KPMG Oy Ab
Töölönlahdenkatu 3 A
PL 1037
00101 HELSINKI

Puhelin 020 760 3000
www.kpmg.fi

Tilintarkastuskertomus

Fennia Varainhoito Oy:n yhtiökokoukselle sekä Fennia Varainhoito Oy:n hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I -nimisen rahaston osuudenomistajille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Fennia Varainhoito Oy:n (y-tunnus 2392951-7) hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I -nimisen erikoissijoitusrahaston (y-tunnus 2585296-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että Fennia Varainhoito Oy:n hallinnoiman erikoissijoitusrahaston tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan rahastoyhtiön hallinnoiman erikoissijoitusrahaston toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan rahaston kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos rahasto aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

— Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja

hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

— Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

— Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

— Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä rahaston kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei rahasto pysty jatkamaan toimintaansa.

— Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomusten ja tilinpäätösten tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomukset on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 24. helmikuuta 2020

KPMG OY AB

Petri Kettunen
KHT

Janne Nurmi
KHT

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO
FENNICA TOIMITILAT I

Tilinpäätös ja toimintakertomus
31.12.2019

2585296-3

Tilinpäätös ja toimintakertomus 31.12.2019

Toimintakertomus	3
Tuloslaskelma	11
Tase	12
Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot	13
Tuloslaskelman liitetiedot	14
Taseen liitetiedot	16
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	20
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	21

TOIMINTAKERTOMUS 2019

Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I -rahasto jatkoi kasvuaan vuoden 2019 aikana. Rahaston oman pääoman (NAV) määrä vuoden 2019 lopussa oli noin 259,2 miljoonaa euroa ja hallinnoitavan varallisuuden (GAV) kokonaismäärä noin 391,7 miljoonaa euroa.

Tilikauden päättyessä Rahastolla oli omistuksessaan 35 kiinteistöä, joiden KHK-arvo yhteensä oli 365,7 miljoonaa euroa. Vuoden 2019 aikana Rahasto toteutti yhteensä kahden kiinteistökohteen hankinnan ja yhden kohteen myynnin. Hankituista kiinteistöistä Turun Lemminkäisenkatu 50 on toimistokiinteistö ja Espoon Suomalaistentie 5 liikekiinteistö. Tilikaudella Rahaston omistuksesta myytiin Espoon Lars Sonckin kaari 14 -toimistokiinteistö toukokuussa.

Tilikauden päättyessä sijainniltaan ja vuokralaiskannan suhteen hyvin hajautetun kiinteistösalkun vuokrausaste oli 93,4 % ja vuokrasopimusten keskimääräinen maturiteetti 5,1 vuotta. Kiinteistösalkun vuokrattavissa olevat neliöt olivat 183 854 m^2.

Rahaston kokonaistuotto kulujen jälkeen vuonna 2019 osuussarjoittain oli:

- A-osuussarja: 5,33 %
- B-osuussarja: 5,53 %
- C-osuussarja: 5,69 %
- D-osuussarja: 5,97 %
- E-osuussarja: 6,60 %

Rahasto jakoi maaliskuussa vuotuisen tuotto-osuutensa, yhteensä 12,1 miljoonaa euroa, mikä vastasi noin 5,5 % tuotonjakohetken sijoitetulle pääomalle.

Rahaston tunnusluvut	2019	2018
NAV, milj. €	259,2 milj. €	212,0 milj. €
GAV, milj. €	391,7 milj. €	343,7 milj. €
LTV	31,7 %	37,8 %
Kiinteistöjen KHK-arvo	365,7 milj. €	328,9 milj. €
Kiinteistöjen lukumäärä	35 kpl	34 kpl
Vuokrattava neliöt	183 854 m^2	177 192 m^2
Vuokrausaste	93,4 %	95,2 %
Maturiteetti	5,1 vuotta	4,6 vuotta
Toteutunut nettotuotto	5,5 %	6,4 %
Vuokralaisten lukumäärä	245 kpl	292 kpl
20 suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista	50,9 %	50,4 %
Rahaston osuudenomistajien lukumäärä	473 kpl	445 kpl
Nettomerkinnät tilikaudella	44,3 milj. €	32,2 milj. €

Rahaston arvokehitys

Kiinteistöjen toteutuneet nettotuotot vuonna 2019 olivat noin 5,5 %. Tilikauden tulokseen vaikutti positiivisesti kiinteistöjen realisoitumattomat arvonmuutokset, yhteensä noin 1,0 miljoonaa euroa. Realisoitumattomassa arvonmuutoksessa on mukana myös tilikaudella 2019 tehtyjen kauppojen

transaktiokustannukset, yhteensä noin 0,7 miljoonaa euroa (varainsiirtoverot ja due dilligence -kustannukset), joita Rahasto ei jaksota kirjanpidossaan.

Oma pääoma ja sijoittajaprofiili

Tilikauden aikana Rahaston nettomerkinnät olivat noin 44,3 miljoonaa euroa. Rahaston arvo (NAV) 31.12.2019 oli 259,2 miljoonaa euroa. Toimintakaudella Rahasto oli avoinna merkinnöille kvartaaleittain ja lunastuksille kaksi kertaa vuodessa (Q1 ja Q3). Osuudenomistajien lukumäärä 31.12.2019 oli 473.

Vieras pääoma

Rahastolla oli tilikauden lopussa pitkäaikaista vierasta pääomaa yhteensä 129,9 miljoonaa euroa, josta 124,3 miljoona euroa oli sijoitettuna. Sijoitettuna olevan vieraan pääoman osuus vastaa 31,7 %:n rahastotason vieraan pääoman osuutta bruttovarallisuudesta. Kiinteistörahastojen vieraan pääoman määrä on yleisesti rajoitettu lain mukaan 50 % Rahaston kokonaisvarallisuuden (GAV) määrästä.

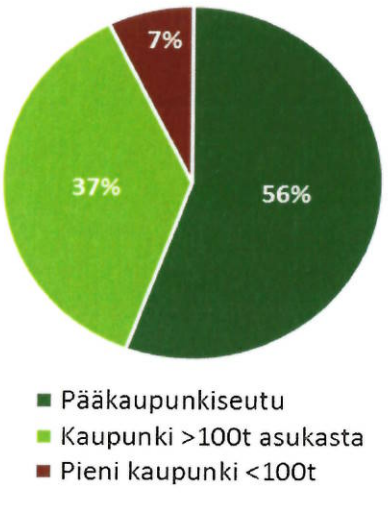
Rahaston omaisuutta on asetettu lainojen vakuudeksi, ja merkittävä korkoriskistä on suojattu tavanomaisilla koronvaihtosopimuksilla. Rahastolla oli tilikauden lopussa suojaustarkoituksessa solmittuja koronvaihtosopimuksia nimellisarvoltaan yhteensä 61,2 miljoonalla eurolla, minkä myötä Rahaston suojausaste tilinpäätöshetkellä on 47,1 %. Koronvaihtosopimusten markkina-arvo oli vuoden lopussa 31.12.2019 noin 1,5 miljoonaa euroa negatiivinen. Koronvaihtosopimusten realisoitumattomien markkina-arvon muutosten vaikutus Rahaston 2019 tulokseen oli noin -0,8 miljoonaa euroa. Rahaston sääntöjen mukaisesti kaikki sen solmimat koronvaihtosopimukset on tehty ainoastaan suojaustarkoituksessa.

