



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 31.3.2025

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI TONTTI

Kotimaisiin toimitila- ja asuintontteihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja

Kiinteistötiimi

Rahasto-
osuuden arvo (€)

A	114,8144
B	120,0009
C	122,5709

RAHASTONHOITAJAN NELJÄNNESVUOSIKOMMENTTI 31.3.2025

Katsauskauden tuotto oli osuussarjoittain 1,03–1,20 prosenttia. Hyvää tuottoa selittivät kassavirtatuoton lisäksi myös sijoitusten positiiviset arvonmuutokset. Näiden vaikutus rahaston tuottoon oli noin 0,35 prosenttia. Kaikki rahaston maanvuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että vuokrat ja lunastushinnat nousevat elinkustannusindeksiin mukana, mutta eivät laske siinä tapauksessa, jos elinkustannusindeksi laskisi.

Vuoden ensimmäisen kalenterineljänneksen aikana emme tehneet uusia sijoituksia, vaan jatkoimme markkinatilanteen kehittymisen seuraamista ja uusien sijoitusmahdollisuuksien tarkastelua. Asunto- ja kiinteistömarkkinoilla orastava käänne voi lähitulevaisuudessa avata rahastolle uusia mahdollisuuksia. Pidämme yhä merkittävän osan rahaston varoista likvideissä sijoituksissa, kuten pankkien määräaikaistalletuksissa. Tämän ohella tarkastelemme myös tarjolla olevia sijoitusmahdollisuuksia.

Rahasto jakoi maaliskuussa osuudenomistajilleen vuotuisen tuotto-osuuden, yhteensä noin 5,4 miljoonaa euroa, noin 3,53 prosenttia rahaston tuotonjakohetken sijoitetulle pääomalle. Jaettu tuotto-osuus oli 100 prosenttia tilikauden 2024 realisoituneesta tuloksesta.

Maaliskuun lopussa rahaston kiinteistösalkun vuokratuottotaso oli keskimäärin noin 4,5 prosenttia vuotuisena tuottona ja maanvuokrasopimuskannan keskimaturiteetti noin 73 vuotta. Rahaston hallinnoitavat varat olivat maaliskuun lopussa 201 miljoonaa euroa ja sijoitusaste vastaavasti noin 89 prosenttia. Noin 61 prosenttia rahaston sijoituksista sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

Rahastolla oli katsauskauden lopussa nostettuna pitkäaikaista vierasta pääomaa 50 miljoonaa euroa, minkä myötä rahaston rahoitusasteeksi muodostui 24,8 prosenttia. Raportointihetkellä pitkäaikaisesta vieraasta pääomasta 50 prosenttia on suojattu korkokatto- ja korkoputkisopimuksin.

Rahaston kiinteistösalkun tuotto on hyvällä tasolla ja haastavasta taloussympäristöstä huolimatta sen odotetaan lähitulevaisuudessa jatkavan tonttisijoituksille tyypillistä tasaista kehitystään. Tonttien ja maa-alueiden arvostus perustuu pitkään, yli taloussyöklisen ulottuvaan kassavirtaan, johon hetkellisillä talouden tai kassavirran muutoksilla ei yleensä ole juurikaan vaikutusta. Rahaston tavoitteena on tarjota sijoittajille pitkäaikaista ja vakaata tuottoa sekä inflaatio- ja deflaatio suojaa erilaisissa taloussuhdanteissa. Rahasto on avoinna uusille merkinnöille kvartaaleittain. Seuraava merkintäajankohta on kesäkuun lopussa.

TUOTTOHISTORIA

Jakso	A	B	C
3 kuukautta	1,03 %	1,13 %	1,20 %
12 kuukautta	3,54 %	3,96 %	4,27 %
Tuotto aloituspäivästä	28,35 %	47,38 %	50,52 %
Vuotuinen tuotto aloituspäivästä	6,44 %	5,31 %	5,60 %
Vuotuinen volatilitteetti	1,48 %	1,56 %	1,57 %

RAHASTON MAKSAMAT TUOTTO-OSUUDET

Vuodelta 2024	3,50 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 5,4 m€
Vuodelta 2023	2,50 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 3,7 m€
Vuodelta 2022	2,30 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 3,2 m€
Vuodelta 2021	2,80 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 3,0 m€
Vuodelta 2020	3,60 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 2,5 m€
Vuodelta 2019	3,00 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 2,1 m€
Vuodelta 2018	2,80 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 1,5 m€



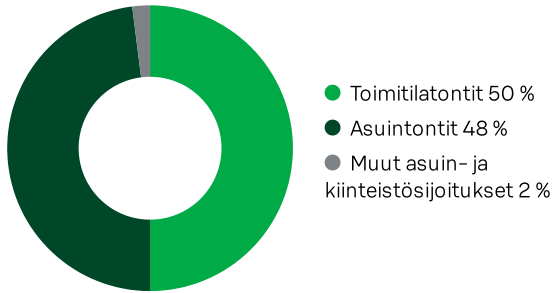
TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä	12.9.2017
Rahaston pääoma (GAV)	201,4 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus (NAV)	150,1 M€
Lainatun pääoman osuus	50,0 M€
Rahoitusaste (LTV)	24,8 %
Tonttien lukumäärä	74 kpl
Asuntojen lukumäärä	10 kpl
Tonttien ja asuntojen markkina-arvo (KHK)	179,5 M€
Kiinteistöjen vuotuinen vuokratuotto	4,50 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	73,0 vuotta
Jaksotettujen kulujen osuus rahaston pääomasta (NAV)	0,22 %
Osuudenomistajien lukumäärä	2760 kpl
ISIN-koodi	FI4000466735

KALENTERIVUOSITTAIN

Vuosi	A	B	C
2025 YTD	1,03 %	1,13 %	1,20 %
2024	3,81 %	4,23 %	4,54 %
2023	9,43 %	9,78 %	10,04 %
2022	8,15 %	8,50 %	8,76 %
2021	3,41 %	4,87 %	5,18 %
2020	N/A	3,77 %	4,09 %
2019	N/A	4,47 %	4,77 %
2018	N/A	2,77 %	3,08 %

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUS



KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

