



Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

TILINPÄÄTÖS 2023

TULOSLASKELMA

Rahayksikkö EURO	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET		
Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	-6 050 462,61	2 749 142,03
Arvopapereiden nettotuotot	0,00	-522 107,11
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	9 545,42
Korkotuotot	744 497,94	110 290,85
Muut tuotot	325 627,78	39 117,64
	<u>-4 980 336,89</u>	<u>2 385 988,83</u>
KULUT		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiöille	-3 880 054,76	-2 983 080,66
Korkokulut	-1 890 647,35	-630 873,59
Muut kulut	-80 228,26	-245 125,39
	<u>-5 850 930,37</u>	<u>-3 859 079,64</u>
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	<u><u>-10 831 267,26</u></u>	<u><u>-1 473 090,81</u></u>

y-tunnus: 2824178-9

TASE

Rahayksikkö EURO	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA		
Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	212 313 434,18	226 341 467,20
Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	1 872 530,48	2 728 794,17
Arvopaperit markkina-arvoon	1 750,00	1 750,00
Myyntisaamiset	85 411,73	92 617,28
Muut saamiset		
Muut	180 762,14	226 919,63
Siirtosaamiset	25 313,88	7 191,43
Rahat ja pankkisaamiset	21 172 008,04	38 091 862,83
Vastaavaa yhteensä	235 651 210,45	267 490 602,54
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo	194 580 225,00	211 568 184,67
Pitkäaikaiset velat		
Ostovelat	37 927 236,94	37 929 523,90
Muut velat	182 354,69	97 710,82
Merkintävelat		
Hallinnointipalkkiovelat	45 000,00	15 418 772,00
Muut	949 391,68	891 904,00
Siirtovelat	1 678 228,18	1 473 811,56
Vastattavaa yhteensä	288 773,96	110 695,59
	235 651 210,45	267 490 602,54

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

y-tunnus: 2824178-9

TUNNUSLUVUT**Rahaston sijoitusten jakautuminen**

	2023	2022
Sijoitusten jakauma		
Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit	109,80 %	107,99 %
Kassa ja muut varat, netto	9,64 %	9,89 %
Pitkäaikaiset velat	-19,44 %	-17,88 %

Rahaston johdannaisten käyttö

Rahasto ei käyttänyt johdannaisia.

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo

	2023	2022
Rahaston arvo	195 069 782,84	212 113 266,25
Rahasto-osuuden arvo	10,68	11,38

Rahaston maksamat palkkiot

	2023	2022
Hallinnointipalkkio vaihtoestorahastojen hoitajalle	3 880 054,76	2 983 080,66

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
1. Arvopapereiden nettotuotot		
Korkosidonnaiset erät		
Luovutustappiot	0,00	-522 107,11
Yhteensä	0,00	-522 107,11
2. Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden nettotuotot		
Vuokratulot	17 662 897,68	12 848 961,50
Vastikkeet ja kiinteistöjen hoitokulut	-5 150 872,92	-4 107 183,04
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-13 333 560,67	-5 488 691,14
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 253 933,57	-5 049 591,05
Muut tuotot ja kulut, netto	25 006,87	4 545 645,76
Yhteensä	-6 050 462,61	2 749 142,03
3. Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto		
Arvon nousut	2 044 851,04	1 932 048,81
Arvon laskut	-15 378 411,71	-7 420 739,95
	-13 333 560,67	-5 488 691,14
4. Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut		
Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	-109 881,23	-460 624,55

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

TASEEN LIITETIEDOT

5. Rahaston arvo	31.12.2023	31.12.2022
Rahaston arvo 1.1.	211 568 184,67	139 935 247,82
Rahasto-osuuksien merkinnät	15 701 800,82	73 282 180,84
Rahasto-osuuksien lunastukset	-18 930 927,46	-176 153,18
Tuotonjako	-3 011 700,12	0,00
Ed. tilikausien voittovarojen oikaisut	84 134,35	0,00
Tilikauden voitto (tappio)	-10 831 267,26	-1 473 090,81
Rahaston arvo 31.12.	194 580 225,00	211 568 184,67

