

# FAKTABLAD

## Syfte

Detta faktablad ger dig basfakta om denna investeringsprodukt. Det är inte reklammaterial. Informationen krävs enligt lag för att hjälpa dig att förstå produktens egenskaper, risker, kostnader,

möjliga vinster och förluster och för att hjälpa dig att jämföra den med andra produkter.

## Produkt

# S-BANKEN BOSTAD SPECIALPLACERINGSFOND

S-BANKEN BOSTAD C AVKASTNINGSANDEL

## PRIIP-produktutvecklare

S-Banken Fondbolag Ab ("S-Banken Fondbolag") som ingår i koncernen S-Banken

## ISIN

FI4000087754

[www.banken.fi](http://www.banken.fi)

Ta kontakt på 010 76 5810 (lna/msa) om du vill ha mer information. Finansinspektionen ansvarar för tillsynen över S-Banken Fondbolag i fråga om detta faktablad. S-Banken Bostad Specialplaceringsfond har godkänts i Finland. Finansinspektionen har beviljat S-Banken Fondbolag verksamhetstillstånd för att bedriva investeringsverksamhet och auktorisation för att förvalta alternativa investeringsfonder i Finland.

Detta dokument har uppgjorts 27.3.2026.

**Du står i begrepp att köpa en produkt som inte är enkel och som kan vara svår att förstå.**

## Vad innebär produkten?

### Typ

Specialplaceringsfond enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder (162/2014).

### Löptid

Produkten har ingen tid då den löper ut, utan det handlar om en kontinuerlig fond. S-Banken Fondbolag har rätt att ensidigt lösa in (säga upp) produkten endast i de situationer som beskrivs i fondens stadgar, då det finns ett vägande skäl i anknytning till fondandelsägaren.

### Mål

Målet med investeringsverksamheten i S-Banken Bostad Specialplaceringsfond ("fonden") är att på lång sikt öka fondandelens värde genom att placera fondens tillgångar i bostäder och fastigheter. Fonden investerar huvudsakligen i bostäder och fastigheter i Finland. Fonden placerar även i byggnads- och fastighetsutvecklingsprojekt. Valet av investeringsobjekt baserar sig på deras förväntade hyresintäkter och prisutveckling. Fondens avkastning beror på investeringsobjektens värdeutveckling.

Fonden är en aktivt förvaltd fond och den har inget jämförelseindex.

Fonden kan använda derivat. Fonden kan utnyttja lånefinansiering för sina investeringar i syfte att öka avkastningen på eget kapital. På grund av användandet av lånefinansierade placering kan den högsta möjliga placeringsgrad vara 200 %.

Fonden främjar miljörelaterade och/eller sociala egenskaper.

Fonden är en avkastningsfond som delar ut minst 75 procent av räkenskapsperiodens vinst till andelsägarna.

Produktens rekommenderade investeringstid som nämns nedan grundar sig på produktens risk-/avkastningsprofil. Ju

högre risken är i anknytning till produkten och dess avkastning, desto längre är den rekommenderade innehavstiden för produkten.

Fondandelar kan tecknas på sista bankdagen i februari, maj, augusti och november. Fondandelar kan lösas in på sista bankdagen i februari och augusti. Genom att meddela fondbolaget kan en fondandelsägare lösa in sina andelar. Om ett inlösenuppdrag har mottagits på inlösendagen före klockan 16.00, verkställs inlösen till värdet på nästa inlösendag under förutsättning att fondbolaget meddelats korrekta och tillräckliga uppgifter om inlösen. Inlösenprocessen tar minst ett halvår. Inlösenprocessen kan även ta längre tid, ifall tillgångar måste realiseras för att kunna betala ut likvid vid inlösen.

Ytterligare information om fonden framgår av fondprospektet, fondstadgarna och S-Banken fonders årsrapporten. Dessa finns kostnadsfritt på S-Bankens webbplats [www.s-banken.fi/fonder](http://www.s-banken.fi/fonder), på finska och på svenska.

Fondandelens värde beräknas kvartalsvis och publiceras i S-Bankens webbplats [www.s-banken.fi/fonder](http://www.s-banken.fi/fonder).

Fondens förvaringsinstitut är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingforsfilialen.

### Målgrupp

Produkten lämpar sig för privata investerare som vill investera i en aktivt förvaltd fond på den finländska bostadsmarknaden, och accepterar risken att förlora kapitalet och avkastningen delvis eller helt. Investeraren strävar efter att kapitalet ska växa och ge avkastning. Produkten lämpar sig för en insatt investerare med genomsnittlig kunskap om specialplaceringsfonder och en del erfarenhet av finansmarknaden. Investerarens risktolerans är förenlig med riskindikatorn som presenteras nedan, det vill säga investerarens risktolerans är hög. Investerarens investeringshorisont är minst 6 år.

