt kassaflöde som målsättning

- Det långfristiga avkastningskravet för placerarna (i form av ett årligt kassaflöde efter avdrag för kostnaderna) är 7 %
  - Fonden effektiviserar sin verksamhet med främmande kapital upp till högst 50 % av fondens totalvärde, GAV
  - Fonden delar ut minst 75 % av sin årliga nettoavkastning till placerarna i form av avkastningsandelar

Placera likt en storinvesterare

- Med finns professionella och framgångsrika institutionella fastighetsinvesterare
- Fennia Kapitalförvaltning Ab ansvarar för förvaltningen av fonden samt för fondens portföljförvaltning och försäljning
- Fonden är avsedd för långsiktiga placeringar med en placeringshorisont på över 5 år

Bilagor

Teckning, inlösen samt utbetalning av avkastning

Teckning av fondandelar

- Fondandelar kan tecknas minst fyra gånger om året den sista bankdagen i mars, juni, september och december
  - Ett teckningsuppdrag ska ha lämnats och medlen ska bevisligen finnas på fondens teckningskonto på teckningsdagen
  - År 2020 är teckningsdagarna (per kvartal)
    - 31.3.2020, 30.6.2020, 30.9.2020 och 31.12.2020
  - Närmare information finns på teckningsblanketten

OBS! Om ett teckningsuppdrag eller överföring av tillgångar fördröjs från teckningsdagen, genomförs uppdraget följande teckningsdag

Utbetalning av fondens avkastning

- Fonden betalar minst 75 procent av sin årliga avkastning** som en avkastningsandel
- Om andelsägarnas avkastning och utbetalningen av den beslutar Fennia Kapitalförvaltning Ab:s ordinarie bolagsstämma. Avkastningen utbetalas inom 2 mån. från den ordinarie bolagsstämman.
  - Ordinarie bolagsstämma hålls varje år i mars (uppskattningsvis)
  - **Tidsmässigt så, att avkastningen genast kan användas för att teckna nya andelar i teckningen före utgången av mars**
- Om kunden inte särskilt gör en anmälan på teckningsuppdragsblanketten*** tecknas nya andelar med tillgångarna (efter innehållning av skatt)

Inlösen av fondandelar

- Inlösningstidpunkterna är i slutet av det första och tredje kvartalet varje år, den sista bankdagen i mars och september
  - År 2020 är inlösningsdagarna (per halvår) 31.3.2020 och 30.9.2020
- Inlösningsuppdraget ska ha lämnats till Fennia Kapitalförvaltning senast på inlösningsdagen
- Fondens värde publiceras senast den 15 bankdagen efter värdeberäkningsdagen. Inlösen som gjorts till detta värde betalas till kunden utan dröjsmål genast efter värdeberäkningen, om fonden har tillräckligt med kontanta medel.
- Om Fonden blir tvungen att realisera tillgångar för att genomföra inlösen, fastställs tillgångarnas värde enligt fondandelens värde på den närmast följande Värdeberäkningsdagen, vilken kan vara högst 6 månader efter Inlösningsdagen.
- *Inlösningar ska anmälas i så god tid som möjligt på förhand, så att portföljförvaltaren har tid att reagera och kunden också får sina tillgångar så snabbt som möjligt*

Inlösen på över 5 mn euro:

- Ett inlösenuppdrag ska göras 6 mån. före inlösningsdagen, varefter fonden har 6 mån. på sig att genomföra inlösen
- OBS! Om inlösningsuppdraget fördröjs, skjuts det upp till följande inlösningsdag
- Närmare uppgifter finns i fondprospektet, stadgarna och på inlösningsblanketten

*) Placeringar som görs under försäkringsskalet ska genomföras senast den bankdag som föregår teckningsdagen
**) Vid beräkningen av räkenskapsperiodens vinst beaktas inte orealiserade avkastningar
***) Anmäls i fältet tilläggsuppgifter på teckningsblanketten (eller skriftligen till Fennia Kapitalförvaltning)

