



Fennica Toimitilat I

Erikoissijoitusrahasto
3/2020

Fennica Toimitilat I lyhyesti

Suomen ensimmäinen toimitiloihin fokusoiva erikoissijoitusrahasto

- Helppo keino sijoittaa suoran kiinteistöomistuksen kassavirtaan
- Toimitilasijoitukset ovat suuren yksikkökokonsa ja arvonsa vuoksi yleensä saatavilla vain instituutiosijoittajille tai osuuksina pääomasijoitusrahastojen kautta, mikä yleensä vaatii suuren sijoituspääoman

Toimitiloilla hyvä vuokratuotto

- Toimitilat tarjoavat kiinteistömarkkinoilla pääsääntöisesti asuntosijoittamista korkeampia vuokratuottoja
- Kiinteistöluokassa vakaata, ennakoitavaa ja hyvää käteistuottoa vuotuisena kassavirtana
- Rahaston pitkän aikavälin tuottotavoite sijoittajille vuotuisena kassavirtana kulujen jälkeen on 7 %*,**

Pitkällä kokemuksella – Fennialla 136 vuotta asiantuntemusta

- Fennia Varainhoito Oy vastaa rahaston hallinnoinnista, salkunhoidosta ja myynnistä
- Rahaston toimintaa valvoo Finanssivalvonta

*) Ilman mahdollisia kiinteistöjen myyntivoittoja, pitkän aikavälin tavoite (noin 5 vuotta)

**) tuottotavoite ei ole tae tulevasta tuotto- tai arvonkehityksestä

Rahaston kautta kiinteistöjen kassavirtaan

Tuottotavoite

7%

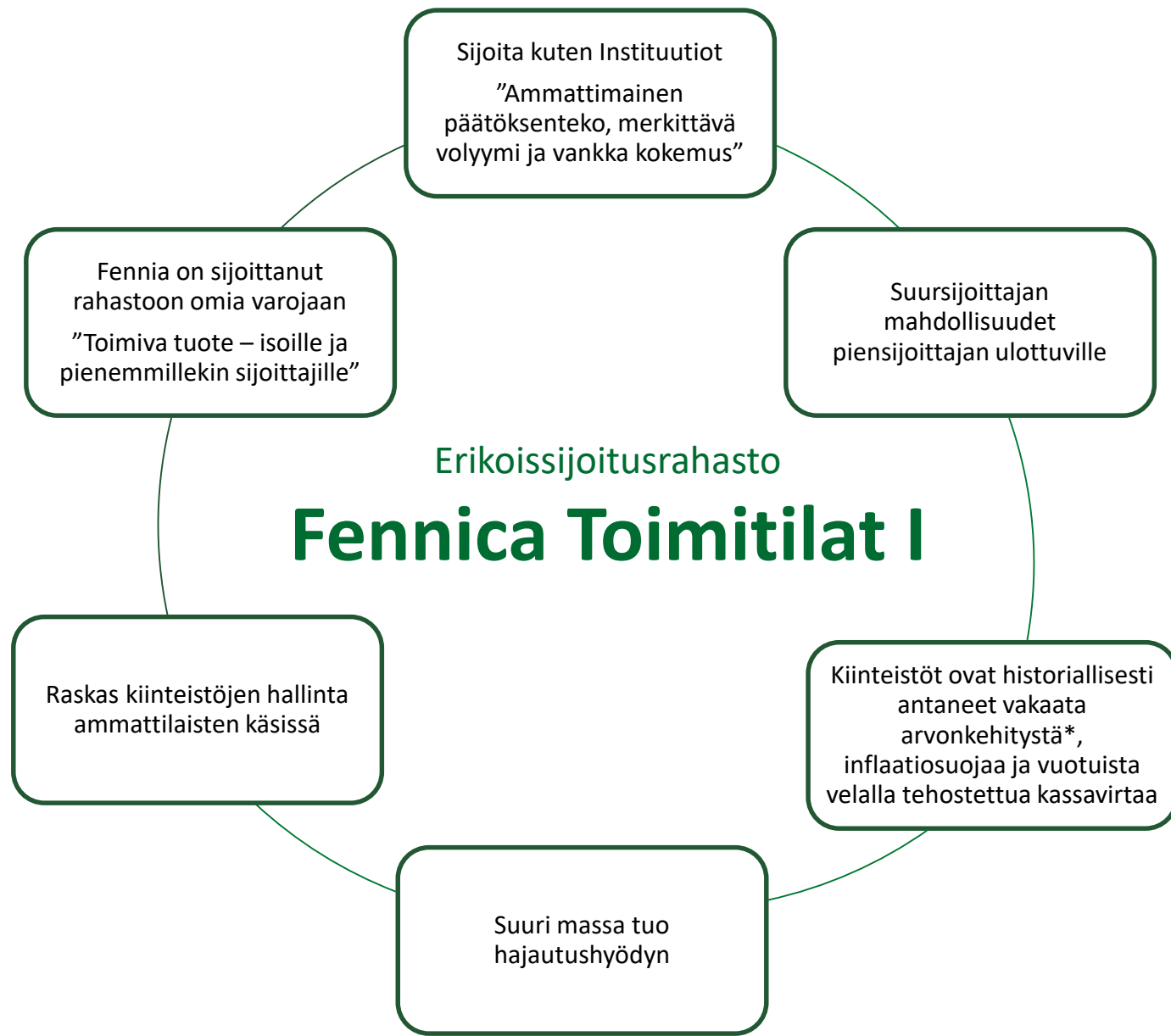


- Rahaston pitkän aikavälin tuottotavoite sijoittajalle vuotuisena kassavirtana kulujen jälkeen on 7%*
- Rahasto on erikoissijoitusrahasto, joka jakaa vähintään 75% tilikauden voitostaan sijoittajalle**
- Nettotuotto muodostuu kiinteistöjen vuokratuotoista, joista vähennetään mm. kiinteistön omistamiseen ja hankintaan liittyvät kustannukset
- Rahasto harjoittaa aktiivista sijoitusomaisuuden hallinnointia ja pyrkii toiminnallaan kehittämään sen sijoituskohteita näiden arvonkehityksen parantamiseksi
 - Rahastolla on myös mahdollisuus tuottaa lisäarvoa sijoittajilleen myymällä kohteita markkinatilanteet huomioiden
- Rahasto tehostaa toimintaansa vieraalla pääomalla
 - enintään 50% rahaston kokonaisarvosta, GAV (Rahaston kokonaisvarat sisältäen rahaston käyttämän vieraan pääoman)
- Rahaston arvoon vaikuttavat mm. kiinteistöjen ja rahaston muiden sijoitusten sekä johdannaisten arvonmuutokset***

*) Ilman mahdollisia kiinteistöjen myyntivoittoja, pitkän aikavälin (yli 5 vuotta) tavoite

**) Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia

***) Suojaustarkoituksessa tehdyt johdannaissopimukset



*) Historiallinen tuotto ei ole tae tulevaisuudesta. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea tulevaisuudessa.

