

**S-PANKKI TONTTI
ERIKOISSIJOITUSRAHASTO**

**Tilinpäätös ja toimintakertomus
31.12.2020**

Tilinpäätös ja toimintakertomus 31.12.2020

Toimintakertomus	3
Tuloslaskelma	10
Tase	11
Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot	12
Tuloslaskelman liitetiedot	13
Taseen liitetiedot	15
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	18
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	19

TOIMINTAKERTOMUS 2020

S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahaston (18.1.2021 asti Erikoissijoitusrahasto Fennica Tontit) kasvu Rahaston kolmannella tilikaudella pääomien, sijoitusten sekä osuudenomistajien lukumäärän osalta on ollut nousujohteista koronaviruksesta huolimatta.

Tilikauden päättyessä Rahastolla oli omistuksessaan 22 tonttia, jotka muodostuvat 24 erikseen vuokratusta maa-alueesta. Lisäksi Rahaston omistuksessa on kymmenen erillistä asuinhuoneistoa. Rahaston kiinteistösalkun KHK-arvo oli vuoden lopussa yhteensä 77,7 miljoonaa euroa. Tilikauden aikana Rahasto hankki omistukseensa 4 tonttia ja toteutti yhden tonttikohteen myynnin.

Tilikauden päättyessä sijainniltaan ja käyttötarkoitukseltaan hyvin hajautetun kiinteistösalkun vuokrasopimusten keskimääräinen maturiteetti oli 76,5 vuotta, ja maanvuokrasopimusten keskimääräinen maturiteetti 79,5 vuotta. Rahaston kaikki tontit ja maa-alueet on vuokrattu, ja tilinpäätöshetkellä 10 asuinhuoneistosta kaikki on vuokrattu.

Rahaston kokonaistuotto kulujen jälkeen kalenterivuodelta 2020 oli osuussarjoittain (tuotonjako huomioitu laskemalla se mukaan rahasto-osuuksien arvoihin):

- A-osuudet 3,59 %
- B-osuudet 3,69 %
- C-osuudet 3,99 %

Rahasto jakoi maaliskuussa vuotuisen tuotto-osuutensa, yhteensä 2,1 miljoonaa euroa, mikä vastasi noin 3,0 % tuotonjakohetken sijoitetulle pääomalle.

Rahaston tunnusluvut	2020	2019
NAV, milj. €	69,6 milj. €	69,4 milj. €
GAV, milj. €	89,9 milj. €	86,5 milj. €
LTV	22,3 %	19,5 %
Kiinteistöjen KHK-arvo*	77,7 milj. €	66,1 milj. €
Tonttien lukumäärä	22 kpl	20 kpl
Asuntojen lukumäärä	10 kpl	10 kpl
Maturiteetti	76,5 vuotta	75,1 vuotta
Maanvuokrasopimusten maturiteetti	79,5 vuotta	78,3 vuotta
Toteutunut nettotuotto	4,8 %	4,8 %
Rahaston osuudenomistajien lukumäärä	139 kpl	106 kpl
Nettomerkinnot tilikaudella	-0,4 milj. €	17,1 milj. €

**) Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan laatima kiinteistön markkina-arvo*

Rahaston arvonnekehitys

Rahaston kiinteistöomistusten, tonttien ja maa-alueiden sekä asuinhuoneistojen toteutuneet nettotuotot tilikaudella olivat noin 3,3 miljoonaa euroa, ollen noin 4,8 % omistusaikaan kohdistuvista KHK-arvoista. Rahaston omistamien tonttien ja maa-alueiden osalta nettotuotto pysyy vakaana maanvuokrasopimuksien rakenteen vuoksi.

Tilikaudella Rahaston tekemiin kiinteistökauppoihin sekä rahoituksen järjestelukuluihin kohdistuvat. Rahaston sääntöjen mukaisen kulujaksotusmenetelmän mukaisesti jaksotetut transaktiokulut olivat yhteensä 69 tuhatta euroa. Yhteenlaskettuna jaksotettujen transaktio- ja rahoituksen järjestelykulujen poistamaton määrä tilikauden lopussa oli 402 tuhatta euroa, ja niiden osuus Rahaston NAV-arvosta 0,6 %. Rahaston arvonmäärittämisessä arvoon lisättävät jaksotetut kulut tasaavat kirjanpidon mukaista kiinteistöjen realisoitumatonta arvonmuutosta.

Kulujaksotusmenetelmän vuoksi rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin se olisi ilman sitä, jolloin kulujaksotus pienentää osuudenomistajan merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja puolestaan lisää lunastuksesta saatavaa summaa. Menetelmä on perusteltu Rahaston sijoitusten pitkäaikaisesta luonteesta johtuen, ja sen avulla tasataan kulujen vaikutusta Rahaston arvoon edistäen samalla osuudenomistajien yhdenvertaisuutta eri sijoitusajankohtina.

Oma pääoma ja sijoittajaprofiili

Tilikauden aikana Rahaston saamat nettomerkinnot olivat noin -0,4 miljoonaa euroa. Rahaston arvo (NAV) 31.12.2020 oli 69,6 miljoonaa euroa. Rahaston arvoon sisältyi vuoden lopussa jaksotettuja transaktio- ja rahoituksen järjestelykuluja noin 402 tuhatta euroa, joiden osuus NAV:sta oli 0,6 %.

Tilikaudella Rahasto oli avoinna merkinnöille vuosineljänneksittäin kuun viimeisinä arkipäivinä. Lunastuksille Rahasto oli avoinna kaksi kertaa tilikauden aikana (Q1 ja Q3). Osuudenomistajien lukumäärä 31.12.2020 oli 139.

Vieras pääoma

Rahastolla oli tilikauden lopussa pitkäaikaista vierasta pääomaa 20 miljoonaa euroa, mikä vastaa 22,3 % rahastotason vieraan pääoman osuutta bruttovarallisuudesta (GAV). Kiinteistörahojen vieraan pääoman määrä on yleisesti rajoitettu lain mukaan 50 % Rahaston varallisuuden (GAV) määrästä.

