



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 31.12.2024

# ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI TOIMITILA

Kotimaisiin toimitiloihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

## PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja

Kiinteistötiimi

Rahasto-  
osuuden arvo (€)

A	86,07100
B	89,17210
C	95,86650

## RAHASTONHOITAJAN NELJÄNNESVUOSIKOMMENTTI 31.12.2024

Vuoden 2024 viimeinen kvartaali ei vielä tuonut toivottua pirstymistä kiinteistötransaktiomarkkinaa, vaan transaktiomäärät jäivät koko vuoden osalta alhaiselle tasolle. Katsausta kirjoitettaessa katsauskauden lopullisia lukuja ei ollut vielä saatavilla, mutta transaktiomäärät koko vuoden 2024 osalta vaikuttavat jääneen jonkin verran alle vuoden 2023 toteutuneiden määrien. Vaihdetuimmat sektorit vuonna 2024 olivat asunnot sekä tuotanto- ja logistiikkakiinteistöt.

Loppuvuodesta 2024 kiinteistömarkkinassa hahmottui yhteistä näkemystä sille, että niin transaktiomäärissä kuin negatiivisissa arvonmuutoksissakin oltaisiin näkemässä tasaantumisen ja käänne kohti parempaa. Katsauksen kirjoitushetkellä on laajalti uutisoitu kiinteistörahastojen lunastusten rajoittamisista ja rahastojen sulkemisista. Alkaneen vuoden osalta Suomen kiinteistömarkkinan elpymisen käynnistymiselle voidaan nähdä kuitenkin vastaavia edellytyksiä kuin joulukuussa 2024.

Vuoden koko jälkimmäisellä puoliskolla rahaston kiinteistösalkun minkään segmentin arvostustasoissa ei nähty markkinasta aiheutuvia muutoksia. Markkinavaikutteisten arvonmuutosten tasaantumisen taustalla vaikuttaa korkojen aleneva trendi, minkä myötä tuottovaateet pysyivät tasaisina. Rahaston positiivisen kvartaalituoton taustalla on vahvan normaalin kassavirtatuoton lisäksi myös positiivista arvonmuutosta, joka muodostui kohdetasolla kehitys- ja vuokraustyön onnistumisten myötä.

Rahaston neljännen kvartaalin tuotto oli osuussarjoittain 1,34 ja 1,62 prosentin välillä, minkä myötä vuosituotto muodostui osuussarjoittain -1,19 ja -0,13 prosentin välille. Toimitilarahaston kiinteistösalkun arvonmuutos vuoden viimeisellä kvartaalilla oli +0,4 prosenttia, eli 1,3 miljoonaa euroa. Kiinteistösalkun arvonmuutosten vaikutus rahaston Q4/2024 tuottoon oli 0,44 prosenttiyksikköä, ja koko vuoden tuottoon -4,44 prosenttiyksikköä.

Rahaston kiinteistösalkun vuokratassavirta muodostuu vahvasta vuokralaiskannasta ja käyttöasteesta. Rahastolla on 195 vuokralaista, joista 20 suurimman osuus vuokratuotoista on 54,5 prosenttia. Rahaston vuokralaisten merkittävimmät toimialasegmentit ovat vähittäiskauppa (29,4 %) ja teollisuus (11,3 %). Salkun vuokrasopimusmaturiteetti oli katsauskauden lopussa 4,8 vuotta ja käyttöaste 92,3 prosenttia. Vuokrausrintamalla katsauskauden merkittävin onnistuminen oli uuden pitkän toimistovuokrasopimuksen solmiminen Turussa sijaitsevaan toimisto-kiinteistöön. 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 40,9 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, inflaatiosuojattua 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	1,34 %	1,42 %	1,62 %
12 kuukautta	-1,19 %	-0,89 %	-0,13 %
Tuotto aloituspäivästä	47,25 %	52,13 %	68,10 %
Vuotuinen tuotto aloituspäivästä	3,61 %	3,94 %	4,83 %
Vuotuinen volatilitieteri	3,04 %	3,04 %	3,02 %

## 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€

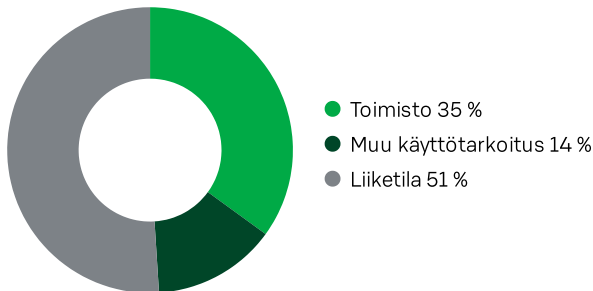
## KALENTERIVUOSITTAIN

Vuosi	A	B	C
2024 YTD	-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 %
2020	0,96 %	1,24 %	1,95 %

## TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä	31.12.2013
Rahaston pääoma (GAV)	348,9 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus (NAV)	204,0 M€
Lainatun pääoman osuus	142,7 M€
Rahoitusaste (LTV)	40,9 %
Kiinteistöjen lukumäärä	31 kpl
Kiinteistöjen markkina-arvo (KHK)	334,3 M€
Kiinteistöjen vuotuinen vuokratuotto	7,3 %
Kiinteistöjen vuokrausaste	92,3 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	4,8 vuotta
Kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala	181,115 m <sup>2</sup>
Osuudenomistajien lukumäärä	1405 kpl
ISIN-koodi	FI4000076245

## KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUS



## KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

