



KVARTALSRAPPORT 29.11.2024

S-BANKEN BOSTAD

Specialfond som investerar i hyresbostäder i tillväxtorter

FAKTABLAD

Fondförvaltare Juho Santaharju



Fondandelens värde (EUR)

| | |
|---|-------|
| A | 13,73 |
| C | 15,10 |

Fondandelens värdeutveckling

| | | |
|-------------|---|---------|
| 3 mån | A | -1,87 % |
| | C | -1,64 % |
| 12 mån | A | -5,38 % |
| | C | -4,51 % |
| Sedan start | A | 37,28 % |
| | C | 51,05 % |

Avkastningshistorik*

| | | |
|-------------|---|---------|
| 3 mån | A | -1,87 % |
| | C | -1,64 % |
| 12 mån | A | -5,38 % |
| | C | -4,51 % |
| Sedan start | A | 43,24 % |
| | C | 57,59 % |

*Värdeutvecklingen är korrigerad med den utbetalda avkastningen. Till och med 7.10.2021 var S-Banken Bostad A-andelsseriens tecken S.

FONDFÖRVALTARENS KOMMENTAR

Under översiktsperioden fortsatte räntorna att sjunka, och i skrivande stund är 12 månaders euribor cirka 2,4 procent (året innan 4,0 procent). Marknaden förväntar sig att 12 månaders euribor sjunker till något under två procent 2025. Nedgången i räntenivån börjar så småningom återspeglas i form av ett ökande antal bostadsaffärer och kortare försäljningstider.

Enligt statistik från Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen köptes 5 152 gamla bostäder i oktober 2024, vilket motsvarar en tillväxt på cirka 23 procent jämfört med året innan. I synnerhet ökade efterfrågan på ettor. Till exempel i Helsingfors ökade antalet sålda ettor med cirka 30 procent jämfört med året innan. Åren 2020 och 2021 var den genomsnittliga försäljningstiden för gamla höghuslägenheter i huvudstadsregionen 58 dagar, medan den under de senaste åren varit något mer än 100 dagar. Med andra ord har den genomsnittliga försäljningstiden varit cirka en månad längre. Enligt statistiken för oktober sjönk den genomsnittliga försäljningstiden till 94 dagar (i september 105 dagar), vilket tyder på att förtroendet och efterfrågan återhämtar sig. Detta bidrar till att stabilisera prisnivån.

Fondens genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgrad under översiktsperioden var 95,6 procent. När det gäller stora städer var uthyrningsgraden högst i Tammerfors (99,8 %), där läget på hyresmarknaden är utmärkt, och lägst i Vanda (91,0 %), där uthyrningsgraden sjönk till följd av ett stort antal nya bostäder under de senaste åren. Under de senaste åren har fondens uthyrningsgrad varit stabil, 95–97 procent, och vi förväntar oss att den positiva utvecklingen fortsätter även nästa år. Den låga volymen av nybyggen minskar utbudet av hyresbostäder avsevärt, vilket har en positiv effekt på uthyrningsgraden.

Under översiktsperioden var avkastningen -1,87 procent för fondens A-andel och -1,67 procent för fondens C-andel. Avkastningen påverkades av nedgången i värderingsnivån, i synnerhet för fondens ettor och objekt i huvudstadsregionen. Även i Tammerfors sjönk värderingsnivån något. Däremot steg värderingsnivån för familjebostäder något på vissa orter. I euro fanns 59 procent av fondens placeringar i huvudstadsregionen, och andelen ettor i portföljen var 53 procent. Återhämtningen i priserna på ettor har varit långsammare i huvudstadsregionen än på andra marknader, och det tar något längre tid att nå botten. I och med nedgången i räntenivån sjönk dock värderingen av räntesäkringarna något, vilket hade en negativ inverkan på fondens avkastning.

Till följd av nedgången i bostadspriserna anser vi att fondens förväntade avkastning är positiv nästa år, eftersom bostadspriserna fortsätter att återhämta sig och nedgången i räntenivån också väntas sätta fart på prisutvecklingen i huvudstadsregionen. Vi är övertygade om att megatrenden urbanisering fortsätter. Därför finns cirka 87 procent av fondens innehav på de tre största tillväxtorterna.



