

Kvartaalikatsaus syyskuu 2021

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 voitostaan vähintään 75 % osuudenomistajille. Rahaston minimimerkintäsumma on 500 euroa. Suosittelemme vähintään viiden vuoden sijoitusaikaa.

Salkunhoitajan katsaus

Vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä rahaston tuotto oli 1,12 %. Rahaston kokonaisvarat (GAV) olivat 148,5 miljoonaa euroa, rahaston arvo (NAV) oli 132,7 miljoonaa euroa ja kiinteistömäärän arvo 141,1 miljoonaa euroa.

Rahasto on pyrkinyt maltilliseen riskinottoon. Likviditeettiä on turvattu mm. riittävällä käteisen määrällä ja maltillisella velanotolla. Kvartaalin lopussa rahastolla oli lainaa rahoituslaitoksilta yhteensä 21 miljoonaa euroa, mikä vastaa 14 % rahaston kokonaisvaroista.

Neljänneksen aikana rahaston Tampereella osin omistamien kahden asuntokohteen rakentaminen on jatkunut aikataulussa ja kahden asuinrakennustontin kehittämistoimenpiteitä on suunniteltu.

Rahaston kiinteistöomistukset ovat sijoittuneet strategian mukaisesti pääosin pääkaupunkiseudulle. Kiinteistöistä 70 % sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

Syyskuun lopussa rahaston toimitilakiinteistöjen käyttästä vuokratuilla neliöillä laskien hieman heikkeni kokonaisuudessaan ollen 71 %. Muutos johtui Lappeenrannan kohteen vajaakäytön kasvusta 38%-yksiköllä. Syynä kohteen vajaakäytön kasvuun oli Lappeenrannan kaupungin väistötilan sopimuksen päättymisen. Rahaston kolmen arvokkaimman toimitilakohteen käyttästä puolestaan nousi 6 %-yksikköä ollen 89 %. Asuinkiinteistöjen vuokrausaste nousi merkittävästi 21 %-yksikköä ollen 98 % vuokrattavista neliöistä. Asuinkiinteistöjen osuus rahastossa säilyi korkeana 46,5 %:ssa, mutta niiden osuutta on tarkoitus seuraavilla neljänneksillä hieman madaltaa ja samalla kohdistaa uusia sijoituksia korkeampaa kassavirtatuottoa tuottaviin toimitilakohteisiin. Tällöin myös laajempi tilatyypin hajautus toteutuu.

Rahaston omistaman Kiinteistö Oy Maalitori -toimitilakohteen tilatyypin luokittelu muutettiin toimistokiinteistöistä yhteiskuntakiinteistöksi, koska kohteen profiili vastaa paremmin yhteiskuntakiinteistösegmenttiä. Kohteen pääkäyttäjänä on HUS-kuntayhtymä melkein 10 vuoden vuokrasopimuksella.

Avaintiedot

ISIN: FI4000273487

Aloituspäivä: 29.12.2017

Salkunhoitaja: LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy

Noteerausvaluutta: EUR

Rahaston koko (MEUR): 132,68

Osuuden arvo: 10,83

Minimimerkintäsumma: Kertamerkinnät 500 e

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

Juoksevat kulut: 2,06 % (vuonna 2020)

Rahaston vuokrasopimuskanta on hyvin hajautettu. Toimitilavuokralaisia on yhteensä yli 50kpl. Suurimmat vuokralaiset ovat HUS-kuntayhtymä ja Electrolux. Vuokrasopimusten keskimaturiteetti nousi hieman ollen 3,5 vuotta (pl. asunnot).

Vuosi 2021 näyttää kokonaisuudessaan edellistä vuotta paremmalta. Rahastolla oli vuoden 2020 alussa huomattava, n. 40 %:n käteispaino ja lisäksi vuoden 2020 tuottoon heikentävästi vaikutti kehitysvaiheessa olevat pääomaa sitovat asuinkiinteistökohteet. Vuoden 2021 toisen neljänneksen lopussa näistä seitsemästä kehitysvaiheen kohteesta kolme asuinkiinteistöä oli valmistunut. Kolmannen kvartaalin lopussa käteispaino oli 5 % rahaston kokonaisvaroihin nähden.

Rahastolla oli kolmannen neljänneksen lopussa sijoituskapasiteettia uusia kiinteistösijoituksia varten noin 15 miljoonaa euroa omaa pääomaa. Rahasto etsii aktiivisesti uusia kohteita ja on tehnyt kvartaalin aikana tarjouksia uusista kohteista. Rahasto on valmistautunut nostamaan lisää lainaa uusia sijoituksia varten.

Tunnuslukujen selitykset

GAV

Rahaston kokonaisvaroilla tarkoitetaan rahaston taseessa yhteenlasketujen kokonaisvarojen määrää (GAV, Gross Asset Value). Nämä varat koostuvat sijoituksista, joita on hankittu rahasto-osuudenomistajien rahastoon sijoittamalla varoilla, rahaston realisoitumattomasta arvonekihtyksestä, 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, pois lukien rahaston omistamien kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannukset sekä vuokraukseen ja kehittämiseen liittyvät kustannukset, rahaston sijoitusten hankintaan ja luovutukseen liittyvät varainsiirtoverot ja muut kustannukset, paitsi toisen rahaston osuukien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.

