



KVARTALSRAPPORT 31.12.2024

S-BANKEN TOMT SPECIALPLACERINGSFOND

Specialplaceringsfond som investerar i affärs- och bostadstomter i Finland

FAKTABLAD

Fondförvaltare

S-Banken Fastighetsteam

Fondandelens värde (€)

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

FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 31.12.2024

I och med att 2024 närmast sig sitt slut har räntorna fortsatt att sjunka och bostadspriserna verkar också ha slutat att falla. På bostadsmarknaden har det skett en spirande positiv utveckling i takt med att bostadshandeln tilltagit. Men vi är fortfarande tvungna att vänta på en klar vändning till det bättre. Till följd av den senaste tidens uppgång i bostadshandeln förväntar vi oss också att byggandet tilltar stegvis nästa år.

Under årets fjärde kvartal gjorde vi inga nyinvesteringar, utan vi fortsatte att följa utvecklingen på marknaden och att kartlägga nya investeringsmöjligheter. Vi bevarar fortfarande en betydande del av fondens tillgångar i likvida investeringar, såsom tidsbunden inlåning i olika banker, men ska aktivt kartlägga potentiella investeringsmöjligheter.

Under rapportperioden varierade avkastningen mellan 0,63 procent och 0,81 procent beroende på andelsserie. Avkastningen bestod av fondens kassaflödeintäkter. Fondens samtliga markarrendeeftal är bundna till levnadskostnadsindexet så att arrendena och inlösningspriserna stiger i takt med levnadskostnadsindexet, men inte sjunker om levnadskostnadsindexet sjunker.

I slutet av december var fastighetsportföljens hyresavkastning i genomsnitt 4,5 procent i form av årlig avkastning och den genomsnittliga löptiden för markarrendeeftalen omkring 74 år. I slutet av december var fondens förvaltade tillgångar 205 miljoner euro och investeringsgraden i sin tur cirka 87 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 24,4 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. Trots de krävande ekonomiska utsikterna förväntas den jämna utvecklingen, som är typisk för tomtinvesteringar, fortsätta under den närmaste framtiden. 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 samt både inflations- och deflationsskydd i olika konjunkturer. Fonden är öppen för nya teckningar varje kvartal. Nästa teckningstidpunkt är i slutet av mars.

AVKASTNINGSHISTORIK

Period	A	B	C
3 månader	0,63 %	0,73 %	0,81 %
12 månader	3,81 %	4,23 %	4,54 %
Avkastning sedan start	27,04 %	45,74 %	48,73 %
Årlig avkastning sedan start	6,59 %	5,33 %	5,63 %
Årlig volatilitet	1,50 %	1,58 %	1,60 %

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€



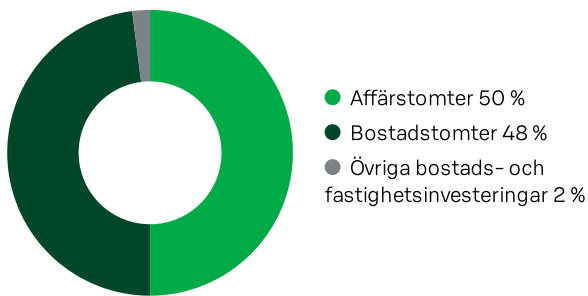
GRUNDUPPGIFTER

Fondens startdatum	12.9.2017
Fondens kapital (GAV)	205,0 mn€
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	153,7 mn€
Lånat kapital	50,0 mn€
Finansieringsgrad (LTV)	24,4 %
Antal tomter	74 st.
Antal bostäder	10 st.
Tomternas och bostädernas marknadsvärde (KHK)	179,0 mn€
Årliga hyresintäkter för fastigheterna	4,50 %
Hyresavtalens genomsnittliga löptid	74,0 år
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	0,24 %
Antal andelsägare	2733 st.
ISIN-kod	FI4000466735

PER KALENDARÅR

År	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 %

FASTIGHETERNAS ANVÄNDNINGSDAMÅL



FASTIGHETERNAS REGIONALA FÖRDELNING

