

# 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 FASTIGHETSFÖRVALTNING SPECIALPLACERINGSFOND

S-BANKEN FASTIGHETSFÖRVALTNING A TILLVÄXTANDEL

## PRIP-produktutvecklare

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

## ISIN

FI4000523097

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

Ta kontakt på 010 76 5810 (Ina/msa) om du vill ha mer information. Finansinspektionen ansvarar för tillsynen över S-Banken Fondbolag i fråga om detta faktablad. S-Banken Fastighetsförvaltning 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

S-Banken Fastighetsförvaltning Specialplaceringsfond ("fonden") är en aktivt förvaltd fond vars mål är att på lång sikt öka fondandelens värde. Fondens avkastning beror på investeringsobjektens värdeutveckling. Fonden har inget jämförelseindex.

Fondens tillgångar investeras huvudsakligen i specialplaceringsfonder som investerar i fastigheter och förvaltas av S-Banken Fondbolag Ab. Dessutom kan fonden göra investeringar i andelar i andra alternativa investeringsfonder. I neutrala situationer ska minst 50 procent av fondens tillgångar investeras i andelar i de ovannämnda fonderna. Dessutom ska fonden i neutrala situationer investera i minst fyra fonder som avses i ovannämnda punkt och högst 40 procent av fondens tillgångar kan investeras i en och samma fond. Fonden diversifierar enligt marknadsläget och portföljförvaltningens syn sina tillgångar i objekt som har den bästa risk-/avkastningspotentialen. Beroende på marknadsläget och portföljförvaltarens synpunkt kan avvikelser göras från fondens neutrala vikt och tillfälligt kan investeringarna också utgöras helt eller delvis av ränteinvesteringar och/eller kontanter. Fonden strävar efter avkastning i första hand genom avkastning på och överlåtelsevinster från de fondandelar som fonden äger. Fonden kan också i huvudsakligen inom fastighetsbranschen verksamma bolag investera i värdepapper som är föremål för handel på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform i en EES-stat.

Fondbolaget får av särskilda orsaker för fondens räkning uppta tillfällig kredit för placeringsfondens verksamhet till ett belopp som motsvarar högst 30 procent av nettovärdet på fondens tillgångar (NAV). Som en särskild tillfällig orsak kan betraktas exempelvis inlösen av fondandelar, om fonden i övrigt inte har tillräckliga kontanta medel för att genomföra inlösen. Fonden kan utnyttja derivatinstrument, men endast i säkringssyfte. Till följd av användning av hävstång är fondens högsta möjliga investeringsgrad 130 %.

Fondens A- och B-andelsserier har endast tillväxtandelar. C-andelsserie har både tillväxt- och avkastningsandelar. Fondbolagets ordinarie bolagsstämma fattar beslut om den avkastning som delas ut och betalas på avkastningsandelarna.

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 den 15 dagen varje månad eller, om den dagen inte är en bankdag, på den därpå följande bankdagen. Fondandelar kan inlösas den 15 dagen i mars och september eller, om den dagen inte är en bankdag, på den därpå följande bankdagen. Genom att meddela fondbolaget kan en fondandelsägare lösa in sina andelar. Om det sammanlagda beloppet av andelsägarens inlösenorder på inlösendagen är mindre än 1 000 000 euro, ska en inlösenorder läggas till fondbolaget före klockan 14.00 tre (3) kalendermånader före inlösendagen. Om det sammanlagda beloppet av andelsägarens inlösenorder på inlösendagen är minst 1 000 000 euro, ska en inlösenorder läggas före klockan 14.00 på den föregående inlösendagen. Inlösenprocessen tar minst tre (3) månader. Inlösenprocessen kan även ta längre tid, ifall tillgångar måste realiseras för att kunna betala ut likviden vid inlösen.

Ytterligare information om fonden framgår av fondprospektet, fondstadgarna och S-Banken-fondernas årsberättelse. 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 månatligen 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 och accepterar risken att förlora kapitalet och avkastningen delvis eller helt. Investeraren strävar efter att kapitalet ska växa. 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



Lägre risk ← → Högre risk



**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>	5670 euro	3630 euro
	Genomsnittlig avkastning per år	-43,30 %	-15,53 %
<b>Negativt</b>	<b>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</b>	8020 euro	7480 euro
	Genomsnittlig avkastning per år	-19,77 %	-4,72 %
<b>Neutralt</b>	<b>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</b>	9820 euro	13230 euro
	Genomsnittlig avkastning per år	-1,79 %	4,78 %
<b>Positivt</b>	<b>Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader</b>	11500 euro	19240 euro
	Genomsnittlig avkastning per år	14,99 %	11,52 %

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>	948 euro	1741 euro
<b>Årliga kostnadseffekter (*)</b>	9,5 %	3,1 % 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 7,92 % före kostnader och 4,78 % 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.

### Kostnadsammansättning

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 5,0 % om placeringstiden är mindre än 2 år; 4,0 % om placeringstiden är minst 2 år men mindre än 3 år; 3,0 % om placeringstiden är minst 3 år men mindre än 4 år; 2,0 % om placeringstiden är minst 4 år men mindre än 5 år; 1,0 % om placeringstiden är minst 5 år.	500 euro
<b>Löpande kostnader</b>		
<b>Förvaltningsavgifter och andra administrations- eller driftskostnader</b>	2,4 % av värdet på din investering per år. Detta är en uppskattning baserad på faktiska kostnader under det senaste året.	237 euro
<b>Transaktionskostnader</b>	0,2 % 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.	24 euro
<b>Extra kostnader som tas ut under särskilda omständigheter</b>		
<b>Resultatrelaterade avgifter</b>	Avkastningsprovisionen är högst 15 % per kalenderår av den avkastning som överstiger fondens jämförelseavkastning per kalenderår. Jämförelseavkastning är 5 % per kalenderår. Det faktiska beloppet kommer att variera beroende på resultatet för din investering. Uppskattning av de aggregerade kostnaderna utgör genomsnittet för de senaste fem åren.	1 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. Inlösendag i fonden är den 15 dagen i mars och september eller, om den dagen inte är en bankdag, på den därpå följande bankdagen. 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).