S-Pankki

AVAINTIETOESITE

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot Rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi Rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I, osuussarja A (FI4000076229)

Tätä Rahastoa hallinnoi Fennia Varainhoito Oy (Rahastoyhtiö), joka kuuluu S-pankki-konserniin.

TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIIKKA

Rahasto on kiinteistöalan ammattilaisten hoitama erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF), joka sijoittaa varansa pääasiassa kasvukeskuksissa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin kuten toimisto-, liiketila-, logistiikka-, majoitus- ja vapaa-ajankiinteistöihin sekä kiinteistöarvopapereihin Suomessa. Toimitilakiinteistöt voivat sisältää myös vuokra-asuntoja ilman, että asunnot muodostaisivat kiinteistön pääkäyttötarkoituksen.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään viidennes edellä mainittujen sijoituskohteiden rakentamiseen sekä kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä lueteltuihin käyttötarkoituksiin. Rahaston tavoite on saavuttaa aktiivisella rahastonhoidolla pitkällä aikavälillä mahdollisimman korkea vuotuinen tuotto, joka muodostuu ensisijaisesti Rahaston omistamien kohteiden vuokratuotoista ja arvonnoususta. Rahaston lukuun voidaan ottaa sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrä, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista (GAV*). Erityisestä syystä Rahastolle voidaan ottaa lisäksi väliaikaista luottoa enintään kolmasosa (1/3) Rahaston varoista (NAV**). Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa sekä johdannaisvastuidensa vakuudeksi. Rahaston varojen sijoittamisesta on määrätty tarkemmin Rahaston säännöissä.

Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa Rahaston tilikauden voitostaan vähintään 75 % osuudenomistajille.

Rahaston kulurakenne on suurelta osin ammattimaista kiinteistösijoittamista vastaava. Rahaston varoista maksetaan mm. kaikki kiinteistövarallisuuden ja toimitilojen omistamisesta ja operatiivisesta toiminnasta kuten vuokrauksesta, markkinoinnista, hoitamisesta ja ylläpidosta ja kaupankäynnistä sekä kaupankäynnissä ja Rahaston arvostamisessa käytettävistä asiantuntijapalveluista aiheutuvat kulut, joilla voi olla merkittävä vaikutus Rahaston tuottoon. Tämä koskee myös apporttiomaisuudella maksettavia merkintöjä. Lisätietoja kuluista on esitetty rahastoesitteessä sekä Rahaston säännöissä.

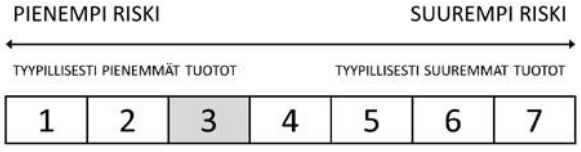
Rahasto hyödyntää johdannaisia suojaamistarkoituksessa. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä. Rahaston perusvaluutta on euro.

Suositus: tämä Rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan Rahastossa 5 vuoden kuluessa.

Rahaston sijoituspolitiikan vuoksi Rahastolla on poikkeuksellinen merkintä- ja lunastusaikataulu. Rahaston osuuksia voi merkitä vähintään neljä kertaa vuodessa kunkin vuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä. Rahaston osuuksia voi lunastaa kaksi kertaa vuodessa kunkin vuoden maaliskuun ja syyskuun viimeisenä pankkipäivänä. Mikäli saman osuudenomistajan tietylle lunastuspäivälle kohdistuva lunastustoimeksianto ylittää Rahaston viimeksi julkistetun arvonlaskentapäivän arvon mukaan viisi miljoonaa (5 000 000) euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa lunastustoimeksianto Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle viimeistään kuusi kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää. Lunastusprosessi voi kestää pidemmän aikaa, jos Rahaston varoja joudutaan realisoimaan lunastusten maksamiseksi. Lisätietoja merkintä- ja lunastusprosessista on esitetty rahastoesitteessä sekä Rahaston säännöissä.

**Rahaston GAV-arvolla tarkoitetaan Rahaston kokonaisvaroja sisältäen rahaston käyttämän vieraan pääoman.*
***Rahaston NAV-arvolla tarkoitetaan Rahaston varojen nettoarvoa. Rahaston nettoarvo saadaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista vieras pääoma.*

RISKI-TUOTTOPROFIILI



Riski-tuottoindikaattori osoittaa rahastosijoituksen mahdollista riski- ja tuottotasoa. Rahaston riskiluokka perustuu rahasto-osuuden arvonvaihteluun viimeisen viiden vuoden ajalta sekä Rahastoyhtiön omaan arvioon Rahaston pitkän aikavälin oletetusta arvonvaihtelusta. Näiden perusteella sijoitusrahaston nykyinen riskiluokka on 3, mikä tarkoittaa, että rahasto-osuuden arvonkehitykseen liittyy keskimääräinen riski hinnan vaihtelusta.

