

Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I - Katsaus Q3-2020

SALKUNHOITAJAN KATSAUS

Vuoden 2020 maaliskuussa alkanut koronaviruksen aiheuttama pandemia vaikutti merkittävästi alkuvuoden kiinteistömarkkinaa. Kuitenkin kesän jälkeen nähtiin transaktio- ja vuokrausmarkkinan selvää piristymistä. Alkuvuoden kahden negatiivisen kvartaalin jälkeen rahaston Q3-tuotto muodostui selvästi positiiviseksi ollen osuussarjoittain välillä 1,13 % – 1,47 %. Rahaston vuokratassavirta pysyi vakaana, kun samalla kiinteistösalkun arvomuutokset jäivät vähäisiksi. Rahaston vertailukelpoisen salkun arvomuutos oli -0,14 %. Rahaston toteutunut kiinteistöjen nettotuotto kuluneen kalenterivuoden osalta on ollut annualisoituna noin 7,0 %.

Rahaston omistamien tilojen kysyntä on ollut erittäin vahvaa ja merkittäviä vuokrasopimuksia on solmittu useammassa kohteessa. Olemassa olevan kiinteistösalkun tuotto- ja arvostustasoja pyritään parantamaan lukuisten käynnissä olevien kehityshankkeiden eli rakennusten laajentamisen tai käyttötarkoitusten muutoksien avulla.

Rahastolla on 240 vuokralaista ja 20 suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 51,3 %. Katsauskauden lopussa rahastolla on käytössään pitkäaikaista vierasta pääomaa 135,9 miljoonaa euroa, joka vastaa noin 34,8 %:a Rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahastolla on nostamatonta neuvoteltua lainaa 24,6 miljoonaa euroa, ja sen likviditeetti on hyvällä tasolla. Erääntyneiden vuokrasaatavien määrä on ollut kuluneella kvartaalilla maltillinen, eikä maksuajoissa ole esiintynyt viiveitä.

Rahaston vastuullisuustyö sai jatkoa katsauskaudella, kun rahaston vastuullisuusohjelma tuleville vuosille sekä vastuullisuusraportti vuodelta 2019 valmistuivat. Rahaston laadukkaan ja hyvin hajautetun kiinteistösalkun tavoitteena on tarjota osuudenomistajille vakaata, inflaatiosuojattua kassavirtatuottoa talouden erilaisissa suhdanteissa. Rahasto on avoinna uusille merkinnöille kvartaaleittain ja sen seuraava merkintäajankohta on joulukuun lopussa.

