



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 31.12.2022

# ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI TONTTI

Kotimaisiin toimitila- ja asuintontteihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

## PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja

Kiinteistötiimi

Rahasto-osuuden arvo (€)

A	108,73
B	112,70
C	114,41

## RAHASTONHOITAJAN NELJÄNNESVUOSIKOMMENTTI 31.12.2022

Vuoden neljännen kvartaalin aikana S-Pankki Tontti -rahasto jatkoi uusien sijoitusten valmistelua. Loppuvuoden 2022 osalta rahastolle oli ajoitettu useampia kauppia, mutta ponnisteluista huolimatta kauppajen toteuttaminen viivästyi vuoden 2023 puolelle. Rahasto solmi lokakuussa hankekehityssopimuksen, jonka turvin rahaston omistaman maa-alueen vuokralainen hakee lisärakentamisoikeutta nykyiselle vuokra-kohteelle sekä käyttää kehitystyössä oletettavasti syntyvän lisärakennusoikeuden uuden rakennuksen rakentamiseen. Rahastolle järjestely tarjoaa kehitystyön toteutuessa uuden sijoituskohteen lähivuosille ilman kehitysrisiä.

Rahaston hallinnoitavat varat olivat joulukuun lopussa 181 miljoonaa euroa ja sijoitusaste noin 89 prosenttia. Rahaston kiinteistösijoitusten pääkaupunkiseutupaino oli kvartaalin lopussa noin 61 prosenttia.

Rahastolla oli katsauskauden lopussa nostettuna pitkäaikaista vierasta pääomaa 50 miljoonaa euroa, minkä myötä rahoitusasteeksi muodostui noin 28 prosenttia. Rahastolla on hiljattain solmitun rahoitus sopimuksen puitteissa vielä 10 miljoonaa euroa nostamatonta lainapääomaa ja sopimus sisältää myös 20 miljoonan euron lisärahoitusmahdollisuuden tuleville vuosille. Rahoitus sopimuksen myötä rahaston rahoitustarpeet lähiajoille on täytetty ja sopimus tukee hyvin rahaston tulevaisuuden kasvutavoitteita. Pitkäaikaisesta vieraasta pääomasta on raportointihetkellä suojattu 50 prosenttia vakioimattomilla koronvaihtosopimuksilla sekä korkokatto-sopimuksella.

Joulukuun lopussa rahaston kiinteistösalkun vuokratuottotaso on keskimäärin noin 4,7 prosenttia vuotuisena tuottona, ja maanvuokrasopimuskannan keskimaturiteetti noin 75 vuotta. Rahaston neljännen kvartaalin tuotto oli osuussarjoittain 2,05–2,19 prosenttia. Kuluneella kvartaalilla kiinteistösijoitusten arvonmuutosten vaikutus rahaston tuottoon oli noin 1,4 prosenttia. Rahaston sijoituskohteiden positiivisen arvonmuutoksen taustalla on elinkustannusindeksin viimeaikainen voimakas nousu, joka on kasvattanut rahaston maanvuokratuottojen lisäksi rahaston sijoituskohteiden arvoja. Kaikki rahaston maanvuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin.

Rahaston kiinteistösalkun tuottotaso on hyvä ja sen odotetaan lähitulevaisuudessa jatkavan tonttisijoituksille tyyppillistä tasaista kehitystään huolimatta heikkenevästä taloussympäristöstä. Tonttien ja maa-alueiden arvostus perustuu pitkään, yli taloussyklien ulottuvaan kassavirtaan, johon hetkellisillä talouden tai kassavirran muutoksilla ei yleensä juurikaan ole vaikutusta. Rahaston tavoitteena on tarjota sijoittajille pitkäaikaista, ennustettavaa ja vakaata tuottoa sekä inflaatio suojaa erilaisissa taloussuhdanteissa. Rahasto on avoinna uusille merkinnöille kvartaaleittain. Seuraava merkintäajankohta on maaliskuun lopussa.

## TUOTTOHISTORIA

Jakso	A	B	C
3 kuukautta	2,05 %	2,13 %	2,19 %
12 kuukautta	8,15 %	8,50 %	8,76 %
Tuotto aloituspäivästä	11,84 %	27,38 %	29,29 %
Vuotuinen tuotto aloituspäivästä	6,60 %	4,72 %	5,02 %
Vuotuinen volatilitteetti	0,94 %	1,30 %	1,32 %

## RAHASTON MAKSAMAT TUOTTO-OSUUDET

Vuodelta 2021	2,80 %	100 % / 3,0 M€
Vuodelta 2020	3,60 %	100 % / 2,5 M€
Vuodelta 2019	3,00 %	100 % / 2,1 M€
Vuodelta 2018	2,80 %	100 % / 1,5 M€



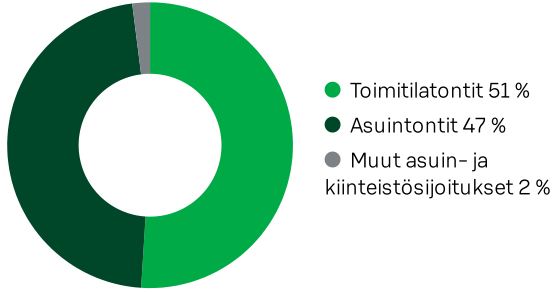
## TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä	12.9.2017
Rahaston pääoma (GAV)	181,1 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus (NAV)	130,0 M€
Lainatun pääoman osuus	50,0 M€
Rahoitusaste (LTV)	27,6 %
Tonttien lukumäärä	68 kpl
Asuntojen lukumäärä	10 kpl
Tonttien ja asuntojen markkina-arvo (KHK)	161,4 M€
Kiinteistöjen vuotuinen vuokratuotto	4,70 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	75,1 vuotta
Jaksotettujen kulujen osuus rahaston pääomasta (NAV)	0,60 %
Osuudenomistajien lukumäärä	1867 kpl
ISIN-koodi	FI4000466735

## KALENTERIVUOSITTAIN

Vuosi	A	B	C
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

