



KVARTALSRAPPORT 31.3.2021

S-BANKEN TOMT SPECIALPLACERINGSFOND

Specialplaceringsfond som investerar i affärs- och bostadstomter i Finland

Faktablad

Fondförvaltare

FIM Fastighetsteam

Fondandelens värde (€)

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

Fondförvaltarens kvartalskommentar 31.3.2021

Under årets första kvartal gjorde fonden S-Banken Tomt aktivt anskaffningar. I januari slutförde fonden en affär som undertecknades i december gällande en obebyggd affärstomt i Kånala i Helsingfors. Dessutom köpte fonden i januari obebyggda affärstomter i närheten av flygplatsen i Vanda samt i februari en obebyggd bostadstomt i Knektbro i Esbo. För genomförda och kommande anskaffningar i början av året tog fonden tilläggsfinansiering på 10 miljoner euro inom ramen för ett befintligt finansieringsavtal, vilket höjde finansieringsgraden till cirka 30 procent vid rapporteringstidpunkten.

I mars delade fonden ut 100 procent av det realiserade resultatet 2020 som årlig utdelning till sina investerare, sammanlagt 2,5 miljoner euro. Den utdelade avkastningen motsvarade cirka 3,6 procent av det investerade kapitalet vid tidpunkten för utdelningen.

Fondens förvaltade tillgångar i slutet av mars var 99,0 miljoner euro och investeringsgraden cirka 87 procent. I slutet av mars var fondens långfristiga främmande kapital 30,0 miljoner euro. Utöver detta har fonden fortfarande olyfta lån inom ramen för ingångna finansieringsavtal.

I slutet av mars var fastighetsportföljens hyresavkastning i genomsnitt cirka 4,8 procent i form av årlig avkastning och den genomsnittliga löptiden för markhyresavtalen 80,9 år. Fondens vikt på huvudstadsregionen i slutet av kvartalet var 61 procent. Fondens utdelningsjusterade kvartalsavkastning var beroende på andelsserie 1,11–1,18 procent under rapportperioden.

Avkastningen av fondens fastighetsportfölj är god och den jämna utvecklingen som är typisk för tomtinvesteringar förväntas fortsätta under den närmaste framtiden. Värderingen av tomter och markområden bygger på ett långt kassaflöde som sträcker sig över ekonomiska cykler och som knappt påverkas av tillfälliga förändringar i ekonomin eller kassaflödet. Under kvartalet som gått har värdeförändringen i fastighetsinvesteringarna påverkat fondens avkastning med cirka 0,2 procent.

Fonden är öppen för nya teckningar varje kvartal och följande teckningstidpunkt är i slutet av juni.

Fondandelens värdeutveckling *

Period	A	B	C
3 månader	N/A	1,11 %	1,18 %
12 månader	N/A	4,06 %	4,37 %
Avkastning sedan start	N/A	12,83 %	13,97 %
Årlig avkastning sedan start	N/A	3,51 %	3,80 %
Årlig volatilitet	N/A	0,87 %	0,91 %

* Utdelningsjusterad

Fondens utdelning

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€

Per kalenderår

År	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 %

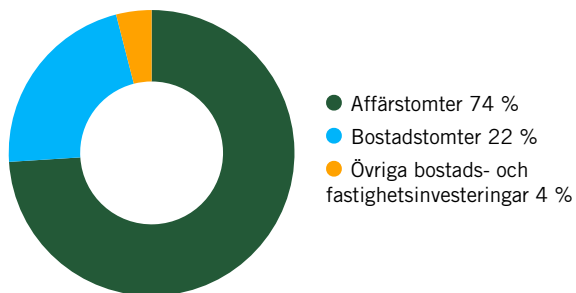
Faktablad

Fondens startdatum	12.9.2017
Fondens kapital (GAV)	99,0 mn€
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	68,7 mn€
Lånat kapital	30,0 mn€
Finansieringsgrad (LTV)	30,30 %
Antal tomter	29 st.
Antal bostäder	10 st.
Tomternas och bostädernas marknadsvärde (KHK)	86,2 mn€
Årliga hyresintäkter för fastigheterna	4,80 %
Hyresavtalens genomsnittliga löptid	80,9 år
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	0,61 %
Antal andelsägare	140 st
ISIN-kod	FI4000466735



FIM Kapitalförvaltning Ab
Mikaelsgatan 9, 00100 Helsingfors
S-Bankens och FIM:s kundtjänst 010 76 5810
(0,0835 €/samtal + 0,1209 €/minut)
www.fim.com

Fastigheternas användningsändamål



Fastigheternas regionala fördelning

