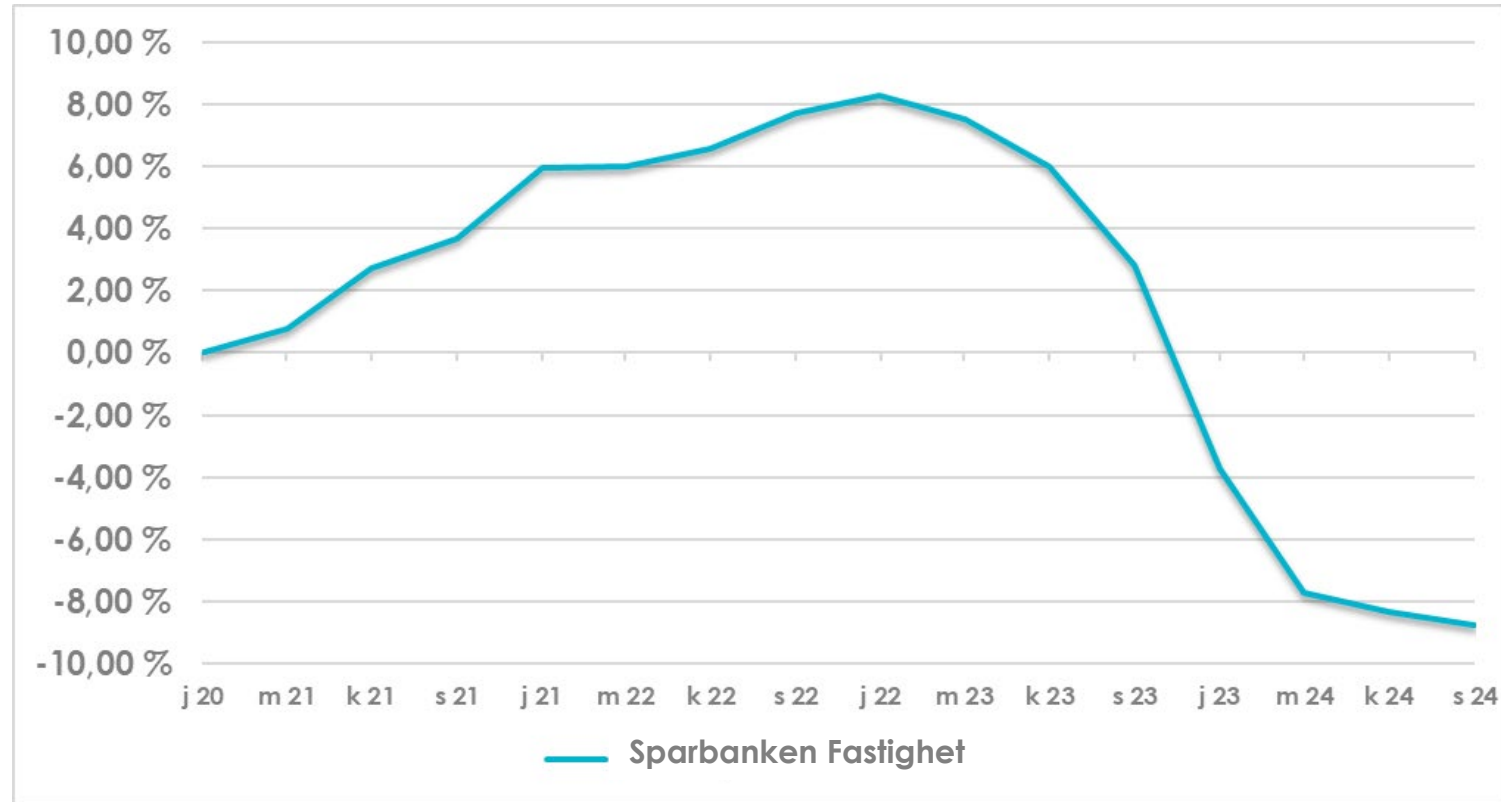


An aerial photograph of a city at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm orange glow over the scene. A river flows through the city, with a multi-lane bridge crossing it. The city is densely packed with buildings of various heights and styles. A prominent tall, modern building with a glass facade stands out in the center. The overall atmosphere is serene and urban.

