



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 30.9.2024

# ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI TONTTI

Kotimaisiin toimitila- ja asuintontteihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

## PERUSTIEDOT

### Salkunhoitaja

Kiinteistötiimi

### Rahasto- osuuden arvo (€)

A	117,0206
B	122,0625
C	124,4901

## RAHASTONHOITAJAN NELJÄNNESVUOSIKOMMENTTI 30.9.2024

Asunto- ja kiinteistömarkkinoilla on nähty kesän aikana orastavaa käännettä parempaan. Korkotaso on laskenut, minkä lisäksi inflaatio vaikuttaa tasaantuneen ja asuntojen hintojen lasku pysähtyneen. Vuoden kolmannen kalenterineljänneksen aikana emme kuitenkaan tehneet uusia sijoituksia, vaan jatkoimme markkinatilanteen kehittymisen seuraamista ja uusien sijoitusmahdollisuuksien tarkastelua. Pidämme yhä merkittävän osan rahaston varoista likvideissä sijoituksissa, kuten pankkien määräaikaistalletuksissa, mutta tarkastelemme myös aktiivisesti tarjolla olevia sijoitusmahdollisuuksia.

Katsauskauden tuotto oli osuussarjoittain 0,60–0,79 prosenttia. Tuotto koostui rahaston tuottamastakassavirtatuotosta sekä lievistä positiivisesta arvomuutostuotosta. Kaikki rahaston maanvuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että vuokrat ja lunastushinnat nousevat elinkustannusindeksin mukana, mutta eivät laske siinä tapauksessa, jos elinkustannusindeksi laskisi.

Syyskuun lopussa rahaston kiinteistösalkun vuokratuottotaso oli keskimäärin noin 4,5 prosenttia vuotuisena tuottona ja maanvuokrasopimuskannan keskimaturiteetti noin 74 vuotta. Rahaston hallinnoitavat varat olivat syyskuun lopussa 210,5 miljoonaa euroa ja sijoitusaste vastaavasti noin 85 prosenttia. Noin 61 prosenttia rahaston sijoituksista sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

Rahastolla oli katsauskauden lopussa nostettuna pitkäaikaisesta vierasta pääomaa 50 miljoonaa euroa, minkä myötä rahaston rahoitusasteeksi muodostui 23,8 prosenttia. Raportointihetkellä pitkäaikaisesta vieraasta pääomasta 50 prosenttia on suojattu korkokatto- ja korkoputkisopimuksin. Viime aikoina laskeneiden korkojen myötä korkosuojien arvostus laski jonkin verran, millä oli negatiivinen vaikutus rahaston tuottoon.

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

## TUOTTOHISTORIA

Jakso	A	B	C
3 kuukautta	0,60 %	0,71 %	0,79 %
12 kuukautta	4,64 %	5,04 %	5,34 %
Tuotto aloituspäivästä	26,25 %	44,68 %	47,55 %
Vuotuinen tuotto aloituspäivästä	6,89 %	5,42 %	5,71 %
Vuotuinen volatilitteetti	1,45 %	1,60 %	1,61 %

## RAHASTON MAKSAMAT TUOTTO-OSUUDET

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€



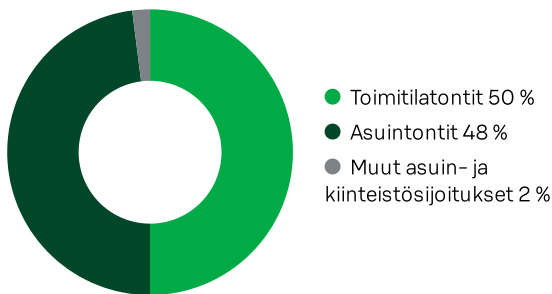
## TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä	12.9.2017
Rahaston pääoma (GAV)	210,5 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus (NAV)	159,2 M€
Lainatun pääoman osuus	50,0 M€
Rahoitusaste (LTV)	23,8 %
Tonttien lukumäärä	75 kpl
Asuntojen lukumäärä	10 kpl
Tonttien ja asuntojen markkina-arvo (KHK)	179,8 M€
Kiinteistöjen vuotuinen vuokratuotto	4,50 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	74,0 vuotta
Jaksotettujen kulujen osuus rahaston pääomasta (NAV)	0,26 %
Osuudenomistajien lukumäärä	2824 kpl
ISIN-koodi	FI4000466735

## KALENTERIVUOSITTAIN

Vuosi	A	B	C
2024 YTD	3,16 %	3,47 %	3,70 %
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