Rahastolla on kaikkiaan nostamatonta vierasta pääomaa 20 miljoonaa euroa.

Rahaston omaisuutta on asetettu lainojen vakuudeksi, ja korkoriskiä on suojattu vakioimattomilla koronvaihtosopimuksilla. Rahasto ei solminut tilikaudella yhtään uutta koronvaihtosopimusta. Rahaston koronvaihtosopimusten yhteenlaskettu nimellisarvo tilikauden lopussa oli noin 8,5 miljoonaa euroa ja lainojen suojausaste 50 %. Koronvaihtosopimusten markkina-arvo oli 31.12.2020 tilanteessa 178 tuhatta euroa negatiivinen. Koronvaihtosopimusten realisoituneiden ja realisoitumattomien arvonmuutosten vaikutus tilikauden tulokseen oli -74 tuhatta euroa negatiivinen.

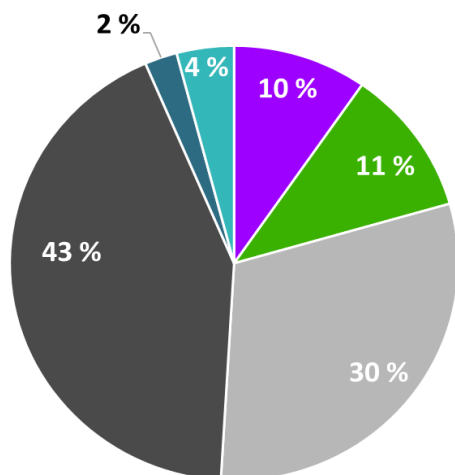
Rahaston sääntöjen mukaisesti kaikki sen solmimat koronvaihtosopimukset on tehty ainoastaan suojaustarkoituksessa.

Rahaston sijoitukset

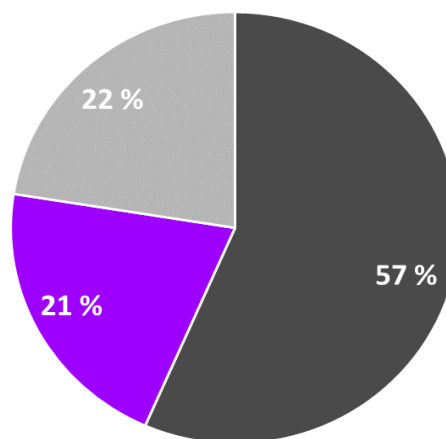
Kiinteistösijoitukset

Rahaston kiinteistösalkussa on kattava hajautus niin maantieteellisesti kuin tonttien ja maa-alueiden käyttötarkoituksienkin suhteen. Rahaston salkussa oli vuoden 2020 lopussa tontteja 22 kpl, joista rakennettujen maa-alueiden KHK-arvojen osuus oli 56 %. Rakentamattomien maa-alueiden KHK-arvojen osuus kiinteistösalkusta oli 40 %, ja näistä osa on rakenteilla. Lisäksi rahaston omistuksessa oli 10 kpl asuinhuoneistoja, joiden KHK-arvojen osuus oli 4 % koko kiinteistösalkusta. Rakennustöiden valmistuessa rakentamattomien maa-alueiden osuus tulee tulevaisuudessa pienentymään. Rahaston kiinteistösijoitussalkun tonteista ja maa-alueista sijaitsee pääkaupunkiseudulla 56,6 %, isoissa, yli 100 tuhannen asukkaan kaupungeissa 21,0 %, sekä pienissä, alle 100 tuhannen asukkaan kaupungeissa

22,5 % (jakauma KHK-arvojen mukaan). Maantieteellisesti Rahaston omistamat kohteet sijaitsevat pääkaupunkiseudun lisäksi Tampereella, Turussa, Oulussa, Jyväskylässä, Lahdessa, Rovaniemellä, Porissa, Joensuussa, Lappeenrannassa ja Sotkamossa Katinkullan alueella. Rahaston kiinteistö- ja asuinhuoneistokohteiden KHK-arvot olivat yhteensä noin 77,7 miljoonaa euroa. Rahaston maanvuokrasopimuksissa sovitaan pääsääntöisesti lunastusehdoista, jotka mahdollistavat tontilla sijaitsevan kiinteistön tai kiinteistöyhtiön omistajalle joustavan pohjan sijoitus- ja liiketoiminnalleen. Lisäksi Rahaston maanvuokrasopimuksille on tyypillistä, että useimmat omistamisesta aiheutuvat kulut ovat vuokralaisen vastuulla.



- Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit
- Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit
- Rakentamattomat toimitilatontit
- Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)
- Rakennetut toimitilatontit (korkean riskin kohteet)
- Asunnot ja huoneistot



- Pääkaupunkiseutu
- Kaupunki >100t asukasta
- Kaupunki < 100t asukasta

Kiinteistösijoitusten jakautuminen maantieteellisesti ja käyttötarkoituksen mukaan (laskettu tonttien, maa-alueiden ja asuinhuoneistojen KHK arvojen perusteella).

Muut sijoitukset

Tilikauden aikana Rahaston käteisvaroja on ollut sijoitettuna likvidien kassavarojen hajauttamiseksi lyhyen koron rahamarkkinarahastoihin. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2020 Rahastolla ei ole sijoituksia likvideissä sijoitustuotteissa. Rahasto-omistusten realisoituneiden- ja realisoitumattomien arvonmuutosten vaikutus tilikauden tulokseen oli yhteensä noin -99 tuhatta euroa negatiivinen.

