



KEVÄT 2023

Kiinteistöihin sijoittavat erikois- sijoitusrahastot

Kiinteistöihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot ovat nopeasti kasvattaneet merkitystään uudenlaisena välillisen kiinteistösijoittamisen mahdollistavana sijoitusmuotona. Keskeiset erikoissijoitusrahastoja hallinnoivat yhtiöt, KTI Kiinteistötieto Oy sekä Rakli ry aloittivat vuonna 2020 yhteistyön, jonka yhtenä tuloksena on syntynyt tämä erikoissijoitusrahastoihin keskittyvä markkinakatsaus. Katsaus pyrkii tukemaan kaikkia erikoissijoitusrahastojen sidosryhmiä muun muassa seuraavilla tavoilla:

- Lisäämällä erikoissijoitusrahastojen näkyvyyttä, tunnettuutta ja ymmärrettävyyttä sijoituskohteena
- Tarjoamalla keskustelufoorumien erikoissijoitusrahastojen erityiskysymysten ja yhteisten asioiden kehittämiseksi
- Tuottamalla analyysiä ja tunnuslukuja sekä rahastojen omiin että muiden sidosryhmien tarpeisiin
- Kasvattamalla kiinteistösijoitusmarkkinoiden yleistä läpinäkyvyyttä

Raklin, KTI:n ja rahastomanagerien yhteisen kehitystyön tavoitteena on jatkossa julkaista keskenään entistä yhtenäisempiä ja vertailukelpoisempia tunnuslukuja. Näiden tunnuslukujen tarkoituksena on tuottaa rahastojen kaikille sidosryhmille täydentävää, vertailukelpoista informaatiota rahastojen nykyisellään tuottamien tunnuslukujen rinnalle.

Katsauksen ovat mahdollistaneet seuraavat kiinteistörahastoja hallinnoivat yhtiöt:

CapMan

eQ

EVLI

PANKKI

LÄHITAPIOLA
Vaihtoehtorahastot Oy

MANDATUM ASSET MANAGEMENT

UB
UNITED
BANKERS

OP

Erikoissijoitusrahastojen kokonaisvarallisuus (GAV) nousi 11,8 miljardiin

Katsauksemme kattaa vuoden 2022 lopussa 19 kiinteistöihin ja kaksi tontteihin sijoittavaa erikoissijoitusrahastoa, joista valtaosa on auki kvartaaleittain uusille sijoituksille. Sijoitus- ja rahoitusmarkkinoiden haasteellisista olosuhteista huolimatta rahastot houkuttelivat uusia pääomia myös vuonna 2022, ja vuoden lopussa rahastojen yhteenlaskettu kokonaisarvo (GAV) oli noin 11,8 miljardia euroa.

Suomessa oli vuoden 2021 lopussa **21** kiinteistöihin ja tontteihin sijoittavaa **erikoissijoitusrahastoa**



Rahastojen kokonaisarvo (GAV) oli vuoden lopussa **11,8 miljardia euroa**



Rahastojen pääomat (NAV) olivat vuoden lopussa **8,4 miljardia euroa**

Kiinteistöihin sijoittavien **erikoissijoitusrahastojen osuus** koko Suomen ammattimaisesta **kiinteistösijoitusmarkkinasta** on noin **11 %**



Mikä on kiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto?

- **Erikoissijoitusrahasto** on säännelty ja valvottu sijoitusinstrumentti, joka tarjoaa mahdollisuuden välilliseen kiinteistösijoittamiseen.
- **Erikoissijoitusrahastot** ovat niin kutsuttuja avoimia rahastoja, eli niiden tulee laskea rahaston osuuksia liikkeelle ja lunastaa niitä kiinteistörahaston säännöissä määrättyinä ajankohtina. Katsauksessa olevat rahastot ovat lähtökohtaisesti auki merkinnöille neljä kertaa vuodessa, ja lunastuksille kaksi tai neljä kertaa vuodessa.
- **Rahaston** on sijoitettava varansa sääntöjen määrittämällä tavalla. Kiinteistöihin sijoittavan erikoissijoitusrahaston varallisuudesta vähintään kolme viidesosaa on lain mukaan sijoitettava Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseviin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin.
- **Kiinteistörahasto** saa ottaa luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta rahaston varallisuudesta. Lisäksi luottoa voi lain mukaan ottaa tilapäisesti erityisistä syistä määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa rahaston varallisuudesta.
- **Kiinteistörahaston** on arvostettava omistamansa kiinteistöt käypään arvoon, ja arvonmääritykseen on käytettävä ulkopuolista, Keskuskauppakamarin hyväksymää kiinteistönarvioitsijaa. Kiinteistövarallisuuden arvot on julkistettava vähintään kerran vuodessa tai aina, kun muutokset rahaston tilanteessa tai kiinteistöjen kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistövarallisuuden arvoon. Kiinteistövarallisuuden arvo on julkistettava aina kun rahasto ottaa vastaan uusia merkintöjä tai toteuttaa lunastuksia.
- **Rahaston** on vuosittain jaettava kaikille rahasto-osuudenomistajille samassa suhteessa vähintään kolme neljäsosaa tilikauden voitosta, lukuun ottamatta realisoitumattomia arvonmuutoksia.

Kiinteistöihin ja tontteihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot vuoden 2022 lopussa

Nimi	Rahaston NAV 31.12.2022	Rahaston GAV 31.12.2022	Kiinteistö-salkun arvo 31.12.2022	Toteutunut LTV/GAV 31.12.2022
Aktia Toimitilakiinteistöt	140	207	170	31 %
Aktia Asunnot +	52	84	76	37 %
CapMan Nordic Property Income	118	196	168	35 %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	1 616	2 286	2 215	29 %
eQ Liikekiinteistöt	799	1 399	1 302	43 %
Evli Logistiikkakiinteistöt	21	21	4	0 %
Evli Vuokratuotto	193	249	201	22 %
Evli Vuokratuotto II	89	146	133	39 %
S-Pankki Toimitila	273	431	379	36 %
S-Pankki Tontti	130	181	161	28 %
S-Pankki Asunto	466	670	672	30 %
LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	212	267	235	14 %
Titanium Asunto	46	72		36 %
Titanium Hoivakiinteistö	489	683		28 %
Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II	291	425	385	30 %
UB Suomi Kiinteistöt	206	234	208	12 %
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt	328	485	528	32 %
OP-Palvelukiinteistöt	395	473	437	16 %
OP-Vuokratuotto	1 522	1 920	1 860	21 %
Ålandsbanken Asuntorahasto	633	1 032	900	39 %
Ålandsbanken Tontti (30.4.2022)	368	368	305	0 %
Yhteensä	8 388	11 828		29 %

Lähde: Rahastojen toimittamat tiedot

Taulukko sisältää suoria suomalaisia kiinteistösijoituksia tekevät rahastot. Se ei siis sisällä rahasto-osuuksiin/yhtiöiden osakkeisiin sijoittavia rahastoja, feeder-rahastoja, metsään, infraan tai maatalouteen sijoittavia rahastoja eikä yksinomaan Suomen ulkopuolelle sijoittavia kiinteistörahastoja. Näitä rahastoja kuvataan tarkemmin katsauksen loppupuolella.

INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) määrittelee rahaston arvoa kuvaavat keskeiset tunnusluvut NAVin (Net Asset Value) sekä GAVin (Gross Asset Value) seuraavasti:

GAV = Kiinteistövarallisuuden arvo + muu varallisuus (ml. johdannaiset käyvin arvoin) + perustamis- ja transaktiokulut jaksotettuna viidelle vuodelle – jakamattomat tuotto-osuudet

NAV = GAV – korolliset velat – Rahoituksen järjestelykulut jaksotetaan laina-ajalle

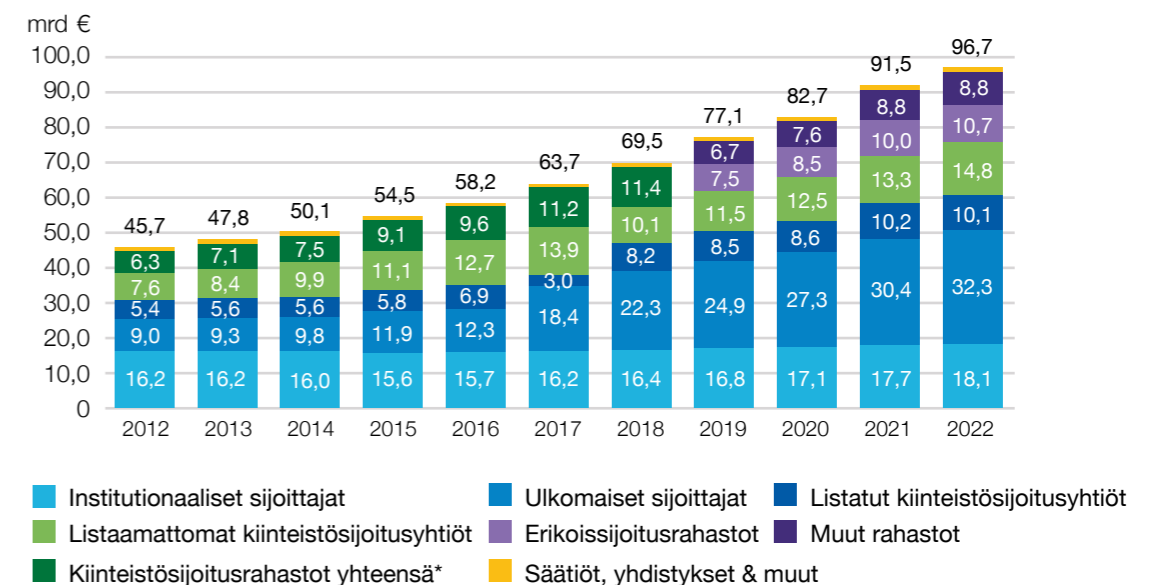
Kiinteistövarallisuuden arvo = Ulkopuolisen, riippumattoman arvioitsijan laatimien arvioiden yhteenlaskettu summa. Rakenteilla olevat kohteet arvostetaan käypään arvoon valmiusasteen mukaisesti. Kustannusperusteista arvoa käytetään vain, jos arvonmääritys ei muuten ole mahdollista.

INREV:n määritelmät ovat Euroopassa laajalti käytössä ja mahdollistavat näin myös rahastojen kansainvälisen vertailun. INREV:n suositusten lähtökohtana on, että arvoa kuvaavien tunnuslukujen tulisi heijastaa rahaston taloudellista arvoa sellaisena kuin se on tilinpäätöspäivän (teoreettisessa) varallisuuden myynnissä olettaen, että kauppa tehdään markkinaehtoisena, kauppaan halukkaiden, ilman pakkoa toimivien ostajan ja myyjän välillä.

Kaikkien suomalaisten rahastojen tapa laskea rahaston arvoa ei vastaa täysin INREV:n määritelmiä. Eroja aiheuttavat esimerkiksi transaktio- ja rahoituksen järjestelykulojen jaksotuskäytännöt sekä keskeneräisten rakennushankkeiden arvostuskäytännöt. Aiheesta voi lukea lisää kevään 2021 erikoissijoitusrahastokatsauksesta (Kevät 2021). Pitkäjänteiselle sijoittajalle näiden laskentatapojen erot eivät kuitenkaan ole merkittäviä. Tietyn ajan hetken kokonaisvarallisuuden arvoon niillä saattaa kuitenkin olla vaikutusta.

