



Erikoissijoitusrahasto Fennia Tontit - Katsaus Q4-2018

Julkaisuajankohta 16.1.2019

SALKUNHOITAJAN KATSAUS

Fennia Tontit -Rahasto vei eteenpäin vuoden viimeisellä kvartaalilla useampaa kiinteistökauppaa, joiden odotetaan saatavan päätökseen vielä alkuvuodesta 2019. Syksyn ja loppuvuoden aikana on käyty rahoitusneuvotteluita Rahaston tulevan rahoituskapasiteetin varmistamiseksi. Rahaston rahoitusaste oli raportointikauden lopussa 24,9 %.

Kokonaisuudessaan Rahaston hallinnoitavat varat ovat raportointihetkellä joulukuun lopun merkintäajankohdan jälkeen noin 69,9 miljoonaa euroa, ja sen raportointihetken sijoitusaste on 89,7 %.

Joulukuun lopussa rahaston kiinteistösalkun kuluvan vuoden vuokratuotto oli keskimäärin noin 4,6 % p.a., ja Rahaston maanvuokrasopimuskannan keskimaturiteetti 78,3 vuotta. Rahaston kvartaalituottotaso laski hieman vuoden neljännellä kvartaalilla ollen osuussarjottain 0,57 % - 0,68 % (Q3/2018: 0,90 % - 1,00 %). Rahaston raportointikauden tuottoa leikkasi eniten rahamarkkinoiden poikkeuksellinen korkokehitys, jonka myötä Rahaston korkosuojausten arvostukset kehittivät negatiivisesti. Lisäksi Rahastolle muodostui kustannuksia selvityksessä olevien kiinteistökauppojen valmistelusta.

Vuoden 2019 sijoitustavoitteisiin lukeutuu Rahaston sijoitusasteen pitäminen korkeana ja vieraan pääoman osuuden kasvattaminen, mikä edellyttää uuden lisärahoitus sopimuksen solmimista ja kiinteistöinvestointien aktiivista toteuttamista. Poikkeuksellisen korkoympäristön ja korkojen vaikeasti ennustettavan liikehinnan vuoksi Rahaston tulee kiinnittää erityistä harkintaa korkoriskiltä suojautumisen osalta. Rahaston kiinteistösalkun tuottotaso on hyvä ja sen odotetaan lähitulevaisuudessa jatkavan tonttisijoituksille tyypillistä tasaista kehitystään.

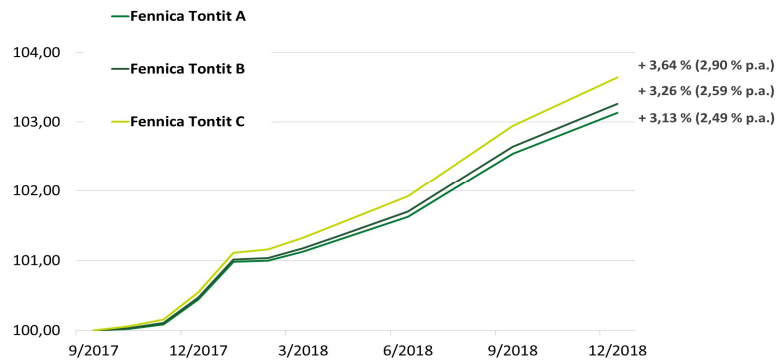
Rahasto on avoinna uusille merkinnöille kvartaaleittain ja sen seuraava merkintäajankohta on maaliskuun lopussa.

Rahaston tunnusluvut 31.12.2018:

Rahaston NAV	51,0 meur
Rahasto GAV	68,0 meur
Rahoitusaste (LTV-%)	24,9 %
Rahaston tonttien ja asuntojen markkina-arvo (KHK)	59,9 meur
Jaksotettujen kulujen osuus NAV:sta	1,0 %
Tonttien lukumäärä	16 kpl
Asuntojen lukumäärä	10 kpl
Reaaliomaisuuden vuokratuottotaso	4,6 % p.a.

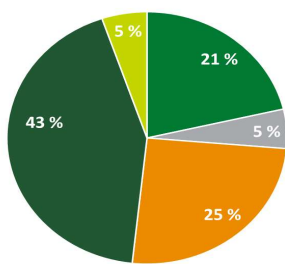
RAHASTO-OSUUKSIEN ARVONKEHITYS

Tuotto	A	B	C
3 kk	0,57 %	0,60 %	0,68 %
6 kk	1,48 %	1,53 %	1,69 %
12 kk	2,67 %	2,77 %	3,08 %
2018	2,67 %	2,77 %	3,08 %
Tuotto alusta	3,13 %	3,26 %	3,64 %
Tuotto alusta (p.a.)	2,49 %	2,59 %	2,90 %
Volatiliteetti (p.a.)	0,58 %	0,59 %	0,63 %

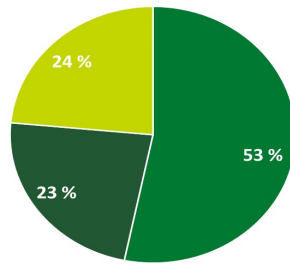


Erot rahaston osuussarjojen tuotoissa muodostuvat sarjojen eri suuruisista hallinnointipalkkioista.

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



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

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-raja)

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 sijoitusosuutukset 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. Rahastoeste, avaintietoeste, 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.