Prissättning

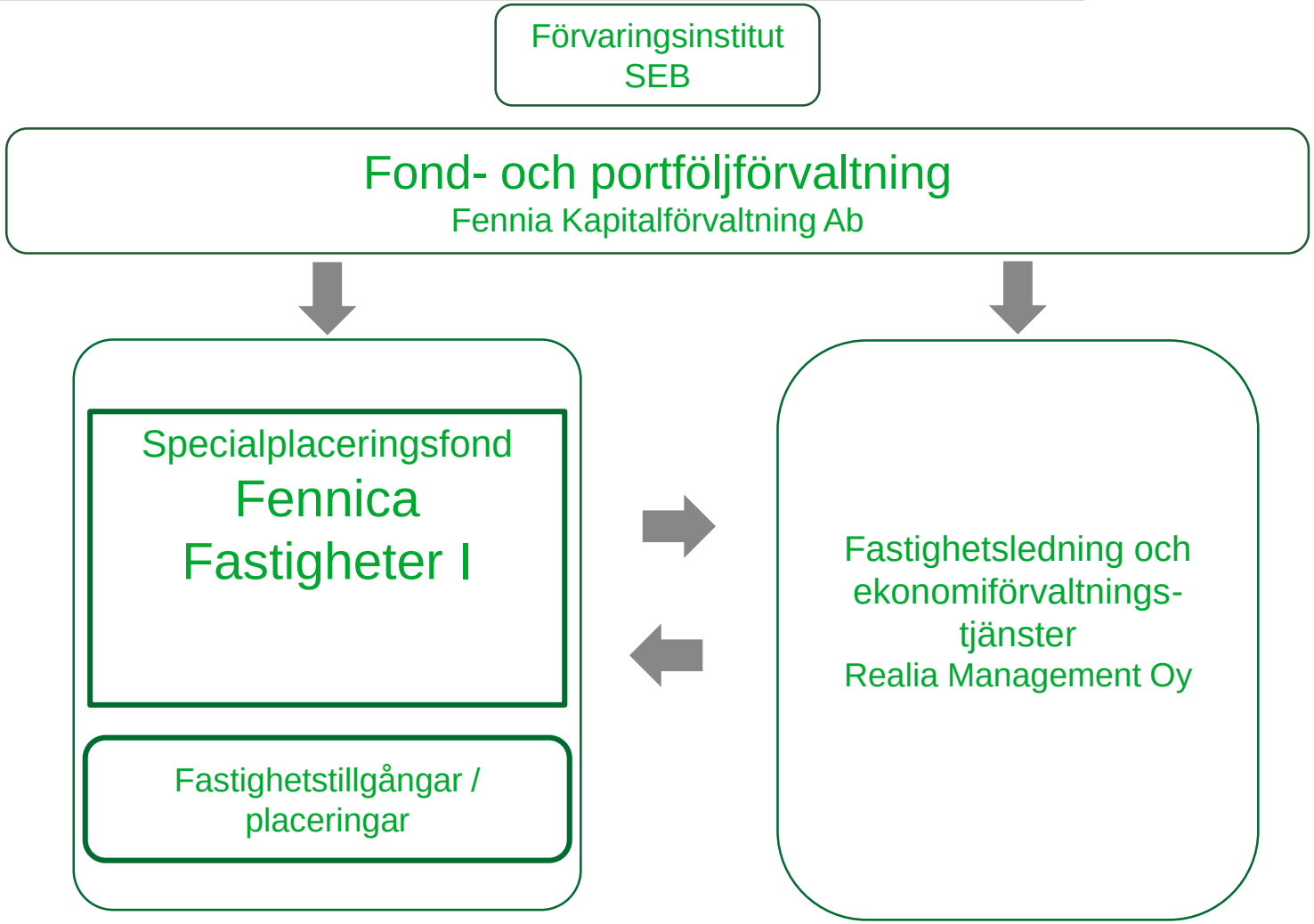
Andelsserie	A	B	C	D	E
Minimiteckning	2.000	100.000	500.000	1.000.000	10.000.000
Fast förvaltningsavgift (gäller GAV-värdet)*	1,66 %	1,53 %	1,43 %	1,25 %	0,80 %
Teckningsprovision	2 %	1 %	0,50 %	0 %	0 %
Inlösenprovision	<1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1,5 % >5v = 1% betalas till fonden	<1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1,5 % >5v = 1% betalas till fonden	<1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1,5 % >5v = 1% betalas till fonden	<1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1 % >5v = 0,5 % betalas till fonden	<1 v = 4 % 1-3 v = 3 % 3-5 v = 2 % >5v = 0% betalas till fonden
Avkastningsbundet arvode	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %
Referenssituotto	7 % High water mark	7 % High water mark	7 % High water mark	7 % High water mark	7 % High water mark

*) Fast förvaltningsavgift per annum; GAV (Gross Asset Value) är fondens bruttovärde som inkluderar främmande kapital.

