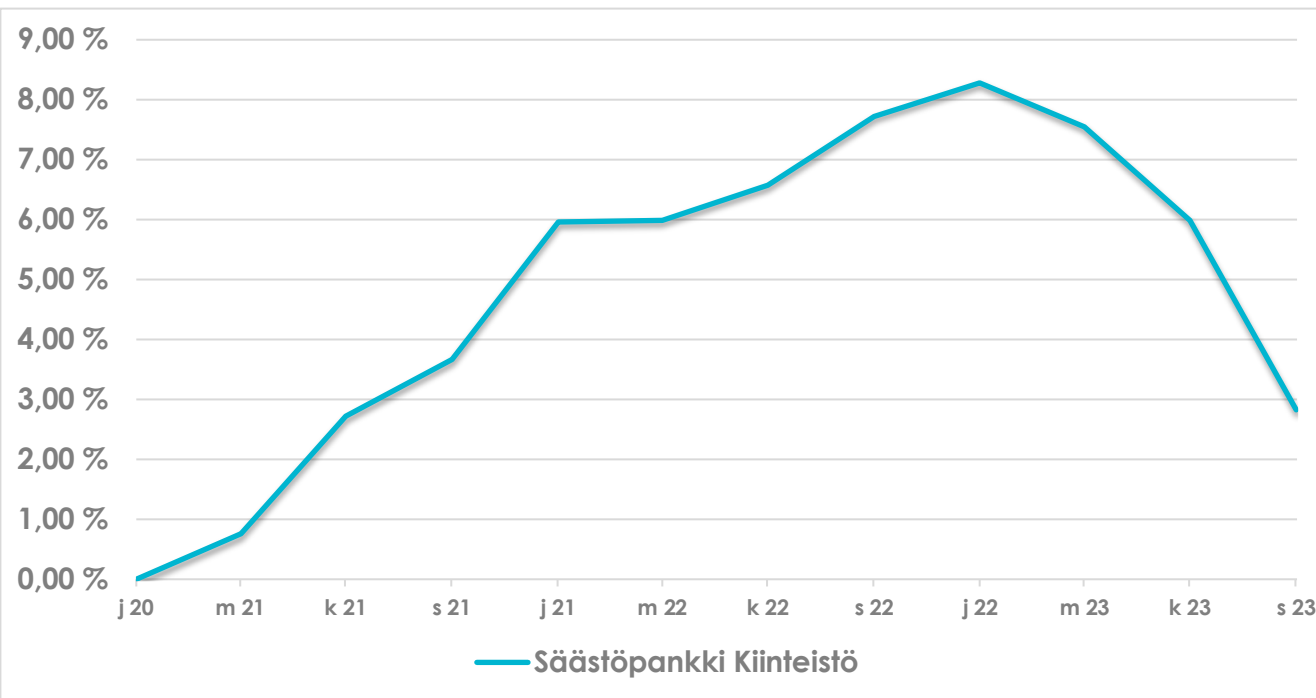


Säästöpankki Kiinteistö - erikoissijoitusrahasto

Säästöpankki Kiinteistö -erikoissijoitusrahastoa hallinnoi Sp-
Rahastoyhtiö Oy.

