



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 31.3.2021

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI TOIMITILA

Kotimaisiin toimitiloihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

Perustiedot

Salkunhoitaja

Kiinteistöiimi

Rahasto-osuuden arvo (€)

A	94,01
B	96,32
C	100,87

Rahastonhoitajan neljännesvuosikommentti 31.3.2021

Vuoden 2021 ensimmäisellä kvartaalilla kiinteistösijoitusmarkkinat olivat koronaviruksesta huolimatta aktiivisia, ja rahaston kiinteistösijoitusten arvostuksissa nähtiin osittain palautumista koronavirusta edeltävään aikaan kohteiden tuottovaatimuksissa.

Vuokrausmarkkinat olivat myös aktiivisia, ja rahasto on alkuvuonna solminut merkittäviä uusia vuokrasopimuksia sekä liike- ja toimistotiloista. Merkittävimmät näistä olivat liiketilavuokraukset Kuopion kauppakeskus Vihtorissa sekä sopimus Turussa Biolinja 27:ssä kiinteistön yhteyteen kehitettävästä noutoravintolapisteestä.

Rahasto jakoi osuudenomistajilleen maaliskuussa vuotuisen tuotto-osuuden, yhteensä 13,8 miljoonaa euroa, joka vastasi noin 5,7 prosenttia rahaston tuotonjakohetken sijoitetulle pääomalle. Jaettu tuotto-osuus oli 100 prosenttia tilikauden 2020 realisoituneesta tuloksesta.

Rahaston Q1-tuotto oli osuussarjoittain välillä 4,13–4,35 prosenttia. Rahaston vuokratkassavirta pysyi vakaana ja samalla rahaston vertailukelpoisen kiinteistösalkun arvo nousi 2,0 prosenttia.

Rahastolla on 238 vuokralaista ja 20 suurinta vuokralaista muodostaa 51,2 prosenttia vuokratuotoista. Rahaston vuokralaisten isoimmat toimialasegmentit ovat vähittäiskauppa (26 prosenttia) sekä teollisuus (10 prosenttia). Korona on vaikuttanut molempiin segmentteihin vain vähän, kun samaan aikaan useampi vuokralainen on myös hyötynyt vallitsevasta tilanteesta. Koronavirus ei myöskään vaikuttanut katsausaikana merkittävästi rahaston vuokrasaatiin.

Rahaston laadukkaan ja hyvin hajautetun kiinteistösalkun tavoitteena on tarjota osuudenomistajille vakaata, inflaatiosuojattua kassavirtatuottoa talouden erilaisissa suhdanteissa. Rahasto on avoinna uusille merkinnöille kvartaaleittain ja sen seuraava merkintäajankohta on kesäkuun lopussa.

Rahaston vastuullisraportti vuodelta 2020 on luettavissa rahaston hallinnointiyhtiön verkkosivuilta.

Osuuden arvon kehitys

Jakso	A	B	C
3 kuukautta	4,13 %	4,20 %	4,35 %
12 kuukautta	5,55 %	5,84 %	6,57 %
Tuotto aloituspäivästä	33,76 %	36,30 %	45,84 %
Vuotuinen tuotto aloituspäivästä	4,14 %	4,46 %	5,34 %
Vuotuinen volatilitteetti	1,60 %	1,60 %	1,61 %

Kalenterivuositain

Vuosi	A	B	C
2021 YTD	4,13 %	4,20 %	4,35 %
2020	0,88 %	1,15 %	1,83 %
2019	5,69 %	5,97 %	6,60 %
2018	6,09 %	6,38 %	7,09 %
2017	5,94 %	6,35 %	7,07 %
2016	3,35 %	3,69 %	4,30 %

Rahaston maksamat tuotto-osuudet

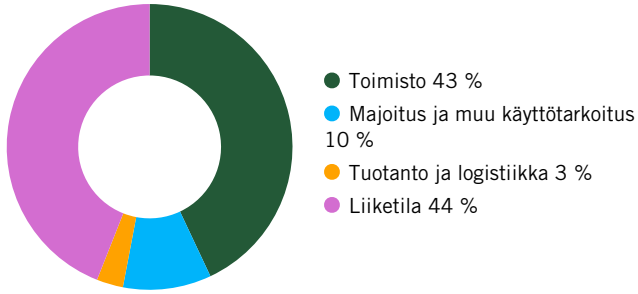
Vuodelta 2020	5,70 %	100 % / 13,8 M€
Vuodelta 2019	5,50 %	100 % / 14,8 M€
Vuodelta 2018	5,50 %	100 % / 12,1 M€
Vuodelta 2017	8,90 %	100 % / 16,7 M€
Vuodelta 2016	5,90 %	100 % / 10,9 M€
Vuodelta 2015	6,20 %	100 % / 9,3 M€
Vuodelta 2014	4,80 %	100 % / 5,5 M€

Tietoa rahastosta

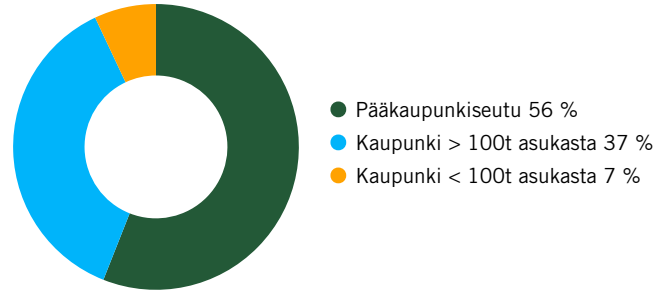
Rahaston aloituspäivä	31.12.2013
Rahaston pääoma (GAV)	397,0 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus (NAV)	238,0 M€
Lainatun pääoman osuus	154,7 M€
Rahoitusaste (LTV)	39,0 %
Kiinteistöjen lukumäärä	36 kpl
Kiinteistöjen markkina-arvo (KHK)	376,9 M€
Kiinteistöjen vuotuinen vuokratuotto	6,60 %
Kiinteistöjen vuokrausaste	94,2 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	5,5 vuotta
Kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala	198,618 m ²
Osuudenomistajien lukumäärä	446 kpl
ISIN-koodi	FI4000076245



Kiinteistöjen käyttötarkoitus



Kiinteistöjen aluejakauma



Vastuunrajoitus:

Tämä ei ole kehoitus merkitä, lunastaa tai vaihtaa rahasto-osuuksia. Katsaus on FIM Varainhoito Oy:n laatima vapaamuotoinen informaatio rahastosta. Katsauksen tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistumaan lukujen ja käytetyn datan oikeellisuudesta. Emme kuitenkaan vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta ja tuotto-odotukset eivät ole lupaus tuotosta. Osuuksien arvo ja niistä saatava tulo voi nousta ja laskea, ja sijoittajat eivät välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Rahaston toteutuneet tuotot on ilmoitettu tuottokorjattuina eli laskennassa on huomioitu rahaston jakamat tuotto-osuudet palautettuna rahaston arvoon. Ennen merkinnän tekemistä sijoittajan tulee tutustua rahaston avaintietoesitteeseen, sääntöihin ja rahasto-esitteeseen, jotka ovat saatavilla maksutta rahastoyhtiöstä tai verkkopalvelusta www.fim.com.