

S-BANKEN FASTIGHETSFÖRVALTNING

Diversifierade fastighetsinvesteringar via en enda fond

2024-02-28



INNEHÅLL

Fastighetskapitalförvaltning på S-Banken

Grunduppgifter om fonden

Mottagarfonder

Risker

FASTIGHETS- KAPITALFÖRVALTNING PÅ S-BANKEN

”
I vår fastighetskapitalförvaltning arbetar sammanlagt 25 experter, som förvaltar en fastighetsförmögenhet på över 2 miljarder euro.



FASTIGHETSKAPITALFÖRVALTNING PÅ S-BANKEN

- Kärnan i våra alternativa investeringar består av fastighetskapitalförvaltning, där vi förvaltar en förmögenhet på cirka 2,1 miljarder euro.
- Till fastighetskapitalförvaltningen hör fastighetsfonder samt förvaltning av joint ventures och fastighetsinvesteringsportföljer.
- Till våra fastighetsfonder hör 6 specialplaceringsfonder och 3 fonder av Kb-typ.
- Historiskt sett har fastighetsfonder erbjudit stabil värdeutveckling, inflationsskydd samt en låg korrelation med aktiemarknaden.
- Fastighetsprodukter erbjuder investeringsmöjligheter för både privatkunder, Private Banking-kunder och institutionella kunder.

526 000 m²
uthyrningsareal

228
bostads- och
affärstomter

25
experter i
organisationen

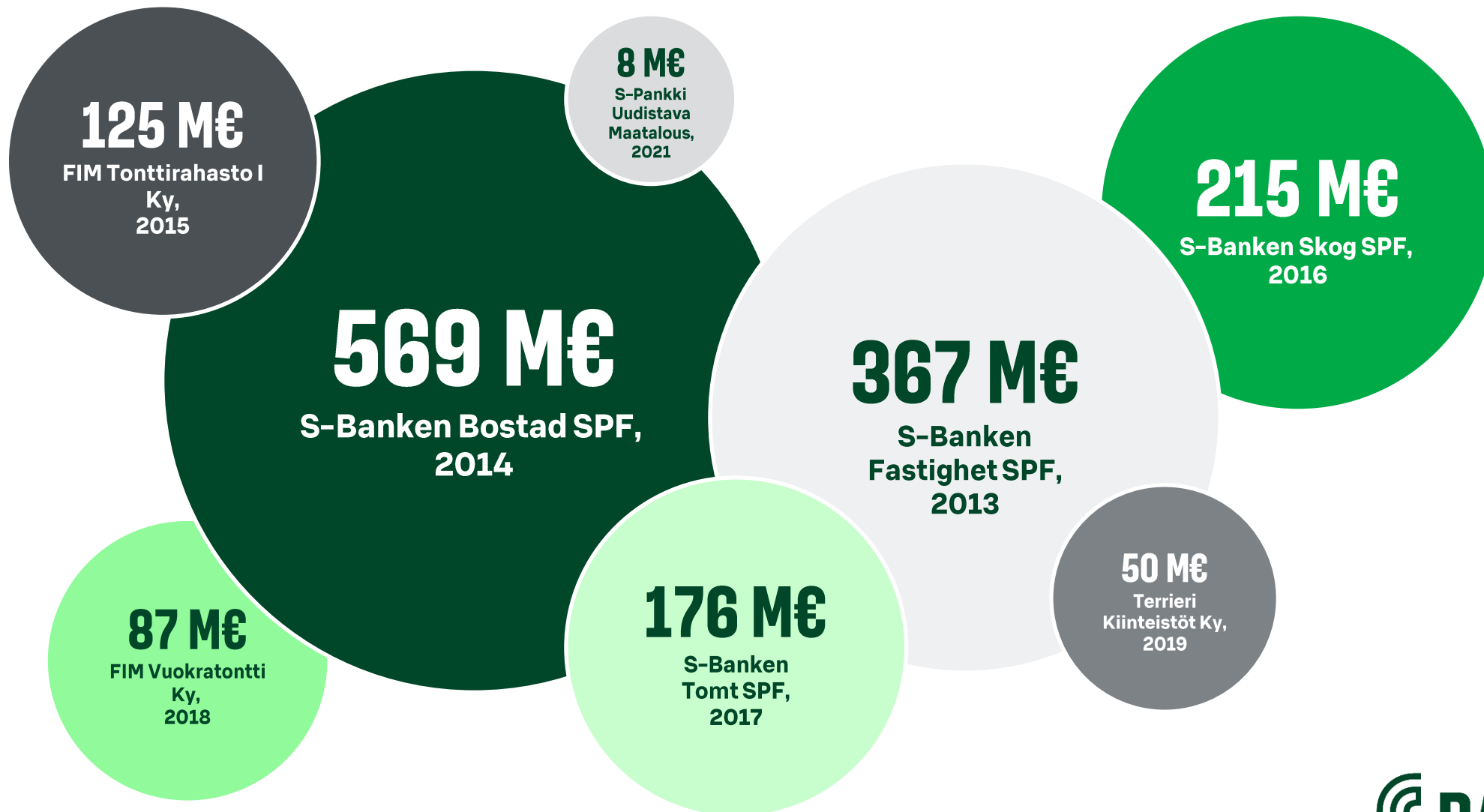
Förvaltrad fastighets-
förmögenhet
2,1 md €

