Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I - Katsaus Q4-2020

SALKUNHOITAJAN KATSAUS

Vuoden 2020 maaliskuussa alkanut koronaviruksen aiheuttama pandemia vaikutti merkittävästi alkuvuoden kiinteistömarkkinaan. Kesän jälkeen markkina elpyi selkeästi ja huolimatta tulevaisuuden epävarmoista näkymistä erityisesti transaktiomarkkina on pysynyt vireänä.

Rahaston Q4-tuotto oli osuussarjoittain välillä 1,57 % - 1,93 %. Rahaston vuokrakassavirta pysyi vakaana ja samalla rahaston vertailukelpoisen kiinteistösalkun arvonmuutos oli +0,7 %. Rahaston vuosituottoa laski alkuvuoden osalta kiinteistösalkun negatiivinen arvonmuutos. Rahaston vertailukelpoisen kiinteistösalkun arvonmuutos oli päättyneeltä vuodelta -2,9 %, ja kuluneen kalenterivuoden toteutunut kiinteistöjen nettotuotto on ollut noin 6,8 %. Rahaston vuosituotto oli osuussarjoittain välillä 0,54 % - 1,83 %.

Rahaston omistamien tilojen kysyntä on ollut erittäin vahvaa ja merkittäviä vuokrasopimuksia on solmittu useammassa kohteessa myös vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä. Olemassa olevan kiinteistösalkun tuotto- ja arvostustasoja parannetaan useiden käynnissä olevien kehityshankkeiden eli rakennusten laajentamisen tai käyttötarkoitusten muutoksien avulla.

Rahastolla on 239 vuokralaista ja 20 suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 50,6 %. Katsauskauden lopussa rahastolla on käytössään pitkäaikaista vierasta pääomaa 154,7 miljoonaa euroa, joka vastaa noin 38,7 %:a Rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahastolla on nostamatonta neuvoteltua lainaa, ja sen likviditeetti on hyvällä tasolla. Erääntyneiden vuokrasaatavien määrä on ollut kuluneella kvartaalilla maltillinen, eikä maksuajoissa ole esiintynyt viiveitä. Koronaviruksella ei ole ollut katsausaikana merkittävää vaikutusta rahaston vuokrasaataviin tai suurimpien liiketilavuokralaisten vuokranmaksukykyyn.

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 maaliskuun lopussa.

Rahaston uusi nimi on 16.1.2021 alkaen S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto.

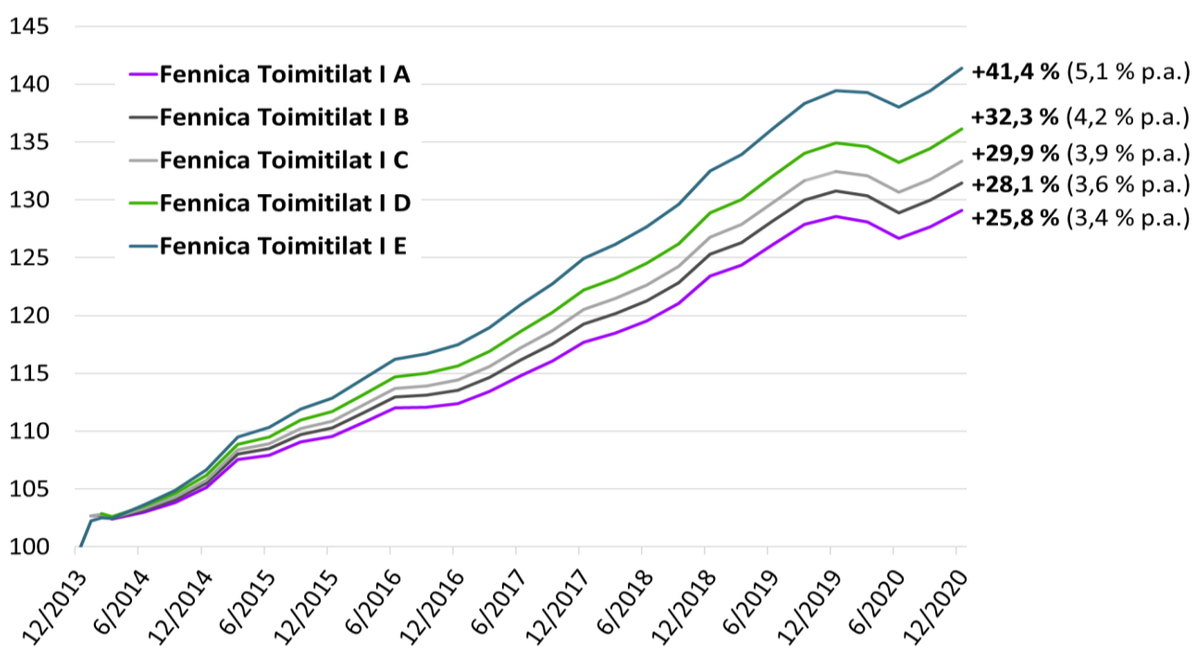
Tiedot	**31.12.2020:**
Rahaston NAV	**241,3 meur**
Rahaston GAV	**399,5 meur**
Rahaston kiinteistöjen markkina-arvo (KHK)	**369,5 meur**
Lainoitusaste (LTV-%)	**38,7 %**
Kiinteistöjen lukumäärä	**36 kpl**
Kiinteistöjen vuokrausaste	**94,3 %**
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	**5,1 vuotta**
Vuokrattava pinta-ala	**198.618 m²**

