



Erikoissijoitusrahasto Fennica Tontit - Katsaus Q1-2020

Julkaisuajankohta 22.4.2020

SALKUNHOITAJAN KATSAUS

Fennica Tontit -rahasto on vuoden ensimmäisellä kvartaalilla ostanut toimistokäytössä olevan maa-alueen Vantaalta ja jatkanut useiden käynnissä olevien kauppaprosessien edistämistä. Maaliskuussa rahasto maksoi osuudenomistajilleen vuotuisen tuotto-osuuden, ja vuoden 2019 realisoituneesta tuloksesta jaettiin 100 %, noin 2,1 miljoonaa euroa, joka vastasi noin 3,0 % tuotontajohetken sijoitetulle pääomalle

Raportointihetkellä rahaston hallinnoitavat varat ovat maaliskuun merkintäajankohdan jälkeen, ensimmäisen kvartaalin nettomerkinnot huomioiden, noin 88,7 miljoonaa euroa, ja vastaavasti sijoitusaste on noin 86 %, huomioiden huhtikuun alussa Vantaalta hankitun, rakenteilla olevan teollisuus-, toimisto- ja liiketilakäyttöön tarkoitettun tontin. Rahastolla oli maaliskuun lopussa nostettuna pitkäaikaista vierasta pääomaa 16,9 miljoonaa euroa, ja saman tarkasteluhetken rahoitusaste oli 19,4 %.

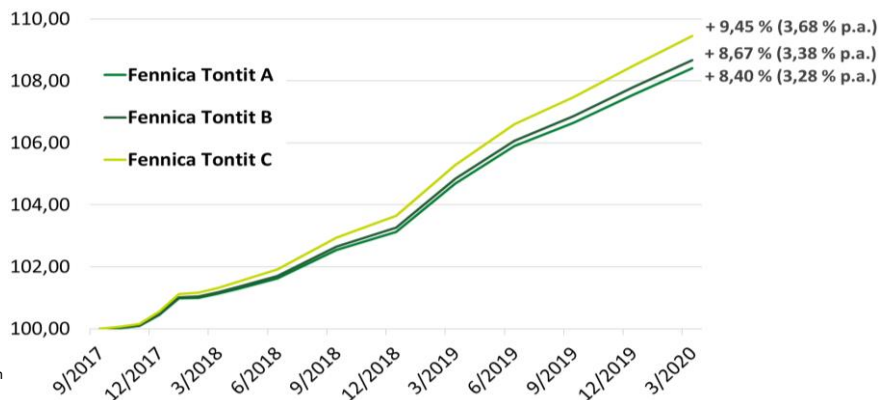
Maaliskuun lopussa rahaston kiinteistösalkun vuokratuottotaso on keskimäärin noin 4,9 % p.a., ja rahaston maanvuokrasopimuskannan keskimaturiteetti 79,1 vuotta. Rahaston kvartaalituotto vuoden ensimmäisellä neljänneksellä oli osuussarjoittain 0,81 % - 0,91 % (Q4/2019: 0,87 % - 0,97 %).

Korona-epidemian nykyiset tai mahdolliset tulevat vaikutukset rahaston liiketoimintaan näyttäytyvät toistaiseksi hyvin maltillisina. Ensimmäisen kvartaalin kiinteistöarvioissa ulkopuolinen KHK -arvioitsija on kuitenkin todennut, että koronan vaikutusten arviointiin liittyy epävarmuutta. Tonttien ja maa-alueiden arvostuksesta voidaan lisäksi todeta, että niiden arvostaminen perustuu pitkään, yli taloussyklien ulottuvaan, kassavirtaan, johon hetkellisillä muutoksilla ei juurikaan ole vaikutusta. Mahdollisten muutosten arviointi tapahtuu uudelleen toisen kvartaalin arvonnäytteen yhteydessä.

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

RAHASTO-OSUUKSIEN ARVONKEHITYS

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



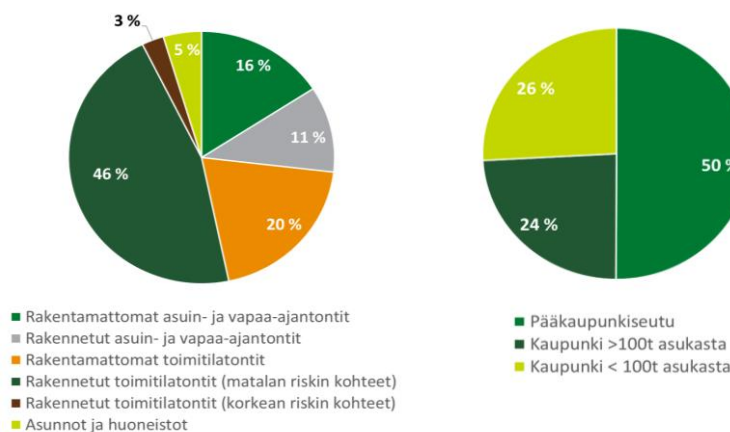
Rahaston maksamat tuotto-osuudet:

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 suuruisista 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 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 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.