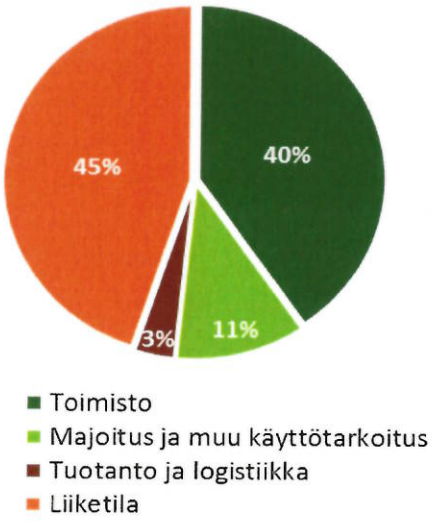
Rahaston sijoitukset

Kiinteistösijoitukset

Sijoituspolitiikan mukaisessa kiinteistösalkussa on kattava hajautus niin maantieteellisesti, käyttötarkoituksen kuin vuokralaistenkin suhteen. Raportointikauden aikana Rahasto osti salkkuunsa liikekiinteistön Espoosta sekä toimistokiinteistön Turusta. Näiden lisäksi Rahasto myi yhden toimistokiinteistön Espoosta. Rahaston salkussa on kauppojen myötä kiinteistöjä 35 kpl, joista viisitoista kiinteistöä on toimistoa, kuusitoista liikekiinteistöä ja kaksi tuotanto-/logistiikka-kiinteistöä sekä kaksi hotellikäytössä olevaa kiinteistöä. Maantieteellisesti kohteet sijaitsevat suurelta osin pääkaupunkiseudulla. Muita sijainteja ovat Tampere, Turku, Kuopio, Hämeenlinna, Seinäjoki, Jyväskylä, Pori, Lahti, Oulu ja Vaasa. Rahaston kiinteistökohteiden tekninen kunto tarkastetaan säännöllisesti ja sitä ylläpidetään suunnitelmallisesti. Kiinteistöjen vuokrattavissa oleva pinta-ala vuoden lopussa oli yhteensä 183 854 m^2 ja KHK-arvot yhteensä noin 365,7 miljoonaa euroa. Rahastolla ei ole kiinteistöjen realisointia rajoittavia sopimuksia tai muita normaaliin kiinteistön vaihdantaan tai ylläpitoon liittyviä erityisiä tai oleellisia velvoitteita.

Rahastolla on olennainen sopimusvelvoite koskien Jyväskylään rakenteilla olevan toimistokiinteistön rakentamista. Rakennushankkeen kokonaisurakka- ja hankekustannuksista on toteutunut tilikauden loppuun mennessä noin 86 % ja rakennushanke on 90 %:sesti valmis. Rakennustöiden odotetaan valmistuvan aikataulussaan keväällä 2020, ja kokonaisuus etenee suunnitellusti.





Sijoitusten jakautuminen maantieteellisesti ja käyttötarkoituksen mukaan (kiinteistöjen KHK-arvojen suhteessa)

Rahaston muut sijoitukset

Tilikauden aikana Rahaston käteisvaroja on sijoitettu likvidien kassavarojen hajauttamiseksi lyhyen koron rahamarkkinarahastoihin. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2019 Rahastolla oli salkussaan Danske Invest Yhteisökorko- ja Danske Invest Yhteisökorko Plus -sijoitusrahastoja, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo vuoden lopussa oli noin 15,0 miljoonaa euroa.

Rahasto- ja ETF-sijoituksista saatujen osinkojen, realisoitumattomien- ja kauppojen myötä realisoituneiden arvonmuutosten yhteenlaskettu vaikutus tilikauden 2019 tulokseen oli noin 0,2 miljoonaa euroa positiivinen.

Rahaston sijoituskohteiden omistukseen perustuvaa äänioikeutta ei ole käytetty lukuun ottamatta kiinteistöomistuksiin liittyviä oikeuksia.

