MÅNADSRAPPORT 17.8.2026

S-BANKEN FASTIGHETSFÖRVALTNING SPECIALPLACERINGSFOND

FAKTABLAD

Fondförvaltare

S-Banken Fastighetsteam

Fondandelens värde (€)	
A	9,74
B	9,96
C tillväxt	10,24
C avkastning	10,24

PORTFÖLJFÖRVALTARENS KOMMENTAR 17.8.2026

Vi fick positiva nyheter om Finlands ekonomi i slutet av sommaren. Den goda utvecklingen har dock ännu inte i någon större utsträckning avspeglats på fastighetsmarknaden, som påverkas med ett visst dröjsmål. Enligt Kiinteistötieto KTI:s statistik ökade volymen av fastighetstransaktioner betydligt under första halvåret 2026 och steg till 3,5 miljarder euro (jämfört med totalbeloppet på 4,4 miljarder euro 2025). Transaktionsvolymen har särskilt ökats av handeln med bostadsfastigheter och produktionsfastigheter. En betydande uppgång på fastighetsmarknaden förutsätter säkerhet om att den ekonomiska tillväxten fortsätter, räntorna sjunker och stabiliseras och konsumentförtroendet förstärks.

Vid utgången av rapportperioden uppgick kapitalet i fonden till cirka 3,7 miljoner euro och fondens investeringsgrad var 97,1procent. Under rapportperioden (15.4.2026–17.8.2026) var fondens avkastning mellan -1,59 procent och -1,19 procent beroende på andelsserie och sedan starten (15.9.2022) mellan -2,62 procent och 2,37 procent per andelsserie. Vid utgången av rapportperioden hade fonden 666 andelsägare och dess investeringsportfölj bestod av sju olika mottagarfonder: fem specialplaceringsfonder, en ETF-fond och en investering i en korträntefond. I de flesta mottagarfonder i investeringsportföljen rapporteras värderingen och avkastningen med varierande intervall, med tre månaders mellanrum. Bland fondens investeringsobjekt inföll värderingstidpunkten för alla fastighetsspecialplaceringsfonder inom rapportperioden. Två av fonderna, det vill säga S-Banken Tomt (+1,21 %) och S-Banken Skog (+0,35 %), gav positiv avkastning under rapportperioden. S-Banken Åker (-6,06 %), S-Banken Fastighet (-3,69 %) och S-Banken Bostad (-2,13 %) gav i sin tur negativ avkastning. Under rapportperioden avkastade iShares European Property Yield i ETF-form -5,04 procent och ränteinvesteringen i fonden S-Banken Kort Ränta +0,91 procent. Ovannämnda avkastningar inkluderar värdeförändringen och eventuella avkastningstransaktioner samt försäljningsvinster och försäljningsförluster.

S-Banken Fastighetsförvaltning Specialplaceringsfond är en fond-i-fond som i huvudsak diversifierar sina investeringar i andra fastighetsfonder, som investerar i bland annat bostäder, affärslokaler, tomter, skog och åkrar. Fonden är lämplig för investerare som eftersträvar stabil avkastning och vill ha en diskretionär kapitalförvaltning och ett alternativ för att diversifiera tillgångarna till investeringsobjekt utanför de konventionella tillgångsklasserna.

Fonden syftar till att fokusera sina investeringar så att de passar det aktuella marknadsläget så bra som möjligt, och det är S-Bankens fastighetsteam som ansvarar för styrningen av investeringsallokeringen. Fonden är öppen för nya investeringar den 15 varje månad.

FONDANDELENS VÄRDEUTVECKLING *

Period	A	B	C tillväxt	C avkastning
1 månad	-0,31 %	-0,27 %	-0,21 %	-0,21 %
3 månader	-0,89 %	-0,76 %	-0,58 %	-0,58 %
6 månader	-1,77 %	-1,51 %	-1,18 %	-1,18 %
12 månader	-2,24 %	-1,53 %	-0,85 %	-0,85 %
Avkastning sedan start	-2,62 %	-0,43 %	2,37 %	2,37 %

PER KALENDERÅR

År	A	B	C tillväxt	C avkastning
2026 YTD	-1,61 %	-1,06 %	-0,60 %	-0,60 %
2025	-0,95 %	-0,43 %	0,29 %	0,29 %
2024	0,63 %	1,16 %	1,89 %	1,89 %
2023	-0,15 %	0,35 %	1,05 %	1,05 %
2022	-0,55 %	-0,43 %	-0,25 %	-0,25 %