KTI:n tilastoissa erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoituskannan kehitystä on seurattu muista rahastoista eriyttynä vuodesta 2019 lähtien. Vuoden 2022 lopussa erikoissijoitusrahastojen suomalaisten kiinteistösijoitusten arvo oli 10,7 miljardia euroa, ja niiden osuus kaikista ammattimaisten sijoittajien kiinteistöomistuksista pysyi ennallaan noin 11 prosentissa. Muutama rahasto sijoittaa myös muihin Pohjoismaihin. Vaikka erikoissijoitusrahastojen Suomessa olevien kiinteistösijoitusten määrän kasvuvauhti hidastui vuoden 2022 aikana, on sijoitusten kokonaismäärä kasvanut viimeisen kahden vuoden aikana noin 25 prosenttia, mikä ylittää selvästi koko kiinteistösijoituskannan keskimääräisen kasvuvauhdin. Kun otetaan huomioon, että ensimmäinen erikoissijoitusrahasto perustettiin vasta vuonna 2012, on niiden kasvu ollut varsin nopeaa.

Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan toimijarakenne



Lähde: KTI (kysely sijoittajille, yhtiöiden vuosikertomukset, KTI:n arviot)

Erikoissijoitus- rahastomarkkinoiden viimeaikaisia tapahtumia

Tämä katsaus keskittyy suoria suomalaisia kiinteistösijoituksia tekeviin erikoissijoitusrahastoihin, joita oli vuoden 2022 lopussa 21 kappaletta. 19 näistä rahastoista sijoittaa rakennettuihin kiinteistöihin ja kaksi tontteihin. Vuoden 2022 aikana joukko on siis kasvanut yhdellä uudella rahastolla. Maaliskuussa 2022 Elite Alfred Berg julkaisi perustavansa uuden logistiikka- ja muihin toimitilakiinteistöihin sijoittavan erikoissijoitusrahaston, joka on suunnattu sekä instituutio- että yksityissijoittajille. EVLI Logistiikkakiinteistöt (entinen Elite Alfred Berg Logistiikkakiinteistöt) Erikoissijoitusrahaston pääasiallisena sijoitusalueena on 30 suurinta kaupunkia ja kaupunkiseutua Suomessa. Rahasto julkisti kesällä 2022 ensimmäisen kiinteistösijoituksensa.

Elokuussa 2022 S-Pankki julkaisi perustavansa uuden S-Pankki Kiinteistövarainhoito -erikoissijoitusrahaston. Rahaston strategia on tarjota sijoittajilleen mahdollisuus hankkia itselleen yhdellä sijoituksella eri kiinteistöluokkiin hajautettu salkku, jossa kiinteistösijoittamisen ammattilaiset tekevät päätökset sijoituksista ja painotuksista eri kiinteistöluokkien välillä siten, että ne sopivat parhaiten kulloiseenkin markkinatilanteeseen. Rahasto ei kuitenkaan tee suoria kiinteistösijoituksia, vaan toimii niin kutsuttuna rahastojen rahastona eli sijoittaa pääsääntöisesti muihin kiinteistörahastoihin. Siksi sen volyymejä ei sisällytetä tämän katsauksen kuvaamaan markkinakokonaisuuteen.

Kaksi erikoissijoitusrahastoa hallinnoivaa varainhoitoyritystä, Evli ja Elite Alfred Berg, allekirjoittivat keväällä 2022 yhdistymissopimuksen, jonka seurauksena EAB Group ja Evli yhdistyivät lokakuun alussa Evli Oyj:ksi. EAB:n hallinnoimien rahastojen nimet muutettiin vuoden 2023 alkupuolella Evli-alkuisiksi.

Syksyllä 2022 markkina on tullut uusi manageri ja rahasto. Helsinki Capital Partnersin Erikoissijoitusrahasto HCP Bricks rahasto, sijoittaa eri käyttötarkoituksissa oleviin kiinteistöihin kasvukeskuksissa Suomessa ja Ruotsissa. HCP Bricks rahasto pyrkii luomaan arvoa kehittämällä kiinteistöjä sekä aktiivisella kiinteistöjohtamisella. Rahasto teki ensimmäisen sijoituksensa loppuvuodesta 2022, ja se tullaan jatkossa lisäämään tämän katsauksen seurantaan.

Yhteiskuntakiinteistöt kasvattavat suosiotaan rahastojen sijoituskohteena

Erikoissijoitusrahastot sijoittavat kukin oman strategiansa mukaisille kiinteistösektoreille ja alueille. Erilaiset kiinteistösektorit poikkeavat toisistaan merkittävästi esimerkiksi sijoitusten keskimääräisen yksikkökoon ja likviditeetin, sijoituksiin liittyvän riskin sekä niiden hallinnoinnin edellyttämien osaamisen ja resurssien näkökulmasta. Siksi rahaston sijoitusstrategian ja -salkun analysointi ja ymmärtäminen on yksi rahastosijoittamisen keskeisimmistä ydinasioista.

Toimitilakiinteistöt	Asuntokiinteistöt	Yhteiskuntakiinteistöt	Tontit
Aktia Toimitilakiinteistöt	OP-Vuokratuotto*	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Ålandsbanken Tonttirahasto
eQ Liikekiinteistöt	S-Pankki Asunto	OP-Palvelukiinteistöt	S-Pankki Tontti
Evli Vuokratuotto	Ålandsbanken Asuntorahasto	Titanium Hoivakiinteistö	
LähiTapiola Sijoituskiinteistöt*	Titanium Asunto		
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt	Aktia Asunnot +		
UB Suomi Kiinteistöt*			
S-Pankki Toimitila			
Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II			
CapMan Nordic Property Income Fund*			
Evli Logistiikkakiinteistöt			
Evli Vuokratuotto II*			

Katsauksessa olevat rahastot rahastotyypeittäin.

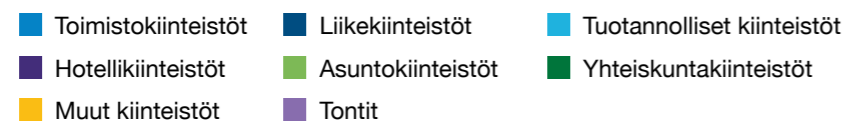
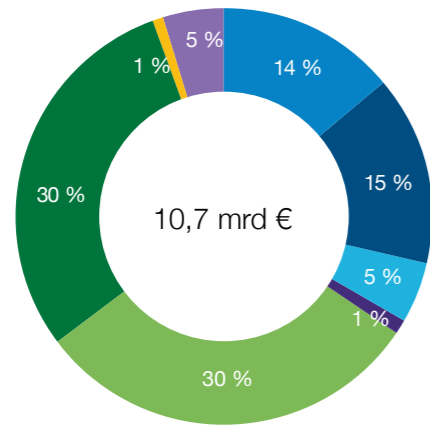
*Sijoittaa sekä toimitila- että asuntokiinteistöihin.

Lähde: Rahastojen omat raportit

Asuntokiinteistöt sekä julkisten palvelujen tuottamiseen käytetyt yhteiskuntakiinteistöt ovat erikoissijoitusrahastojen suosituimmat kiinteistösektorit. Asuntokiinteistöjen osuus rahastojen kiinteistösijoituksista oli vuoden 2022 lopussa noin 30 prosenttia, kun se vuotta aikaisemmin oli vielä 33 prosenttia, ja niitä oli nyt rahastojen omistuksessa vain hivenen enemmän kuin toiseksi suurinta sektoria edustavia yhteiskuntakiinteistöjä. Asuntokiinteistöjen osuuden laskuun vaikuttaa sekä asuntokiinteistöjen muita sektoreita hieman voimakkaampi markkina-arvojen lasku vuoden 2022 aikana että muille sektoreille – etenkin yhteiskuntakiinteistöihin – tehdyt merkittävät sijoitukset vuoden aikana. Yhteiskuntakiinteistöjen osuus kaikista erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoituksista nousi edellisen vuoden 26 prosentista 30 prosenttiin vuonna 2022.

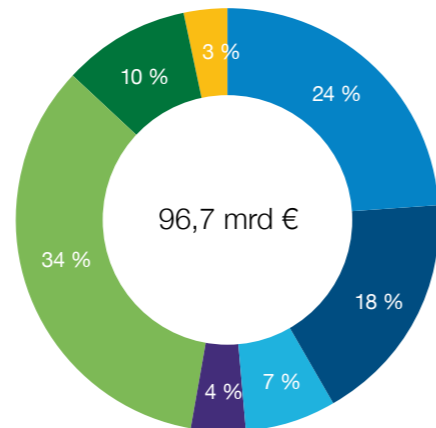
Kun verrataan erikoissijoitusrahastojen kiinteistösektorijakaumaa KTI:n laskelmiin Suomen ammattimaisista kiinteistösijoitusmarkkinoista kokonaisuutena, on asunto-kiinteistöjen osuus erikoissijoitusrahastojen kaikista omistuksista muutaman prosenttiyksikön pienempi. Yhteiskuntakiinteistöjen osuus erikoissijoitusrahastojen omistuksista on puolestaan selvästi korkeampi kuin kiinteistösijoitusmarkkinoilla kokonaisuutena. Toimistokiinteistöjen osuus on vastaavasti erikoissijoitusrahastoilla selvästi pienempi kuin ammattimaisilla kiinteistösijoittajilla keskimäärin.

Erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoitukset sektoreittain vuoden 2022 lopussa



Lähde: Rahastojen ilmoittamat tiedot

Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden sektori-jakauma 2022



Lähde: KTI

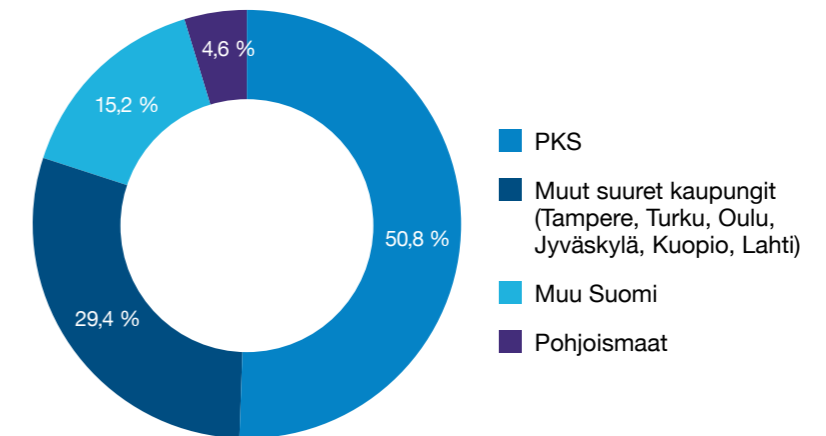
Yhteiskuntakiinteistösijoitukset sisältävät esimerkiksi asumispalvelu-, opetus-, kulttuuri- ja terveydenhuollon kiinteistöjä. Erikoissijoitusrahastoista kolme keskittyy yksinomaan yhteiskuntakiinteistöihin, ja myös muissa erikoissijoitusrahastoissa on jonkin verran yhteiskuntakiinteistökohteita. Yhteiskuntakiinteistöjen suosio sijoitusmarkkinoilla on kasvanut nopeasti viime vuosina, ja KTI:n arvioiden mukaan ammattimaisten sijoittajien omistuksessa oli kaikkiaan noin yhdeksän miljardin euron arvosta yhteiskuntakiinteistöjä vuoden 2022 lopussa. Erikoissijoitusrahastojen omistamat noin 2,6 miljardin euron yhteiskuntakiinteistöt edustavat siis vajaata 30 prosenttia kaikista ammattimaisten kiinteistösijoittajien yhteiskuntakiinteistösijoituksista. Yhteiskuntakiinteistösektorin sisällä on monentyyppisiä ja eri kokoisia kiinteistöjä, mutta sektorin kiinteistöille ovat tyypillisiä pitkät, vakavaraisten vuokralaisten kanssa solmitut vuokrasopimukset.

