

**Rahaston perustiedot**

| | |
|------------------|----------------------------|
| Rahastotyyppi | Erikoissijoitusrahasto |
| Toiminta alkanut | 31.12.2013 |
| Salkunhoitaja | Fennia Varainhoito Oy |
| Vertailuindeksi | <i>Ei vertailuindeksiä</i> |

| Osuussarjat | A | B | C | D | E |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bloomberg | <i>n/a</i> | <i>n/a</i> | <i>n/a</i> | <i>n/a</i> | <i>n/a</i> |
| ISIN | FI4000076229 | FI4000076237 | FI4000076245 | FI4000076252 | FI4000076260 |
| Hallinnointi- ja säilytyspalkkio | 1,66 % | 1,53 % | 1,43 % | 1,25 % | 0,80 % |
| Tuottosidonnainen palkkio * | 15,00 % | 15,00 % | 15,00 % | 15,00 % | 15,00 % |
| Merkintäpalkkio | 2,00 % | 1,00 % | 0,50 % | 0,00 % | 0,00 % |
| Lunastuspalkkio (määräytyy sijoitusajan perusteella) | | | | | |
| Alle 1 vuosi | 3,00 % | 3,00 % | 3,00 % | 3,00 % | 4,00 % |
| 1 - 3 vuotta | 2,00 % | 2,00 % | 2,00 % | 2,00 % | 3,00 % |
| 3 - 5 vuotta | 1,50 % | 1,50 % | 1,50 % | 1,00 % | 2,00 % |
| Yli 5 vuotta | 1,00 % | 1,00 % | 1,00 % | 0,50 % | 0,00 % |

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

| Sijoitusten jakauma | % |
|------------------------|----------|
| Kiinteistösijoitukset | 156,92 % |
| Rahasto-osuudet/ETF:t | 4,53 % |
| Johdannaissopimukset | -0,11 % |
| Vieras pääoma | -66,64 % |
| Käteinen ja muut varat | 5,30 % |

Toiminta katsauskaudella

Kotimaisessa kiinteistösijoitusmarkkinassa kaupankäynti jatkui vilkkaana, vuoden ensimmäisen puolikkaan transaktiovolyymien ollessa noin 3,7 miljardia euroa. Kiinteistösijoittamista tukee yhä matalana pysyvä korkotaso sekä Suomen talouden parantuneet kasvunäkymät.

Katsauskausi sujui Rahaston osalta varsin aktiivisissa merkeissä. Maaliskuun lopussa Rahasto jakoi osuudenomistajilleen vuotuisen tuotto-osuuden, yhteensä 16,7 miljoonaa euroa, joka vastasi noin 8,9 %:a rahaston tuotonjakohetken sijoitetulle pääomalle. Jaettu tuotto-osuus oli 100 %:a tilikauden 2017 realisoituneesta tuloksesta.

Huhtikuussa Rahaston ensimmäinen rakennushanke Motorcenter Oulunkylä valmistui ja otettiin käyttöön, minkä lisäksi Rahasto neuvotteli ja nosti lisää vierasta pääomaa Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolta ja osti kiinteistöosakkuunsa liikekiinteistön Kuopiosta. Kesäkuun lopussa Rahasto toteutti kiinteistökaupat Porissa sijaitsevasta liikekiinteistöstä. Kaikki uudet kohteet ovat joko täyteen tai lähes täyteen vuokrattuja ja sijaitseva keskeisillä kauppapaikoilla.

Katsauskauden päättyessä Rahaston kiinteistöosakussa oli 31 sataprosenttisesti omistettua kiinteistöosakeyhtiötä arvoltaan 294,7 miljoonaa euroa. Kiinteistöistä 14 on toimistoja, 14 liikekiinteistöjä, 2 logistiikka/tuotantokiinteistöä ja lisäksi yksi hotellikäytössä oleva kiinteistö. Rahaston kiinteistösijoitusten maantieteellinen-, toimiala- ja käyttötarkoituksijakauma sekä hajautus ovat hyviä. Kiinteistöosakun nettotuottotaso on noin 7 %, vuokrausaste 94,4 % ja vuokrasopimusten keskimääräinen maturiteetti 4,2 vuotta. Rahastolla on 284 vuokralaista ja kahdenkymmenen suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 50,5 %. Suurimman yksittäisen vuokralaisen osuus on hieman alle 5,6 %:a kokonaisvuokratuotoista.