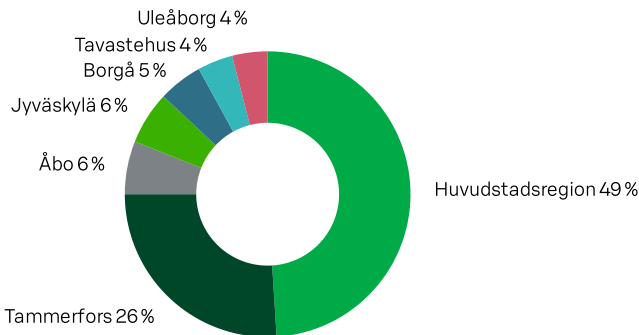
GRUNDUPPGIFTER

| | |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| Startdatum | 31.3.2014 |
| Fondkapital | 475,7 Mn€ |
| Kapital investerat av fondandelsägare | 299,6 Mn€ |
| Kapital investerat med lånefinansiering | 176,0 Mn€ |
| Minsta insättning | A-serie 200 EUR C-serie 1 000 000 EUR |
| Antal andelsägare | 13 601 st. |
| ISIN-kode | FI4000087762 (A) FI4000087754 (C) |

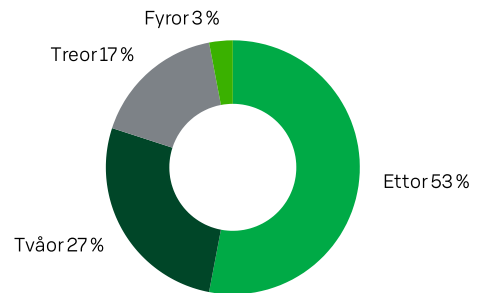
BOSTÄDERNAS STORLEKSFÖRDELNING (ANTAL OCH %)

| Typ av bostad | Antal (st) | % |
|-----------------------------------|-----------------------|-------|
| Ettor | 1 138 | 53 % |
| Tvåor | 580 | 27 % |
| Treor | 362 | 17 % |
| Fyror | 72 | 3 % |
| Totalt | 2 152 | 100 % |
| Total yta | 91 306 m ² | |
| Genomsnittlig bostadslägenhetsyta | 42,4 m ² | |

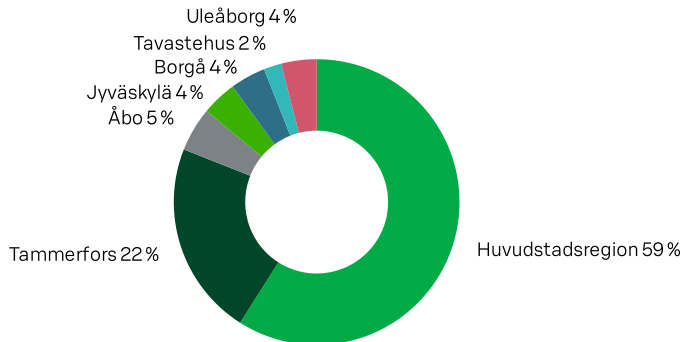
BOSTÄDERNAS GEOGRAFISK FÖRDELNING (ST, %)



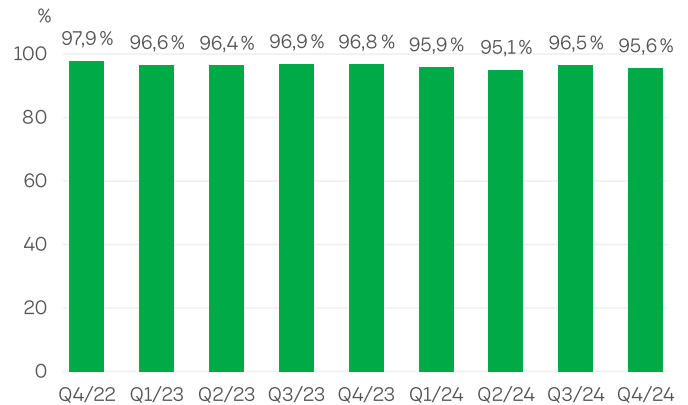
BOSTÄDERNAS STORLEKSFÖRDELNING (%)



BOSTÄDERNAS GEOGRAFISK FÖRDELNING (EURO, %)



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD, %



Ekonomisk uthyringsgrad = (hyresintäkt/den potentiella hyresintäkt för lägenheter tillgängliga för uthyrning) *100.

Staplarna beskriver den genomsnittliga finansiella uthyringsgraden för fonden under varje värderingsperiod.