Kohteiden hankintakulujaksotus	489 557,84	545 081,58
Rahaston arvo, NAV 31.12.	195 069 782,84	212 113 266,25

6. Rahaston tuotonjakokelpoiset varat	31.12.2023	31.12.2022
Tilikauden voitto	-10 831 267,26	-1 473 090,81
Realisoitumattomat arvonneuotokset, netto	13 333 560,67	5 488 691,14
Tuotonjakokelpoiset varat	2 502 293,41	4 015 600,33
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75 %)	1 876 720,06	3 011 700,25

7. Lainaksi annetut arvopaperit

Rahastolla ei ole arvopaperilainaukseen liittyviä eriä.

8. Arvopaperisijoitusten ja johdannaisten erittely

Kiinteistösijoitukset	Markkina-arvo	%-osuus
Liikekiinteistöt	47 183 434,18	24,19 %
Asuinkiinteistöt	37 660 478,64	19,31 %
Toimistokiinteistöt	41 800 000,00	21,43 %
Tuotanto- ja teollisuuskiinteistöt	34 800 000,00	17,84 %
Yhteiskuntakiinteistöt	52 730 000,00	27,03 %
Yhteensä	214 173 912,82	109,79 %

Arvopaperit

Kiinteistöpääomarahastot	12 051,84	0,01 %
Muut osakkeet ja osuudet	1 750,00	0,00 %
Yhteensä	13 801,84	0,01 %

Arvopaperit yhteensä	214 187 714,66	109,80 %
-----------------------------	-----------------------	-----------------

Pitkäaikaiset velat

Korolliset pankkilainat	-37 500 000,00	-19,22 %
Vuokravakuudet	-427 236,94	-0,22 %
Yhteensä	-37 927 236,94	-19,44 %

Kassa ja muut varat, netto

Rahat ja pankkisaamiset	21 172 008,04	10,85 %
Lyhytaikaiset saamiset	291 487,75	0,15 %
Lyhytaikaiset velat	-3 143 748,51	-1,61 %
Hankintakulujen jaksotus	489 557,84	0,25 %
Yhteensä	18 809 305,12	9,64 %

Rahaston arvo**195 069 782,84**

Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä

Tuotto-osuudet

18 268 373,89

Rahasto-osuuden arvo

Tuotto-osuus

10,68

9. Perustiedot kiinteistösjoituksista

Kiinteistö *	Katuosoite	Kunta	Omistusosuus
As Oy Espoon Aurinkokivi	Komendantintie 1	Espoo	100 %
As Oy Helsingin Aurinkohalssi	Aurinkotuulenkatu 4	Helsinki	100 %
As Oy Jyväskylän Kauppakatu 24-26	Kauppakatu 26	Jyväskylä	100 %
As Oy Vantaan Maalisuora	Lincolninaukio 1	Vantaa	13 %
As Oy Vantaan Sokeriherne	Hernekuja 1	Vantaa	11 %
As Oy Vantaan Tikkurilan Starlet	Orvokkikuja 3	Vantaa	17 %
Ki Oy Eteläkatu 1	Hyrymäenkatu 2	Lappeenranta	100 %
Ki Oy F-Medi Gamma	Biokatu 10	Tampere	100 %
Ki Oy Maalitori	Vernissakatu 3	Vantaa	100 %
Ki Oy Tynnyrintekijänkatu 1	Tynnyrintekijänkatu 1 C	Helsinki	100 %
Ki Oy Uusi Paino	Patamäentie 9	Tampere	100 %
Ki Oy Vuosaaren Rahtarinpuisto	Rahtarinkatu 5	Helsinki	100 %
Ki Oy Espoon Keskusesteri	Palomiehentie 1	Espoo	100 %
Ki Oy Leppävaaran Letkumestari	Portinvartijantie 1	Espoo	100 %
Ki Oy Mikkelän Pelastustalo	Espoontie 4	Espoo	100 %
Ki Oy Pöytyän Puolukka	Sahantie 1	Pöytyä	100 %
Ki Oy Harjavallankatu 12	Harjavallankatu 12	Harjavalta	100 %
Ki Oy Keiteleen Kiivi	Keiteleentie 3	Keitele	100 %
Ki Oy Kuopion Kirsikka	Poukamankatu 6	Kuopio	100 %
Ki Oy Leppävirran Tyrni	Leppävirrantie 26	Leppävirta	100 %
Ki Oy Liedon Luumu	Vanha Tampereentie 868	Lieto	100 %
Ki Oy Myllykosken Mansikka	Keskikoskentie 3	Myllykoski	100 %
Ki Oy Oripään Viljonkulma	Yläneentie 8	Oripää	100 %
Ki Oy Raahen Muurain	Antinkankaantie 32	Raahe	100 %
Ki Oy Seinäjoen Puskantie 13	Puskantie 13	Seinäjoki	100 %
Ki Oy Uudenkaupungin Merimetsonpolku	Hiuntie 120	Uusikaupunki	100 %
Ki Oy Vääkсын Kartanotie 2	Kartanotie 2	Vääkсы	100 %
Ki Oy Ylöjärven Asuntilan Kauppapaikka	Suolaniityntie 4	Ylöjärvi	100 %
Lohikosken Liikekeskus Oy	Tyypäläntie 16	Jyväskylä	100 %
Ki Oy Suolahden Kauppakeskus	Asemakatu 22	Suolahti	100 %
As Oy Nuikkisenkulma Pori	Antinkatu 19	Pori	22,1 %
As Oy Joensuun Horisontti	Jokikatu 11	Joensuu	37,2 %

