

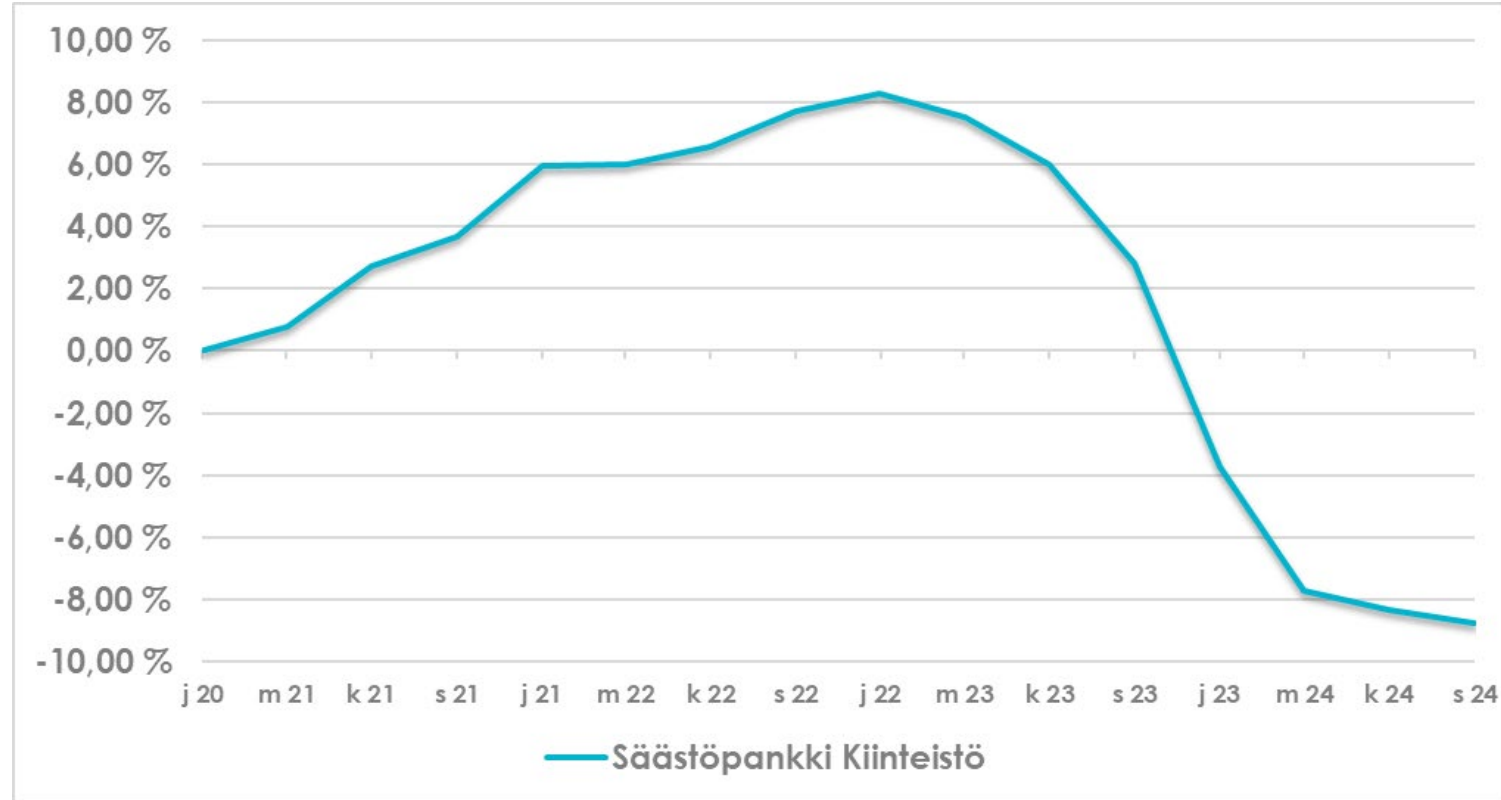
An aerial photograph of a city at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm, golden glow over the scene. A river flows through the city, with a multi-lane bridge crossing it. The city is densely packed with buildings of various heights and styles, including modern glass-fronted structures and older brick buildings. The sky is a mix of orange, yellow, and light blue.