Tuottohistoria

Säästöpankki Kiinteistö



QTD

-3,15 %

YTD

-5,37 %

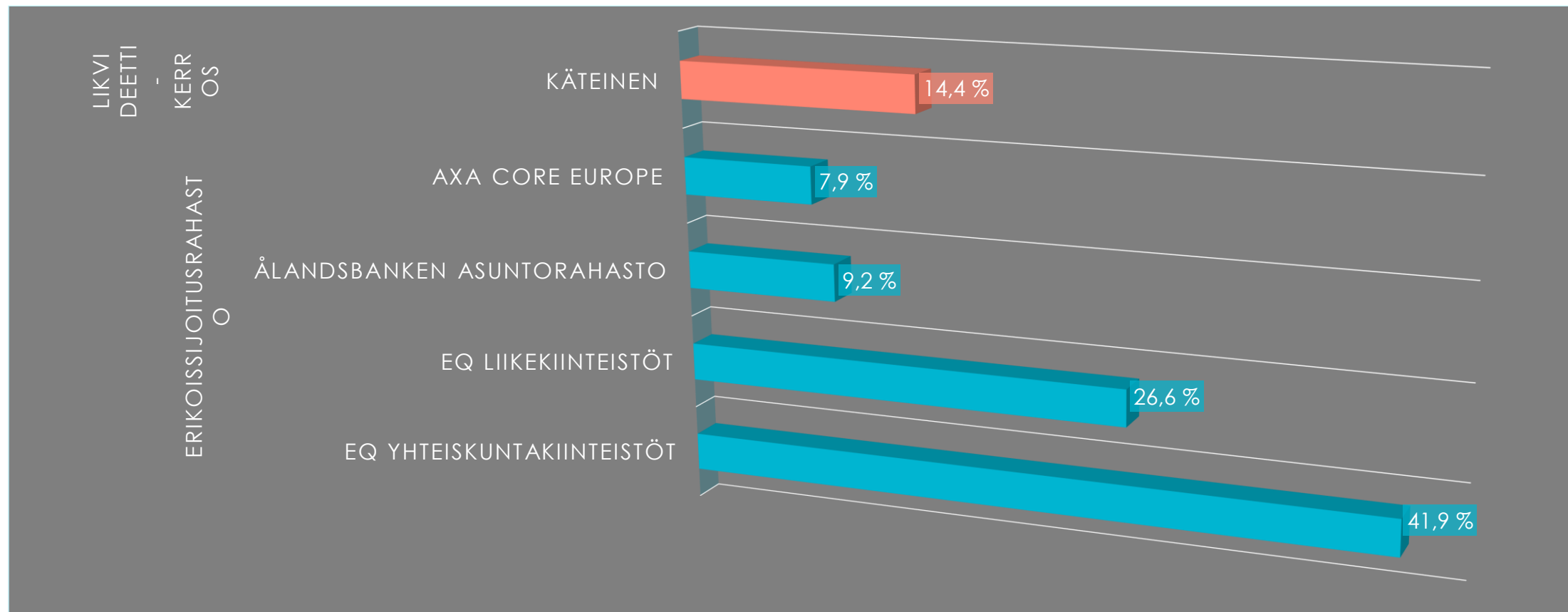
2022

2,33 %

Tuottokontribuutio Q3

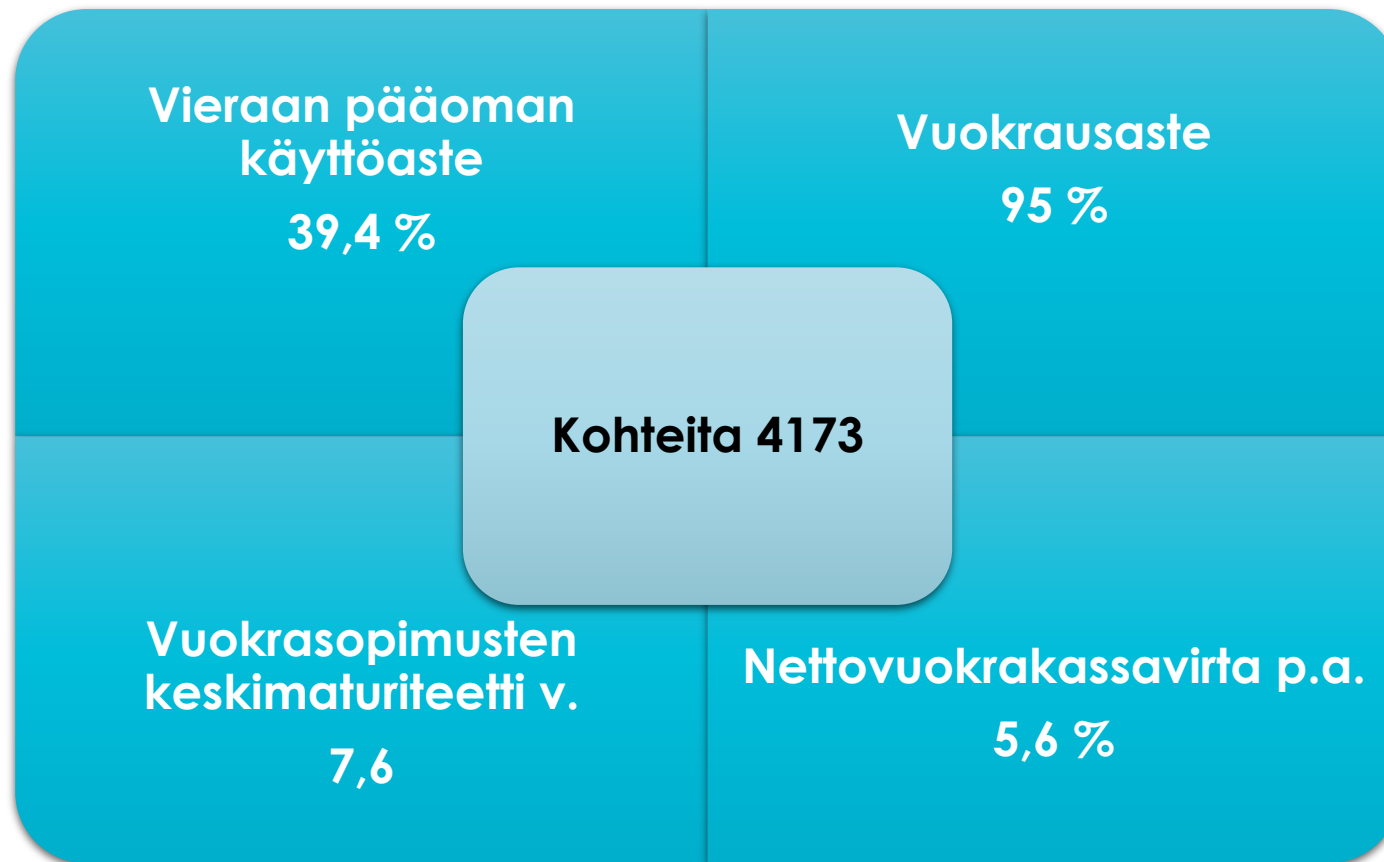
Rahasto	Tuotto
AXA CoRE Europe	-4,8 %
Ålandsbanken Asuntorahasto	-1,0 %
eQ Liikekiinteistöt	-4,4 %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	-4,2 %

Säästöpankki Kiinteistö



Säästöpankki Kiinteistön avainlukuja

(vain erikoissijoitusrahastot)



Katsaus Q3 2023

Kohonnut korkotaso taittoi viimein kiinteistöjen arvot reilumpaan laskuun kolmannen vuosineljänneksen aikana. Tämä on ollut vain ajan kysymys ja yllätys oli ainoastaan, että se on kestänyt niin kauan. Inflaatioon sidotut vuokrasopimukset, korkeat vuokrausasteet ja vuokralaisten kyky maksaa vuokransa ajallaan on kannatellut kiinteistöjen arvoa. Mikään tässä ei ole muuttunut. Kohonneet hinnat on saatu vietyä täysimääräisesti vuokriin. Vuokralaiset maksavat vuokransa täysimääräisesti ajallaan ja vuokrausaste on lähes täysi. Toteutuneet kauppahinnat kiinteistömarkkinoilla ovat kuitenkin laskeneet ja näin ollen rahastojen käyttämien ulkopuolisten arvonmäärittäjien on pakko huomioida tämä kiinteistöjä arvostaessaan. Korkosyklin päätte on käsillä ja odotamme korkojen lähtevän laskuun lähikuukausien aikana. Näin ollen painetta arvostuksiin ei ole enää koroista luvassa. Samaan aikaan hidastuva toimintaympäristö rajoittaa arvonnousupotentiaalia, joten lähitulevaisuudessa kiinteistösektorin tuotot tulevat kertymään vuokrina saatavista kassavirroista. Laskeneet arvostustasot ovat nostaneet kassavirtatuottoa ja hintojen pysyessä nykytasolla rahastosta voi odottaa noin 5,5 % - 6 % kassavirtatuottoa.