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

Vuokralaisanalyysi

Vuokralaisten määrä oli raportointikauden lopussa 35 kappaletta, joista suurimman yksittäisen vuokralaisen vuokratuotot vastasivat 13,8 % salkun kokonaisvuokratuotosta. Rahasto valitsee vuokralaisensa huolella ja seuraa aktiivisesti vuokralaisten maksukykyä ja mahdollisia maksuhäiriöitä. Vuokralaisten maksukyky on pysynyt hyvänä ja vuokrarästien määrä Rahaston arvoon nähden maltillisena. Tilikauden aikana ei ole myöskään muodostunut luottotappiokuluja. Sopimusmaturiteetti salkun maanvuokrasopimusten osalta oli 79,5 vuotta ja kokonaisuudessaan asuinhuoneistojen

vuokrasopimukset huomioiden 76,5 vuotta. Sijoitussalkun kaikki tontit ja maa-alueet olivat tilinpäätöshetkellä vuokrattuina samoin, kuin kaikki rahaston 10 asuinhuoneistoa.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Tilikauden päättymisen jälkeen rahasto on siirtynyt FIM Varainhoito Oy:n hallintaan 16.1.2021 ja rahaston nimi on muuttunut 18.1.2021 S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahastoksi (ent. Erikoissijoitusrahasto Fennica Tontit).

Samassa yhteydessä hallinnon siirron kanssa on toteutettu muutoksia Rahaston osuussarjojen rakenteissa siten, että Rahaston A-osuussarja on yhdistetty B-osuussarjaan. Rahastoon on perustettu uusi A-osuussarja, minkä lisäksi rahastossa on jatkossakin C-osuussarja. Tarkemmat tiedot muutoksista sekä voimassa olevista osuussarjoista ja Rahaston palkkioista löytyvät hallinnointiyhtiön verkkosivuilta (<https://www.fim.com/fi/vaihtoehtoiset-sijoitukset/>).

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole ollut olennaisia tilinpäätökseen vaikuttavia tapahtumia.

Arvio tulevasta kehityksestä

Osakemarkkinoiden korkean volatiliiteetin pelossa ja korkomarkkinoilta saatavan alhaisen tuoton seurauksena kiinnostus kiinteistösijoittamista kohtaan jatkui koronaviruksesta huolimatta vahvana vuonna 2020. Rahaston kehitysnäkymät vuodelle 2021 nähdään positiivisina. Rahasto sijoittaa sijoitusstrategiansa mukaisesti kohteisiin, jotka tuottavat pitkällä aikavälillä, suhdanteista riippumatta tasaista kassavirtaa, ja joissa arvonkehitysnäkymä on vakaa. Rahaston tavoitteena on vuonna 2021 jatkaa kiinteistöjen hankintoja, nostaa Rahaston sijoitusastetta ja samalla mahdollistaa vieraan pääoman tehokas käyttö sijoitustoiminnassaan.

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 kiinteistöomaisuuden ostovaiheessa sekä seuraamalla jatkuvasti toimintaympäristössä tapahtuvia muutoksia ja huolehtimalla salkun oikeanlaisesta hajautuksesta. Operatiivisia riskejä hallitaan luomalla ja noudattamalla ohjeistuksia sekä kehittämällä prosesseja ja toimintatapoja. Rahasto käyttää riskien kartoituksessa ja seurannassa tarvittaessa myös ulkopuolisia tahoja varmistaakseen, ettei tunnistamattomia riskejä pääsisi syntymään.

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:** Kohderiskillä tarkoitetaan Rahaston jonkin kiinteistökohteen (ensisijaisesti maa-alueiden ja toissijaisesti asuntojen tai maa-alueilla sijaitsevien rakennusten) ominaisuuksien heikkenemisestä aiheutuvaa omaisuuserän arvon merkittävää alenemista. Salkku voi koostua yhdestä tai useammasta kiinteistösijoituksesta tai kiinteään omaisuuteen liittyvistä kiinteistöarvopapereista, jolloin yksittäistä kiinteistöä tai kiinteistöarvopaperia koskevat tapahtumat voivat vaikuttaa merkittävästi Rahaston tuottoon.

- **Markkinariski:** Markkinariskillä tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu Rahaston sijoituskohteiden markkina-arvon vaihtelusta. Vaihtelu aiheutuu markkinamuuttujien kuten esim. korkojen, inflaation, sijoitusmarkkinan tai lainsäädännön muutoksista. Rahastoon kohdistuu markkinariskiä sen sijoituskohteiden sekä toimintaympäristön osalta.
- **Toimialariski:** Toimialariskillä tarkoitetaan Rahaston kiinteistökohteiden (maa-alueiden) vuokralaisten toimialakehityksen vaikutusta rahasto-osuuden arvoon. Kiinteistöön tai sen käytettävyyteen oleellisesti liittyvässä toimialassa tapahtuvilla muutoksilla on usein vaikutusta suoraan kiinteistön arvoon. Toimialat liittyvät myös yleensä tiettyyn tai tiettyihin sijoitusalakategorioihin, jolloin niiden arvo saattaa tietyn toimialan muutosten seurauksena vaihdella.
- **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 puolivuositain. 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. Likviditeetin osalta määräyksiä on Rahaston säännöissä, sijoitusstrategiassa ja lisäksi mahdollisessa Rahaston rahoitussopimuksessa.
- **Rahoitusriski:** Rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkäaikaisen rahoitustarpeen kattamiseen liittyvää riskiä, johon liittyy vaara rahoituksen lähteistä. Rahoitusriskiä syntyy myös silloin, kun sijoitusten ja velkojen maturiteetit poikkeavat toisistaan, kuten esimerkiksi rahoitettaessa Rahastoa lyhytaikaisilla luotoilla sijoitusten ollessa pitkäaikaisia. Rahoitusriskiksi on tässä määritetty myös riski rahoittajien perimien korkomarginaalien nostamisesta ja siten suuremmista rahoituskustannuksista Rahastolle.
- **Operatiivinen riski:** Operatiivisella riskillä (toimintariski) tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa riskiä, joka johtuu Rahastoa hallinnoivan yhtiön riittämättömistä sisäisistä menettelyistä tai henkilöstöön tai järjestelmiin liittyvistä puutteista tai ulkoisista tapahtumista ja johon sisältyy oikeudelliset ja sopimusriskit sekä Rahaston käyttämistä kaupankäynti-, selvitys- ja arvonmääritysmenettelyistä johtuvat riskit. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla merkittävä negatiivinen vaikutus Rahaston rahasto-osuuden arvoon ja tuottoon.
- **Vastapuoliriski:** Vastapuoliriskillä tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu siitä, että liiketoimen vastapuoli saattaa laiminlyödä velvoitteensa. Rahaston toiminnassa identifioituja vastapuoliriskejä liittyy esimerkiksi sijoittamiseen (likvidien varojen sijoittaminen ja kiinteistösijoittaminen), vuokraamiseen, vakuuttamiseen, rahoitukseen ja korkosuojaukseen, kiinteistöpalveluiden johtamiseen, KHK-arviointiin, kirjanpitoon ja tilintarkastukseen, järjestelmiin ja niiden toimittajiin, neuvonantajiin ja palveluntuottajiin.

