



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 30.9.2024

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI TOIMITILA

Kotimaisiin toimitiloihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja

Kiinteistötiimi

Rahasto-
osuuden arvo (€)

A	84,92930
B	87,92090
C	94,33810

RAHASTONHOITAJAN NELJÄNNESVUOSIKOMMENTTI 30.9.2024

Vuosi 2024 on kolmen ensimmäisen kvartaalin osalta jatkunut transaktiomäärissä huomattavasti menneen 10 vuoden keskiarvoja alemmilla tasoilla. Katsauskauden transaktiomäärä Suomessa olikin vielä erittäin maltillinen. Markkinassa alkaa kuitenkin hahmottua yhteinen näkemys sille, että pohjakosketus ja käänne on jo lähellä. Osa toimijoista ennustaa jopa hienoista transaktiomäärien kasvua vuoden 2024 loppuun edetessä. Ulkomaisten sijoittajien osuus transaktioista on pysynyt vahvana. Vaihdetuimmat sektorit vuonna 2024 ovat olleet asunto- (33 %) ja tuotanto/logistiikkakiinteistöt (32 %). Kolmannen sijan eri segmenttien transaktiomäärissä jakavat yhteiskunta- ja liikekiinteistöt yhteensä 14 prosentin osuudellaan.

Korkomarkkinan kehityssuunta ja alenevat korkotasot vaikuttavat kiinteistösijoitusmarkkinassa positiivisina tekijöinä niin tuottovaateiden kuin korkokustannusten laskun kautta. Kiinteistöarvostuksissa on nähtävissä negatiivisen kehityksen tasaantumista, minkä myötä S-Pankki Toimitilan osalta vuoden kolmannen kvartaalin arvonmuutosten vaikutus jäikin vähäiseksi. Pidemmällä aikavälillä nähtävissä oleva korkotasojen lasku perustelee odotuksia tuottovaateiden laskusta, ja sitä kautta myös kiinteistöjen arvostustason noususta sekä S-Pankki Toimitilan tuottoon vaikuttavista positiivisista arvonmuutoksista.

Rahaston vuoden kolmannen kvartaalin tuotto oli osuussarjoittain 0,58 ja 0,86 prosentin välillä. Rahasto toteutti katsauskaudella yhden pienemmän kohteen myynnin off-market-kauppana. Kohde myytiin yli aiemman arviokirjan, joten kohteen hankintahinnan ja sen myynnistä realisoituikin rahastolle luovutusvoittoa. S-Pankki Toimitilan kiinteistösalkun arvonmuutos vuoden toisella kvartaalilla oli -0,03 prosenttia, eli -0,1 miljoonaa euroa. Kiinteistösalkun arvonmuutosten vaikutus rahaston Q3/2024 -tuottoon oli -0,05 prosenttiyksikköä.

Kiinteistöjen toinen merkittävä tuotonmuodostuskomponentti on vuokratassavirta. Rahastolla on 197 vuokralaista, joista 20 suurimman osuus vuokratuotoista on 53,4 prosenttia. Rahaston vuokralaisten merkittävimmät toimialasegmentit ovat vähittäiskauppa (29,8 %) ja teollisuus (11,1 %). Salkun vuokrasopimusmaturiteetti oli katsauskauden lopussa 4,8 vuotta ja käyttöaste 93,3 prosenttia. Rahasto on solminut katsauskauden aikana merkittäviä uusia vuokrasopimuksia muun muassa Lahdessa ja Espoossa sijaitseviin toimistokohteisiin. Kiinteistösalkun vajaikäyttö koostuu lähtökohtaisesti pienemmistä tilakokonaisuuksista useassa eri kohteessa. Rahaston Helsingin Lassilassa sijaitseva toimistokohde ei kehityluonteensa vuoksi ole aktiivisessa vuokrauksessa, joten se on jätetty huomioimatta katsauskauden maturiteetin ja käyttöasteen laskennassa.

