



Erikoissijoitusrahasto Fennica Tontit - Katsaus Q1-2019

Julkaisuajankohta 17.4.2019

SALKUNHOITAJAN KATSAUS

Fennica Tontit -Rahaston alkuvuosi käynnistyi tehokkaasti ja positiivisessa vireessä. Helmikuun alussa Rahasto osti toimitilatontin Lappeenrannan keskustasta ja huhtikuun alussa rakennettavan asuintontin Oulun keskustasta. Maaliskuussa Rahasto toteutti ensimmäisen tuotonjaon, ja 31.12.2018 päättyneen tilikauden realisoituneesta tuloksesta jaettiin 100 %, noin 1,5 miljoonaa euroa, joka vastasi noin 2,8 % tuotunjakohteen sijoitetulle pääomalle.

Kokonaisuudessaan Rahaston hallinnoitavat varat ovat raportointihetkellä maaliskuun lopun merkintäajankohdan jälkeen noin 73,5 miljoonaa euroa, ja sen raportointihetken sijoitusaste on 89,9 %. Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana on edistetty rahoitusneuvotteluita lainapääoman kasvattamiseksi myöhemmin kuluvan vuoden aikana. Rahaston rahoitusaste oli raportointikauden lopussa 24,4 %.

Maaliskuun lopussa Rahaston kiinteistösalkun kuluva vuoden vuokratuotto on keskimäärin noin 4,9 % p.a., ja Rahaston maanvuokrasopimuskannan keskimaturiteetti 77,7 vuotta. Rahaston kvartaalituototaso nousi merkittävästi vuoden ensimmäisellä kvartaalilla ollen osuussarjoittain 1,51 % - 1,58 % (Q4/2018: 0,57 % - 0,68 %). Rahaston raportointikauden tuottoon vaikuttivat kiinteistöomaisuuden parantuneen vuokratuototason lisäksi tonttisijoitusten arvomuutokset. Tonttien arvostus määrytyy suurelta osin vuokratuoton kautta, jolloin eri kalenterikuukausille ajoittuvat vuokrien indeksitarkistukset vaikuttavat Rahaston arvoon positiivisesti. Rahastolla on aiemmin korkoriskin suojaustarkoituksessa solmittuja koronvaihtosopimuksia, joiden arvostuksen muutokset vaikuttavat Rahaston arvoon. Katsauskaudella koronvaihtosopimusten vaikutus tuottoon oli vähäinen, noin -0,1 %.

Rahaston kuluva vuoden sijoitustavoitteisiin lukeutu sijoitusasteen pitäminen korkeana ja vieraan pääoman osuuden kasvattaminen, mikä edellyttää uuden lisärahoitus sopimuksen solmimista ja kiinteistöinvestointien aktiivista toteuttamista. Rahaston kiinteistösalkun tuototaso on hyvä ja sen odotetaan lähitulevaisuudessa jatkavan tonttisijoituksille tyypillistä tasaista kehitystään.

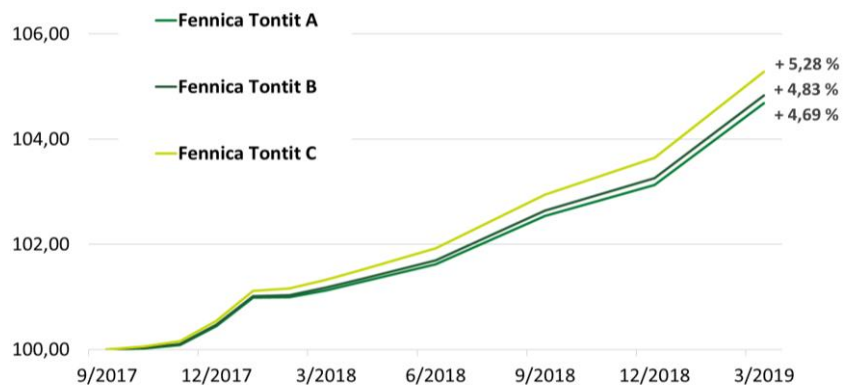
Rahasto on avoinna uusille merkinnöille kvartaaleittain ja sen seuraava merkintäajankohta on kesäkuun lopussa.

Rahaston tunnusluvut 29.3.2019:

Rahaston NAV	52,2 m€
Rahasto GAV	69,3 m€
Rahoitusaste (LTV-%)	24,4 %
Rahaston tonttien ja asuntojen markkina-arvo (KHK)	62,1 m€
Jaksotettujen kulujen osuus NAV:sta	1,0 %
Tonttien lukumäärä	17 kpl
Asuntojen lukumäärä	10 kpl
Kiinteistöomaisuuden vuokratuototaso	4,9 % p.a.

RAHASTO-OSUUKSIEN ARVONKEHITYS

Tuotto	A	B	C
3 kk	1,51 %	1,53 %	1,58 %
6 kk	2,09 %	2,13 %	2,27 %
12 kk	3,52 %	3,61 %	3,91 %
2018	2,67 %	2,77 %	3,08 %
Tuotto alusta	4,69 %	4,83 %	5,28 %
Tuotto alusta (p.a.)	3,10 %	3,20 %	3,50 %
Volatiliteetti (p.a.)	0,91 %	0,92 %	0,95 %



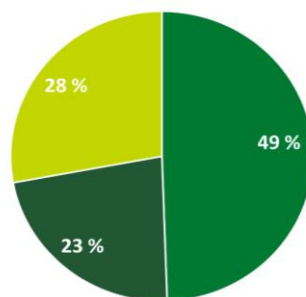
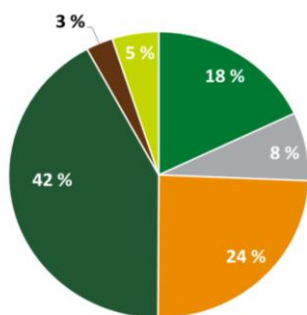
Rahaston maksamat tuotto-osuudet:

Vuodelta 2017-2018 2,8 % 100 % / 1,5 M€

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

Erot rahaston osuussarjojen tuotoissa johtuvat sarjojen eri suuruisista hallinnointipalkkioista.

KIINTEISTÖSIIJOITUSTEN JAKAUMA JA TONTTIEN ALUEJAKAUMA



- 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

Salkunhoitaja:	Fennia Varainhoito Oy www.fenniavarainhoito.fi
Aloituspäivä:	12.9.2017
Vähimmäissijoitus:	10.000 €
Pitkän aikavälin tuottotavoite:	5 - 6 % p.a.
Hallinnointipalkkio:	0,50 % - 0,90 % NAV:sta
Merkintäpalkkio:	0,5 % - 1,0 %
Lunastuspalkkio:	Portaittain laskeva, 10. vuodesta eteenpäin 1 %
Tuottosidonnainen palkkio:	20 % yli 6 %:n tuotosta (HWM-rajaa)

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 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. Erilaisia markkinatilanteita 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. Rahastoosite, avaintietoosite, puolivuotiskatsaus sekä rahaston tilinpäätös ja toimintakertomus julkaistaan Fennia Varainhoito Oy:n verkkosivuilla yleisesti käytössä olevassa tiedostomuodossa. Rahaston tilinpäätökset ja toimintakertomukset ovat pyynnöstä ja veloituksesta saatavilla Fennia Varainhoidon infon kautta.