

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava laki- sääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

Erikoissijoitusrahasto Fennica Tontit, osuussarja A (FI4000266937)

Rahastoa hallinnoi S-pankki-konserniin kuuluva Fennia Varainhoito Oy (tässä esitteessä Rahastoyhtiö).

TAVOITTEET JA SIOJITUSPOLITIikka

Rahasto on kiinteistöalan ammattilaisten hoitama erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF), joka sijoittaa varansa Suomessa sijaitseviin vuokralle annettaviin tontteihin ja muhin maa-alueisiin sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin suoraan tai välillisesti.

Rahaston varoja (NAV) voidaan sijoittaa enintään viidennes edellä mainittuihin kiinteistösijoituskohteisiin, jotka ovat rakenteilla tai kehittämistoimien alla sekä kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muut- ta 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 johdan- naisvastuidensa vakuudeksi. Rahaston varojen sijoittamisesta on määrätty tarkemmin Rahaston säännöissä.

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

Rahaston kulurakenne vastaa suurelta osin ammattimaista kiinteistösijoittamista. Rahaston varoista maksetaan Rahaston sijoituksista suoraan aiheutuvat kulut, mm. kaikki kiinteistövarallisuuden ja noteeraamattomien kiinteistöarvopapereiden 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 apportiomaisuudella maksettavia merkintöjä tai toteutettavia lunastuksia. Lisätietoja kuluista on esitetty rahastoesitteessä sekä Rahaston säännöissä.

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

Suositus: Rahasto on tarkoitettu pitkäjänteiseen kiinteistösijoittamiseen, eikä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan Rahastossa alle viiden (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 osuus- sarjasta riippuen joko kaksi kertaa vuodessa kunkin vuoden maaliskuun ja syyskuun viimeisenä pankkipäivänä (A-osuussarja) tai kerran vuodessa kunkin vuoden syyskuun viimeisenä pankkipäivänä (B- ja C-osuussarjat). Mikäli saman osuudenomistajan tietylle Lunastuspäivälle kohdistuva lunastustoimeksianto ylittää Rahaston viimeksi julkistetun arvonnaskentapäivän arvon mukaan miljoonaa (1 000 000) euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa lunastustoimeksianto Rahastoyhtiölle tai sen asiamiehelle viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää.

Lunastusprosessi voi kestää pidemmän aikaa, jos Rahaston varoja joudutaan realisoimaan lunastusten maksamiseksi. Lisätietoja merkintä- ja lunastusprosessista on 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 vieraspääoma.*

RISKI-TUOTTOPROFIILI

Tyypillisesti alaisempi tuotto				Tyypillisesti korkeampi tuotto		
Alaisempi riski				Korkeampi riski		
1	2	3	4	5	6	7

Riski-tuottoindikaattori osoittaa rahastosijoituksen mahdollista riski- ja tuottotasoa. Indikaattori perustuu Rahaston toteutuneeseen tuottohistoriaan. Koska Rahastolla ei ole viiden vuoden tuottohistoriaa, voi riskilukuun sisältyä epävarmuutta. Riski-tuottoindikaattoria on lisäksi arvioitu yhdistämällä Rahaston tuottohistoriaa ja arvioitua nykysalkun mukaista keskituoton vaihtelua viiden vuoden sarjaksi. Tällöin rahaston riskitaso olisi alaisempi. Rahaston toteutuneesta tuotosta laskettua arvonnaskentaa voidaan kuitenkin pitää näistä kahdesta laskentatavasta luotettavampana.

Rahaston riskiluokka perustuu Newsec Advice Oy:n rahaston toimialalta laskemaan ja vahvistamaan rahasto-osuuden arvonnaskentaluon, joka vastaa samalla Rahastoyhtiön näkemystä Rahaston arvonnaskentelusta. Tämän mukaisesti Rahaston riskiluokka on 2.