Rahastokuvaus

Rahaston hallinnoinnista vastaa FIM Varainhoito Oy. Rahasto aloitti toimintansa ja sen säännöt ja esitteet astuivat voimaan 12.9.2017 ja ne ovat nähtävissä hallinnointiyhtiön kotisivuilla.

Rahasto on sijoitusrahastolain (48/1999) mukainen tontteihin ja muihin maa-alueisiin sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka poikkeaa sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoille asettamista rajoituksista, kuten rajoituksista koskien Rahaston sijoituskohteita ja varojen hajauttamista, arvonlaskennan ajankohtaa sekä mahdollisuutta merkitä ja lunastaa Rahaston rahasto-osuuksia. Rahaston on soveltuvien osin noudatettava kiinteistörahastolain (1173/1997) säännöksiä koskien Rahaston varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä Rahaston luotonottoa.

Rahasto noudattaa kaikessa sijoitustoiminnassaan sääntöjen mukaista sijoitusstrategiaa, jonka mukaisesti sijoitettaessa Rahaston kokonaisvaroista vähintään 3/5 (GAV) on aina sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Tästä vaatimuksesta Rahasto voi tilapäisesti poiketa Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän tai lunastuksen yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoitusstrategian mukaisiin kiinteistöihin taikka kiinteistöarvopapereihin. Rahaston voimassa olevan sijoitusstrategian mukaisesti 80 % (GAV) tulee olla sijoitettuna Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Strategian mukaisesta tavoitteesta on mahdollisuus poiketa esim. Rahaston kasvuvaiheessa.

Rahaston varoista enintään 20 % (NAV) voidaan sijoittaa saman luottolaitoksen tai varainhoitajan vastaanottamiin talletuksiin. Samaan konserniin kuuluvien eri yhteisöjen liikkeeseen laskemiin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin voidaan kuitenkin sijoittaa yhteensä enintään 20 % Rahaston varoista (NAV).

Rahaston varoista enintään 15 % (NAV) voidaan sijoittaa sellaista yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin, jotka liittyvät kiinteistösijoitus- tai kiinteistörahoitustoimintaan. Mikäli Rahastolla on määräysvalta edellä tarkoitettussa sijoituskohteessa, tätä rajoitusta ei kuitenkaan sovelleta, vaan sijoitusrajoja tarkasteltaessa määräysvaltayhtiön sijoituskohteet katsotaan Rahaston omistuksiksi.

Rahaston varoista enintään 15 % (NAV) voidaan sijoittaa Suomessa tai muussa ETA-valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen (UCITS) ja erikoissijoitusrahastojen osuudet (NON-UCITS) sekä yhteissijoitusyritysten osuudet, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahastoosuuksia (ETF).

Rahaston varoista enintään 20 % (NAV) voidaan sijoittaa rakentamiseen, kehittämiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan. Lisäksi Rahasto voi sijoittaa enintään 20 % GAV:sta asuntosijoituskohteisiin.

Rahasto tehostaa toimintaansa vieraalla pääomalla, jonka määrä on enintään 50 % Rahaston arvosta (GAV).

Lisätietoja Rahastosta ja sen tarkemmista sijoitusrajoituksista sekä likviditeettirajoista ja niiden hallinnasta on saatavissa Rahaston avaintietoesitteestä, rahastoesitteestä, säännöistä ja virallisesta puolivuosisikatsauksesta, jotka ovat luettavissa Rahaston hallinnointiyhtiön Internet sivulta:

<https://www.fim.com/fi/vaihtoehtoiset-sijoitukset/>

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 suorittaa GEM Property Oy. Rahaston yhtiöiden, tonttien ja maa-alueiden sekä asuinhuoneistojen manageerauksesta ja taloushallinnosta vastaa Newsec Asset Management Oy.

Hallituksen esitys tuotonjaosta

Hallitus esittää, että Rahaston tuotto-osuutena jaetaan hallinnointiyhtiön yhtiökokouspäivänä osuusrekisteriin merkityille osuudenomistajille tilikauden 2020 realisoitunut tulos 2 514 958,31 euroa, joka ylittää Rahaston säännöissä asetetun tuotonjaon vuosittaisen vähimmäismäärän. Hallitus esittää, että tuotonjako tullaan tekemään maaliskuun 2021 aikana.

