



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 31.3.2025

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI TOIMITILA

Kotimaisiin toimitiloihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja

Kiinteistötiimi

Rahasto- osuuden arvo (€)

A	83,71050
B	86,79320
C	93,48830

RAHASTONHOITAJAN NELJÄNNESVUOSIKOMMENTTI 31.3.2025

Vuosi 2025 alkoi transaktiomarkkinalla rauhalliseen tahtiin, vaikkakin katsausta kirjoittaessa katsauskauden lopullisia lukuja ei ollut vielä saatavilla. Markkinatoimijat kuitenkin ennustavat kuluvalle vuodelle kiinteistösijoitusmarkkinan asteittaista elpymistä ja kaupankäyntivolyymin kasvua. Voidaan kuitenkin todeta, että kiinteistömarkkinan palautuminen tulee lyhyemmän spurtin sijaan tapahtumaan rauhalliseen tahtiin useamman vuoden ajanjaksolla.

Vuoden ensimmäisessä kvartaalissa kiinteistösalkun arvostustasoissa ei nähty markkinasta aiheutuvia muutoksia. Markkinavaikutteisten arvonmuutosten tasaantumisen taustalla vaikuttaa korkojen lasku, minkä myötä tuottovaateet ovat pysyneet tasaisina. Kiinteistösalkun arvonmuutoksissa toteutui kuitenkin negatiivista kehitystä johtuen ylläpitokulutason vuositarkistuksista. Rahaston kvartaalituotto muodostui edelleen positiiviseksi kiinteistösalkun kassavirtatuoton ansiosta.

Vuoden ensimmäisen kvartaalin tuotto oli osuussarjoittain 0,26 ja 0,52 prosentin välillä. Rahaston kiinteistösalkun arvonmuutos oli -0,4 prosenttia, eli -1,3 miljoonaa euroa. Kiinteistösalkun arvonmuutosten vaikutus rahaston vuoden 2025 ensimmäisen kvartaalin tuottoon oli -0,6 prosenttiyksikköä.

Rahasto jakoi osuudenomistajilleen maaliskuussa vuotuisena tuotto-osuutena yhteensä 6,1 miljoonaa euroa, joka vastasi noin 3,0 prosenttia rahaston tuotonjakohetken sijoitetulle pääomalle. Jaettu tuotto-osuus oli 75 prosenttia tilikauden 2024 realisoituneesta tuloksesta. Rahasto on koko toimintansa aikana jakanut osuudenomistajilleen yhteensä noin 121,7 miljoonaa euroa vuotuisina tuotto-osuuksina.

Rahaston kiinteistösalkun vuokratassavirta muodostuu vahvasta vuokralaiskannasta ja käyttöasteesta. Rahastolla on 186 vuokralaista, joista 20 suurimman osuus vuokratuotoista on 55,9 prosenttia. Rahaston vuokralaisten merkittävimmät toimialasegmentit ovat vähittäiskauppa (28,9 %) ja teollisuus (11,5 %). Salkun vuokrasopimusmaturiteetti oli katsauskauden lopussa 4,8 vuotta ja käyttöaste 91,4 prosenttia. Helsingin Lassilassa sijaitseva toimistokohde etenee aktiivisesti kaavakehityshankkeena, eikä näin ollen ole aktiivisessa vuokrauksessa. Tästä syystä se on jätetty huomioimatta katsauskauden maturiteetin ja käyttöasteen laskennassa. Rahastolla oli raportointihetkellä rahoituslaitoslainaa yhteensä 142,7 miljoonaa euroa, mikä vastaa 41,5 prosentin lainoitusastetta. Rahaston omaisuutta on asetettu lainojen vakuudeksi ja korkoriskiä on suojattu korkokattosopimuksilla. Rahaston suojausaste on katsauksen julkaisuhetkellä 55,2 prosenttia.

Kiinteistösijoittaminen on aina pitkän aikavälin sijoitustoimintaa, jossa tuotto muodostuu lähtökohtaisesti kahdesta komponentista: kassavirrasta ja arvonmuutoksista. Toimitilarahaston laadukkaan ja hyvin hajautetun kiinteistösalkun tavoitteena on tarjota osuudenomistajille vakaata, inflaatio-suojattua kassavirtatuottoa talouden erilaisissa markkinatilanteissa. Rahaston pitkän aikavälin vuotuinen tuottotavoite kulujen jälkeen on 6 prosenttia ja suositeltu sijoitusaika vähintään 5 vuotta.



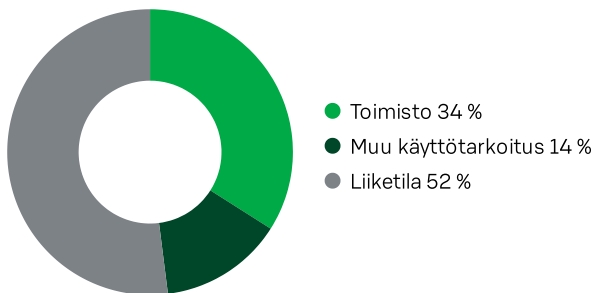
TUOTTOHISTORIA

Jakso	A	B	C
3 kuukautta	0,26 %	0,33 %	0,52 %
12 kuukautta	1,82 %	2,13 %	2,92 %
Tuotto aloituspäivästä	47,63 %	52,64 %	68,97 %
Vuotuinen tuotto aloituspäivästä	3,55 %	3,89 %	4,77 %
Vuotuinen volatiliiteetti	3,01 %	3,01 %	2,99 %

RAHASTON MAKSAMAT TUOTTO-OSUUDET

Vuodelta 2024	3,00 %	75 % realisoituneesta tuloksesta / 6,1 m€
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€

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUS



KALENTERIVUOSITTAIN

Vuosi	A	B	C
2025 YTD	0,26 %	0,33 %	0,52 %
2024	-1,19 %	-0,89 %	-0,13 %
2023	-5,21 %	-4,94 %	-4,25 %
2022	3,29 %	3,58 %	4,31 %
2021	12,30 %	12,62 %	13,25 %

TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä	31.12.2013
Rahaston pääoma (GAV)	344,1 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus (NAV)	198,8 M€
Lainatun pääoman osuus	142,7 M€
Rahoitusaste (LTV)	41,5 %
Kiinteistöjen lukumäärä	31 kpl
Kiinteistöjen markkina-arvo (KHK)	333,1 M€
Kiinteistöjen vuotuinen vuokratuotto	7,4 %
Kiinteistöjen vuokrausaste	91,4 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	4,8 vuotta
Kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala	181,115 m ²
Osuudenomistajien lukumäärä	1415 kpl
ISIN-koodi	FI4000076245

KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