Historiallisen tuoton perusteella ei voida muodostaa luotettavia oletuksia tulevaisuudesta. Rahaston riskiluokka voi vaihdella ajan myötä. Riskiluokan tulkinnaossa 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 (tontti, muu maa-alue tai huoneiston tai muun tilan hallintaan oikeuttava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osake) ominaisuudet heikkenevät esimerkiksi äkillisesti taikka muutoin muuttuvat sellaisiksi, että omaisuuserän arvo alenee merkittävästi. Kohderiski kuuluu tyypillisesti kiinteistösijoittamiseen.

- Toimialariski: Riski siitä, että Rahaston kiinteistökohteiden vuokra- laisten toimialakehitys voi vaikuttaa merkittävästi rahasto-osuuden arvoon. Rahasto pyrkii hajauttamaan vuokralaisensa useammalla eri toimialalla toimiviin.

- Maantieteellinen riski: Rahaston sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisten olosuhteiden merkittävä ja ennakoimaton vaikutus Rahaston sijoitusten tuottoon ja likviditeettiin. Hallitaan hajauttamalla sijoituksia maantieteellisesti Rahaston sijoitusstrategian mukaisesti.

- Likviditeettiriski: Riski siitä, että Rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan. Tämä riski on korostunut, koska Rahasto sijoittaa varojensa suoraan tai välillisesti kiinteään omaisuuteen, jonka realisoitavuus voi omaisuuden luonteesta johtuen olla vaikeaa. Tämä tarkoittaa, että lunastustoimeksiantojen toteuttaminen voi joissakin tilanteissa viedä pitkänkin ajan. Likviditeettiriskillä voidaan tarkoittaa myös rahaston toimintaansa kulloinkin tarvitsemien käteisvarojen niukkuutta tai riittämättömyyttä. Aktiivisella kassanhallinnalla ja -suunnittelulla voidaan hallita kyseistä riskiä ja sen vaikutuksia. Kaikkiin Rahaston rahavirtoihin ei voida vaikuttaa, kuten esimerkiksi saatujen merkintöjen määrään, vuokratkassavirran jatkuvuuteen tai yllättäviin viran- omaismaksuissa tapahtuviin muutoksiin.

- Rahoitusriski: Riski Rahaston rahoitustilanteen heikkenemisestä tai vieraan pääomaneitoisen rahoituksen saatavuuden tai sen hinnan muutoksista.

- Vastapuoliriski: Rahastoon kohdistuva tappioriski, joka johtuu siitä, että liiketoimen vastapuoli saattaa laiminlyödä velvoitteensa. Hallitaan toimi- malla mm. sijoittamisen, rahoituksen ja vakuuttamisen osalta tunnettujen, hyvä- maineisten ja vakavaraisten vastapuolten kanssa.

- Yhteiskunnallinen riski: Yhteiskunnallisesta, valtiollisesta tai institutionaalisesta päätöksestä aiheutuva riski, jonka vaikutukset ovat usein kollektiivisia (esim. kaavoituksen muutokset, poliittiset päätökset tai sääntelyn muutokset).

Riskejä kuvataan yksityiskohtaisemmin virallisessa rahastoesitteessä, joka on saatavilla Fennia Varainhoidon internet-sivuilta: www.fennia.fi/fennica-tontit-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	1,0 %
Lunastuspalkkio	V0 – V2 5 % V2 – V3 4 % V3 – V4 3 % V4 – V9 2 % V10 tai yli 1 %

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	1,28 %
-----------------	--------

Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut

Rahaston varoista veloitetaan kalenterivuoden vaihteessa tuottosidonnaisena palkkiona 20 % siitä Rahaston yhden kalenterivuoden koko- naistuoton osasta, joka ylittää 6,0 %. Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan kuitenkin korkeintaan 20 % edellisen kalenterivuoden alusta lasketusta tuotosta. Mikäli kahden kalenterivuoden historiallinen tuotto ei ole saatavilla, veloitetaan tuottosidonnainen palkkio ilman kyseistä rajoitetta. Edellisen kalenterivuoden tuoton ollessa negatiivinen ei tuottosidonnaisista palkkiota veloiteta. Tuottosidonnaisen palkkion yksityiskohtaisempi määrittely on esitetty Rahaston säännöissä ja laskentaperiaatteet rahastoesitteessä.

