

Kvartaalikatsoaus syyskuu 2024

Rahaston sijoituspolitiikka

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt sijoittaa hajautetusti eri kiinteistötyyppeihin Suomessa. Rahasto aloitti toimintansa 29.12.2017. Kyseessä on tuottorahasto, joka jakaa vuosittain realisoituneesta voitostaan vähintään 75 % osuudenomistajille. Rahaston minimimerkintäsumma on 500 euroa. Suosittelemme vähintään viiden vuoden sijoitusaikaa.

Salkunhoitajan katsaus

Vuoden 2024 kolmannella neljänneksellä rahaston tuotto kääntyi positiiviseksi ollen +0,28 %. Rahaston kokonaisvarallisuus (GAV) oli 223,9 miljoonaa euroa ja rahaston nettovarallisuus (NAV) oli 184,3 miljoonaa euroa.

Tuottovaatimusten nousu on pääosin pysähtynyt toimistoja lukuun ottamatta. Tampereella sijaitsevan tuotantokiinteistön aurinkovoimalan valmistuminen sekä nettovuokratuotot vaikuttivat myönteisesti rahaston arvonkehitykseen.

Katsauskauden lopussa rahastolla oli vuokrattavia toimitilaneliöitä noin 94 000 m² ja asuinneliöitä noin 8 700 m². Asuntoja oli lukumääräisesti 251 kappaletta. Alueellisesti rahaston kiinteistösalkun paino on suurissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudun ja Tampereen seudun yhteenlaskettu osuus on noin 74 %.

Rahastolla on hyvin hajautettu vuokrasopimuskanta ja toimitilavuokralaisia on yhteensä yli 70 kpl. Suurimmat vuokralaiset ovat Kesko, HUS-kuntayhtymä, Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue, Sanoma Manu ja Pirkanmaan hyvinvointialue. Rahaston vuokratuotoilla painotettu vuokrasopimusten keskipituus oli edelleen varsin pitkä 5,8 vuotta (pl. asunnot).

Rahasto on pitänyt riskinoton matalalla tasolla. Likviditeettiä on turvattu mm. riittävällä käteisen määrällä ja maltillisella velanotolla. Katsauskauden lopussa rahaston käteispaino oli noin 6,7 % kokonaisvarallisuudesta.

Tulevaisuuden näkymät

Yleinen korkotaso on laskenut selvästi vuoden 2024 aikana EKP:n laskettua ohjaukorkoja toistamiseen syyskuussa 2024. Keskuspankin odotetaan jatkavan koronlaskuja edelleen, kunnes EKP:n talletuskorko on kahden prosentin tasolla vuoden 2025 loppupuolella. Tämä on toivottu kehityssuunta kiinteistösijoitusmarkkinan kannalta. Tuottovaatimusten nousu onkin jo pääosin pysähtynyt.

Asuntojen uudistuotannon hiipuminen ja kuitenkin samalla suuriin kaupunkeihin kohdistuva muuttoliike ovat kääntäneet asuntojen vuokrausasteen nousuun. Kehitys heijastunee vähitellen myös asuntomarkkinoiden hinta- ja vuokrakehitykseen. Muiden kohteidemme vuokrasopimukset ovat pääosin solmittu pitkillä vuokrakausilla. Indeksiin sidotut vuokrasopimukset mahdollistavat vuokrankorotukset, minkä ansiosta rahaston omistamien kohteiden kasvavirta kasvaa.

Rahaston matala velkaantuneisuusaste pitää korkokustannukset kohtuullisina, mutta mahdollistaa myös vieraan pääoman määrän nostamisen kiinnostavia ostokohteita tai muita tarpeita varten. Pidämme kuitenkin tärkeänä rahaston likviditeetin säilyttämisen hyvällä tasolla. Rahastolla ei ole tällä hetkellä rakenteilla olevia kohteita tai kohteita, joissa olisi merkittäviä korjausprojekteja meneillään.

[Tutustu LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuuteen.](#)

Avaintiedot

ISIN: FI4000273487

Aloituspäivä: 29.12.2017

Salkunhoitaja: LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy

Noteerausvaluutta: EUR

Rahaston nettovarallisuus: 184,31 meur

Osuuden arvo: 10,60 eur

Minimimerkintäsumma: 500 eur

Palkkiot: Hallinnointi 1,80 % p.a, merkintä 0,00 %, lunastus 1,00–4,00 %

Juoksevat kulut: 1,90 % (vuonna 2023)

Kaupankäyntikulut: 0,05 % (vuonna 2023)