* Rahaston omistuksessa koko tilikauden ajan ollut kiinteistövarallisuus.

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

TASEEN LIITETIEDOT

10. Vakuudet ja vastuusitoumukset	2023	2022
Annetut vakuudet		
Yhteensä	66 400 000,00	75 000 000,00
Vastuusitoumukset ja muut vastuut		
Ei ole		
Arvonlisäverovastuut		
Arvonlisäverotuksen ryhmäkisteröintiin		
Liittyen		
Yhteistoimintayritykset	2 557 623,83	2 137 343,61
	<u>2 557 623,83</u>	<u>2 137 343,61</u>
Positiivinen alv-vastuu = alv-velka		
Negatiivinen alv-vastuu = alv-saaminen		
Kiinteistöinvestointien arvonlisäverolain 120§:n mukainen tarkistusvastuu		
- 10 v. tarkistuskausi		
Yhtiö	1 832 924,46	2 184 558,63
Muut ryhmän yritykset	65 039 382,07	76 594 701,86
Pääomarahastojen sijoitussitoumukset		
Tapiola KR I KY	200 000 000,00	200 000 000,00
Tampereen Asunnot Ky	14 000 000,00	14 000 000,00
Alpha Market Ky	66 000 000,00	66 000 000,00
Yhteensä	<u>280 000 000,00</u>	<u>280 000 000,00</u>

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Rahaston tuloslaskelman ja taseen laadinnassa on huomioitu laki vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) ja valtiovarainministeriön asetukset rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta (231/2014) sekä rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta annetun valtiovarainministeriön asetuksen muuttamisesta (258/2019). Tilinpäätös on laadittu tilivuoden viimeisen arvonlaskentapäivän mukaisena.

0.1 Yleiset tiedot

Rahasto on erikoissijoitusrahasto, jonka kotipaikka on Espoo ja osoite Revontulenkujja 1, 02100 Espoo. Tilinpäätös on saatavilla osoitteesta www.lahitapiola.fi.

LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n hallitus hyväksyi 1.1.–31.12.2022 tilinpäätöksen kokouksessaan 1.3.2023.

0.2 Laatimisperiaatteet

0.2.1 Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

Kiinteistösisjoitusten, arvopapereiden, rahamarkkinavälineiden ja johdannaissopimusten arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Realisoitumattomat arvonmuutokset sisältyvät tuloslaskelman eriin kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden nettotuotot, arvopapereiden nettotuotot ja johdannaissopimusten nettotuotot. Myyntivoitot ja -tappiot lasketaan alkuperäisen hankintamenon perusteella. Rahoitusmarkkinavälineiden hankintahinta lasketaan fifoa käyttäen.

