KVARTALSRAPPORT 30.6.2026

S-BANKEN TOMT SPECIALPLACERINGSFOND

Specialplaceringsfond som investerar i affärs- och bostadstomter i Finland

FAKTABLAD

Fondförvaltare

S-Banken Fastighetsteam

Fondandelens värde (€)	
A	117,3321
B	123,2482
C	126,3613

FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 30.6.2026

Avkastningen för rapportperioden var 0,90–1,08 procent per andelsserie och bestod av fondens kassaflöde och gynnsamma förändringar i tomtvärdena. Den avkastning som värdeförändringarna gav beror på att inflationen har tilltagit den senaste tiden. Detta har höjt hyrorna och inlösenpriserna på de objekt där indexeringen inföll inom rapportperioden. Fondens samtliga markarrendeavtal är bundna till konsumentprisindexet så att hyrorna och inlösenpriserna höjs i och med att indexet stiger, men sänks inte, även om konsumentprisindexet sjunker.

Under 2025 fattade vi ett strategiskt beslut att avyttra de tio bostadslägenheter som fonden ägde och de tillhörande parkeringsplatserna. Detta bidrar till att fonden i fortsättningen helt kan fokusera på att äga och hyra ut tomtobjekt. Vi har ingen tidsgräns för försäljning av bostäder, utan vi har sålt bostäder per objekt i takt med att vi fått in offerter som uppfyller våra mål. Under rapportperioden sålde vi tre bostadslägenheter. I och med detta ägde fonden i slutet av juni endast en bostadslägenhet och en parkeringsplatsaktie. Under rapportperioden skedde också en tomtinlösen när fondens tomt i Vanda, Kiinteistö Oy Åbyntie 5–6, köptes från fonden i maj. Objektet var en av fondens största investeringar, och därför är affären ekonomiskt betydelsefull ur fondens synvinkel. Försäljningen resulterade i en betydande realisationsvinst för fonden och ökade fondens likvida medel avsevärt.

I slutet av juni var hyresavkastningen i fondens fastighetsportfölj i genomsnitt 4,5 procent per år, och löptiden för markarrendeavtalen uppgick till ungefär 70,5 år. Vid slutet av rapportperioden uppgick fondens förvaltade tillgångar till 186 miljoner euro och investeringsgraden till cirka 89 procent. Ungefär 58 procent av fondens investeringar fanns i huvudstadsregionen.

Vid slutet av rapportperioden hade fonden upptagit långfristigt främmande kapital på 50 miljoner euro, vilket innebär att fondens finansieringsgrad var 26,9 procent. Vid rapporteringstidpunkten är 50 procent av det långfristiga främmande kapitalet säkrat genom avtal om räntetak eller räntekrage.

Avkastningen för fondens fastighetsportfölj ligger på en god nivå. Trots den svåra ekonomiska miljön förväntar vi oss att fonden fortsätter att utvecklas stabilt och förutsägbart, vilket är kännetecknande för tomtinvesteringar. Värderingen av tomter och markområden bygger på ett långvarigt kassaflöde som kommer in under flera konjunkturcykler, ett kassaflöde som kortvariga variationer i ekonomin eller kassaflödet vanligtvis bara har en begränsad effekt på. Fondens mål är att erbjuda investerare långvarig och stabil avkastning samt skydd mot inflation och deflation i olika ekonomiska konjunkturer. Fonden är öppen för nya teckningar kvartalsvis. Nästa teckningstidpunkt är i slutet av september.

AVKASTNINGSHISTORIK

Period	A	B	C
3 månader	0,90 %	1,00 %	1,08 %
12 månader	4,16 %	4,58 %	4,89 %
Avkastning sedan start	34,61 %	55,35 %	59,25 %
Årlig avkastning sedan start	5,83 %	5,16 %	5,46 %
Årlig volatilitet	1,42 %	1,47 %	1,48 %

FONDENS UTDELNING

För 2025	2,60 %	75 % av det realiserade resultatet / 3,7 mn€
För 2024	3,50 %	100 % av det realiserade resultatet / 5,4 mn€
För 2023	2,50 %	100 % av det realiserade resultatet / 3,7 mn€
För 2022	2,30 %	100 % av det realiserade resultatet / 3,2 mn€
För 2021	2,80 %	100 % av det realiserade resultatet / 3,0 mn€
För 2020	3,60 %	100 % av det realiserade resultatet / 2,5 mn€
För 2019	3,00 %	100 % av det realiserade resultatet / 2,1 mn€
För 2018	2,80 %	100 % av det realiserade resultatet / 1,5 mn€

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

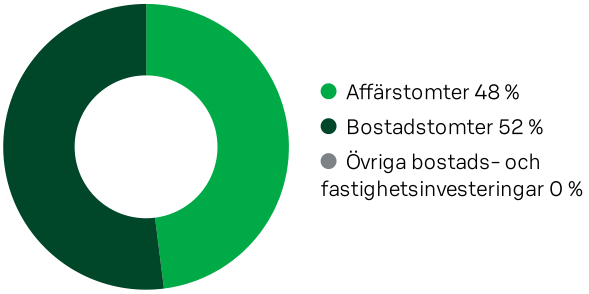
GRUNDUPPGIFTER

Fondens startdatum	12.9.2017
Fondens kapital (GAV)	186,2 Mn€
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	135,8 Mn€
Lånat kapital	50,0 Mn€
Finansieringsgrad (LTV)	26,9 %
Antal tomter	72 st.
Antal bostäder	1 st.
Tomternas och bostädernas marknadsvärde (KHK)	166,0 Mn€
Årliga hyresintäkter för fastigheterna	4,50 %
Hyresavtalens genomsnittliga löptid	71,0 år
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	0,09 %
Antal andelsägare	2444 st.
ISIN-kod	FI4000466735

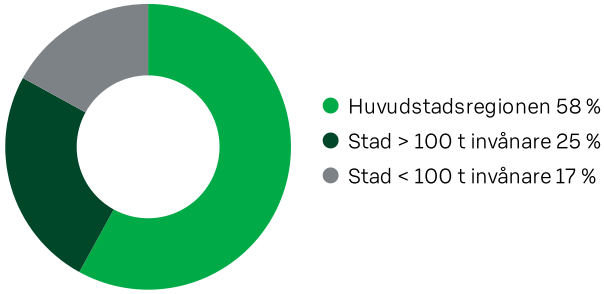
PER KALENDARÅR

År	A	B	C
2026 YTD	1,62 %	1,82 %	1,97 %
2025	4,27 %	4,69 %	5,00 %
2024	3,81 %	4,23 %	4,54 %
2023	9,43 %	9,78 %	10,04 %
2022	8,15 %	8,50 %	8,76 %
2021	3,41 %	4,87 %	5,18 %
2020	N/A	3,77 %	4,09 %
2019	N/A	4,47 %	4,77 %
2018	N/A	2,77 %	3,08 %

FASTIGHETERNAS ANVÄNDNINGSÄNDAMÅL



FASTIGHETERNAS REGIONALA FÖRDELNING



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.