

Erikoissijoitusrahasto
LähiTapiola Sijoituskiinteistöt
Puolivuosikatsaus 30.6.2022

Sisällysluettelo

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt 3

Tunnuslukujen selitykset 6

Ota yhteyttä 7

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola

Sijoituskiinteistöt

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.

Toimintakertomus

Vuoden 2022 ensimmäisen vuosipuoliskon rahaston tuotto oli 2,72 % (1-6/2021 2,39 %). Kesäkuun lopussa rahaston kokonaisvarallisuus (GAV) oli 236,8 miljoonaa euroa, rahaston nettovarallisuus (NAV) oli 180,2 (129,0) miljoonaa euroa ja kiinteistövarallisuuden arvo 210,6 (138,3) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen sääntöjä muutettiin tammikuussa, jolloin rahastosta tuli EU:n kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen artikla 8 mukainen rahasto. Tämä tarkoittaa sitä, että rahasto ottaa huomioon entistä enemmän kestävyystekijöitä toiminnassaan ja tulee myös raporttoimaan niistä alkuvuoden 2023 aikana.

Rahaston 50 %:sti omistama Tampereen Asunnot Ky myi onnistuneesti kahdella eri kaupalla kaikki viisi omistamansa asunto-osakeyhtiönsä viime vuoden viimeisellä neljänneksellä. Tammikuussa kyseinen yhteisomistusrakenne päätti maksaa omistajilleen pääoman palautusta ja voitonjakoa, joista Sijoituskiinteistöille tuli yhteensä 15,5 miljoonaa euroa. 11,2 miljoonaa euroa oli pääoman palautusta ja 4,3 miljoonaa euroa voitonjakoa.

Kesäkuussa rahasto teki merkittävän sijoituksen ostamalla 17 liiketilakohdetta noin 50 miljoonalla eurolla. Suurimpana vuokralaisena hankitussa portfoliossa on Kesko, joka toimii 16 kohteessa, ja toiseksi suurimpana Tokmanni.

Uusimman sijoituksen myötä rahaston kiinteistöomistukset ovat aiempaa laajemmin hajautuneet Suomen eri kaupunkeihin. Strategian mukaisesti pääosa sijaitsee edelleen pääkaupunkiseudulla ja Tampereen seudulla. Uuden hankinnan myötä myös kiinteistötyyppien välisessä jakaumassa liikekiinteistöjen paino nousi. Kesäkuun lopussa liikekiinteistöjen osuus oli 26 % (3 %).

Kesäkuun lopussa rahastolla oli vuokrattavia toimitilaneliöitä noin 85 000 m² (43 000 m²) ja asuinneliöitä noin 8 700 m² (8 700 m²). Asuntoja oli lukumääräisesti 253 kappaletta. Rahaston toimitilakiinteistöjen käyttöaste vuokratuilla neliöillä laskien oli 83 % (78 %). Asuin kiinteistöjen käyttöaste oli puolestaan 92 % (77 %) vuokrattavilla neliöillä laskien.

Rahaston suurimmat vuokralaiset ovat Kesko, HUS-kuntayhtymä, Sanoma Manu ja Electrolux. Kesäkuun lopussa toimitilavuokrasopimusten keskimaturiteetti oli noin 4,5 vuotta (3,0 vuotta).

Avaintiedot

ISIN: FI4000273487

Aloituspäivä: 29.12.2017

Salkunhoitaja: LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy

Noteerausvaluutta: EUR

Rahaston nettovarallisuus: 180,18 meur

Osuuden arvo: 11,71 eur

Minimimerkintäsumma: 500 eur

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

Juoksevat kulut: 1,88 % (vuonna 2021)

Kaupankäyntikulut: 0,08 % (vuonna 2021)

Rahastolla oli kesäkuun lopussa korollista lainaa yhteensä 37,5 (21,0) miljoonaa euroa, mikä vastaa 16 %:ia (14 %) rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahaston velanotto on pysynyt hyvin maltillisella tasolla, mutta sen on tarkoitus pidemmällä aikavälillä nousta noin kolmannekseen rahaston kokonaisvarallisuuteen nähden. Rahaston likviditeettiä on turvattu mm. riittävällä käteisen määrällä ja maltillisella velanotolla.

