KVARTALSRAPPORT 30.9.2026

S-BANKEN FASTIGHET SPECIALPLACERINGSFOND

Specialplaceringsfond som investerar i affärslokaler i Finland

FAKTABLAD

Fondförvaltare

S-Banken Fastighetsteam

Fondandelens värde (€)	
A	76,19370
B	79,38210
C	86,54260

FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 30.9.2026

Under tredje kvartalet 2026 förväntas ökningen i transaktionsvolymerna på den professionella fastighetsinvesteringsmarknaden i Finland avta något. I skrivande stund är tredje kvartalets siffror ännu inte kända, men signalerna från marknaden antyder en ökad osäkerhet i transaktionsprocesserna. Beräknat i transaktionsvolymerna var första halvåret starkt jämfört med några tidigare år. Det geopolitiska läget i världen och dess inverkan på bland annat utvecklingen av räntemiljön medför fortfarande viss osäkerhet på fastighetsinvesteringsmarknaden. Det verkar dock klart att transaktionsvolymen i år överstiger förra årets nivå.

För investerarna är affärslokalssegmentet samt produktions- och logistikanläggningar fortfarande de mest attraktiva sektorerna på affärsfastighetsmarknaden. I de övriga segmenten har köpen av samhällsfastigheter varit klart lägre än året innan, och i kontors- och hotellsegmenten är handelsvolymerna fortfarande mycket låga. Som starka köpare på marknaden ses fortfarande nordiska fastighetsinvesterare, men marknaden har också fått nya utländska investerare utanför Norden.

Avkastningen för årets tredje kvartal varierade mellan 2,83 procent och 3,11 procent per andelsserie. Den mycket starka kvartalsavkastningen bygger på en bra kassaflödesavkastning (1,5 %), framgångsrika transaktioner och framgångsrika räntesäkringar som är gällande för fonden till följd av refinansieringen 2025. Fastighetsportföljens värdeförändringar förblev måttliga under detta kvartal och deras effekt på kvartalsavkastningen var inte betydande. Under rapportperioden sålde fastighetsfonden tre affärsobjekt som ligger i Esbo, Vanda och Tavastehus. Genom försäljningen av objekten stärkte vi fondens likviditet och minskade fondens framtida uthyrningsrisk.

Hyreskassaflödet i fondens fastighetsportfölj består av starka hyresgäster och en hög uthyrningsgrad. Fonden har 165 hyresgäster, varav de 20 största står för 60,6 procent av hyresintäkterna. Detaljhandel (22,0 %) och matbutiker (11,7 %) är de mest betydande branschsegmenten som fondens hyresgäster är verksamma inom. Vid rapportperiodens utgång var löptiden för portföljens hyresavtal 4,5 år och uthyrningsgraden 89,5 procent. Kontorsfastigheten i Lassas i Helsingfors utvecklas aktivt som ett planutvecklingsprojekt och är därför inte under aktiv uthyrning. Av den anledningen har fastigheten utelämnats från beräkningen av löptiden och uthyrningsgraden för rapportperioden.

Vid rapporttidpunkten uppgick fondens lån från finansiella institut till totalt 113,1 miljoner euro, vilket motsvarar en belåningsgrad på 40,7 procent. Fondens tillgångar har ställts som säkerhet för lånen, och ränterisken har säkrats genom avtal om räntetak. När översikten offentliggjordes, uppgick fondens säkringsgrad till 90,7 procent.

Fastighetsinvesteringar är alltid en långsiktig investeringsverksamhet, där avkastningen i princip består av två komponenter: kassaflöde och värdeförändringar. Målet med fastighetsfondens högkvalitativa och väldiversifierade fastighetsportfölj är att ge andelsägarna en stabil, inflationsskyddad kassaflödesavkastning under olika ekonomiska marknadsförhållanden. Fondens långsiktiga avkastningsmål exklusive kostnader är 6 procent per år och den rekommenderade investeringstiden är minst 5 år.