Sijoita suursijoittajien matkassa

- Fennia, Henki-Fennia ja Etera (nyk. Ilmarinen) ovat rahaston perustajasijoittajia ja ovat mukana rahastossa merkittävien sijoituksien
- Rahasto on saanut laajaa kiinnostusta myös muiden institutionaalisten sijoittajien keskuudessa, mukana mm. Apteekkien Eläkekassa sekä Folkhälsan
- Rahaston merkittävät sijoituspäätökset (yli 5 miljoonaa euroa) tehdään rahaston **johtoryhmässä**
- Rahastolla on apunaan ammattimaisista sijoittajista ja ulkopuolisista asiantuntijoista koostuva **sijoitusneuvosto**
- Rahaston **kulurakenne** on tehokas johtuen suuresta hallinnoitavan kiinteistövarallisuuden määrästä

Rahastonhoito: Fennia Varainhoito Oy
Säilytysyhteisö: SEB
Vieras pääoma: SEB/Pohjola Pankki ja
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo

Kiinteistömanagement: Realia Management Oy
Tilintarkastaja: Petri Kettunen, KHT ja varalla KPMG Oy Ab
Kiinteistöarviointi: Realia Management Oy, Catella
Property Oy ja GEM Property Oy



Sijoituskohteiden valinta

Sijoitusstrategian pääpiirteet

- Suomessa sijaitsevat toimitilakiinteistökohteet*
 - toimisto-, liike-, tuotanto-, logistiikka-, majoituskiinteistöt
- Fennian kiinteistöalan ammattilaiset etsivät ja analysoivat sijoituskohteet
- Ulkopuoliset riippumattomat KHK-arvioitsijat määrittävät salkun kiinteistöjen markkina-arvon kvartaaleittain, kuten myös arvonmääritykset osto- ja myyntitilanteessa
- Rahaston sijoituskohteiden tulee olla vähintään normaalissa kunnossa rakennuksen tekninen ikä ja käyttötarkoitus huomioiden
- Rahasto ei sijoita kohteisiin, joissa on korkea tuotto yhdistettynä korkeaan riskiin
- Rahasto voi harjoittaa kehitys- ja korjaustoimintaa lain sallimissa rajoissa (enint. 20 % nettoarvosta (NAV))
- Rahasto voi strategiansa mukaan sijoittaa enintään 5 % salkun arvosta (GAV) eurooppalaisiin julkisesti noteerattuihin kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeisiin, REIT:hin ja indeksiosuusrahastoihin (ETF) sekä muihin rahaston säännöissä määriteltyihin kohteisiin. Väliaikaisesti (12kk**) ETF –sijoitusten paino voi olla 15 % NAV:sta.
- Lopulliset sijoituspäätökset tehdään rahaston johtoryhmässä

Sijoituskohteiden valinnassa painotetaan tilanteesta riippuen seuraavia ominaisuuksia:

- sijaintia
- kohteen tuottotasoa
- kiinteistön laatua
- vuokralaisanalyysiä
- likviditeettiä mahdollisessa myyntitilanteessa
- kohteen kehitys- ja arvonnousupotentiaalia
- tilojen monikäyttöisyyttä ja muuntojoustavuutta
- kohteen vakaata arvonekehitystä

*) Voivat sisältää myös vuokra-asuntoja ilman että asunnot muodostaisivat yksittäisen kiinteistön pääkäyttötarkoitusta sekä vähäisessä määrin vapaa-ajan kiinteistöjä

**) Väliaikaisuudesta voidaan poiketa erillisellä johtoryhmän päätöksellä, mikäli tämä olisi päätöshetkellä osuudenomistajien edun mukaista

Salkun hajautus

Sijoitusstrategian pääpiirteet

Sijainti:

Pääkaupunkiseutu ja ympäristökunnat	Osuus salkusta
	50-100 %
Yksittäinen kaupunki (ei PKS) talousalueineen, yli 100 000 asukasta ja	50 %
Yksittäinen kaupunki (ei PKS) talousalueineen, alle 100 000 asukasta yhdessä enintään	
Yksittäinen kaupunki (ei PKS) talousalueineen, alle 100 000 asukasta enintään	20 %

Käyttötarkoitus:

Toimisto- ja liiketila	50-100 %
Tuotanto-/logistiikkatila	0-30 %
Majoitus ja muut käyttötarkoitukset	0-20 %

Vuokralaiset:

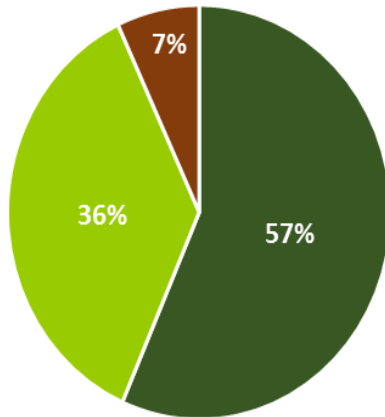
Yksittäinen vuokralainen tai ketju	enintään 20 %
------------------------------------	---------------

- Kiinteistösijoitukset hajautetaan sijainnin, käyttötarkoituksen ja vuokralaisten osalta
 - Kohteet kasvukeskuksissa: pääkaupunkiseutu ympäristökuntineen + suuret kaupungit talousalueineen
 - Sijaintiallokaatiosta voidaan väliaikaisesti poiketa salkun rakennus-, muokkaus- ja purkutilanteissa, kuitenkin siten, että pääkaupunkiseudun paino pysyy suurimpana
- Yksittäisen kohteen hankintaan vaikuttaa sen likvidisyys sekä osuus sijoitusomaisuudesta
 - Kiinteistöjen yksittäisten arvojen tavoitellaan olevan 5-30 miljoonan euron välillä, kuitenkin siten, että yksikään kohde ei saa strategian mukaan ylittää 25 % rahaston arvosta

Kiinteistösalkku ja vuokralaiset

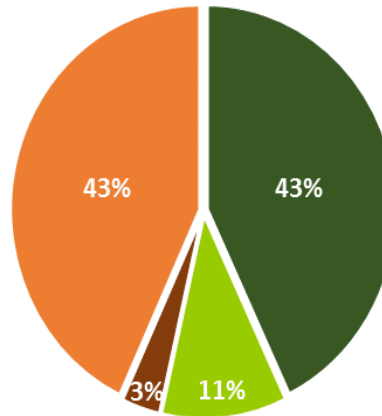
3/2020

Maantieteellinen jakauma



- Pääkaupunkiseutu
- Kaupunki >100t asukasta
- Pieni kaupunki <100t

Käyttötarkoitus



- Toimisto
- Majoitus ja muu käyttötarkoitus
- Tuotanto ja logistiikka
- Liiketila

20 suurinta vuokralaista

Top-20 vuokralaiset	%
Kauppaketju	4,7 %
Julkisyhteisö	4,4 %
Hotelli	3,9 %
Hotelli	3,9 %
Kauppaketju	3,8 %
Kauppaketju	3,3 %
Kauppaketju	2,9 %
Kauppaketju	2,4 %
Rakennusyhtiö	2,3 %
Kauppaketju	2,2 %
Sairaalapalvelut	2,1 %
Kauppaketju	1,9 %
Juomateollisuus	1,9 %
ICT yhtiö (kv)	1,8 %
Kauppaketju	1,7 %
Teollisuus	1,6 %
Kauppaketju	1,6 %
Huvi - ja virkistystoim	1,5 %
Kauppaketju	1,4 %
Tukkukauppa	1,3 %
Top 20 yhteensä	50,6 %
Muut vuokralaiset	49,4 %
Kaikki yhteensä	100,0 %