Rahastolla oli ensimmäisen vuosipuoliskon lopussa sijoituskapasiteettia uusia sijoituksia varten noin 20 miljoonaa euroa omaa pääomaa. Rahaston käteispaino oli noin 13 % kokonaisvarallisuuteen nähden. Rahasto voi tarvittaessa nostaa lisää vierasta pääomaa uusia sijoituksia varten, jolloin kokonaissijoituskapasiteetti kasvaa huomattavasti isommaksi. Rahaston tunnusluvut ovat parantuneet merkittävästi vuoden takaiseen verrattuna ja rahasto tutkii aktiivisesti uusia sijoitusmahdollisuuksia.



Toni Perätalo

Salkunhoitaja

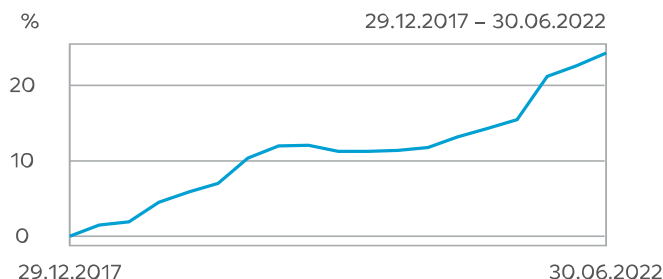
LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola

Sijoituskiinteistöt

Arvonkehitys perustamisesta lähtien

(tuotonjaolla oikaistu)



*Tuotonjaolla 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.

Tuotonjaolla oikaistu arvonkehitys

3 kk	1.47 %
6 kk	2.72 %
12 kk	9.34 %
Vuoden alusta	2.72 %
3 v p.a.	4.73 %
5 v p.a.	-
Rahaston alusta p.a.	4.95 %
Rahaston alusta	24.28 %

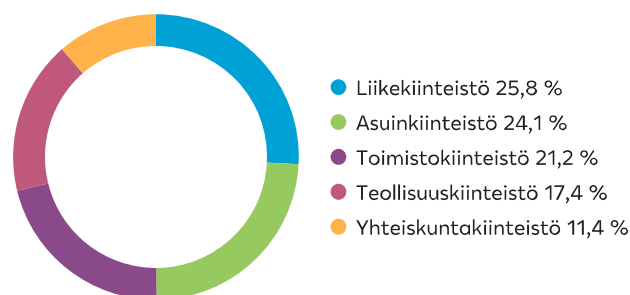
Osuuden arvonkehitys

3 kk	1.47 %
6 kk	2.72 %
12 kk	9.34 %
Vuoden alusta	2.72 %
3 v p.a.	2.67 %
5 v p.a.	-
Rahaston alusta p.a.	3.57 %
Rahaston alusta	17.10 %

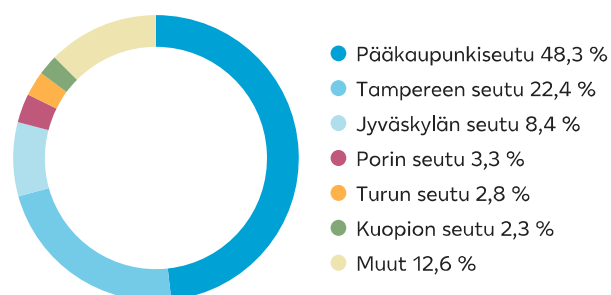
Kiinteistövarallisuuden jakauma kohteittain

	Osuus
Kiinteistö Oy Tynnyrintekijänkatu 1	16 %
Kiinteistö Oy Uusi Paino	16 %
Kiinteistö Oy Maalitori	11 %
Asunto Oy Espoon Aurinkokivi	8 %
Asunto Oy Helsingin Aurinkohalssi	7 %
Asunto Oy Jyväskylän Kauppakatu 24-26	6 %
Kiinteistö Oy F-Medi Gamma	5 %
Kiinteistö Oy Seinäjoen Puskantie 13	3 %
Kiinteistö Oy Vuosaaren Rahtarinpuisto	3 %
Kiinteistö Oy Vääksyn Kartanotie 2	2 %
Muut	23 %