Säästöpankki Kiinteistö –rahaston sijoituskohteena oleva eQ Liikekiinteistöt –rahasto sai kehityshankkeistaan valmiiksi Vantaan Kivistössä sijaitsevan paikalliskeskus Kiviksen. Kohde on täyteen vuokrattu, päävuokralaisinaan S-Market, Lidl ja Vantaan kaupunki pitkillä vuokrasopimuksilla. Valmisteilla on uusi kehityskohde Helsingin Pasilassa. eQ Yhteiskuntakiinteistöt –rahasto on sopinut Espoon Leppävaarassa sijaitsevalla omistamalleen tontille urakkasopimuksen suuresta hoivakohteesta, jonka suunnitellaan valmistuvan vuonna 2025. Ålandsbanken Asuntorahasto on joutunut rajoittamaan lunastuksia suuresta määrästä johtuen. Salkunhoitotiimi hoitaa asuntokannan myyntiä osuudenomistajien etua ajaen ja mahdollisimman hyvää hintaa tavoitelle. Rahastolla ei ole rakennushankkeita kesken, eikä vastapuoliriskiä rakennusliikkeissä. Eurooppaan sijoittava AXA CoRE Europe –rahasto jatkaa erinomaista vastuullisuustyötään ja on ansainnut viidennen tähden GRESB vastuullisuusluokituksessa. Kvartaalin aikana rahasto hankki uuden ensiluokkaisen logistiikkakohteen Ranskasta. Rahasto jatkaa keskittymistään logistiikkakiinteistöihin ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Geopoliittisten levottomuuksien aiheuttama energianhinnan nousu voi olla riski kiinteistösektorille. Myös hidastuva talouskasvu aiheuttaa painetta. Rahasto on kuitenkin positioitunut hyvin sektoreille, joita ajavat pitkäaikaiset trendit. Kohtuuhintainen asuminen, logistiikka ja julkisessa käytössä olevat kiinteistöt eivät ole valtavan suhdanneherkkiä. Rahastojen lainoitusaste on myös maltillinen ja korkoriski on valtaosin suojattu. Kuluttajahintaindekseihin sidotut vuokrat tuovat suojaa hintojen nousua vastaan ja kassavirtojen voi olettaa pysyvän vahvoina jatkossakin.

Esimerkkejä kohderahastojen sijoituskohteista

Helsinki | Koulukohde



Helsinki

Katuosoite: Vattuniemenkatu 24, Helsinki
Rakennusvuosi: 2019
Vuokrattava pinta-ala: 8.806 m²
Tyyppi: Varhaiskasvatus ja koulu kiinteistö
Vuokralainen(-set): Helsingin kaupunki

Helsinki | Terveys- ja hoivakohde



HUS

Katuosoite: Tenholantie 10, Helsinki
Rakennusvuosi: 1941-43, 2001-02 ja 2023
Vuokrattava pinta-ala: 21.605 m²
Tyyppi: Terveys- ja hoivakohde
Vuokralainen(-set): HUS, Orton Oy, Tutoris Oy, Espero Care Oy, Wilhelmiina Hoivapalvelut

Espoo | Oikeustalo



Katuosoite: Maarintie 4-6, Espoo
Rakennusvuosi: 2022
Vuokrattava pinta-ala: 18.104 m²
Tyyppi: Yhteiskuntakiinteistö
Vuokralainen(-set): Senaatti-kiinteistöt (Suomen valtio), Aalto yliopisto, Iceye Oy

Espoo | Koulukohde



ESPOO ESBO

Katuosoite: Tietotie 6, Espoo
Rakennusvuosi: 1972, 2018-2019
Vuokrattava pinta-ala: 26.000 m²
Tyyppi: Koulu kiinteistö
Vuokralainen(-set): Espoon kaupunki

Vantaa | Seniorikohde



Esperi

Katuosoite: Neilikkatu 4, Vantaa (Tikkurila)
Rakennusvuosi: 2019
Vuokrattava pinta-ala: 12.058 m²
Tyyppi: Seniorikohde
Vuokralainen(-set): Esperi Saga, Forenom Oy

Tampere | Terveyskohde



Tays

Katuosoite: Biokatu 14, Tampere
Rakennusvuosi: 2011
Vuokrattava pinta-ala: 11.735 m²
Tyyppi: Terveyspalvelukiinteistö
Vuokralainen(-set): Pirkanmaan sairaanhoitopiiri (PSHP), Norlandia Care Oy

Esimerkkejä kohderahastojen sijoituskohteista

Helsinki | Toimistokohde Femma



Katuosoite: Itämerenkatu 5, Helsinki
Rakennusvuosi: 2001
Vuokrattava pinta-ala: 8.900 m²
Tyyppi: Toimisto
Vuokralainen(-set): Administer, HUS

