



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 31.12.2024

# ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI TONTTI

Kotimaisiin toimitila- ja asuintontteihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

## PERUSTIEDOT

### Salkunhoitaja

Kiinteistötiimi

### Rahasto- osuuden arvo (€)

A	117,7552
B	122,953
C	125,4933

## RAHASTONHOITAJAN NELJÄNNESVUOSIKOMMENTTI 31.12.2024

Korkotasoa on jatkanut laskuaan vuoden edetessä loppua kohti, ja asuntojen hintojen lasku vaikuttaisi pysähtyneen. Asuntomarkkinoilla on nähty orastavaa positiivista kehitystä asuntokaupan piristymisen myötä, mutta selkeää käännettä parempaan joudutaan vielä odottamaan. Asuntokaupan hiljattaisen piristymisen myötä odotamme myös rakentamisen alkavan hiljalleen elpyä ensi vuoden aikana.

Vuoden neljännen kalenterineljänneksen aikana emme 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 aktiivisesti tarjolla olevia sijoitusmahdollisuuksia.

Katsauskauden tuotto oli osuussarjoittain 0,63–0,81 prosenttia. Tuotto koostui rahaston tuottamasta kassavirtatuotosta. Kaikki rahaston maanvuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että vuokrat ja lunastushinnat nousevat elinkustannusindeksiin mukana, mutta eivät laske siinä tapauksessa, jos elinkustannusindeksi laskisi.

Joulukuun lopussa rahaston kiinteistösalkun vuokratuottotaso oli keskimäärin noin 4,5 prosenttia vuotuisena tuottona ja maanvuokrasopimuskannan keskimaturiteetti noin 74 vuotta. Rahaston hallinnoitavat varat olivat joulukuun lopussa 205 miljoonaa euroa ja sijoitusaste vastaavasti noin 87 prosenttia. Noin 61 prosenttia rahaston sijoituksista sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

Rahastolla oli katsauskauden lopussa nostettuna pitkäaikaista vierasta pääomaa 50 miljoonaa euroa, minkä myötä rahaston rahoitusasteeksi muodostui 24,4 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 taloussyökiin ulottuvaan kassavirtaan, johon hetkellisillä talouden tai kassavirran muutoksilla ei yleensä ole juurikaan vaikutusta. Rahaston tavoitteena on tarjota sijoittajille pitkäaikaista, ennustettavaa ja vakaata tuottoa sekä inflaatio- ja deflaatio-suojaa erilaisissa taloussuhdanteissa. Rahasto on avoinna uusille merkinnöille kvartaaleittain. Seuraava merkintäajankohta on maaliskuun lopussa.

## TUOTTOHISTORIA

Jakso	A	B	C
3 kuukautta	0,63 %	0,73 %	0,81 %
12 kuukautta	3,81 %	4,23 %	4,54 %
Tuotto aloituspäivästä	27,04 %	45,74 %	48,73 %
Vuotuinen tuotto aloituspäivästä	6,59 %	5,33 %	5,63 %
Vuotuinen volatilitteetti	1,50 %	1,58 %	1,60 %

## 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€



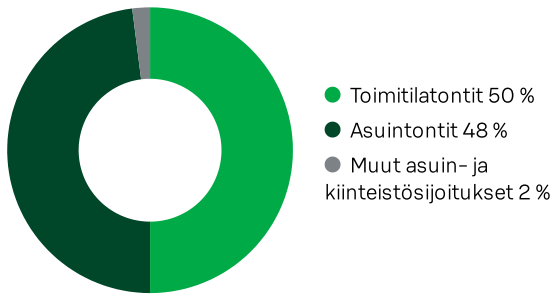
## TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä	12.9.2017
Rahaston pääoma (GAV)	205,0 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus (NAV)	153,7 M€
Lainatun pääoman osuus	50,0 M€
Rahoitusaste (LTV)	24,4 %
Tonttien lukumäärä	74 kpl
Asuntojen lukumäärä	10 kpl
Tonttien ja asuntojen markkina-arvo (KHK)	179,0 M€
Kiinteistöjen vuotuinen vuokratuotto	4,50 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	74,0 vuotta
Jaksotettujen kulujen osuus rahaston pääomasta (NAV)	0,24 %
Osuudenomistajien lukumäärä	2733 kpl
ISIN-koodi	FI4000466735

## KALENTERIVUOSITTAIN

Vuosi	A	B	C
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