# SÄÄSTÖPANKKI KIINTEISTÖ - ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahastoa hallinnoi Sp-Rahastoyhtiö Oy



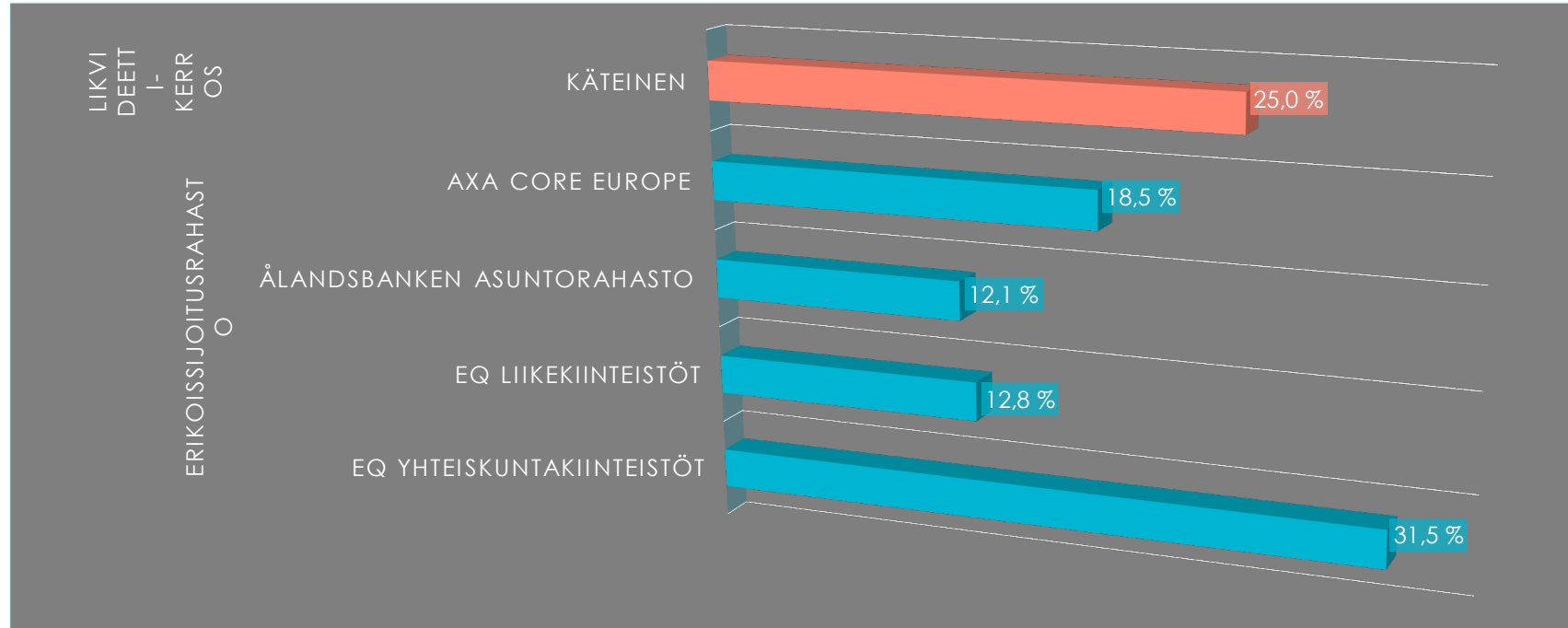
# Tuottohistoria



# Tuottokontribuutio Q3

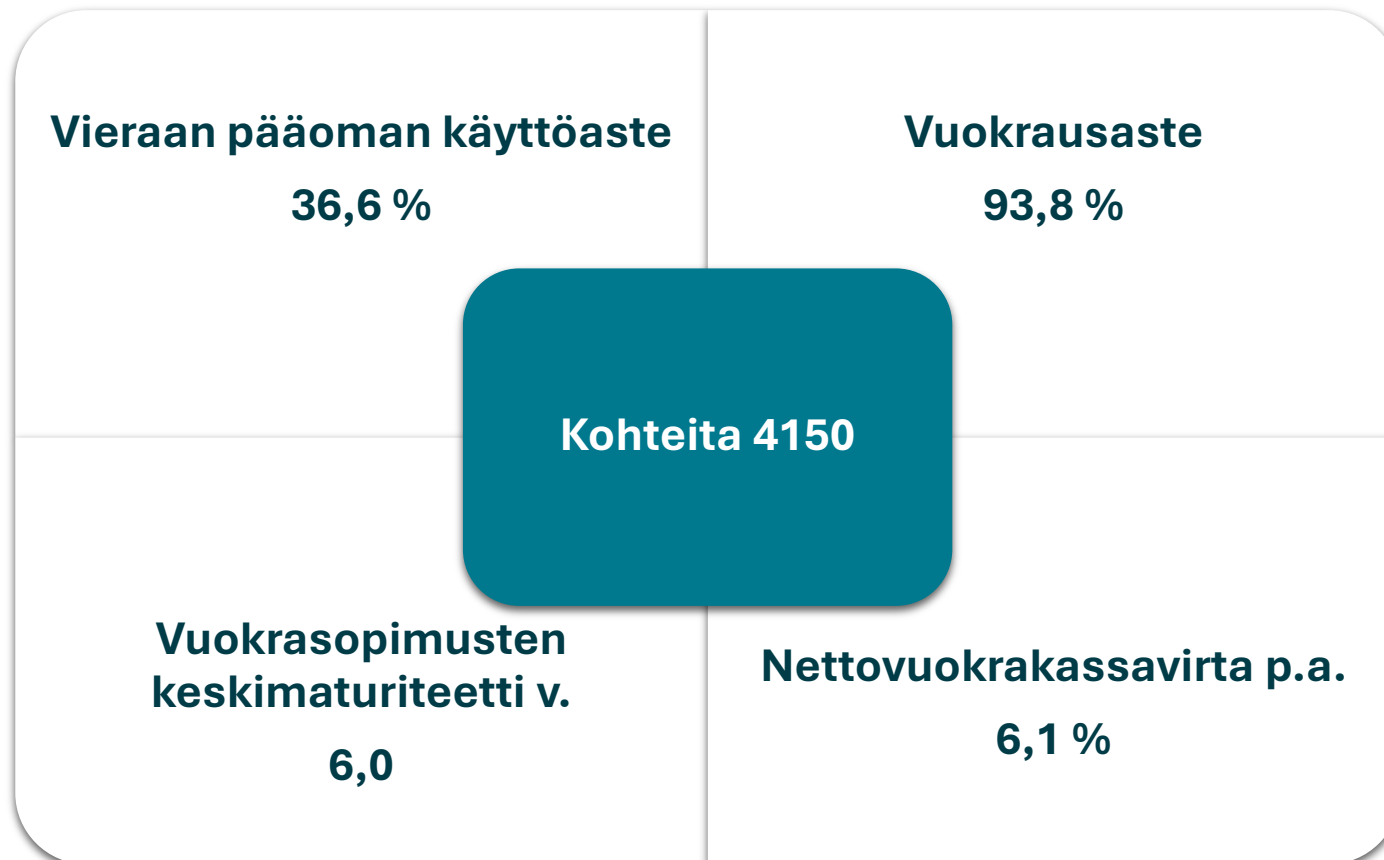
<b>Rahasto</b>	<b>Tuotto</b>
AXA CoRE Europe	-1,6 %
Ålandsbanken Asuntorahasto	-1,8 %
eQ Liikekiinteistöt	-1,5 %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	0,3 %

# Säästöpankki Kiinteistö



# Säästöpankki Kiinteistön avainlukuja

(vain erikoissijoitusrahastot)