Tunnusluvut 30.09.2024

Kohteiden lukumäärä	31
Vuokrattavat neliöt	102 800 m ²
Vuokrausaste, asuinkiinteistöt	88,9 %
Vuokrausaste, toimitilakiinteistöt	84,7 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	5,8 vuotta
Kokonaisvarallisuus (GAV)	223,9 meur
Kiinteistövarallisuus	214,7 meur
Korollinen vieras pääoma	37,5 meur
LTV	16,8 %

Tunnuslukujen selitykset

Juoksevat kulut

Juoksevat kulut veloitetaan Rahastolta. Juoksevia kuluja ovat rahaston hallinnointiin liittyvät kustannukset, joista rahasto vastaa huolehtiessaan omaisuserästä ja joita ei syntyisi, mikäli omaisuserää hallinnoitaisiin esimerkiksi suorana omistuksena ilman Rahastoyhtiötä. Juoksevat kulut lasketaan seuraavalla kaavalla: Juoksevat kulut = A + B + C, jossa A = Hallinnointipalkkio prosentteina vuodessa ja B = Rahaston pääomasta veloitettavat tilinhoito- ja muut pankkikulut ja C = Mahdolliset muut Rahaston hallinnointiin liittyvät palkkiot ja kulut, jotka voidaan veloittaa suoraan rahaston pääomasta.

Kaupankäyntikulut

Kaupankäyntikulut kuvaavat miten rahaston varoista veloitettavat sijoituskohteiden hankintaan ja luovutukseen liittyvät kustannukset, arvopaperinvälittäjille maksettavat palkkiot sekä mahdolliset valuutanvaihdosta aiheutuvat kulut vaikuttavat rahaston arvoon vuositasolla.

Kohteiden lukumäärä

Kohteiden lukumäärä tarkoittaa kokonaisten kiinteistökohteiden lukumäärää, esimerkiksi asuntojen osalta kokonaista kerrostaloa.

Vuokrattavat neliöt

Vuokrattavien neliöiden määrä tarkoittaa rahaston sijoituskohteissa olevaa neliömäärää, joka on vuokrattavissa. Toisin sanoen yhteiset tilat, kuten aulat ja käytävät jäävät usein tämän luvun ulkopuolelle.

Vuokrausaste

Vuokrausaste tarkoittaa rahaston sijoituskohteiden vuokrattua pinta-alan osuutta vuokratavasta pinta-alasta.

Vuokrasopimusten keskimääräinen maturiteetti

Vuokrasopimusten keskimääräinen maturiteetti kuvaa toimitilojen vuokrasopimusten keskimääräistä jäljellä olevaa kestoa vuokrien suuruudella painotettuna. Luku ei huomioi asuntojen vuokrasopimuksia.

Kokonaisvarallisuus (GAV)

Kokonaisvarallisuus tarkoittaa kaikkien rahastossa olevien varojen, kuten kiinteistöomaisuus ja rahavarat, yhteenlaskettua kokonaisarvoa ilman, että velkoja on vähennetty.

Kiinteistövarallisuus

Kiinteistövarallisuus tarkoittaa rahastossa olevien kiinteistökohteiden ja kiinteistöarvopaperien yhteenlaskettua kokonaisarvoa ilman rahastossa olevia rahavaroja ja muita varallisuutta.

Korollinen vieras pääoma

Korollinen vieras pääoma tarkoittaa rahastolla olevan ulkopuolisen korollisen rahoituksen kokonaismäärää. Luku ei huomioi kirjanpidollisia jaksotusvelkoja kuten siirtovelat tai arvonlisäverot.

LTV

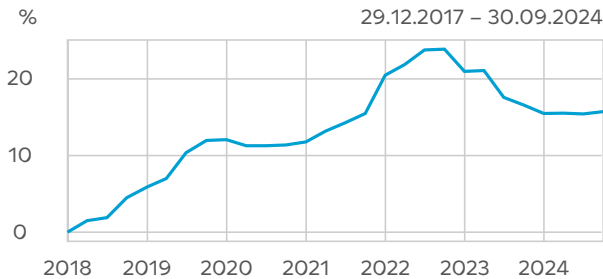
LTV kuvaa rahaston korollisen vieraan pääoman prosentuaalista osuutta suhteessa rahaston kokonaisvarallisuuteen (GAV).

Vastuunrajoitus: Katsaus on LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n laatima. Katsaukseen on kerätty tietoja luotettavina pidetyistä lähteistä. LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy ei vastaa katsauksessa esitettyjen tietojen mahdollisista virheistä tai niiden käytöstä aiheutuneista vahingoista. Rahaston historiallinen arvonkehitys ei ole toivoa tuleva ja tuotto-odotukset eivät ole lupaus tuotosta. Rahaston arvo voi nousta tai laskea ja asiakkaat voivat menettää rahastoon sijoittamiaan varoja. Katsaus ei ole kehoitus merkitä tai lunastaa rahasto-osuuksia. Ennen merkinnän tekemistä tulee tutustua rahaston avaintietoisitteeseen, sääntöihin ja rahastoositteeseen, jotka saa maksutta suomeksi ja ruotsiksi osoitteesta lahitapiola.fi.