Rahasto laatii tilinpäätöksen konserniin kuuluvien yhtiöiden yhdistelynä. Tarkemmat tiedot sijoituksista annetaan taseen liitetietojen kohdassa "Arvopaperisijoitusten erittely". Yhdistely on laadittu pääomaosuusmenetelmällä. Konserniyhtiöiden sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu. Sisäisiä katteita ei ole ollut.

0.2.2 Kiinteistöjen arviointimenetelmät

Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan markkina-arvoon vuosineljänneksittäin Keskukskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta.

Rahaston käyttämät arviointimenetelmät ovat:

- Tonttien arvonmääritys perustuu ensisijaisesti kauppaa-arvomenetelmään.
- Asuntojen arvonmääritys perustuu ensisijaisesti kokonaan omistettujen kohteiden osalta tuottoarvomenetelmään ja osittain omistettujen kohteiden osalta kauppaa-arvomenetelmään.
- Toimitila-, logistiikka-, hotelli-, liiketila- ja muiden vastaavien kiinteistöiden arvonmääritys perustuu ensisijaisesti tuottoarvomenetelmään.
- Rakennus- ja kiinteistökehityshankkeet voidaan arvioida tapauskohtaisesti joko kustannusarvomenetelmällä tai valmiusasteperusteisella markkina-arvolla.

Edellä mainitusta arvonmäärittämissä menetelmistä voidaan poiketa, mikäli vaihtoehtoinen menetelmä kuvaa yksittäisessä tapauksessa kohteen markkina-arvoa edellä kuvattua menetelmää paremmin.

0.2.3 Rahaston sijoitusstrategia

Rahasto on vaihtoehdorahastojen hoitajista annetun lain mukainen erikoissijoitusrahasto (ei-UCITS –rahasto), joka sijoittaa pääasiassa Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Sijoitukset voidaan tehdä käyttäen väliyhtiötä, esim. kommandiittiyhtiötä, jotka ovat rahaston kokonaan tai osittain omistamia. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin. Rahasto voi rajoituksin sijoittaa myös kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen arvopapereihin Euroopan talousalueeseen kuuluvissa maissa. Rahasto voi rajoituksin lisäksi sijoittaa myös muihin rahaston säännöissä mainittuihin sijoituskohteisiin.

0.2.4 Laatomisperiaatteissa tapahtuneet muutokset, jotka vaikuttavat tilikauden ja edellisen tilikauden tuloksen vertailukelpoisuuteen

Laatomisperiaatteissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

Rahastosta säännöllisesti sijoittajille annettavat tiedot

Laki vaihtoehtorahastojen hoitajista velvoittaa LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:tä antamaan sijoittajille hallinnoimistaan rahastoista säännöllisesti tietoja koskien rahaston varoihin sovellettavia erityisjärjestelyjä, rahaston maksuvalmiudenhoitoa, rahaston riskejä ja riskienhallintajärjestelmää sekä rahaston hyödyntämää vivutusta.

Alla olevat tiedot annetaan Q4 2023 tilanteesta.

Rahaston varat, joihin sovelletaan niiden heikon rahaksimuutettavuuden vuoksi erityisjärjestelyjä

Rahastolla ei ole sellaisia varoja, joihin sovellettaisiin niille ominaisen heikon rahaksimuutettavuuden vuoksi Komission delegoidun asetuksen (EU) N:o 231/2013 1 artiklan 5 kohdan mukaisia erityisjärjestelyjä.

Uudet järjestelyt rahaston maksuvalmiuden hallitsemiseksi

Rahasto otti heinäkuussa 2023 sääntömuutoksen yhteydessä käyttöön apporttilunastusmahdollisuuden.