SPECIALPLACERINGSFONDEN SPARBANKEN FASTIGHET

Specialplaceringsfonden Sparbanken Fastighet förvaltas av Sp-Fondbolag Ab

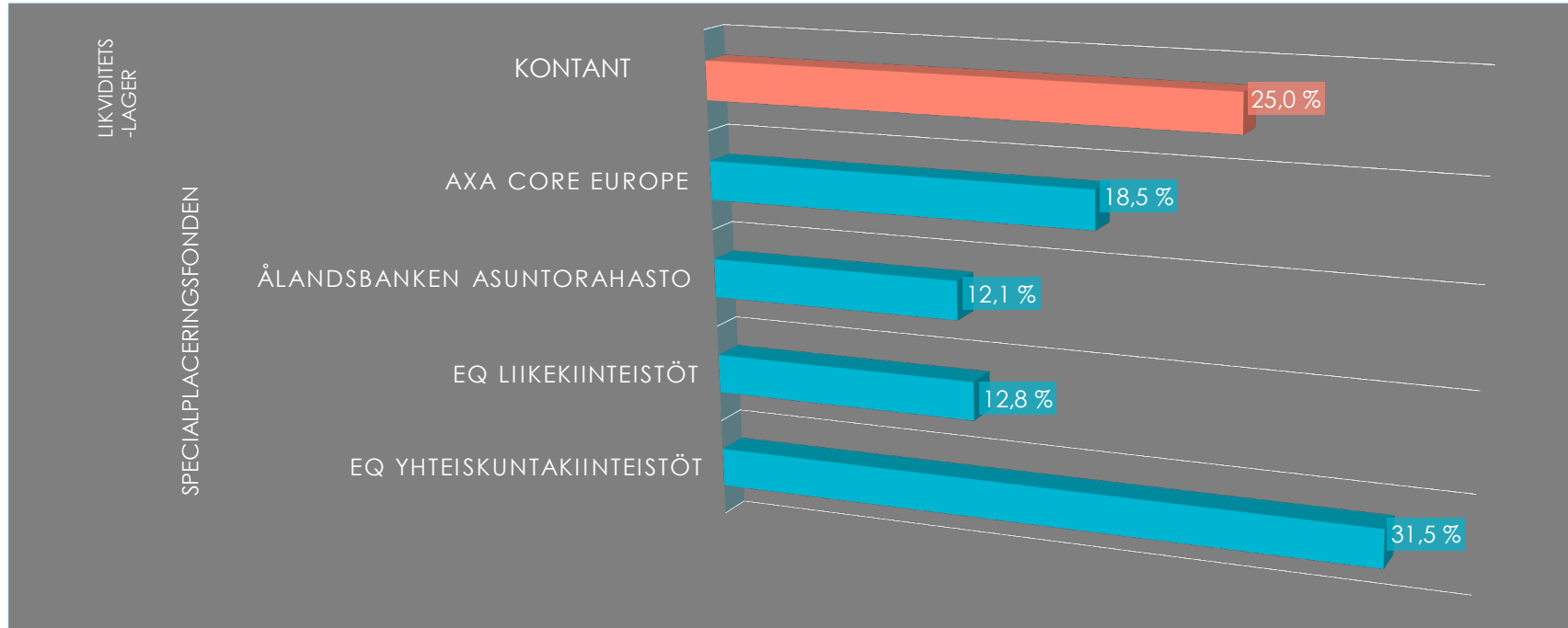
Avkastningshistorik



Tuottokontribuutio Q3

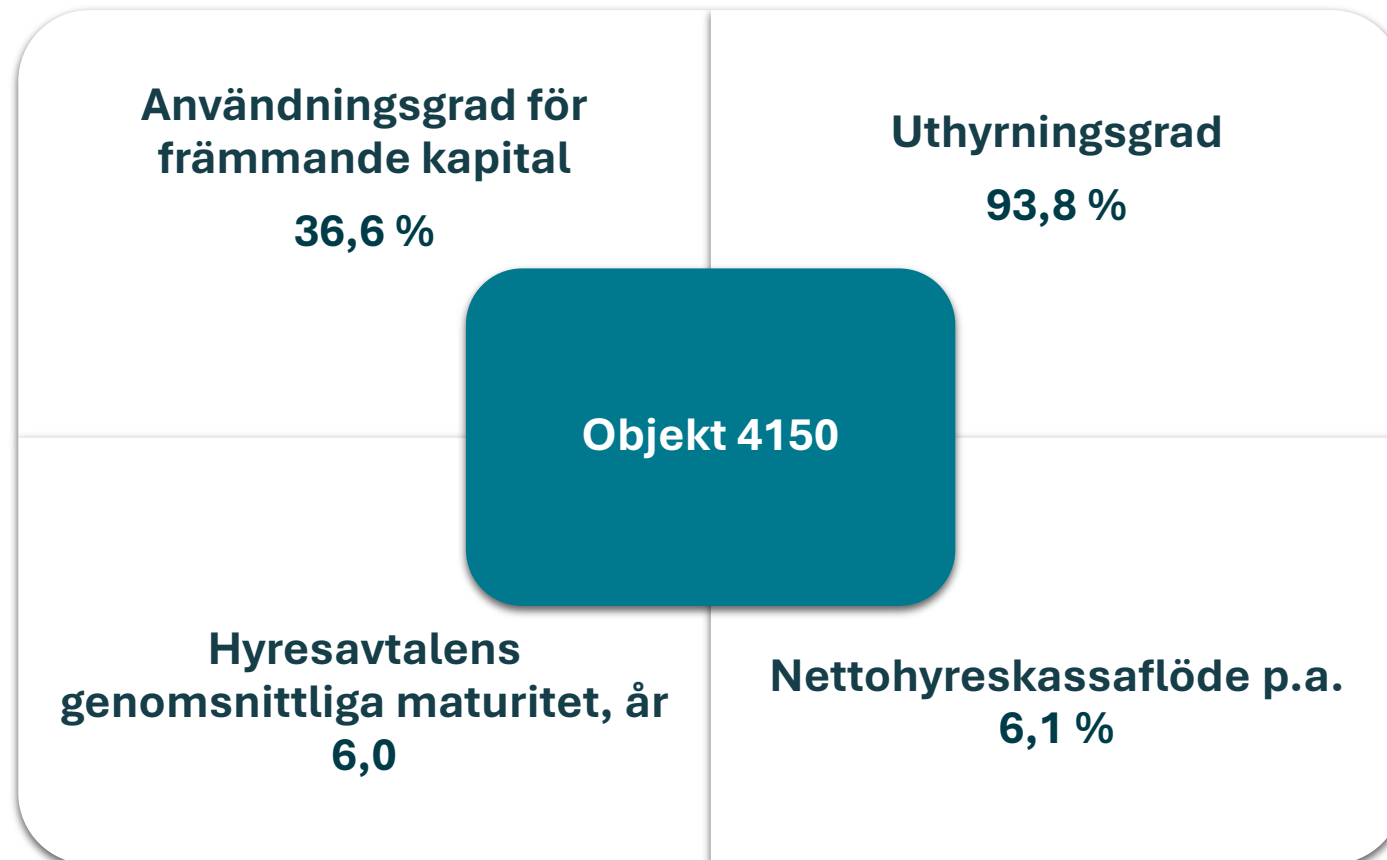
Fonden	Avkastning
AXA CoRE Europe	-1,6 %
Ålandsbanken Asuntorahasto	-1,8 %
eQ Liikekiinteistöt	-1,5 %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	0,3 %

Sparbanken Fastighet



Sparbanken Fastighets nyckeltal

(endast specialplaceringsfonder)



Översikt Q3 2024

- Fastighetsmarknaden i Europa har stabiliserats under det innevarande året. Även om vi såg måttliga värdeminskningar under det tredje kvartalet, är det inga större förändringar i värderingarna i sikte. Räntorna har börjat sjunka och de sjunkande räntorna kommer så småningom att leda till sänkta avkastningskrav på fastigheter, vilket innebär stigande fastighetspriser. Lägre räntor minskar finansieringskostnaderna och ökar investerarefterfrågan. Byggvolymen har fallit till en mycket låg nivå. När transaktionsmarknaden piggnar till och nyproduktionen är obefintlig, kommer priset att vara en flexibel faktor. De höjda avkastningsnivåerna och det låga utbudet skapar intressanta möjligheter för fastighetsinvesterare.
