

Rahaston perustiedot

Rahastotyyppi	Erikoissijoitusrahasto
Toiminta alkanut	31.12.2013
Salkunhoitaja	Fennia Varainhoito Oy
Vertailuindeksi	Ei vertailuindeksiä

Osuussarjat	A	B	C	D	E
ISIN	FI4000076229	FI4000076237	FI4000076245	FI4000076252	FI4000076260
Hallinnointipalkkio (GAV)	1,66 %	1,53 %	1,43 %	1,25 %	0,80 %
Tuottosidonnainen palkkio *	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %
Merkintäpalkkio	2,00 %	1,00 %	0,50 %	0,00 %	0,00 %
Lunastuspalkkio (määräytyy sijoitusajan perusteella)					
Alle 1 vuosi	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	4,00 %
1 - 3 vuotta	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	3,00 %
3 - 5 vuotta	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,00 %	2,00 %
Yli 5 vuotta	1,00 %	1,00 %	1,00 %	0,50 %	0,00 %

* Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan enintään 15 % rahaston kalenterivuoden kokonaistuoton siitä osasta, joka ylittää 7,0 % (ylite). Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan kuitenkin korkeintaan 15 % edellisen kalenterivuoden alusta lasketusta tuotosta. Tuottosidonnaisen palkkion yksityiskohtaisempi määrittely on esitetty rahaston sääntöjen kohdassa 12 § ja laskentaperiaatteet rahastositteessä.

Sijoitusten jakauma

	%
Kiinteistösijoitukset	145,49 %
Rahasto-osuudet/ETF:t	0,00 %
Johdannaisopimukset	-0,70 %
Vieras pääoma	-54,79 %
Käteinen ja muut varat	10,00 %

Toiminta katsauskaudella - H1/2020

Kotimaisessa kiinteistösijoitusmarkkinassa kaupankäynti oli alkuvuodesta vilkasta, mutta markkina hiljeni nopeasti covid-19 viruksen aiheuttaman pandemian seurauksena. Vuoden ensimmäisen puolikkaan transaktiovolyymi oli noin 3,3 miljardia euroa (KTI). Katsauskaudella Rahaston Jyväskylässä sijaitseva Optimes Business Garden rakennushanke valmistui, sekä rahasto osti ARE:n pääkonttorin Vantaan Kaivokselasta. Molemmat kohteet ovat täyteen vuokrattuja toimistokohteita pitkällä vuokrasopimuksilla. Maaliskuun lopussa Rahasto jakoi osuudenomistajilleen vuotuisen tuotto-osuuden, yhteensä 14,8 miljoonaa euroa, joka vastasi noin 5,5 %:a Rahaston tuotonjakohetken sijoitetulle pääomalle. Jaettu tuotto-osuus oli 100 %:a tilikauden 2019 realisoituneesta tuloksesta.

Katsauskauden päättyessä Rahaston kiinteistösalkussa oli 36 sataprosenttisesti omistettua kiinteistöosakeyhtiötä arvoltaan 367,6 miljoonaa euroa. Kiinteistöistä 18 on toimistoja, 16 liikekiinteistöä, 2 logistiikka/tuotantokiinteistöä ja lisäksi 2 hotellikäytössä olevaa kiinteistöä. Rahaston alkuvuoden negatiivinen tulos johtuu rahaston kiinteistöjen negatiivisista arvonmuutoksista. Tuottovaatimukset nousivat kaikissa eri segmenteissä. Rahaston vertailukelpoisen kiinteistösijoitussalkun KHK-arvonmuutos katsauskaudella oli -3,4 %. Katsauskauden lopussa Rahaston likvidi varallisuus koostuu rahoista ja pankkisaamisista.

Kiinteistösalkun nettotuottotaso on noin 6,8 %, vuokrausaste 94,3 % ja vuokrasopimusten keskimääräinen maturiteetti 5,9 vuotta. Rahastolla on 243 vuokralaista ja kahdenkymmenen suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 51,3 %. Suurimman yksittäisen vuokralaisen osuus on noin 4,3 % kokonaisvuokratuotoista. Vuokrakassavirta on pysynyt vahvana ja rahaston hyvin hajautettu vuokralaiskanta mahdollistaa vakaan sijoitustoiminnan jatkumisen normaalisti. Katsauskauden lopussa rahaston omistamien kohteiden vapaisiin tiloihin kohdistui paljon kysyntää, ja vallitsevasta tilanteesta huolimatta uusia merkittäviä vuokrasopimuksia tehtiin useisiin eri kohteisiin.