Toimitilakiinteistöihin sijoittavien rahastojen strategia kattaa yleensä sekä liike-, toimisto- että tuotannolliset kiinteistöt. Liikekiinteistöjä erikoissijoitusrahastoilla oli omistuksessaan 1,6 miljardin euron arvosta vuoden 2022 lopussa. Liikekiinteistösijoituksia oli kaikkiaan 12 rahastolla, ja niiden osuus rahastojen kiinteistösalkuista vaihteli merkittävästi. Myös rahastojen omistamien liikekiinteistöjen kirjo on suuri ulottuen varsin pienistä kaupan yksiköistä suurehkoihin kauppakeskuskiinteistöihin.

Toimistokiinteistöt ovat rahastojen toiseksi suosituin toimitilakiinteistösektori, ja niitä oli rahastojen omistuksessa hieman alle 1,5 miljardin euron arvosta vuonna 2022. Toimistokiinteistöihin sijoittaa 13 rahastoa. Tuotannollisia kiinteistöjä erikoissijoitusrahastojen omistuksessa oli yli 500 miljoonan euron arvosta, ja hotellikiinteistöjä noin 125 miljoonan euron arvosta vuoden 2022 lopussa.

Verrattuna koko suomalaiseen ammattimaiseen kiinteistösijoitusmarkkinaan erikoissijoitusrahastojen kiinteistösektorijakauma erottautuu etenkin yhteiskuntakiinteistöjen suurella osuudella. KTI:n arvion mukaan yhteiskuntakiinteistöjen osuus koko ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden 96,7 miljardin euron kiinteistövarallisuudesta oli vajaa 10 prosenttia vuoden 2022 lopussa. Erikoissijoitusrahastojen suurempaa yhteiskuntakiinteistöpainoa selittää osaltaan yhteiskuntakiinteistösijoittamisen erityisluonne ja sen vaatima erityisosaaminen, minkä takia moni instituutiosijoittajakin tekee sijoituksia tälle sektorille pääsääntöisesti epäsuorasti, ja piensijoittajille epäsuorat väylät ovat käytännössä ainoa vaihtoehto sijoittamiseen. Vastaavasti toimisto- ja liikekiinteistöjen osuus on erikoissijoitusrahastoissa markkinoiden keskimääräistä tasoa pienempi. Näitä sektoreita esimerkiksi instituutiosijoittajilla on runsaasti omissa suorissa kiinteistösijoitussalkuissaan, minkä takia halukkuus ja tarve epäsuoraan sijoittamiseen on pienempi. Myös verraten heikko keskimääräinen tuottotaso on nakertanut toimisto- ja liikekiinteistöjen houkuttelevuutta sijoitusmarkkinoilla viimeisen vuosikymmenen aikana.

Erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoitusten maantieteellinen jakauma



Lähde: Rahastojen ilmoittamat tiedot

Ammattimaiset kiinteistösijoittajat keskittävät sijoituksiaan tyypillisimmin suuriin kaupunkeihin, joissa kiinteistömarkkinoiden likviditeetti on korkeampi ja sijoitusvaihtoehtojen määrä suurempi. KTI:n arvioiden mukaan yksinomaan pääkaupunkiseudun osuus Suomen ammattimaisista kiinteistösijoitusmarkkinoista oli yli kaksi kolmasosaa vuoden 2022 lopussa. Vaikka erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoitukset ovat maantieteellisesti hieman keskimääräistä hajautetumpia, sijaitsee yli puolet myös erikoissijoitusrahastojen kiinteistösijoituksista pääkaupunkiseudulla. Lisäksi vajaa 30 prosenttia rahastojen kiinteistösijoituksista on muissa suurissa, yli 100 000 asukkaan suomalaisissa kaupungeissa. Erikoissijoitusrahastoista kahden sijoitusstrategia kattaa myös muut Pohjoismaat, ja vuoden 2022 lopussa 4,6 prosenttia rahastojen kiinteistösijoituksista oli Suomen ulkopuolella.

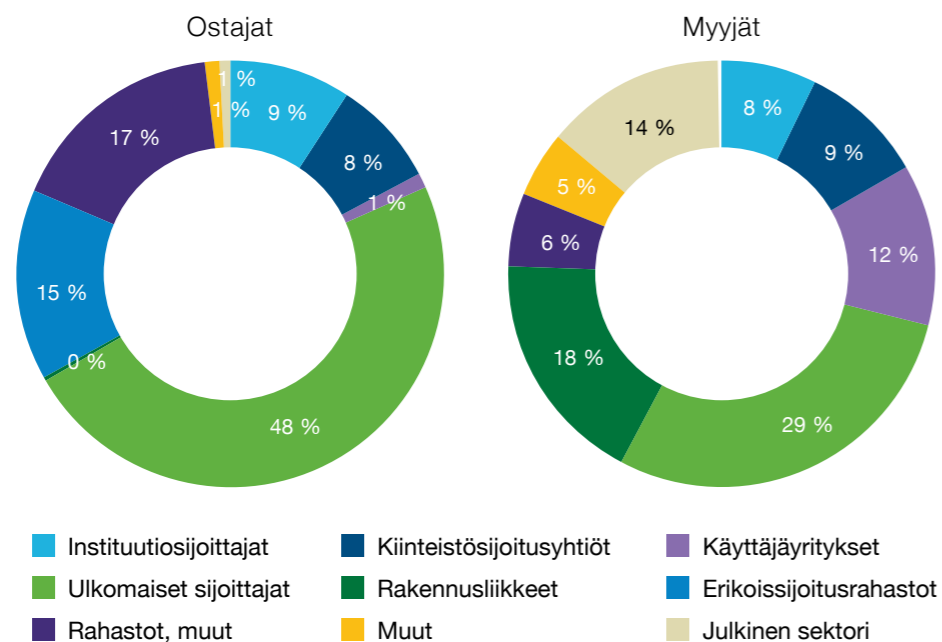
Rahastot käyvät aktiivisesti kiinteistökauppaa

KTI Transaktioseurannan mukaan vuoden 2022 kiinteistökauppavolyymi Suomessa oli noin 7,3 miljardia euroa, joka oli hivenen edellistä vuotta korkeampi. Vuoden 2022 kiinteistökaupoista noin puolet oli ulkomaisten ammattisijoittajien tekemiä.

Myös erikoissijoitusrahastot olivat vuoden 2022 aikana aktiivisia kiinteistökauppa-markkinoilla. Erikoissijoitusrahastojen ostot nousivat noin miljardiin euroon, mikä vastaa 15 prosenttia markkinoiden kokonaisvolyymistä. Myös vuonna 2021 erikoissijoitusrahastot ostivat samalla volyymillä uusia kohteita rahastoihinsa.

Erikoissijoitusrahastot eivät juurikaan myyneet kohteita vuoden 2022 aikana, kun esimerkiksi vuonna 2021 niiden myyntien osuus oli merkittävä, noin 12 prosenttia kokonaisvolyymistä. Vuoden 2022 pienestä myyntien volyymistä ei voitane vetää pidemmälle meneviä johtopäätöksiä, vaan rahastojen myyntien määrä voi vuosien välillä vaihdella paljonkin riippuen markkinatilanteesta ja rahastojen asemasta. Markkinoiden kehittyessä myös kiinteistöjen myynnit kuuluvat olennaisena osana erikoissijoitusrahastojen normaaliin kiinteistösalkunhallintaan, kun rahastot optimoivat salkkujaan strategiansa mukaisiksi ja hyödyntävät markkinatilanteen mahdollisuuksia.

Transaktiovolyymin (7,3 mrd.) sijoittajajakauma 2022: ostajat ja myyjä



Lähde: KTI

Erikoissijoitusrahastojen kauppoja 2022

	Kohde	Kiinteistö-sektori	Alue	Hinta	Ostaja	Myyjä
Q1	F-MEDI II	Yhteiskuntakiinteistö	Tampere		Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt	S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto
	Eight public use properties	Yhteiskuntakiinteistö	Tampere	96,0	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Tampereen Palvelukiinteistöt Oy
	Shopping centre Entresse	Liiketila	Espoo		Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	Fund managed by Barings Real Estate Advisers
	Two residential properties	Asunto	Turku, Vantaa	50,0	Erikoissijoitusrahasto Aktia Asunnot+	AKR Tuotto Ky, Varma Mutual Pension Insurance Company
	Two commercial properties	Toimisto, yhteiskuntakiinteistö, liiketila	Raisio, Vantaa	15,0	Erikoissijoitusrahasto Aktia Toimitilakiinteistöt	n/a, Renor Oy
	Office property	Toimisto	Helsinki		Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt	n/a
	Residential property (136 rental apartments)	Asunto	Vantaa		Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot	Fira Oy
	Logistics and office property	Teollisuus, toimisto	Jyväskylä		Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt	Minela Säätio
	Public use property	Yhteiskuntakiinteistö	Lappeenranta		Erikoissijoitusrahasto OP-Palvelukiinteistöt	Efika
Q2	Two commercial properties	Teollisuus, toimisto	Helsinki		Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	Valtasampo Oy
	17 retail properties	Liiketila	many	50,0	Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	Elite Finland Value Added Fund II Ky
	Public use portfolio	Yhteiskuntakiinteistö	Oulu	165,6	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt	City of Oulu
	Logistics property (Cramo Finland Oy)	Teollisuus	Oulu	4,5	EAB Logistiikkakiinteistöt Erikoissijoitusrahasto	Private investors
	Suuris Retail Center	Liiketila	Espoo		S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto	Niam
	Public use property	Yhteiskuntakiinteistö	Seinäjäki	50,0	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt	City of Seinäjoki
	Asunto Oy Tampereen Havu 2 (61 rental apartments)	Asunto	Tampere		Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot II	Bonava Oy
	Office property	Toimisto	Helsinki		Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto	Nordic Real Estate Partners (NREP)
	Retail property	Liiketila	Järvenpää		Erikoissijoitusrahasto Aktia Toimitilakiinteistöt	n/a
Q3	Public use property	Yhteiskuntakiinteistö	Seinäjäki		Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt	n/a
	Retail property	Liiketila	Seinäjäki		Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt	n/a
	Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 5	Yhteiskuntakiinteistö	Järvenpää	10,0	Erikoissijoitusrahasto OP-Palvelukiinteistöt	YIT Oyj
	Healthcare property	Yhteiskuntakiinteistö	Tampere		Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt	Private investor
	Light industrial property	Teollisuus	Seinäjäki		Erikoissijoitusrahasto Aktia Toimitilakiinteistöt	n/a
	Alberga Business Park A	Toimisto	Espoo		Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	Union Investment Real Estate GmbH
	Kiinteistö Oy Jyväskylän Yliopistonkatu 28	Toimisto	Jyväskylä		Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II	Samla Toimitilat II Ky
	Residential property (64 rental apartments)	Asunto	Helsinki		Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot II	Lehto Asunnot Oy
	Residential property (70 rental apartments)	Asunto	Espoo		Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot II	Lehto Asunnot Oy
Q4	Retail property	Liiketila	Turku		Erikoissijoitusrahasto Aktia Toimitilakiinteistöt	n/a
	Willa shopping centre (part of)	Liiketila	Hyvinkää		Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II	CapMan RE II Ky
	Three fire station properties	Yhteiskuntakiinteistö	Espoo	30,8	Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	City of Espoo
	Industrial property	Teollisuus	Pyhäntä	6,6	Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto	Feelia Oy (owned by Fodelia Oyj)
	Satakielitalo	Toimisto	Espoo		Erikoissijoitusrahasto Ålandsbanken Asunto-rahasto, Peab Oy	Private investors, Trevian Asset Management
	Residential property (50 rental apartments)	Asunto	Vantaa		Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot II	Lehto Asunnot Oy
	Residential property (28 rental apartments)	Asunto	Tampere		Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot II	Hartela Suomi Oy
	28 public use properties	Yhteiskuntakiinteistö	many	76	Kinland AS (Whitehelm Capital portfolio company)	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt

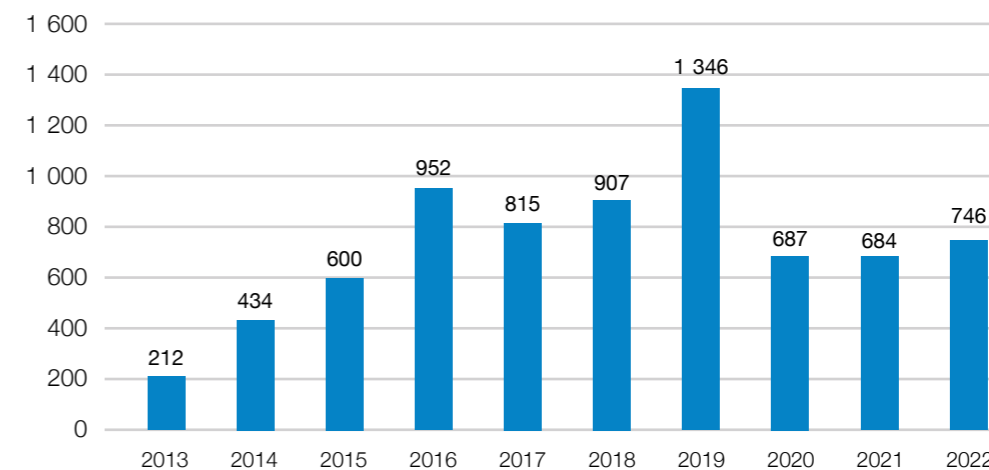
Erikoissijoitusrahastojen omistamia rakenteilla olevia kohteita vuoden 2022 lopussa

Valmistuminen	Kohde	Kunta	Kiinteistö-sektori	Investori	Rakentaja
2023 /Q1	Asunto Oy Tampereen Havu 3 (63 rental apartments)	Tampere	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot	Bonava Oy
	Residential property (47 rental apartments)	Vantaa	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot	Skanska Oy
	Residential property (40 rental apartments)	Helsinki	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot	Pohjola Rakennus Oy
	Residential property (23 rental apartments)	Helsinki	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot	n/a
	Asunto Oy Helsingin Sitadelli 3 (50 rental apartments)	Helsinki	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot	Bonava Oy
	As Oy Oulun Telefaksi	Oulu	Asunto	S-Pankki Asunto Erikoissijoitusrahasto	YIT Suomi Oy
	Asunto Oy Tampereen Puisto-Kalevan Vaahtera (85 rental apartments)	Tampere	Asunto	S-Pankki Asunto Erikoissijoitusrahasto	Pohjola Rakennus Oy
2023 /Q2	As Oy Turun Linnanfältin Portinvartija (58 rental apartments)	Turku	Asunto	S-Pankki Asunto Erikoissijoitusrahasto	Puurakentajat Rakennus Oy
	Residential property (40 rental apartments)	Helsinki	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot	Pohjola Rakennus Oy
	Residential property (64 rental apartments)	Tampere	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot	Pohjola Rakennus Oy
2023 /Q3	Asunto Oy Piispanportin Vanamo (60 rental apartments)	Espoo	Asunto	Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto	EKE-Rakennus Oy
2023 /Q4	Asunto Oy Espoon Maria Godhen polku 19 (rental apartments)	Espoo	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot II	Lehto Group
	Residential property (50 rental apartments)	Vantaa	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot II	Lehto Asunnot Oy
	Asunto Oy Tampereen Havu 2 (61 rental apartments)	Tampere	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot II	Bonava Oy
	Asunto Oy Espoon Ritarisilta (70 rental apartments)	Espoo	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot II	Lehto Group
	Asunto Oy Espoon Paraati (88 rental apartments)	Espoo	Asunto	Erikoissijoitusrahasto OP-Vuokratuotto	YIT Suomi Oy
	Asunto Oy Kuopion Vislaus (53 rental apartments)	Kuopio	Asunto	Erikoissijoitusrahasto OP-Vuokratuotto	YIT Suomi Oy
	Residential property (69 rental apartments)	Espoo	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot	FH Invest Oy
	Kivis shopping centre, phase I	Vantaa	Liiketila	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	Lehto Tilat Oy
	Residential property (123 rental apartments)	Espoo	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot	Bonava Oy
	2024 /Q1	Residential property (136 rental apartments)	Vantaa	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot
2024 /Q2	Residential property (36 rental apartments)	Helsinki	Asunto	Erikoissijoitusrahasto OP-Vuokratuotto	Jatke Oy
	Residential property (64 rental apartments)	Helsinki	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot	Lehto Asunnot Oy
	Residential property (66 rental apartments)	Espoo	Asunto	Erikoissijoitusrahasto OP-Vuokratuotto	YIT Oyj
	Residential property (rental apartments)	Espoo	Asunto	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot	Pohjola Rakennus Oy
2024 /Q4	Asematalo	Seinäjoki	Toimisto, Liiketila	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt	YIT Suomi Oy

Kiinteistöihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot houkuttelivat lisää pääomia myös vuonna 2022

Kiinteistöt saavuttivat matalan korkotason ja vakaan tuottopotentialinsa siivittämänä vahvan aseman sijoitusmarkkinoilla viime vuosina, mikä tuki myös kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen nopeaa kasvua. Talouden ja rahoitusmarkkinoiden toimintaympäristö muuttui kuitenkin rajusti vuonna 2022, kun inflaatio lähti nousuun ja keskuspankit reagoivat tähän korkojen nostolla ja likviditeetin tiukentamisella. Tästä huolimatta Suomen Pankin tilastojen mukaan myös vuonna 2022 kiinteistöihin sijoitaviin erikoissijoitusrahastoihin virtasi nettomääräisesti noin 750 miljoonaa euroa lisää pääomia. Uusien pääomien määrä jopa ylitti kahden edellisen vuoden tason.

Rahastoihin vuoden aikana tehtyjen merkintöjen ja lunastusten nettovaikutus, (miljoonaa euroa)



Lähde: Suomen Pankki

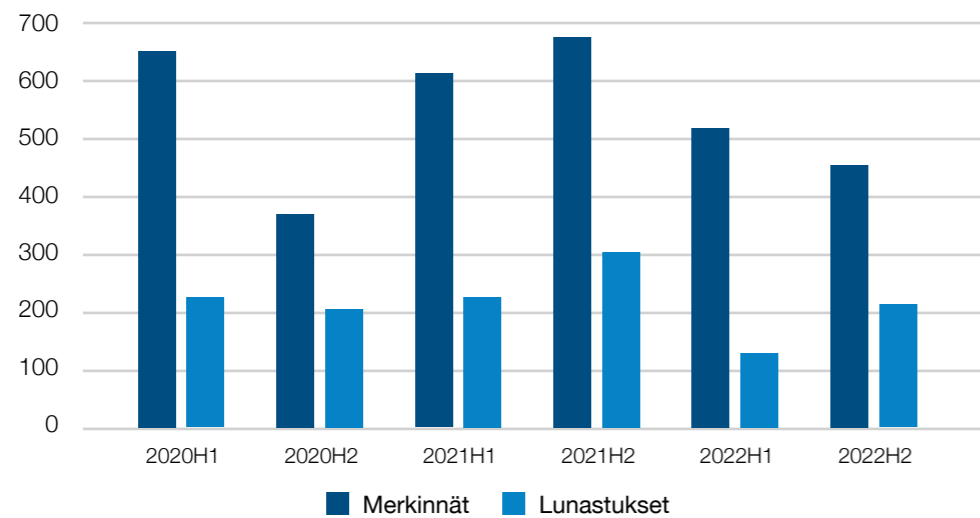
Keväällä 2020 puhjennut koronapandemia ja sen myötä kasvanut taloudellinen epävarmuus oli kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen historian ensimmäinen merkittävä markkinashokki, jossa testattiin rahastojen kriisinkestävyttä. Koronakriisin puhjettua monet rahastot raportoivat lunastustoimeksiannojen määrän nousseen aikaisempiin kvartaaleihin nähden, etenkin vuoden 2020 alkupuolella. Mistään lunastusaalosta ei kuitenkaan voida puhua, ja myös vuoden 2020 nettomerkinnot päättyivät lopulta selkeästi positiivisiksi.

Vuonna 2022 rahastoihin tehtyjen uusien merkintöjen määrä laski edellisiin vuosiin verrattuna. Sijoitusmarkkinaympäristön muutoksesta huolimatta lunastuksien määrät eivät kuitenkaan nousseet, vaan niiden kokonaismäärä jäi jälkimmäisen vuosipuoliskon hienoisesta noususta huolimatta kahta edellistä vuotta matalammaksi. Loppuvuoden aikana tehdyt lunastustoimeksiannot eivät kuitenkaan vielä näy alla olevassa graafissa, sillä lunastus näkyy Suomen Pankin tilastoissa vasta kun lunastus varsinaisesti toteutetaan. Rahastoille tehdyt lunastustoimeksiannot maksetaan tyypillisesti kolmen

tai kuuden kuukauden päästä toimeksiannon vastaanottamisesta. Pitkät lunastusajat ovat rahastoille keskeinen likviditeettihallintakeino, jonka avulla rahastot pystyvät ennakoimaan kassavirtojaan ja ehkäisemään riskiä sille, että kiinteistöjä jouduttaiisiin realisoimaan epäsuotuisassa markkinatilanteessa.