År 2020 föjande teckningstidpunkterna är:
30.9.2020 och 31.12.2020

Verksamhetsprincipen för Specialplaceringsfond Fennica Fastigheter I

Verksamheten motsvarar placeringsfondernas förvaltningsstruktur



Fennia Kapitalförvaltning Ab har outsourcat produktionen av fastighets- och ekonomiförvaltningstjänster för Specialplaceringsfond Fennica Fastigheter I åt Realia Management Oy. Fondens förvaringsinstitut är Skandinaviska Enskilda Banken Ab (publ) Helsingforsfilial.

Kostnadsfördelning enligt Finansinspektionens anvisningar

Exempel på kostnader

*

Fondens och Fastighets Ab:s kostnader

- Fastighetens underhållskostnader/bolagsvederlag
- Kostnader i anslutning till anskaffning och försäljning
- Fastighetsskatt
- Fondens kostnader för främmande kapital (räntekostnader osv.)
- Bokföring och revision av fastighetsobjekten
- Fondens revision
- Kostnader för utvärdering som görs av en certifierad fastighetsvärderare
- Grundförbättringar (behovet aktiveras i balansräkningarna)
- Övriga kostnader i anslutning till fastighetsinnehavet
- Arvoden som tas ut av förvaringsinstitutet

Fennia Kapitalförvaltning Ab:s kostnader

- Kostnader för portföljförvaltningen (löner, uppföljning av fastighetsbeståndet, analys av nya objekt och marknadsuppföljning)
- Värdeberäkning och kostnader för upprätthållande av andelsregister
- Ordnandet och övervakningen av portföljförvaltningen
- Riskhantering
- Andra förvaltningskostnader

*) Kostnadsfördelningen är inte uttömmande, utan avsedd som riktgivande

Risker förknippade med fonden

Aspekter som bör tas i beaktande vid investeringsbeslut 1/2

Fennia Kapitalförvaltning Ab:s styrelse har bedömt Fondens branschrisk, risken förknippad med placeringsobjektet, den geografiska risken, risken förknippad med uthyrningsverksamheten, marknadsrisken, den operativa risken, likviditetsrisken, finansieringsrisken, motpartsrisken och risken för force majeure samt fastställt ändamålsenliga och effektiva arrangemang, förfaranden och tekniker, med hjälp av vilka Fennia Kapitalförvaltning Ab, som ansvarar för Fondens administration, i realtid kan hantera riskerna förknippade med Fonden samt säkerställa sig om att de gränser som fastställs för totalrisken i lagen om placeringsfonder och placeringsfondernas stadgar iakttas.

Branschrisk

Med branschrisk avses inverkan av branschutvecklingen för dem som hyr Fondens fastighetsobjekt på fondandelens värde. Branschrisken är en väsentlig risk med tanke på Fondens utveckling. Fonden placerar sina tillgångar i huvudsak i affärsfastigheter och fastighetsvärdepapper, som ger rätt att besitta affärsfastigheterna. Fastighetsmarknadens och särskilt affärsfastighetsmarknadens värdeutveckling har således västenlig betydelse för fondandelens värde.
Fonden strävar efter att minska branschrisken förknippad med fastighetssektorn i valet av placeringsobjekt och genom en aktiv skötsel av Fondens placeringstillgångar.

Risk i anslutning till placeringsobjektet

Med risk i anslutning till placeringsobjektet avses en betydande minskning i tillgångspostens värde till följd av att någon av egenskaperna hos Fondens fastighetsobjekt försvagas. Portföljen kan bestå av en eller flera fastigheter eller av fastighetsvärdepapper i anslutning till fast egendom, vilket innebär att händelser som gäller en enskild fastighet eller ett enskild fastighetsvärdepapper i betydande grad kan inverka på fondens avkastning. Fonden strävar efter att minska risken i anslutning till placeringsobjektet genom ett omsorgsfullt val av fastighetsobjekt och fastighetsvärdepapper i anslutning till fastigheterna, vilket betyder att fondens fastighetsexperter gör en grundlig bedömning av placeringsobjekten. Fastighetsobjekten sprids också på basis av ålder. Risken förknippad med placeringsobjektet minskas också genom att fortlöpande underhålla och följa upp fastigheternas skick.