- Marknaden för samhällsfastigheter i Finland har stabiliserats på centrala lägen. Transaktionsmarknaden har piggnat till, men volymerna är fortfarande på en blygsam nivå. Finansiering är lätt att få på marknaden och till goda villkor. Nettoavkastningsnivån har stigit till cirka 6 procent, och förväntad avkastning är cirka 8 procent på årsbasis.
- Kommersiella fastighetsmarknaden är fortfarande i en något utmanande situation i Finland när det gäller kontors- och hotellfastigheter. I övrigt har marknaden varit stabil, och det finns inget tryck på värdeförändringar. På bra lägen är avkastningsnivån cirka 6,5 procent. Fondens hyresgäster är betalningskraftiga och beläggningsgraden är hög. Förväntad avkastning är cirka 8 procent på årsbasis.
- Vår fond som investerar i Europa rapporterar också att marknaden har stabiliserats och att en vändning är nära. Fonden fortsätter att förvärva bostads- och logistikobjekt eftersom dessa sektorer anses vara de mest attraktiva. Fastigheterna ligger på bra områden, beläggningsgraden är hög och hyresgästerna är betalningskraftiga. Hyresavkastningen är cirka 5 procent, och den förväntade avkastningen ligger i framtiden på 8–10 procent på årsbasis.