- Kiinteistöjä on 36 kpl ja vuokralaisia yhteensä 242 kpl
- Salkun kiinteistöjen vuokrausaste on korkea, n. 94,1 %
 - Vuokrasopimusten keskimääräinen maturiteetti on n. 5,1 vuotta
 - Lyhyet sopimukset pääosin toistaiseksi voimassa olevia
 - Vuokrasopimukset merkittävältä osin indeksoitu

Rahaston kiinteistösalkku

3/2020

Kaupunki	Kohde	Käyttötarkoitus	Vuokra-ala m ²	Rahaston omistus	Hankittu rahastoon
Helsinki	Koy Helsingin Hopeatie 2	Toimisto/liiketila	11 340	100 %	Q4/2013
	Koy Pasilanraito 9	Toimisto	6 265	100 %	Q4/2013
	Koy Villankulma	Toimisto	4 490	100 %	Q1/2014
	Koy Helsingin Paciuksenkatu 29	Toimisto/liiketila	3 245	100 %	Q1/2014
	Koy Nuijamiestentie 12	Toimisto	2 927	100 %	Q2/2015
	Koy HTC Kon-Tiki	Toimisto	2 755	100 %	Q1/2016
	Koy Helsingin Isonpellontie 7-9	Liiketila	2 585	100 %	Q4/2017
	Hotelli Katajanokka Oy	Hotelli	6 140	100 %	Q4/2018
Espoo	Koy Espoon Tietäjätien Välke	Toimisto	3 717	100 %	Q4/2015
	Koy Munkkiluodontie 44	Toimisto	3 560	100 %	Q4/2013
	Koy Quartetton Basso	Toimisto	5 205	100 %	Q4/2016
	Koy Espoon Suomalaistentie 5	Liiketila	7 916	100 %	Q4/2019
Vantaa	Koy Plaza Business ParkTuike	Toimisto	5 282	100 %	Q1/2014
	Koy Vantaan Mestarintie 8	Logistiikka	4 541	100 %	Q2/2014
	Koy Vantaan Avia	Liiketila	2 812	100 %	Q4/2015
	Koy Vantaan Kauppaportti	Liiketila	15 381	100 %	Q1/2017
	Koy Porttisuontie 7	Liiketila	4 858	100 %	Q4/2018
	Koy Vantaan Kaivokselantie 9	Toimisto	5 132	100 %	Q1/2020
Lohja	Koy Lohjan Yrittäjätalo	Toimisto	3 243	100 %	Q4/2013
Mäntsälä	Koy Mäntsälän Keskustie 1	Liiketila	2 834	100 %	Q3/2016
Järvenpää	Koy Järvenpää Yrittäjänkatu 4	Tuotantotila	5 450	100 %	Q3/2017
Hämeenlinna	Koy Tiiriönsuontie 2	Liiketila	6 111	100 %	Q4/2014
Lahti	Koy Lahden Aleksanterinkatu 24 a ja b	Toimisto	7 196	100 %	Q2/2015
Tampere	Koy Tampereen Rautatienkatu 23	Hotelli	5 644	100 %	Q4/2013
	Koy Lielahden Sellukatu 8	Liiketila	2 036	100 %	Q2/2015
	Koy F-Medi II	Toimisto	5 087	100 %	Q4/2015
Turku	Koy Biolinja 27	Liiketila	4 112	100 %	Q4/2013
	Koy Biolinja 20	Liiketila	8 652	100 %	Q2/2016
	Turku High Tec Centre 2 Oy	Toimisto	3 977	100 %	Q4/2019
Jyväskylä	Koy Jyväskylän Vasarakatu 25	Liiketila	4 685	100 %	Q2/2015
	Koy Jyväskylän Paperitehtaankatu 9	Toimisto	9 714	100 %	Q3/2018
Seinäjoki	Koy Seinäjoen Liiketalo	Liiketila	7 490	100 %	Q4/2015
Vaasa	Koy Cutter Fastighets	Liiketila	4 511	100 %	Q3/2016
Oulu	Koy Kaakkurin Liikekeskus	Liiketila	2 790	100 %	Q3/2013
Kuopio	Koy Kuopion Kauppakatu 41	Liiketila	10 466	100 %	Q2/2018
Pori	Koy Porin Paanakedonkatu 16-18	Liiketila	6 406	100 %	Q2/2018

198 551

- Pääosa salkun 36 kiinteistöstä on pääkaupunkiseudulla sijaitsevia toimisto- ja liiketiloja. Salkun vuokrattava pinta-ala on yhteensä n. 198.551 m²
- Rahaston kiinteistösalkku on KHK-arvoltaan n. 374,4 m€
 - Vieraan pääomaan osuus rahastotasolla on 32,2 % (Q4/2020, sallittu enintään 50 %)
- Kiinteistösalkun tavoiteltu nettotuotto on n. 7 % p.a.

