Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

Kvartaalikatsaus syyskuu 2026

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 2026 kolmannella neljänneksellä rahaston tuotonjaolla oikaistu arvonkehitys oli -1,59 %. Katsauskauden lopussa rahaston kokonaisvarallisuus (GAV) oli 218,2 miljoonaa euroa ja rahaston nettovarallisuus (NAV) 167,5 miljoonaa euroa. Vuoden alusta laskettuna tuotonjaolla oikaistu arvonkehitys oli -0,15 %.

Rahaston kiinteistösalkun arvo laski katsauskaudella kiinteistömarkkinoiden tuottovaatimusten nousun seurauksena. Suurimmat arvonmuutokset kohdistuivat asuntokohteisiin, joissa tuottovaatimusten nousu oli suhteellisesti voimakkainta.

Rahastolla on hyvin hajautettu vuokrasopimuskanta ja toimitilavuokralaisia on yhteensä yli 70. Suurimmat vuokralaiset ovat Kesko, HUS-Yhtymä, Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue, Sanoma Manu ja Pirkanmaan hyvinvointialue. Rahasto on pitänyt riskinoton matalalla tasolla. Likviditeettiä on turvattu mm. riittävällä käteisen määrällä ja maltillisella velkamäärällä. Katsauskauden lopussa rahaston käteispaino oli noin 11 % nettovarallisuudesta.

Tulevaisuuden näkymät

Lähi-idän pitkittynyt tilanne on ylläpitänyt geopoliittista epävarmuutta sekä energia-, inflaatio- ja korkopaineita. Talous ja rahoitusmarkkinat ovat osittain sopeutuneet vallitsevaan tilanteeseen, mutta markkinanäkymiin liittyvä epävarmuus on säilynyt koholla. Epävarmuus on heijastunut myös kiinteistötransaktiomarkkinaan, jonka alkuvuoden myönteinen kehitys tasaantui kolmannella vuosineljänneksellä ja transaktiovolyymi jäi vuoden 2025 tasolle.

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

Rahaston vahva tase mahdollistaa vieraan pääoman suhteellisen osuuden kasvattamisen kiinnostavia ostokohteita ja pääomarakenteen optimointia ajatellen. Rahastolla ei ole tällä hetkellä rakenteilla olevia kohteita tai kohteita, joissa olisi merkittäviä korjausprojekteja meneillään.

Tietoa kestävyydestä

LähiTapiolan sijoitustoimintaa ohjaavat kestävän sijoitustoiminnan periaatteet. Kiinteistöliiketoiminnalle on laadittu kestävyysohjelma vuosille 2024–2028. Ohjelmassa on kuvattu kiinteistöliiketoiminnan kestävyystavoitteet ja sen avulla ohjataan jokapäiväistä tekemistä oikeisiin painopisteisiin kohti kestävämpää kiinteistöliiketoimintaa.

Kiinteistöihin ostamamme sähkö ja lämpö on uusiutuvaa ja päästötöntä vuoden 2025 alusta alkaen. Kiinteistöliiketoiminta on myös sitoutunut kansallisiin kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksiin kaudelle 2026–2035 sekä kansainvälisiin YK:n tukemiin vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin (PRI).

Tutustu LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnan kestävyystyöhön.

Avaintiedot

ISIN: FI4000273487
Aloituspäivä: 29.12.2017
Salkunhoitaja: Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj
Noteerausvaluutta: EUR
Rahaston nettovarallisuus: 167,46 meur
Osuuden arvo: 10,53 eur
Minimimerkintäsumma: 500 eur
Palkkiot: Hallinnointi 1,80 % p.a, merkintä 0,00 %, lunastus 1,00–4,00 %
Juoksevat kulut: 1,92 % (vuonna 2025)
Kaupankäyntikulut: 0,00 % (vuonna 2025)

Tunnusluvut 30.9.2026

Kohteiden lukumäärä	31
Vuokrattavat neliöt	103 059 m2
Vuokrausaste, asuinkiinteistöt	94,2 %
Vuokrausaste, toimitilakiinteistöt	86,3 %
Vuokrasopimusten keskim. maturiteetti	5,2 vuotta
Kokonaisvarallisuus (GAV)	218,2 meur
Kiinteistövarallisuus	203,0 meur
Korollinen vieras pääoma	48,3 meur
LTV	22,1 %

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 omaisuuserää 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 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 kirjanpidollisia jaksotusvelkoja kuten siirtovelat tai arvonlisäverot.