Geografisk risk

Med geografisk risk avses en risk förknippad med Fondens fastighetsplaceringar inom ett visst geografiskt område, vilket innebär att de ekonomiska förhållandena i placeringsobjektets geografiska område kan ha betydande och oförutsedd inverkan på avkastningen på Fondens placeringar och på likviditeten. Av Fondens placeringar ska minst 80 procent alltid vara placerade i fastigheter eller i fastighetsvärdepapper i dylika fastigheter i Finland med en begränsning om att sådana placeringsobjekt emellertid får utgöra högst 200 procent av Fondens värde. De ekonomiska och politiska förhållandena i Finland har således en betydande inverkan på avkastningen på Fondens placeringar och likviditet. Fonden kan placera sina tillgångar utan begränsningar på olika områden i Finland. Den geografiska risken kan minskas genom att sprida placeringarna geografiskt på olika håll i Finland. Risken minskas också av att Fondens fastighetsplaceringar i huvudsak är placerade i tillväxtcentrum.

Risk förknippad med uthyrningsverksamheten

Med risk förknippad med uthyrningsverksamheten avses risk för att Fonden inte lyckas hyra ut de förvärvade affärsfastigheternas affärslokaler eller inte kan hyra ut dem till förväntad hyresnivå. Huvuddelen av Fondens intäkter utgörs av hyresintäkterna från uthyrningen av affärslokaler. Fonden strävar efter att hantera risken förknippad med hyresverksamheten genom att anlita utbildade inom branschen i anskaffningen av hyresgäster och genom att välja sina hyresgäster omsorgsfullt.

Risker förknippade med fonden

Aspekter som bör tas i beaktande vid investeringsbeslut 2/2

Marknadsrisk

Med marknadsrisk avses risk för förlust som orsakas Fonden på grund av växlingar i marknadsvärdet på Fondens placeringsobjekt, vilket orsakas av marknadsvariabler, såsom förändringar i räntor och aktiepriser eller i emittentens eller hyresgästens kreditvärdighet. Fonden betraktar risken förknippad med penningmarknadsplaceringar, masskuldebrevslån, andra räntebärande placeringsobjekt och räntederivat som en helhet genom att följa derivatavtalens riskställning varje dag med hjälp av krav på säkerhet och totalpositionens modifierade duration.

Operativ risk

Med operativ risk (verksamhetsrisk) avses risk för förlust som orsakas Fonden på grund av att Fennia Kapitalförvaltning Ab har otillräckliga interna förfaranden, brister eller externa händelser i anslutning till personer eller system och i vilka det ingår en juridisk risk och avtalsrisk samt en risk som beror på de handels-, clearing- eller värdebestämningsförfaranden som använts på Fondens vägnar. En operativ risk (verksamhetsrisk) kan för Fonden i fråga indelas i allmänna operativa risker och operativa risker som ansluter sig till fastighetsplacering. En operativ risk kan, om den realiseras, ha en betydande negativ inverkan på värdet och avkastningen på Fondens fondandel. I Fennia Kapitalförvaltning Ab identifieras och beskrivs de viktigaste processerna med tanke på Fondens affärsverksamhet. För processernas olika skeden ställs kontroller (avstämning eller fyra ögon-principen), vilkas nivå bedöms regelbundet och speciellt då verksamhetens innehåll och omfattning ändras eller det görs ändringar i processerna.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risk för att placeringarnas position inte kan säljas, omvandlas till pengar eller stängas till låga kostnader inom en tillräckligt kort tid och att detta äventyrar Fondens förmåga att sköta inlösen av andelar då andelsägaren så kräver.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken som är förknippad med en långvarig täckning av finansieringsbehovet, i vilken det ingår en risk som avser finansieringskällorna och för ökade finansieringskostnader. Finansieringsrisk uppstår också då placeringarnas och skuldernas maturitet skiljer sig från varandra, såsom t.ex. då fonden finansieras med kortfristiga krediter fastän placeringarna är långfristiga.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risk för förlust i Fonden, vilken beror på att transaktionens motpart kan försumma sina skyldigheter innan det kassaflöde som ansluter sig till transaktionen slutgiltigt har clearats. Fondens ränteplaceringar är förknippade med en motpartrisk för att ränteplaceringens emittent inte klarar av att återbetala sin skuld på avtalat sätt. Motpartrisk föreligger också i fråga om de icke-standardiserade derivatavtalen som gjorts i Fonden. Motpartrisken förknippad med icke-standardiserade derivatavtal minskas med hjälp av placeringsbegränsningar, krav på motparterna samt genom att använda standardavtal som tillämpas på marknaden.

