



KVARTALSRAPPORT 28.3.2024

S-BANKEN FASTIGHET SPECIALPLACERINGSFOND

Specialplaceringsfond som investerar i affärslokaler i Finland

FAKTABLAD

Fondförvaltare

S-Banken Fastighetsteam

Fondandelens värde (€)

A	84,7478
B	87,5974
C	93,6289

FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 28.3.2024

Första kvartalet 2024 startade försiktigt optimistiskt på fastighetsinvesteringssmarknaden. Antalet transaktioner var dock fortfarande betydligt mindre än genomsnittet på lång sikt. Den totala volymen 2024 förväntas inte stiga till samma nivå som under de första åren på 2020-talet, men förväntas överstiga den totala volymen på 2,6 miljarder euro för 2023. Marknaden förväntar sig fortfarande att handeln ska tillta, vilket eventuellt kan börja i slutet av den senare hälften av 2024.

Fondens Q1-avkastning låg mellan -2,71 procent och -2,46 procent beroende på andelsserie. Det fanns fortfarande uppåttryck på avkastningskravet för fastighetsinvesteringssmarknaden, särskilt kontorssegmentet. Detta avspeglades även i fonden S-Banken Fastighet som negativa värdeförändringar. Räntemarknaden förväntas vara fortsatt stabil fram till denna sommar, då de första räntesänkningarna redan förväntas ske. Positiva förändringar på räntemarknaden innebär också stabilitet på fastighetsinvesteringssmarknaden. Under årets första kvartal var värdeförändringen för fastighetsfondens fastighetsportfölj -2,1 procent, det vill säga -7,4 miljoner euro. Värdeförändringens effekt på fondens avkastning under Q1/2024 var -3,3 procentenheter.

I mars delade fonden ut en årlig avkastningsandel till sina andelsägare, sammanlagt 8,3 miljoner euro, vilket motsvarade cirka 3,7 procent av fondens investerade kapital vid tidpunkten för utdelningen. Den utdelade avkastningsandelen var 75 procent av det realiserade resultatet för räkenskapsperioden 2023.

Fonden har 201 hyresgäster, varav de 20 största hyresgästerna står för 52,8 procent av hyresintäkterna. Bland fondens hyresgäster är detaljhandel (28 %) och industri (11 %) de största branschsegmenten. Vid utgången av rapportperioden var löptiden för de hyresavtal som ingår i portföljen 4,6 år och beläggningsgraden 88,8 procent. I början av året ingick fonden på ett framgångsrikt sätt flera förlängda hyresavtal och fick nya hyresgäster till sina kontorsmiljöer med service. Fondens underutnyttjade objekt utgörs främst av mindre lokaler i flera olika fastigheter. Även fondens utvecklingsprojekt som på grund av deras utvecklingskaraktär inte aktivt hyrs ut har beaktats i beräkningen av underutnyttjandet.

Vid rapporttidpunkten uppgick fondens lån från finansinstitut till sammanlagt 145,5 miljoner euro, vilket motsvarar en belåningsgrad på 40,6 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. När det gäller finansiering genomfördes även en refinansiering av ett andra lånepaket till fonden under rapportperioden.

Fastighetsinvesteringsverksamheten innebär långsiktiga investeringar, där investeringsportföljens starka nettokassaflöde ger en jämn årlig avkastning trots värdeförändringar. När räntemarknaden stabiliseras minskar dessutom de negativa värdeförändringarna, vilket enligt förväntningarna kan observeras som en mer stabil omvärld och en jämnare total avkastning. 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.



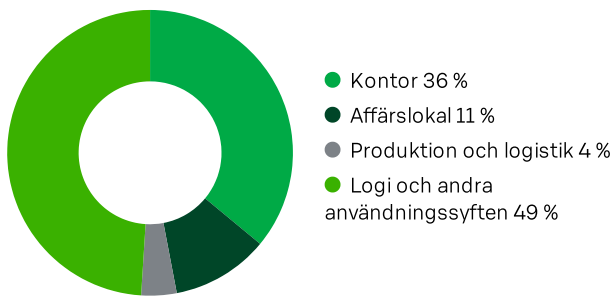
FONDENS UTDELNING

För 2023	3,70 %	100 % 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€

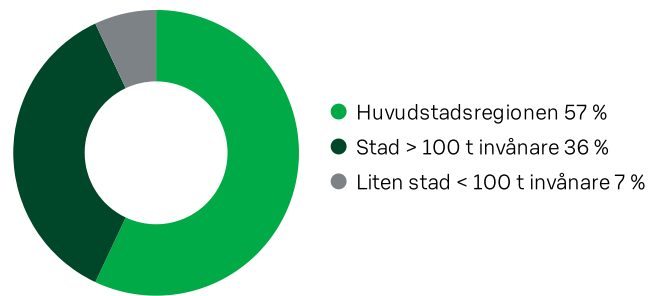
GRUNDUPPGIFTER

Fondens startdatum	31.12.2013
Fondens kapital (GAV)	358,2 mn€
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	211,5 mn€
Lånat kapital	145,5 mn€
Finansieringsgrad (LTV)	40,6 %
Antal fastigheter	32 st.
Fastigheternas marknadsvärde (KHK)	342,7 mn€
Årliga hyresintäkter för fastigheterna	7,3 %
Fastigheternas uthyrningsgrad	88,8 %
Hyresavtalens genomsnittliga löptid	4,6 år
Fastigheternas uthyrningsareal	185,374 m ²
Antal andelsägare	1514 st.
ISIN-kod	FI4000076245

FASTIGHETERNAS ANVÄNDNINGSDÄMÅL



FASTIGHETERNAS REGIONALA FÖRDELNING



AVKASTNINGSHISTORIK

Period	A	B	C
3 månader	-2,71 %	-2,64 %	-2,46 %
12 månader	-6,12 %	-5,84 %	-5,15 %
Avkastning sedan start	44,99 %	49,45 %	64,17 %
Årlig avkastning sedan start	3,72 %	4,06 %	4,95 %
Årlig volatilitet	3,12 %	3,12 %	3,10 %

PER KALENDARÅR

År	A	B	C
2024 YTD	-2,71 %	-2,64 %	-2,46 %
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 %