Salkun sijoituskohteet ^{1/3}

Helsinki

Hopeatie 2

Helsinki, rak.v. 1980
11.340 m²



Koy Pasilanraito 9

Helsinki, rak.v. 1983
6.265 m²



Koy HTC Kon-Tiki

Helsinki, rak.v. 2001
2.755 m²



Koy Villankulma, Kaupintie 2

Helsinki, rak.v. 1996
4.490 m²



Koy Helsingin Paciuksenkatu 29

Helsinki, rak.v. 1996
3.245 m²



Koy Nuijamiestentie 12

Helsinki, rak.v. 2009
2.927 m²



Koy Helsingin Isonpellontie 7-9

Helsinki, valmistunut 4/2018
2.585 m²



Hotelli Katajanokka Oy

Helsinki, rak.v. 1837 & 1888/2006
6.410 m²



Espoo

Linnoitustie 2

Espoo rak.v. 2001
5.205 m²



Koy Espoon Tietäjätien Välke

Espoo, rak.v. 2000
3.717 m²



Koy Munkkiluodontie 44

Espoo, rak.v. 2002
3.560 m²



Koy Espoon Suomalaistentie 5

Espoo, rak.v. 2015
7.916 m²



Salkun sijoituskohteet 2/3

Vantaa

Koy Vantaan Kauppaportti

Vantaa, rak.v. 2008
15.381 m²



Plaza Tuike Aviapolis

Vantaa, rak.v. 2013
5.282 m²



Koy Vantaan Avia

Vantaa, rak.v. 2012
2.812 m²



Koy Vantaan Mestarintie 8

Vantaa, rak.v. 2008
4.541 m²



Koy Porttisuontie 7

Vantaa, rak.v. 1987
4.858 m²



Koy Vantaan Kaivokselantie 9

Vantaa, rak.v. 2001
5.132 m²



Tampere

Koy Treen Rautatienkatu 23

Tampere, rak.v. 2012
5.644 m²



Koy Lielahden Sellukatu 8

Tampere, rak.v. 1994
2.036 m²



Koy F-Medi II

Tampere, rak.v. 1998
5.087 m²



Turku

Koy Biolinja 27

Turku, rak.v. 2012
4.112 m²



Koy Biolinja 20

Turku, rak.v. 2013
8.652 m²



Turku High Tech Centre 2 Oy

Turku, rak.v. 2004
3.977 m²



Salkun sijoituskohteet 3/3

Jyväskylä

Koy Jyväskylän Vasarakatu 25

Jyväskylä, rak.v. 2015

4.685 m²



Kuopio

Koy Kuopion Kauppakatu 41

Kuopio, rak.v. 1977 ja 2015

10.466 m²



Järvenpää

Koy Järvenpään Yrittäjänkatu 4

Järvenpää, rak.v. 2014

5.450 m²



Pori

Koy Porin Paanakedonkatu 16-18

Pori, rak.v. 2005 ja 2017

6.406 m²



Koy Jyväskylän Paperitehtaankatu 9

Jyväskylä, rak. V. 2020

9.714 m²



Lahti

Koy Lahden Aleksanterinkatu 24

Lahti, rak.v. 2009 ja 2011

7.196 m²



Mäntsälä

Koy Mäntsälän Keskustie 1

Mäntsälä, rak.v. 2006

2.834 m²



Seinäjoki

Koy Seinäjoen Liiketalo

Seinäjoki, rak.v. 2007

7.490 m²



Vaasa

Koy Cutter Fastighets

Vaasa, rak.v. 2007 ja 2014

4.511 m²



Hämeenlinna

Tiiriönsuontie 2

Hämeenlinna, rak.v. 2000

6.111 m²



Lohja

Koy Lohjan Yrittäjätalo

Lohja, rak.v. 2012

3.243 m²



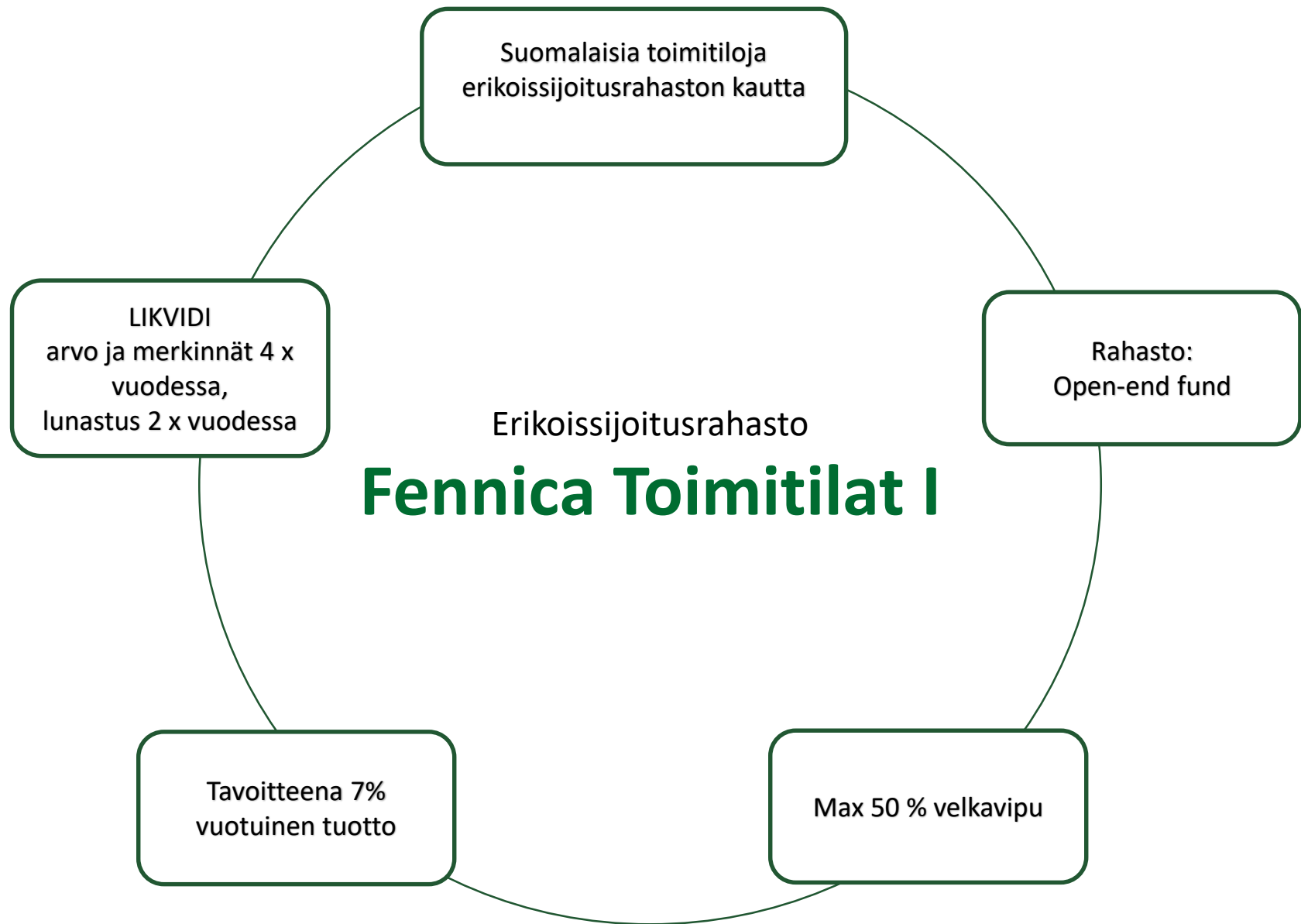
Oulu

Koy Kaakkurin liikekeskus

Oulu, rak.v. 2005

2.790 m²





Rahaston salkunhoitotiimi



Heikki Palmu

(DI) toimii rahastonhoitajana Fennica Toimitilat I -erikoissijoitusrahastossa vastaten koko rahaston toiminnasta. Hänellä on yli 5 vuoden kokemus kiinteistöliiketoiminnan johtamisesta pörssinoteeratussa kiinteistösijoitusyhtiössä ja lähes 15 vuoden kokemus mm. vuokrausliiketoiminnasta, kiinteistökehityksestä sekä kiinteistötransaktioista. Aikaisemmin Palmu on toiminut mm. aluepäällikkönä ja kiinteistöasiantuntijana.



Niklas Sopanen,

(KTM) toimii Fennia Varainhoidon business controllerina vastaten Fennica Toimitilat I -erikoissijoitusrahaston taloushallinnosta ja raportoinnista. Hänellä on lähes 8 v. kokemus tilintarkastustehtävistä ja kiinteistöjen taloushallinnosta. Sopanen on aikaisemmin toiminut tilintarkastuksen ja talouskonsultoinnin asiantuntijana.



