



KUUKAUSIKATSAUS 15.4.2026

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI KIINTEISTÖVARAINHOITO

PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja

S-Pankin Kiinteistötiimi

Rahasto- osuuden arvo (€)

A	9,90
B	10,10
C kasvu	10,36
C tuotto	10,36

SALKUNHOITAJAN KATSAUS 15.4.2026

Vuodenvaihteen ympärillä Suomen kiinteistömarkkinassa oli nähtävissä merkkejä syklin kääntymisestä ja varsinkin kaupankäyntivolyymit kasvoivat selkeästi aiemmasta.

Alkuvuoden aikana lisääntynyt geopoliittinen jännittyneisyys sekä epävarmuus ovat kuitenkin tuoneet varovaisuutta markkinaan. Epävarmuus ja ennakoimattomuus heijastuvat kiinteistöalalle tärkeään korkomarkkinaympäristöön sekä inflaatio-odotuksiin, jotka voivat hidastaa markkinan toipumista.

Rahasto oli katsauskauden lopussa kooltaan noin 3,8 miljoonaa euroa ja sijoitusasteeltaan 88,7prosenttia. Rahaston tuotto katsauskaudella (15.1.2026–15.4.2026) asettui osuussarjottain -0,02 ja 0,28 prosentin välille, ja toimintansa alusta (15.9.2022) lukien osuussarjottain -1,04 ja 3,61prosentin välille. Katsauskauden päättyessä rahastolla oli 649 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. Näistä yhden, S-Pankki Tontin (+0,38 %), katsauskauden tuotto oli positiivinen. Rahastoista neljän, S-Pankki Pellon (-0,48 %), S-Pankki Asunnon (-0,52 %), S-Pankki Toimitilan (-1,04 %) ja S-Pankki Metsän (-1,17 %), tuotot olivat puolestaan negatiivisia. ETF-muotoisen iShares European Property Yieldin tuotto katsauskaudella oli +3,24 prosenttia ja korkosijoitus S-Pankki Lyhyt Korke -rahastossa tuotti +0,08 prosenttia. Edellä mainitut tuotot sisältävät arvonmuutoksen ja mahdolliset tuottotapahtumat sekä myyntivoitot tai -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	0,34 %	0,39 %	0,44 %	0,44 %
3 kuukautta	-0,02 %	0,12 %	0,28 %	0,28 %
6 kuukautta	-0,77 %	-0,30 %	0,04 %	0,04 %
12 kuukautta	-1,10 %	-0,38 %	0,31 %	0,31 %
Tuotto aloituspäivästä	-1,04 %	1,02 %	3,61 %	3,61 %

KALENTERIVUOSITTAIN

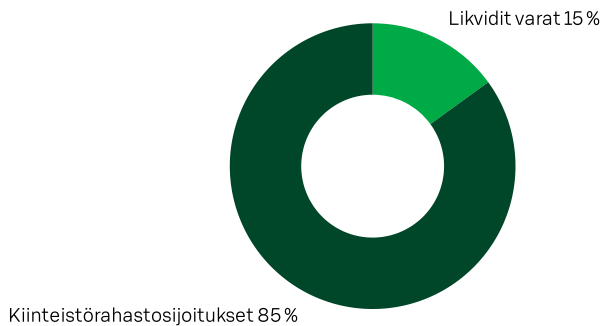
Vuosi	A	B	C kasvu	C tuotto
2026 YTD	-0,01 %	0,37 %	0,59 %	0,59 %
2025	-0,95 %	-0,43 %	0,29 %	0,29 %
2024	0,63 %	1,16 %	1,89 %	1,89 %
2023	-0,15 %	0,35 %	1,05 %	1,05 %
2022	-0,55 %	-0,43 %	-0,25 %	-0,25 %



TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä	15.9.2022
Rahaston pääoma (NAV)	3,8 M€
Osuudenomistajien lukumäärä	649 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

SIJOITUSTEN JAKAUMA



SUURIMMAT 10 SIJOITUSTA

Arvopaperi	Maa	Nettoarvosta
S-Pankki Tontti	Suomi	30 %
S-Pankki Asunto	Suomi	22 %
S-Pankki Metsä	Suomi	11 %
S-Pankki Toimitila	Suomi	9 %
iShares European Property Yield UCITS ETF	Eurooppa	9 %
S-Pankki Lyhyt Korko	Suomi	3 %
S-Pankki Pelto	Suomi	3 %

KIINTEISTÖSIJOITUSTEN ALLOKAATIO