Tampere | Lähipalvelukeskus Kale



Katuosoite: Jäähallinkaari 3, Tampere
Rakennusvuosi: 2021
Vuokrattava pinta-ala: 7.900 m²
Tyyppi: Päivittäistavara, liiketila
Vuokralainen(-set): Kesko, Isku

Espoo | Toimistokohde



Katuosoite: Keilaranta 5 & 7, Espoo
Rakennusvuosi: 2001
Vuokrattava pinta-ala: 10.000 m²
Tyyppi: Toimisto
Vuokralainen(-set): Rovio, Greenstep, Academic Work

Tampere | Toimistokohde



Katuosoite: Kauppakatu 2, Tampere
Rakennusvuosi: 1882-1897, peruskorjattu 2019-2021
Vuokrattava pinta-ala: 4.469,5 m²
Tyyppi: Toimisto
Vuokralainen(-set): Aktia, Integrata Oy, HIMLA arkkitehdit Oy

Vantaa | Lähipalvelukeskus Kivis



Katuosoite: Vantaankoskentie 69, Vantaa
Rakennusvuosi: 2023
Vuokrattava pinta-ala: 12.400 m²
Tyyppi: Päivittäispalvelut, julkiset palvelut, liiketila
Vuokralainen(-set): HOK-Elanto, Lidl, Vantaan kaupunki

Espoo | Lähipalvelukeskus Bredis



Katuosoite: Sinimäentie 18-22, Espoo
Rakennusvuosi: 2019 / 2021
Vuokrattava pinta-ala: 22.500 m²
Tyyppi: Päivittäistavara, liiketila
Vuokralainen(-set): Lidl, Tokmanni, Rusta, Puuilo ym.

Esimerkkejä kohderahastojen sijoituskohteista



PORTMAN, LONDON



SMARTSIDE, PARIS



VALENTINSKAMP, HAMBURG



CONDOR HOUSE, LONDON



LE DOME, LUXEMBOURG



TOUR FIRST, PARIS

Miksi kiinteistöt?

- Kiinteistö usein välttämättömyyshyödyke, eikä helposti korvattavissa
 - Asunto
 - Toimitila
- Inflaatio suoja
 - Vuokrat sidottu kuluttajahintaindeksiin
- Vaivaton vaihtoehto perinteisille osake- ja korkosijoituksille.
 - Alhainen korrelaatio perinteisten omaisuusluokkien kanssa → hyvä salkun hajauttaja.
- Tarjoaa tasaista kassavirtaa.
 - Kohteet valitaan niin, että vuokratuotot mahdollisimman tasaiset ja korkeat.

Miksi Säästöpankki Kiinteistö?

- Ei omaisuusluokalle tyypillistä pitkää sijoitusten lukitusaikaa.
 - Rahastolla likviditeettirakenne, joka tarjoaa merkintäikkunan neljästi vuodessa ja lunastusikkunan kahdesti vuodessa.
 - Hyvä hajautus eri kiinteistösektoreille (asunnot, toimitilat, yms.)
 - Sijoituksia hajautettu myös maltillisesti Manner-Euroopan maihin



Sijoitusstrategia

Säästöpankki Kiinteistö -erikoissijoitusrahasto sijoittaa pääosin kotimaiseen kiinteistömarkkinaan.

- Hajautusta myös muualle Eurooppaan.

Toimii rahastojen rahasto -periaatteella, sijoituskohteina kiinteistömarkkinoille sijoittavat erikoissijoitusrahastot.

- Osa sijoituksista listattuihin kiinteistöinstrumentteihin.

Tehokas hajautus sijoituskohteiden välillä vähentää omaisuusluokalle tyypillistä kohderiskiä.

Likviditeettikerros vähentää omaisuusluokalle tyypillistä likviditeettiriskiä.

