

**Rahaston perustiedot**

| | |
|------------------|------------------------|
| Rahastotyyppi | Erikoissijoitusrahasto |
| Toiminta alkanut | 12.9.2017 |
| Salkunhoitaja | Fennia Varainhoito Oy |
| Vertailuindeksi | Ei vertailuindeksiä |

| Osuussarjat | A | B | C |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Bloomberg | n/a | n/a | n/a |
| ISIN | FI4000266937 | FI4000266945 | FI4000266952 |
| Hallinnointi- ja säilytyspalkkio | 0,90 % | 0,80 % | 0,50 % |
| Tuottosidonnainen palkkio * | 20,00 % | 20,00 % | 20,00 % |
| Merkintäpalkkio | 1,00 % | 0,80 % | 0,50 % |
| 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 % |

* 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 rahastoesitteessä.

| Sijoitusten jakauma | % |
|------------------------------|----------|
| Tontti- ja asuntosijoitukset | 116,24 % |
| Rahasto-osuudet/ETF:t | 6,33 % |
| Vieras pääoma | -26,41 % |
| Käteinen ja muut varat | 3,84 % |

Toiminta katsauskaudella

Syyskuussa 2017 toimintansa aloittanut Fennica Tontit -rahasto on ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana osoittautunut menestyksekkääksi. Jo loppuvuodesta 2017 rahasto vastaanotti kiitettävästi sijoituspääomia ja saattoi niiden turvin useita tontti- ja asuntokauppoja päätökseen vielä saman vuoden aikana. Alkuvuosi 2018 on myös ollut rahastolle merkittävä, niin kiinteistökauppojen kuin muunkin liiketoiminnan osalta. Vuodelle asetettuja tavoitteita on saavutettu suunnitellulla aikataululla, ja markkinoiden aktiviteetti on heijastunut positiivisesti rahaston toimintaan. Lisäksi kiinnostus rahastoa kohtaan pääomamarkkinoilla on pysynyt vahvana.

Rahaston kiinteistösalkku on kasvanut tasaisella vauhdilla ja toisen kvartaalin lopussa sijoitustonttien ja maa-alueomistusten määrä ylsi jo neljäntoista. Lisäksi rahaston sijoitusvarallisuuteen kuuluu kesäkuun lopun hetkellä asuntosijoituksia yhteensä kahdeksan kappaletta. Kaikkien kiinteistösijoitusten KHK-arvo kesäkuun lopussa oli 54,8 miljoonaa euroa, joista 95 prosenttia on maa-alueita ja 5 prosenttia asuntoja. Rahaston kaikista sijoituksista 54 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 19 prosenttia suurissa (yli 100 000 asukkaan) kaupungeissa ja 27 prosenttia pienissä (alle 100 000 asukkaan) kaupungeissa. Rahasto on lyhyestä toiminta-ajastaan huolimatta onnistunut kasvamaan ja rakentamaan kiinteistösijoitussalkkuaan strategiansa mukaisesti. Kiinteistösijoitusten hajautukselle asetetut tavoitteet kohteiden käyttötarkoituksen, sijainnin ja vuokralaistenkin osalta on onnistuttu täyttämään hyvin. Lisäksi rahaston vuokrasopimusten keskimatriteetti on erittäin pitkä, 73,7 vuotta ja sijoitusaste kesäkuun lopussa huomattavan korkea 97 prosenttia.

Rahaston sijoitti varojaan loppuvuodesta 2017 pääasiassa lyhyen koron sijoitusrahastoihin likvidien varojensa hajauttamiseksi. Sijoitusten yhteisarvo oli kesäkuun lopussa noin 3,0 miljoonaa euroa ja ne koostuvat sijoituksista seuraaviin rahastoihin: Aktia Likvidi+ D, Danske Invest Yhteisö korko Plus K, Evli Likvidi I B, Evli Lyhyt Yrityslaina I B ja SEB Money Manager Plus BI.

