



KVARTALSRAPPORT 30.9.2024

# S-BANKEN TOMT SPECIALPLACERINGSFOND

Specialplaceringsfond som investerar i affärs- och bostadstomter i Finland

## FAKTABLAD

### Fondförvaltare

S-Banken Fastighetsteam

### Fondandelens värde (€)

A	117,0206
B	122,0625
C	124,4901

## FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 30.9.2024

På bostads- och fastighetsmarknaden kunde en positiv vändning skönjas under sommaren när räntenivån har fallit, inflationen verkar ha stabiliserats och bostadspriserna slutat gå ned. Under årets tredje kvartal gjorde vi dock inga nyinvesteringar, utan fortsatte att följa marknadens utveckling och att kartlägga nya investeringsmöjligheter. Vi håller kvar en betydande del av fondens tillgångar i likvida investeringar, såsom tidsbunden bankinlåning, men tittar dessutom aktivt på de investeringsmöjligheter som erbjuds.

Rapportperiodens avkastning låg på 0,60–0,79 procent i andelsserierna. Avkastningen kommer från fondens kassaflöde och en svagt positiv värdeförändring. Fondens samtliga markarrendeavtal är bundna till levnadskostnadsindexet så att arrendena och inlösningspriserna stiger i takt med index, men sjunker inte ifall indexet sjunker.

I slutet av september 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 september var fondens förvaltade tillgångar 210,5 miljoner euro och investeringsgraden i sin tur cirka 85 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 23,8 procent. Vid rapporttidpunkten är 50 procent av det långfristiga främmande kapitalet säkrat genom avtal om räntetak och avtal om räntekrage. I och med den senaste tidens fallande räntor sjönk dock värderingen av räntesäkringarna något, vilket hade en negativ inverkan på fondens avkastning.

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 december.

## AVKASTNINGSHISTORIK

Period	A	B	C
3 månader	0,60 %	0,71 %	0,79 %
12 månader	4,64 %	5,04 %	5,34 %
Avkastning sedan start	26,25 %	44,68 %	47,55 %
Årlig avkastning sedan start	6,89 %	5,42 %	5,71 %
Årlig volatilitet	1,45 %	1,60 %	1,61 %

## 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€



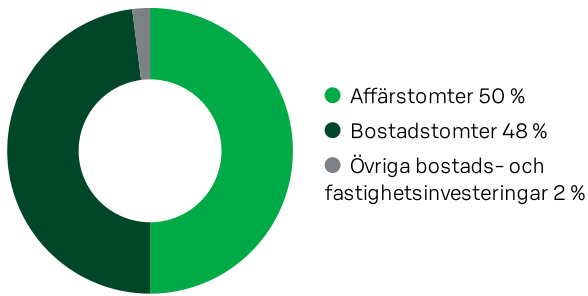
## GRUNDUPPGIFTER

Fondens startdatum	12.9.2017
Fondens kapital (GAV)	210,5 mn€
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	159,2 mn€
Lånat kapital	50,0 mn€
Finansieringsgrad (LTV)	23,8 %
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)	0,26 %
Antal andelsägare	2824 st.
ISIN-kod	FI4000466735

## PER KALENDARÅR

År	A	B	C
2024 YTD	3,16 %	3,47 %	3,70 %
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