Rahastolla oli katsauskauden lopussa sijoitettuna olevaa pitkäaikaista vierasta pääomaa yhteensä 135,9 miljoonaa euroa, joka vastaa noin 35,1 %:a Rahaston kokonaisvarallisuudesta (GAV/ Gross Asset Value). Rahasto voi ottaa pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet Rahaston kokonaisvarallisuudesta. Käytössä olevasta vieraasta pääomasta on suojattu perinteisillä koronvaihtosopimuksilla 47,2 %.

Rahaston osuussarjakohtainen tuotto ensimmäisellä vuosipuolikkaalla vaihteli osuussarjoittain välillä -1,98 % - -1,36 %.

Rahaston laadukkaan ja hyvin hajautetun kiinteistösalkun sekä strategian tavoitteena on tarjota osuudenomistajille vakaata, inflaatio-suojattua kassavirtatuottoa talouden erilaisissa suhdanteissa.

Tuotto	A	B	C	D	E
3 kuukautta	-1,59 %	-1,54 %	-1,51 %	-1,44 %	-1,26 %
6 kuukautta	-1,98 %	-1,88 %	-1,81 %	-1,68 %	-1,36 %
1 vuosi	0,54 %	0,73 %	0,88 %	1,16 %	1,78 %
3 vuotta p.a.	3,33 %	3,53 %	3,68 %	3,94 %	4,50 %
5 vuotta p.a.	3,25 %	3,51 %	3,71 %	4,00 %	4,58 %
Toiminnan alusta	23,39 %	25,57 %	27,29 %	29,49 %	38,00 %
Toiminnan alusta p.a.	3,33 %	3,61 %	3,83 %	4,16 %	5,08 %

Rahaston tunnusluvut	Rahasto
Rahaston koko (NAV, EUR)	247 974 632,60
Rahaston koko sis. vieraspääoma (GAV, EUR)	386 872 721,83
Osuudenomistajien lukumäärä	477

Osuudenomistajien lukumäärässä vakuutuskuoriin tehdyt sijoitukset luetaan yhdeksi omistukseksi vakuutuskuorien hallinnointiyhteisön kautta

Rahasto-osuuksien tunnusluvut	A EUR	B EUR	C EUR	D EUR	E EUR
Osuuksien lukumäärä	44 251,10655	120 570,97894	671 365,38343	769 656,63850	987 562,26099
Osuuden arvo	89,60596	91,39766	92,81349	94,89877	98,86803
Hallinnointipalkkio (% p.a.)	1,66 %	1,53 %	1,43 %	1,25 %	0,80 %
Kohderahastojen palkkiot (arvio, % p.a.)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Juoksevat kulut (arvio, % p.a.) **	2,02 %	1,89 %	1,79 %	1,61 %	1,16 %

** Luku kuvastaa rahastosijoitukseen kohdistuvia vuosittaisia kokonaiskuluja ja lasketaan rahaston GAV-arvosta. Luku sisältää itse rahastosta perityt hallinnointi- ja säilytyspalkkiot sekä rahaston sijoituskohteisiin mahdollisesti kuuluvista rahastoista perityt vastaavat palkkiot. Arvopapereiden kaupankäyntipalkkiot eivät sisälly lukuun.

Lisätietoa palkkioista

Veloitettu hallinnointipalkkio (EUR)	2 191 752,27
Rahaston kaupankäyntikulut ajanjaksolta (EUR)	0,00
Säilytysyhteisöpalkkio (EUR)	34 292,42
Rahaston hallinnointiyhtiön lähipiiriin kuuluvalla sijoituspalveluyritykselle maksetut välityspalkkiot (EUR)	0,00
Rahaston sijoituskohteena olleille sijoitusrahastoille ja yhteissijoitusyrityksille maksetut palkkiot ARVIO (EUR) ***	0,00

Rahaston hallinnointiyhtiölle ja säilytysyhteisölle maksetut palkkiot eivät sisällä rahaston sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten kuluja.