Risk för force majeure

Med risk för force majeure avses oförutsedda risker på grund av övermäktiga händelser som inverkar på Fondens verksamhet. Med risk för force majeure avses oförutsedda risker på grund av övermäktiga händelser som inverkar på Fondens verksamhet. Sådana risker är t.ex. naturkatastrofer, uppror eller arbetskonflikter. Force majeure-risken kan, om den realiseras, inverka på Fondens värde och på så sätt på fondandelens värde.
Fondens verksamhet kan också vara förknippad med risker som inte kunnat identifieras. Sådana risker kan ha en betydande inverkan på Fondens värde och avkastning. Hela placeringsverksamheten är förknippad med risk för att de placerade medlen går förlorade.

Försäljning och marknadsföring

Kapitalförvaltning	Simo Launonen	050 597 0025
	Timo Pietikäinen	050 354 4170
	Timo Sadinmäki	050 364 0266
	Maria Östergård Käld	050 599 8546
	Risto Gråsten (Kuopio)	040 521 3638
Helsingfors/ Nyland	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
Lahtis	Sanna Neuvonen	040 565 3410
Jyväskylä	Tommi Enroos	040 520 4275
Uleåborg	Marko Tolvanen	040 848 2342
Tammerfors	Kari Sikkinen	050 422 1835
	Marja-Liisa Väänänen	040 182 3358
Åbo	Jens Blomqvist	040 752 7267
	Tom Vidqvist	040 082 6672
Vasa	Åsa Spoof	040 844 8885
	Maria Östergård Käld	050 599 8546

Kontaktuppgifter - fondadministration

Fennia Kapitalförvaltning Ab

Adress och hemort:

Kyllikkiporten 2, 00240 Helsingfors

e-mail: info.varainhoito@fennia.fi

Tfn 010 503 7990 (kundservice)

Internet: www.fennia.fi/fi/kotitaloudet/saasta-ja-sijoita/varainhoitopalvelut/

Fondprospektet, faktabladet, halvårsrapporten samt fondens bokslut och verksamhetsberättelse publiceras på Fennia Kapitalförvaltning Ab:s webbplats i allmänt användbart filformat.

Fondens bokslut och verksamhetsberättelse fås på begäran och avgiftsfritt via Fennia Kapitalförvaltning Ab:s information.

Fastighetsplaceringar

Ville Yrjölä, direktör, tfn 040 350 3126

Fondens portföljförvaltning

Heikki Palmu, fondförvaltare, tfn 040 545 0018

Niklas Sopanen, business controller, tfn 040 679 7064

fornamn.efternamn@fennia.fi

Försäljning och marknadsföring

Simo Launonen, direktör, tfn 050 597 0025

Marko Alaraatikka, kapitalförvaltare, tfn 040 821 1655

Timo Pietikäinen, kapitalförvaltare, tfn 050 354 4170

Timo Sadinmäki, kapitalförvaltare, tfn 050 364 0266

Maria Östergård Käld, kapitalförvaltare, tfn 050 599 8546

Risto Gråsten, kapitalförvaltare, tfn 040 521 3638

Ansvarsbegränsning:

Kunden bör observera, att han eller hon själv bär risken för förändringar i placeringsobjektets värde. En historiskt god avkastning är inte en garanti för den framtida avkastningen. Placeringens värde kan stiga eller sjunka i framtiden. Placeringen är förknippad med risk för att kapitalet går förlorat. Eftersom placeringsrekommendationerna grundar sig på de uppgifter som kunden ger, är det viktigt att kunden ger de rätta uppgifterna om sin situation i samband med kartläggningen.

Fennia Kapitalförvaltning ansvarar för att bolagets kapitalförvaltning sköts omsorgsfullt och professionellt. Fennia Kapitalförvaltning är inte ansvarigt för utebliven avkastning eller värdestegring på medel som skötts enligt avtalet. Fennia Kapitalförvaltning kan inte heller garantera att de uppställda avkastningsmålen uppnås. På grund av olika marknadssituationer ligger det i placeringsverksamhetens och således också i kapitalförvaltningens natur att placeringens avkastning kan avvika t.o.m. betydande från de uppställda avkastningsmålen. På motsvarande sätt kan den ekonomiska risken som alltid är förknippad med placeringsverksamhet, om den realiseras, avvika t.o.m. betydande från den förväntade risknivån.