Mikaelsgatan 9, 00100 Helsingfors
S-Bankens kundtjänst 010 76 5810 (lna/mta)
www.s-banken.fi

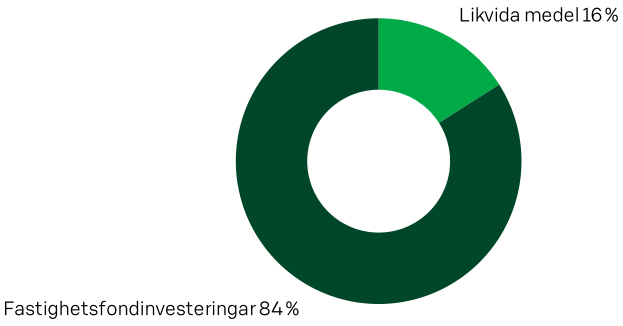
GRUNDUPPGIFTER

Fondens startdatum	15.9.2022
Fondens kapital (NAV)	3,7 Mn€
Antal andelsägare	666 st.
ISIN-koder	A: FI4000523097
	B: FI4000523105
	C: FI4000523113
Teckningsprovision	2,00 % - 0,00 %
Säljavgift	5,00 % - 1,00 %
Förvaltnings- och förvarsavgift	2,20 % - 1,00 %
Minsta insättning	200 €
Fondens riskklassen	6

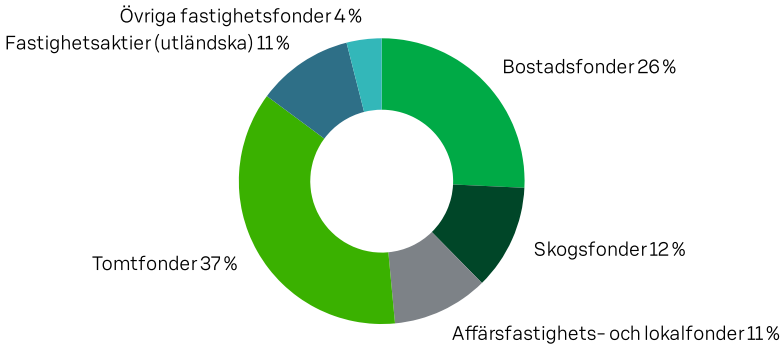
10 STÖRSTA INVESTERINGAR

Företag	Land	Av nettovärdet
S-Banken Tomt	Finland	31 %
S-Banken Bostad	Finland	22 %
S-Banken Skog	Finland	10 %
S-Banken Fastighet	Finland	9 %
iShares European Property Yield UCITS ETF	Europa	9 %
S-Banken Kort Ränta	Finland	13 %
S-Banken Åker	Finland	3 %

INVESTERINGARNAS FÖRDELNING



FÖRDELNING AV FASTIGHETSINVESTERINGAR



BANKEN

Mikaelsgatan 9, 00100 Helsingfors
S-Bankens kundtjänst 010 76 5810 (lna/mta)
www.s-banken.fi

Detta är marknadsföringskommunikation. Detta är inte en uppmaning till att köpa andelar i placeringsfonder. Rapporten är fritt formulerad information om fonden upprättad av S-Banken Abp. Trots att vi vid upprättandet av dokumentet iakttagit omsorgsfullhet och strävat efter att siffror och data som använts är korrekta, ansvarar vi emellertid inte för eventuella fel eller brister i dokumentet. Historisk avkastning är inte heller någon garanti för framtida avkastning. Fondandelarnas värde och avkastning kan stiga och sjunka och investerarna får inte nödvändigtvis tillbaka sin ursprungliga investering. Värdet på investeringsobjekten varierar utifrån marknaden, och förändringarna i valutakurser och fondens avgifter påverkar också den avkastning som investeraren får. Fonden strävar inte efter att följa eller upprepa det jämförelseindex som använts eller dess avkastning. Jämförelseindex används för att beskriva avkastningen på de instrument i vilka fonden kan placera sina tillgångar. Fondens nyckeltal har beräknats för de senaste tolv månaderna. Avkastningen på alla fonder baserar sig på tillväxtandelar. Faktablad för fonden och fondprospekt finns att tillgå kostnadsfritt hos fondbolaget eller nättjänsten s-banken.fi. Bekanta dig noggrant med prislistan för fonden, fondprospektet och fondens faktablad samt stadgar före du gör en teckning. Vid upprättandet av översikten är Morningstar-klassificeringarna de senaste klassificeringsvärdena som finns tillgängliga. Fondens avgifter beskrivs i faktabladet för fonden och i prislistan för fonderna.