



KVARTALSRAPPORT 28.3.2024

S-BANKEN TOMT SPECIALPLACERINGSFOND

Specialplaceringsfond som investerar i affärs- och bostadstomter i Finland

FAKTABLAD

Fondförvaltare

S-Banken Fastighetsteam

Fondandelens värde (€)

A	114,8961
B	119,6018
C	121,7938

FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 28.3.2024

Under rapportperioden var sentimentet på fastighetsmarknaden avvaktande. Marknaden erbjuder en del investeringsobjekt som är intressanta ur tomtfondens synvinkel. Under första kvartalet gjorde vi dock inga nya investeringar. Istället fortsatte vi att följa utvecklingen av marknadsläget. Vi bevarar fortfarande en betydande del av fondens tillgångar i likvida investeringar, såsom tidsbunden inlåning i olika banker.

Under rapportperioden varierade avkastningen mellan 1,29 procent och 1,46 procent beroende på andelsserie. Den goda avkastningen kan förklaras med kassaflödesavkastning, men även med investeringarnas positiva värdeförändringar. Dessa påverkade fondens avkastning med cirka 0,7 procent. Bakom den positiva värdeförändringen för fondens investeringsobjekt ligger uppgången i levnadskostnadsindexet, vilket har ökat fondens markarrendeavkastning och värdena på fondens investeringsobjekt. Fondens samtliga markarrendeavtal är bundna till levnadskostnadsindexet så att arrendena och inlösningspriserna stiger i takt med levnadskostnadsindexet, men inte sjunker om levnadskostnadsindexet sjunker.

I mars delade fonden ut en årlig avkastningsandel på sammanlagt cirka 3,7 miljoner euro till sina andelsägare. Beloppet utgjorde cirka 2,5 procent av det investerade kapitalet i fonden vid tidpunkten för utdelningen. Den utdelade avkastningsandelen var 100 procent av det realiserade resultatet för räkenskapsperioden 2023.

I slutet av mars var fastighetsportföljens hyresavkastning i genomsnitt 4,7 procent i form av årlig avkastning och den genomsnittliga löptiden för markarrendeavtalen omkring 73 år. I slutet av mars var fondens förvaltade tillgångar 200 miljoner euro och investeringsgraden i sin tur cirka 89 procent. Ungefär 61 procent av fondens investeringar finns i huvudstadsregionen.

I slutet av rapportperioden uppgick fondens långfristiga främmande kapital till 50 miljoner euro, vilket innebär en finansieringsgrad på 25,0 procent. Vid rapporttidpunkten är 50 procent av det långfristiga främmande kapitalet säkrat genom avtal om räntetak och avtal om räntekrage.

Avkastningen på fondens fastighetsportfölj är god och den jämna utvecklingen, som är typisk för tomtinvesteringar, förväntas fortsätta under den närmaste framtiden, trots de krävande ekonomiska utsikterna. Värderingen av tomter och markområden bygger på ett långvarigt kassaflöde som sträcker sig över ekonomiska cykler och som vanligen knappt påverkas av tillfälliga förändringar i ekonomin eller kassaflödet. Fondens mål är att erbjuda investerarna långsiktig, förutsebar och stabil avkastning och inflationsskydd i olika konjukturer. Fonden är öppen för nya teckningar varje kvartal. Nästa teckningstidpunkt är i slutet av juni.

AVKASTNINGSHISTORIK

Period	A	B	C
3 månader	1,29 %	1,38 %	1,46 %
12 månader	7,00 %	7,36 %	7,63 %
Avkastning sedan start	23,95 %	41,77 %	44,35 %
Årlig avkastning sedan start	7,42 %	5,52 %	5,81 %
Årlig volatilitet	1,39 %	1,64 %	1,66 %

FONDENS UTDELNING

För 2023	2,50 %	100 % av det realiserade resultatet / 3,7 mn€
För 2022	2,30 %	100 % av det realiserade resultatet / 3,2 mn€
För 2021	2,80 %	100 % av det realiserade resultatet / 3,0 mn€
För 2020	3,60 %	100 % av det realiserade resultatet / 2,5 mn€
För 2019	3,00 %	100 % av det realiserade resultatet / 2,1 mn€
För 2018	2,80 %	100 % av det realiserade resultatet / 1,5 mn€



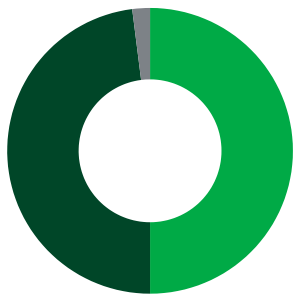
GRUNDUPPGIFTER

Fondens startdatum	12.9.2017
Fondens kapital (GAV)	200,0 mn€
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	149,1 mn€
Lånat kapital	50,0 mn€
Finansieringsgrad (LTV)	25,0 %
Antal tomter	75 st.
Antal bostäder	10 st.
Tomternas och bostädernas marknadsvärde (KHK)	178,8 mn€
Årliga hyresintäkter för fastigheterna	4,70 %
Hyresavtalens genomsnittliga löptid	73,0 år
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	0,34 %
Antal andelsägare	2710 st.
ISIN-kod	FI4000466735

PER KALENDARÅR

År	A	B	C
2024 YTD	1,29 %	1,38 %	1,46 %
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 %

FASTIGHETERNAS ANVÄNDNINGSDAMÅL



- Affärstomter 50 %
- Bostadstomter 48 %
- Övriga bostads- och fastighetsinvesteringar 2 %

FASTIGHETERNAS REGIONALA FÖRDELNING



- Huvudstadsregionen 61 %
- Stad > 100 t invånare 24 %
- Stad < 100 t invånare 15 %