Rahaston osuussarjakohtainen tuotto ensimmäisellä vuosipuolikkaalla (tuotonjako huomioiden) vaihteli osuussarjoittain välillä 1,89 - 2,55 %. Kiinteistöjen toteutuneet nettotuotot katsauskaudella olivat hyvällä tasolla, ollen noin 7 %:a. Katsauskauden tuotossa on mukana katsauskaudella tehtyjen kiinteistökauppojen transaktiokustannukset (varainsiirtoverot ja DD-kustannukset) noin 0,8 miljoonaa euroa. Transaktiokulujen vaikutus katsauskauden tuottoon on noin -0,4 %:a.

Katsauskauden lopussa rahastolla oli sijoitettuna likvidejä varoja i Shares European Property Yield UCITS ETF:ään yhteensä noin 8,4 miljoonaa euroa. Katsauskaudella rahaston saama tuotto ETF-sijoituksista oli noin 0,3 miljoonaa euroa.

Rahastolla oli katsauskauden lopussa pitkäaikaista vierasta pääomaa yhteensä 122,9 miljoonaa euroa, joka vastaa noin 38,4 %:a rahaston kokonaisvarallisuudesta (GAV/ Gross Asset Value). Rahasto voi ottaa pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Käytössä olevasta vieraasta pääomasta on suojattu perinteisillä koronvaihtosopimuksilla 47,0 %.

Rahaston tavoitteena on loppuvuonna jatkaa sijoitusten tekemistä strategiansa mukaisiin kohteisiin. Rahaston laadukkaan ja hyvin hajautetun kiinteistöosakun tavoitteena on tarjota osuudenomistajille vakaata, inflaatio suojaattua kassavirtatuottoa talouden erilaisissa suhdanteissa.

Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I
29.6.2018

| Tuotto | A | B | C | D | E |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1 kuukausi | | | | | |
| 3 kuukautta | 1,17 % | 1,22 % | 1,27 % | 1,34 % | 1,54 % |
| 6 kuukautta | 1,89 % | 1,99 % | 2,06 % | 2,20 % | 2,55 % |
| 1 vuosi | 4,88 % | 5,20 % | 5,45 % | 5,81 % | 6,55 % |
| 3 vuotta p.a. | 3,47 % | 3,79 % | 4,04 % | 4,37 % | 4,98 % |
| 5 vuotta p.a. | | | | | |
| Toiminnan alusta | 16,47 % | 18,16 % | 19,48 % | 21,03 % | 27,66 % |
| Toiminnan alusta p.a. | 3,52 % | 3,85 % | 4,12 % | 4,50 % | 5,58 % |

| Rahaston tunnusluvut | Rahasto |
|--|----------------|
| Rahaston koko (NAV, EUR) | 184 456 416,95 |
| Rahaston koko sis. vieraspääoma (GAV, EUR) | 308 874 752,11 |
| Osuudenomistajien lukumäärä | 422 |

| Rahasto-osuuksien tunnusluvut | A EUR | B EUR | C EUR | D EUR | E EUR |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Osuuksien lukumäärä | 37 932,53063 | 89 458,36358 | 455 518,58401 | 357 155,54751 | 938 967,37248 |
| Osuuden arvo | 93,16173 | 94,63686 | 95,80128 | 97,40136 | 100,14171 |
| Hallinnointipalkkio (% p.a.) | 1,66 % | 1,53 % | 1,43 % | 1,25 % | 0,80 % |
| Kohderahastojen palkkiot (arvio, % p.a.) | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % |
| Juoksevat kulut (arvio, % p.a.) ** | 2,28 % | 2,15 % | 2,05 % | 1,87 % | 1,42 % |

