



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 31.3.2026

# ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI TOIMITILA

Kotimaisiin toimitiloihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

## PERUSTIEDOT

### Salkunhoitaja

Kiinteistötiimi

### Rahasto- osuuden arvo (€)

A	77,46070
B	80,56920
C	87,47610

## RAHASTONHOITAJAN NELJÄNNESVUOSIKOMMENTTI 31.3.2026

Vuoden 2026 alussa Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiomäärät jatkoivat kasvuaan edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan nähden. Lopullisia lukuja Q1 transaktiovolyymistä ei ole katsausta kirjoitettaessa julkaistu, mutta arvioiden mukaan volyyymi tulee nousemaan noin 2 miljardiin euroon. Mahdollista epävarmuutta markkinaan kuitenkin tuo maailman geopoliittinen tilanne ja sen mahdollinen vaikutus muun muassa korkoympäristön kehitykseen.

Toimitilamarkkinan tuottovaateet ovat pysyneet tasaisina kaikissa muissa segmenteissä pois lukien toimistomarkkina, jossa nähtiin alkuvuodesta jälleen tuottovaateiden nousua. Toimistokohteiden transaktiomäärät ovat pysyneet alhaisina ja markkinan polarisaatio hyvien ja heikompien kohteiden ja alueiden välillä kasvaa edelleen. Yhteiskuntakiinteistöt, tuotanto- & logistiikka sekä liiketilamarkkina herättävät edelleen sijoittajakiinnostusta ja etenkin pohjoismaisen pääoman on nähty palanneen Suomen markkinoille.

Vuoden ensimmäisen kvartaalin tuotto oli osuussarjoittain -1,66 ja -1,39 prosentin välillä. Kvartaalin vahvasta kassavirtatuotosta huolimatta tuottoon vaikuttivat merkittävän negatiivisesti toimistosegmentissä tapahtuneet ja markkinasta tulleet negatiiviset arvonmuutokset. Rahaston kiinteistösalkun arvonmuutoksen vaikutus kvartaalin tuottoon oli -3,0 prosenttiyksikköä.

Rahasto jakoi osuudenomistajilleen maaliskuussa vuotuisen tuotto-osuuden, yhteensä 7,2 miljoonaa euroa, joka vastasi noin 4,2 prosenttia rahaston tuotonjakohetken sijoitetulle pääomalle. Jaettu tuotto-osuus oli 75 prosenttia tilikauden 2025 realisoituneesta tuloksesta. Rahasto on koko toimintansa aikana jakanut osuudenomistajilleen yhteensä noin 128,9 miljoonaa euroa vuotuisina tuotto-osuuksina.

Rahaston kiinteistösalkun vuokratassavirta muodostuu vahvasta vuokralaiskannasta ja korkeasta käyttöasteesta. Rahastolla on 182 vuokralaista, joista 20 suurimman osuus vuokratuotoista on 57,5 prosenttia. Rahaston vuokralaisten merkittävimmät toimialasegmentit ovat vähittäiskauppa (25,1 %) ja teollisuus (10,5 %). Salkun vuokrasopimusmaturiteetti oli katsauskauden lopussa 4,4 vuotta ja käyttöaste 88,8 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 132,9 miljoonaa euroa, mikä vastaa 43,7 prosentin lainoitusastetta. Rahaston omaisuutta on asetettu lainojen vakuudeksi ja korkoriskiä on suojattu korkokattosopimuksin. Rahaston suojausaste on katsauksen julkaisuhetkellä 77,2 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, inflaatio suojaattua kassavirtatuottoa talouden erilaisissa markkinatilanteissa. Rahaston pitkän aikavälin vuotuinen tuottotavoite kulujen jälkeen on 6 prosenttia ja suositeltu sijoitusaika vähintään 5 vuotta.



## TUOTTOHISTORIA

Jakso	A	B	C
3 kuukautta	-1,66 %	-1,59 %	-1,39 %
12 kuukautta	-3,36 %	-3,05 %	-2,29 %
Tuotto aloituspäivästä	42,67 %	47,98 %	65,10 %
Vuotuinen tuotto aloituspäivästä	2,96 %	3,30 %	4,18 %
Vuotuinen volatiliiteetti	3,19 %	3,19 %	3,17 %

## 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€

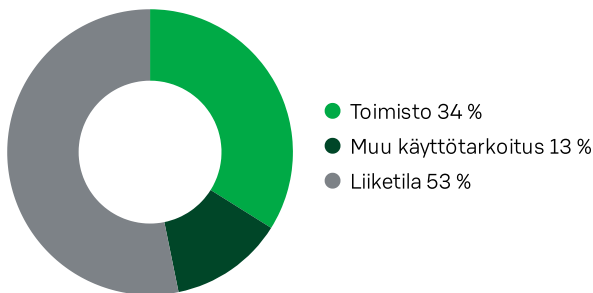
## KALENTERIVUOSITTAIN

Vuosi	A	B	C
2026 YTD	-1,66 %	-1,59 %	-1,39 %
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 %

## TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä	31.12.2013
Rahaston pääoma (GAV)	304,2 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus (NAV)	163,5 M€
Lainatun pääoman osuus	132,9 M€
Rahoitusaste (LTV)	43,7 %
Kiinteistöjen lukumäärä	27 kpl
Kiinteistöjen markkina-arvo (KHK)	295,2 M€
Kiinteistöjen vuotuinen vuokratuotto	7,2 %
Kiinteistöjen vuokrausaste	88,8 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	4,4 vuotta
Kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala	163,542 m <sup>2</sup>
Osuudenomistajien lukumäärä	1228 kpl
ISIN-koodi	FI4000076245

## KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUS



## KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