## Katsaus Q3 2024

- Kiinteistömarkkinat Euroopassa ovat stabiloituneet kuluvan vuoden aikana. Vaikka kolmannella neljänneksellä nähtiin vielä maltillisia laskuja arvoihin, ei suuria muutoksia arvostuksiin ole enää näköpiirissä. Korot ovat kääntyneet laskuun ja laskevat korot tulevat aikanaan johtamaan kiinteistöjen tuottovaateiden laskuun, eli nouseviin kiinteistöjen hintoihin. Korkojen lasku madaltaa rahoituskustannuksia ja piristää sijoittajakysyntää. Rakentamisen volyyymi on pudonnut todella alhaiselle tasolle. Transaktiomarkkinan piristyessä uudistuotannon ollessa olematonta hinta tulee olemaan joustava tekijä. Kohonneet tuottotasot ja heikko tarjonta synnyttävät kiinteistösijoittajalle mielenkiintoisia mahdollisuuksia.
- Yhteiskuntakiinteistömarkkina Suomessa on stabiloitunut keskeisillä sijainneilla. Transaktiomarkkina on piristynyt, mutta volyymit ovat vielä vaatimattomalla tasolla. Rahoitusta markkinalle saa hyvin ja hyvillä ehdoilla. Nettotuottotaso on noussut 6 prosentin pintaan ja tuotto-odotus on noin 8 % vuositasolla.
- Liikekiinteistömarkkina on Suomessa vielä hieman haastavassa tilanteessa toimisto- ja hotelli kiinteistöjen osalta. Muilta osin markkina on ollut vakaa, eikä painetta arvonmuutoksille ole. Hyvillä sijainneilla tuottotaso on noin 6,5 prosenttia. Rahaston vuokralaiset ovat maksukykyisiä ja vuokrausaste korkea. Tuotto-odotus noin 8 % vuositasolle.
- Eurooppaan sijoittava rahastomme raportoi myös markkinan stabiloituneen ja käänteen olevan käsillä. Rahasto jatkaa asunto- ja logistiikkakohteiden hankintaa nähdessään nämä sektorit houkuttelevimpina. Kiinteistöt sijaitsevat hyvillä alueilla, vuokrausaste on korkea ja vuokralaiset maksukykyisiä. Vuokratuotto on noin 5 % ja tuotto-odotus jatkossa 8-10 prosenttia vuositasolla.

# Esimerkkejä kohderahastojen sijoituskohteista

**Helsinki | Koulukohde**



**Helsinki**

Katuosoite: Vattuniemenkatu 24, Helsinki  
 Rakennusvuosi: 2019  
 Vuokrattava pinta-ala: 8.806 m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>  
 Tyyppi: Koulu kiinteistö  
 Vuokralainen(-set): Espoon kaupunki

**Vantaa | Seniorikohde**



**Esperi**

Katuosoite: Neilikkatu 4, Vantaa (Tikkurila)  
 Rakennusvuosi: 2019  
 Vuokrattava pinta-ala: 12.058 m<sup>2</sup>  
 Tyyppi: Seniorikohde  
 Vuokralainen(-set): Esperi Saga, Forenom Oy

**Tampere | Terveyskohde**



**Tays**

Katuosoite: Biokatu 14, Tampere  
 Rakennusvuosi: 2011  
 Vuokrattava pinta-ala: 11.735 m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>  
 Tyyppi: Toimisto  
 Vuokralainen(-set): Administer, HUS

## Tampere | Lähipalvelukeskus Kale



Katuosoite: Jäähallinkaari 3, Tampere  
 Rakennusvuosi: 2021  
 Vuokrattava pinta-ala: 7.900 m<sup>2</sup>  
 Tyyppi: Päivittäistavara, liiketila  
 Vuokralainen(-set): Kesko, Isku

## Espoo | Toimistokohde



Katuosoite: Keilaranta 5 & 7, Espoo  
 Rakennusvuosi: 2001  
 Vuokrattava pinta-ala: 10.000 m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>  
 Tyyppi: Toimisto  
 Vuokralainen(-set): Aktia, Integrata Oy, HIMLA arkkitehdit Oy

## Vantaa | Lähipalvelukeskus Kivis



Katuosoite: Vantaankoskentie 69, Vantaa  
 Rakennusvuosi: 2023  
 Vuokrattava pinta-ala: 12.400 m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>  
 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
- Inflaationsuoja
  - 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 kiinteistörakenteella 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-Rahastoyhtiö Oy:n etukäteistä kirjallista lupaa.*

 Sp-Rahastoyhtiö