*** Arvio veloitetuista palkkioista perustuu rahaston omistamien sijoitusrahastojen julkisesti saatavilla oleviin palkkio-% -tietoihin

Sijoitukset

Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I
30.6.2020

Kiinteistösisjoitukset	Osoite	Paikkakunta	Rahaston omistusosuus	Vuokra-ala m ²
Kiinteistö Oy Espoon Tietäjantie Väike	Tietäjantie 2	Espoo	100 %	3 717
Kiinteistö Oy Munkkiluodontie 44	Munkkiluodontie 44	Espoo	100 %	3 560
Kiinteistö Oy Quartetton Basso	Linnoitustie 2 A	Espoo	100 %	5 205
Kiinteistö Oy Espoon Suomalaistentie 5	Suomalaistentie 5	Espoo	100 %	7 916
Kiinteistö Oy Helsingin Hopeatie 2	Hopeatie 2	Helsinki	100 %	11 340
Kiinteistö Oy Helsingin Paciuksenkatu 29	Paciuksenkatu 29	Helsinki	100 %	3 245
Kiinteistö Oy HTC Kon-Tiki	Kaappeliaukio 1	Helsinki	100 %	2 755
Kiinteistö Oy Nuijamiestentie 12	Nuijamiestentie 12	Helsinki	100 %	2 927
Kiinteistö Oy Pasilanraitio 9	Pasilanraitio 9	Helsinki	100 %	6 265
Kiinteistö Oy Villankulma	Kaupintie 2	Helsinki	100 %	4 490
Kiinteistö Oy Helsingin Isonpellontie 7-9	Isonpellontie 9	Helsinki	100 %	2 585
Hotelli Katajanokka Oy	Merikasarminkatu 1	Helsinki	100 %	6 140
Kiinteistö Oy Tiirionsuontie 2	Tiirionsuontie 2	Hämeenlinna	100 %	6 111
Kiinteistö Oy Jyväskylän Vasarakatu 25	Vasarakatu 25	Jyväskylä	100 %	4 685
Kiinteistö Oy Jyväskylän Paperitehtaankatu 9	Paperitehtaankatu 9	Jyväskylä	100 %	9 780
Kiinteistö Oy Järvenpään Yrittäjänkatu 4	Yrittäjänkatu 4	Järvenpää	100 %	5 450
Kiinteistö Oy Kuopion Kauppakatu 41	Kauppakatu 41	Kuopio	100 %	10 466
Kiinteistö Oy Lahden Aleksanterinkatu 24	Aleksanterinkatu 24	Lahti	100 %	7 196
Kiinteistö Oy Lohjan Yrittäjätalo	Nummentie 12-14	Lohja	100 %	3 243
Kiinteistö Oy Mäntsälän Keskustie 1	Keskuskatu 1	Mäntsälä	100 %	2 834
Kiinteistö Oy Kaakkurin Liikekeskus	Metsokankaantie 3	Oulu	100 %	2 790
Kiinteistö Oy Porin Paanakedonkatu 16-18	Paanakedonkatu 16-18	Pori	100 %	6 406
Kiinteistö Oy Seinäjoen Liiketalo	Rengastie 2a	Seinäjoki	100 %	7 490
Kiinteistö Oy F-Medi II	Biokatu 8	Tampere	100 %	5 087
Kiinteistö Oy Lielahden Sellukatu 8	Sellukatu 8	Tampere	100 %	2 036
Kiinteistö Oy Tampereen Rautatienkatu 23	Rautatienkatu 23	Tampere	100 %	5 644
Kiinteistö Oy Biolinja 20	Biolinja 20	Turku	100 %	8 652
Kiinteistö Oy Biolinja 27	Biolinja 27	Turku	100 %	4 112
Turku High Tech Centre 2 Oy	Lemminkäisenkatu 50	Turku	100 %	3 977
Kiinteistö Oy Cutter Fastighets Ab	Kokkokalliontie 8	Vaasa	100 %	4 511
Kiinteistö Oy Plaza Business Park Tuike	Äyritie 22	Vantaa	100 %	5 282
Kiinteistö Oy Vantaan Avia	Tikkurilantie 98	Vantaa	100 %	2 812
Kiinteistö Oy Vantaan Mestarintie 8	Mestarintie 8	Vantaa	100 %	4 541
Kiinteistö Oy Vantaan Kauppaportti	Porttisuontie 4	Vantaa	100 %	15 381
Kiinteistö Oy Porttisuontie 7	Porttisuontie 7	Vantaa	100 %	4 858
Kiinteistö Oy Vantaan Kaivokselantie 9	Kaivokselantie 9	Vantaa	100 %	5 132
Yhteensä				198 618