Yleisesti kiinnostus kiinteistörahastosijoittamiseen on ollut viime vuosina merkittävää ja tämän seurauksena myös Fennica Tontit on kerännyt kesäkuun loppuun mennessä 47,2 miljoonaa euroa pääomaa rahastoon. Osuudenomistajista 9 prosenttia on yksityissijoittajia, kun taas rahaston sijoitusvarallisuudesta 91 prosenttia on institutionaalisten sijoittajien varoja. Rahasto solmi kesäkuun lopussa ensimmäisen lainasopimuksensa Aktia Pankki Oyj:n (Yrityspankki) kanssa. Sopimus mahdollistaa rahastolle kaiken kaikkiaan 20 miljoonan euron lainan. Rahastolla oli katsauskauden lopussa käytössään pitkäaikaista vierasta pääomaa yhteensä 12,5 miljoonaa euroa, joka vastaa noin 20,9 prosenttia rahaston kokonaisvarallisuudesta (GAV). Rahasto voi käyttää sijoitustoiminnassaan pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Käytössä olevasta vierasta pääomasta on suojattu H1-raportin julkaisuhetkellä perinteisillä koronvaihotosopimuksilla 50 prosenttia.

Rahaston tuotto on sen alkutaipaleella ollut vielä vaatimaton sen asetettuun tuottotavoitteeseen nähden. Kesäkuun arvonmäärityshetken toteutuneeseen tuottoon on vaikuttanut osaltaan se, että rahaston intresseissä on ollut saada alkuvaiheessa rahastolle tulleet merkittävät omat pääomat sijoitettua ennen vieraan pääoman nostoa. Rahasto on toiminut kesäkuun loppuun asti oman pääoman turvin, ja vieras pääoma on ollut käytössä 29.6.2018 lähtien. Velan tuottoa tehostava vaikutus näkyy siten vasta tulevissa tuotoissa. Rahaston alkuvaiheen maltillinen koko huomioiden, ovat sijoitus- ja operatiivisesta toiminnasta muodostuneet kustannukset suhteellisesti merkittäviä ja vaikuttaneet siten toteutuneisiin tuottoihin. Näiden kulujen suhteellinen merkitys pienenee jatkuvasti rahaston koon kasvaessa. Rahaston toiminnan alusta laskettu tuotto p.a. 2,18 - 2,58 prosenttia on kuitenkin kiinnostava verrattuna muuhun sijoitusmarkkinaan ja sen vaihtoehtoihin. Rahaston omistamien kiinteistöjen vuokratuottoaso on ollut varsin vakaata ja pysytellyt rahaston toimintakaudella 4,4 ja 5,0 prosentin välillä, ollen kesäkuun lopussa 4,6 prosenttia.

Erikoissijoitusrahastot jakavat vuosittain vähintään 75 prosenttia realisoituneesta tuotostaan. ESR Fennica Tontit tulee myös jakamaan myöhemmin päätettävän osuuden aikavälillä 12.9.2017 - 31.12.2018 realisoituvasta tuloksestaan keväällä 2019.

Rahaston tulevaisuuden näkymät ja sen strategiset tavoitteet tulevat tähtäämään sijoitusasteen pitämiseen korkeana sekä vieraan pääoman lisäämiseen rahaston sijoitustoiminnassa. Edellä mainitut toimet edellyttävät aktiivista otetta sijoitustoiminnassa sekä rahoitusmarkkinassa. Samalla sijoituspääomaa odotetaan jatkossa niin Fennica Tontit rahastoon, kuin kaikkiin muihinkin kiinteistösijoitusrahastoihin, johtuen pitkälti korkomarkkinoiden edelleen maltillisista odotuksista. Markkinatilanne näyttäisi mahdollistavan rahastolle oivallisen mahdollisuuden jatkaa aktiivista sijoitustoimintaa myös tulevina kuukausina.

Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I
29.6.2018

| Tuotto | A | B | C |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| 3 kuukautta | 0,49 % | 0,52 % | 0,59 % |
| 6 kuukautta | 1,17 % | 1,22 % | 1,37 % |
| 1 vuosi | n/a | n/a | n/a |
| 3 vuotta p.a. | n/a | n/a | n/a |
| 5 vuotta p.a. | n/a | n/a | n/a |
| Toiminnan alusta | 1,62 % | 1,70 % | 1,92 % |
| Toiminnan alusta p.a. | 2,18 % | 2,28 % | 2,58 % |