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

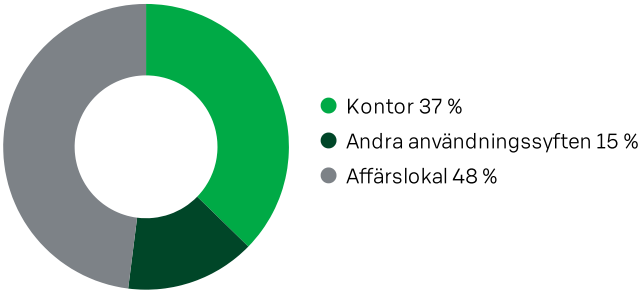
FONDENS UTDELNING

För 2025	4,20 %	75 % av det realiserade resultatet / 7,2 m€
För 2024	3,00 %	75 % av det realiserade resultatet / 6,1 m€
För 2023	3,70 %	75 % av det realiserade resultatet / 8,3 mn€
För 2022	5,30 %	100 % av det realiserade resultatet / 14,6 mn€
För 2021	3,70 %	100 % av det realiserade resultatet / 9,6 mn€
För 2020	5,70 %	100 % av det realiserade resultatet / 13,8 mn€
För 2019	5,50 %	100 % av det realiserade resultatet / 14,8 mn€
För 2018	5,50 %	100 % av det realiserade resultatet / 12,1 mn€
För 2017	8,90 %	100 % av det realiserade resultatet / 16,7 mn€
För 2016	5,90 %	100 % av det realiserade resultatet / 10,9 mn€
För 2015	6,20 %	100 % av det realiserade resultatet / 9,3 mn€
För 2014	4,80 %	100 % av det realiserade resultatet / 5,5 mn€

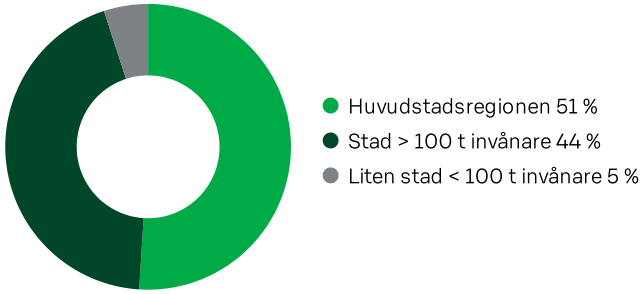
GRUNDUPPGIFTER

Fondens startdatum	31.12.2013
Fondens kapital (GAV)	277,7 Mn€
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	158,2 Mn€
Lånat kapital	113,1 Mn€
Finansieringsgrad (LTV)	40,7 %
Antal fastigheter	23 st.
Fastigheternas marknadsvärde (KHK)	252,6 Mn€
Årliga hyresintäkter för fastigheterna	7,1 %
Fastigheternas uthyrningsgrad	89,5 %
Hyresavtalens genomsnittliga löptid	4,5 år
Fastigheternas uthyrningsareal	143.394 m2
Antal andelsägare	1158 st.
ISIN-kod	FI4000076245

FASTIGHETERNAS ANVÄNDNINGSÄNDAMÅL



FASTIGHETERNAS REGIONALA FÖRDELNING



AVKASTNINGSHISTORIK

Period	A	B	C
3 månader	2,83 %	2,91 %	3,11 %
12 månader	-6,31 %	-6,00 %	-5,24 %
Avkastning sedan start	40,34 %	45,80 %	63,34 %
Årlig avkastning sedan start	2,71 %	3,04 %	3,92 %
Årlig volatilitet	3,49 %	3,49 %	3,42 %

PER KALENDARÅR

År	A	B	C
2026 YTD	-3,27 %	-3,04 %	-2,44 %
2025	-1,47 %	-1,16 %	-0,40 %
2024	-1,19 %	-0,89 %	-0,13 %
2023	-5,21 %	-4,94 %	-4,25 %
2022	3,29 %	3,58 %	4,31 %

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.