Seuraavassa graafissa on kuvattu Suomen Pankin tilastoista kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen osuuksien lunastukset ja merkinnät erikseen viimeiseltä kolmelta vuodelta. Raportoinnin ajoituseroista johtuen kaikkien rahastojen merkinnät ja lunastukset eivät kohdistu vertailukelpoisesti samoille ajanjaksoille.

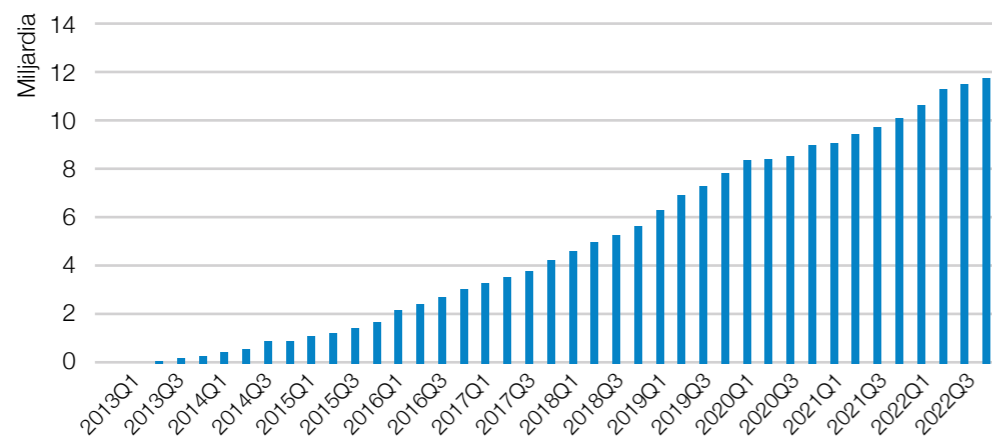
Rahastoihin puolivuositain tehdyt merkintöjen ja lunastusten määrä (miljoonaa euroa)



Lähde: Suomen Pankki

Suomen Pankin tilastojen mukaan kiinteistöihin ja tontteihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen yhteenlaskettu tase oli 11,7 miljardia euroa vuoden 2022 lopussa, eli lähes 1,6 miljardia euroa suurempi kuin vuotta aiemmin. Rahastojen taseen kasvua selittävät nettomerkintöjen lisäksi rahastojen omistamien kiinteistöjen arvonmuutos, nostetut lainat sekä rahastoihin jäävät kiinteistöjen tuottamat nettokassavirrat.

Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen tase



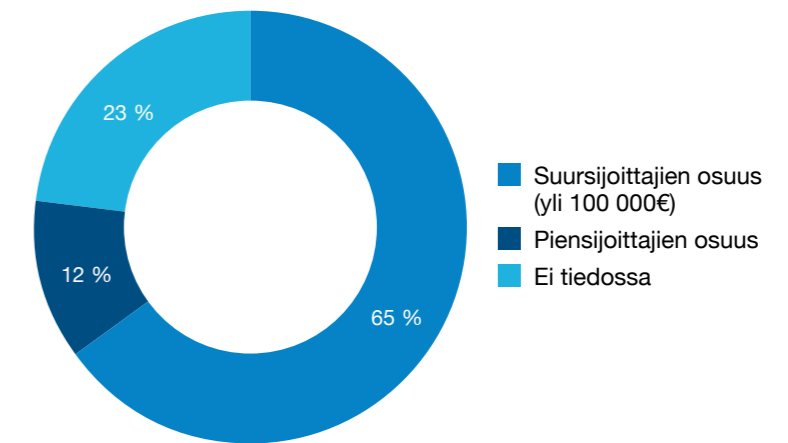
Lähde: Suomen Pankki

Rahastoissa monentyyppisiä sijoittajia

Erikoissijoitusrahastot palvelevat varsin monipuolisia sijoittajakohderyhmiä. Toiset rahastot on suunnattu erityisesti piensijoittajille, joille rahastot ovat avanneet uudenlaisen väylän osallistumiselle ammattimaisesti johdettuun kiinteistösijoittamiseen. Näissä rahastoissa minimimerkinnät ovat matalia tai rajaa ei ole lainkaan ja rahasto-osuuksia myydään tehokkaasti esimerkiksi pankkien jakelukanavien kautta. Toiset rahastot on suunnattu yksinomaan suuremmille sijoittajille, ja näissä minimimerkinnät ovat korkeampia. Korkeimmillaan erikoissijoitusrahaston minimimerkintä on nykyisellään 100 000 euroa. Monissa rahastoissa on useampia osuussarjoja erilaisille sijoittajille, ja osuussarjojen minimimerkinnöillä ja hallinnointipalkkioilla ohjataan sijoittajapohjan muodostumista.

Erikoissijoitusrahastoista käytävässä julkisessa keskustelussa painottuu niiden rooli ei-ammattimaisten piensijoittajien tarpeita palvelevana sijoitusinstrumenttina. Todellisuudessa rahastot ovat houkutelleet merkittävästi myös suurempien sijoittajien, esimerkiksi pienten ja keskisuurten instituutioiden sijoitusvaroja.

Erikoissijoitusrahastojen sijoittajat vuoden 2022 lopussa



Lähde: Rahastojen ilmoittamat tiedot

Tätä katsausta varten kaikkiaan 19 rahastoa toimitti KTI:lle tiedon sijoituspääomiensa jakautumisesta alle ja yli 100 000 euron sijoittajiin. Pääomalla mitattuna sijoittajat painottuvat selvästi suurempiin sijoittajiin. Yli 100 000 euron sijoittajien osuus nousi 65 prosenttiin vuonna 2022 edellisen vuoden 61 prosentista. Jos "ei tiedossa" oleva osuus poistetaan yllä esitetystä jakaumasta, suursijoittajien osuus on 84 % (82 % vuonna 2021). "Ei tiedossa" olevan osuuden selittää OP:n kahden rahaston tietojen puuttuminen. Voidaan kuitenkin olettaa, että OP:n sijoittajaprofiili on keskimäärin piensijoittajapainotteisempi kuin kanta keskimäärin: kahdella rahastolla on osuudenomistajia yli 55 000, mikä rahastojen kokoon suhteutettuna osoittaa, että niiden keskimääräisen sijoituksen koko on tässä rahastojoukossa pienimpien joukossa, ja sijoittajakunta koostuu merkittävältä osin alle 100 000 euron sijoituksista.

Rahaston nimi	Osuudenomistajien lukumäärä	NAV (MEUR)	Osuudenomistajan lukumäärä / NAV
Aktia Toimitilakiinteistöt	2 231	140	62 844
Aktia Asunnot +	533	52	98 418
CapMan Nordic Property Income	84	118	1 401 762
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	4 787	1 616	337 623
eQ Liikekiinteistöt	2 192	799	364 279
Evli Logistiikkakiinteistöt	140	21	150 873
Evli Vuokratuotto	816	193	236 397
Evli Vuokratuotto II	491	89	180 778
S-Pankki Toimitila	1 596	273	171 115
S-Pankki Tontti	1 867	130	69 630
S-Pankki Asunto	15 586	466	29 911
LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	987	212	214 904
Titanium Asunto	557	46	82 585
Titanium Hoivakiinteistö	4 191	489	116 679
Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II	-	291	
UB Suomi Kiinteistöt	1 181	206	174 513
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt	2 768	328	118 533
OP-Palvelukiinteistöt	13 564	395	29 121
OP-Vuokratuotto	42 310	1 522	35 973
Ålandsbanken Asuntorahasto	6 675	633	94 831
Ålandsbanken Tontti	1 759	368	209 210
Yhteensä	104 296		

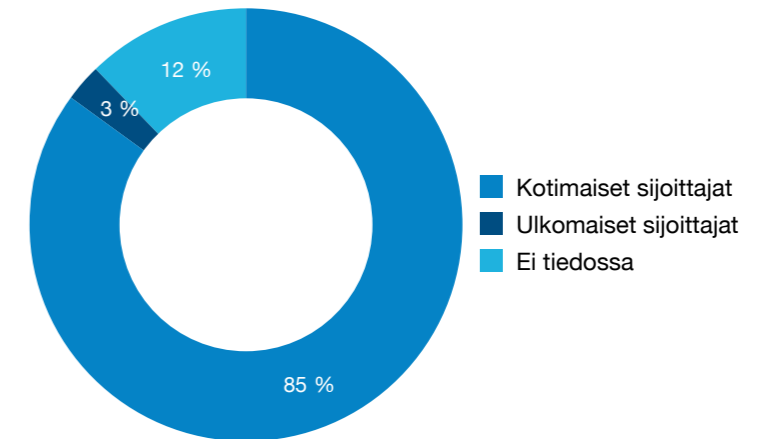
Lähde: Suomen Sijoitustutkimus: Rahastoraportti, Tammikuu 2023

Suomen Sijoitustutkimus Oy:n keräämän aineiston mukaan kiinteistöihin sijoittavissa erikoissijoitusrahastoissa oli yhteensä yli 104 000 osuudenomistajaa vuoden 2022 lopussa. Tämä ei välttämättä tarkoita erillisiä omistajia, sillä yksittäisellä sijoittajalla voi olla sijoituksia useammassakin erikoissijoitusrahastossa. Osuudenomistajien määrä kasvoi yli 7 000:lla vuoden 2022 aikana.

Erikoissijoitusrahastot nähdään myös pääosin kotimaisille sijoittajille suunnattuina sijoitusinstrumentteina. Kotimaisuutta painottavat rahastojen kansallinen, useista muista maista poikkeava sääntely ja useimpien nykyisten hallinnointiyhtiöiden kotimarkkinapainotteisuus. Rahasto-osuuksien myynti on kuitenkin mahdollista myös ulkomaisille sijoittajille, ja myös rahastosijoittamisen verotehokkuus – verosopimusten ehdoista riippuen – voisi toteutua myös ulkomaisille sijoittajille.

Ulkomaisten sijoituspääomien määrä on rahastoissa nykyisellään kuitenkin vähäinen, eli noin 3 prosenttia. Vuoden 2022 lopun tilanteessa kuitenkin yhä useammassa rahastossa on myös ulkomaisia sijoittajia: vastanneista 19 rahastosta 14:ssä on myös ulkomaalaisia sijoittajia. Ulkomaiset sijoitukset painottuvat pienempiin rahastoihin.

Erikoissijoitusrahastojen sijoittajat vuoden 2022 lopussa



Lähde: Rahastojen toimittamat tiedot

Sijoittajajakaumia arvioitaessa on otettava huomioon, että joillakin rahastoilla on osuuksien jakelusopimuksia esimerkiksi varainhoitoyhtiöiden tai pankkien kanssa. Näiden sopimusten kautta kanavoituvat sijoitukset kirjautuvat rahastoihin kokonaisuutena, jolloin rahastoilla ei itsellään välttämättä ole tietoa sijoitusten alkuperäisistä lähteistä tai yksittäisten sijoitusten koosta tai lukumäärästä.



