NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 30.9.2026

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO S-PANKKI TONTTI

Kotimaisiin toimitila- ja asuintontteihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

PERUSTIEDOT

Salkunhoitaja
Kiinteistötiimi

Rahasto-osuuden arvo (€)

A	118,2026
B	124,2882
C	127,5241

RAHASTONHOITAJAN NELJÄNNESVUOSIKOMMENTTI 30.9.2026

Katsauskauden tuotto oli osuussarjoittain 0,74–0,92 prosenttia muodostuen rahaston tuottamasta kassavirrasta. Viime aikoina voimistunut inflaatio nosti arvoja niissä kohteissa, joissa indeksointi osui katsauskaudelle. Kuitenkin ilman vuokralaista olevan Turussa sijaitsevan kohteen arvon aleneminen johti siihen, että arvonmuutostuottojen osuus katsauskauden tuotosta jäi olemattomaksi.

Syyskuun lopussa rahaston kiinteistösalkun keskimääräinen vuokratuottotaso oli noin 4,5 prosenttia vuodessa, ja maanvuokrasopimuskannan keskimääräinen maturiteetti noin 70 vuotta. Rahaston hallinnoitavat varat olivat katsauskauden lopussa 187 miljoonaa euroa, ja sijoitusaste noin 88 prosenttia. Rahaston sijoituksista noin 59 prosenttia sijaitsi pääkaupunkiseudulla.

Katsauskauden lopussa rahastolla oli nostettuna pitkäaikaista vierasta pääomaa 50 miljoonaa euroa, jolloin rahaston rahoitusaste oli 26,7 prosenttia. Raportointihetkellä pitkäaikaisesta vieraasta pääomasta 50 prosenttia on suojattu korkokatto- ja korkoputkisopimuksin.

Rahaston kiinteistösalkun tuotto on hyvällä tasolla. Haastavasta talousympäristöstä huolimatta odotamme rahaston jatkavan tonttisijoituksille tyypillistä vakaata ja ennustettavaa kehitystään. Tonttien ja maa-alueiden arvostus perustuu pitkään, yli taloussyklien ulottuvaan kassavirtaan, johon lyhytaikaisilla talouden tai kassavirran vaihteluilla on tyypillisesti vain rajallinen vaikutus.

Rahaston tavoitteena on tarjota sijoittajille sekä pitkäaikaista ja vakaata tuottoa että inflaatio- ja deflaatiosuojaa erilaisissa taloussuhdanteissa. Rahaston kaikki maanvuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että vuokrat ja lunastushinnat nousevat indeksin noustessa, mutta eivät laske, vaikka elinkustannusindeksi heikkenisi. Tämän tehokkaan inflaatiosuojan ansiosta rahastolla on kyky suoriutua hyvin voimakkaan inflatorisessa markkinaympäristössä. Inflaatiosuojasta tehokkaan tekee se, että rahaston historian valossa vuokrien korotukset on pystytty toteuttamaan vuokralaisten kanssa sovittujen sopimusten mukaisesti erilaisissa markkinaolosuhteissa. Lisäksi rahaston saatavia suojaa myös se, että selvä enemmistö rahaston omistamista kohteista on valmiiksi rakennettuja. Tällöin myös tontilla olevat rakennukset turvaavat rahaston saatavia.

Rahasto on avoinna uusille merkinnöille kvartaaleittain. Seuraava merkintäajankohta on joulukuun lopussa.

TUOTTOHISTORIA

Jakso	A	B	C
3 kuukautta	0,74 %	0,84 %	0,92 %
12 kuukautta	3,87 %	4,28 %	4,59 %
Tuotto aloituspäivästä	35,61 %	56,66 %	60,72 %
Vuotuinen tuotto aloituspäivästä	5,70 %	5,11 %	5,41 %
Vuotuinen volatiliteetti	1,41 %	1,45 %	1,47 %

RAHASTON MAKSAMAT TUOTTO-OSUUDET

Vuodelta 2025	2,60 %	75 % realisoituneesta tuloksesta / 3,7 m€
Vuodelta 2024	3,50 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 5,4 m€
Vuodelta 2023	2,50 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 3,7 m€
Vuodelta 2022	2,30 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 3,2 m€
Vuodelta 2021	2,80 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 3,0 m€
Vuodelta 2020	3,60 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 2,5 m€
Vuodelta 2019	3,00 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 2,1 m€
Vuodelta 2018	2,80 %	100 % realisoituneesta tuloksesta / 1,5 m€

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

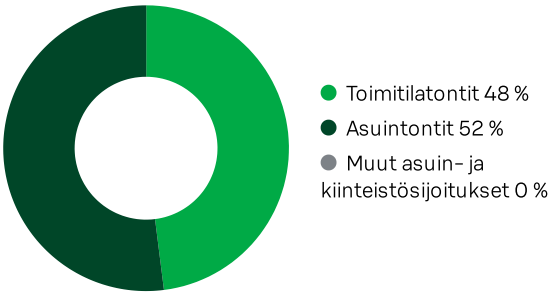
TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä	12.9.2017
Rahaston pääoma (GAV)	187,3 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus (NAV)	137,0 M€
Lainatun pääoman osuus	50,0 M€
Rahoitusaste (LTV)	26,7 %
Tonttien lukumäärä	72 kpl
Asuntojen lukumäärä	1 kpl
Tonttien ja asuntojen markkina-arvo (KHK)	165,5 M€
Kiinteistöjen vuotuinen vuokratuottto	4,50 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	70 vuotta
Jaksotettujen kulujen osuus rahaston pääomasta (NAV)	0,07 %
Osuudenomistajien lukumäärä	2456 kpl
ISIN-koodi	FI4000466735

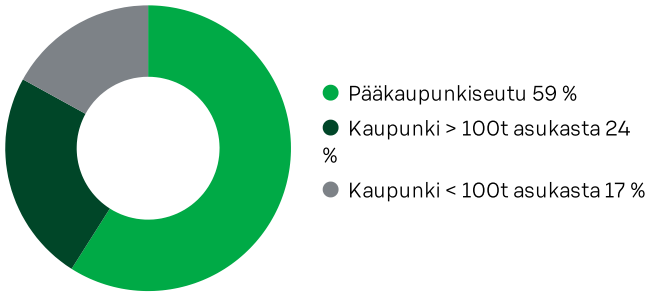
KALENTERIVUOSITTAIN

Vuosi	A	B	C
2026 YTD	2,38 %	2,68 %	2,91 %
2025	4,27 %	4,69 %	5,00 %
2024	3,81 %	4,23 %	4,54 %
2023	9,43 %	9,78 %	10,04 %
2022	8,15 %	8,50 %	8,76 %
2021	3,41 %	4,87 %	5,18 %
2020	N/A	3,77 %	4,09 %
2019	N/A	4,47 %	4,77 %
2018	N/A	2,77 %	3,08 %

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUS



KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA



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.