NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 30.9.2026

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI TOIMITILA

Kotimaisiin toimitiloihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja
Kiinteistötiimi

Rahasto-osuuden arvo (€)

A	76,19370
B	79,38210
C	86,54260

RAHASTONHOITAJAN NELJÄNNESVUOSIKOMMENTTI 30.9.2026

Vuoden 2026 kolmannen kvartaalin aikana Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiomäärien kasvussa on ennakoitavissa hieman hidastumista. Katsausta kirjoitettaessa ei vielä ole tiedossa kolmannen kvartaalin lukuja, mutta markkinasta saadut signaalit ennakoivat transaktioprosesseissa tapahtunutta epävarmuuden kasvua. Vuoden ensimmäinen puolikas oli transaktiomäärissä mitattuna vahva muutamaan aiempaan vuoteen verrattuna. Epävarmuutta kiinteistösijoitusmarkkinaan tuo edelleen maailman geopoliittinen tilanne sekä sen vaikutukset muun muassa korkoympäristön kehitykseen. Vaikuttaa kuitenkin selvältä, että vuositasolla tullaan ylittämään edellisvuoden volyymi transaktioissa.

Sijoittajien kannalta houkuttelevimpina sektoreina toimitilamarkkinassa jatkavat liiketilasegmentti sekä tuotanto- ja logistiikkakohteet. Muista segmenteistä yhteiskuntakiinteistöissä on tehty kauppaa selkeästi edellisvuotta vähemmän, ja toimisto- ja hotellisegmenteissä kauppamäärät ovat edelleen merkittävän alhaisia. Vahvoina ostajina markkinassa nähdään edelleen pohjoismaiset kiinteistösijoittajat, mutta markkinaan on saatu myös uusia ulkomaisia sijoittajia pohjoismaiden ulkopuolelta.

Vuoden kolmannen kvartaalin tuotto oli osuussarjoittain 2,83 ja 3,11 prosentin välillä. Erittäin vahvan kvartaalituoton taustalta löytyy hyvä kassavirtatuotto (1,5 %), onnistuneet transaktiot sekä vuonna 2025 tehdyn uudelleenrahoituksen myötä rahastolla voimassa olevat onnistuneet korkosuojaukset. Itse kiinteistösalkun arvonmuutokset pysyivät tässä kvartaalissa maltillisina, ja niiden vaikutus kvartaalituottoon ei ollut merkittävä. Toimitilarahasto myi katsauskaudella kolme liiketilakohdetta, jotka sijaitsevat Espoossa, Vantaalla ja Hämeenlinnassa. Kohteiden myynnillä sekä vahvistettiin rahaston likviditeettitilannetta että pienennettiin rahaston tulevaa vuokrausriskiä.

Rahaston kiinteistösalkun vuokrakassavirta muodostuu vahvasta vuokralaiskannasta ja korkeasta käyttöasteesta. Rahastolla on 165 vuokralaista, joista 20 suurimman osuus vuokratuotoista on 60,6 prosenttia. Rahaston vuokralaisten merkittävimmät toimialasegmentit ovat vähittäiskauppa (22,0 %) ja ruokakauppa (11,7 %). Salkun vuokrasopimusmaturiteetti oli katsauskauden lopussa 4,5 vuotta ja käyttöaste 89,5 prosenttia. Helsingin Lassilassa sijaitseva toimistokohde etenee aktiivisesti kaavakehityshankkeena, eikä näin ollen ole aktiivisessa vuokrauksessa. Tästä syystä se on jätetty huomioimatta katsauskauden maturiteetin ja käyttöasteen laskennassa.

Rahastolla oli raportointihetkellä rahoituslaitoslainaa yhteensä 113,1 miljoonaa euroa, mikä vastaa 40,7 prosentin lainoitusastetta. Rahaston omaisuutta on asetettu lainojen vakuudeksi ja korkoriskiä on suojattu korkokattosopimuksin. Rahaston suojausaste on katsauksen julkaisuhetkellä 90,7 prosenttia.

