KVARTALSRAPPORT 30.9.2026

S-BANKEN TOMT SPECIALPLACERINGSFOND

Specialplaceringsfond som investerar i affärs- och bostadstomter i Finland

FAKTABLAD

Fondförvaltare

S-Banken Fastighetsteam

Fondandelens värde (€)	
A	118,2026
B	124,2882
C	127,5241

FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 30.9.2026

Under rapportperioden uppgick avkastningen per andelsserie till 0,74–0,92 procent och bestod av fondens kassaflöde. Till följd av att inflationen nyligen accelererat steg värdena på de objekt där indexeringen inföll under rapportperioden. Eftersom värdet på ett objekt i Åbo som inte hade någon hyresgäst sjönk, ledde det dock till att andelen värdeförändringsintäkter av periodens avkastning blev obetydlig.

I slutet av september var hyresavkastningen i fondens fastighetsportfölj i genomsnitt 4,5 procent per år, och löptiden för markarrendeavtalen uppgick till ungefär 70 år. Vid slutet av rapportperioden uppgick fondens förvaltade tillgångar till 187 miljoner euro och investeringsgraden till cirka 88 procent. Ungefär 59 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 26,7 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 både långvarig och stabil avkastning samt skydd mot inflation och deflation i olika ekonomiska konjunkturer. 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. Tack vare detta effektiva inflationsskydd har fonden förmåga att klara sig väl i en starkt inflatorisk marknadsmiljö. Det som gör inflationsskyddet effektivt är att höjningarna av hyrorna har kunnat genomföras i enlighet med avtal som ingåtts med hyresgästerna under olika marknadsförhållanden, framgår det av fondens verksamhetshistoria. Dessutom skyddas fondens fordringar av att en klar majoritet av de objekt fonden äger redan är färdigställda. Då säkerställer även byggnaderna på tomten fondens fordringar.

Fonden är öppen för nya teckningar kvartalsvis. Nästa teckningstidpunkt är i slutet av december.

AVKASTNINGSHISTORIK

Period	A	B	C
3 månader	0,74 %	0,84 %	0,92 %
12 månader	3,87 %	4,28 %	4,59 %
Avkastning sedan start	35,61 %	56,66 %	60,72 %
Årlig avkastning sedan start	5,70 %	5,11 %	5,41 %
Årlig volatilitet	1,41 %	1,45 %	1,47 %

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

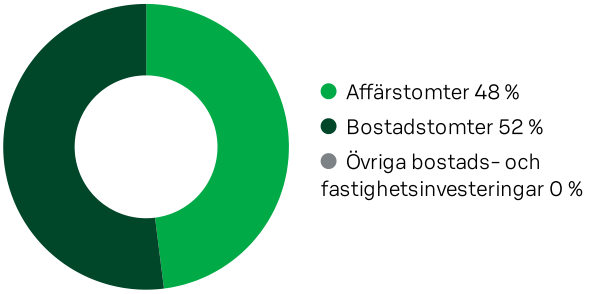
GRUNDUPPGIFTER

Fondens startdatum	12.9.2017
Fondens kapital (GAV)	187,3 Mn€
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	137,0 Mn€
Lånat kapital	50,0 Mn€
Finansieringsgrad (LTV)	26,7 %
Antal tomter	72 st.
Antal bostäder	1 st.
Tomternas och bostädernas marknadsvärde (KHK)	165,5 Mn€
Årliga hyresintäkter för fastigheterna	4,50 %
Hyresavtalens genomsnittliga löptid	70 år
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	0,07 %
Antal andelsägare	2456 st.
ISIN-kod	FI4000466735

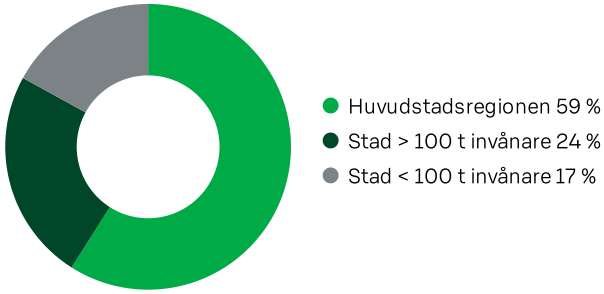
PER KALENDARÅR

År	A	B	C
2026 YTD	2,38 %	2,68 %	2,91 %
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.