Markkinoilla on myös muun tyyppisiä erikoissijoitusrahastoja

Tämä katsaus keskittyy pääsääntöisesti suoria suomalaisia kiinteistösijoituksia tekeviin erikoissijoitusrahastoihin, jotka ovat säännöllisesti vuosineljänneksittäin auki sijoittajille. Fokus on rajattu näin siksi, että tämä joukko on keskenään riittävän homogeeninen, jotta rahastojen ominaisuuksia, strategioita ja tunnuslukuja voidaan vertailla keskenään ja tarkastella myös osana ammattimaista kiinteistösijoitusmarkkinaa. Näin rajatun tarkastelun ulkopuolelle jää joukko muihin kiinteistö- tai niin kutsuttuihin real asset -sijoitusinstrumentteihin sijoittavia erikoissijoitusrahastoja. Nämä rahastot sijoittavat esimerkiksi muiden kiinteistörahastojen rahasto-osuuksiin (niin kutsutut funds of funds), yhtiöiden osakkeisiin, metsään, infrastruktuuriin tai maatalouteen. Jotkut erikoissijoitusrahastot toimivat myös feeder- tai syöttörahastoina, joihin kerätään varoja sijoitettavaksi edelleen toiseen nimettyyn, niin kutsuttuun master-rahastoon.

Alla on esitetty Suomen Pankin sijoitusrahastotilastosta suodatettu listaus, joka sisältää kaikki sellaiset erikoissijoitusrahastot, jotka tilastoinnin mukaan sijoittavat kiinteistöihin tai luokkaan ”muu” luokitellut rahastot, jotka eivät kuitenkaan luonteensa takia kuulu tämän katsauksen fokukseen. Näitä rahastoja on kaikkiaan 31 kappaletta. Näistä 12 on luokiteltu kiinteistörahastoiksi, mutta ne on jätetty tämän katsauksen ydinalueen ulkopuolelle, koska ne sijoittavat joko epäsuoriin kiinteistö-sijoitusinstrumentteihin tai Suomen ulkopuolelle tai toimivat syöttörahastoina toisille rahastoille. Luokan ”muu” rahastoista useat sijoittavat johonkin niin kutsutuista real assets -omaisuusluokista, kuten infrastruktuuriin, metsään tai maatalouskiinteistöihin. Taulukkoon merkityt erikoissijoitusrahastot muistuttavat siis periaatteessa sijoitusominaisuuksiltaan jollakin tavoin tässä katsauksessa esiteltyjä kiinteistöihin sijoittavia rahastoja, mutta ne on jätetty katsauksen fokuksen ulkopuolelle, koska niissä täyttyy vähintään yksi seuraavista kriteereistä:

- Rahasto ei ole säännönmukaisesti auki uusille merkinnöille useamman kerran vuodessa
- Rahasto sijoittaa varansa pääsääntöisesti muihin rahastoihin tai yhtiöihin, ei suoriin kiinteistösijoituksiin.
- Rahasto sijoittaa varansa pääosin Suomen ulkopuolelle.
- Rahasto toimii syöttörahastona jollekin toiselle rahastolle.
- Rahasto sijoittaa varansa muihin real asset -omaisuusluokkiin (infra, metsä, maatalous), ei rakennettuihin kiinteistöihin.

Kuten aikaisemmin mainittua Erikoissijoitusrahasto HCP Bricks tullaan lisäämään jatkossa seurantalistalle, kun sen ensimmäinen kokonainen puolivuosi täytyy.

Nimi (31.12.2022)	Tyyppi	Rahastoyhtiö
Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot	Kiinteistö	eQ Rahastoyhtiö Oy
Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot II	Kiinteistö	eQ Rahastoyhtiö Oy
OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto	Muu	OP-Rahastoyhtiö Oy
OP-Suomi Infra -erikoissijoitusrahasto	Muu	OP-Rahastoyhtiö Oy
Erikoissijoitusrahasto Evli Healthcare I Feeder B	Kiinteistö	Evli-Rahastoyhtiö Oy
Elite Alfred Berg Finland Value Added Fund II Feeder Erikoissijoitusrahasto	Kiinteistö	Evli-Rahastoyhtiö Oy
Elite Alfred Berg Intian Aurinko I Feeder I Erikoissijoitusrahasto	Muu	Evli-Rahastoyhtiö Oy
Elite Alfred Berg Finland Value Added Fund II Feeder II Erikoissijoitusrahasto	Kiinteistö	Evli-Rahastoyhtiö Oy
S-Pankki Metsä Erikoissijoitusrahasto	Muu	S-Pankki Rahastoyhtiö Oy
S-Pankki Uudistava Maatalous Erikoissijoitusrahasto	Kiinteistö	S-Pankki Rahastoyhtiö Oy
S-Pankki Kiinteistövarainhoito Erikoissijoitusrahasto	Kiinteistö	S-Pankki Rahastoyhtiö Oy
Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto	Kiinteistö	Alexandria Rahastoyhtiö Oy
Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto	Muu	Alexandria Rahastoyhtiö Oy
Erikoissijoitusrahasto Nordea Global Private Markets	Muu	Nordea Funds Oy
Säästöpankki Ympäristö -erikoissijoitusrahasto	Muu	Sp-Rahastoyhtiö Oy
Säästöpankki Kiinteistö -erikoissijoitusrahasto	Kiinteistö	Sp-Rahastoyhtiö Oy
Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt	Kiinteistö	GRIT Rahastoyhtiö Oy
B10 Sustainable Farmland Erikoissijoitusrahasto	Muu	GRIT Rahastoyhtiö Oy
Dasos Kestävä Metsä ja Puu III -erikoissijoitusrahasto	Muu	Dasos Capital Oy
Erikoissijoitusrahasto UB Metsä	Muu	UB Rahastoyhtiö Oy
Erikoissijoitusrahasto UB High Yield	Muu	UB Rahastoyhtiö Oy
Erikoissijoitusrahasto UB Metsä Global	Muu	UB Rahastoyhtiö Oy
Erikoissijoitusrahasto Titanium Baltia Kiinteistö	Kiinteistö	Titanium Rahastoyhtiö Oy
Erikoissijoitusrahasto Investors Tuottokiinteistöt	Kiinteistö	Investors House Rahastot Oy
Erikoissijoitusrahasto CapMan Tre Smeder	Muu	CapMan AIFM Oy
Erikoissijoitusrahasto CWS Investment Partners Fund	Muu	CapMan AIFM Oy
Erikoissijoitusrahasto CWS Investment Partners Fund II	Muu	CapMan AIFM Oy
Erikoissijoitusrahasto CapMan Endowment Nordic Infrastructure II Fund	Muu	CapMan AIFM Oy
Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond	Muu	Ålandsbanken Fondbolag Ab
Specialplaceringsfonden Aktia Commodity	Muu	Aktia Rahastoyhtiö Oy

1.1.2023 lähtien Elite Alfred Bergin hallinnoimien rahastojen nimi muuttunut Evli:ksi

Katsauksen fokuksen ulkopuolelle jäävien rahastojen strategioista suurin osa selviää rahastojen nimeämisestä. eQ:n asuntorahastot sekä Evlin / Elite Alfred Bergin rahastot ovat kyseisten varainhoitoyhtiöiden muihin rahastoihin sijoittavia syöttörahastoja. S-Pankki Kiinteistövarainhoito Erikoissijoitusrahasto sekä Alexandria Rahastoyhtiön ja SP-Rahastoyhtiön rahastot sijoittavat muihin kiinteistörahastoihin tai -arvopapereihin. GRIT Rahastoyhtiön hallinnoima rahasto sekä Titanium Baltia Kiinteistö sijoittavat Suomen ulkopuolella sijaitseviin kiinteistöihin. Näistä ensin mainittu on ilmoitettu lakkautettavaksi vuoden 2022 lopulla.

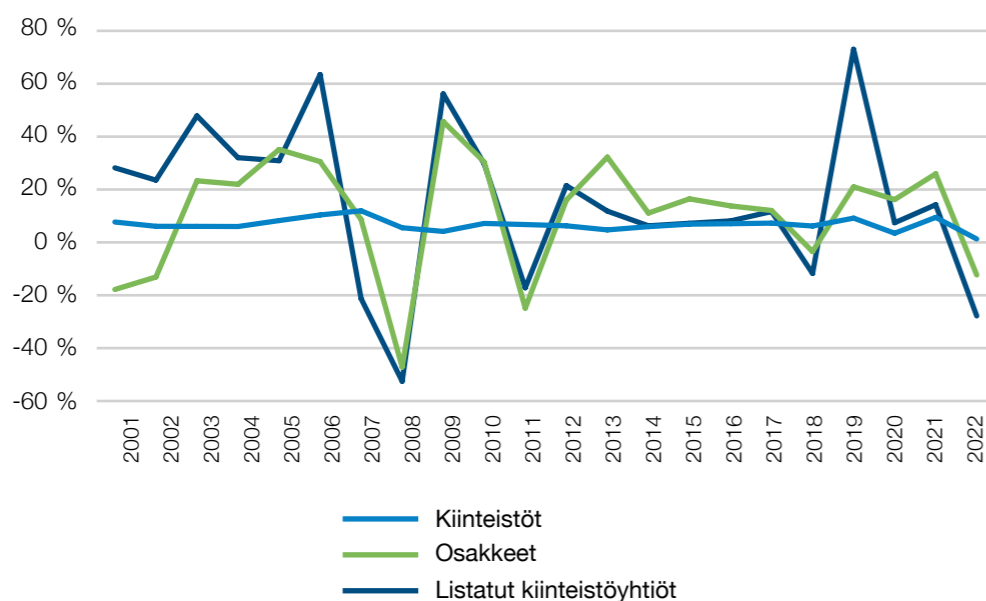
Erikoissijoitusrahastot ovat säänneltyjä ja valvottuja sijoitusinstrumentteja

Viime vuosien sijoitusmarkkinaympäristö on ajanut monet sijoittajat harkitsemaan uudelleen sijoitusstrategioitaan. Pitkään ennätyskellisen matalana pysytellyt korkotasoa vähensi pitkään korkosijoitusten houkuttelevuutta, ja mahdollisti myös edullisen velkavivun käytön sijoittamisessa. Tästä syystä monet niin kutsutut vaihtoehtoiset sijoitusluokat kasvattivat suosiotaan perinteisempien korko- ja osakesijoitusten rinnalla. Tilanne vahvisti etenkin kiinteistö- ja muiden real asset -sijoitusten houkuttelevuutta, kun reaalivakuutena toimiva sijoituskohde mahdollistaa velkavivun käytön paremmin kuin useimmissa muissa omaisuusluokissa.

Vaihtoehtoiset sijoitukset ovat olleet pitkään tärkeä ja kasvava osa institutionaalisten sijoittajien sijoitusstrategioita. Vaihtoehtoisista sijoituksista nimenomaan erilaiset kiinteistö- ja sijoitukset ovat löytäneet tiensä myös yksityissijoittajien sijoitussalkkuihin.