Exempel på målfondernas placeringsobjekt

Helsingfors | Skola



Helsinki

Gatuadress: Hallonängsgatan 24, Helsingfors
 Byggnadsår: 2019
 Yta som hyrs ut: 8 806 m²
 Typ: Småbarnspedagogik och skolfastighet
 Hyresgäst(er): Helsingfors stad

Helsingfors | Hälsfastighet och vård



HUS

Gatuadress: Tenalavägen 10, Helsingfors
 Byggnadsår: 1941–43, 2001–02 och 2023
 Yta som hyrs ut: 21 605 m²
 Typ: Fastighet för vård och omsorg
 Hyresgäst(er): HUS, Orton Oy, Tutoris Oy, Esperi Care Oy, Wilhelmiina Hoivapalvelut

Esbo | Tingshus



Gatuadress: Marvägen 4–6, Esbo
 Byggnadsår: 2022
 Yta som hyrs ut: 18 104 m²
 Typ: Yhteiskuntakiinteistö
 Hyresgäst(er): Senatfastigheter (finska staten), Aalto-universitetet, Iceey Oy

Esbo | Skola



ESPOO
ESBO

Gatuadress: Datavägen 6, Esbo
 Byggnadsår: 1972, 2018–2019
 Yta som hyrs ut: 26 000 m²
 Typ: Skolfastighet
 Hyresgäst(er): Esbo stad

Vanda | Äldreboende



Esperi

Gatuadress: Neilikkakatu 4, Vanda (Dickursby)
 Byggnadsår: 2019
 Yta som hyrs ut: 12 058 m²
 Typ: Äldreboende
 Hyresgäst(er): Esperi Saga, Forenom Oy

Tammerfors | Hälsfastighet



Tays

Gatuadress: Biokatu 14, Tammerfors
 Byggnadsår: 2011
 Yta som hyrs ut: 11 735 m²
 Typ: Fastighet för hälsojänster
 Hyresgäst(er): Birkalands sjukvårdsdistrikt (PSHP, Norlandia Care Oy)

Exempel på målfondernas placeringsobjekt

Helsingfors | Kontorsobjekt Femma



Gatuadress: Östersjögatan 5, Helsingfors
 Byggnadsår: 2001
 Yta som hyrs ut: 8 900 m²
 Typ: Kontor
 Hyresgäst(er): Administer, HUS

Tammerfors | Köpcentrum Kale



Gatuadress: Jäähallinkaari 3, Tammerfors
 Byggnadsår: 2021
 Yta som hyrs ut: 7 900 m²
 Typ: Dagligvaruhandel, affärsfastighet
 Hyresgäst(er): Kesko, Isku

Esbo | Kontorsobjekt



Gatuadress: Kägelstranden 5 & 7, Esbo
 Byggnadsår: 2001
 Yta som hyrs ut: 10 000 m²
 Typ: Kontor
 Hyresgäst(er): Rovio, Greenstep, Academic Work

Tammerfors | Kontorsobjekt



Gatuadress: Kauppakatu 2, Tammerfors
 Byggnadsår: 1882–1897, renoverat 2019–2021
 Yta som hyrs ut: 4 469,5 m²
 Typ: Kontor
 Hyresgäst(er): Aktia, Integrata Oy, HIMLA arkitehdit Oy

Vanda | Lokalt servicecenter Kivis



Gatuadress: Vandaforsvägen 69, Vanda
 Byggnadsår: 2023
 Yta som hyrs ut: 12 400 m²
 Typ: Dagligvaror, offentliga tjänster, affärsfastighet
 Hyresgäst(er): HOK-Elanto, Lidl, Vanda stad

Esbo | Lokalt servicecenter Bredis



Gatuadress: Blåbackavägen 18–22, Esbo
 Byggnadsår: 2019/2021
 Yta som hyrs ut: 22 500 m²
 Typ: Dagligvaror, affärsfastighet
 Hyresgäst(er): Lidl, Tokmanni, Rusta, Puuilo, etc.