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

Lisätietoa palkkioista

| | |
|--|--------------|
| Veloitettu hallinnointipalkkio (EUR) | 1 599 699,16 |
| Rahaston kaupankäyntikulut ajanjaksolta (EUR) | 5 995,30 |
| Säilytysyhteisöpalkkio (EUR) | 25 673,55 |
| Rahaston hallinnointiyhtiön lähipiiriin kuuluvalla sijoituspalveluyritykselle maksetut välityspalkkiot (EUR) | 0,00 |
| Rahaston sijoituskohteena olleille sijoitusrahastoille ja yhteissijoitusyrityksille maksetut palkkiot (EUR) | 0,00 |

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

Sijoitukset

Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I
29.6.2018

| Kiinteistösijoitukset | Osoite | Paikkakunta | Rahaston omistusosuus | Vuokra-ala m ² |
|--|-----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------|
| Kiinteistö Oy Biolinja 20 | Biolinja 20 | Turku | 100 % | 8 652 |
| Kiinteistö Oy Biolinja 27 | Biolinja 27 | Turku | 100 % | 4 112 |
| Kiinteistö Oy Espoon Lars Sonckin kaari 14 | Lars Sonckin kaari 14 | Espoo | 100 % | 4 973 |
| Kiinteistö Oy Espoon Tietäjantie Väike | Tietäjantie 2 | Espoo | 100 % | 3 717 |
| Kiinteistö Oy F-Medi II | Biokatu 8 | Tampere | 100 % | 5 087 |
| Kiinteistö Oy Helsingin Hopeatie 2 | Hopeatie 2 | Helsinki | 100 % | 11 340 |
| Kiinteistö Oy Helsingin Paciuksenkatu 29 | Paciuksenkatu 29 | Helsinki | 100 % | 3 435 |
| Kiinteistö Oy HTC Kon-Tiki | Kaapeliakio 1 | Helsinki | 100 % | 2 755 |
| Kiinteistö Oy Jyväskylän Vasarakatu 25 | Vasarakatu 25 | Jyväskylä | 100 % | 4 685 |
| Kiinteistö Oy Kaakkurin Liikekeskus | Metsokankaantie 3 | Oulu | 100 % | 2 790 |
| Kiinteistö Oy Lahden Aleksanterinkatu 24 | Aleksanterinkatu 24 | Lahti | 100 % | 7 196 |
| Kiinteistö Oy Lielahden Sellukatu 8 | Sellukatu 8 | Tampere | 100 % | 2 036 |
| Kiinteistö Oy Lohjan Yrittäjätalo | Nummentie 12-14 | Lohja | 100 % | 3 243 |
| Kiinteistö Oy Munkkiluodontie 44 | Munkkiluodontie 44 | Espoo | 100 % | 3 560 |
| Kiinteistö Oy Nuijamiestentie 12 | Nuijamiestentie 12 | Helsinki | 100 % | 3 060 |
| Kiinteistö Oy Pasilanraitio 9 | Pasilanraitio 9 | Helsinki | 100 % | 6 265 |
| Kiinteistö Oy Plaza Business Park Tuike | Äyritie 22 | Vantaa | 100 % | 5 277 |
| Kiinteistö Oy Seinäjoen Liiketalo | Rengastie 2a | Seinäjoki | 100 % | 7 459 |
| Kiinteistö Oy Tampereen Rautatienkatu 23 | Rautatienkatu 23 | Tampere | 100 % | 5 644 |
| Kiinteistö Oy Tiirionsuontie 2 | Tiirionsuontie 2 | Hämeenlinna | 100 % | 6 111 |
| Kiinteistö Oy Vantaan Avia | Tikkurilantie 98 | Vantaa | 100 % | 2 812 |
| Kiinteistö Oy Vantaan Mestarintie 8 | Mestarintie 8 | Vantaa | 100 % | 4 541 |
| Kiinteistö Oy Villankulma | Kaupintie 2 | Helsinki | 100 % | 4 490 |
| Kiinteistö Oy Mäntsälän Keskustie 1 | Keskuskatu 1 | Mäntsälä | 100 % | 2 834 |
| Kiinteistö Oy Cutter Fastighets Ab | Kokkokalliontie 8 | Vaasa | 100 % | 4 511 |
| Kiinteistö Oy Quartetton Basso | Linnoitustie 2 A | Espoo | 100 % | 5 120 |
| Kiinteistö Oy Vantaan Kauppaportti | Porttisuontie 4 | Vantaa | 100 % | 15 378 |
| Kiinteistö Oy Järvenpään Yrittäjänkatu 4 | Yrittäjänkatu 4 | Järvenpää | 100 % | 5 450 |
| Kiinteistö Oy Helsingin Isonpellontie 7-9 | Isonpellontie 9 | Helsinki | 100 % | 2 585 |
| Kiinteistö Oy Kuopion Kauppakatu 41 | Kauppakatu 4 | Kuopio | 100 % | 10 524 |
| Kiinteistö Oy Porin Paanakedonkatu 16-18 | Paanakedonkatu 16-18 | Pori | 100 % | 6 406 |
| Yhteensä | | | | 166 044 |

