



KVARTALSRAPPORT 31.3.2026

S-BANKEN TOMT SPECIALPLACERINGSFOND

Specialplaceringsfond som investerar i affärs- och bostadstomter i Finland

FAKTABLAD

Fondförvaltare

S-Banken Fastighetsteam

Fondandelens värde (€)

A	116,2811
B	122,0222
C	125,0105

FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 31.3.2026

Avkastningen för rapportperioden varierade mellan 0,71 procent och 0,88 procent beroende på andelsserie. Fondens avkastning bygger på fondens kassaflöde, medan andelen avkastning på värdeförändringar förblev obefintlig under rapportperioden. Den svaga utvecklingen av värdeförändringsavkastningen kan framför allt förklaras med att levnadskostnadsindexet utvecklades stabilt 2025. Fondens samtliga markarrendeaftal är bundna till konsumentprisindexet så att hyrorna och inlösenpriserna höjs i och med att indexet stiger, men sänks inte, även om konsumentprisindexet sjunker. Därför avspeglades den måttliga utvecklingen av indexet direkt även i fondens värdeförändringar.

Avkastningen på värdeförändringar påverkades också av de måttliga överlåtelseförlusterna vid försäljning av enskilda bostadslägenheter som fonden ägde. Under 2025 fattades ett strategiskt beslut om att fonden skulle avstå från tio av sina bostadslägenheter och de tillhörande parkeringsplatserna. Det innebär att fonden framöver fullständigt kan fokusera på ägande och uthyrning av tomter. Det finns ingen fastställd tidsgräns för försäljning av bostäder, utan de säljs per objekt allteftersom vi får anbud som uppfyller våra kriterier. Vid slutet av rapportperioden äger fonden fortfarande fyra bostadslägenheter och en parkeringsplatsaktie.

I slutet av mars var hyresavkastningen i fondens fastighetsportfölj i genomsnitt 4,5 procent per år, och löptiden för markarrendeaftalen uppgick till ungefär 72 år. Vid slutet av rapportperioden uppgick fondens förvaltade tillgångar till 190 miljoner euro och investeringsgraden till cirka 93 procent. Ungefär 61 procent av fondens investeringar fanns i huvudstadsregionen.

I mars delade fonden ut totalt cirka 3,7 miljoner euro i årlig avkastningsandel till sina andelsägare, vilket motsvarar cirka 2,60 procent av fondens investerade kapital vid tidpunkten då avkastningen delades ut. Den utdelade avkastningsandelen stod för 75 procent av det realiserade resultatet för räkenskapsperioden 2025.

Vid slutet av rapportperioden hade fonden upptagit långfristigt främmande kapital på 50 miljoner euro, vilket innebär att fondens finansieringsgrad var 26,3 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 förväntas fonden fortsätta 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 juni.

AVKASTNINGSHISTORIK

Period	A	B	C
3 månader	0,71 %	0,81 %	0,88 %
12 månader	3,94 %	4,36 %	4,67 %
Avkastning sedan start	33,41 %	53,81 %	57,55 %
Årlig avkastning sedan start	5,93 %	5,20 %	5,49 %
Årlig volatilitet	1,43 %	1,49 %	1,50 %

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€



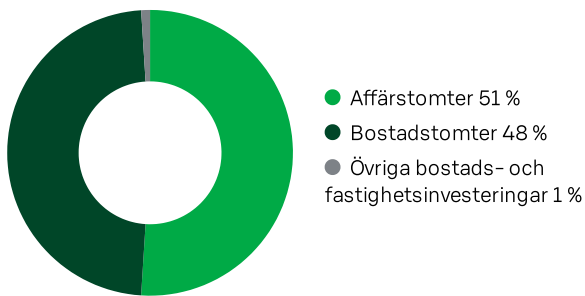
GRUNDUPPGIFTER

Fondens startdatum	12.9.2017
Fondens kapital (GAV)	190,3 mn€
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	139,9 mn€
Lånat kapital	50,0 mn€
Finansieringsgrad (LTV)	26,3 %
Antal tomter	74 st.
Antal bostäder	4 st.
Tomternas och bostädernas marknadsvärde (KHK)	177,8 mn€
Årliga hyresintäkter för fastigheterna	4,50 %
Hyresavtalens genomsnittliga löptid	72,4 år
Andelsägarnas eget kapital (NAV)	0,12 %
Antal andelsägare	2523 st.
ISIN-kod	FI4000466735

PER KALENDARÅR

År	A	B	C
2026 YTD	0,71 %	0,81 %	0,88 %
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 ANVÄNDNINGSDAMÅL



FASTIGHETERNAS REGIONALA FÖRDELNING