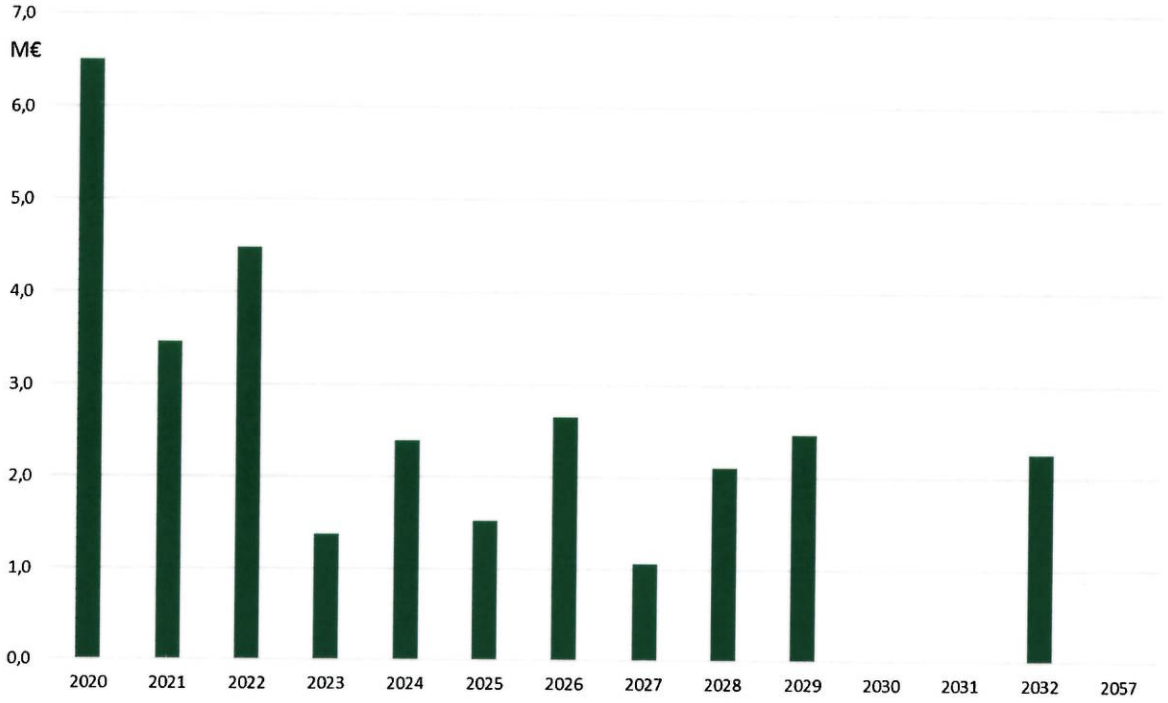
Vuokralaisanalyysi

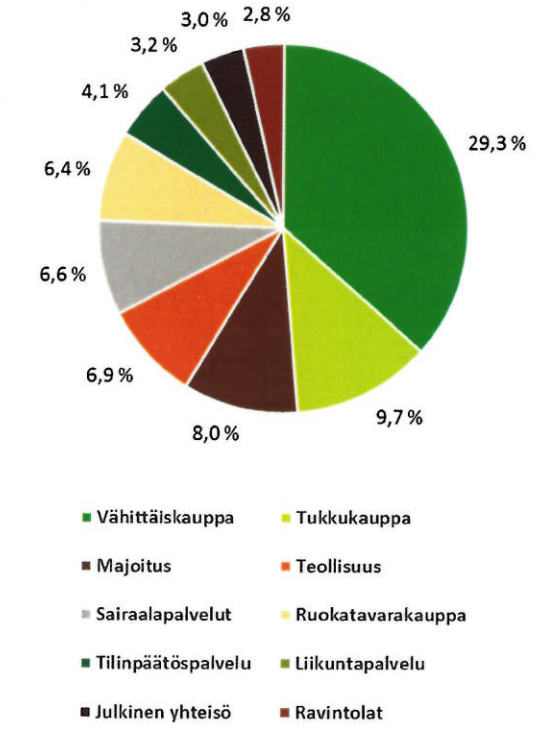
Vuokralaisten määrä oli raportointikauden lopussa 245, joista 20 suurimman vuokralaisen vuokratuotot vastasivat 50,9 % salkun kokonaisvuokratuotoista. Vuokralaisten toimialajakaumassa suurimman toimialaosuuden muodostaa vähittäiskauppa 29,3 %, minkä jälkeen vuokralaisten toimialat jakautuvat tasaisesti. Rahasto valitsee vuokralaisensa huolella ja seuraa aktiivisesti vuokralaisten liiketoimintaa mm. maksuhäiriöitä. Vuokralaisten maksukyky on pysynyt hyvänä ja vuokrarästien määrä Rahaston arvoon nähden maltillisena. Kokonaismaturiteetti salkun vuokrasopimusten osalta oli 5,1 vuotta ja taloudellinen vajaakäyttö 6,6 %.

Top-20 vuokralaiset	%	Kum %
Kauppaketju	4,8 %	4,8 %
Julkisyhteisö	4,4 %	9,2 %
Hotelli	4,0 %	13,2 %
Hotelli	4,0 %	17,2 %
Kauppaketju	3,9 %	21,1 %
Kauppaketju	3,4 %	24,5 %
Kauppaketju	3,0 %	27,5 %
Kauppaketju	2,5 %	30,0 %
Kauppaketju	2,3 %	32,3 %
Sairaalapalvelut	2,2 %	34,5 %
Juomateollisuus	1,9 %	36,4 %
Kauppaketju	1,9 %	38,3 %
ICT yhtiö (kv)	1,9 %	40,2 %
Teollisuus	1,7 %	41,9 %
Kauppaketju	1,7 %	43,5 %
Kauppaketju	1,7 %	45,2 %
Huvi - ja virkistystoiminta	1,6 %	46,8 %
Kauppaketju	1,4 %	48,2 %
Tukkukauppa	1,3 %	49,6 %
Kauppaketju	1,3 %	50,9 %
Top 20 yhteensä	**50,9 %**	**50,9 %**
Muut vuokralaiset	49,1 %	100,0 %
Kaikki yhteensä	**100,0 %**	**100,0 %**

Suurimmat vuokralaiset (20kpl) toimialoittain.

Rahaston vuokrasopimusten erääntyminen vuosittain (ensimmäisen mahdollisen irtisanomishetken mukaan).





Toimiala	%
Vähittäiskauppa	29,3 %
Tukkukauppa	9,7 %
Majoitus	8,0 %
Teollisuus	6,9 %
Sairaalapalvelut	6,6 %
Ruokatavarakauppa	6,4 %
Tilinpäätöspalvelu	4,1 %
Liikuntapalvelu	3,2 %
Julkinen yhteisö	3,0 %
Ravintolat	2,8 %
10 suurinta yhteensä	**80,1 %**
Muut toimialat	19,9 %
Kaikki yhteensä	**100,0 %**

Vuokrasopimusten toimialajako (10 suurinta toimialaa)

Vuokramarkkina ja salkun tapahtumat

Vuoden 2019 kiinteistökauppojen kokonaisvolyymi oli 34 % edelllistä vuotta pienempi ja kokonaisarvo laski 6,3 miljardiin. Kauppojen lukumäärä oli silti suuri ja yli miljoonan euron kauppoja oli lähes 300. Kahteen edellisvuoteen nähden kaupankäyntivolyymin lasku johtui siitä, että yksittäisiä miljardiluokan kauppoja ei tehty. Pääkaupunkiseudulla laadukkaiden kohteiden hinnat nousivat erittäin korkeiksi johtuen suuresta sijoittajakysynnästä. Kiinteistötyypeistä toimistokiinteistöt oli vaihdetuin 2,3 miljardin arvolla. Ulkomaisten sijoittajien osuus kokonaisvolyymista oli 45 %, ja kotimaisista sijoittajista aktiivisimpina olivat kiinteistösijoitusrahastot. (KTI)

KTI Markkinakatsauksen (syksy 2019) mukaan toimitilamarkkinan vuokratasot ja käyttöasteet ovat jatkaneet nousuaan. On kuitenkin huomioitava, että toimitilamarkkinoilla kysyntä kohdistuu enemmän tiettyihin sijainteihin ja tämä näkyy alueellisten käyttöasteiden eroissa. Catellan syksyn 2019 markkinakatsauksen mukaan vajaakäyttöasteet ovat laskeneet pääkaupunkiseudun tietyillä alueilla, mutta vastaavasti taas nousseet esimerkiksi Ruoholahdessa, Aviapoliksessa ja Leppävaarassa. Newsec nostaa syksyn 2019 kiinteistömarkkinakatsauksessaan tilojen laadun, saavutettavuuden ja etenkin raideliikenteen merkittäviksi tekijöiksi kiinteistöjen valinnassa. Pääkaupunkiseudun toimistotilan tarjonnassa näkyy kasvattavana tekijänä uudishankkeet, mutta toisaalta vanhaa toimistokantaa on poistunut markkinoilta konversioiden tai rakennusten purkamisen myötä (KTI).

Pääkaupunkiseudulla kauppakeskustarjonta lisääntyi vuonna 2019 jälleen merkittävästi mm. Pasilan Triplan avautuessa sekä Tapiolan Ainoan laajentuessa. Suomen Kauppakeskusyhdistyksen Kauppakeskusbarometrin mukaan kauppakeskuksissa on kuitenkin edellisvuotta negatiivisemmat kehitysodotukset koskien liiketilavuokria. KTIn mukaan edelleen sama trendi menneiltä vuosilta näkyy liiketiloissa - palveluiden osuus tulee kasvamaan ja on kauppakeskusten vuokralaistoimialojen myynnin ja kehityksen kärkisijoilla. Lähes puolet Kauppakeskusbarometrin vastaajista arvioi kauppakeskusten

kokonaismyynnin kasvavan ja kävijämäärien kasvuun uskoi barometrin mukaan jopa yli 60 % vastaajista. (KTI)

Fennica Toimitilat I -rahaston kohdalla vuonna 2019 solmittiin aktiivisesti vuokrasopimuksia sekä uusien vuokralaisten kanssa täyttäen tyhjiä tiloja, että jatkosopimuksia nykyisten vuokralaisten kanssa. Vuokrauksessa erityisiä onnistumisia vuoden 2019 aikana nähtiin mm. Seinäjoella, Jyväskylässä ja Kuopiossa. Vuokrauksiin liittyen isoja muutostyöprojekteja oli vuoden aikana käynnissä mm. Tampereella ja Kuopiossa. Vuonna 2019 kiinteistöjen markkinoinnissa on edelleen hyödynnetty vahvasti digitaalisia alustoja sekä välittäjäsuhdetoimintaa. Kehitystyö jatkuu edelleen vuonna 2020 ja erityisesti markkinoinnissa ja vuokrauksessa tullaan keskittymään mm. Helsingin Lassilan, Hämeenlinnan, Vantaan ja Lahden alueilla sijaitseviin kohteisiin.