## Vilka är riskerna och vad kan jag få för avkastning?

### Riskindikator



**Riskindikatorn utgår från att du behåller produkten i 6 år. Risken med investeringsprodukten kan vara betydligt större än den som anges i riskindikatorn, om produkten inte hålls i ägo den rekommenderade investeringstiden, eller avsevärt avviker från den.**

Den sammanfattande riskindikatorn ger en vägledning om risknivån för denna produkt jämfört med andra produkter. Den visar hur troligt det är att produkten kommer att sjunka i värde på grund av marknadsutvecklingen eller på grund av att vi inte kan betala dig. Vi har klassificerat produkten som 6 av 7, dvs. den näst högsta riskklassen. Här bedöms de eventuella förlusterna till följd av framtida resultat ligga på en hög nivå och det är

mycket sannolikt att dåliga marknadsförhållanden kommer att påverka fondens förmåga att betala dig.

Risker som riskindikatorn inte nödvändigtvis beaktar:  
**Likviditetsrisk** – risk för att investeringarna inte kan realiseras inom planerad tid, vilket kan påverka betalningstiden för inlösen.  
**Operativ risk** – risk för förlust till följd av bristfälliga interna processer hos S-Banken Fondbolag, systemstörningar, mänskliga misstag bland personalen eller externa störningsfaktorer.

Denna produkt innehåller inte något skydd mot framtida marknadsresultat. Du kan därför förlora hela eller delar av din investering.

## Resultatscenarier

Vad du får från denna produkt beror på framtida marknadsresultat. Den framtida marknadsutvecklingen är osäker och kan inte förutsägas exakt. De scenarier som visas bygger på tidigare resultat och på vissa antaganden. Scenarierna grundar sig på tidigare avkastningar, antaganden och simuleringar, som använts för att modellera utvecklingen för de finansiella instrument som är investeringsobjekt för fonden. Marknaderna kan utvecklas helt annorlunda i framtiden.

Rekommenderad innehavstid:

6 år

Exempel på investering:

10 000 euro

Scenarier

Om du löser in efter 1 år Om du löser in efter 6 år

Scenarier	Om du löser in efter 1 år	Om du löser in efter 6 år
<b>Minimum</b>	<b>Det finns ingen garanterad minsta avkastning. Du kan förlora hela eller delar av din investering.</b>	
<b>Stress</b>	<b>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</b>	<b>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</b>
	6420 euro	3950 euro
	Genomsnittlig avkastning per år	Genomsnittlig avkastning per år
	-35,80 %	-14,35 %
<b>Negativt</b>	<b>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</b>	<b>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</b>
	8540 euro	7940 euro
	Genomsnittlig avkastning per år	Genomsnittlig avkastning per år
	-14,60 %	-3,76 %
<b>Neutralt</b>	<b>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</b>	<b>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</b>
	9780 euro	11160 euro
	Genomsnittlig avkastning per år	Genomsnittlig avkastning per år
	-2,23 %	1,85 %
<b>Positivt</b>	<b>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</b>	<b>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</b>
	10780 euro	14540 euro
	Genomsnittlig avkastning per år	Genomsnittlig avkastning per år
	7,79 %	6,44 %

Stressscenariot visar vad du kan få tillbaka under extrema marknadsförhållanden. I siffrorna ingår alla kostnader för själva produkten, men eventuellt inte alla kostnader som du betalar till din rådgivare eller distributör. I siffrorna tas ingen hänsyn till din personliga beskattningssituation, som också kan påverka hur mycket du får tillbaka. Skattelagstiftningen i den ickeprofessionella investerarens hemmedlemsstat kan inverka på den faktiska utbetalningen.

## Vad händer om S-Banken Fondbolag inte kan göra några utbetalningar?

Insolvens hos S-Banken Fondbolag leder inte till ekonomiska förluster för investeraren, eftersom fondens tillgångar hålls separat från S-Banken Fondbolags tillgångar. Fonden omfattas inte av ersättnings- eller garantisystem för investerare.

## Vilka är kostnaderna?

Den person som ger dig råd om eller säljer produkten kan ta ut andra kostnader. Om så är fallet ska personen i fråga informera dig om dessa kostnader och om hur de påverkar din investering.