RAHASTON PERUSTIEDOT

Rahaston perustiedot

Rahastotyyppi	Kiinteistörahasto
Toiminta alkanut	12.9.2017
Rahastonhoitaja	FIM Varainhoito Oy

Osuussarjat per 31.12.2020

	A	B	C
ISIN	FI4000266937	FI4000266945	FI4000266952
Merkintäpalkkio	1,00 %	0,80 %	0,5%
Lunastuspalkkio (määräytyy sijoitusajan perusteella)			
Alle 2 vuosi	5,00 %	5,00 %	5,00 %
2 - 3 vuotta	4,00 %	4,00 %	4,00 %
3 - 4 vuotta	3,00 %	3,00 %	3,00 %
4 - 9 vuotta	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Yli 10 vuotta	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio / NAV-arvosta	0,90 %	0,80 %	0,50 %
Tuottosidonnainen palkkio *	20,00 %	20,00 %	20,00 %

* Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan enintään 20 % rahaston kalenterivuoden kokonaistuoton siitä osasta, joka ylittää 6,0 % (ylite). 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. Tuottosidonnaisen palkkion yksityiskohtaisempi määrittely on esitetty rahaston sääntöjen kohdassa 12 § ja laskentaperiaatteet rahastositteessä.

Tuotto	A	B	C
3 kuukautta	1,19 %	1,21 %	1,29 %
6 kuukautta	2,01 %	2,06 %	2,21 %
Vuosi 2020	3,59 %	3,69 %	3,99 %
Vuosi 2019	4,29 %	4,39 %	4,68 %
Vuosi 2018	2,67 %	2,77 %	3,08 %
Vuosi 2017 **	0,45 %	0,47 %	0,55 %
3 vuotta p.a.	3,48 %	3,58 %	3,88 %
5 vuotta p.a.	-	-	-
Toiminnan alusta	11,31 %	11,66 %	12,71 %

** Vuoden 2017 tuotto on muodostunut aikaväliltä 30.9.2017 - 31.12.2017

Rahaston tunnusluvut

Rahaston koko (NAV, EUR)	69 596 483,77
Rahaston koko sis. vieraspääoma (GAV, EUR)	89 887 548,40
Osuudenomistajien lukumäärä	139

Rahasto-osuuksien tunnusluvut

	A	B	C
Osuuksien lukumäärä	46 837,82393	257 964,01326	350 932,52406
Osuuden arvo	105,27761	105,61475	106,63219
Juoksevat kulut (arvio, % p.a.) ***	1,26 %	1,16 %	0,86 %

*** Luku kuvastaa rahastosijoitukseen kohdistuvia vuosittaisia kokonaiskuluja ja lasketaan rahaston NAV-arvosta. Luku sisältää itse rahastosta perityt hallinnointi- ja säilytyspalkkiot sekä rahaston sijoituskohteisiin mahdollisesti kuuluvista rahastoista perityt vastaavat palkkiot. Yllä esitetyt luvut perustuvat tilikaudelta 2020 toteutuneisiin kustannuksiin. Juoksevien kulujen määrään ei sisälly:

- mahdollisia tuottosidonnaisia palkkioita
- sijoituskohteiden kaupankäynnistä aiheutuvia kuluja toteutuneiden kauppajien osalta
- Rahaston omistamien sijoitusten vastikkeella katettavia kuluja

TULOSLASKELMA

	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET		
a) Kiinteistöjen nettotuotot	3 815 158,45	3 772 942,50
b) Arvopapereiden nettotuotot	-99 333,93	34 572,37
c) Johdannaissopimusten nettotuotot	-74 076,94	-133 791,18
d) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
e) Korkotuotot	108 006,41	462,59
f) Muut tuotot	169 554,63	1 967,54
2. KULUT		
a) Palkkiokulut	-478 371,64	-391 104,17
aa) Hallinnointiyhtiölle	-455 973,91	-372 732,78
ab) Säilytisyhtiöille	-22 397,73	-18 371,39
b) Korkokulut	-265 546,97	-235 358,59
c) Muut kulut	-313 101,88	-310 811,03
3. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	2 862 288,13	2 738 880,03

TASE

VASTAAVAA	31.12.2020	31.12.2019
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	77 688 352,88	66 065 589,26
2. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	4 564 966,67
3. Muut saamiset	37 495,39	54 923,62
a) Johdannaissopimusten arvonnousut	0,00	0,00
b) Muut	37 495,39	54 923,62
4. Siirtosaamiset	0,00	0,00
5. Rahat ja pankkisaamiset	13 153 080,46	17 741 628,99
VASTAAVAA YHTEENSÄ	90 878 928,73	88 427 108,54

VASTATTAVAA	31.12.2020	31.12.2019
A RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo *	69 194 532,47	68 850 073,51
B VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikainen velka	20 000 000,00	16 916 174,59
2. Ostovelat	16 919,80	59 743,99
3. Muut velat	1 011 654,85	2 203 230,77
a) Johdannaissopimusten arvonalennukset	177 585,00	156 986,00
b) Muut	834 069,85	2 046 244,77
3. Siirtovelat	655 821,61	397 885,68
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	90 878 928,73	88 427 108,54

* Rahaston tase-laskelma esitetään kirjanpitoon perustuen. Viralliseen Rahaston arvoon sisällytetään kirjanpidon ulkopuolisena eränä Rahaston arvonmäärityksessä sääntöjen mukaan jaksotetut kiinteistösijoitusten transaktio- ja rahoituksen kertaluonteiset järjestelykulut. Erittely Rahaston kirjanpidon- ja virallisen arvon osalta esitetään taseen liitetiedoissa. Rahaston soveltamaa kulujaksotusperiaate on kuvattu tarkemmalla tasolla liitetiedoissa tilinpäätöksen laatimista koskeissa tiedoissa.

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. Tilinpäätös on näin ollen laadittu Rahaston 31.12.2020 tilanteesta laaditun arvonlaskennan mukaisesti.

Asetuksen mukaiset tarkemmat toimintakertomustiedot on ilmoitettu osana taseen liitetietoja.

Omaisuus- ja velkaerien arvostusperiaatteet

Rahaston ja sen omistamien yhtiöiden omistuksessa olevat kiinteistöt ja muut maa-alueet arvostetaan käypään arvoon (vähintään) vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistöarviointitapaa noudattaen. Arvostuksessa huomioidaan lisäksi maanvuokrasopimukseen sisältyvä takaisinosto-optio tai lunastusehto. Tontin tai muun maa-alueen arvo Rahaston arvonlaskennassa määräytyy maanvuokrasopimuksen mukaisen lunastus- tai takaisinostoarvon tai sitä alhaisemman KHK-arvon perusteella.