Rahaston kaupankäyntikulut

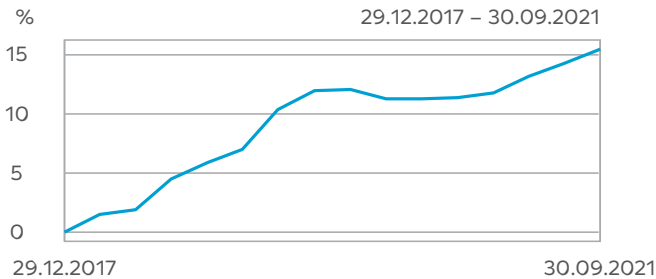
Rahaston kaupankäyntikulut raportoidaan tarkastelujakson päättymistä edeltävien 12 kuukauden ajalta. Tunnusluku kuvaa, miten rahaston varoista veloittavat, rahaston kaupankäyntiin liittyvät ja arvopaperinvälittäjille maksettavat palkkiot sekä valuutanvaihdosta aiheutuvat kulut vaikuttavat rahaston arvoon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

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

Kvartaalikatsaus syyskuu 2021

Arvonkehitys perustamisesta lähtien

(tuotto-osuudella oikaistu)



Tuotto-osuudella oikaistussa arvonkehityksessä on huomioitu huhtikuussa 2019 maksettu, 0,217 euroa/osuus (+2,02 %) ja maaliskuussa 2020 maksettu, 0,502 euroa/osuus (+4,56 %). Oletuksena on, että maksetulle tuotto-osuudelle ei kerry korkoa, eikä ole vähennetty osuudenomistajan maksettavaa pääomaveroa.

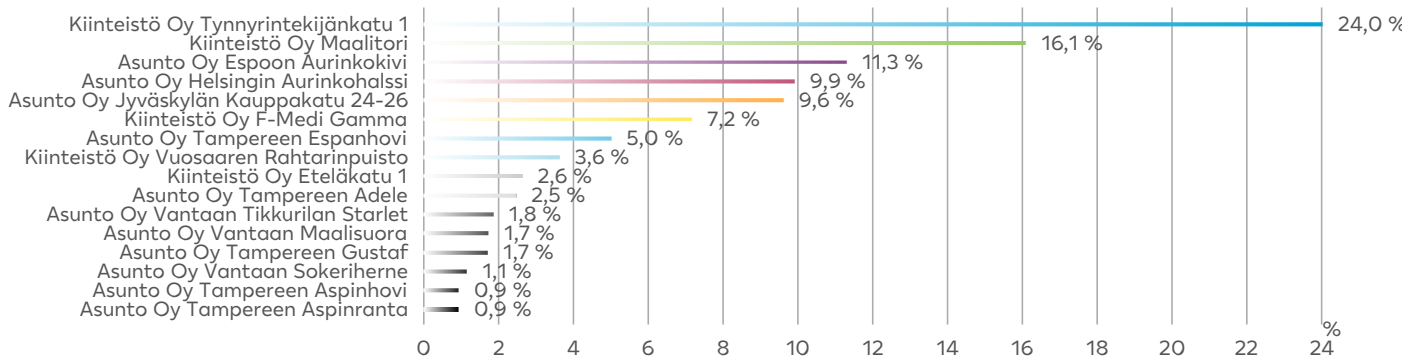
Tuotto-osuudella oikaistu arvonkehitys

3 kk	1.12 %
6 kk	2.17 %
12 kk	3.93 %
Vuoden alusta	3.54 %
3 v p.a.	3.39 %
5 v p.a.	-
Rahaston alusta p.a.	3.91 %
Rahaston alusta	15.48 %

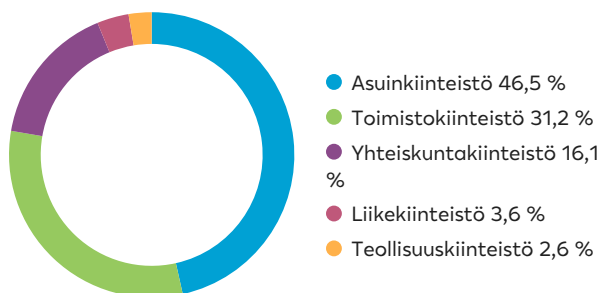
Osuuden arvonkehitys

3 kk	1.12 %
6 kk	2.17 %
12 kk	3.93 %
Vuoden alusta	3.54 %
3 v p.a.	1.20 %
5 v p.a.	-
Rahaston alusta p.a.	2.15 %
Rahaston alusta	8.30 %

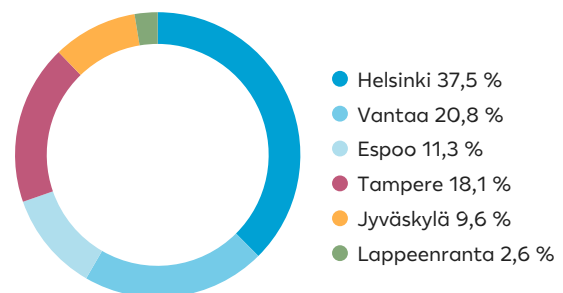
Kiinteistökannan jakauma (GAV)



Kiinteistökannan jakauma tyypeittäin (GAV)



Kiinteistökannan 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.