Kiinteistövarallisuuden jakauma tyypeittäin



Kiinteistövarallisuuden jakauma alueittain



Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola

Sijoituskiinteistöt

ARVOPAPERISIIJOITUSTEN ERITTELY 30.6.2022

	Markkina-arvo EUR	Rahaston arvosta %
Kiinteistösijoitukset		
Liikekiinteistöt	51 931 657,71	28,82 %
Asuinkiinteistöt	46 907 632,24	26,03 %
Toimistokiinteistöt	44 700 000,00	24,81 %
Teollisuuskiinteistöt	37 217 321,99	20,66 %
Yhteiskuntakiinteistöt	24 100 000,00	13,38 %
Yhteensä	204 856 611,94	113,70 %
Arvopaperit		
Kiinteistöpääomarahastot	104 856,68	0,06 %
Muut osakkeet ja osuudet	1 750,00	0,00 %
Yhteensä	106 606,68	0,06 %
Arvopaperit yhteensä	204 963 218,62	113,75 %
Pitkäaikaiset velat		
Korolliset pankkilainat	-37 500 000,00	-20,81 %
Vuokravakuudet	-425 962,81	-0,24 %
Yhteensä	-37 925 962,81	-21,05 %
Kassa ja muut varat, netto		
Rahat ja pankkisaamiset	32 235 946,93	17,89 %
Lyhytaikaiset saamiset	593 677,81	0,33 %
Lyhytaikaiset velat	-20 106 001,60	-11,16 %
Hankintakulujen jaksotus	418 977,82	0,23 %
Yhteensä	13 142 600,96	7,29 %
Rahaston arvo	180 179 856,77	
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä	15 391 855,5822	
Osuuden arvo	11,71	
Rahastoyhtiölle maksetut hallinnointipalkkiot katsauskauden aikana		
Rahaston sijoituskohteena olevien rahastojen hallinnointipalkkiot (arvio)	1 320 267,73	
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio	1,80 %	
Juoksevat kulut (vuonna 2021)	1,88 %	
Kaupankäyntikulut	0,08 %	
30.6.2022		
Rahaston tuotto-osuuden arvo, EUR	11,71	
Rahaston arvo, milj. EUR	180,18	

Tunnuslukujen selityksiä

GAV

Rahaston kokonaisvarallisuus (GAV, Gross Asset Value) määritetään laskemalla yhteen Rahaston, ja sen määräysvallassa olevien kiinteistö- ja muiden yhtiöiden, omaisuuserien arvo mukaan lukien Rahaston sijoituskohteet, siirto- ja muut saamiset, rahavarat ja muut omaisuuserät. Rahaston kokonaisvarallisuuteen (GAV) ei lueta mukaan Rahaston tai sen määräysvallassa olevien kiinteistö- ja muiden yhtiöiden pankkilainoja ja muita velkaeria.

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.

B = Rahaston pääomasta veloitettavat tilinhoito- ja muut pankkikulut.

C = Mahdolliset muut Rahaston hallinnointiin liittyvät palkkiot ja kulut, jotka voidaan veloittaa suoraan rahaston pääomasta.

Rahaston kaupankäyntikulut

Kaupankäyntikulut-tunnusluku kuvaa miten rahaston varoista veloitettavat sijoituskohteiden hankintaan ja luovutukseen liittyvät kustannukset, arvopaperinvälittäjille maksettavat palkkiot sekä mahdolliset valuutanvaihdosta aiheutuvat kulut vaikuttavat rahaston arvoon vuositasolla. Rahaston kaupankäyntikulut raportoidaan tarkastelujakson päättymistä edeltävien 12 kuukauden ajalta ja ne ilmoitetaan prosenttilukuna rahaston keskimääräisestä pääomasta kyseisellä jaksolla.

Ota yhteyttä

LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy toimii Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt -rahaston vaihtoehtorahaston hoitajana.

Rahaston markkinointia hoitavat LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy ja LähiTapiola Varainhoito Oy. Lisäksi LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy voi käyttää markkinoinnissaan muita asiamiehiä.

Asiakaspalvelu: (09) 453 8500 ma-pe kello 9-17

Rahaston materiaalit: lahitapiola.fi/rahastot

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt -rahastoa hallinnoi LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy, Revontulenkujä 1, 02010 LÄHITAPIOLA.

Tämä katsaus ei ole kehoitus käydä kauppaa sijoitustuotteilla tai -palveluilla. Katsauksen sisältämät arviot, tiedot ja mielipiteet perustuvat LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n omiin laskelmiin tai lähteisiin, joita LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy pitää oikeina ja luotettavina. LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy ei vastaa katsauksen mahdollisista puutteista tai virheistä eikä sen käytöstä aiheutuneista välittömistä tai välillisistä vahingoista.

Tätä katsausta ei tule yksinomaan käyttää sijoituspäätöksen perustana. Asiakkaan tulee ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustua huolellisesti rahasto- ja avaintietoesitteeseen, hinnastoon sekä rahaston sääntöihin, jotka ovat saatavissa osoitteesta lahitapiola.fi/rahastot.

Rahastosijoituksen arvo voi nousta tai laskea, eikä rahaston historiallinen tuotto ole tae tulevasta.