Rahaston omistamat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet arvostetaan käypään arvoon (vähintään) vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistöarviointitapaa noudattaen.

Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa 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.

Kulujaksotusperiaatteen huomiointi tilinpäätöksessä

Rahasto jaksottaa sääntöjensä mukaisesti ja niissä kuvatulla tavalla arvonlaskennassaan kiinteistö- ja asuntosijoituksiin kohdistuvat transaktiokulut ja rahoituksen kertaluonteiset järjestelykulut. Jaksotetut kulut käsitellään erillisenä eränä Rahaston kirjanpidon ja arvonlaskennan välillä.

Jaksotusmenetelmässä rahasto-osuuden arvoon lisätään erä, joka vastaa jaksotettuja ja tasaisesti maksimissaan viiden vuoden kuluessa poistettuja kuluja. Jaksotusaika voi olla lyhyempi sijoituksen tai rahoituksen pituudesta johtuen. Mikäli sijoituskohteesta luovutaan tai rahoitus päättyy ennen kulujen jaksotusajan päättymistä, kirjataan jaksotuksesta jäljellä olevat erät sen kvartaalin kuluksi, jolloin hankinnasta on luovuttu tai rahoitus on päättynyt.

Jaksotusmenetelmän vuoksi rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin se olisi ilman kulujaksotusta. Kulujaksotus pienentää osuudenomistajan merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja puolestaan lisää lunastuksesta saatavaa summaa. Menetelmä on perusteltu Rahaston sijoitusten pitkäaikaisesta luonteesta johtuen ja sen avulla tasataan kulujen vaikutusta Rahaston arvoon edistäen samalla osuudenomistajien yhdenvertaisuutta eri sijoitusajankohtina.

Tilinpäätös on Rahaston kolmas ja raportoitava tilikausi on 1.1.2020 – 31.12.2020.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Kiinteistöjen nettotuotot:		
Luovutusvoitot	161 734,04	0,00
Luovutustappiot	0,00	0,00
Vuokratuotot	3 791 217,29	3 502 479,26
Hoitokulut	-505 721,70	-402 403,65
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	367 928,82	672 866,89
Yhteensä	3 815 158,45	3 772 942,50
Arvopapereiden 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	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	0,00	0,00
Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	590,53	17 918,01
Luovutustappiot	-99 924,46	-8 617,37
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	0,00	25 271,73
Yhteensä	-99 333,93	34 572,37
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	-53 477,94	-50 417,18
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-20 599,00	-83 374,00
Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	0,00	0,00
Luovutustappiot	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	0,00	0,00
Yhteensä	-74 076,94	-133 791,18

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut brutto		
Kiinteistöt		
Käyvän arvon nousut	429 983,14	727 311,24
Käyvän arvon laskut	-62 054,32	-54 444,35
Osakesidonnaiset erät		
Käyvän arvon nousut	0,00	0,00
Käyvän arvon laskut	0,00	0,00
Korkosidonnaiset erät		
Käyvän arvon nousut	0,00	0,00
Käyvän arvon laskut	-20 599,00	-83 374,00
Muut kuin osake- tai korkosidonnaiset erät		
Käyvän arvon nousut	0,00	27 085,11
Käyvän arvon laskut	0,00	-1 813,38
Sijoitusrahaston arvopaperisijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	0,00	0,00
Säilytysyhteisölle maksetut palkkiot	-22 397,73	-18 371,39
Hallinnointiyhtiölle maksetut palkkiot	-455 973,91	-372 732,78
Tuottosidonnaiset palkkiot	0,00	0,00
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot		
Jaettu tuotto	2 124 115,41	1 496 354,58
Uudelleen sijoitettu tuotto	1 013 060,31	536 939,92
Juoksevat kulut *		
Fennica Tontit A	1,26 %	1,28 %
Fennica Tontit B	1,16 %	1,18 %
Fennica Tontit C	0,86 %	0,88 %

* Luku kuvastaa rahastosijoitukseen kohdistuvia vuosittaisia kokonaiskuluja ja ne on laskettu %-osuutena Rahaston NAV-arvosta. Luku sisältää itse rahastosta perityt hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, rahaston sijoituskohteisiin mahdollisesti kuuluvista rahastoista perityt vastaavat palkkiot sekä rahaston sijoitustoimintaan liittyvät kulut. Luvut perustuvat vuoden 2020 toteutuneisiin kustannuksiin. Luvut perustuvat tilikauden 2020 toteutuneisiin kustannuksiin. Juoksevien kulujen määrään ei sisällytetä:

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

TASEEN LIITETIEDOT

31.12.2020

31.12.2019

Rahaston arvon erittely

Rahaston arvo tilikauden alussa	68 850 073,51	50 459 939,17
Rahasto-osuuksien merkinnät	5 108 361,33	17 182 497,62
Rahasto-osuuksien lunastukset	-5 502 075,09	-34 888,73
Tuotonjako	-2 124 115,41	-1 496 354,58
Tilikauden voitto / tappio	2 862 288,13	2 738 880,03
Rahaston arvo kirjanpidon mukaan	69 194 532,47	68 850 073,51

Rahaston arvoon sisältyvät jaksotetut kulut arvonlaskennan mukaan	401 951,30	504 391,81
---	------------	------------

Rahaston virallinen arvo 31.12. 69 596 483,77 69 354 465,33

Jaksotetut transaktio- ja rahoituksen järjestelykulut

Jaksotetut kulut tilikauden alussa	504 391,81	510 792,09
Tilikauden aikana jaksotetut kulut	68 504,73	137 935,20
Jaksotettujen kulujen poistot tilikauden aikana	-170 945,24	-144 335,48
Jaksotetut kulut tilikauden lopussa 31.12.	401 951,30	504 391,81

Jaksotettujen kulujen osuus rahaston arvosta (NAV:sta) 31.12.