Rahaston tunnusluvut

| | Rahasto |
|--|---------------|
| Rahaston koko (NAV, EUR) | 47 227 425,11 |
| Rahaston koko sis. vieraspääoma (GAV, EUR) | 59 743 642,25 |
| Rahaston arvoon sisältyvät jaksotetut kulut (EUR) | 507 667,30 |
| Jaksotettujen transaktio- ja järjestelykulujen osuus NAV:sta | 1,1 % |
| Osuudenomistajien lukumäärä * | 51 |

* Luku huomioi sijoituskuoren kautta tehdyt sijoitukset erillisinä sijoituksina

| | | | |
|--|-------------|--------------|---------------|
| Osuuksien lukumäärä | 7 171,32680 | 61 413,37123 | 394 941,16463 |
| Osuuden arvo | 101,62417 | 101,69844 | 101,92151 |
| Hallinnointipalkkio (% / NAV p.a.) | 0,90 % | 0,80 % | 0,50 % |
| Kohderahastojen palkkiot (arvio, % p.a.) | 0,27 % | 0,27 % | 0,27 % |
| Juoksevat kulut (arvio, % p.a.) ** | 1,48 % | 1,38 % | 1,08 % |

** 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. Arvopapereiden kaupankäyntipalkkiot eivät sisälly lukuun.

Lisätietoa palkkioista

| | |
|---|------------|
| Veloitettu hallinnointipalkkio (EUR) | 170 014,00 |
| Rahaston kaupankäyntikulut ajanjaksolta (EUR) | 0,00 |
| Säilytysyhteisöpalkkio (EUR) | 5 403,17 |
| Rahaston hallinnointiyhtiön lähipiiriin kuuluvalle sijoituspalveluyritykselle maksetut välityspalkkiot (EUR) | 0,00 |
| Rahaston sijoituskohteena olleille sijoitusrahastoille ja yhteissijoitusyrityksille maksetut palkkiot ARVIO (EUR) *** | 5 517,18 |

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
Tonttisijoitukset

Erikoissijoitusrahasto Fennica Tontit
29.6.2018

| Tonttityyppi | Osoite | Paikkakunta | Tonttien lukumäärä | Rahaston omistusosuus |
|---|----------------------|-------------|--------------------|-----------------------|
| Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet) | Hämeenkatu 4 | Tampere | 1 | 100 % |
| Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet) | Vyökätkatu 1 | Helsinki | 1 | 100 % |
| Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet) | Härkävehmaankatu 4 | Hyvinkää | 1 | 100 % |
| Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit | Pisterinniementie 2 | Sotkamo | 1 | 100 % |
| Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit | Valtakatu 35 | Rovaniemi | 1 | 100 % |
| Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit | Katinkullantie 19 | Sotkamo | 1 | 100 % |
| Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit | Katinkullantie 19 | Sotkamo | 1 | 100 % |
| Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit | Punakiventie 19 | Helsinki | 1 | 100 % |
| Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet) | Sturenkatu 27 | Jyväskylä | 1 | 100 % |
| Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit | Riistatie 1 | Rovaniemi | 1 | 100 % |
| Rakentamattomat toimitilatontit | Uutistie 1 - 3d | Vantaa | 2 | 100 % |
| Rakentamattomat toimitilatontit | Uutistie 3a | Vantaa | 1 | 100 % |
| Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet) | Paanakedonkatu 16-18 | Pori | 1 | 100 % |
| Yhteensä | | | 14 | |

Sijoitukset asuinhuoneistoihin

| Taloyhtiön nimi | Osoite | Paikkakunta | Huoneistojen lukumäärä | Rahaston omistusosuus |
|--------------------------------|----------------------|-------------|------------------------|-----------------------|
| Asunto Oy Myllykalliontie 4-6 | Myllykalliontie 4-6 | Helsinki | 1 | 100 % |
| Asunto Oy Rakuunantie 18 | Rakuunantie 18 | Tampere | 1 | 100 % |
| Asunto Oy Lahden Vuorikatu 9 | Vuorikatu 9 | Lahti | 1 | 100 % |
| Asunto Oy Itäinen Pitkätatu 28 | Itäinen Pitkätatu 28 | Turku | 1 | 100 % |
| Asunto Oy Vuorikatu 4 | Vuorikatu 4 | Helsinki | 2 | 100 % |
| As Oy Helsingin Werner | Teollisuuskatu 22 | Helsinki | 2 | 100 % |
| Yhteensä | | | 8 | |