Vuokraustoiminnan lisäksi vuoden 2019 painopisteenä on ollut hoito-, ylläpito- ja korjaustoiminnan tehostaminen. Energiatehokkuuteen ja vastuullisuuteen kiinnitettiin vuoden aikana huomiota mm. solmimalla yhteistyösopimus liittyen salkkutasoisen energiankulutuksen aktiiviseen seurantaan ja raportointiin. Manageriyhtiön kanssa on täsmennetty toimintamalleja sekä keskitytty erityisesti ylläpitokulujen taloudellisen seurannan ja hallinnan tehostamiseen. Vuoden 2019 aikana on kartoitettu kaikki ylläpitopalveluihin liittyvät palvelusopimukset ja palvelujen hankinnan keskittämisellä pyritään entisestään parantamaan ylläpidon toimintaa ja laatua. Kokonaisuutena näillä eri toimenpiteillä pyritään kohti entistäkin systemaattisempaa ja tavoitteellisempaa toimintatapaa kiinteistökohteiden nettotuottotasojen kehittämisessä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole ollut olennaisia tilinpäätökseen vaikuttavia tapahtumia.

Arvio tulevasta kehityksestä

Osakemarkkinoiden volatiliteetin ja korkomarkkinoilta saatavan alhaisen tuoton seurauksena kiinnostuksen kiinteistösijoittamista kohtaan oletetaan edelleen jatkuvan hyvänä vuonna 2020. Rahaston kehitysnäkymät vuodelle 2020 nähdään positiivisina ja Rahaston tavoitteena on jatkaa kasvuaan tekemällä sijoituksia strategiansa mukaisiin kohteisiin. Rahasto sijoittaa sijoitusstrategiansa mukaisesti kohteisiin, jotka tuottavat pitkällä aikavälillä, suhdanteista riippumatta tasaista kassavirtaa, ja joissa arvonkehitysnäkymä on vakaa.

Riskit ja niiden hallinta

Rahaston toimintaan ja toimintaympäristöön liittyy monia eritasoisia riskejä, joita on kuvattu tarkemmin virallisessa rahastoesitteessä. Esimerkiksi toimialaan, lainsäädäntöön ja operatiiviseen toimintaan liittyviä riskejä hallitaan huolellisella analyysillä jo kiinteistön ostovaiheessa sekä seuraamalla jatkuvasti toimintaympäristössä tapahtuvia muutoksia ja huolehtimalla salkun oikeanlaisesta hajautuksesta. Operatiivisia riskejä hallitaan luomalla ohjeistuksia sekä kehittämällä prosesseja ja toimintatapoja.

Rahaston maksuvalmiusriskiä hallitaan ja seurataan hallinnointiyhtiössä sekä kvalitatiivisten että kvantitatiivisten analyysien avulla. Stressitestien avulla mitataan Rahaston maksuvalmiutta poikkeuksellisissa olosuhteissa. Rahaston maksuvalmiusriskin hallinnassa on keskeistä jatkuvasti seurata Rahaston pääasiallisista sijoituskohteista, kiinteistöistä ja kiinteistöarvopapereista, muodostuvan osuuden rakennetta ja sen kehitystä osana Rahaston kokonaisvaroja.

Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy riskejä, niin myös kiinteistösijoittamiseen. Toteutuessaan riskeillä voi olla suurikin vaikutus Rahaston arvoon ja tuottoon. Sijoittajan tulee ottaa huomioon ainakin seuraavat rahasto-osuuden arvoon ja tuottoon vaikuttavat riskitekijät.

Kohderiski: Riski siitä, että jonkin Rahaston kiinteistökohteen ominaisuudet heikkenevät äkillisesti taikka muutoin muuttuvat sellaisiksi, että omaisuuserän arvo alenee merkittävästi. Kohderiski kuuluu tyypillisesti kiinteistösijoittamiseen.

Vuokraustoimintaan liittyvä riski: Riski siitä, että Rahaston omistamia kohteita ei saada vuokrattua, tai niitä ei saada vuokrattua odotetulla vuokratasolla..

Vuokralaisten toimialariski: Riski siitä, että vuokralaisten toimialan kehitys voi vaikuttaa merkittävästi rahasto-osuuden arvoon. Rahasto pyrkii hajauttamaan vuokralaisensa useammalla eri toimialalla toimiviin.

Likviditeettiriski: Likviditeettiriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että Rahaston sijoituksissa olevaa positiota ei voida myydä, muuttaa rahaksi tai sulkea vähäisin kustannuksin riittävän lyhyessä ajassa ja että tämä vaarantaa Rahaston kyvyn hoitaa osuuksien lunastuksen osuudenomistajan vaatimuksesta. Osin likviditeettiriski muodostuu Rahaston avoimesta luonteesta; sijoituksia Rahastoon voi tulla kvartaaleittain ja lunastuksia puolivuosittain. Likviditeettiriski realisoituu silloinkin, kun Rahastolle tulee kerralla tai sieltä poistuu kerralla paljon hallinnoitavia varoja. Toisaalta likviditeettiriski muodostuu Rahaston toiminnan mukanaan tuomasta riskistä ja Rahastolle asetettujen likviditeettivaatimusten täyttämisestä.

Rahoitusriski: Riski Rahaston rahoitustilanteen heikkenemisestä tai vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuuden tai hinnan muutoksista.

Operatiivinen riski: Operatiivisella riskillä (toimintariski) tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu hallinnointiyhtiön riittämättömistä sisäisistä menettelyistä tai henkilöihin tai järjestelmiin liittyvistä puutteista tai ulkoisista tapahtumista ja johon sisältyy oikeudellinen ja sopimusriski sekä Rahaston puolesta käytetyistä kaupankäynti-, selvitys- ja arvonmääritysmenetelmistä johtuva riski. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla merkittävä negatiivinen vaikutus Rahaston rahasto-osuuden arvoon ja tuottoon.