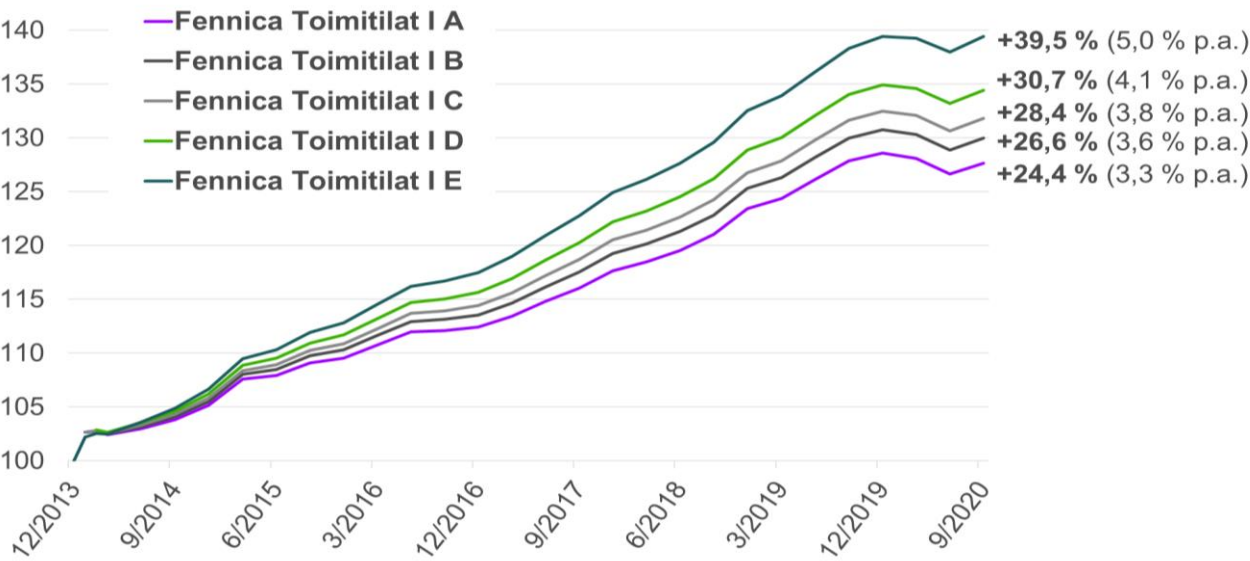
RAHASTO-OSUUKSIEN ARVONKEHITYS

Tuotto	A	B	C	D	E
3 kk	1,1 %	1,2 %	1,2 %	1,3 %	1,5 %
6 kk	-0,5 %	-0,4 %	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %
12 kk	-0,2 %	0,0 %	0,1 %	0,4 %	1,1 %
2020 YTD	-0,9 %	-0,8 %	-0,7 %	-0,5 %	0,0 %
2019	5,3 %	5,5 %	5,7 %	6,0 %	6,6 %
Tuotto alusta	24,4 %	26,6 %	28,4 %	30,7 %	39,5 %
Tuotto alusta (p.a.)	3,3 %	3,6 %	3,8 %	4,1 %	5,0 %
Volatiliteetti (p.a.)	1,4 %	1,4 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %

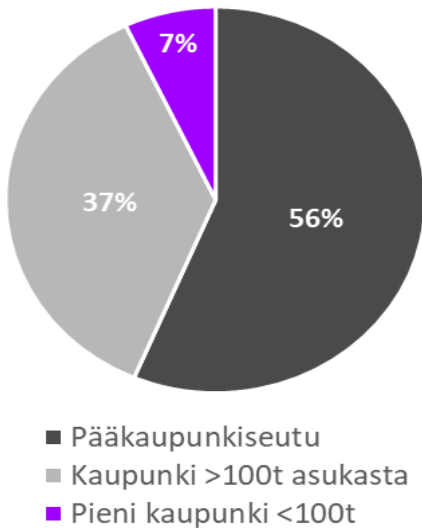
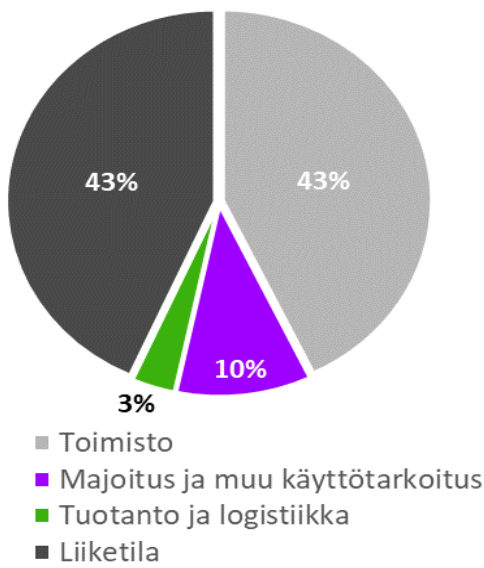
Rahaston maksamat tuotto-osuudet:
Vuodelta 2019 5,5 % 100 % / 14,8 M€

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 arvomuutoksista. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevaisuudesta. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea tulevaisuudessa. Sijoitukseen liittyy riski pääoman menetyksestä. Koska sijoitussuosituksia 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, avaintietoesitys, 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.

Tiedot	30.9.2020 :
Rahaston NAV	251,7 meur
Rahaston GAV	390,9 meur
Rahaston kiinteistöjen markkina-arvo (KHK)	367,1 meur
Lainoitusaste (LTV-%)	34,8 %
Kiinteistöjen lukumäärä	36 kpl
Kiinteistöjen vuokrausaste	93,7 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	5,6 vuotta
Vuokrattava pinta-ala	198.618 m²

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-raja)