



Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I - Katsaus Q2-2020

Tiedot 30.6.2020

SALKUNHOITAJAN KATSAUS

Vuoden 2020 maaliskuussa alkanut koronaviruksen aiheuttama pandemia vaikutti vuoden toisella vuosineljänneksellä koko kiinteistömarkkinaan sekä rahaston tuottoon. Merkittävin vaikutus Q2 tuottoon oli rahaston kiinteistöjen vertailukelpoisella salkun arvonmuutoksella - 1,8 %, jonka seurauksena tulos muodostui negatiiviseksi. Eri segmenteistä hotellien arvonnkehitys oli heikointa. Rahasto omistaa kaksi hotellia, ja näiden arvot laskivat - 4,5 % kuluneella kvartaalilla.

Vallitsevasta tilanteesta huolimatta rahaston vuokratassavirta on pysynyt vahvana. Rahaston omistamien tilojen kysyntä on ollut erittäin vahvaa ja merkittäviä vuokrasopimuksia on solmittu useammassa kohteessa. Katsauskaudella sekä kiinteistöjen vuokrausaste, että vuokrasopimusten maturiteetti kehittivät positiivisesti. Rahaston toteutunut kiinteistöjen nettotuotto alkuvuoden osalta oli annualisoituna 6,8 %.

Rahastolla on 243 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 35,1 %:a Rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahastolla on nostamatonta neuvoteltua lainaa 24,6 m€, ja sen likviditeetti on hyvällä tasolla.

Osana vuokraus- ja transaktioproessia vuokralaisten taloudellinen tilanne analysoidaan tarkasti. Eräntyneiden vuokrasaatavien määrä on ollut kuluneella kvartaalilla maltillinen, eikä maksuajoissa ole esiintynyt viivettä.

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

RAHASTO-OSUUKSIEN ARVONKEHITYS

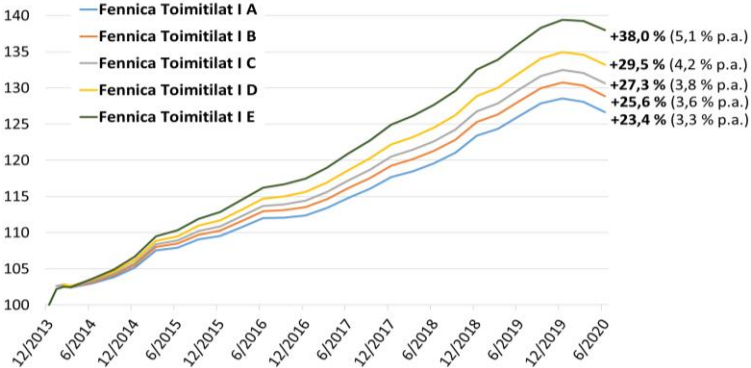
Tuotto	A	B	C	D	E
3 kk	-1,6 %	-1,5 %	-1,5 %	-1,4 %	-1,3 %
6 kk	-2,0 %	-1,9 %	-1,8 %	-1,7 %	-1,4 %
12 kk	0,5 %	0,7 %	0,9 %	1,2 %	1,8 %
2020 YTD	-2,0 %	-1,9 %	-1,8 %	-1,7 %	-1,4 %
2019	5,3 %	5,5 %	5,7 %	6,0 %	6,6 %
Tuotto alusta	23,4 %	25,6 %	27,3 %	29,5 %	38,0 %
Tuotto alusta (p.a.)	3,3 %	3,6 %	3,8 %	4,2 %	5,1 %
Volatiliteetti (p.a.)	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %

Rahaston maksamat tuotto-osuudet:

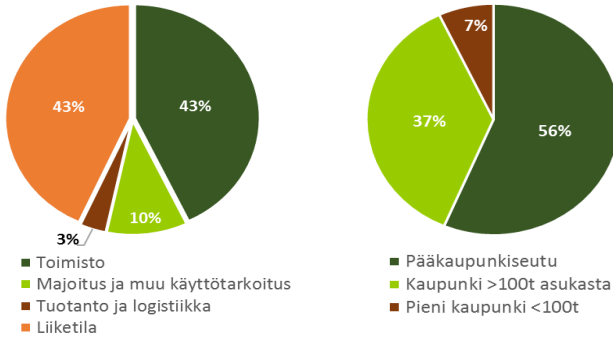
Vuodelta 2019 5,5 % 100 % / 14,8 M€

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 arvonnkehityksistä. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevaisuudesta. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea tulevaisuudessa. Sijoitukseen liittyy riski pääoman menetyksestä. Koska sijoitusuusitukset 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 arvonnkehityksestä. Fennia Varainhoito ei myöskään voi taata asetettujen tuotto- ja arvonnkehitystavoitteiden toteutumista. Erilaisista markkinatilanteista johtuen sijoitustoiminnan ja siten myös varainhoidon luonteeseen kuuluu se, että sijoituksen tuotto voi poiketa merkittävästikin asetetuista tuotto- ja arvonnkehitystavoitteista. 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.

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)