## 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 FASTIGHET SPECIALPLACERINGSFOND

S-BANKEN FASTIGHET C AVKASTNINGSANDEL

**PRIIP-produktutvecklare**

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

**ISIN**

FI4000076260

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 Fastighet 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 Fastighet Specialplaceringsfondens (”fonden”) mål är att genom aktiv fondförvaltning på lång sikt uppnå en så hög årlig avkastning som möjligt, vilken i första hand utgörs av hyresintäkter från och värdestegring på de objekt som fonden äger. Fondens avkastning beror på investeringsobjektens värdeutveckling. Fonden är en aktivt förvaltad fond och den har inget jämförelseindex.

Fonden placerar sina tillgångar i huvudsak i affärsfastigheter, t.ex. kontors-, affärs-, logistik-, hotell- och fritidsbostadsfastigheter i tillväxtcentra samt i fastighetsvärdepapper i Finland. Affärslokaler kan även omfatta hyresbostäder utan att bostäderna skulle utgöra fastighetens huvudanvändningssyfte. Högst en femtedel av fondens tillgångar kan placeras i byggandet av ovan nämnda placeringsobjekt samt i objekt vilkas användningssyfte åtminstone delvis kan ändras för ovan uppräknade användningssyften.

Fonden kan utnyttja lånefinansiering för sina investeringar i syfte att öka avkastningen på eget kapital. För skötseln av placeringsverksamheten och tillgångarna kan för fondens räkning upptas kredit till ett belopp som motsvarar högst hälften (1/2) av fondens totala tillgångar (GAV*). Av särskild orsak kan för fonden dessutom upptas tillfällig kredit som motsvarar högst en tredjedel (1/3) av fondens tillgångar (NAV**). Fonden kan pantsätta sina tillgångar som säkerhet för sina krediter och derivatexponeringar.

Fonden kan utnyttja derivat i skyddande syfte.

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 den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje kalenderår, före klockan 16.00. Fondandelar kan lösas in den sista bankdagen i mars och september varje kalenderår. Genom att meddela fondbolaget kan en fondandelsägare lösa in sina andelar. Om ett inlösenuppdrag har mottagits före klockan 16.00 på inlösendagen, verkställs inlösen till värdet på nästa inlösendag. Inlösenprocessen tar minst ett halvtår. Inlösenprocessen kan även ta längre tid, ifall fondens tillgångar måste realiseras för att kunna betala ut likvid 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, på finska och på svenska.

Fondandelens värde beräknas kvartalsvis och publiceras i S-Bankens webbplats www.s-banken.fi/fonder.

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

*Med Fondens GAV-värde avses fondens totala tillgångar inklusive det främmande kapital som fonden använder.
**Med fondens NAV-värde avses nettovärdet av fondens tillgångar. Fondens nettovärde fås genom att dra av främmande kapital från fondens totala tillgångar.

### Målgrupp

Produkten lämpar sig för privata investerare som vill investera i en aktivt förvaltad fond på den finländska affärsfastighetsmarknaden, 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




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 |
|---|---|---|---|
| Minimum | Det finns ingen garanterad minsta avkastning. Du kan förlora hela eller delar av din investering. | | |
| Stress | Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader | 7230 euro | 3790 euro |
| | Genomsnittlig avkastning per år | -27,74 % | -14,93 % |
| Negativt | Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader | 8230 euro | 5400 euro |
| | Genomsnittlig avkastning per år | -17,72 % | -9,77 % |
| Neutralt | Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader | 9890 euro | 11510 euro |
| | Genomsnittlig avkastning per år | -1,09 % | 2,38 % |
| Positivt | Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader | 10550 euro | 13680 euro |
| | Genomsnittlig avkastning per år | 5,54 % | 5,37 % |

Stresscenariot 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 innahavstid |
|---|---|---|
| Totala kostnader | 548 euro | 1499 euro |
| Årliga kostnadseffekter (*) | 5,5 % | 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 5,05 % före kostnader och 2,38 % 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 |
|---|---|---|
| Teckningskostnader | Vi tar inte ut någon teckningsavgift, men personen som säljer produkten till dig kan komma att göra det. Personen som säljer produkten till dig kommer att informera dig om den faktiska avgiften. | 0 euro |
| Inlösenkostnader | 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 5 år; 0,0 % om placeringstiden är minst 5 år. | 300 euro |
| **Löpande kostnader** | | |
| Förvaltningsavgifter och andra administrations- eller driftskostnader | 2,4 % av värdet på din investering per år. Detta är en uppskattning baserad på faktiska kostnader under det senaste året. | 244 euro |
| Transaktionskostnader | 0,0 % 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. | 4 euro |
| **Extra kostnader som tas ut under särskilda omständigheter** | | |
| Resultatrelaterade avgifter | 0,2 % av värdet på din investering per år. Avkastningsprovisionen är 15 % av fondens totala avkastning för kalenderåret från den del som överstiger 7 %. Som avkastningsprovision debiteras dock högst 15 % av den avkastning som räknats från ingången av föregående kalenderår. Det faktiska beloppet kommer att variera beroende på resultatet för din investering. Ovanstående uppskattning av de aggregerade kostnaderna utgör genomsnittet för de senaste fem åren. | 19 euro |

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

**Rekomenderad 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 sista bankdagen i mars och september. 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 (lna/msa) eller på ett responsformulär som finns på webbplatsen 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.