



KVARTALSRAPPORT 28.6.2024

S-BANKEN TOMT SPECIALPLACERINGSFOND

Specialplaceringsfond som investerar i affärs- och bostadstomter i Finland

FAKTABLAD

Fondförvaltare

S-Banken Fastighetsteam

Fondandelens värde (€)

A	116,3178
B	121,2042
C	123,5191

FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 28.6.2024

På fastighetsmarknaden var sentimentet under rapportperioden fortfarande avvaktande. Under årets andra kvartal gjorde vi inga nyinvesteringar, utan vi fortsatte att följa utvecklingen av marknaden och att kartlägga nya investeringsmöjligheter. Vi bevarar fortfarande en betydande del av fondens tillgångar i likvida investeringar, såsom tidsbunden inlåning i olika banker.

Under rapportperioden varierade avkastningen mellan 1,24 procent och 1,42 procent beroende på andelsserie. Den goda avkastningen kan förklaras med kassaflödesavkastning, men även med investeringarnas positiva värdeförändringar. Dessa påverkade fondens avkastning med cirka 0,6 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 slutet av juni var fastighetsportföljens hyresavkastning i genomsnitt 4,5 procent i form av årlig avkastning och den genomsnittliga löptiden för markarrendeavtalen omkring 74 år. I slutet av mars var fondens förvaltade tillgångar 208,5 miljoner euro och investeringsgraden i sin tur cirka 86 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 24,0 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. 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 och inflationskydd i olika konjunkturer. Fonden är öppen för nya teckningar varje kvartal. Nästa teckningstidpunkt är i slutet av september.

AVKASTNINGSHISTORIK

Period	A	B	C
3 månader	1,24 %	1,34 %	1,42 %
12 månader	6,23 %	6,61 %	6,90 %
Avkastning sedan start	25,49 %	43,67 %	46,39 %
Årlig avkastning sedan start	7,24 %	5,51 %	5,81 %
Årlig volatilitet	1,37 %	1,62 %	1,63 %

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€



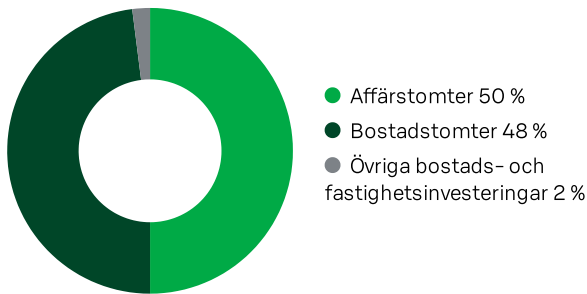
GRUNDUPPGIFTER

Fondens startdatum	12.9.2017
Fondens kapital (GAV)	208,5 mn€
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	157,7 mn€
Lånat kapital	50,0 mn€
Finansieringsgrad (LTV)	24,0 %
Antal tomter	75 st.
Antal bostäder	10 st.
Tomternas och bostädernas marknadsvärde (KHK)	179,8 mn€
Årliga hyresintäkter för fastigheterna	4,50 %
Hyresavtalens genomsnittliga löptid	74,0 år
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	0,29
Antal andelsägare	2768 st.
ISIN-kod	FI4000466735

PER KALENDARÅR

År	A	B	C
2024 YTD	2,54 %	2,74 %	2,90 %
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