Rahastokuvaus

Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I on pääasiassa toimitilakiinteistöihin ja kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin sijoittava suomalainen vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen vaihtoehtorahasto sekä sijoitusrahastolain (48/1999) mukainen erikoissijoitusrahasto. Rahasto noudattaa kaikessa sijoitustoiminnassaan sääntöjen mukaista sijoituspolitiikkaa, jonka mukaisesti sijoitettaessa Rahaston kokonaisvaroista vähintään 95 % on sijoitettava Suomessa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin. Enimmillään 5 % salkun kokonaisvaroista voidaan sijoituspolitiikan mukaan sijoittaa eurooppalaisiin julkisesti noteerattuihin kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeisiin, REIT:hin ja indeksirahastoihin (ETF) ja muihin Rahaston säännöissä erikseen määriteltyihin kohteisiin. ETF -sijoitusten määrä voi väliaikaisesti (12kk) ylittää edellä mainitun rajan (5 % GAV) ollen kuitenkin enimmillään 15 % NAV:sta. Osuudenomistajien edun mukaisesti väliaikaisuudesta voidaan poiketa hallinnointiyhtiön päätöksellä. Rahasto tehostaa toimintaansa vieraalla pääomalla, jonka määrä on enintään 50 % Rahaston arvosta (GAV).

Lisätietoja Rahastosta on saatavissa Rahaston avaintietoesitteestä, rahastoesitteestä, säännöistä ja virallisesta puolivuosikatsauksesta, jotka ovat luettavissa Rahaston hallinnointiyhtiön verkkosivuilta:

https://www.fennia.fi/fi/kotitaloudet/saasta-ja-sijoita/varainhoitopalvelut/fennica-toimitilat-i/

Rahaston hallinnoinnista ja salkunhoidosta vastaa Fennia Varainhoito Oy. Palkitsemisen osalta noudatetaan sääntelyn mukaista sisäistä palkitsemisjärjestelmää koskevaa ohjetta eikä palkitsemisella ole olennaista vaikutusta Rahaston riskiprofiiliin.

Rahastoa, hallinnointiyhtiötä ja salkunhoitajaa valvova viranomainen on Finanssivalvonta. Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB. Tilintarkastuksesta on vastannut KPMG Oy Ab. KHK-kiinteistöarvioinnit suorittavat Realia Management Oy, Catella Property Oy sekä GEM Property

Oy. Rahaston ja sen omistamien kiinteistöyhtiöiden manageerauksesta ja taloushallinnosta vastaa Realia Management Oy.

Hallituksen esitys tuotonjaosta

Hallitus esittää, että Rahaston tuotto-osuutena jaetaan hallinnointiyhtiön yhtiökokouspäivänä osuusrekisteriin merkityille osuudenomistajille 14 808 690,57 euroa Rahaston realisoituneesta tuloksesta, joka ylittää Rahaston säännöissä asetetun tuotonjaon vuosittaisen vähimmäismäärän. Hallitus esittää, että tuotonjako tullaan tekemään maaliskuun 2020 aikana.

Rahaston perustiedot

Rahaston perustiedot	
Rahastotyyppi	Kiinteistörahasto
Toiminta alkanut	31.12.2013
Rahastonhoitaja	Fennia Varainhoito Oy

Osuussarjat	A	B	C	D	E
ISIN	FI4000076229	FI4000076237	FI4000076245	FI4000076252	FI4000076260
Merkintäpalkkio	2,00 %	1,00 %	0,50 %	0,00 %	0,00 %
Lunastuspalkkio (määräytyy sijoitusajan perusteella)					
Alle 1 vuotta	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 %
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio / GAV-arvosta	1,66 %	1,53 %	1,43 %	1,25 %	0,80 %
Tuottosidonnainen palkkio *	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %

* 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.

Tuotto	A	B	C	D	E
3 kuukautta	0,73 %	0,78 %	0,81 %	0,88 %	1,06 %
6 kuukautta	2,56 %	2,67 %	2,75 %	2,89 %	3,18 %
Vuosi 2019	5,33 %	5,53 %	5,69 %	5,97 %	6,60 %
Vuosi 2018	5,72 %	5,93 %	6,09 %	6,38 %	7,09 %
Vuosi 2017	5,21 %	5,62 %	5,94 %	6,35 %	7,07 %
Vuosi 2016	2,74 %	3,08 %	3,35 %	3,69 %	4,30 %
3 vuotta p.a.	5,08 %	5,34 %	5,54 %	5,85 %	6,50 %
5 vuotta p.a.	4,11 %	4,39 %	4,60 %	4,91 %	5,51 %
Toiminnan alusta	25,26 %	27,38 %	29,06 %	31,17 %	39,44 %

Rahaston tunnusluvut	
Rahaston koko (NAV, EUR)	259 217 864,11
Rahaston koko sis. vieraspääoma (GAV, EUR)	391 725 096,60
Osuudenomistajien lukumäärä	473

Rahasto-osuuksien tunnusluvut	A	B	C	D	E
Osuuksien lukumäärä	39 304,11874	119 737,87966	635 995,59035	733 926,05313	987 562,26099
Osuuden arvo	96,86066	98,69852	100,15031	102,25867	106,16792
Juoksevat kulut (arvio, % p.a.) **	2,05 %	1,92 %	1,82 %	1,64 %	1,19 %

*** 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. Luvut perustuvat tilikauden 2019 toteutuneisiin kustannuksiin. Juoksevien kulujen määrään ei sisällytetä:*

- *Tuottosidonnaisia palkkioita*
- *Arvopapereiden- ja kiinteistökohteiden kaupankäyntikuluja*
- *Rahaston omistamien kiinteistöjen vastikkeella katettavia ylläpito- ja peruskorjauskuluja*

TULOSLASKELMA

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET		
a) Kiinteistöjen nettotuotot	23 534 033,23	22 655 873,01
b) Arvopapereiden nettotuotot	238 014,00	-660 052,25
c) Johdannaissopimusten nettotuotot	-1 201 104,26	-1 019 515,60
d) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	336 980,16
e) Korkotuotot	12 004,03	2 458,03
f) Muut tuotot	442 206,33	134 932,68
2. KULUT		
a) Palkkiokulut	-4 273 031,70	-3 546 520,45
aa) Rahastoyhtiöille	-4 209 509,93	-3 489 327,01
ab) Säilytysyhtiöille	-63 521,77	-57 193,44
b) Korkokulut	-2 374 939,25	-1 867 930,53
c) Muut kulut	-1 393 860,79	-2 222 858,40
3. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	**14 983 321,59**	**13 813 366,65**

TASE

VASTAAVAA	31.12.2019	31.12.2018
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	362 558 853,31	326 415 320,71
2. Arvopaperit markkina-arvoon	14 996 431,11	3 795 383,00
3. Muut saamiset	6 813 467,68	3 147 835,12
a) Johdannaissopimusten arvonnousut	0,00	0,00
b) Muut	6 813 467,68	3 147 835,12
4. Siirtosaamiset	92 873,23	0,00
5. Rahat ja pankkisaamiset	22 967 273,93	23 917 070,56
VASTAAVAA YHTEENSÄ	**407 428 899,26**	**357 275 609,39**

VASTATTAVAA	31.12.2019	31.12.2018
A RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	259 217 864,11	212 046 897,66
B VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikainen velka	129 925 000,00	129 925 000,00
2. Ostovelat	1 247 532,82	1 254 149,04
3. Muut velat	16 436 493,79	13 387 475,48
a) Johdannaissopimusten arvonalennukset	1 465 216,43	177 684,62
b) Muut	14 971 277,36	12 691 841,49
3. Siirtovelat	602 008,54	662 087,21
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	**407 428 899,26**	**357 275 609,39**

Liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimista koskevat tiedot

Tilinpäätös on laadittu Valtiovarainministeriön asetuksen 231/2014 (Valtiovarainministeriön asetus rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta) mukaisesti noudattaen Rahaston sääntöjen arvonlaskemista koskevia määräyksiä.