Över
2 600
bostäder

Över
34 000
hektar skog och
fält

68
affärsfastigheter

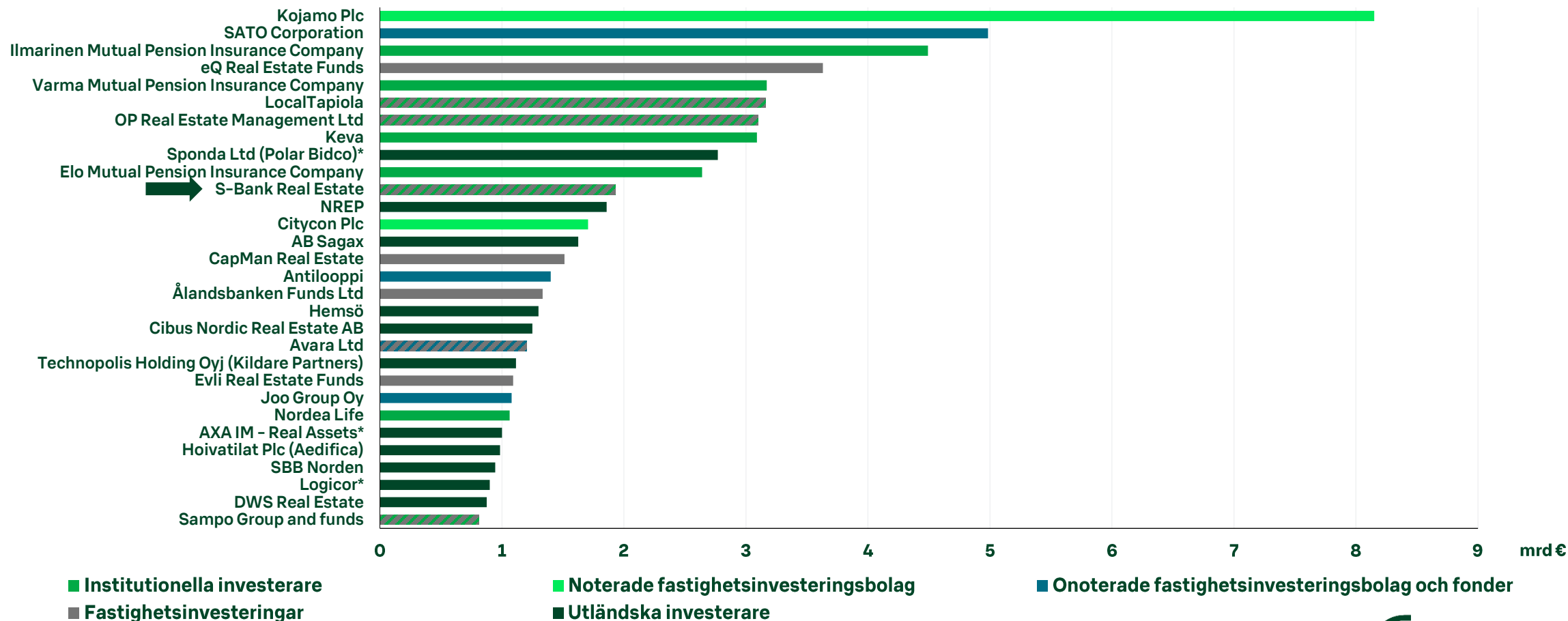
FASTIGHETSFONDERNAS INVESTERINGAR ÖVER 1,7 MILJARDER €



Nyckeltal före den 30.6.2023. Detta är en reklam. Ta del av fondens faktablad innan du fattar investeringsbeslut.

DE STÖRSTA FASTIGHETSINVESTERARE I FINLAND TOP 30

MARKNADSVÄRDET AV DIREKTA FASTIGHETSINVESTERINGAR I SLUTET AV 2022



Källa: KTI (investerarundersökning, pressmeddelanden, årsredovisningar). *KTI:s uppskattning

GRUNDUPPGIFTER OM FONDEN

S-BANKEN FASTIGHETFÖRVALTNING

Specialplaceringsfond som investerar i fastighetsfonder

FAKTA OM FONDEN

Investeringsstrategi

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.

Investerarnas eget kapital

5 mn €

Årligt avkastningsmål

4–6 %

Avkastning sedan start (15.9.22)

-0,971%–+0,80 %

Förvaltningsavgift

A-serie 2,20 %, B-serie 1,70 % och C-serie 1,0 %

Vinstutdelning

C-serien är en avkastningsandelsserie, vars förväntade utdelning av avkastning per år är 4 %.

Andelsägare

838 st.

Hälsningar från fondförvaltaren – Varför investera?

Specialplaceringsfonden S-Banken Fastighetsförvaltning diversifierar enligt marknadsläget och portföljförvaltningens syn sina tillgångar huvudsakligen i andra fastighetsfonder, som investerar bland annat i bostäder, affärslokaler, tomter, skog och jordbruksmark. Fonden lämpar sig för investerare som eftersträvar stabil avkastning.

Nyckeltal före den 30.12.2023. Detta är en reklam. Avkastningsmålet är ingen garanti för framtida avkastning. Ta del av fondens faktablad innan du fattar investeringsbeslut. *efter kostnader.

S-BANKEN FASTIGHETSFÖRVALTNING SPECIALPLACERINGSFOND

Effektiv diversifiering av reallgångar genom bostads-, affärsfastighets-, tomt-, skogs- och åkerinvesteringar

- S-Banken Fastighetskapitalförvaltning är en specialplaceringsfond som **i första hand allokerar sina tillgångar till S-Bankens fastighetsfonder**. Strukturen är fond-i-fond, Fund of Funds.
 - Nyttan är att en erfaren, solid och professionell kapitalförvaltare fattar investerings- och allokeringensbeslut.
 - Ger kostnadseffektivitet och transparens: förvaltningsavgifter, avgifter för teckning och avkastningsbaserade provisioner som tagits ut av fonderna förvaltade av S-Banken-koncernen återbetalas till fullt belopp till fonden eller så tas de inte ut.
- Dessutom kan fonden **investera i REIT- och ETF-fonder i Europa** samt **i räntefonder**. Genom dessa investeringar hanteras fondens likviditet.
- Fondens **långsiktiga förväntade avkastning per år uppgår till 4–6 procent**. Fondens avkastning består främst av nettointäkter från mottagarfondernas fastighetsinvesteringar och av en eventuell värdeökning i förvaltningsfastigheterna.
- Fonden **får endast av särskilda skäl** och tillfälligt **ta ut kredit** upp till ett belopp som motsvarar 30 procent av nettovärdet av fondens tillgångar (NAV).
- Fonden är **avsedd för långsiktig investeringsverksamhet** och dess rekommenderade investeringstid är 5 år. Fonden är lämplig för investerare som med en risk som är lägre än risken på aktiemarknaden eftersträvar diversifierad avkastning som är högre än avkastningen på ränteinvesteringar.



GRUNDUPPGIFTER OM FONDEN S-BANKEN FASTIGHETSFÖRVALTNING

	A-serie (tillväxt)	B-serie (tillväxt)	C-serie (tillväxt)	C-serie (avkastning)
Minimiinvestering	200 €	100 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €
Årlig förvaltningsavgift (av eget kapital)	2,20 %	1,70 %	1,0 %	1,0 %
Årlig avgift (inkl. förvaltningsavgift, beräkning)	2,20 %	1,70 %	1,00 %	1,00 %
Avgift för teckning	2,00 %	1,00 %	0 %	0 %
Avgift för inlösen enligt investeringstiden*		5 %, om innehavstiden är < 2 år 4 %, om innehavstiden är ≥ 2 år och < 3 år 3 %, om innehavstiden är ≥ 3 år och < 4 år 2 %, om innehavstiden är ≥ 4 år och < 5 år 1 % om innehavstiden är ≥ 5 år		
Rekommenderad investeringstid		Minst 5 år		
Produktens riskkategori		6/7 (närmare information finns i faktabladet)		
Teckning och inlösen	Teckningar kan göras den 15 bankdagen varje månad. Inlösningar kan göras två gånger per år, den 15 bankdagen i mars respektive september. När det gäller A- och B-andelsserierna ska inlösenuppdrag lämnas in senast <u>3 månader</u> före inlösendagen. När det gäller C-andelsserien ska meddelanden om inlösen lämnas in senast <u>6 månader</u> före inlösendagen.			
Avkastningsbaserad provision**	Avkastningsbaserad provision 15 % av avkastningen på mer än 5 %			

När det gäller avkastningsandelsserien (C-serien) är en förväntad utdelning av avkastning per år 4 %.

* Avgiften för inlösen betalas till fullt belopp till fonden. ** När fonden tar ut en avkastningsbaserad provision, följer fonden en så kallad High Water Mark-princip.



FONDENS ALLOKERING

- Fonden diversifierar enligt marknadsläget och portföljförvaltningens syn sina tillgångar i objekt som har den bästa risk-/avkastningspotentialen.
- Portföljförvaltningen kan ändra och optimera vikten för reattillgångskategorier enligt marknadsläget och fondens stadgar.
- Investeringar kan också tillfälligt helt eller delvis vara gjorda i ränteinvesteringar samt i form av kontant.

ALLOKERINGSMÅLET I NEUTRALA SITUATIONER*

	Procent
S-Banken Bostad	10-20 %
S-Banken Fastighet	15-25 %
S-Banken Skog	5-15 %
S-Banken Tomt	30-40 %
S-Banken Regenerativt Jordbruk	5-10 %
Aktier, REIT och ETF	10-15 %
Kontant och ränteinvesteringar	1-15 %

*Det är möjligt att göra till och med betydande undantag från allokeringsmålet inom ramen för stadgarna, till exempel med anledning av marknadsläget, kapitalflödet och tidpunkterna för teckning och inlösen av produkter som är föremål för investering. **de som investerar i fastighetssektorn

FONDENS VIKTIGASTE INVESTERINGSBEGRÄNSNINGAR

- Av Fondens tillgångar **ska minst 20 procent** investeras i objekt där det erbjuds minst fyra inlösendagar per kalenderår.
- Av Fondens tillgångar **kan högst 20 procent** investeras i investeringsobjekt som öppnas mer sällan än en gång per år.
- **I neutrala situationer ska minst 50 procent** av Fondens tillgångar **investeras** i andelar i finska alternativa investeringsfonder och specialplaceringsfonder som enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder huvudsakligen investerar i fastigheter eller fastighetsvärdepapper, eller alternativa investeringsfonder och specialplaceringsfonder som är verksamma enligt motsvarande princip i en annan EES-stat eller ett tredjeland. Dessutom ska Fonden investera i minst fyra objekt som avses ovan och **högst 40 procent** av Fondens tillgångar **kan investeras i ett och samma objekt**.
- Av Fondens tillgångar **kan högst 10 procent**, antingen direkt eller indirekt, **investeras** i sådana andelar eller aktier i bolag, som bedriver gemensam investeringsverksamhet, som anknyter till fastighetsinvesterings-, fastighetsutveckling- eller fastighetsfinansieringsverksamhet eller fastighetsbolag som är kommanditbolag.
- **I neutrala situationer kan högst 50 procent** av Fondens tillgångar **investeras** i följande objekt:
 - Värdepapper i bolag som huvudsakligen är verksamma inom fastighetsbranschen och som är föremål för handel på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform i en EES-stat. Placeringar kan också göras i värdepapper, i vilkas emissionsvillkor man förbundit sig till att inom ett år från emissionen införa dem som föremål för handel i ett omsättningssystem som nämns ovan i denna punkt, förutsatt att handeln med all sannolikhet kan börja senast efter utgången av nämnda tid.
 - Andelar i sådana placeringsfonder, fondföretag eller alternativa investeringsfonder som uppfyller villkoren i direktivet om förvaltare av alternativa investeringsfonder, som har fått koncession i Finland eller i en annan EES-stat och som på basis av lagstiftningen i hemstaten uppfyller villkoren i fondföretagsdirektivet och som är föremål för handel antingen på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform (ETF) i en EES-stat.

VARFÖR INVESTERA?

En färdig portfölj för reattillgångar

S-Banken förvaltar fem fastighetspecialplaceringsfonder.

God avkastningsnivå

De avkastnings-/risknivåer som fastighetsinvesteringarna tillhandahåller är attraktiva.

Diversifieringsnytta för portföljen

En historiskt sett låg korrelation mellan fastigheter och aktiemarknad.

Det är experter som fattar allokeringsbeslut

Taktiska allokeringsbeslut fattas på ett effektivt sätt av ett professionellt och erfaret team.

Måttliga värdefluktuationer

Värdefluktuationer i fastigheter är historiskt sett mer måttliga än i andra tillgångsklasser.

Skatteeffektiva och likvida investeringar

Fonden är en skattefri sammanslutning. Teckning varje månad. Inlösen två gånger om året.

Liten minimiinvestering

Med i fonden med en minimiinvestering på 200 €

Tillgång till förmåner för storinvesterarare

Tillgång till investeringsmöjlighet och förmåner för storinvesterarare genom fonden.

Ett effektivt inflationsskydd

Fastigheter har av hävd tillhandahållit ett effektivt inflationsskydd.

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Avkastningen kan utebli och det investerade kapitalet gå förlorat.

MOTTAGARFONDER

S-BANKEN BOSTAD

Ta del av megatrenden urbanisering

FAKTA OM FONDEN

Investeringsstrategi	Små bostäder på tillväxtorter
Antal bostäder	2 514 st., bostädernas medelålder 5 år
Investerarnas eget kapital	331,6 mn €
Investeringarnas marknadsvärde	538 mn €
Årligt avkastningsmål*	4–6 %
Årlig avkastning sedan början*	A-serie 4,38 %, C-serie 5,32 %
Förvaltningsavgift	A-serie 1,9 %, C-serie 1,0 %
Vinstutdelning	Minst 75 % av den årliga vinsten
Andelsägare	14 340 st.

Hälsningar från fondförvaltaren – Varför investera?

Ett säkert och smidigt sätt att investera i en högklassig bostadsportfölj; av fondens innehav finns cirka 26 procent i Tölö i Helsingfors och cirka 88 procent i Helsingfors, Tammerfors och Åbo ekonomiska regioner.

Nyckeltal före den 30.12.2023. Detta är en reklam. Historisk avkastning eller avkastningsmål är ingen garanti för framtida avkastning. Ta del av fondens faktablad innan du fattar investeringsbeslut. *exklusive kostnader.

S-BANKEN FASTIGHET

Kassaflödesavkastning från diversifierad fastighetsportfölj

FAKTA OM FONDEN

Investeringsstrategi	Affärsfastigheter i Finland
Antal fastigheter	32 affärsfastigheter
Investerarnas eget kapital	225,3 mn €
Investeringarnas marknadsvärde	350,1 mn €
Årligt avkastningsmål*	6 %
Årlig avkastning sedan början*	C-serie 5,34 %
Förvaltningsavgift**	A-serie 1,43 %, B-serie 1,25 %, C-serie 0,80 %
Vinstutdelning	Minst 75 % av den årliga vinsten
Andelsägare	1 494 st.

Hälsningar från fondförvaltaren – Varför investera?

Portföljen är väldiversifierad mellan hyresgäster (191 st.), branscher och regioner. Av fastigheterna finns 57 procent i huvudstadsregionen och hyresavtalens genomsnittliga löptid är cirka 4,5år. År 2022 delade fonden ut cirka 5,3 procent av kassaflödesavkastningen, och hyreskassaflödet har varit stabilt. För närvarande är fondens uthyrningsgrad 89,7 procent.

Nyckeltal före den 30.12.2023. Detta är en reklam. Historisk avkastning eller avkastningsmål är ingen garanti för framtida avkastning. Ta del av fondens faktablad innan du fattar investeringsbeslut. *exklusive kostnader.

**förvaltningsavgift av fondens GAV-värde

S-BANKEN SKOG

Smidigt sätt att bli skogsägare

FAKTA OM FONDEN

Investeringsstrategi	Skogsfastigheter i Finland och Baltikum
Skogsinnehav	33 500 ha, skogens medelålder 51 år
Investerarnas eget kapital	240 mn €
Investeringarnas marknadsvärde	223 mn €
Årligt avkastningsmål*	3,5 %
Årlig avkastning sedan början*	C-serie 9,43 %
Förvaltningsavgift	A-serie 1,5 %, C-serie 1,0 %
Vinstutdelning	Minst 75 % av den årliga vinsten
Andelsägare	17 000 st.

Hälsningar från fondförvaltaren – Varför investera?

Megatrenderna stöder efterfrågan på såväl kartong och mjukpapper som sågvirke, och nya fabriksprojekt ökar avverkningsintäkterna från fondens skogar. Fondens skogar vårdas med respekt för naturvärdena, och närmare 100 procent av fondens skogar i Finland är FSC®- och PEFC-certifierade.

Nyckeltal före den 30.12.2023. Detta är en reklam. Historisk avkastning eller avkastningsmål är ingen garanti för framtida avkastning. Ta del av fondens faktablad innan du fattar investeringsbeslut. *exklusive kostnader.

**inkluderar förvaltningsavgift, 2021.

S-BANKEN TOMT

Stabil hyresavkastning på långfristiga avtal

FAKTA OM FONDEN

Investeringsstrategi	Affärs- och bostadstomter i Finland
Antal fastigheter	74 affärs- och bostadsfastigheter
Investerarnas eget kapital	149,6 mn €
Investeringarnas marknadsvärde	178 mn €
Årligt avkastningsmål*	5 %
Årlig avkastning sedan början*	C-serie 5,8 %
Förvaltningsavgift	A-serie 1,20 %, B-serie 0,80 %, C-serie 0,50 %
Vinstutdelning	Minst 75 % av den årliga vinsten
Andelsägare	2 630 st.

Hälsningar från fondförvaltaren – Varför investera?

Fonden genererar långsiktig, förutsebar och stabil avkastning i form av kassaflöde. Därför lämpar den sig väl som ankarinvestering i en diversifierad portfölj för att skapa stabilitet och sänka portföljens risknivå. Fondens portfölj är en unik kombination av affärs- och bostadstomter i Finland. Fastigheterna har hyrts ut genom långa markhyresavtal på 50–100 år och cirka 60 procent av investeringarna finns i huvudstadsregionen.

Nyckeltal före den 30.12.2023. Detta är en reklam. Avkastningsmålet är ingen garanti för framtida avkastning. Ta del av fondens faktablad innan du fattar investeringsbeslut. *exklusive kostnader.

S-BANKEN REGENERATIVT JORDBRUK

Jordbruket en produktiv del av miljölösningen

FAKTA OM FONDEN

Investeringsstrategi

Fonden investerar i anskaffning av åkermark. Avkastningen kommer både från jordbruksproduktionen och från åkermarkens värdeökning.

Fondens verksamhetsmodell

En ständigt öppen specialplaceringsfond, där man kan teckna andelar kvartalsvis och lösa in andelar halvårsvis.

Påverkansteman

Jordbruksverksamhetens miljö- och klimatpåverkan samt Finlands livsmedelsförsörjning

Årligt avkastningsmål

4–7 %

Avkastning sedan början (15.12.21)*

C-serie 1,30 %

Förvaltningsavgift

A-serie 1,9 %, B-serie 1,5 %, C-serie 1,0 %

Vinstutdelning

Minst 75 % av den årliga vinsten under räkenskapsperioden, exklusive orealiserade värdeförändringar

Andelsägare

1342 st.

Hälsningar från fondförvaltaren – Varför investera?

Fonden ger investerare möjlighet att investera i en förnyelse av det finländska jordbruket. Utöver ekonomisk avkastning är fondens mål att göra jordbruket till en del av Finlands klimatlösning och att förbättra den inhemska livsmedelsproduktionens självförsörjning genom att förbättra verksamhetens lönsamhet.

Nyckeltal före den 30.12.2023. Detta är en reklam. Avkastningsmålet är ingen garanti för framtida avkastning. Ta del av fondens faktablad innan du fattar investeringsbeslut. *exklusive kostnader.

RISKER

RISKER FÖR S-BANKEN FASTIGHETSFÖRVALTNING SPECIALPLACERINGSFOND

Detta avsnitt beskriver de väsentligaste riskerna för S-Banken Fastighetsförvaltning Specialplaceringsfond. Detta är inte en heltäckande redogörelse för alla eventuella riskfaktorer, och riskerna som räknas upp nedan är inte i prioritetsordning.

Fonden lämpar sig för investerare som har tillräcklig erfarenhet och kunskap att själva bedöma riskerna med investeringen och vars investeringsmål sammanfaller med produktens risk, investeringstid och övriga egenskaper. Investeraren ska ta hänsyn till sin egen ekonomiska ställning när hen bedömer investeringsproduktens lämplighet. Investeraren ska ha tillräckliga resurser för att täcka de eventuella förlusterna på investeringen.

Investering på värdepappersmarknader är alltid förknippad med risker, och investeraren ansvarar själv för de ekonomiska konsekvenserna av sina investeringsbeslut. Därför bör investeraren alltid före investeringsbeslutet omsorgsfullt ta del av marknadsföringsmaterialet, faktabladet och annat tillgängligt material om den aktuella produkten. Mer information om riskerna får du från din personliga kontaktperson eller från förmögenhetsförvaltningens kundtjänst.

Värdeutveckling på fastigheter

Den största enskilda faktorn som på kort sikt påverkar fondandelens värde är värdeutvecklingen på bostäder och fastigheter. Ändringar i likviditeten på marknaden kan också ha en betydande inverkan på avkastningen av investeringarna, och värdet påverkas också av utvecklingen av hyresavkastningen, uthyrningsgraden, den allmänna räntenivån och kostnaderna för underhåll av fastigheter samt kostnaderna för renoveringar av ägda objekt. Den största enskilda faktorn som på kort sikt påverkar fondandelens värde i fråga om skogsfastigheter är värdeutvecklingen för skogsfastigheterna.

Risk i anslutning till investeringsobjekt

Med risk i anslutning till investeringsobjekt avses att tillgångspostens värde sjunker avsevärt till följd av att egenskaperna hos fondens fastighetsobjekt har försvagats. Risk i anslutning till investeringsobjekt är typisk vid fastighetsinvesteringar. Uthyrningsverksamheten är förknippad med risk för tillfälligt, bestående eller annars överraskande underutnyttjande av de objekt som fonden äger.

Ingen garanti eller säkerhet

Ingen garanti eller annan säkerhet har ställts för investeringarna i fonden. Det finns risk för att en investerare som investerar i fonden kan förlora det investerade kapitalet helt eller delvis.

Likviditetsrisk

Ifall en stor del av investerarna samtidigt vill lösa in sina fondandelar, kan fonden bli tvungen att realisera en stor del av sina investeringar inom en kort tidsfrist, vilket kan påverka försäljningsvinsten på investeringar och således också fondandelens värde. Ändringar i likviditeten på marknaden kan också ha en betydande inverkan på avkastningen av investeringarna, och värdet påverkas också av avkastningen från skogsavverkningen, den allmänna ränteutvecklingen och kostnaderna för skötsel av skogar. Ifall en stor del av investerarna samtidigt vill lösa in sina fondandelar, kan fonden bli tvungen att realisera en stor del av sina investeringar inom en kort tidsfrist, vilket kan påverka försäljningsvinsten på investeringarna och således också fondandelens värde.

Finansieringsrisk

Risk för en försämring av fondens finansiella ställning eller för förändringar i tillgången på finansiering med främmande kapital eller prisförändringar.

Motpartsrisk

Risk för förlust i fonden till följd av att transaktionens motpart försummar sina skyldigheter. Risken hanteras bl.a. genom att inom investering, finansiering och försäkring anlita kända och solventa motparter som har ett gott anseende.



VIKTIG INFORMATION

Uppgifterna i detta material är informativa till sin karaktär och ska inte betraktas som en uppmaning att genomföra affärstransaktioner avseende ett enskilt finansiellt instrument.

Detta material utgör inte någon investeringsanalys enligt lagen om investeringstjänster, utan det är marknadsföringsmaterial från S-Banken-koncernen. Framtagandet av detta material står därmed inte under regler och stadgar som gäller investeringsanalysens oberoende och de handelsbegränsningar som ingår i denna reglering. Informationen i detta material utgör inte heller investeringsrådgivning enligt lagen om investeringstjänster. Sammanställaren av materialet ansvarar inte för transaktioner som gjorts utifrån detta material.

Den information om tjänsteleverantören som lagen om investeringstjänster kräver, information om distansförsäljning enligt konsumentskyddslagen och beskrivningar av de risker som ansluter sig till finansiella instrument finns tillgängliga på www.s-pankki.fi.

Denna rapport och kopior av den får inte distribueras i USA och i länder med liknande restriktioner. Om rapporten distribueras i USA eller i länder med liknande restriktioner eller till medborgare i sådana länder, kan det betraktas som överträdelse av gällande lagar i sådana länder.

TACK