Historiallisen tuoton perusteella ei välttämättä voida muodostaa luotettavia oletuksia tulevaisuudesta. Näin ollen Rahaston riskiluokka voi vaihdella ajan myötä. Riskiluokan tulkinnassa on otettava huomioon, että kaikkeen sijoitustoimintaan sisältyy riskejä ja että alinkaan riskiluokka (riskiluokka 1) ei ole täysin riskitön.

Sijoittajan tulee huomioida seuraavat Rahaston toimintaan ja Rahaston sijoituksiin liittyvät riskit, joita riski-tuottoindikaattori ei välttämättä riittävällä tavalla ota huomioon:

- Kohderiski: Riski siitä, että jonkin Rahaston kiinteistökohteen ominaisuudet heikkenevät esimerkiksi äkillisesti taikka muutoin muuttuvat sellaisiksi, että omaisuuserän arvo alenee merkittävästi. Kohderiski kuuluu tyypillisesti kiinteistösijoittamiseen.
- Vuokraustoimintaan liittyvä riski: Riski Rahaston omistamien kohteiden väliaikaisesta, pysyvästä tai muutoin yllättävästä vajaakäytön esiintymisestä.
- Toimialariski: Riski siitä, että vuokralaisten toimialan kehitys voi vaikuttaa merkittävästi rahasto-osuuden arvoon. Rahasto pyrkii hajauttamaan vuokralaisensa useammalla eri toimialalla toimiviin.
- Likviditeettiriski: Riski siitä, että Rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan. Tämä riski on korostunut, koska Rahasto sijoittaa varojansa suoraan taikka välillisesti kiinteään omaisuuteen, jonka realisoitavuus voi omaisuuden luonteesta johtuen olla vaikeata. Tämä tarkoittaa, että lunastustoimeksiantojen toteuttaminen voi joissakin tilanteissa viedä pitkänkin ajan.
- Rahoitusriski: Riski Rahaston rahoitustilanteen heikkenemisestä taikka vieraan pääomanehtoisen rahoituksen saatavuuden taikka hinnan muutoksista.
- Vastapuoliriski: Rahastoon kohdistuva tappioriski, joka johtuu siitä, että liiketoimen vastapuoli saattaa laiminlyödä velvoitteensa. Hallitaan toimimalla mm. sijoittamisen, rahoituksen ja vakuuttamisen osalta tunnettujen, hyvä- maineisten ja vakavaraisten vastapuolten kanssa.

Riskejä kuvataan yksityiskohtaisemmin virallisessa rahastoesitteessä, joka on saatavilla Rahastoyhtiön verkkosivuilla: www.fennia.fi/fennica-toimitilat-i-rahaston-saannot-ja-esitteet

RAHASTON KULUT

Sijoittajan maksamia kuluja käytetään Rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten, maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot

Merkintäpalkkio	3,0 %
Lunastuspalkkio	4,0 %

Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä. Palkkiot määräytyvät tapahtumakohtaisesti ja voivat olla enimmäismääriä alhaisemmat. Sijoittaja voi saada tiedon merkintä- ja lunastuspalkkioiden tosiasiallisesta määrästä Rahastoyhtiöstä tai Rahastoa markkinoivalta taholta.

Rahaston vuoden aikana veloitettavat maksut

Juoksevat kulut	2,05%

Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut

Rahaston varoista veloitetaan kalenterivuoden vaihteessa tuottosidonnaisena palkkiona 15 % siitä Rahaston yhden kalenterivuoden kokonaistuoton osasta, joka ylittää 7 %. Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan kuitenkin korkeintaan 15 % edellisen kalenterivuoden alusta lasketusta tuotosta. Edellisen kalenterivuoden tuoton ollessa negatiivinen ei tuottosidonnaista palkkiota veloiteta. Tuottosidonnaisen palkkion yksityiskohtaisempi määrittely on esitetty Rahaston säännöissä ja laskentaperiaatteet rahastoesitteessä.

Juoksevat kulut

Rahaston varoista maksetaan kaikki Rahaston sijoitustoimintaan oleellisesti liittyvät kulut, Rahaston omistamien kiinteistöjen ja noteeraamattomien kiinteistöarvopapereiden arvostamisesta aiheutuvat kulut, kiinteistövarallisuuden ja toimitilojen operatiivisesta toiminnasta kuten vuokrauksesta, markkinoimisesta, hoitamisesta ja ylläpidosta aiheutuvat kulut, säilytysyhteisön kulloinkin perimä säilytyspalkkio sekä sijoituskohteiden kaupankäynnistä ja kiinteistökaupankäynnistä aiheutuvat kulut.

