



KVARTALSRAPPORT 31.12.2024

# S-BANKEN FASTIGHET SPECIALPLACERINGSFOND

Specialplaceringsfond som investerar i affärslokaler i Finland

## FAKTABLAD

### Fondförvaltare

S-Banken Fastighetsteam

### Fondandelens värde (€)

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

## FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 31.12.2024

Det sista kvartalet 2024 såg vi fortfarande inte den förväntade uppgången på marknaden för fastighetstransaktioner, utan transaktionsvolymerna var fortsatt låga för hela året. I skrivande stund var de slutliga siffrorna för rapportperioden ännu inte tillgängliga, men transaktionsvolymerna för 2024 verkar understiga något volymerna för 2023. De mest omsatta sektorerna 2024 var bostäder samt produktions- och logistikfastigheter.

I slutet av 2024 var den gemensamma synen på fastighetsmarknaden att både transaktionsvolymerna och de negativa värdeförändringarna skulle plana ut och vända till det bättre. I skrivande stund hade många nyheter handlat om begränsning av inlösen och aveckling av fastighetsfonder. I detta år anser vi ändå att det finns liknande förutsättningar för en återhämtning på fastighetsmarknaden i Finland som i december 2024.

Under det andra halvåret 2024 skedde inga marknadsbaserade förändringar i värderingsnivåerna för något segment i fondens fastighetsportfölj. Utplaningen av de marknadsbaserade värdeförändringarna påverkades av en nedåtgående räntetrend, som gjorde att avkastningskraven var fortsatt stabila. Fondens positiva kvartalsavkastning bygger inte enbart på en stark normal kassaflödesavkastning utan också av en positiv värdeförändring, som genererades på målnivån genom framgångsrikt utvecklings- och uthyrningsarbete.

Fondens avkastning för det fjärde kvartalet låg mellan 1,34 procent och 1,62 procent beroende på andelsserie, vilket gav en årsavkastning mellan -1,19 procent och -0,13 procent beroende på andelsserie. Värdeförändringen i fastighetsfondens fastighetsportfölj var +0,4 procent, eller 1,3 miljoner euro under årets sista kvartal. Värdeförändringarna i fastighetsportföljen påverkade fondens avkastning under Q4/2024 med 0,44 procentenheter och helårsavkastningen med -0,44 procentenheter.

Hyreskassaflödet i fondens fastighetsportfölj består av starka hyresgäster och en hög uthyrningsgrad. Fonden har 195 hyresgäster, varav de 20 största står för 54,5 procent av hyresintäkterna. Detaljhandel (29,4 procent) och industri (11,3 procent) är de mest betydande branschsegmenten där fondens hyresgäster är verksamma. Vid rapportperiodens utgång var löptiden för portföljens hyresavtal 4,8 år och uthyrningsgraden 92,3 procent. Vid uthyrningen var ingåendet av ett nytt långvarigt hyresavtal om en kontorsfastighet i Åbo den mest betydande framgången under rapportperioden. Kontorsfastigheten i Lassas i Helsingfors utvecklas aktivt som ett planutvecklingsprojekt och är därför inte under aktiv uthyrning. Av den anledningen har fastigheten utelämnats från beräkningen av löptiden och uthyrningsgraden för rapportperioden.

Vid rapporttidpunkten uppgick fondens lån från finansiella institut till totalt 142,7 miljoner euro, vilket motsvarar en belåningsgrad på 40,9 procent. Fondens tillgångar har ställts som säkerhet för lånen, och ränterisken har säkrats genom avtal om räntetak. När översikten offentliggjordes, uppgick fondens säkringsgrad till 55,2 procent.

Fastighetsinvesteringar är alltid en långsiktig investeringsverksamhet, där avkastningen i princip består av två komponenter, nämligen kassaflöde och värdeförändringar. Målet med fastighetsfondens högkvalitativa och väldiversifierade fastighetsportfölj är att ge andelsägarna en stabil, inflationssskyddad kassaflödesavkastning under olika ekonomiska marknadsförhållanden. Fondens långsiktiga avkastningsmål exklusive kostnader är 6 procent per år och den rekommenderade investeringstiden är minst 5 år.



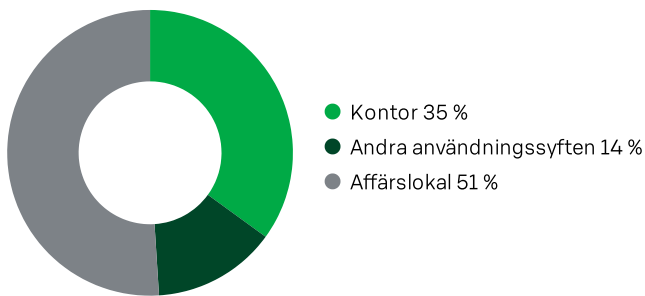
## FONDENS UTDELNING

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€

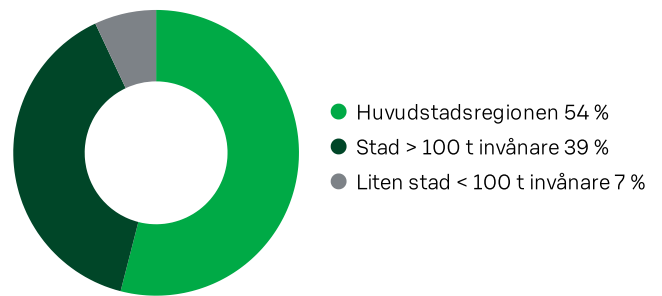
## GRUNDUPPGIFTER

Fondens startdatum	31.12.2013
Fondens kapital (GAV)	348,9 mn€
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	204,0 mn€
Lånat kapital	142,7 mn€
Finansieringsgrad (LTV)	40,9 %
Antal fastigheter	31 st.
Fastigheternas marknadsvärde (KHK)	334,3 mn€
Årliga hyresintäkter för fastigheterna	7,3 %
Fastigheternas uthyrningsgrad	92,3 %
Hyresavtalens genomsnittliga löptid	4,8 år
Fastigheternas uthyrningsareal	181,115 m <sup>2</sup>
Antal andelsägare	1405 st.
ISIN-kod	FI4000076245

## FASTIGHETERNAS ANVÄNDNINGSDÄMÅL



## FASTIGHETERNAS REGIONALA FÖRDELNING



## AVKASTNINGSHISTORIK

Period	A	B	C
3 månader	1,34 %	1,42 %	1,62 %
12 månader	-1,19 %	-0,89 %	-0,13 %
Avkastning sedan start	47,25 %	52,13 %	68,10 %
Årlig avkastning sedan start	3,61 %	3,94 %	4,83 %
Årlig volatilitet	3,04 %	3,04 %	3,02 %

## PER KALENDARÅR

År	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 %