0,58 %

0,73 %

Laskelma rahaston sääntöjen mukaisista tuotonjakokelpoisista varoista

31.12.2020

31.12.2019

Tuotto-osuuksien osuus rahaston arvosta 69 596 483,77 69 354 465,33

Tilikauden voitto 2 862 288,13 2 738 880,03

Arvopapereiden ja johdannaisten realisoitumattomat arvonmuutokset, netto 20 599,00 58 102,27

Kiinteistöjen realisoitumattomat arvonmuutokset, netto -367 928,82 -672 866,89

Realisoitunut tulos 2 514 958,31 2 124 115,41

Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75 %) 1 886 218,73 1 593 086,56

RAHASTON VARAT

Sijoitukset

Markkina-arvo ja sen muutos MEUR	31.12.2019	31.12.2020	Arvonmuutos 2020 *	Osuus rahaston arvosta %
Tontti- ja asuinhuoneisto-omistus				
Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	7,9	7,6	-0,3	10,9 %
Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit	10,3	8,6	-1,7	12,4 %
Rakentamattomat toimitilatontit	17,0	23,5	6,5	33,7 %
Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	26,2	33,2	7,0	47,7 %
Rakennetut toimitilatontit (korkean riskin kohteet)	1,8	1,8	0,0	2,6 %
Asunnot ja huoneistot	3,1	3,2	0,1	4,6 %
Yhteensä	66,4	77,9	11,5	112,0 %

* Arvonmuutos muuttumattomalle salkun osalle n. +0,8 miljoonaa euroa

Vakioidut johdannaissopimukset	Nimellisarvo (EUR)	Kurssi (EUR)	Markkina-arvo (EUR)	Osuus rahaston arvosta %
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimus	6 236 901,00	-130 187,00	-130 187,00	-0,2 %
Koronvaihtosopimus	2 216 577,00	-47 398,00	-47 398,00	-0,1 %
Yhteensä	8 453 478,00	-177 585,00	-177 585,00	-0,3 %

Vieraspääoma Pankkilainat	Lukumäärä (kpl)	Markkina-arvo (EUR)	Osuus rahaston arvosta %
Pankkilaina	1	-20 000 000,00	-28,7 %
Yhteensä		-20 000 000,00	-28,7 %

Muut erät	Markkina-arvo (EUR)	Osuus rahaston arvosta %
Kassa sekä muut varat ja velat, netto	11 853 204,03	17,0 %
Yhteensä	11 853 204,03	17,0 %

Liikkeeseen lasketut rahasto-osuudet			
Osuussarja	Osuuksien lukumäärä	Osuuden arvo (EUR)	Osuus rahaston arvosta %
Fennica Tontit A	46 837,82393	105,27761	7,09 %
Fennica Tontit B	257 964,01326	105,61475	39,15 %
Fennica Tontit C	350 932,52406	106,63219	53,77 %
Rahaston arvo (EUR)			69 596 483,77

Vakuudet ja vastuusitoumukset (EUR)	
Rahoituslaitoslainat joista annettu vakuus	20 000 000,00
Pantatun kiinteistöomaisuuden markkina-arvo	32 818 272,82
Annetut kiinnitykset liittyen pantattuun kiinteistöomaisuuteen	30 321 902,00

Sijoitukset tontteihin ja maa-alueisiin

Kaupunki	Tonttityyppi	Osoite	Tonttien lukumäärä	Rahaston omistus %	Osuus rahaston arvosta %
Tampere	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Hämeenkatu 4	1	100 %	14,8 %
Helsinki	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Vyökäti 1 *	1	100 %	7,9 %
Hyvinkää	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Härkävehmaankatu 4	1	100 %	6,1 %
Sotkamo	Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit	Pisterinniementie 2	1	100 %	1,6 %
Rovaniemi	Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit	Valtakatu 35 **	1	100 %	10,6 %
Sotkamo	Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit	Katinkullantie 19	1	100 %	2,8 %
Sotkamo	Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	Katinkullantie 19	1	100 %	3,5 %
Helsinki	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Sturenkatu 27	1	100 %	6,1 %
Rovaniemi	Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	Riistatie 1	1	100 %	1,9 %
Vantaa	Rakentamattomat toimitilatontit	Uutistie 1 - 3d	2	100 %	14,4 %
Vantaa	Rakentamattomat toimitilatontit	Uutistie 3a	1	100 %	2,5 %
Pori	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Paanakedonkatu 16-18	1	100 %	2,0 %
Helsinki	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Isonpellontie 7-9	1	100 %	1,6 %
Jyväskylä	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Paperitehtaankatu 9	1	100 %	5,2 %
Lappeenranta	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Snellmaninkatu 12	1	100 %	2,6 %
Oulu	Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit	Rautatienkatu 1 C	1	100 %	1,5 %
Oulu	Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	Rautatienkatu 1 B	1	100 %	1,5 %
Vantaa	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Katriinantie 3	1	100 %	2,4 %
Vantaa	Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	Kaivokselantie 9	1	100 %	1,7 %
Vantaa	Rakentamattomat toimitilatontit	Äbyntie	1	100 %	12,6 %
Helsinki	Rakentamattomat toimitilatontit	Välimerenkatu 18	1	100 %	4,2 %
Yhteensä			22		107,4 %