Rahastolla oli raportointihetkellä rahoituslaitoslainaa yhteensä 142,7 miljoonaa euroa, mikä vastaa 39,6 prosentin lainoitusastetta. Rahaston omaisuutta on asetettu lainojen vakuudeksi ja korkoriskiä on suojattu korkokattosopimuksilla. Rahaston suojausaste on katsauksen julkaisuhetkellä 55,2 prosenttia.

Kiinteistösijoittaminen on pitkän aikavälin sijoitustoimintaa, jossa sijoitussalkun vahva nettokassavirta tuottaa tasaista vuosittaista tuottoa arvonmuutoksista huolimatta. S-Pankki Toimitilan laadukkaan ja hyvin hajautetun kiinteistösalkun tavoitteena on tarjota osuudenomistajille vakaata, inflaatiosuojattua kassavirtatuottoa talouden erilaisissa suhdanteissa. Rahaston pitkän aikavälin vuotuinen tuottotavoite kulujen jälkeen on 6 prosenttia ja suositeltu sijoitusaika vähintään 5 vuotta.



TUOTTOHISTORIA

Jakso	A	B	C
3 kuukautta	0,58 %	0,66 %	0,86 %
12 kuukautta	-4,84 %	-4,55 %	-3,83 %
Tuotto aloituspäivästä	45,30 %	50,00 %	65,42 %
Vuotuinen tuotto aloituspäivästä	3,56 %	3,90 %	4,79 %
Vuotuinen volatilitiheetti	3,07 %	3,07 %	3,05 %

RAHASTON MAKSAMAT TUOTTO-OSUUDET

Vuodelta 2023	3,70 %	75 % realisoituneesta tuloksesta / 8,3 m€
Vuodelta 2022	5,30 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 14,6 m€
Vuodelta 2021	3,70 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 9,6 m€
Vuodelta 2020	5,70 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 13,8 m€
Vuodelta 2019	5,50 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 14,8 m€
Vuodelta 2018	5,50 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 12,1 m€
Vuodelta 2017	8,90 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 16,7 m€
Vuodelta 2016	5,90 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 10,9 m€
Vuodelta 2015	6,20 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 9,3 m€
Vuodelta 2014	4,80 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 5,5 m€

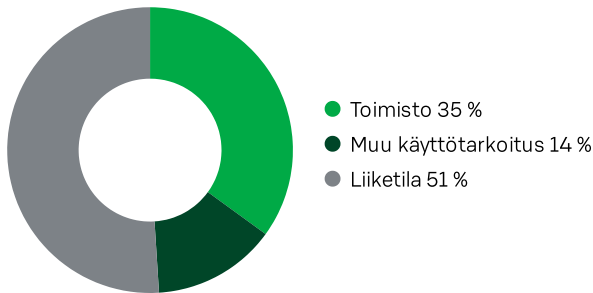
KALENTERIVUOSITTAIN

Vuosi	A	B	C
2024 YTD	-2,50 %	-2,28 %	-1,72 %
2023	-5,21 %	-4,94 %	-4,25 %
2022	3,29 %	3,58 %	4,31 %
2021	12,30 %	12,62 %	13,25 %
2020	0,96 %	1,24 %	1,95 %

TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä	31.12.2013
Rahaston pääoma (GAV)	360,3 ME
Osuudenomistajien oman pääoman osuus (NAV)	215,0 ME
Lainatun pääoman osuus	142,7 ME
Rahoitusaste (LTV)	39,6 %
Kiinteistöjen lukumäärä	31 kpl
Kiinteistöjen markkina-arvo (KHK)	333,0 ME
Kiinteistöjen vuotuinen vuokratuotto	7,1 %
Kiinteistöjen vuokrausaste	93,3 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	4,8 vuotta
Kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala	180,889 m2
Osuudenomistajien lukumäärä	1530 kpl
ISIN-koodi	FI4000076245

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUS



KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