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

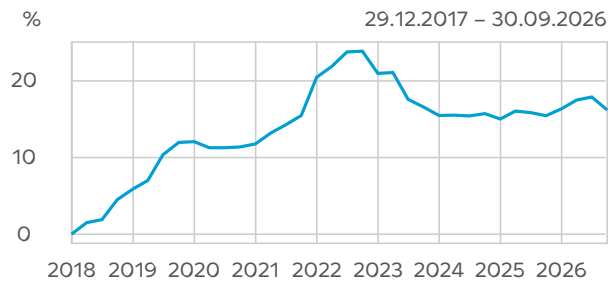
Vastuunrajoitus: Katsaus on Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj:n laatima. Katsaukseen on kerätty tietoja luotettavina pidetyistä lähteistä. Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj ei vastaa katsauksessa esitettyjen tietojen mahdollisista virheistä tai niiden käytöstä aiheutuneista vahingoista. Rahaston historiallinen arvonkehitys ei ole tae tulevasta ja tuotto-odotukset eivät ole lupaus tuotosta. Rahaston arvo voi nousta tai laskea ja asiakkaat voivat menettää rahastoon sijoittamiaan varoja. Katsaus ei ole kehotus merkitä tai lunastaa rahasto-osuuksia. Ennen merkinnän tekemistä tulee tutustua rahaston avaintietoasiakirjaan, sääntöihin ja rahastoesitteeseen, jotka saa maksutta suomeksi ja ruotsiksi osoitteesta seligson.fi.

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

Kvartaalikatsaus syyskuu 2026

Arvonkehitys perustamisesta lähtien

(tuotonjaolla oikaistu)



Tuotonjaolla oikaistu arvonkehitys

	Salkku
3 kk	-1.59 %
6 kk	-1.22 %
12 kk	0.70 %
Vuoden alusta	-0.15 %
3 v p.a.	-0.12 %
5 v p.a.	0.13 %
Rahaston alusta p.a.	1.73 %
Rahaston alusta	16.20 %

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 %), maksettu 4/2025
- 0,054 euroa/osuus (+0,51 %), maksettu 4/2026.

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

Osuuden arvonkehitys

3 kk	-1.59 %
6 kk	-1.22 %
12 kk	0.19 %
Vuoden alusta	-0.66 %
3 v p.a.	-0.81 %
5 v p.a.	-0.56 %
Rahaston alusta p.a.	0.59 %
Rahaston alusta	5.30 %

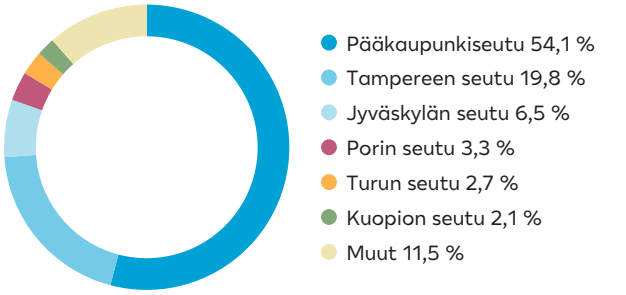
Kiinteistövarallisuuden jakauma kohteittain

