



KVARTALSRAPPORT 30.9.2024

S-BANKEN FASTIGHET SPECIALPLACERINGSFOND

Specialplaceringsfond som investerar i affärslokaler i Finland

FAKTABLAD

Fondförvaltare

S-Banken Fastighetsteam

Fondandelens värde (€)

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

FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 30.9.2024

Under de tre första kvartalen 2024 har transaktionsvolymerna varit klart mindre än 10-årsgenomsnittet. Transaktionsvolymen i Finland var fortfarande mycket måttlig under rapportperioden. Vi börjar dock få en gemensam syn på marknaden om att botten är nådd och att en vändning är nära förestående. En del aktörer förutspår till och med en liten ökning av transaktionsvolymerna mot slutet av 2024. De utländska investerarnas andel av transaktionerna har varit fortsatt stark. De mest omsatta sektorerna 2024 var bostadsfastigheter (33 %) och produktions-/logistikfastigheter (32 %). Bland transaktionsvolymerna i de olika segmenten kommer samhällsfastigheter och affärsfastigheter med en sammanlagd andel på 14 procent på delad tredje plats.

Utvecklingen på räntemarknaden och de sjunkande räntorna är positiva faktorer för fastighetsinvesteringssmarknaden, både genom avkastningskrav och genom sjunkande räntekostnader. Den negativa utvecklingen av fastighetsvärderingarna har planat ut. Det innebär att effekten av värdeförändringarna under årets tredje kvartal var liten för S-Banken Fastighet. På längre sikt motiverar den förutsebara räntenedgången förväntningarna på en nedgång i avkastningskraven och därmed också en ökning av fastighetsvärderingarna och positiva förändringar i värdet på S-Banken Fastighets avkastning.

Under årets tredje kvartal avkastade fonden mellan 0,58 procent och 0,86 procent beroende på andelsserie. Under rapportperioden slutförde fonden försäljningen av en mindre fastighet som en off market-transaktion. Fastigheten såldes till ett pris som översteg det tidigare värderingsbrevet. Det innebär att fonden fick en överlåtelsevinst på försäljningen av fastigheten. Under årets andra kvartal var värdeförändringen för S-Banken Fastighets fastighetsportfölj -0,03 procent, det vill säga -0,1 miljoner euro. Värdeförändringens effekt på fondens avkastning under Q3/2024 var -0,05 procentenheter.

Hyreskassaflöde är den andra viktiga komponenten i hur avkastningen på fastigheter består. Fonden har 197 hyresgäster, varav de 20 största hyresgästerna står för 53,4 procent av hyresintäkterna. Bland fondens hyresgäster är detaljhandel (29,8 %) och industri (11,1 %) de största branschsegmenten. Vid utgången av rapportperioden var löptiden för de hyresavtal som ingår i portföljen 4,8 år och beläggningsgraden 93,3 procent. Under rapportperioden ingick fonden viktiga nya hyresavtal för kontorsfastigheter, bland annat i Lahtis och Esbo. De underutnyttjade objekt som ingår i portföljen utgörs främst av mindre lokaler i flera olika fastigheter. Fondens kontorsobjekt i Lassas i Helsingfors uthyrs inte aktivt på grund av dess utvecklingskaraktär, och därför har det inte inkluderats i beräkningen av maturiteten och nyttjandegraden under översiktsperioden.

Vid rapporttidpunkten uppgick fondens lån från finansinstitut till sammanlagt 142,7 miljoner euro, vilket motsvarar en belåningsgrad på 39,6 procent. Fondens tillgångar har ställts som säkerhet för lånen och ränterisken har säkrats med avtal om räntetak. När rapporten offentliggjordes var fondens säkringsgrad 55,2 procent.

Fastighetsinvesteringsverksamheten innebär långsiktiga investeringar, där investeringsportföljens starka nettokassaflöde ger en jämn årlig avkastning trots värdeförändringar. Målet med S-Banken Fastighets högklassiga och väldiversifierade fastighetsportfölj är att erbjuda andelsägarna en stabil, inflationssskyddad kassaflödesavkastning i olika konjunkturer. Fondens långsiktiga avkastningsmål efter kostnader är 6 procent per år och den rekommenderade investeringstiden 5 år.



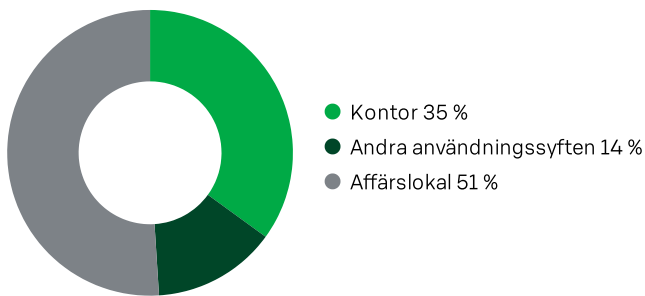
FONDENS UTDELNING

För 2023	3,70 %	75 % av det realiserade resultatet / 8,3 mn€
För 2022	5,30 %	100 % av det realiserade resultatet / 14,6 mn€
För 2021	3,70 %	100 % av det realiserade resultatet / 9,6 mn€
För 2020	5,70 %	100 % av det realiserade resultatet / 13,8 mn€
För 2019	5,50 %	100 % av det realiserade resultatet / 14,8 mn€
För 2018	5,50 %	100 % av det realiserade resultatet / 12,1 mn€
För 2017	8,90 %	100 % av det realiserade resultatet / 16,7 mn€
För 2016	5,90 %	100 % av det realiserade resultatet / 10,9 mn€
För 2015	6,20 %	100 % av det realiserade resultatet / 9,3 mn€
För 2014	4,80 %	100 % av det realiserade resultatet / 5,5 mn€

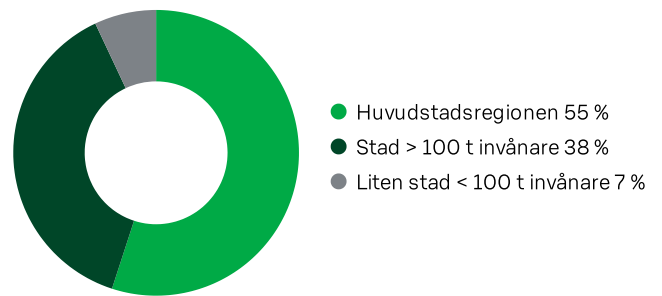
GRUNDUPPGIFTER

Fondens startdatum	31.12.2013
Fondens kapital (GAV)	360,3 mn€
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	215,0 mn€
Lånat kapital	142,7 mn€
Finansieringsgrad (LTV)	39,6 %
Antal fastigheter	31 st.
Fastigheternas marknadsvärde (KHK)	333,0 mn€
Årliga hyresintäkter för fastigheterna	7,1 %
Fastigheternas uthyrningsgrad	93,3 %
Hyresavtalens genomsnittliga löptid	4,8 år
Fastigheternas uthyrningsareal	180,889 m ²
Antal andelsägare	1530 st.
ISIN-kod	FI4000076245

FASTIGHETERNAS ANVÄNDNINGSDÄMÅL



FASTIGHETERNAS REGIONALA FÖRDELNING



AVKASTNINGSHISTORIK

Period	A	B	C
3 månader	0,58 %	0,66 %	0,86 %
12 månader	-4,84 %	-4,55 %	-3,83 %
Avkastning sedan start	45,30 %	50,00 %	65,42 %
Årlig avkastning sedan start	3,56 %	3,90 %	4,79 %
Årlig volatilitet	3,07 %	3,07 %	3,05 %

PER KALENDARÅR

År	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 %