RAHASTO-OSUUKSIEN ARVONKEHITYS

Tuotto	A	B	C	D	E
3 kk	1,6 %	1,6 %	1,7 %	1,7 %	1,9 %
6 kk	2,7 %	2,8 %	2,9 %	3,1 %	3,4 %
12 kk	0,5 %	0,7 %	0,9 %	1,2 %	1,8 %
2020 YTD	0,5 %	0,7 %	0,9 %	1,2 %	1,8 %
2019	5,3 %	5,5 %	5,7 %	6,0 %	6,6 %
Tuotto alusta	25,8 %	28,1 %	29,9 %	32,3 %	41,4 %
Tuotto alusta (p.a.)	3,4 %	3,6 %	3,9 %	4,2 %	5,1 %
Volatiliteetti (p.a.)	1,4 %	1,4 %	1,4 %	1,4 %	1,5 %

Rahaston maksamat tuotto-osuudet:

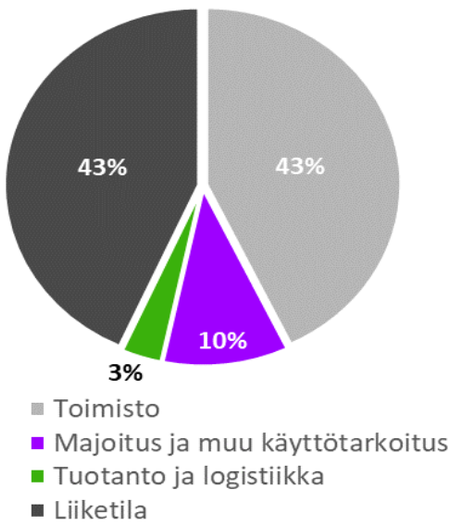
Vuodelta 2019	**5,5 %**	**100 % / 14,8 M€**

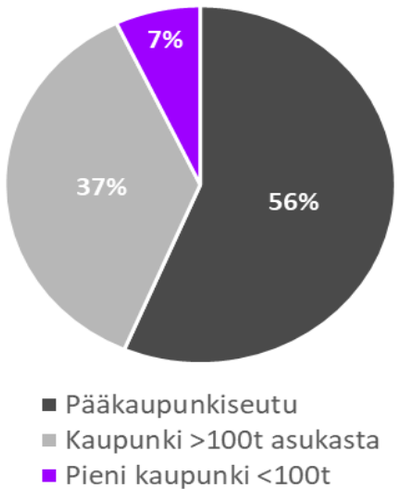


Arvonkehitysgraafissa, taulukossa ja tunnusluvuissa vuotuinen tuotonjako on huomioitu laskemalla se mukaan Rahasto-osuuden arvoon.

Erot rahaston osuussarjojen tuotoissa johtuvat sarjojen eri suuruisista hallinnointipalkkioista.

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUS- JA ALUEJAKAUMA





Salkunhoitaja:	**Fennia Varainhoito Oy**
Aloituspäivä:	**31.12.2013**
Vähimmäissijoitus:	**2.000 €**
Pitkän aikavälin tuottotavoite:	**6 % p.a.**
Hallinnointipalkkio:	**0,80 % - 1,66 %**
Merkintä-/lunastuspalkkio:	**0 % - 3 %**
Tuottosidonnainen palkkio:	**15 % yli 7 %:n tuotosta (HWM-raja)**

Vastuunrajoitus:
Asiakkaan tulee huomioida, että hän kantaa riskin sijoituskohteiden arvonmuutoksista. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevaisuudesta. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea tulevaisuudessa. Sijoitukseen liittyy riski pääoman menetyksestä. Koska sijoitussuositukset 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.

Fennia Varainhoito Oy
Fennia Varainhoito on osa S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoimintaa 1.8.2020 alkaen
Y-tunnus 2392951-7 |Mikonkatu 9, 00100 Helsinki| 010 503 7990 | www.fennia.fi