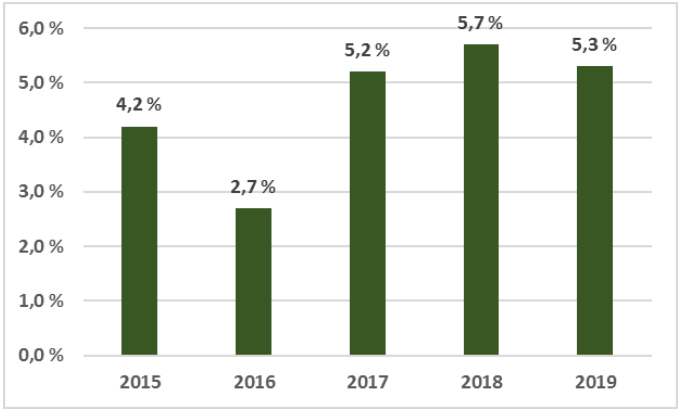
Juoksevat kulut lasketaan prosenttiosuutena Rahaston GAV-arvosta. Esitetyt juoksevat kulut perustuvat Rahaston toiminnasta 1.1.–31.12.2019 perittyihin kuluihin (Rahaston operatiiviset kulut sekä osuussarjakohtaiset hallinnointipalkkiot). A-osuussarjan kiinteä hallinnointipalkkio on 1,66 % ja se lasketaan Rahaston GAV-arvosta.

Juoksevien kulujen määrä ei sisällä:

- tuottosidonnaista palkkiota.
- Rahaston omistukseen hankittujen sijoituskohteiden kaupankäyntikuluja (mukaan lukien myös kaikki kiinteistökohteiden kauppaprosesseista aiheutuneet kulut) paitsi toisen Rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiota
- Rahaston omistamien kiinteistöjen vastikkeella katettavia ylläpito- ja peruskorjauskuluja

---

AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS



Sijoittajan tulee ottaa huomioon juokseviin kuluihin liittyvä epävarmuus ja kulujen arvaamattomien muutosten mahdollinen vaikutus rahasto-osuu- den arvoon sijoituspäätöstä tehdessään. Juoksevien kulujen määrä voi vaihdella vuodesta toiseen.

Lisätietoja kuluista ja palkkioista on esitetty rahastoesitteen Kulut ja palkkiot -osiossa. Rahastoesite on saatavissa osoitteesta: /www.fennia.fi/fennica-toimitilat-i-rahaston-saannot-ja-esitteet

Historiallisen tuoton tulkinnassa on otettava huomioon, että rahasto-osuuden historiallinen tuotto ei ole tae rahasto-osuuden tuotosta tulevaisuudessa.

Tuoton laskennassa on otettu huomioon kaikki Rahaston kulut, mukaan lukien Rahastoyhtiölle maksettavat hallinnointipalkkiot. Esitetty tuotto kuvastaa näin ollen sijoittajalle kohdistuvaa tuottoa. Sijoittajan verotusta tai sijoittajalta rahasto-osuuden merkitsemisen yhteydessä perittyä merkintäpalkkioita ei ole huomioitu.

Laskentavaluutta on euro.

Rahaston toiminta on aloitettu 31.12.2013.
Osuussarja A on perustettu 31.1.2014.

KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori.

Lisätietoa Rahastosta, kuten voimassaoleva rahastoesite, voimassaolevat rahasto-osuussarjakohtaiset avaintietoesitteet, Rahaston tuorein vuosikertomus, mahdollinen vuosikertomusta tuoreempi puolivuotiskatsaus sekä ajantasaiset tiedot rahasto-osuuksien arvosta ovat veloituksetta saatavilla Rahastoyhtiön verkkosivuilta osoitteesta www.fennia.fi/fennica-toimitilat-i-rahaston-saannot-ja-esitteet

Rahastoesite toimitetaan pyynnöstä sijoittajalle kirjallisena ja veloituksetta.

Rahaston kotivaltion (Suomi) verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

Fennia Varainhoito Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa.

Tiedot ovat saatavilla suomen kielellä.

Fennia Varainhoito Oy:lle on myönnetty vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa Suomessa ja sitä valvoo Finanssivalvonta. Finanssivalvonnan osoitetiedot: Finanssivalvonta, PL 103, 00101 Helsinki. www.finanssivalvonta.fi. Tämä avaintietoesite on voimassa 10.9.2020 alkaen.