Sijoituskohteiden valinta

Kohderahastojen valinnassa käytetään Sp-Rahastoyhtiön kiinteistömarkkinoille soveltuvaa rahastovalintaprosessia

Huomiota kiinnitetään kohderahastojen hajautukseen, kokoon, kuluihin, maantieteelliseen keskittymiseen, tuotonmaksuun ja likviditeettirakenteeseen



Houkuttelevan kohderahaston piirteet:

Kiinteistösijoitukset ovat hyvillä sijainneilla, koostuvat käyttötarkoitukseltaan erilaisista kiinteistöistä sekä niissä on korkea ja tasainen vuokratuotto

Kulu- ja likviditeettirakenne on sijoittajalle edullinen



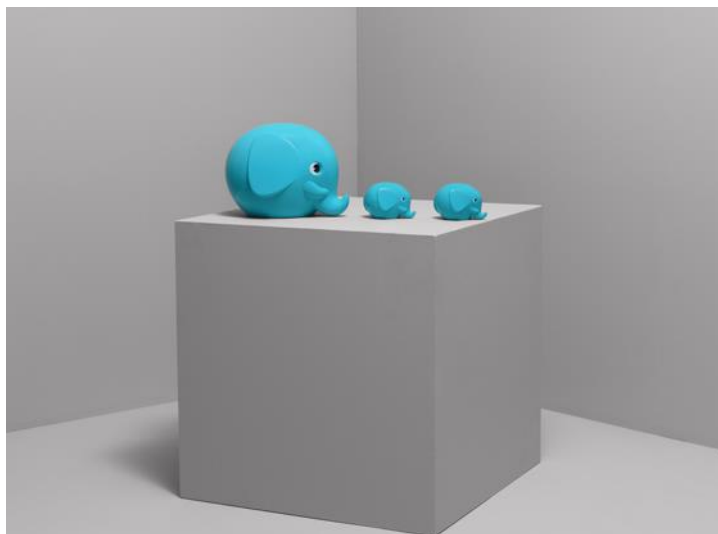
Kokonaisuudesta rakennetaan kustannustehokkaasti hajautettu ja tuottofokusoitunut valitsemalla kohderahastoiksi toisistaan poikkeavalla maantieteellisellä hajautuksella ja kiinteistorakenteella muodostettuja rahastoja

Vastuullisuus kiinteistörahastoissa



- Sijoituskohteiden sertifiointia (kuten esimerkiksi BREEAM* ja LEED*) sekä energiatehokkuutta seurataan säännöllisesti.

- Yhteistyökumppaneilta edellytetään samoja korkeita vastuullisuuskriteereitä, joita Säästöpankkien Varainhoito noudattaa.



- Säästöpankki Kiinteistön toiminnasta raportoidaan vuosittain sekä saadaan mahdolliset GRESB*-arvioinnin tulokset.

Tämä esitys on laadittu yksinomaan informaatiotarkoituksessa. Esityksen sisältöä ei sen vuoksi tule pitää tarjouksena tai hyväksyntänä. Esityksessä ei oteta huomioon yksittäisen henkilön taloudellista asemaa, sijoituskokemusta ja -tietämystä tai muita seikkoja. Siinä ei myöskään oteta huomioon rahoitusvälineen soveltuvuutta tai tarkoituksenmukaisuutta yksittäiselle henkilölle. Esityksen sisältämiä tietoja ei sen vuoksi tule pitää yksilöllisenä sijoitusneuvontana. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta tuotosta. Esitys on laadittu Sp-Rahastoyhtiön omista lähteistä ja julkisista lähteistä saatujen tietojenperusteella ja kohtuullisiin toimenpiteisiin on ryhdytty sen varmistamiseksi, että tiedot ovat todenperäisiä ja että ne eivät ole harhaanjohtavia. Esityksen laadinnassa ei kuitenkaan ole otettu huomioon pankkisalaisuuden piiriin kuuluvia tietoja, jotka ovat saattaneet olla rahastoyhtiön tai sen palveluksessa olevien käytettävissä. Emme vastaa esitykseen sisältyneen virheellisen tai epätäydellisen tiedon aiheuttamasta vahingosta. Koska kaikkeen arvopaperikaupankäyntiin liittyy riskejä, emme myöskään vastaa vahingosta, joka on aiheutunut jollekin sen johdosta, että hän on käynyt kauppaa pitäen lähtökohtanaan tämän esityksen sisältämiä suosituksia tai ennusteita. Tätä esitystä ei saa jäljentää tai muualla tavoin monistaa ilman Sp-Rahastoyhtiön etukäteistä kirjallista lupaa.