| Kiinteistösijoitusten segmentointi | Markkina-arvo, EUR | % rahaston arvosta |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Toimistokiinteistöt | 126 194 152,10 | 68,41 % |
| Majoitus ja muu käyttötarkoitukset | 18 521 616,45 | 10,04 % |
| Liikekiinteistöt | 132 202 350,51 | 71,67 % |
| Tuotanto- ja logistiikkakiinteistöt | 12 530 352,78 | 6,79 % |
| Yhteensä | 289 448 471,84 | 156,92 % |

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

Arvopaperit, joilla käydään julkisesti kauppaa

| arvopaperipörssin pörssilistalla | Kpl | Kurssi EUR | Markkina-arvo, EUR | % rahaston arvosta |
|---|---------------|------------|---------------------|--------------------|
| iShares European Property Yield UCITS ETF | 200 700,00000 | 41,675 | 8 364 172,50 | 4,53 % |
| Yhteensä | | | 8 364 172,50 | 4,53 % |

Vakioimattomat johdannaissopimukset

| Korkojohdannaiset | Nimellisarvo, EUR | Markkina-arvo, EUR | % rahaston arvosta |
|--------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Terminisopimukset | | | |
| Koronvaihtosopimus | 22 600 000,00 | -248 178,62 | -0,13 % |
| Koronvaihtosopimus | 3 412 500,00 | -5 595,67 | 0,00 % |
| Koronvaihtosopimus | 4 288 375,00 | -2 780,07 | 0,00 % |
| Koronvaihtosopimus | 4 250 000,00 | -2 244,43 | 0,00 % |
| Koronvaihtosopimus | 16 500 000,00 | 61 219,78 | 0,03 % |
| Koronvaihtosopimus | 6 675 000,00 | -2 923,44 | 0,00 % |
| Yhteensä | 57 725 875,00 | -200 502,45 | -0,11 % |

| Vieras pääoma | Kpl | Kurssi EUR | Markkina-arvo, EUR | % rahaston arvosta |
|-----------------|-----|------------------------|------------------------|--------------------|
| Pankkilaina | 1 | -82 451 750,00 | -82 451 750,00 | -44,70 % |
| Pankkilaina | 1 | -40 475 000,00 | -40 475 000,00 | -21,94 % |
| Yhteensä | | -122 926 750,00 | -122 926 750,00 | -66,64 % |

| | | |
|----------------------------------|---------------------|---------------|
| Kassa ja muut varat netto | 9 771 025,04 | 5,30 % |
|----------------------------------|---------------------|---------------|

Sijoitusrahastolle kuuluvaa äänioikeutta on käytetty rahaston omistamissa kiinteistöosakeyhtiöissä 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 tae tulevaisuudesta. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea tulevaisuudessa. Sijoitukseen liittyy riski pääoman menetyksestä. Koska sijoitussuosituksien 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. Rahastoiesite, avainlueotesite, 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.