

# Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola

## Sijoituskiinteistöt



### Kvartaalikatsaus syyskuu 2018

#### Rahaston sijoituspolitiikka

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

#### Avaintiedot

ISIN: FI4000273487

Aloituspäivä: 29.12.2017

Salkunhoitaja: LähiTapiola Kiinteistöpääomarahastot Oy

Noteerausvaluutta: EUR

Rahaston koko (MEUR): 73,68

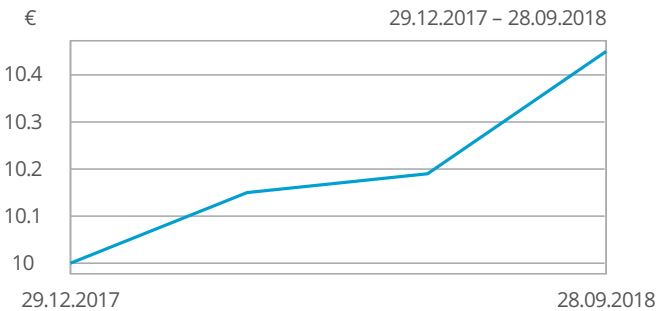
Osuuden arvo: 10,45

Minimimerkintäsumma: Kertamerkinnyt 500e

Palkkiot: Hallinnointi 1,80 % p.a, merkintä 2,00 %, lunastus 1,00–4,00 %

Juoksevat kulut: 2,50 % (arvio)

#### Arvonkehitys perustamisesta lähtien



#### Tuotto

3 kk	2,55 %
6 kk	2,96 %
12 kk	-
Vuoden alusta	4,50 %
3 v p.a.	-
5 v p.a.	-

**Vastuunrajoitus:** Katsaus on LähiTapiola Kiinteistöpääomarahastot Oy:n laatima. Katsaukseen on kerätty tietoja luotettavina pidetyistä lähteistä. LähiTapiola Kiinteistöpääomarahastot Oy 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 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.

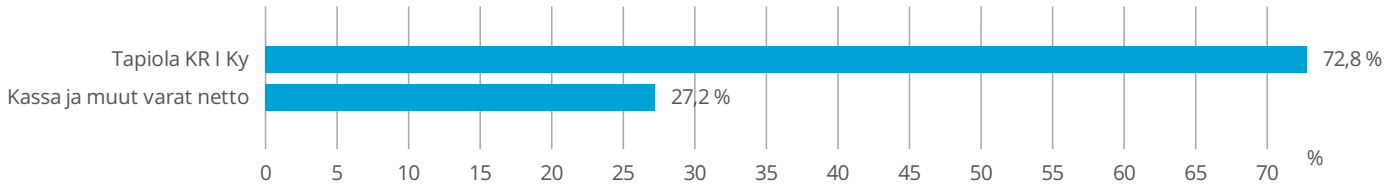
# Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola

## Sijoituskiinteistöt



### Kvartaalikatsaus syyskuu 2018

#### Sijoitusten jakauma



#### Omaisuuslajijakauma



#### Kiinteistökannan jakauma kiinteistötyypeittäin (GAV)



#### Salkunhoitajan katsaus

Rahastolla on 70% omistusosuus Tapiola KR I Ky-rahastosta. Tapiola KR I Ky -rahastossa on kuusi kohdetta, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 83 000 m<sup>2</sup>. Kohteet ovat pääkäyttötarkoitukseltaan toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöjä ja ne sijaitsevat Helsingissä, Vantaalla, Tampereella ja Lappeenrannassa.

Vuodelle 2018 transaktiovolyymien odotetaan asettuvan 7-8 miljardiin euroon. H1/2108 transaktiovolyymi oli noin 3,9 miljardia euroa. Kansainvälisten sijoittajien osuus transaktiovolyymista on 58%, mikä kertoo kansainvälisten sijoittajien kiinnostuksesta Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan. Kiinteistömarkkinoilta on nähtävissä niin hyviä kuin huonoja uutisia. Matala korkotaso sekä globaalit megatrendit, kuten kaupungistuminen ja kaupan murros, pitävät siis kiinteistösijoitusmarkkinan aktiivisena. Niin toimisto- kuin asuntomarkkinoilla vuokrien odotetaan nousevan, kun taas kaupan murros aiheuttaa harmaita hiuksia kauppakeskuksille, mutta nostaa hyvien logistiikkakiinteistöjen kysyntää.

Rahasto-osuuden arvo nousi vuoden 2018 kolmannella kvartaalilla 4,50 prosenttia vuoden alusta. Rahaston koko oli katsauskauden lopussa 73,68 miljoonaa euroa ja osuudenomistajia rahastossa oli 147 kpl. Rahasto kartoittaa aktiivisesti uusia strategian mukaisia kohteita markkinoilta.

#### Tunnuslukujen selitykset

##### GAV

Rahaston kokonaisvaroilla tarkoitetaan rahaston taseessa yhteenlaskettujen kokonaisvarojen määrää (GAV, Gross Asset Value). Nämä varat koostuvat sijoituksista, joita on hankittu rahasto-osuudenomistajien rahastoon sijoittamalla varoilla, rahaston realisoitumattomasta arvonekehityksestä, rahaston siirtosaamisista, sekä sijoituksista, joita on hankittu rahastoon luottorahoituksella.

##### Juoksevat kulut

Juoksevat kulut sisältävät rahastolta veloittavat kulut pois lukien kaupankäynnin välityspalkkiot. Juoksevat kulut lasketaan seuraavalla kaavalla: Juoksevat kulut = A + B + C jossa A = Hallinnointipalkkio prosentteina vuodessa. B = Rahaston pääomasta veloittavat tilinhoito- ja muut pankkikulut. C = Mahdolliset muut palkkiot ja kulut, joita rahastojen sääntöjen mukaan voidaan veloittaa suoraan rahaston pääomasta.

##### Rahaston kaupankäyntikulut

Rahaston kaupankäyntikulut raportoidaan tarkastelujakson päätyttyä edeltävien 12 kuukauden ajalta. Tunnusluku kuvaa, miten rahaston varoista veloittavat, rahaston kaupankäyntiin liittyvät ja arvopaperinvälittäjille maksettavat palkkiot sekä valuutanvaihdosta aiheutuvat kulut vaikuttavat rahaston arvoon vuositasona. Kaupankäyntikulut ilmoitetaan prosenttilukuna rahaston keskimääräisestä pääomasta edeltävällä 12 kuukauden jaksolla.

**Vastuunrajoitus:** Katsaus on LähiTapiola Kiinteistö pääomarahastot Oy:n laatima. Katsaukseen on kerätty tietoja luotettavina pidetyistä lähteistä. LähiTapiola Kiinteistö pääomarahastot Oy ei vastaa katsauksessa esitettyjen tietojen mahdollisista virheistä tai niiden käytöstä aiheutuneista vahingoista. Rahaston historiallinen arvonekehitys 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.