Asetuksen mukaiset tarkemmat toimintakertomustiedot on ilmoitettu osana taseen liitetietoja.

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

Rakenteilla olevat kiinteistöt arvostetaan hankkeen teknisen valmiusasteen mukaiseen osuuteen hankkeen lopullisesta arvioidusta käyvästä arvosta, jonka määrittämisestä vastaa Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija hyvää kiinteistöarviointitapaa noudattaen. Rakennushankkeesta muodostuvat katteet kirjataan tuotoksi valmistusasteen perusteella.

Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa arvopaperipörssin pörssilistalla on arvostettu markkina-arvoonsa tilikauden viimeiselle suomalaiselle pankkipäivälle suoritetun Rahaston arvonlaskennan mukaisesti. Rahaston muut saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöshetken arvoon. Johdannaiset on arvostettu käypään arvoon.

Tilinpäätös on Rahaston kuudes ja raportoitava tilikausi on 1.1.2019 – 31.12.2019.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Kiinteistöjen nettotuotot:		
Luovutusvoitot	1 649 891,86	0,00
Luovutustappiot	0,00	0,00
Vuokratuotot	30 048 902,48	27 324 083,55
Hoitokulut	-9 119 744,82	-7 692 105,79
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	954 983,71	3 023 895,25
Yhteensä	23 534 033,23	22 655 873,01
Arvopapereiden nettotuotot:		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	230 603,00	203 811,80
Luovutustappiot	0,00	-60 096,36
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	0,00	-803 767,69
Korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	0,00	0,00
Luovutustappiot	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	0,00	0,00
Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	18 181,25	0,00
Luovutustappiot	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-10 770,25	0,00
Yhteensä	238 014,00	-660 052,25
Johdannaissopimusten nettotuotot:		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	0,00	0,00
Luovutustappiot	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	0,00	0,00
Korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	0,00	0,00
Luovutustappiot	-431 521,82	-501 566,23
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-769 582,44	-517 949,37
Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	0,00	0,00
Luovutustappiot	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	0,00	0,00
Yhteensä	-1 201 104,26	-1 019 515,60

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut brutto		
Kiinteistöt		
Käyvän arvon nousut	7 474 365,56	6 889 815,96
Käyvän arvon laskut	-6 519 381,85	-3 865 920,71
Osakesidonnaiset erät		
Käyvän arvon nousut	0,00	0,00
Käyvän arvon laskut	0,00	-803 767,69
Korkosidonnaiset erät		
Käyvän arvon nousut	0,00	0,00
Käyvän arvon laskut	-769 582,44	-517 949,37
Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät		
Käyvän arvon nousut	0,00	0,00
Käyvän arvon laskut	-10 770,25	0,00
Sijoitusrahaston arvopaperisijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	-2 014,00	-7 972,38
Säilytysyhteisölle maksetut palkkiot	-63 521,77	-57 193,44
Hallinnointiyhtiölle maksetut palkkiot	-4 209 509,93	-3 480 175,05
Tuottosidonnaiset palkkiot	0,00	-9 151,96
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot		
Jaettu tuotto	12 111 188,46	16 692 081,29
Uudelleen sijoitettu tuotto	4 487 266,56	4 834 658,28
Juoksevat kulut *		
Fennica Toimitilat I A	2,05 %	2,22 %
Fennica Toimitilat I B	1,92 %	2,09 %
Fennica Toimitilat I C	1,82 %	1,99 %
Fennica Toimitilat I D	1,64 %	1,81 %
Fennica Toimitilat I E	1,19 %	1,36 %

* Luku kuvastaa rahastosijoitukseen kohdistuvia vuosittaisia kokonaiskuluja. Luku sisältää itse Rahastosta perityt hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, Rahaston sijoituskohteisiin mahdollisesti kuuluvista rahastoista perityt vastaavat palkkiot sekä Rahaston sijoitustoimintaan liittyvät kulut.

Fennia Varainhoito Oy:n maksamat palkat ja palkkiot tilikauden aikana

(Tiedot ilmoitettu Lain vaihtoehtorahaston hoitajista 11. luvun, 1.3 §:n 5-6 kohtien mukaan)

Johto (5 henkilöä)	1 008 004,74
Muut (30 henkilöä)	2 798 824,89
Kiinteät	2 884 964,72
Muuttuvat	921 864,91

TASEEN LIITETIEDOT	31.12.2019	31.12.2018
Rahaston arvo tilikauden alussa	212 046 897,66	182 736 170,55
Rahasto-osuuksien merkinnät	47 522 577,03	36 794 473,20
Rahasto-osuuksien lunastukset	-3 223 743,71	-4 605 031,45
Tuotonjako	-12 111 188,46	-16 692 081,29
Tilikauden voitto / tappio	14 983 321,59	13 813 366,65
Rahaston arvo 31.12.	259 217 864,11	212 046 897,66

Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Tuotto-osuuksien osuus rahaston arvosta	259 217 864,11	212 046 897,66
Tilikauden voitto	14 983 321,59	13 813 366,65
Arvopapereiden ja johdannaisten realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	780 352,69	1 321 717,06
Kiinteistöjen realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-954 983,71	-3 023 895,25
Realisoitunut tulos	14 808 690,57	**12 111 188,46**
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75 %)	**11 106 517,93**	**9 083 391,35**

RAHASTON VARAT

Sijoitukset

Markkina-arvo ja sen muutos MEUR Kiinteistöomaisuus	31.12.2018	31.12.2019	Arvonmuutos 2019 *	Osuus rahaston arvosta %
Toimisto	133,7	143,3	9,7	55,3%
Liike	139,8	161,6	21,8	62,3%
Logistiikka	12,6	12,6	0,0	4,9%
Muu	38,6	41,0	2,3	15,8%
Yhteensä	**324,8**	**358,5**	**33,7**	**138,3%**

* Arvonmuutos muuttumattomalle salkun osalle n. +1,5 miljoonaa euroa

Markkina-arvo EUR Likvidit rahastot	Lukumäärä (kpl)	Kurssi (EUR)	Markkina-arvo (EUR)	Osuus rahaston arvosta %
Danske Invest Yhteisökorko K	247 520,85	30,2857	7 496 329,92	2,9%
Danske Invest Yhteisökorko Plus K	5 340 126,73	1,4045	7 500 101,19	2,9%
Yhteensä			**14 996 431,11**	**5,8%**

Vakioidut johdannaissopimukset Korkojohdannaiset	Nimellisarvo (EUR)	Kurssi (EUR)	Markkina-arvo (EUR)	Osuus rahaston arvosta %
Koronvaihtosopimus	19 925 000,00	-519 771,10	-519 771,10	-0,2%
Koronvaihtosopimus	19 925 000,00	-513 357,94	-513 357,94	-0,2%
Koronvaihtosopimus	16 500 000,00	-330 018,06	-330 018,06	-0,1%
Koronvaihtosopimus	2 437 500,00	-50 568,01	-50 568,01	0,0%
Koronvaihtosopimus	2 437 500,00	-51 501,32	-51 501,32	0,0%
Yhteensä			**-1 465 216,4**	**-0,6%**