Exempel på målfondernas placeringsobjekt



Varför fastigheter?

- En fastighet är ofta en outhärlig vara och kan inte lätt ersättas
 - Bostad
 - Lokal
- Inflationsskydd
 - Hyror bundna till konsumentprisindex
- Ett bekymmersfritt alternativ till traditionella aktie- och ränteplaceringar.
 - Låg korrelation med traditionella tillgångsklasser och → bra för att diversifiera portföljen.
- Ger ett jämnt kassaflöde.
 - Objekten väljs så att hyresintäkterna blir så jämna och höga som möjligt.

Varför Sparbanken Fastighet?

- Ingen lång låsningstid för placeringarna, som annars är typisk för denna egendomsklass.
 - Fonden har en likviditetsstruktur som ger ett teckningsfönster fyra gånger per år och ett inlösningsfönster två gånger per år.
 - Bra diversifiering till olika fastighetssektorer (bostäder, lokaler etc.)
 - Placeringarna är också måttligt diversifierade till kontinentala europeiska länder



Placeringsstrategi

Specialplaceringsfonden Sparbanken Fastighet placerar huvudsakligen på den inhemska fastighetsmarknaden.

- Även spridning i övriga Europa.

Fungerar enligt principen om en fond för fonder, så att placeringsobjekten är specialplaceringsfonder som placerar på fastighetsmarknaden.

- En del av placeringarna sker i börsnoterade fastighetsinstrument.

En effektiv diversifiering mellan placeringsobjekt minskar den objektsrisk som är typisk för egendomsklassen.

Likviditetslagret minskar den likviditetsrisk som är typisk för egendomsklassen.

Val av placeringsobjekt

I valet av målfonder tillämpar man Sp-Fondbolags fondvalsprocess för fastighetsmarknaden.

Man fäster uppmärksamhet vid målfondernas diversifiering, storlek, utgifter, geografiska koncentration, avkastningsutbetalning och likviditetsstruktur.



Egenskaper hos en attraktiv målfond:

Fastighetsplaceringar med bra lägen, består av fastigheter med olika användningsändamål samt en hög och jämn hyresavkastning.

Kostnads- och likviditetsstrukturen är förmånlig för placeraren.



Man bygger en kostnadseffektivt diversifierad och avkastningsfokuserad helhet genom att som målfonder välja fonder med olika geografisk spridning och fastighetsstruktur.

Vastuullisuus kiinteistörahastoissa

Man följer regelbundet upp placeringsobjektens certifiering (såsom exempelvis BREEAM* och LEED*) och energieffektivitet.

Av samarbetspartner förutsätts samma höga ansvarskriterier som Sparbankernas Kapitalförvaltning följer.

Sparbanken Fastighets verksamhet rapporteras årligen och man får resultaten av eventuella GRESB*-utvärderingar.

Denna översikt har utarbetats för att enbart användas för informationsändamål. Översiktens innehåll får således inte ses som ett erbjudande eller godkännande. I översikten beaktas inte enskilda personers ekonomiska ställning, placeringserfarenhet och -kunskap eller andra saker. I översikten beaktas inte heller finansieringsverktygets lämplighet eller ändamålsenlighet för enskilda personer. Uppgifterna i presentationen får således inte ses som individuella placeringsråd. Historisk avkastning garanterar inte en framtida avkastning. Översikten har utarbetats utgående från information i Sp-Fondbolagets egna källor och från offentliga källor och man har vidtagit rimliga åtgärder för att verifiera att informationen är autentisk och att den inte är missvisande. Vid utarbetandet av presentationen har man dock inte tagit i beaktande sådana uppgifter som omfattas av banksekretessen och som eventuellt har funnits till fondbolagets eller dess tjänstemäns förfogande. Vi ansvarar inte för skador som orsakas av felaktig eller bristfällig information i presentationen. Eftersom det förekommer risk i all värdepappershandel, ansvarar vi heller inte för skador som orsakats en person på grund av att denne har idkat handel utgående från de rekommendationer eller prognoser som ingår i denna presentation. Denna rapport får inte reproduceras eller på något annat sätt kopieras utan föregående skriftligt tillstånd från Sp-Fondbolag.

 Sp-Fondbolag