



KVARTALSRAPPORT 31.3.2026

S-BANKEN FASTIGHET SPECIALPLACERINGSFOND

Specialplaceringsfond som investerar i affärslokaler i Finland

FAKTABLAD

Fondförvaltare

S-Banken Fastighetsteam

Fondandelens värde (€)

A	77,46070
B	80,56920
C	87,47610

FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 31.3.2026

I början av 2026 fortsatte transaktionsvolymerna på den professionella fastighetsinvesteringssmarknaden i Finland att öka jämfört med motsvarande tidpunkt året innan. De slutgiltiga siffrorna för transaktionsvolymen under Q1 hade inte offentliggjorts när översikten skrevs, men enligt uppskattningar kommer volymen att stiga till omkring 2 miljarder euro. Det geopolitiska läget i världen och dess eventuella inverkan på bland annat utvecklingen av räntemiljön medför dock viss osäkerhet på marknaden.

Avkastningskraven på marknaden för affärslokaler har varit stabila i alla andra segment än på kontorsmarknaden, där avkastningskraven i början av året ökade igen. Transaktionsvolymerna av kontorsobjekt har varit fortsatt låga och marknadens polarisering mellan bra och svagare objekt och områden ökar fortfarande. Samhällsfastigheter, produktion och logistik samt marknaden för affärslokaler väcker fortfarande intresse bland investerare, och särskilt det nordiska kapitalet har återvänt till marknaden i Finland.

Avkastningen för årets första kvartal uppgick till mellan 1,66 procent och 1,39 procent per andelsserie. Trots den starka kassaflödesavkastningen under kvartalet påverkades avkastningen i betydande grad negativt av värdeförändringarna i kontorssegmentet på grund av marknaden. Värdeförändringen i fondens fastighetsportfölj påverkade kvartalets avkastning med -3,0 procentenheter.

I mars delade fonden ut totalt 7,2 miljoner euro i årlig avkastningsandel till sina andelsägare, vilket motsvarar cirka 4,2 procent av fondens investerade kapital vid tidpunkten då avkastningen delades ut. Den utdelade avkastningsandelen var 75 procent av det realiserade resultatet för räkenskapsperioden 2025. Fonden har under hela sin verksamhet delat ut totalt cirka 128,9 miljoner euro i årliga avkastningsandelar till sina andelsägare.

Hyreskassaflödet i fondens fastighetsportfölj består av starka hyresgäster och en hög uthyrningsgrad. Fonden har 182 hyresgäster, varav de 20 största står för 57,5 procent av hyresintäkterna. Detaljhandel (25,1 %) och industri (10,5 %) är de mest betydande branschsegmenten som fondens hyresgäster är verksamma inom. Vid rapportperiodens utgång var löptiden för portföljens hyresavtal 4,4 år och uthyrningsgraden 88,8 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 132,9 miljoner euro, vilket motsvarar en belåningsgrad på 43,7 procent. Fondens tillgångar har ställts som säkerhet för lånen, och ränterisken har säkrats genom avtal om räntetak. När översikten offentliggjordes, uppgick fondens säkringsgrad till 77,2 procent.

Fastighetsinvesteringar är alltid en långsiktig investeringsverksamhet, där avkastningen i princip består av två komponenter, nämligen 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.



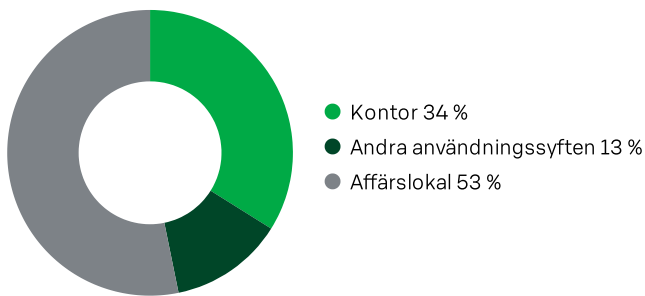
FONDENS UTDELNING

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€

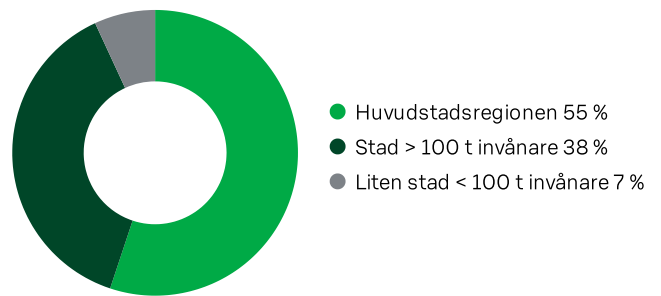
GRUNDUPPGIFTER

Fondens startdatum	31.12.2013
Fondens kapital (GAV)	304,2 mn€
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	163,5 mn€
Lånat kapital	132,9 mn€
Finansieringsgrad (LTV)	43,7 %
Antal fastigheter	27 st.
Fastigheternas marknadsvärde (KHK)	295,2 mn€
Årliga hyresintäkter för fastigheterna	7,2 %
Fastigheternas uthyrningsgrad	88,8 %
Hyresavtalens genomsnittliga löptid	4,4 år
Fastigheternas uthyrningsareal	163,542 m ²
Antal andelsägare	1228 st.
ISIN-kod	FI4000076245

FASTIGHETERNAS ANVÄNDNINGSDÄMÅL



FASTIGHETERNAS REGIONALA FÖRDELNING



AVKASTNINGSHISTORIK

Period	A	B	C
3 månader	-1,66 %	-1,59 %	-1,39 %
12 månader	-3,36 %	-3,05 %	-2,29 %
Avkastning sedan start	42,67 %	47,98 %	65,10 %
Årlig avkastning sedan start	2,96 %	3,30 %	4,18 %
Årlig volatilitet	3,19 %	3,19 %	3,17 %

PER KALENDARÅR

År	A	B	C
2026 YTD	-1,66 %	-1,59 %	-1,39 %
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 %