Vieraspääoma Pankkilainat	Lukumäärä (kpl)	Markkina-arvo (EUR)	Osuus rahaston arvosta %
Pankkilaina	1	-40 475 000,00	-15,6%
Pankkilaina	1	-89 450 000,00	-34,5%
Yhteensä		**-129 925 000,00**	**-50,1%**

Muut erät	Markkina-arvo (EUR)	Osuus rahaston arvosta %
Kassa sekä muut varat ja velat, netto	17 068 752,08	6,6%
Yhteensä	**17 068 752,08**	**6,6%**

Liikkeeseen lasketut rahasto-osuudet Osuussarja	Osuuksien lukumäärä	Osuuden arvo (EUR)	Osuus rahaston arvosta %
Fennica Toimitilat I A	39 304,11874	96,86066	1,47 %
Fennica Toimitilat I B	119 737,87966	98,69852	4,56 %
Fennica Toimitilat I C	635 995,59035	100,15031	24,57 %
Fennica Toimitilat I D	733 926,05313	102,25867	28,95 %
Fennica Toimitilat I E	987 562,26099	106,16792	40,45 %
Rahaston arvo (EUR)			259 217 864,11

Vakuudet ja vastuusitoumukset (EUR)	
Rahoituslaitoslainat joista annettu vakuus	129 925 000,00
Pantatun kiinteistöomaisuuden markkina-arvo	248 836 206,67
Pantatut pankkitilit ja vuokrasaamiset	8 948 734,92
Annetut kiinnitykset liittyen pantattuun kiinteistöomaisuuteen	289 565 000,00

Kiinteistöomaisuus

Kaupunki	Kohde	Osoite	Pääkäyttötarkoitus	Vuokra-ala m²	Rahaston omistus %	Osuus rahaston arvosta %
Helsinki	Koy Helsingin Hopeatie 2	Hopeatie 2	Toimisto	11 340	100 %	5,18 %
Helsinki	Koy Pasilanraitio 9	Pasilanraitio 9	Toimisto	6 265	100 %	3,30 %
Helsinki	Koy Villankulma *	Kaupintie 2	Toimisto	4 490	100 %	1,56 %
Helsinki	Koy Helsingin Paciuksenkatu 29	Paciuksenkatu 29	Toimisto	3 435	100 %	2,51 %
Espoo	Koy Munkkiluodontie 44	Munkkiluodontie 44	Toimisto	3 560	100 %	2,17 %
Lohja	Koy Lohjan Yrittäjätalo	Nummentie 12-14	Toimisto	3 243	100 %	2,58 %
Tampere	Koy Tampereen Rautatienkatu 23	Rautatienkatu 23	Hotelli	5 644	100 %	8,03 %
Oulu	Koy Kaakkurin Liikekeskus	Metsokankaantie 3	Liiketila	2 790	100 %	1,69 %
Turku	Koy Biolinja 27	Biolinja 27	Liiketila	4 112	100 %	2,82 %
Hämeenlinna	Koy Tiriönsuontie 2	Tiriönsuontie 2	Liiketila	6 111	100 %	2,89 %
Vantaa	Koy Plaza Business Park Tuike **	Äyritie 22	Toimisto	5 277	100 %	6,63 %
Vantaa	Koy Vantaan Mestarintie 8	Mestarintie 8	Tuotanto ja logistiikka	4 541	100 %	2,24 %
Helsinki	Koy Nuijamiestentie 12	Nuijamiestentie 12	Toimisto	2 927	100 %	2,60 %
Tampere	Koy Lielahden Sellukatu 8	Sellukatu 8	Liiketila	2 036	100 %	1,08 %
Jyväskylä	Koy Jyväskylän Vasarakatu 25	Vasarakatu 25	Liiketila	4 685	100 %	2,47 %
Lahti	Koy Lahden Aleksanterinkatu 24	Aleksanterinkatu 24 a ja 24 b	Toimisto	7 196	100 %	5,17 %
Espoo	Koy Espoon Tietäjäntie Välke	Tietäjäntie 2	Toimisto	3 717	100 %	1,30 %
Seinäjoki	Koy Seinäjoen Liiketalo	Rengastie 2 a	Liiketila	7 496	100 %	3,04 %
Tampere	Koy F-Medi II ***	Biokatu 8	Toimisto	5 087	100 %	3,24 %
Vantaa	Koy Vantaan Avia	Tikkurilantie 98	Liiketila	2 812	100 %	2,04 %
Helsinki	Koy HTC Kon-Tiki ****	Kaapeliaukio 1	Toimisto	2 755	100 %	3,23 %
Turku	Koy Biolinja 20	Biolinja 20	Liiketila	8 652	100 %	6,40 %
Mäntsälä	Koy Mäntsälän Keskustie 1	Keskuskatu 1	Liiketila	2 834	100 %	3,74 %
Vaasa	Koy Cutter Fastighets Ab	Kokkokalliontie 8	Liiketila	4 511	100 %	1,67 %
Espoo	Koy Quartetton Basso	Linnoitustie 2 A	Toimisto	5 205	100 %	5,17 %
Vantaa	Koy Vantaan Kauppaportti	Porttisuontie 4	Liiketila	15 390	100 %	10,40 %
Järvenpää	Koy Järvenpään Yrittäjänkatu 4	Yrittäjänkatu 4	Tuotanto ja logistiikka	5 450	100 %	2,63 %
Helsinki	Koy Helsingin Isonpellontie 7-9	Isonpellontie 9	Liiketila	2 585	100 %	2,38 %
Kuopio	Koy Kuopion Kauppakatu 41	Kauppakatu 41	Liiketila	10 404	100 %	9,20 %
Pori	Koy Porin Paanakedonkatu 16-18	Paanakedonkatu 16-18	Liiketila	6 406	100 %	2,52 %
Jyväskylä	Koy Jyväskylän Paperitehtaankatu 9 *****	Paperitehtaankatu 9	Toimisto	-	100 %	8,16 %
Helsinki	Hotelli Katajanokka Oy	Merikasarminkatu 1	Majoitus	6 140	100 %	7,78 %
Vantaa	Koy Porttisuontie 7	Porttisuontie 7	Liiketila	4 858	100 %	1,70 %
Turku	Turku High Tech Centre 2 Oy	Lemminkäisenkatu 50	Toimisto	3 989	100 %	2,48 %
Espoo	Koy Espoon Suomalaistentie 5	Suomalaistentie 5	Liiketila	7 916	100 %	8,30 %
Yhteensä				183 854		138,3%

* Koy Villankulma sisältää Koy Kaupinparkki omistuksen (19,21 %).
** Koy Plaza Business Park Tuike omistaa osuuden (18,24 %) Koy Plaza 3 Park yhtiöstä.
*** Koy F-Medi II yhtiössä on huomioitu omistus (61 kpl osakkeita) Koy Finn-Medi nimisessä yhtiössä.
**** Koy HTC Kon-Tiki sisältää 6 osakkeen omistuksen HTC Helsinki Oy:ssä.
***** Koy Jyväskylän Paperitehtaankatu omistaa Kankaan Palvelu Oy:n B-, C-, D- ja E-sarjan osakkeita yhteensä 2 240 kpl. Koy on rakennusaikainen kohde, jonka vuokra-ala tulee olemaan noin 9 626 m², ja joka valmistuu arvion mukaan 3/2020.

