

Kvartaalikatsaus maaliskuu 2025

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 2025 ensimmäisellä neljänneksellä rahaston tuotonjaolla oikaistu arvonkehitys kääntyi positiiviseksi ollen 0,98 %. Rahaston kokonaisvarallisuus (GAV) oli 222,5 miljoonaa euroa ja rahaston nettovarallisuus (NAV) oli 181,8 miljoonaa euroa. Rahasto maksaa osuudenomistajilleen noin 0,6 % suuruisen tuotonjaon huhtikuun loppupuolella.

Rahaston positiivinen tuotto perustuu kahteen tekijään: vakaaseen vuokratassavirtaan sekä kiinteistökannan arvojen nousuun. Esimerkiksi Lappeenrannassa sijaitsevan kohteen vuokrausaste on parantunut merkittävästi, mistä syystä kyseisen kohteen arvo nousi. Kiinteistöjen hinnoittelu on nyt aiempaa vakaammalla pohjalla ja kiinteistöt tarjoavat jälleen kiinnostavat tuottonäkymät.

Katsauskauden lopussa rahastolla oli vuokrattavia toimitilaneliöitä noin 94 000 m² ja asuineliöitä noin 8 700 m². Asuntoja oli lukumääräisesti 251 kappaletta. Alueellisesti rahaston kiinteistösalkun pääpaino 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 6,4 % kokonaisvarallisuudesta.

Tulevaisuuden näkymät

Yleinen korkotaso on jatkanut laskuaan vuonna 2025, mikä tukee kiinteistömarkkinaa, kun sijoittajien rahoituskustannukset pienenevät. Tämän seurauksena kiinteistösijoittamisen tuotot ovat jälleen houkuttelevalla tasolla suhteessa velkarahan kustannukseen ja kiinteistöjen arvonlasku näyttää pysähtyneen.

Laajasti hajautettu kiinteistösalkku ja matala velkaantuneisuusaste tukevat Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt -rahaston vakautta kaikissa markkinaolosuhteissa. Myös kansasijoittaminen lisää vakautta, sillä LähiTapiola on itse yksi rahaston merkittävistä sijoittajista.

Rahaston matala velkaantuneisuusaste pitää myös korkokustannukset kohtuullisina, mutta mahdollistaa 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.](#)

Vastuunrajoitus: Katsaus on LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n laatima. Katsauksen 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 toivottavaa 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 lahitalpiola.fi.

Avaintiedot

ISIN: FI4000273487

Aloituspäivä: 29.12.2017

Salkunhoitaja: LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy

Noteerausvaluutta: EUR

Rahaston nettovarallisuus: 181,79 meur

Osuuden arvo: 10,57 eur

Minimimerkintäsumma: 500 eur

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

Juoksevat kulut: 1,93 % (vuonna 2024)

Kaupankäyntikulut: 0,00 % (vuonna 2024)

Tunnusluvut 31.3.2025

Kohteiden lukumäärä	31
Vuokrattavat neliöt	102 700 m ²
Vuokrausaste, asuin-kiinteistöt	78,8 %
Vuokrausaste, toimitilakiinteistöt	83,6 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	5,8 vuotta
Kokonaisvarallisuus (GAV)	222,5 meur
Kiinteistövarallisuus	213,7 meur
Korollinen vieras pääoma	37,5 meur
LTV	16,9 %

Tunnuslukujen selitykset

Juoksevat kulut

Juoksevat kulut veloitetaan Rahastolta. Juoksevia kuluja ovat rahaston hallinnointiin liittyvät kustannukset, joista rahasto vastaa huolehtiessaan omaisuuserästä ja joita ei syntyisi, mikäli omaisuuserä hallinnoitaisiin esimerkiksi suoraan 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 vuokrattava pinta-alan osuutta vuokrattavasta 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 muuta varallisuutta.

Korollinen vieras pääoma

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

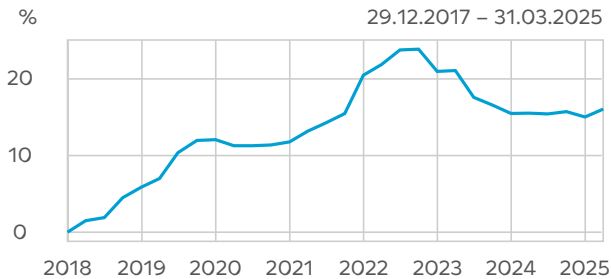
LTV

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

Kvartaalikatsaus maaliskuu 2025

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
- 0,063 euroa/osuus (+0,60 %), maksetaan 4/2025.

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

Kiinteistövarallisuuden jakauma kohteittain

Kohteet	Osuus
Kiinteistö Oy Tynnyrintekijänkatu 1	14 %
Kiinteistö Oy Uusi Paino	14 %
Kiinteistö Oy Maalitori	11 %
Kiinteistö Oy Espoon Keskusesteri	11 %
Asunto Oy Helsingin Aurinkohalssi	5 %
Asunto Oy Espoon Aurinkokivi	5 %
Kiinteistö Oy F-Medi Gamma	5 %
Asunto Oy Jyväskylän Kauppakatu 24-26	5 %
Kiinteistö Oy Seinäjoen Puskantie 13	3 %
Kiinteistö Oy Vääkyn Kartanotie 2	2 %
Muut	25 %

Tuotonjaolla oikaistu arvonkehitys

Kausi	Salkku
3 kk	0.98 %
6 kk	0.32 %
12 kk	0.51 %
Vuoden alusta	0.98 %
3 v p.a.	-1.72 %
5 v p.a.	1.81 %
Rahaston alusta p.a.	2.08 %
Rahaston alusta	16.06 %

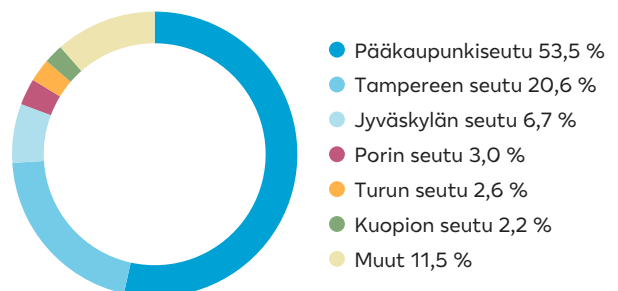
Osuuden arvonkehitys

3 kk	0.38 %
6 kk	-0.28 %
12 kk	-0.09 %
Vuoden alusta	0.38 %
3 v p.a.	-2.69 %
5 v p.a.	0.31 %
Rahaston alusta p.a.	0.77 %
Rahaston alusta	5.70 %

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 avaintietoesitteeseen, sääntöihin ja rahastoesitteeseen, jotka saa maksutta suomeksi ja ruotsiksi osoitteesta lahitapiola.fi.