Kiinteistösijoittaminen on aina pitkän aikavälin sijoitustoimintaa, jossa tuotto muodostuu lähtökohtaisesti kahdesta komponentista: kassavirrasta ja arvonmuutoksista. Toimitilarahaston laadukkaan ja hyvin hajautetun kiinteistösalkun tavoitteena on tarjota osuudenomistajille vakaata, inflaatiosuojattua kassavirtatuottoa talouden erilaisissa markkinatilanteissa. Rahaston pitkän aikavälin vuotuinen tuottotavoite kulujen jälkeen on 6 prosenttia ja suositeltu sijoitusaika vähintään 5 vuotta.

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

TUOTTOHISTORIA

Jakso	A	B	C
3 kuukautta	2,83 %	2,91 %	3,11 %
12 kuukautta	-6,31 %	-6,00 %	-5,24 %
Tuotto aloituspäivästä	40,34 %	45,80 %	63,34 %
Vuotuinen tuotto aloituspäivästä	2,71 %	3,04 %	3,92 %
Vuotuinen volatiliteetti	3,49 %	3,49 %	3,42 %

KALENTERIVUOSITTAIN

Vuosi	A	B	C
2026 YTD	-3,27 %	-3,04 %	-2,44 %
2025	-1,47 %	-1,16 %	-0,40 %
2024	-1,19 %	-0,89 %	-0,13 %
2023	-5,21 %	-4,94 %	-4,25 %
2022	3,29 %	3,58 %	4,31 %

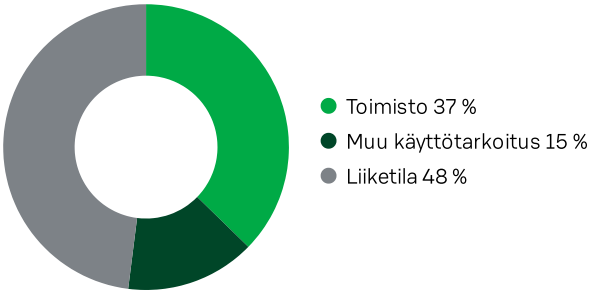
RAHASTON MAKSAMAT TUOTTO-OSUUDET

Vuodelta 2025	4,20 %	75 % realisoituneesta tuloksesta / 7,2 m€
Vuodelta 2024	3,00 %	75 % realisoituneesta tuloksesta / 6,1 m€
Vuodelta 2023	3,70 %	75 % realisoituneesta tuloksesta / 8,3 m€
Vuodelta 2022	5,30 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 14,6 m€
Vuodelta 2021	3,70 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 9,6 m€
Vuodelta 2020	5,70 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 13,8 m€
Vuodelta 2019	5,50 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 14,8 m€
Vuodelta 2018	5,50 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 12,1 m€
Vuodelta 2017	8,90 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 16,7 m€
Vuodelta 2016	5,90 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 10,9 m€
Vuodelta 2015	6,20 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 9,3 m€
Vuodelta 2014	4,80 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 5,5 m€

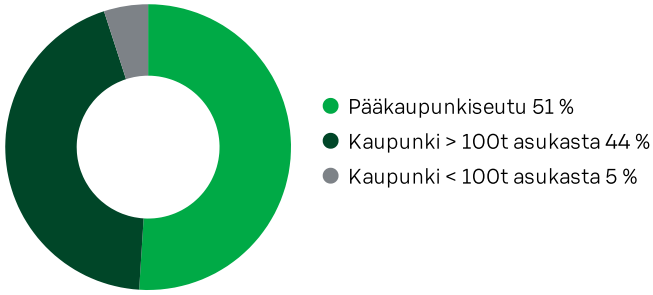
TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä	31.12.2013
Rahaston pääoma (GAV)	277,7 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus (NAV)	158,2 M€
Lainatun pääoman osuus	113,1 M€
Rahoitusaste (LTV)	40,7 %
Kiinteistöjen lukumäärä	23 kpl
Kiinteistöjen markkina-arvo (KHK)	252,6 M€
Kiinteistöjen vuotuinen vuokratuottto	7,1 %
Kiinteistöjen vuokrausaste	89,5 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	4,5 vuotta
Kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala	143.394 m2
Osuudenomistajien lukumäärä	1158 kpl
ISIN-koodi	FI4000076245

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUS



KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA



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.