### Kostnader över tid

Tabellerna visar de belopp som tas från din investering för att täcka olika typer av kostnader. Beloppens storlek beror på hur mycket du investerar, hur länge du innehar produkten och hur din produkt presterar. Beloppen som visas här är baserade på

ett exempel på investeringsbelopp och olika möjliga investeringsperioder.

Vi har antagit följande:

- Det första året får du tillbaka det belopp som du investerat (0 % årlig avkastning). För de andra innehavstiderna har vi antagit att produkten presterar i enlighet med vad som visas i det neutrala scenariot.

- 10 000 euro investeras.

	Om du löser in efter 1 år	Om du löser in efter rekommenderad innehavstid
<b>Totala kostnader</b>	714 euro	1522 euro
<b>Årliga kostnadseffekter (*)</b>	7,1 %	2,7 % varje år

(\*) Detta illustrerar hur kostnader minskar din avkastning varje år under innehavstiden. Det visar till exempel att om du löser in vid den rekommenderade innehavstiden beräknas din genomsnittliga avkastning per år bli 4,56 % före kostnader och 1,85 % efter kostnader.

Som ersättning för sina tjänster kan personen som säljer produkten till dig komma att erhålla en del av de kostnader som du betalar till oss. Du kommer att få information om beloppet.

### Kostnadssammansättning

Engångskostnader vid teckning eller inlösen		Om du löser in efter 1 år
<b>Teckningskostnader</b>	2,0 % av beloppet du betalar in när du tecknar dig för investeringen. Personen som säljer produkten till dig kommer att informera dig om den faktiska avgiften.	200 euro
<b>Inlösenkostnader</b>	Inlösenavgift är 4,0 % om placeringstiden är mindre än 1 år; 3,0 % om placeringstiden är minst 1 år men mindre än 3 år; 2,0 % om placeringstiden är minst 3 år men mindre än 4 år; 1,0 % om placeringstiden är minst 4 år.	300 euro
<b>Löpande kostnader</b>		
<b>Förvaltningsavgifter och andra administrations- eller driftskostnader</b>	2,1 % av värdet på din investering per år. Detta är en uppskattning baserad på faktiska kostnader under det senaste året.	214 euro
<b>Transaktionskostnader</b>	0,1 % av värdet på din investering per år. Detta är en uppskattning av kostnaderna som uppstår när vi köper och säljer produktens underliggande investeringar. Det faktiska beloppet kommer att variera beroende på hur mycket vi köper och säljer.	6 euro
<b>Extra kostnader som tas ut under särskilda omständigheter</b>		
<b>Resultatrelaterade avgifter</b>	Ingen resultatrelaterad avgift tas ut för denna produkt	0 euro

## Hur länge bör jag behålla investeringsprodukten och kan jag ta ut pengarna i förtid?

### Rekommenderad innehavstid: 6 år

Den rekommenderade investeringstiden fastställs utifrån produktens investeringsstrategi. Om investeraren löser in sin andel före den rekommenderade investeringstiden har upphört, kan inlösen inverka negativt på en eventuell avkastning av investeringen.

Investeraren kan lösa in sina andelar på fondens inlösendagar, som är den sista bankdagen i februari och augusti. Mer information om tidsplanen för inlösen finns i punkten "Vad innebär produkten?" samt i fondens stadgar. För inlösen

debiteras en avgift som beräknas utifrån investeringstiden. De kostnader som debiteras för inlösen presenteras i kostnadstabellen ovan samt fondprospektet. Fondbolaget kan begränsa inlösen eller förlänga tiden för förhandsanmälan om inlösen eller så kan inlösen genomföras i form av apport för en professionell kund, om andelsägarnas intresse kräver det. I exceptionella situationer är det dessutom möjligt att tillfälligt avbryta teckning eller inlösen eller att införa ett verktyg för avskiljande av tillgångar.

### Hur kan jag klaga?

Klagomål kan göras skriftligen till S-Banken Fondbolag Ab på adressen Mikaelsgatan 9, 00100 Helsingfors eller per telefon på 010 76 5810 (Ina/msa) eller på ett responsformulär som finns på [webbplatsen](#)

[www.s-pankki.fi/sv/kundtjanst/ge-oss-respons](http://www.s-pankki.fi/sv/kundtjanst/ge-oss-respons). Klagomål om verksamheten hos försäljaren av produkten eller en person som ger råd om produkten ska lämnas direkt till aktören i fråga.

### Övrig relevant information

Fondens stadgar, fondprospektet och fondernas årsberättelse

finns kostnadsfritt på S-Bankens [webbplats](#) på [www.s-banken.fi/fonder](http://www.s-banken.fi/fonder).