Kiinteistösisjoitusten segmentointi	Markkina-arvo, EUR	% rahaston arvosta
Toimistokiinteistöt	154 832 227,82	62,44 %
Majoitus ja muu käyttötarkoitus	37 955 697,42	15,31 %
Liikekiinteistöt	155 656 278,77	62,77 %
Tuotanto- ja logistiikkakiinteistöt	12 330 357,11	4,97 %
Yhteensä	360 774 561,12	145,49 %

Kiinteistöt sekä muut kuin säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon (vähintään) vuosineljänneksittäin Keskukskaupakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistöarviointitapaa noudattaen.

Vakioimattomat johdannaispöytäkirjat

Korkojohdannaiset	Nimellisarvo, EUR	Markkina-arvo, EUR	% rahaston arvosta
Koronvaihtosopimus	19 925 000,00	-582 956,08	-0,24 %
Koronvaihtosopimus	19 925 000,00	-584 324,04	-0,24 %
Koronvaihtosopimus	16 500 000,00	-424 401,11	-0,17 %
Koronvaihtosopimus	2 437 500,00	-60 871,34	-0,02 %
Koronvaihtosopimus	2 437 500,00	-60 833,55	-0,02 %
Koronvaihtosopimus	1 486 079,20	-11 085,87	0,00 %
Koronvaihtosopimus	1 486 079,20	-11 063,03	0,00 %
Yhteensä	64 197 158,40	-1 735 535,02	-0,70 %

Vieras pääoma	Kurssi EUR	Markkina-arvo, EUR	% rahaston arvosta
Pankkilaina	-95 394 316,79	-95 394 316,79	-38,47 %
Pankkilaina	-40 475 000,00	-40 475 000,00	-16,32 %
Yhteensä	-135 869 316,79	-135 869 316,79	-54,79 %

Kassa ja muut varat netto	24 804 923,29	10,00 %
----------------------------------	----------------------	----------------

Sijoitusrahastolle kuuluvaa äänioikeutta on käytetty rahaston omistamisessa kiinteistöosakeyhtiöissä täysimääräisesti tavanomaisen ammatillisen kiinteistönomistajan tavoin. Muiden sijoituskohteiden osalta omistukseen perustuvaa äänioikeutta ei ole käytetty.

Vastuunrajoitus:

Asiakkaan tulee huomioida, että hän kantaa riskin sijoituskohteiden arvon muutoksista. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevaisuudesta. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea tulevaisuudessa. Sijoitukseen liittyy riski pääoman menetyksestä. Koska sijoitusosuudet perustuvat asiakkaan antamiin tietoihin, on tärkeää, että asiakas antaa kartoituksessa oikeat tiedot tilanteestaan. Fennia Varainhoito vastaa siitä, että sen varainhoito on huolellista ja ammatillista. Fennia Varainhoito ei ole vastuussa sopimuksen mukaisesti hoidettujen varojen saavuttamatta jääneistä tuotoista tai arvonnoususta. Fennia Varainhoito ei myöskään voi taata asetettujen tuottoavoitteiden toteutumista. Erilaisista markkinatilanteista johtuen sijoitusomistajan ja siten myös varainhoidon luonteeseen kuuluu se, että sijoituksen tuotto voi poiketa merkittävästikin asetetuista tuottoavoitteista. Vastaavasti sijoitusomistajan aina liittyvä taloudellinen riski voi toteutuessaan poiketa merkittävästikin odotetusta riskitasosta. Rahastoeste, avaintietoeste, 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