Juoksevat kulut

Rahaston varoista maksetaan kaikki Rahaston sijoitustoimintaan ja omistamiseen liittyvät kulut, kuten esimerkiksi Rahaston omistamien tonttien, muiden maa-alueiden, kiinteistöjen ja noteeraamattomien kiinteistöarvopapereiden arvostamisesta ja omistamisesta aiheutuvat kulut, tilintarkastuksesta aiheutuvat kulut, kiinteistövarallisuuden ja rakennusten sekä huoneistojen operatiivisesta toiminnasta kuten vuokrauksesta, markkinoimisesta, hoitamisesta, kehittämisestä ja ylläpidosta aiheutuvat kulut, säilytysyhteisön kulloinkin perimä säilytyspalkkio, sijoituskohteiden kaupankäynnistä aiheutuvat kulut mukaan lukien kiinteistökaupat sekä apportiomaisuuden vastaanottamisesta tai luovuttamisesta aiheutuneet kulut, kuten myös kulut apportiomaisuuden arvostamisesta.

Juoksevat kulut käsittävät Rahaston toiminnasta aiheutuvat kulut sekä osuussarjakohtaiset hallinnointipalkkiot. Juoksevat kulut lasketaan prosenttiosuutena Rahaston NAV-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 0,9 %, ja se lasketaan Rahaston NAV-arvosta.

Juoksevien kulujen määrä ei sisällä:

- tuottosidonnaisista palkkiota
- sijoituskohteiden kaupankäynnistä aiheutuvia kuluja toteutuneiden kauppojen osalta
- Rahaston omistamien sijoitusten vastikkeella katettavia kuluja.

Juoksevien kulujen määrään vaikuttaa myös Rahaston eri investointien keskinäinen suhde. Juoksevien kulujen määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Sijoittajan tulee ottaa huomioon juokseviin kuluihin liittyvä epävarmuus ja kulujen arvaamattomien muutosten mahdollinen vaikutus rahasto-osuuden arvoon sijoituspäätöstä tehdessään.

Lisätietoja kuluista ja palkkiosta on rahastoesitteen Kulut ja palkkiot -osiossa. Rahastoesite on saatavissa osoitteesta www.fennia.fi/fennica-tontit-saannot-ja-esitteet

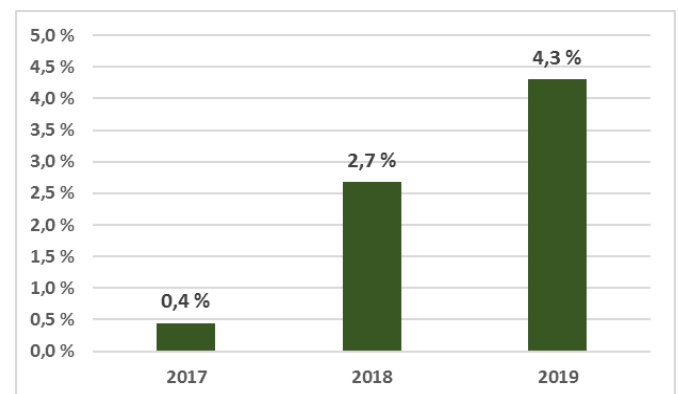
AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS

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

Tuoton laskennassa otetaan 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 12.9.2017. Osuussarja A on perustettu 12.9.2017.



KÄYTÄNNÖN TIEDOT

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

Lisätietoja Rahastosta, kuten voimassaoleva rahastoesite, voimassa-olevat 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-tontit-saannot-ja-esitteet.

Tiedot ovat saatavilla suomen kielellä.

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.

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.