Yksityissijoittajalle tyypillisin ja suosituin kiinteistö- ja sijoittamisen tapa on sijoitusasunnon tai -asuntojen hankkiminen ja niiden hallinnoiminen. Näin sijoittaja pääsee suoraan käsiksi kiinteistö- ja sijoittamisen yhteen houkuttelevaan ominaisuuteen, vakaaseen nettotuottoon ja saa myös mahdollisuuden asunnon arvonnousuun. Toisaalta asuntosijoittamisen houkuttelevuutta vähentää sijoituksen hallinnointiin vaadittu aika, osaaminen ja muut resurssit. Asuntosijoitusten vuokrattavuuteen ja arvonehitykseen liittyy aina myös riskejä, ja yksittäiselle sijoittajalle sijoitusten suuri yksikkökoko vaikeuttaa riskin hajauttamista.

Eri sijoitusmuotojen kokonaistuotot



Sijoittaminen pörssilistattuun kiinteistö- ja sijoitusyhtiöön tarjoaa ratkaisun useimpiin suoran kiinteistö- ja sijoittamisen haasteista, mutta toisaalta alistaa sijoittajan osakkeiden suuremmille hintaheilahteluille. Suomessa listayhtiöiden määrä ja strategiavalikoima on myös varsin rajattu. Lisäksi osakesijoittamisen houkuttelevuutta vähentää sijoitusten tuottojen suora sijoittamista epäedullisempi verotus, kun osinkoihin kohdistuu osin kahdenkertainen verorasitus.

Viime aikojen kehittyvä sijoitusympäristö on tuonut sijoittajien ulottuville uudenlaisia epäsuoran kiinteistö- ja sijoittamisen mahdollistavia instrumentteja. Erityisesti kiinteistö- ja sijoittajien erikoissijoitusrahastojen suosio on kasvanut kovaa vauhtia, ja niiden kokonaisvarallisuus on kasvanut nolasta yli 11 miljardiin euroon vuosien 2012 ja 2022 välillä. Erikoissijoitusrahastojen nopea kasvu on 2010-luvulta alkaen ollut kiistatta yksi Suomen sijoitusmarkkinoiden merkittävimmistä ilmiöistä.

Erikoissijoitusrahastot avaavat sijoittajille väylän ammattimaisesti johdettuihin ja riskeiltään hajautettuihin kiinteistö- ja sijoitusyhtiöihin ja myös sellaisille kiinteistö- ja sijoitusyhtiöille, joille monilla sijoittajilla ei suorien sijoitusten kautta olisi pääsyä. Erikoissijoitusrahastot ovat verotuksellisesti suoriin kiinteistö- ja sijoituksiin rinnastuvia, koska rahastot itsessään ovat verovapaita ja niiden tuottoja verotetaan vasta sijoittajan oman verotatuksen mukaisesti. Rahastojen nykyisellään varsin monipuolinen tarjonta mahdollistaa myös sijoittajalle tehokkaan riskin hajauttamisen, kun sijoituksia voidaan tehdä eri kiinteistö- ja sijoitusyhtiöille eri alueilla toimiviin rahastoihin. Rahastojen usein varsin pienet minimisijoitussummat mahdollistavat pienempienkin sijoittajien mukaantulon ja tarjoavat väylän myös pidempiaikaiseen säästämiseen.

Kiinteistö- ja sijoittamisen suosion kasvu on tuonut markkinoille runsaasti uusia, erilaisilla strategioilla ja erityyppisillä rakenteilla toimivia rahastoja ja yhtiöitä vastaamaan kasvaneeseen sijoituskysyntään. Etenkin pienempien, ei-ammattimaisten sijoittajien voi joskus olla vaikeata arvioida erilaisiin sijoitusrakenteisiin liittyviä riskejä.

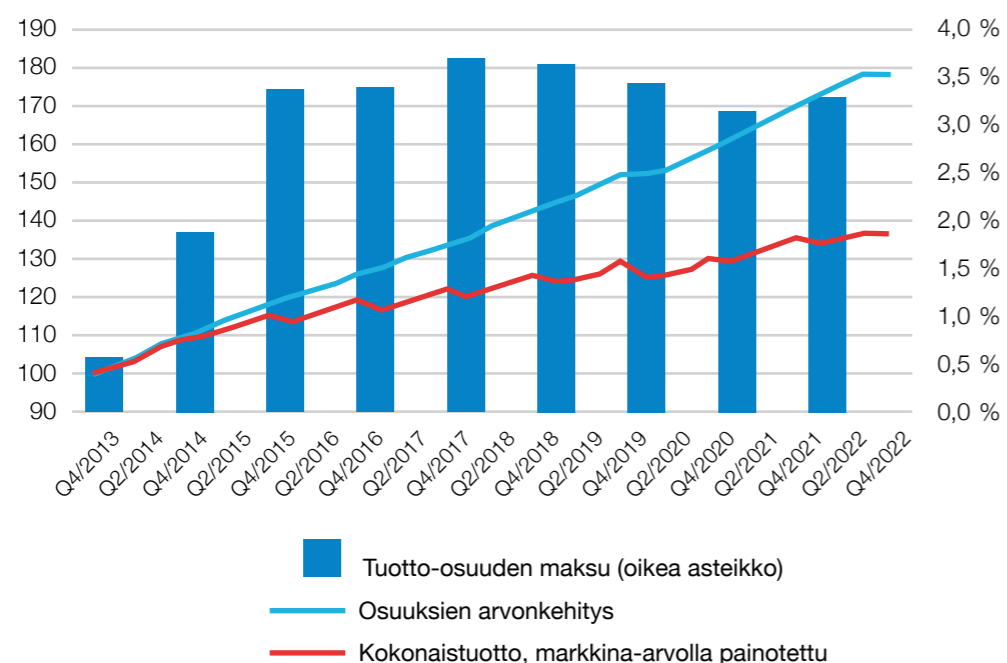
Kiinteistö- ja sijoittamiseen liittyy luonnollisesti aina riskejä, joita sijoittajan tulee sijoituspäätöstä tehdessään pyrkiä arvioimaan. Kiinteistö- ja sijoitusmuotona erikoissijoitusrahastot ovat säännelty ja valvottu sijoitusinstrumentti, jonka sääntelyn ensisijaisena lähtökohtana on sijoittajien etu ja tasapuolinen kohtelu, millä pyritään turvaamaan etenkin ei-ammattimaisten sijoittajien asemaa. Erikoissijoitusrahastojen hallinnointi on luvanvaraista toimintaa, ja toimiluvan saaminen edellyttää esimerkiksi riittävää osaamista, kokemusta, taloudellisia toimintaedellytyksiä sekä toiminnan asianmukaista järjestämistä. Lisäksi sääntely edellyttää laaja-alaista riskienhallintaa sekä läpinäkyviä ja ammattimaisia menettelyjä rahaston varojen ja arvon määrittämiseen ja raportointiin.

Kiinteistöihin sijoittavan erikoissijoitusrahaston tuoton muodostuminen

Kiinteistöjen tuotot muodostuvat lähtökohtaisesti vuotuisesta nettotuotosta sekä kiinteistöjen markkina-arvojen muutoksesta. Erikoissijoitusrahaston sijoittajan näkökulmasta sijoituksen kokonaistuotto muodostuu toisaalta rahastojen vuosittain sijoittajille jakamista tuotto-osuuksista sekä rahasto-osuuden arvon kehityksestä. Erikoissijoitusrahastot jakavat rahasto-osuudenomistajille vuosittain tuottona vähintään 75 % rahaston tilikauden voitosta. Tilikauden voitto lasketaan tuotonjaon laskennassa rahaston nettotuottojen ja kiinteistöjen myynneistä realisoituneiden arvonmuutosten summana.

Seuraava graafi kuvaa erikoissijoitusrahastojen laskennallista kokonaistuottoa vuosina 2014–2022. Punainen käyrä kuvaa rahastojen markkina-arvoilla painotettua kokonaistuottoa. Kokonaistuotto sisältää sekä tuotto-osuuksien maksun että rahasto-osuuksien arvonmuutoksen. Osakesijoituksiin rinnastettuna tämä kuvaa tuottoa, joka sisältää sekä osingonmaksun että osakkeen arvon muutoksen. Graafin sininen käyrä kuvaa rahasto-osuuksien arvonkehitystä ja siniset palkit sijoittajille maksettuja vuotuisia tuotto-osuuksia.

Erikoissijoitusrahastojen tuotot



Lähde: Rahastojen ilmoittamat tiedot

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kokonaistuotto, markkina-arvolla painotettu*	8,7 %	8,5 %	5,5 %	5,3 %	5,7 %	5,2 %	3,8 %	6,7 %	3,7 %
Osuuksien arvonkehitys	8,7 %	5,8 %	2,8 %	2,8 %	3,0 %	2,7 %	1,3 %	4,1 %	1,1 %
Tuotto-osuuden maksu (oikea asteikko)	0,0 %	2,8 %	2,7 %	2,5 %	2,7 %	2,5 %	2,6 %	2,5 %	2,5 %

***Kokonaistuoton laskentaan kontribuoineet rahastot:** Aktia Toimitilakiinteistöt, Aktia Asunnot +, CapMan Nordic Property Income, eQ Liikekiinteistöt, eQ Yhteiskuntakiinteistöt, Evli Logistiikkakiinteistöt, Evli Vuokratuotto, Evli Vuokratuotto II, S-Pankki Toimitila, S-Pankki Tontti, S-Pankki Asunto, LähiTapiola Sijoituskiinteistöt, Titanium Asunto, Titanium Hoivakiinteistö, Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II, UB Suomi Kiinteistöt, UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt, OP-Palvelukiinteistöt, OP-Vuokratuotto, Ålandsbanken Asuntorahasto ja Ålandsbanken Tontti

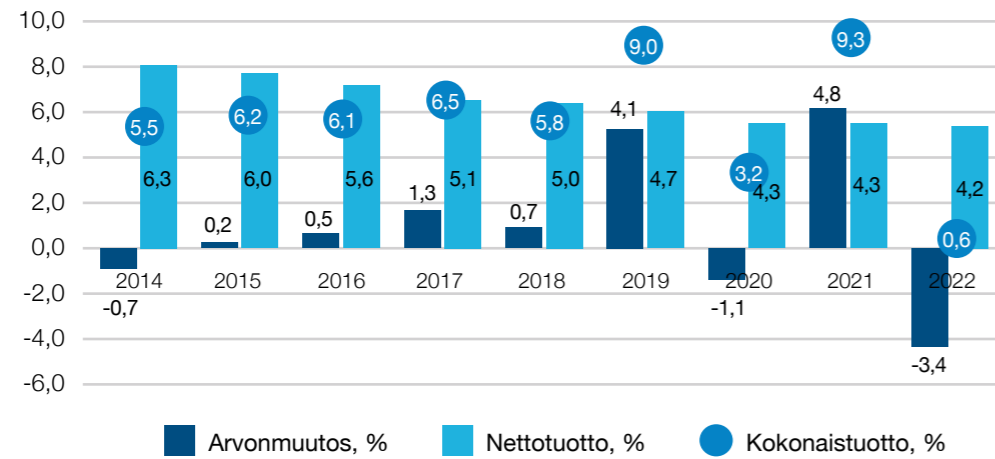
***Kokonaistuotto on laskettu rahastojen toimittamista tiedoista kvartaalitasolla rahastojen osuuden arvoista, osuuksien lukumäärästä ja ulosmaksetuista tuotoista vuoden 2014 alusta lähtien. Laskenta sisältää merkittävimmät osuussarjat.**

Graafissa esitetyt kokonaistuotot kuvaavat erikoissijoitusrahastomarkkinan laskennallista tuottoa tarkastelujaksolla. Laskelmat sisältävät vuoden 2022 tilanteessa 21 rahaston tuottokehityksen. Näiden rahastojen yhteenlaskettu GAV oli vuoden 2022 lopussa 11,8 miljardia euroa. Rahastot toimittivat tuoton laskentaa varten KTI:lle kvartaalitiedot osuussarjojen arvosta, osuuksien lukumäärästä sekä maksetusta tuotto-osuudesta.