Tiia Vuolle,

(KTM) toimii Fennica Toimitilat I-erikoissijoitusrahaston asset managerina vastaten rahaston kohteiden ylläpidon johtamisesta ja vuokrauksesta. Hänellä on yli 6 vuoden kokemus vuokraustoiminnasta kiinteistöalalla sekä yli 15 vuoden kokemus tehtävistä myynnin, markkinoinnin ja asiakkaiden parissa. Aikaisemmin hän on toiminut mm. avainasiakaspäällikkönä sekä markkinointipäällikkönä.



Ville Yrjölä,

(KTM) toimii Fennia Varainhoidon kiinteistörahastoliiketoiminnan johtajana. Hänellä on 10 v. kokemus kiinteistörahastoista ja 20 v. kokemus taloushallinnon eri tehtävistä. Aikaisemmin Yrjölä on toiminut mm. rahastonhoitajana, tilintarkastajana, controllerina ja rahastoyhtiön toimitusjohtajana.

Rahaston salkunhoitotiimi



Timo Valkama,

(OTM, VT) Head of Transactions Timo Valkama vastaa Fennia Varainhoidon hallinnoiman kiinteistöomaisuuden, mukaan lukien Fennica-erikoissijoitusrahastojen, transaktioprosesseista. Valkamalla on laaja yli 8 vuoden kokemus kiinteistöalalta sekä kiinteistösijoittamisen juridiikasta. Aikaisemmin hän on toiminut mm. pörssinoteeratun rakennusyhtiön kiinteistötransaktioista ja hankekehitysprojekteista vastaavana lakimiehenä sekä asiantuntijatehtävissä lakitoimistossa.



Heidi Ketolainen,

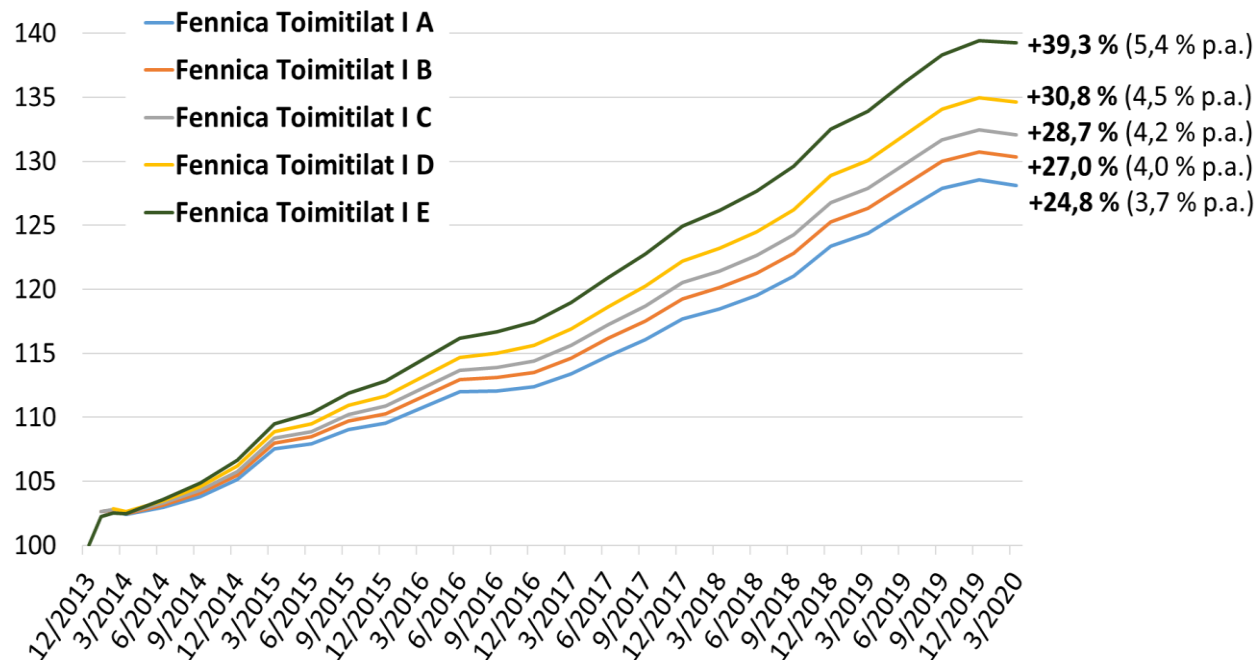
(OTK,VTK,VT) toimii Fenniassa johtavana lakimiehenä, vastuualueenaan konsernin sijoitus-toiminnan, varainhoidon ja Fennica Toimitilat I:n juridiikka. Hänellä on runsaan 15 vuoden kokemus kiinteistöliiketoiminnan juridiikasta. Aikaisemmin Ketolainen on toiminut mm. asianajotehtävissä, rakennusyhtiön perustajaurakoinnista vastaavana lakimiehenä sekä ollut perustamassa ja hoitamassa asuntotonttirahastoja.



Elina Puhakainen,

(DI) vastaa Fennica Toimitilat I –erikoissijoitusrahaston lainaneuvotteluista ja vieraan pääoman järjestelyistä. Hänellä on yli 15 vuoden kokemus kiinteistöliiketoiminnasta sen eri osa-alueilta. Puhakainen on aikaisemmin toiminut rahastonhoitajana Fennica -rahastossa ja analyytikkona eri kiinteistörahastoissa, vastannut varainhoitajana kansainvälisistä kiinteistösijoitusasiakkuuksista sekä osallistunut johtoryhmätyöskentelyyn mm. kiinteistörahastoissa.

Rahasto-osuuksien tuottokehitys



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

Rahaston arvonnaskenta suoritetaan vuosineljänneksittäin. Seuraava arvonnaskenta-ajankohta on 30.6.2020. Osuussarjojen tuottoerot selittyvät hallinnointipalkkioiden eroilla, jotka lasketaan kokonaisarvosta (GAV). Tuottotaulukossa ja arvonnekehitysgraafissa on huomioitu rahaston vuotuinen tuotonjako ilman mahdollisia ennakonpidätyksiä/veroja (Vuoden 2019 tuoton osalta n. 5,5 % rahaston tuotonjakohetken (3/2020) sijoitetulle pääomalle). Erot rahaston osuussarjojen tuotoissa johtuvat sarjojen eri suuruisista hallinnointipalkkioista. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevaisuudesta. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea tulevaisuudessa.

