



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 31.3.2021

# ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI TONTTI

Kotimaisiin toimitila- ja asuintontteihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

## Perustiedot

### Salkunhoitaja

Kiinteistötiimi

### Rahasto-osuuden arvo (€)

A	100,00
B	103,01
C	104,08

## Rahastonhoitajan neljännesvuosikomentti 31.3.2021

Vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana S-Pankki Tontti -rahasto oli aktiivinen hankintarintamalla. Tammikuussa rahasto viimeisteli joulukuussa allekirjoitetun kaupan Helsingin Konalassa sijaitsevasta rakennettavasta toimitilatontista. Lisäksi rahasto hankki omistukseensa tammikuussa Vantaalla lentoaseman läheisyydessä sijaitsevan, rakennettavan toimitilatonttikokonaisuuden sekä osti helmikuussa Espoon Nihtisillassa sijaitsevan rakennettavan asuintontin. Alkuvuoden aikana toteutuneita ja tulevia hankintoja varten rahasto nosti lisärahoitusta olemassa olevasta rahoitussopimuksestaan 10 miljoonaa euroa, minkä myötä raportointihetken rahoitusasteeksi muodostui noin 30 prosenttia.

Rahasto jakoi sijoittajilleen maaliskuun aikana vuotuisena tuotonjakona vuoden 2020 realisoituneesta tuloksesta 100 prosenttia, yhteensä 2,5 miljoonaa euroa. Jaettu tuotto vastasi noin 3,6 prosenttia tuotonjakohetken sijoitetulle pääomalle.

Rahaston hallinnoitavat varat olivat maaliskuun lopussa 99,0 miljoonaa euroa ja vastaavasti sijoitusaste noin 87 prosenttia. Rahastolla oli maaliskuun lopussa nostettuna pitkäaikaista vierasta pääomaa 30,0 miljoonaa euroa, minkä lisäksi rahastolla on edelleen nostamatonta lainaa solmituista rahoitussopimuksista.

Maaliskuun lopussa rahaston kiinteistösalkun vuokratuottotaso on keskimäärin noin 4,8 prosenttia vuotuisena tuottona, ja maanvuokrasopimuskannan keskimaturiteetti 80,9 vuotta. Rahaston pääkaupunkiseutupaino oli kvartaalin lopussa 61 prosenttia. Rahaston tuotonjaolla korjattu kvartaalituotto oli katsauskaudella osuussarjoittain 1,11–1,18 prosenttia.

Rahaston kiinteistösalkun tuottotaso on hyvä ja sen odotetaan lähitulevaisuudessa jatkavan tonttisijoituksille tyypillistä tasaista kehitystään. Tonttien ja maa-alueiden arvostus perustuu pitkään, yli taloussykliä ulottuvaan, kassavirtaan, johon hetkellisillä talouden tai kassavirran muutoksilla ei juurikaan ole vaikutusta. Kuluneella kvartaalilla kiinteistösijoitusten arvonmuutosten vaikutus rahaston tuottoon on ollut noin 0,2 prosenttia.

Rahasto on avoinna uusille merkinnöille kvartaaleittain ja sen seuraava merkintäajankohta on kesäkuun lopussa.

## Osuuden arvon kehitys

Jakso	A	B	C
3 kuukautta	N/A	1,11 %	1,18 %
12 kuukautta	N/A	4,06 %	4,37 %
Tuotto aloituspäivästä	N/A	12,83 %	13,97 %
Vuotuinen tuotto aloituspäivästä	N/A	3,51 %	3,80 %
Vuotuinen volatilitteetti	N/A	0,87 %	0,91 %

## Kalenterivuositain

Vuosi	A	B	C
2021 YTD	N/A	1,11 %	1,18 %
2020	N/A	3,69 %	3,99 %
2019	N/A	4,39 %	4,68 %
2018	N/A	2,77 %	3,08 %

## Rahaston maksamat tuotto-osuudet

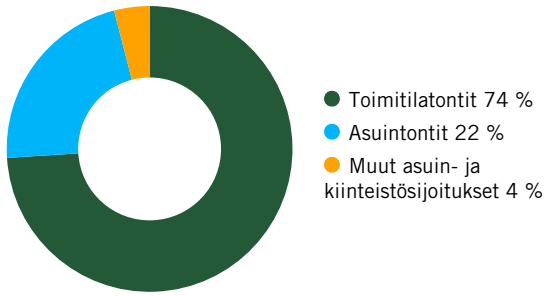
Vuodelta 2020	3,60 %	100 % / 2,5 M€
Vuodelta 2019	3,00 %	100 % / 2,1 M€
Vuodelta 2018	2,80 %	100 % / 1,5 M€

## Tietoa rahastosta

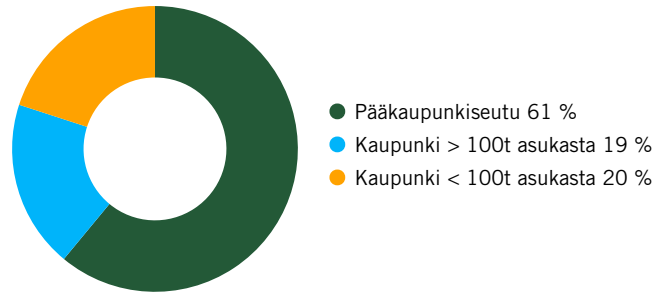
Rahaston aloituspäivä	12.9.2017
Rahaston pääoma (GAV)	99,0 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus (NAV)	68,7 M€
Lainatun pääoman osuus	30,0 M€
Rahoitusaste (LTV)	30,30 %
Tonttien lukumäärä	29 kpl
Asuntojen lukumäärä	10 kpl
Tonttien ja asuntojen markkina-arvo (KHK)	86,2 M€
Kiinteistöjen vuotuinen vuokratuotto	4,80 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	80,9 vuotta
Jaksotettujen kulujen osuus rahaston pääomasta (NAV)	0,61 %
Osuudenomistajien lukumäärä	140 kpl
ISIN-koodi	FI4000466735



## Kiinteistöjen käyttötarkoitus



## Kiinteistöjen aluejakauma



### Vastuunrajoitus:

Tämä ei ole kehoitus merkitä, lunastaa tai vaihtaa rahasto-osuuksia. Katsaus on FIM Varainhoito Oy:n laatima vapaamuotoinen informaatio rahastosta. Katsauksen tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistumaan lukujen ja käytetyn datan oikeellisuudesta. Emme kuitenkaan vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta ja tuotto-odotukset eivät ole lupaus tuotosta. Osuuksien arvo ja niistä saatava tulo voi nousta ja laskea, ja sijoittajat eivät välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Rahaston toteutuneet tuotot on ilmoitettu tuottokorjattuina eli laskennassa on huomioitu rahaston jakamat tuotto-osuudet palautettuna rahaston arvoon. Ennen merkinnän tekemistä sijoittajan tulee tutustua rahaston avaintietoesitteeseen, sääntöihin ja rahasto-esitteeseen, jotka ovat saatavilla maksutta rahastoyhtiöstä tai verkkopalvelusta [www.fim.com](http://www.fim.com).