Kiinteistöomaisuus

Kaupunki	Kohde	Osoite	Rakennusvuosi	Peruskorjausvuosi	Peruskorjausvuosi	Peruskorjausvuosi
Helsinki	Koy Helsingin Hopeatie 2	Hopeatie 2	1980	2008	2010	2014
Helsinki	Koy Pasilanraitio 9	Pasilanraitio 9	1983	2003		
Helsinki	Koy Villankulma	Kaupintie 2	1996-98	2014		
Helsinki	Koy Helsingin Paciuksenkatu 29	Paciuksenkatu 29	1996-97	1997		
Espoo	Koy Munkkiluodontie 44	Munkkiluodontie 44	2002			
Lohja	Koy Lohjan Yrittäjätalo	Nummentie 12-14	2012			
Tampere	Koy Tampereen Rautatienkatu 23	Rautatienkatu 23	1972	2012		
Oulu	Koy Kaakkurin Liikekeskus	Metsokankaantie 3	2005			
Turku	Koy Biolinja 27	Biolinja 27	2012			
Hämeenlinna	Koy Tiriönsuontie 2	Tiriönsuontie 2	2000			
Vantaa	Koy Plaza Business Park Tuike	Äyritie 22	2013			
Vantaa	Koy Vantaan Mestarintie 8	Mestarintie 8	2008			
Helsinki	Koy Nuijamiestentie 12	Nuijamiestentie 12	2009			
Tampere	Koy Lielahden Sellukatu 8	Sellukatu 8	1994			
Jyväskylä	Koy Jyväskylän Vasarakatu 25	Vasarakatu 25	2015			
Lahti	Koy Lahden Aleksanterinkatu 24	Aleksanterinkatu 24 a ja 24 b	1967 ja 2009	2011		
Espoo	Koy Espoon Tietäjäntie Välke	Tietäjäntie 2	2000			
Seinäjoki	Koy Seinäjoen Liiketalo	Rengastie 2 a	2007			
Tampere	Koy F-Medi II	Biokatu 8	1998			
Vantaa	Koy Vantaan Avia	Tikkurilantie 98	2012			
Helsinki	Koy HTC Kon-Tiki	Kaapeliaukio 1	2001			
Turku	Koy Biolinja 20	Biolinja 20	2013			
Mäntsälä	Koy Mäntsälän Keskustie 1	Keskuskatu 1	2006			
Vaasa	Koy Cutter Fastighets Ab	Kokkokalliontie 8	2007			
Espoo	Koy Quartetton Basso	Linnoitustie 2 A	2001			
Vantaa	Koy Vantaan Kauppaportti	Porttisuontie 4	2008			
Järvenpää	Koy Järvenpään Yrittäjänkatu 4	Yrittäjänkatu 4	2014			
Helsinki	Koy Helsingin Isonpellontie 7-9	Isonpellontie 9	2018			
Kuopio	Koy Kuopion Kauppakatu 41	Kauppakatu 41	1977	2015		
Pori	Koy Porin Paanakedonkatu 16-18	Paanakedonkatu 16-18	2005 ja 2017			
Jyväskylä	Koy Jyväskylän Paperitehtaankatu 9	Paperitehtaankatu 9	2018-2020			
Helsinki	Hotelli Katajanokka Oy	Merikasarminkatu 1	1837 ja 1888	2006		
Vantaa	Koy Porttisuontie 7	Porttisuontie 7	1997	1997		
Turku	Turku High Tech Centre 2 Oy	Lemminkäisenkatu 50	2004			
Espoo	Koy Espoon Suomalaistentie 5	Suomalaistentie 5	2015			

Kiinteistöomaisuus

Käyttötarkoitus	Vuokra-ala m²	Rahaston omistus %	Osuus rahaston arvosta %	Käyttöaste EUR	Käyttöaste m²	Tyhjät tilat m²
Toimisto	68 485	100 %	55,3 %	88,5 %	85,9 %	10 237
Liiketila	93 596	100 %	62,3 %	96,6 %	93,8 %	5 828
Tuotanto ja logistiikka	9 991	100 %	4,9 %	100,0 %	100,0 %	0
Muu	11 784	100 %	15,8 %	100,0 %	100,0 %	0
Yhteensä	183 854		138,3%			16 065

Kiinteistöomaisuus

Käyttötarkoitus	Bruttotuotto (omistusaika) EUR	Nettotuotto (omistusaika) EUR	Nettotuottoaste (omistusaika) %	Vuokralaisten määrä, kpl	Vuokrasopimusten määrä, kpl
Toimisto	13 525 068	6 019 317	4,87 %	185	320
Liiketila	13 740 625	8 646 499	6,02 %	98	141
Tuotanto ja logistiikka	1 135 368	823 282	6,53 %	4	7
Muu	2 913 357	2 219 830	5,64 %	2	4
Yhteensä	31 314 419	17 708 928	5,55 %	289	472

Rahaston 2019 aikana toteuttamat kiinteistövarallisuuden ostot ja myynnit	EUR
Hankitut kohteet yhteensä	28 480 000,00
Myydyt kohteet yhteensä *	-

* Rahasto ei ilmoita luottamuksellisuuteen perustuen tilikaudella 2019 toteutetun kiinteistövarallisuuden myynnin euromääräistä arvoa, koska myyty kiinteistövarallisuus koostuu yhdestä kohteesta

Tilinpäätös ja toimintakertomus 31.12.2019

ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 5. päivänä helmikuuta 2020

Antti Kuljukka

Juha-Pekka Kallunki

Elli Dahl

Alexander Schoschkoff

Eero Eriksson
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 24. päivänä helmikuuta 2020

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Petri Kettunen
KHT

Janne Nurmi
KHT

Luettelo kirjanpitokirjoista, tositelajeista ja säilytystavoista

Kirjanpitokirjat:	Säilytystapa:
Päiväkirja	Elektronisessa muodossa tulosteina
Pääkirja	Elektronisessa muodossa tulosteina
Tilinpäätös ja toimintakertomus	Paperisena sidottuna
Tase-erittelyt	Paperisena sidottuna

Käytetyt tositelajit:	
Ostolaskut	30000000
Tito-tiliöinnit	40000000
Muistiotositteet	42000000

Aineistojen säilytys:	
Tilinpäätös ja toimintakertomus:	10 vuotta tilikauden päättymisestä rahaston määräämässä paikassa
Pää- ja päiväkirjat:	10 vuotta tilikauden päättymisestä rahaston määräämässä paikassa
Apukirjat:	10 vuotta tilikauden päättymisestä rahaston määräämässä paikassa
Tositteet tositelajeittain tositenumerojärjestyksessä:	6 vuotta tilikauden päättymisestä rahaston määräämässä paikassa