Yhteenveto (3/2020)

Sijoituskohteena
toimitilat

- Suomessa sijaitsevat toimitilat; toimisto-, liike-, tuotanto-, logistiikka-, majoituskiinteistöt
- Salkussa on 36 toimitilakohdetta, n. 198.551 m², pääkaupunkiseudulla ja suomalaisissa suurissa kasvukeskuksissa
- Kiinteistösalkku on hajautettu vuokralaisten (242 kpl), toimialojen ja alueiden osalta
- Rahasto harjoittaa aktiivista sijoitusomaisuuden hallinnoimista ja pyrkii toiminnallaan kehittämään sen sijoituskohteita näiden arvonkehityksen parantamiseksi

Tavoitteena hyvä
tuotto ja
tasainen kassavirta

- Rahaston pitkän aikavälin tuottotavoite sijoittajalle vuotuisena kassavirtana kulujen jälkeen on 7 %
 - Rahasto tehostaa toimintaansa vieraalla pääomalla enintään 50 % rahaston kokonaisarvosta, GAV
 - Rahasto jakaa vähintään 75 % vuotuisesta nettotuotostaan tuotto-osuutena sijoittajille

Sijoita suursijoittajan
mukana

- Mukana ammattimaisia ja menestyneitä institutionaalisia kiinteistösijoittajia
- Fennia Varainhoito Oy vastaa rahaston hallinnoinnista, salkunhoidosta ja myynnistä
- Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseksi sijoitukseksi ja yli 5 vuoden sijoitushorisontilla



Liitteet

Merkintä, lunastaminen ja tuoton maksaminen

Rahasto-osuuksien merkintä

- Rahasto-osuuksia voi merkitä vähintään neljä kertaa vuodessa maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä
 - Merkintätoimeksianto tulee olla toimitettu sekä varojen tulee olla todennettavissa rahaston merkintätilillä merkintäpäivänä
 - Vuoden 2020 merkintäpäivät (kvartaaleittain) ovat
 - 30.6.2020, 30.9.2020 ja 31.12.2020
 - Lisätietoja merkintälomakkeessa

HUOM! Mikäli merkintätoimeksianto tai varojen siirto viivästyy merkintäpäivästä, toteutetaan se seuraavana merkintäpäivänä

Rahaston tuoton maksaminen

- Rahasto maksaa tuotto-osuutena vähintään 75% vuotuisesta tuotostaan**
- Osuudenomistajien tuotosta ja sen maksamisesta päättää Fennia Varainhoito Oy:n varsinainen yhtiökokous. Tuotto maksetaan 2kk:n kuluessa varsinaisesta yhtiökokouksesta.
 - Varsinainen yhtiökokous vuosittain maaliskuussa (arviolta)
 - Ajoitus tavoite siten, että tuotolla voidaan heti merkitä uusia osuuksia maaliskuun lopun merkinnässä**
- Mikäli asiakas ei erikseen ilmoita merkintätoimeksiantolomakkeella*** merkitään varoilla uusia osuuksia (verojen pidätyksen jälkeen)

Rahasto-osuuksien lunastaminen

- Lunastusajankohdat ovat vuosittain ensimmäisen ja kolmannen kvartaalin lopussa, maaliskuun ja syyskuun viimeisenä pankkipäivänä
 - Vuoden 2020 lunastuspäivät (puolivuositain) ovat
 - 30.9.2020
- Lunastustoimeksianto tulee olla toimitettuna Fennia Varainhoitoon viimeistään lunastuspäivänä
- Rahaston arvo julkistetaan viimeistään 15. pankkipäivänä arvonlaskentapäivän jälkeen. Tähän arvoon tehdyt lunastukset maksetaan asiakkaille viipymättä heti arvonlaskennan suorittamisen jälkeen, jos rahastolla on riittävästi käteisvaroja.
- Jos Rahasto joutuu realisoimaan omaisuuttaan lunastuksen toteuttamista varten, määräytyy osuuden arvo omaisuuden realisointihetkeä lähimmän seuraavan Arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvon mukaan, joka voi olla enintään 6 kuukauden päässä Lunastuspäivästä.
- Lunastukset tulee ilmoittaa mahdollisimman hyvissä ajoin etukäteen, jolloin salkunhoidolla on aikaa reagoida ja asiakas myös saa varat mahdollisimman nopeasti*

Yli 5 m€ lunastukset:

- Lunastustoimeksianto tehtävä 6 kk ennen lunastuspäivää, jonka jälkeen rahastolla on 6 kk aikaa toteuttaa lunastus.
- HUOM! Mikäli lunastustoimeksianto viivästyy siirtyy se seuraavalle lunastuspäivälle
- Tarkemmat tiedot ovat saatavilla rahastoesitteessä, säännöissä ja lunastuslomakkeessa

*) Vakuutuskuoren alle tehtävät sijoitukset tulee toteuttaa viimeistään merkintäpäivää edeltävänä pankkipäivänä

**) Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia tuottoja

***) Ilmoitetaan merkintälomakkeen lisätietoja kentässä (tai kirjallisesti Fennia Varainhoidolle)

Rahaston hinnoittelu

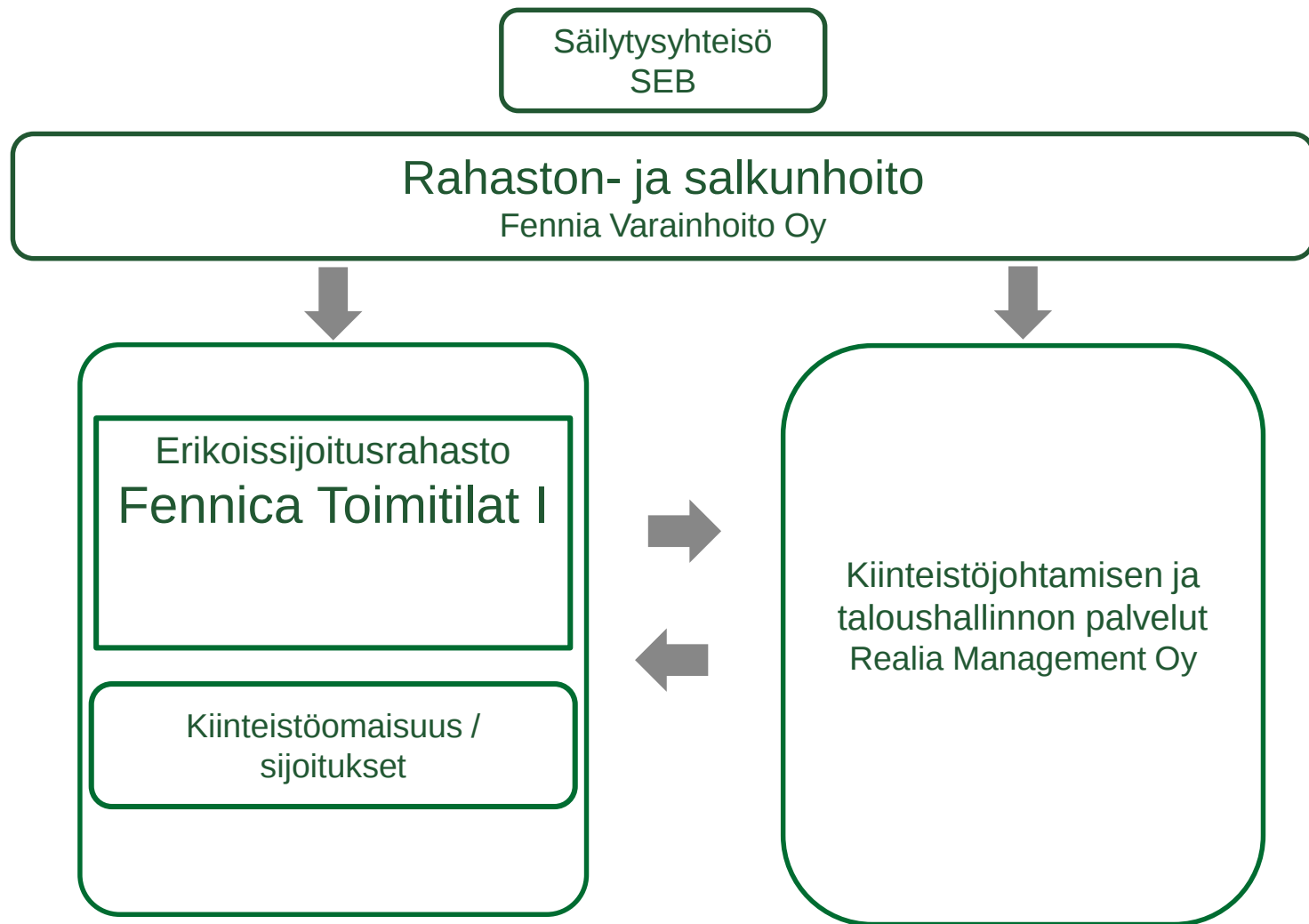
Osuussarja	A	B	C	D	E
Vähimmäissijoitus	2.000	100.000	500.000	1.000.000	10.000.000
Hallinnointipalkkio GAV:sta *	1,66 %	1,53 %	1,43 %	1,25 %	0,80 %
Merkintäpalkkio *	2 %	1 %	0,50 %	0 %	0 %
Lunastuspalkkio	<1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1,5 % >5v = 1 % maksetaan rahastolle	<1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1,5 % >5v = 1 % maksetaan rahastolle	<1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1,5 % >5v = 1 % maksetaan rahastolle	<1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1 % >5v = 0,5 % maksetaan rahastolle	<1 v = 4 % 1-3 v = 3 % 3-5 v = 2 % >5v = 0 % maksetaan rahastolle
Tuottosidonnainen palkkio	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