Kvartaalikatsaus syyskuu 2024

Arvonkehitys perustamisesta lähtien

(tuotonjaolla oikaistu)



Tuotonjaolla oikaistussa arvonkehityksessä on huomioitu rahaston maksamat tuotot:

- 0,217 euroa/osuus (+2,02 %), maksettu 4/2019
- 0,502 euroa/osuus (+4,56 %), maksettu 3/2020
- 0,151 euroa osuus (+1,33 %), maksettu 3/2023
- 0,103 euroa/osuus (+0,97 %), maksettu 4/2024.

Oletuksena on, että maksetulle tuotto-osuudelle ei kerry korkoa eikä siitä ole vähennetty osuudenomistajan maksamaa pääomaveroa.

Tuotonjaolla oikaistu arvonkehitys

	Salkku
3 kk	0.28 %
6 kk	0.19 %
12 kk	-0.80 %
Vuoden alusta	0.22 %
3 v p.a.	0.08 %
5 v p.a.	0.68 %
Rahaston alusta p.a.	2.19 %
Rahaston alusta	15.73 %

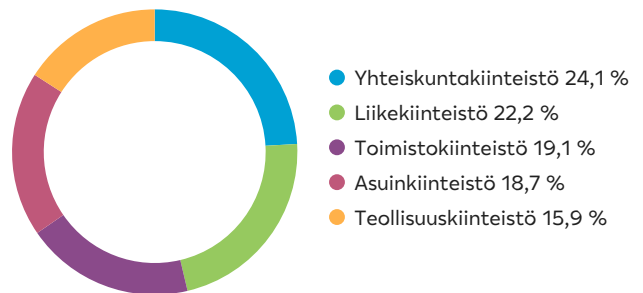
Osuuden arvonkehitys

3 kk	0.28 %
6 kk	0.19 %
12 kk	-1.76 %
Vuoden alusta	-0.75 %
3 v p.a.	-0.71 %
5 v p.a.	-0.70 %
Rahaston alusta p.a.	0.87 %
Rahaston alusta	6.00 %

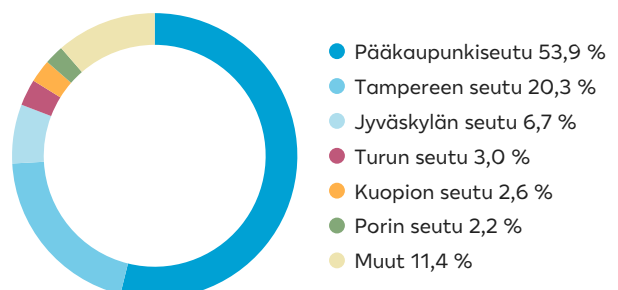
Kiinteistövarallisuuden jakauma kohteittain

	Osuus
Kiinteistö Oy Tynnyrintekijänkatu 1	15 %
Kiinteistö Oy Uusi Paino	14 %
Kiinteistö Oy Espoon Keskusesteri	11 %
Kiinteistö Oy Maalitori	11 %
Asunto Oy Espoon Aurinkokivi	5 %
Asunto Oy Helsingin Aurinkohalssi	5 %
Asunto Oy Jyväskylän Kauppakatu 24-26	5 %
Kiinteistö Oy F-Medi Gamma	5 %
Kiinteistö Oy Seinäjoen Puskantie 13	3 %
Kiinteistö Oy Vääksyn Kartanotie 2	2 %
Muut	24 %

Kiinteistövarallisuuden jakauma tyypeittäin (GAV)



Kiinteistövarallisuuden jakauma alueittain (GAV)



Vastuunrajoitus: Katsaus on LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n laatima. Katsaukseen on kerätty tietoja luotettavina pidetyistä lähteistä. LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy ei vastaa katsauksessa esitettyjen tietojen mahdollisista virheistä tai niiden käytöstä aiheutuneista vahingoista. Rahaston historiallinen arvonkehitys ei ole taee tulevasta ja tuotto-odotukset eivät ole lupaus tuotosta. Rahaston arvo voi nousta tai laskea ja asiakkaat voivat menettää rahastoon sijoittamiaan varoja. Katsaus ei ole kehoitus merkitä tai lunastaa rahasto-osuuksia. Ennen merkinnän tekemistä tulee tutustua rahaston avaintietoesitteseen, sääntöihin ja rahastoiesitteseen, jotka saa maksutta suomeksi ja ruotsiksi osoitteesta lahitapiola.fi.