| Tontti- ja asutussijoitusten segmentointi | Markkina-arvo, EUR | % rahaston arvosta |
|---|----------------------|--------------------|
| Rakentamattomat asuin- ja vapaa-ajantontit | 12 755 786,91 | 27,01 % |
| Rakennetut asuin- ja vapaa-ajantontit | 3 010 000,00 | 6,37 % |
| Rakentamattomat toimitilatontit | 11 617 488,60 | 24,60 % |
| Rakennetut toimitilatontit (matalan riskin kohteet) | 24 746 298,80 | 52,40 % |
| Rakennetut toimitilatontit (korkean riskin kohteet) | 0,00 | 0,00 % |
| Asunnot ja huoneistot | 2 767 000,00 | 5,86 % |
| Yhteensä | 54 896 574,31 | 116,24 % |

Tontin, asunnot sekä muut kuin säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon (vähintään) vuosineljänneksittäin Keskukskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen.

| Rahaston sijoitusrahasto-omistukset | Kpl | Kurssi EUR | Markkina-arvo, EUR | % rahaston arvosta |
|-------------------------------------|-----------------|------------|---------------------|--------------------|
| Aktia Likvida+ D | 2 166 299,59920 | 0,2764 | 598 808,54 | 1,27 % |
| Danske Invest Yhteisökorke Plus K | 214 704,38784 | 1,3951 | 299 538,39 | 0,63 % |
| Evli Likvidi I B | 5 999,34900 | 100,1460 | 600 810,80 | 1,27 % |
| Evli Lyhyt Yrityslaina I B | 5 877,31450 | 101,3840 | 595 865,65 | 1,26 % |
| SEB Money Manager Plus BI | 7 418,39760 | 120,8000 | 896 142,43 | 1,90 % |
| Yhteensä | | | 2 991 165,81 | 6,33 % |

| Vieras pääoma | Kpl | Kurssi EUR | Markkina-arvo, EUR | % rahaston arvosta |
|-----------------|-----|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Pankkilaina | 1 | -12 473 801,21 | -12 473 801,21 | -26,41 % |
| Yhteensä | | -12 473 801,21 | -12 473 801,21 | -26,41 % |

| | | |
|----------------------------------|---------------------|---------------|
| Kassa ja muut varat netto | 1 813 486,20 | 3,84 % |
|----------------------------------|---------------------|---------------|

Sijoitusrahastolle kuuluvaa äänioikeutta on käytetty rahaston omistamissa yhtiöissä täysimääräisesti tavanomaisen ammattimaisen 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 taee tulevaisuudesta. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea tulevaisuudessa. Sijoitukseen liittyy riski pääoman menetyksestä. Koska sijoitusuusitukset perustuvat asiakkaan antamiin tietoihin, on tärkeää, että asiakas antaa kartoituksessa oikeat tiedot tilanteestaan. Fennia Varainhoito vastaa siitä, että sen varainhoito on huolellista ja ammattitaitoista. Fennia Varainhoito ei ole vastuussa sopimuksen mukaisesti hoidettujen varojen saavuttamatta jääneistä tuotoista tai arvonnoususta. Fennia Varainhoito ei myöskään voi taata asetettujen tuottotavoitteiden toteutumista. Erilaisista markkinatilanteista johtuen sijoitustoiminnan ja siten myös varainhoidon luonteeseen kuuluu se, että sijoituksen tuotto voi poiketa merkittävästikin asetetuista tuottotavoitteista. Vastaavasti sijoitustoimintaan aina liittyvä taloudellinen riski voi toteutuessaan poiketa merkittävästikin odotetusta riskitasosta. Rahastoesite, avaintietoesite, puolivuotiskatsaus sekä rahaston tilinpäätös ja toimintakertomus julkaistaan Fennia Varainhoito Oy:n verkkosivuilla yleisesti käytössä olevassa tiedostomuodossa. Rahaston tilinpäätökset ja toimintakertomukset ovat pyynnöstä ja veloituksetta saatavilla Fennia Varainhoidon infon kautta.