



## Erikoissijoitusrahasto Fennia Toimitilat I - Katsaus Q3-2018

Tiedot 28.9.2018

### SALKUNHOITAJAN KATSAUS

Vuoden kolmannella kvartaalilla rahasto kasvatti kiinteistösalkkuaan solmimalla hankesopimuksen Peab Oy:n kanssa uuden toimitilakiinteistön rakennuttamisesta Jyväskylän Kankaan alueelle. Hanke täyttää rahaston vaativat sijoituskriteerit: hyvä sijainti, muuntojoustava moderni rakennus sekä vahvat käyttäjät (Landis+Gyr ja Jyväskylän Energia). Hankkeen kerrosneliöt ovat 10.660 m<sup>2</sup>, urakkasumma noin 20 m€ ja arvioitu valmistuminen maaliskuussa 2020.

Syyskuun lopussa rahasto solmi uuden lainajärjestelyn Skandinaviska Enskilda Banken AB:n ja OP Corporate Bank Plc:n kanssa. Uuden lainafasiliiteetin koko on 120 m€ (9/2018 käytössä 79,7 m€) ja maturiteetti 5 vuotta. Rahoituksen kertaluonteiset järjestelykulut n. 0,55 m€ on huomioituna Q3 tuotoissa ja niiden vaikutus on noin 0,27 %.

Kolmannen vuosineljänneksen osuussarjakohtaiset tuotot olivat välillä 1,58 - 1,93 %. Vuoden alusta alkaen osuussarjakohtaisten tuottojen toteuma on välillä 3,36 - 4,36 %.

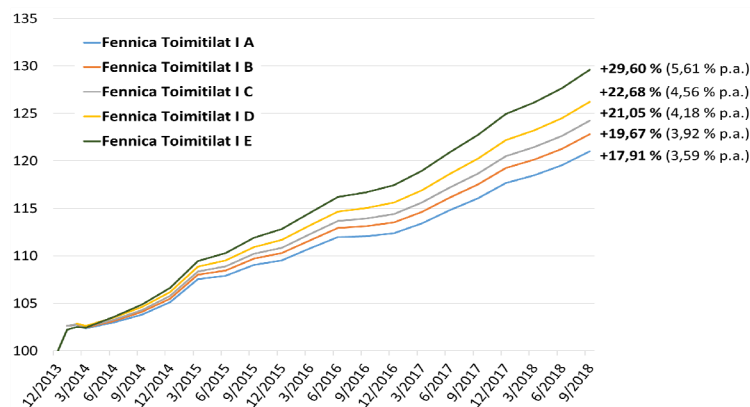
Katsauskauden lopussa rahaston omistuksessa on 32 kiinteistöosakeyhtiötä, joiden vuokrausaste on 93,1 % ja vuokrasopimusten keskimääräinen maturiteetti 4,1 vuotta. Rahastolla on 288 vuokralaista ja 20 suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 50,2 %. Rahastolla on pitkäaikaista vierasta pääomaa yhteensä 120,2 m€, joka vastaa noin 36,6 %:a rahaston kokonaisvarallisuudesta.

Rahaston tavoitteena on loppuvuonna jatkaa kiinteistösijoitusten tekemistä strategiansa mukaisiin kohteisiin. Rahaston laadukkaan ja hyvin hajautetun kiinteistösalkun tavoitteena on tarjota osuudenomistajille vakaata, inflaatio suojaavaa kassavirtatuottoa talouden erilaisissa suhdanteissa.

Rahaston NAV	205,7 meur
Rahaston GAV	328,2 meur
Rahaston kiinteistöjen markkina-arvo (KHK)	296,3 meur
Lainoitusaste (LTV-%)	36,6 %
Kiinteistöjen lukumäärä	32 kpl
Kiinteistöjen vuokrausaste	93,1 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	4,1 vuotta
Vuokrattava pinta-ala	166.141 m <sup>2</sup>

### RAHASTO-OSUUKSIEN ARVONKEHITYS

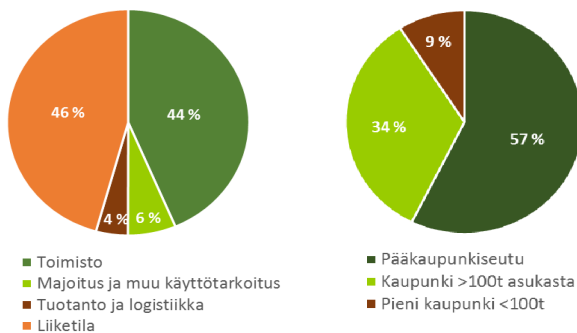
Tuotto	A	B	C	D	E
3 kk	1,6 %	1,6 %	1,7 %	1,7 %	1,9 %
YTD	3,4 %	3,5 %	3,6 %	3,8 %	4,4 %
2017	5,2 %	5,6 %	5,9 %	6,3 %	7,1 %
2016	2,7 %	3,1 %	3,3 %	3,7 %	4,3 %
2015	4,2 %	4,5 %	4,8 %	5,2 %	5,8 %
2014	2,4 %	2,8 %	3,1 %	3,2 %	6,6 %
Tuotto alusta (p.a.)	3,6 %	3,9 %	4,2 %	4,6 %	5,6 %
Volatiliteetti (p.a.)	1,2 %	1,2 %	1,2 %	1,2 %	1,3 %
<b>Rahaston maksamat tuotto-osuudet:</b>					
Vuodelta 2017	8,9 %	100 % / 16,7 M€			
Vuodelta 2016	5,9 %	100 % / 10,9 M€			
Vuodelta 2015	6,2 %	100 % / 9,3 M€			
Vuodelta 2014	4,8 %	100 % / 5,5 M€			



Arvonkehitysgraafissa, taulukossa ja tunnusluvuissa vuotuinen tuotonjako on huomioitu laskemalla se mukaan Rahasto-osuuden arvoon.

Erot rahaston osuussarjojen tuotoista johtuvat sarjojen eri suuruisista hallinnointipalkioista.

### KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUS- JA ALUEJAKAUMA



Salkunhoitaja:	Fennia Varainhoito Oy
Aloituspäivä:	31.12.2013
Vähimmäissijoitus:	10.000 €
Pitkän aikavälin tuottotavoite:	7 % p.a.
Hallinnointipalkkio:	0,80 % - 1,66 %
Merkintä-/lunastuspalkkio:	0 % - 3 %
Tuottosidonnainen palkkio:	15 % yli 7 %:n tuotosta (HWM-rajana)

#### Vastuunrajoitus:

Asiakkaan tulee huomioda, että hän kantaa riskin sijoituskohteiden arvonmuutoksista. Historiallinen tuotto ei ole taatua tulevaisuudessa. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea tulevaisuudessa. Sijoitukseen liittyy riski pääoman menetyksestä. Koska sijoitusosuudet perustuvat asiakkaan antamiin tietoihin, on tärkeää, että asiakas antaa kartoituksessa oikeat tiedot tilanteestaan. Fennia Varainhoito vastaa siitä, että sen varainhoito on huolellista ja 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. Rahasto- ja avaintieto- ja puolivuoskatsaus 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.