* Rahaston omistus Katjanokan vankilatontti Ky:n yhtiöomistajien kautta

** Rahaston omistus Emmelia-tontit Ky:n yhtiöomistajien kautta

*** Rahaston omistus Kiinteistö Oy Äbyntie 5-6 Tontti -kiinteistöyhtiön kautta

Sijoitukset asuinhuoneistoihin

Kaupunki	Taloyhtiön nimi	Rakennusvuosi	Osoite	Huoneistojen lukumäärä	Rahaston omistus %	Osuus rahaston arvosta %
Helsinki	Asunto Oy Myllykalliontie 4-6	1954	Myllykalliontie 4-6	1	100 %	0,4 %
Helsinki	Asunto Oy Rakuunantie 18	1956	Rakuunantie 18	1	100 %	0,5 %
Lahti	Asunto Oy Lahden Vuorikatu 9	1962	Vuorikatu 9	1	100 %	0,1 %
Turku	Asunto Oy Itäinen Pitkätie 28	1965	Itäinen Pitkätie 28	1	100 %	0,3 %
Helsinki	Asunto Oy Vuorikatu 4	1887 ja 2013	Vuorikatu 4	2	100 %	1,3 %
Helsinki	As Oy Helsingin Werner	2016	Teollisuuskatu 22	2	100 %	1,4 %
Joensuu	Asunto Oy Joensuun Majakka	2018	Penttiläntie 35	2	100 %	0,5 %
Yhteensä				10		4,6 %

Kiinteistöomaisuus

Käyttötarkoitus	Bruttotuotto (omistusaika) EUR	Nettotuotto (omistusaika) EUR	Nettotuottoaste (omistusaika) %	Vuokralaisten määrä, kpl	Vuokrasopimusten määrä, kpl
Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit	499 607	456 455	4,91 %	5	5
Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit	437 855	421 193	5,15 %	5	5
Rakentamattomat toimitilatontit	820 648	683 878	4,99 %	4	4
Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet)	1 792 621	1 627 229	5,04 %	10	10
Rakennetut toimitilatontit (korkean riskin kohteet)	109 806	91 376	6,05 %	1	1
Asunnot ja huoneistot	130 681	10 969	0,35 %	10	11
Yhteensä	3 791 217	3 291 098	4,83 %	35	36

Rahaston 2020 aikana toteuttamat kiinteistö- ja asuntovarallisuuden ostot ja myynnit

	EUR
Hankitut kohteet yhteensä	13 008 016,63
Mydyt kohteet yhteensä*	-

* Tilikaudella myytyjen kohteiden tietoja ei ilmoiteta, koska tilikaudella myyty yksi kohde

Tilinpäätös ja toimintakertomus 31.12.2020

ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 3. päivänä maaliskuuta 2021

Veli-Mati Parmala

Hanna Porkka

Antti Pöllänen

Teri Heilala
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä ____ päivänä maaliskuuta 2021

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Janne Nurmi
KHT

Luettelo kirjanpitokirjoista, tositelajeista ja säilytystavoista

Kirjanpitokirjat:	Säilytystapa:
Tasekirja	Sidottuna paperilla
Tase-erittelyt	Paperilla
Päiväkirja	Sähköinen arkisto
Pääkirja	Sähköinen arkisto
Tositteet	Sähköinen arkisto
Ostoreskontra	Sähköinen arkisto

Käytetyt tositelajit:	Tositelaji:	Säilytystapa:
Avaus	01	Sähköinen arkisto
Pankkitositteet	02 - 07	Sähköinen arkisto
Muistiotositteet	09	Sähköinen arkisto
Jaksotustositteet	10	Sähköinen arkisto
Myyntitositteet	15	Sähköinen arkisto
Ostolaskut	35	Sähköinen arkisto
Ostomaksut	37	Sähköinen arkisto
Arvonlisäverokoontilien päätöstitteet	99	Sähköinen arkisto

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

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu perjantai 5. maaliskuuta 2021



S-Pankki Tontti ESR - Tilinpäätös ja toimintakertomus 2020 allekirjoitusversio.pdf

(448563 byte)
SHA-512: 556b73ba0d495038b110c848583ebd23b45bc
acd42495fe398522d36e9147bcc67fa659850d76f16a84
7c4c8c185a8f7c981742b6480547e1f7627342f2dffa0

Dokumentit on allekirjoitettu seuraavien toimesta

4.3.2021 12.22.49 (CET)



Veli-Matti Parmala

veli-matti.parmala@outlook.com
85.76.84.206
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

4.3.2021 15.37.45 (CET)



Hanna Helena Porkka

hanna.porkka@s-pankki.fi
185.67.82.2
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

4.3.2021 12.41.14 (CET)



Antti Pöllänen

antti.pollanen@lahitapiola.fi
193.209.71.2
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

5.3.2021 14.13.56 (CET)



Heilala Teri Tapio

teri.heilala@fim.com
185.67.82.2
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



S Pankki Tontti ESR Tilinpäätös ja toimintakertomus 2020 allekirjoitusversio

Tämän tosittien aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
828a814d1f12195f710b1050bc7ad16e4965a82fca96f7d81a3945942679d553a6b67a9b6fea342a04da3e20f2237ed8c728142c4682d8292b17536d373370b



Tästä tosittiestä

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442
Assently AB | Hollandargatan 20, 111 60 Tukholma

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu torstai 18. maaliskuuta 2021



S Pankki Tontti ESR Tilinpäätös ja
toimintakertomus 2020 - hallitus
allekirjoittanut.pdf

(943015 byte)
SHA-512: 8021672156b9ecf065ef8225f8332bef6a54e
00f7814bf0ec4a0c35033f714befa26677566f6426bc4d
563517d7bd28e7007e4bccbaa795b242a0c8ab7a51d4c

Dokumentit on allekirjoitettu seuraavien toimesta

18.3.2021 9.02.51 (CET)



Janne Mikael Nurmi

janne.nurmi@kpmg.fi
194.100.12.194
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



S Pankki Tontti ESR Tilinpäätös ja toimintakertomus 2020 hallitus allekirjoittanut

Tämän tosittien aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä
<https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
c33da6d1609d102f9f01128c4ddfc7ad154c22df536982c7fbbe4aac0540b3924d6a89c594e1303f0fbc7ae75d52121df7163bce0ad3871d71e6753578d86b0
b



Tästä tosittiestä

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma