KUUKAUSIKATSAUS 17.8.2026

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI KIINTEISTÖVARAINHOITO

PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja

S-Pankin Kiinteistötiimi

Rahasto-osuuden arvo (€)	
A	9,74
B	9,96
C kasvu	10,24
C tuotto	10,24

SALKUNHOITAJAN KATSAUS 17.8.2026

Suomen taloudesta on kuulunut loppukesästä positiivisia uutisia. hyvä vire ei kuitenkaan vielä toistaiseksi ole juurikaan heijastunut kiinteistömarkkinoille, jotka toimivat jälkisyklisesti. Kiinteistötiedon (KTI) tilastojen mukaan vuoden 2026 ensimmäisen vuosipuoliskon kiinteistötransaktiot kasvoivat selkeästi nousten 3,5 miljardiin euroon (vrt. vuoden 2025 kokonaismäärä 4,4 miljardia euroa). Transaktiovolyymiä ovat nostaneet erityisesti asunto– ja tuotantokiinteistöjen kaupat. Kiinteistömarkkinan selkeä piristyminen edellyttää varmuutta talouden kasvun jatkumisesta, korkotason laskua ja vakautumista sekä kuluttajaluottamuksen nousua.

Rahasto oli katsauskauden lopussa kooltaan noin 3,7 miljoonaa euroa ja sijoitusasteeltaan 97,1 prosenttia. Rahaston tuotto katsauskaudella (15.4.2026–17.8.2026) asettui osuussarjoittain -1,59 ja -1,19 prosentin välille, sekä toimintansa alusta (15.9.2022) lukien osuussarjoittain -2,62 ja 2,37 prosentin välille. Katsauskauden päättyessä rahastolla oli 666 osuudenomistajaa ja sen sijoitussalkku koostui seitsemästä eri kohderahastosta: viidestä erikoissijoitusrahastosta, yhdestä ETF-rahastosta ja yhdestä lyhyen koron rahastosijoituksesta. Suurimmassa osassa sijoitussalkun kohderahastoja arvostus ja tuotot raportoidaan vaihtelevalla syklillä kolmen kuukauden välein. Rahaston sijoituskohteista kaikkien kiinteistöerikoissijoitusrahastojen arvonlaskenta-ajankohta osui katsauskaudelle. Rahastoista kahden, S-Pankki Tontin (+1,21 %) ja S-Pankki Metsän (+0,35 %), katsauskauden tuotot olivat positiivisia. Rahastoista S-Pankki Pellon (-6,06 %), S-Pankki Toimitilan (-3,69 %) ja S-Pankki Asunnon (-2,13 %), tuotot olivat puolestaan negatiivisia. ETF-muotoisen iShares European Property Yieldin katsauskauden tuotto oli -5,04 prosenttia ja korkosijoitus S-Pankki Lyhyt Korko -rahastossa tuotti +0,91 prosenttia. Edellä mainitut tuotot sisältävät arvonmuutoksen ja mahdolliset tuottotapahtumat sekä myyntivoitot ja -tappiot.

S-Pankki Kiinteistövarainhoito Erikoissijoitusrahasto on rahastojen rahasto, joka sijoittaa varansa hajautetusti pääasiassa toisiin kiinteistörahastoihin, jotka sijoittavat muun muassa asuntoihin, toimitiloihin, tontteihin, metsään sekä peltoihin. Rahasto sopii sijoittajalle, joka tavoittelee tasaista tuottoa ja haluaa kokonaisvaltaista varainhoitoa, sekä vaihtoehtoa varojen hajauttamiseksi perinteisten omaisuusluokkien ulkopuolelle.

Rahasto pyrkii painottamaan sijoituksiaan siten, että ne sopisivat mahdollisimman hyvin kulloiseenkin markkinatilanteeseen ja sijoitusallokaation ohjaamisesta vastaa S-Pankin kiinteistötiimi. Rahasto on auki uusille sijoituksille joka kuukauden 15. päivä.

OSUUDEN ARVON KEHITYS

Jakso	A	B	C kasvu	C tuotto
1 kuukautta	-0,31 %	-0,27 %	-0,21 %	-0,21 %
3 kuukautta	-0,89 %	-0,76 %	-0,58 %	-0,58 %
6 kuukautta	-1,77 %	-1,51 %	-1,18 %	-1,18 %
12 kuukautta	-2,24 %	-1,53 %	-0,85 %	-0,85 %
Tuotto aloituspäivästä	-2,62 %	-0,43 %	2,37 %	2,37 %

KALENTERIVUOSITTAIN

Vuosi	A	B	C kasvu	C tuotto
2026 YTD	-1,61 %	-1,06 %	-0,60 %	-0,60 %
2025	-0,95 %	-0,43 %	0,29 %	0,29 %
2024	0,63 %	1,16 %	1,89 %	1,89 %
2023	-0,15 %	0,35 %	1,05 %	1,05 %
2022	-0,55 %	-0,43 %	-0,25 %	-0,25 %

Mikonkatu 9, 00100 Helsinki
Asiakaspalvelu 010 76 5800 (pvm/mpm)
www.s-pankki.fi

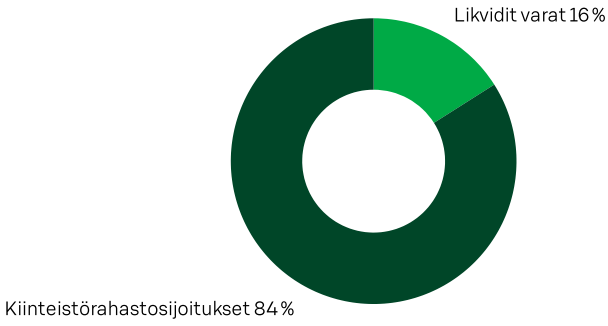
TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä	15.9.2022
Rahaston pääoma (NAV)	3,7 M€
Osuudenomistajien lukumäärä	666 kpl
ISIN-koodit	A: FI4000523097
	B: FI4000523105
	C: FI4000523113
Merkintäpalkkio	2,00 % - 0,00 %
Lunastuspalkkio	5,00 % - 1,00 %
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio	2,20 % - 1,00 %
Minimimerkintä	200 €
Rahaston riskiluokka	6

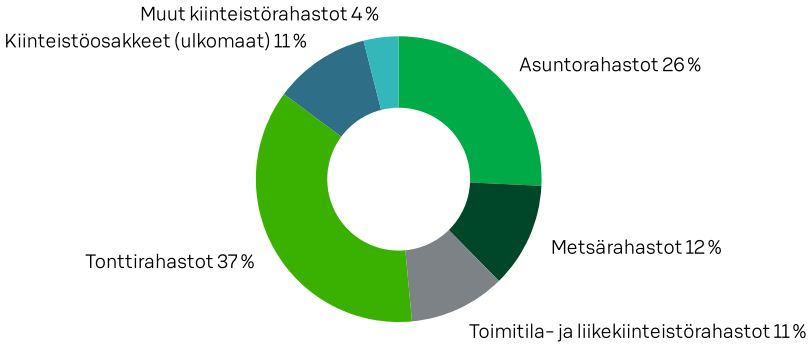
SUURIMMAT 10 SIJOITUSTA

Arvopaperi	Maa	Nettoarvosta
S-Pankki Tontti	Suomi	31 %
S-Pankki Asunto	Suomi	22 %
S-Pankki Metsä	Suomi	10 %
S-Pankki Toimitila	Suomi	9 %
iShares European Property Yield UCITS ETF	Eurooppa	9 %
S-Pankki Lyhyt Korko	Suomi	13 %
S-Pankki Pelto	Suomi	3 %

SIJOITUSTEN JAKAUMA



KIINTEISTÖSIJOITUSTEN ALLOKAATIO



PANKKI

Mikonkatu 9, 00100 Helsinki
Asiakaspalvelu 010 76 5800 (pvm/mpm)
www.s-pankki.fi

Tämä on mainos. Tämä ei ole kehotus merkitä sijoitusrahasto-osuuksia. Raportti on S-Pankki Oyj:n tuottama vapaamuotoinen informaatio rahastosta. Vaikka tämän dokumentin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistumaan lukujen ja käytetyn datan oikeellisuudesta, emme vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto ei myöskään ole tae tulevaisuudesta. Osuuksien arvo ja niistä saatava tulo voi nousta ja laskea, ja sijoittajat eivät välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Sijoituskohteiden arvo vaihtelee markkinoiden mukaan, ja myös valuuttakurssien muutokset sekä rahaston palkkiot vaikuttavat sijoittajan saamaan tuottoon. Rahasto ei pyri seuraamaan tai toistamaan käytettyä vertailuindeksiä tai sen tuottoa. Vertailuindeksiä käytetään kuvaamaan niiden instrumenttien tuottoa, joihin rahasto voi sijoittaa varansa. Rahastojen tunnusluvut on laskettu viimeisten 12 kuukauden ajalta. Kaikkien rahastojen tuotot perustuvat kasvuosuuksiin. Rahaston avaintietoesite ja rahastoesite ovat saatavilla maksutta rahastoyhtiöstä tai verkkopalvelusta s.pankki.fi. Tutustu huolellisesti rahaston hinnastoon, rahasto- ja avaintietoesitteeseen sekä rahaston ehtoihin ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Morningstar-luokitukset ovat katsauksen tekohetkellä tuoreimmat saatavilla olevat luokitusarvot. Rahaston palkkiot on esitetty rahaston avaintietoesitteessä ja rahastojen hinnastossa.