*) Hallinnointipalkkio per annum; GAV (Gross Asset Value) rahaston bruttoarvo sisältäen vieraan pääoman

2020 seuraavat merkintäajankohdat ovat:
30.6.2020, 30.9.2020 ja 31.12.2020

ERS Fennica toimitilat I -toimintaperiaate

Toiminta vastaa sijoitusrahastojen hallinnointirakennetta



Fennia Varainhoito Oy on ulkoistanut ESR Fennica Toimitilat I –rahaston kiinteistö- ja taloushallintopalveluiden tuottamisen Realia Management Oy:lle. Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori.

Kustannusjako Fivan ohjeistuksen mukaisesti *

Esimerkkejä kuluista

Rahaston ja Koy:n kulut

- Kiinteistön huoltokulut/yhtiövastikkeet
- Kiinteistön hankintaan ja myymiseen liittyvät kustannukset
- Kiinteistöverot
- Rahaston vieraan pääoman kustannukset (korkokulut ym.)
- Kiinteistökohteiden kirjanpito ja tilintarkastus
- Rahaston tilintarkastus
- KHK–arvioinnin kustannukset
- Perusparannukset (tarve aktivoitu taseisiin)
- Muut kiinteistön omistamiseen liittyvät kulut
- Säilytysyhteisön perimät palkkiot

Fennia Varainhoito Oy:n kulut

- Salkunhoidon kustannukset (palkat, kiinteistökannan seuranta, uuskohteiden analyysi ja markkinaseuranta)
- Arvonlaskenta ja osuusrekisterin ylläpitokulut
- Salkunhoidon järjestäminen ja valvonta
- Riskienhallinta
- Muut hallintokulut

*) Kustannusjako ei ole tyhjentävä, vaan tarkoitettu suuntaa antavaksi

Rahaston riskit

Sijoituspäätöstä tehdessä huomioitavia seikkoja

1/2

Fennia Varainhoito Oy:n hallitus on arvioinut Rahastoon kohdistuvan toimialariskin, kohderiskin, maantieteellisen riskin, vuokraustoimintaan liittyvän riskin, markkinariskin, operatiivisen riskin, likviditeettiriskin, rahoitusriskin, vastapuoliriskin ja Force Majeure -riskin sekä vahvistanut asianmukaiset ja tehokkaat järjestelyt, menettelyt ja tekniikat, joiden avulla Rahaston hallinnoinnista vastaava Fennia Varainhoito Oy kykenee ajantasaisesti hallitsemaan Rahastoon kohdistuvat riskit sekä varmistamaan, että kokonaisriskille sijoitusrahastolaissa ja sijoitusrahastojen säännöissä asetettuja rajoja noudatetaan.

Toimialariski

Toimialariskillä tarkoitetaan Rahaston kiinteistökohteiden vuokralaisten toimialakehityksen vaikutusta rahasto-osuuden arvoon. Toimialariski on Rahaston kehityksen kannalta olennaisin riski. Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa toimitilakiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, jotka oikeuttavat hallitsemaan toimitilakiinteistöjä. Kiinteistömarkkinoiden ja erityisesti toimialakiinteistömarkkinoiden arvonkehityksellä on siten olennainen merkitys rahasto-osuuden arvoon. Kiinteistösektoriin liittyvää toimialariskiä pyritään pienentämään sijoituskohteiden valinnalla ja aktiivisella Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamisella.

Kohderiski

Kohderiskillä tarkoitetaan Rahaston jonkin kiinteistökohteen ominaisuuksien heikkenemisestä aiheutuvaa omaisuuserän arvon merkittävää alenemista. Salkku voi koostua yhdestä tai useammasta kiinteistöstä tai kiinteään omaisuuteen liittyvistä kiinteistöarvopaperista, jolloin yksittäistä kiinteistöä tai kiinteistöarvopaperia koskevat tapahtumat voivat vaikuttaa merkittävästikin Rahaston tuottoon. Kohderiskiä pyritään pienentämään huolellisella kiinteistökohteiden ja kiinteistöihin kohdistuvien kiinteistöarvopapereiden valinnalla, jonka perustana on rahaston kiinteistöasiantuntijoiden perusteellinen kohteiden arviointi. Kiinteistökohteita hajautetaan myös iän perusteella. Kohderiskiä pienennetään myös kiinteistöjen jatkuvalla ylläpidolla ja seurannalla.

Maantieteellinen riski

Maantieteellisellä riskillä tarkoitetaan Rahaston tietylle maantieteelliselle alueelle sijoittuviin kiinteistösijoituksiin liittyvää maantieteellistä riskiä, jolloin sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisilla olosuhteilla voi olla merkittävää ja ennakoimatonta vaikutusta Rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen. Rahaston sijoituksista vähintään 80 % on aina sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisiin kiinteistöihin kohdistuviin kiinteistöarvopapereihin rajoituksella, että tällaiset sijoituskohteet voivat kuitenkin muodostaa maksimissaan 200 % Rahaston arvosta. Tällöin Suomen taloudellisilla ja poliittisilla olosuhteilla on merkittävä vaikutus Rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen. Rahasto voi sijoittaa varansa rajoituksetta eri alueille Suomessa. Maantieteellistä riskiä voidaan pyrkiä pienentämään hajauttamalla sijoituksia Suomessa maantieteellisesti. Riskiä pienentää myös se, että Rahaston kiinteistösijoitukset sijaitsevat pääosin kasvukeskuksissa.

