



KVARTALSRAPPORT 28.6.2024

S-BANKEN FASTIGHET SPECIALPLACERINGSFOND

Specialplaceringsfond som investerar i affärslokaler i Finland

FAKTABLAD

Fondförvaltare

S-Banken Fastighetsteam

Fondandelens värde (€)

A	84,43790
B	87,34430
C	93,53760

FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 28.6.2024

På fastighetsinvesteringsmarknaden i Finland var årets första hälft fortsatt lugn jämfört med medelvärdena för tidigare år och landade på totalt cirka 1,3 miljarder euro. Under andra kvartalet 2024 var den totala volymen enligt KTI cirka 20 procent lägre jämfört med motsvarande period för ett år sedan, men å andra sidan dock cirka 80 procent större än under det första kvartalet innevarande år. På marknaden börjar man redan skönja förväntningar på en förbättring, och till dessa bidrog ECB:s räntesänkning i juni som tros ge en riktvisning om framtiden. De internationella investerarnas andel av transaktionerna under årets första hälft var cirka 50 procent.

Fondens Q2-avkastning låg mellan -0,4 och -0,1 procent beroende på andelsserie. När det gäller avkastningskraven kan en utjämning nu skönjas, med skillnader per segment. Till exempel KTI förutser en nedgång i avkastningskraven våren 2025, vilket skulle ha en positiv inverkan på fastigheternas värderingsnivåer. Särskilt segmenten produktion, logistik och affärslokaler väcker intresse bland investerare för närvarande. Dessutom skapar de positiva förändringarna i räntemiljön stabilitet på hela fastighetsinvesteringsmarknaden och i fondens avkastningsgenerering. Under årets andra kvartal var värdeförändringen för fastighetsfondens fastighetsportfölj -0,6 procent, det vill säga -2,2 miljoner euro. Värdeförändringens effekt på fondens avkastning under Q2/2024 var -1,1 procentenheter.

Fonden har 202 hyresgäster, varav de 20 största hyresgästerna står för 52,5 procent av hyresintäkterna. Bland fondens hyresgäster är detaljhandel (30,0 %) och industri (11,2 %) de största branschsegmenten. Vid utgången av rapportperioden var löptiden för de hyresavtal som ingår i portföljen 4,5 år och beläggningsgraden 93,1 procent. Under översiktsperioden ingick fonden ett betydande nytt hyresavtal för Hotel Katajanokka, vilket stärkte portföljens långsiktiga kassaflöde. Före sommarsemesterna har det också varit positiv brådska inom uthyrningen särskilt med nya potentiella kontorshyresgäster. Fondens underutnyttjade objekt 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 145,5 miljoner euro, vilket motsvarar en belåningsgrad på 40,3 procent. Fondens tillgångar har ställts som säkerhet för lånen och ränterisken har säkrats med avtal om räntetak. När rapporten offentliggjordes var fondens säkringsgrad 54,1 procent.

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



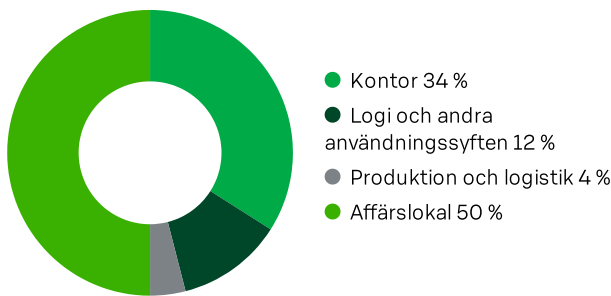
FONDENS UTDELNING

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€

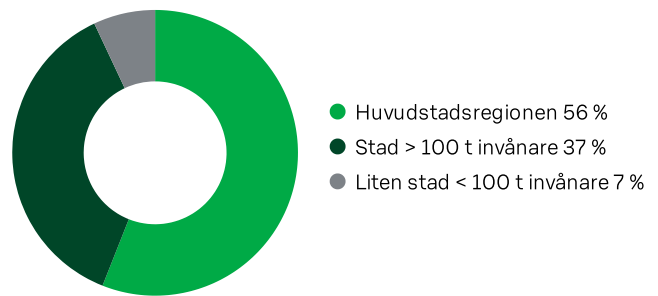
GRUNDUPPGIFTER

Fondens startdatum	31.12.2013
Fondens kapital (GAV)	361,0 mn€
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	213,3 mn€
Lånat kapital	145,5 mn€
Finansieringsgrad (LTV)	40,3 %
Antal fastigheter	32 st.
Fastigheternas marknadsvärde (KHK)	340,5 mn€
Årliga hyresintäkter för fastigheterna	7,3 %
Fastigheternas uthyrningsgrad	93,1 %
Hyresavtalens genomsnittliga löptid	4,5 år
Fastigheternas uthyrningsareal	185,430 m ²
Antal andelsägare	1522 st.
ISIN-kod	FI4000076245

FASTIGHETERNAS ANVÄNDNINGSDÄMÅL



FASTIGHETERNAS REGIONALA FÖRDELNING



AVKASTNINGSHISTORIK

Period	A	B	C
3 månader	-0,37 %	-0,29 %	-0,10 %
12 månader	-4,81 %	-4,53 %	-3,82 %
Avkastning sedan start	44,46 %	49,02 %	64,01 %
Årlig avkastning sedan start	3,59 %	3,93 %	4,82 %
Årlig volatilitet	3,11 %	3,11 %	3,09 %

PER KALENDARÅR

År	A	B	C
2024 YTD	-3,06 %	-2,92 %	-2,55 %
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 %