	Osuus
Kiinteistö Oy Tynnyrintekijänkatu 1	14 %
Kiinteistö Oy Uusi Paino	13 %
Kiinteistö Oy Maalitori	12 %
Kiinteistö Oy Espoon Keskusesteri	12 %
Kiinteistö Oy F-Medi Gamma	5 %
Asunto Oy Helsingin Aurinkohalssi	5 %
Asunto Oy Espoon Aurinkokivi	5 %
Asunto Oy Jyväskylän Kauppakatu 24-26	5 %
Kiinteistö Oy Seinäjoen Puskantie 13	2 %
Kiinteistö Oy Eteläkatu 1	2 %
Muut	25 %

Kiinteistövarallisuuden jakauma tyypeittäin (GAV)



Kiinteistövarallisuuden jakauma alueittain (GAV)



Vastuunrajoitus: Katsaus on Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj:n laatima. Katsaukseen on kerätty tietoja luotettavina pidetyistä lähteistä. Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj ei vastaa katsauksessa esitettyjen tietojen mahdollisista virheistä tai niiden käytöstä aiheutuneista vahingoista. Rahaston historiallinen arvonkehitys ei ole tae tulevasta ja tuotto-odotukset eivät ole lupaus tuotosta. Rahaston arvo voi nousta tai laskea ja asiakkaat voivat menettää rahastoon sijoittamiaan varoja. Katsaus ei ole kehotus merkitä tai lunastaa rahasto-osuuksia. Ennen merkinnän tekemistä tulee tutustua rahaston avaintietoasiakirjaan, sääntöihin ja rahastoesitteeseen, jotka saa maksutta suomeksi ja ruotsiksi osoitteesta seligson.fi.

Liite - Rahaston kiinteistöjen kestävyystiedot

Kohde	Energialuokka	Sertifikaatti	Sertifikaatin myöntöpäivä	Sertifikaatin päättymispäivä
AS OY HELSINGIN AURINKOHALSSI	2018C			
AS OY VANTAAN TIKKURILAN STARLET	2013C			
AS OY VANTAAN SOKERIHERNE	2013E			
AS OY VANTAAN MAALISUORA	2013C			
AS OY ESPOON AURINKOKIVI	2018B			
AS OY JYVÄSKYLÄN KAUPPAKATU 24-26	2018C			
KI OY MIKKELÄN PELASTUSTALO	2018C			
KI OY LEPPÄVAARAN LETKUMESTARI	2018E			
KI OY ESPOON KESKUSESTERI	2018C			
KI OY UUSI PAINO	2018F	LEED C&S v2009 CERTIFIED	1.8.2013	
KI OY TYNNYRINTEKIJÄNKATU 1	2018C	LEED O&M v4.1 GOLD	23.9.2025	23.9.2028
KI OY ETELÄKATU 1	2018B			
KI OY VUOSAAREN RAHTARINPUISTO	2018B			
KI OY F-MEDI GAMMA	2018C			
KI OY MAALITORI	2018C	LEED O&M v4 Gold	1.6.2023	1.6.2028
KI OY RAAHEN MUURAIN	2018C			
KI OY PÖYTYÄN PUOLUKKA	2018E			
KI OY YLÖJÄRVEN ASUNTILAN KAUPPAPAIKKA	2018D			
AS OY JOENSUUN HORISONTTI	2007E			
AS OY NUIKKISENKULMA PORI	2018B			
KI OY LEPPÄVIRRAN TYRNI	2018B			
KI OY KUOPION KIRSIKKA	2013C			
KI OY SEINÄJOEN PUSKANTIE 13	2018C			
KI OY KEITELEEN KIIVI	2018E			
KI OY SUOLAHDEN KAUPPAKESKUS	2018E			
KI OY LIEDON LUUMU	2018D			
KI OY ORIPÄÄN VILJONKULMA	2018C			
KI OY VÄÄKSYN KARTANOTIE 2	2018B			
KI OY UUDENKAUPUNGIN MERIMETSOPOLKU	2013B			
KI OY HARJAVALLANKATU 12	2018E			
KI OY MYLLYKOSKEN MANSIKKA	2018E			