Vuokraustoimintaan liittyvä riski

Vuokraustoimintaan liittyvällä riskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että Rahasto ei saa vuokrattua ostettujen toimitilakiinteistöjen toimitiloja tai niitä ei saada vuokrattua odotetulla vuokratasolla. Pääosa Rahaston tuotoista muodostuu toimitilojen vuokrauksesta saatavista vuokratuotoista. Rahasto pyrkii hallitsemaan vuokraustoimintaan liittyvää riskiä käyttämällä alan ammattilaisia vuokralaisten hankinnassa sekä valitsemalla vuokralaiset huolellisesti.

Rahaston riskit

Sijoituspäätöstä tehdessä huomioitavia seikkoja

2/2

Markkinariski

Markkinariskillä tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu Rahaston sijoituskohteiden markkina-arvon vaihtelusta, joka aiheutuu markkinamuuttujien, kuten korkojen ja osakkeiden hintojen tai liikkeeseenlaskijan tai vuokralaisen luottokelpoisuuden muutoksista. Rahasto tarkastelee rahamarkkina-, joukkovelkakirjalaina-, muiden korkoa tuottavien sijoituskohteiden ja korkojohdannaissijoitusten riskiä kokonaisuutena seuraamalla johdannaissopimusten riskiasemaa päivittäin vakuusvaateen ja kokonaisposition modifioidun duraation1 avulla.

Operatiivinen riski

Operatiivisella riskillä (Toimintariski) tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu Fennia Varainhoito Oy:n riittämättömistä sisäisistä menettelyistä ja henkilöihin ja järjestelmiin liittyvistä puutteista ja ulkoisista tapahtumista, ja johon sisältyy oikeudellinen ja sopimusriski sekä Rahaston puolesta käytetyistä kaupankäynti-, selvitys- ja arvonmäärittämenettelyistä johtuva riski. Operatiivinen riski (Toimintariski) voidaan Rahaston osalta jakaa yleisiin operatiivisiin riskeihin ja kiinteistösijoittamiseen liittyviin operatiivisiin riskeihin. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla merkittävä negatiivinen vaikutus Rahaston rahasto-osuuden arvoon ja tuottoon. Fennia Varainhoito Oy:ssä tunnistetaan ja kuvataan Rahaston liiketoiminnan kannalta tärkeimmät prosessit. Prosessien eri vaiheisiin asetetaan kontrollit (täsmäytys tai neljänsilmän periaate), joiden taso arvioidaan säännöllisesti ja erityisesti, kun toiminnan sisältö ja laajuus muuttuvat tai prosesseihin tehdään muutoksia.

Likviditeettiriski

Likviditeettiriskillä tarkoitetaan sitä riskiä, että Rahaston sijoituksissa olevaa positiota ei voida myydä, muuttaa rahaksi tai sulkea vähäisin kustannuksin riittävän lyhyessä ajassa ja että tämä vaarantaa Rahaston kyvyn hoitaa osuuksien lunastuksen osuudenomistajan vaatimuksesta.

Rahoitusriski

Rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkäaikaisen rahoitustarpeen kattamiseen liittyvää riskiä, johon liittyy vaara rahoituksen lähteistä ja kasvavista rahoituskustannuksista. Rahoitusriskiä syntyy myös silloin, kun sijoitusten ja velkojen maturiteetit poikkeavat toisistaan kuten esimerkiksi rahoitettaessa Rahastoa lyhytaikaisilla luotoilla sijoitusten ollessa pitkäaikaisia.

Vastapuoliriski

Vastapuoliriskillä tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu siitä, että liiketoimen vastapuoli saattaa laiminlyödä velvoitteensa ennen liiketoimeen liittyvän kassavirran lopullista selvittämistä. Rahaston korkosijoituksiin liittyy vastapuoliriski siitä, että korkosijoituksen liikkeeseenlaskija ei kykene suorittamaan velan takaisinmaksua sovitulla tavalla. Vastapuoliriski liittyy myös Rahastoon tehtyjen vakioimattomien johdannaissopimusten osalta. Vakioimattomiin johdannaissopimuksiin liittyvää vastapuoliriskiä pienennetään sijoitusrajoituksilla, vastapuolille asetettuihin vaatimuksilla sekä käyttämällä markkinoilla käytettäviä vakiosopimuksia.

Force Majeure -riski

Force Majeure -riskillä tarkoitetaan Rahaston toimintaan vaikuttavaa ennalta arvaamattomia ja ylivoimaista tapahtumista aiheutuvia riskejä. Force Majeure -riskillä tarkoitetaan Rahaston toimintaan vaikuttavaa ennalta arvaamattomia ja ylivoimaista tapahtumista aiheutuvia riskejä. Tällaisia riskejä voivat olla esim. luonnon katastrofit, kapinat ja työtaistelutoimenpiteet. Force Majeure -riskien realisoituminen voi vaikuttaa Rahaston arvoon ja siten rahasto-osuuden arvoon. Rahaston toimintaan voi liittyä myös riskejä, joita ei ole pystytty tunnistamaan. Tällaisilla riskeillä voi olla merkittävä vaikutus Rahaston arvoon ja tuottoon. Kaikkein sijoitustoimintaan liittyy riski sijoitettujen varojen menettämisestä.

Myynti ja markkinointi

Varainhoito	Simo Launonen	050 597 0025
	Timo Pietikäinen	050 354 4170
	Timo Sadinmäki	050 364 0266
	Maria Östergård Kälde	050 599 8546
	Risto Gråsten (Kuopio)	040 521 3638
Helsinki/Uusimaa	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
Lahti	Sanna Neuvonen	040 565 3410
Jyväskylä	Tommi Enroos	040 520 4275
Oulu	Marko Tolvanen	040 848 2342
Tampere	Kari Sikkinen	050 422 1835
	Marja-Liisa Väänänen	040 182 3358
Turku	Jens Blomqvist	040 752 7267
	Tom Vidqvist	040 082 6672
Vaasa	Åsa Spoof	040 844 8885
	Maria Östergård Kälde	050 599 8546

Yhteystiedot – rahaston hallinnointi

Fennia Varainhoito Oy

Käyntiosoite ja kotipaikka:

Kyllikinportti 2, 00240 Helsinki

e-mail: info.varainhoito@fennia.fi

Puh. 010 503 7990 (asiakaspalvelu)

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

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 Varainhoito Oy:n infon kautta.

Kiinteistösijoittaminen

Ville Yrjölä, johtaja, kiinteistörahastoliiketoiminta,

puh. 040 350 3126

Rahaston salkunhoito

Heikki Palmu, rahastonhoitaja, puh. 040 545 0018

Niklas Sopanen, business controller, puh. 040 679 7064

etunimi.sukunimi@fennia.fi

Myynti ja markkinointi

Simo Launonen, johtaja, puh. 050 597 0025

Marko Alaraatikka, varainhoitaja, puh. 040 821 1655

Timo Pietikäinen, varainhoitaja, puh. 050 354 4170

Timo Sadinmäki, varainhoitaja, puh. 050 364 0266

Maria Östergård Kälde, varainhoitaja, puh. 050 599 8546

Risto Gråsten, varainhoitaja, puh. 040 521 3638

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 sijoitussuosikset 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.