Rahaston riskiprofiili ja riskienhallintajärjestelmä

Rahaston riskienhallintajärjestelmä perustuu rahaston toiminnan ja sijoittajan kannalta olennaisten riskien tunnistamiseen, mittaamiseen, hallintaan sekä valvontaan. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa vuosittain riskienhallintaan liittyvät politiikat ja menettelyt. Rahaston salkunhoitaja sekä rahastoyhtiön riskienhallinta arvioivat säännöllisesti rahastoon liittyviä riskejä osana rahastoyhtiön hallitukselle annettavaa riskiraportointia. Rahastolle on määritelty markkina-, vivutus-, maksuvalmius-, vastapuoli- ja kestävyysriskejä sekä operatiivisia riskejä kuvaavia mittareita.

Tarkastelukaudella havaittiin useampia riskimittareiden raja-arvojen ylityksiä operatiivisten riskien osalta. Näistä ei aiheutunut ylimääräisiä kustannuksia rahastolle. Rahastoyhtiön riskitapahtumien seurannan perusteella rahaston operatiivisten riskien hallintaa tehostetaan edelleen.

Kiinteistösektorin toimialariski

Kiinteistösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi rahaston arvoon. Kiinteistösektorin toimialariskiä pyritään pienentämään sijoituskohteiden valinnalla ja aktiivisella rahaston sijoitusomaisuuden hoitamisella.

Likviditeettiriski

Kaupanteko heikossa likviditeettitilanteessa voi vaikuttaa voimakkaasti etenkin kiinteistön kauppahintaan. Maksuvalmiusriskiä pyritään pienentämään pitämällä tarvittaessa osa rahaston varoista likvideinä varoina, kuten pankkitalletuksina, ja pitämällä rahaston velkaisuusaste sellaisena, että rahasto voi tarvittaessa kasvattaa vieraan pääoman määrää.

Maantieteellinen riski

Sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen tulevaisuuden odotukset ja niiden muutokset voivat vaikuttaa nopeasti ja ennalta-arvaamattomasti rahaston tuottoon. Rahaston sijoitukset tehdään rahastoyhtiön näkemyksen perusteella, jolloin maantieteelliseltä riskiltä ei välttämättä voida välttyä. Maantieteellistä riskiä voidaan myös tietoisesti ottaa, mikäli se vastaa rahastoyhtiön näkemystä.

Operatiiviset riskit

Rahastoyhtiössä tunnistetaan ja kuvataan liiketoiminnan kannalta tärkeimmät prosessit. Yleisiin operatiivisiin riskeihin varaudutaan varahenkilöjärjestelyin, varajärjestelmin ja toiminnan jatkuvuus- ja riskienhallintasuunnittelulla. Operatiivisia riskejä seurataan ja niistä raportoidaan rahastoyhtiön hallitukselle säännöllisesti.

Kiinteistökohteisiin liittyviin operatiivisiin riskeihin pyritään varautumaan valikoimalla sijoituskohteet rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti, vakuuttamalla sijoituskohteita sekä pyrkimällä ennakoimaan tulevia muutoksia kiinteistösijoittamisen toimintaympäristössä.

Vieraan pääoman käyttöön liittyvät riskit

Rahasto voi käyttää velkarahoitusta toiminnassaan ja pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Velkarahoituksen käyttöön liittyy aina riskejä, joilla voi olla vaikutusta rahaston sijoitustoimintaan, tuottoon tai lunastusten toteuttamiseen.

Rahaston potentiaalisia riskejä liittyy myös osakemarkkinoiden kehitykseen sekä valuuttakurssien muutoksiin. Rahaston varoja ei ole kuitenkaan tarkasteluajankohtana sijoitettu osakemarkkinoille tai Euroalueen ulkopuolelle.

Tiedot rahaston vivutuksesta

Rahaston hyödyntämän vivutuksen kokonaismäärä oli tarkasteluhetkellä 37 500 000 euroa, joka vastaa 16,0 % rahaston GAV-arvosta. Rahaston vivutuksen enimmäistaso on 50,0 % rahaston GAV-arvosta. Vivutuksen enimmäistasoon ei ole tarkastelukauden aikana tehty muutoksia.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Rahaston koko omaisuus voidaan tarvittaessa pantata luottojen vakuudeksi. Vakuudet tai takaukset voidaan käyttää uudelleen rahoituksen uusimistilanteessa. Rahoitusta ei ole tarkastelujakson aikana uudelleenjärjestelty.