Tuottojen mittaaminen ja vertailu muihin sijoitusmuotoihin ja kiinteistösijoitusinstrumentteihin on sijoittajalle tärkeää erilaisten sijoitusten ymmärtämiseksi, markkinoiden läpinäkyvyyden turvaamiseksi sekä riskien arvioimiseksi. Tuottotiedot mahdollistavat myös sijoitusstrategioiden ja allokaatioiden määrittämisen entistä luotettavamman informaation pohjalta.

KTI:n tuottama Kiinteistöindeksi mittaa suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu kiinteistöjen vuotuisesta nettotuotosta sekä markkina-arvojen muutoksesta. KTI Kiinteistöindeksin mukainen kokonaistuotto oli 0,6 prosenttia vuonna 2022, ja se muodostui 4,2 prosentin nettotuotosta ja -3,4 prosentin arvonmuutoksesta. Edellä rahastoista esitetyllä tarkasteluperiodilla 2014–2022 suorien kiinteistösijoitusten vuotuinen keskimääräinen kokonaistuotto oli 5,8 prosenttia, ja se muodostui 5,0 prosentin nettotuotosta ja 0,7, prosentin arvonmuutoksesta. Erikoissijoitusrahastojen keskimääräinen kokonaistuotto on siis tällä tarkastelujaksolla ollut hyvin lähellä suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, mutta rahasto-sijoittamisessa suurempi osuus on muodostunut rahasto-osuuksien arvonmuutoksesta, ja vastaavasti vuotuisen maksettujen tuotto-osuuksien osuus on ollut suorien kiinteistösijoitusten nettotuottoa pienempi.

KTI Kiinteistöindeksin mukaiset kiinteistösijoitusten kokonaistuotot 2014–2022



Lähde: KTI

Sijoittajan näkökulmasta on keskeistä ymmärtää näiden kahden erilaisen kiinteistösijoitusmuodon väliset erot tuottojen muodostumisessa. Suorien kiinteistösijoitusten tapaan kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen tuotot muodostuvat omistettujen kiinteistöjen tuotoista, joiden komponentteja ovat vuotuinen, vuokraustoiminnasta muodostuva nettotuotto sekä omistettujen kiinteistöjen markkina-arvojen kehitys. Rahastosijoitusten ja suorien kiinteistösijoitusten tuottojen muodostumisessa on kuitenkin muutamia keskeisiä eroavaisuuksia:

- Kiinteistöindeksi mittaa niin kutsuttua vivuttamatonta tuottoa, eli sen laskenta olettaa kiinteistön olevan kokonaan omalla pääomalla rahoitettu, kun taas rahastojen tuotoissa on mukana myös käytetyn velkavivun vaikutus.
- Rahastotason tuottolaskennassa on aina mukana rahaston kaikki kohteet, mukaan lukien rakenteilla olevat, ostetut ja myydyt kohteet. Kiinteistömarkkinoiden yleistä kehitystä kuvaava Kiinteistöindeksi sisältää vain koko vuoden omistettuja ja valmiita, periaatteessa vuokrattavissa olevia kohteita.
- Kiinteistöindeksin tuotot lasketaan kohdetason tunnuslukujen pohjalta, eikä niissä oteta huomioon portfoliotasolle kuuluvia kuluja. Rahastotuottojen laskennassa erilaiset rahastotason hallinto-, juoksevat ja muut kulut (esimerkiksi vuokraustoiminnan kulut) vähennetään rahaston tuotoista.
- Rahastotason tuotoissa voi olla kiinteistösijoitusten tuottojen lisäksi mukana myös muita varoja tai likviditeetin hallintaan liittyviä käteisvaroja. Näiden varojen määrä ja vaikutukset vaihtelevat rahasto- ja tilannekohtaisesti.

- Rahastosijoittajalle maksettava vuotuinen tuotto-osuus muodostuu rahaston vuotuisesta tuloksesta, joka sisältää sekä kiinteistöjen tuottamia nettotuottoja että realisoituneita myyntivoittoja, kun taas suoran kiinteistösijoituksen nettotuotto sisältää yksinomaan vuokrauksen ja siihen liittyvän liiketoiminnan nettotuotot. Vastaavasti rahasto-osuuden arvonmuutokseen vaikuttaa kiinteistöjen markkina-arvojen kehityksen ohella muun muassa kiinteistöjen ostot ja myynnit, vieraan pääoman muutokset sekä muiden varojen arvon kehitys.

Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen historia on toistaiseksi vielä varsin lyhyt ja sitä leimaa sekä rahastojen että koko kiinteistösijoitusmarkkinoiden voimakas vuoteen 2022 asti jatkunut kasvuvaihe. Tuottoaikasarjojen pidetessä ja rahasto- ja markkinoiden kasvaessa erikoissijoitusrahastosijoittamisen tuottoja ja riskejä voidaan myös mitata entistä tarkemmalla tasolla. Näin voidaan esimerkiksi verrata erikoissijoitusrahastoja muihin kiinteistösijoitusmuotoihin ja tuottaa myös erikoissijoitusrahastoista entistä tarkempaa ja relevantimpaa tietoa esimerkiksi eri kiinteistösektori-, alue- ja muiden strategisten valintojen menestyksestä.



ERIKOISSIJOITUSRAHASTOT SIJOITUSKOHTEENA: mitä sijoittajan kannattaa ottaa huomioon:

Erikoissijoitusrahaston strategia ja sen vaikutukset oman sijoitustoiminnan tuottoihin ja riskiin

- Kiinteistösektorit ja alueet
- Kohteiden keskimääräinen koko ja likviditeetti
- Vuokralaisten määrä ja tyyppi, vuokrasopimusten luonne ja ehdot
- Vieraan pääoman käyttö
- Tavoitellut tuotot ja hyväksytty riskitaso

Resurssit ja osaaminen

- Sijoitusten hallinnoinnin vaatimat resurssit
- Kiinteistöjen vaatima erikoisosaaminen: eri sektorit, alueelliset markkinat, kiinteistökehitys, jne

Rahasto- vs. muun sijoittamisen kulut

- Rahaston hallinnointipalkkiot vs. muiden sijoitusmuotojen hallinnoinnin kulut
- Transaktio-, rahoitus-, jne kulut eri sijoitusmuodoissa

Sijoitusten hajauttaminen

- Sijoitusvarallisuuden määrä ja sen mahdollistamat kohteet suorassa / rahastosijoittamisessa
- Riskien hajauttamisen mahdollisuudet eri kohteisiin ja sektoreille

Likviditeetti

- Rahasto-osuuksien vs muiden sijoitusmuotojen likviditeetti
- Sijoitusten mahdolliset ostajat / lunastajat ja realisointiin kuluva aika

Seuraava taulukko esittelee lyhyesti tämän katsauksen toteuttamisen mahdollistaneet rahastot ja niiden strategiat.

CapMan

eQ

eQ

Rahaston nimi	CapMan Nordic Property Income	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	eQ Liikekiinteistöt
Manageri	CapMan AIFM Oy	eQ Rahastoyhtiö Oy	eQ Rahastoyhtiö Oy
Perustamisvuosi	2017	2012	2014
Minimimerkintä	5 000 €	500 €	500 €
Pitkänajan tuottotavoite	7 %	6–9 %	6–9 %
Strategia lyhyesti	Logistiikka- ja tuotanto-, toimisto- ja päivittäistavara-kiinteistöt sekä megatrendeistä hyötyvät kiinteistöt kuten asumisen erityiskiinteistöt, Suomessa, Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa	Yhteiskuntakiinteistöt kuten hoivakodit, päiväkodit, terveyspalvelukiinteistöt, opetuskiinteistöt ja yhteiskuntapalvelukiinteistöt. Sijainnit pääosin pääkaupunki-seudulla.	Toimitilakiinteistöt kuten toimistot ja päivittäiseen asiointiin painottuvat kaupalliset kiinteistöt. Sijainnit pääosin pääkaupunkiseudulla.

EVLI

EVLI

EVLI

Rahaston nimi	Evli Vuokratuotto	Evli Vuokratuotto II	Evli Logistiikkakiinteistöt
Manageri	Evli-Rahastoyhtiö Oy	Evli-Rahastoyhtiö	Evli-Rahastoyhtiö
Perustamisvuosi	2018	2016	2022
Minimimerkintä	10 000 €	5 000 €	5 000 €
Pitkänajan tuottotavoite	6–9 %	6–8 %	7–9 %
Strategia lyhyesti	Modernit toimitilakiinteistöt Suomessa hyvillä mikrosijainneilla. Kohteina mm. kaupalliset kiinteistöt, toimitilat, hotellit, varastot ja teollisuus.	Rahasto sijoittaa vuokra-asuntoihin pääasiassa PK-seudulla sekä kohtuullisen vähäriskisiin toimitilakohteisiin kasvukeskuksissa.	Erikoissijoitusrahasto sijoittaa pääomiaan suomalaisiin logistiikka-, pienteollisuus-, ja teknisen tukku-kaupan, autoalan palveluiden ja tilaa vievän kaupan kiinteistöihin, jotka sijaitsevat pääasiassa Suomen 30 suurimmassa kaupungissa tai kaupunkiseudulla.

PANKKI

PANKKI

PANKKI

Rahaston nimi	S-Pankki Toimitila	S-Pankki Tontti	S-Pankki Asunto
Manageri	S-Pankki Rahastoyhtiö Oy	S-Pankki Rahastoyhtiö Oy	S-Pankki Rahastoyhtiö Oy
Perustamisvuosi	2013	2017	2014
Minimimerkintä	200 €	200 €	200 €
Pitkänajan tuottotavoite	6 %	5 %	4–6 %
Strategia lyhyesti	Kasvukeskuksissa sijaitsevat toimisto-, liike-, logistiikka-, majoitus- ja vapaa-ajan-kiinteistöt.	Suomessa sijaitsevat rakennettuihin tai rakennettaviin kiinteistöihin (tontit ja muut maa-alueet), jotka soveltuvat käyttötarkoitukseltaan toimitila- ja/tai asuinrakentamiseen (ml. majoitus- ja vapaa-ajan-kiinteistöt sekä yhteiskunnalliset kiinteistöt ja hoivakiinteistöt).	Pienet vuokra-asunnot, jotka sijaitsevat Suomen kasvukeskuksissa tai niiden lähetyvillä työssäkäynti- ja opiskelualueilla.



MANDATUM ASSET MANAGEMENT



Rahaston nimi	LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II	UB Suomi Kiinteistöt
Manageri	LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy	Mandatum Asset Management	UB Rahastoyhtiö Oy
Perustamisvuosi	2017	2017	2019
Minimimerkintä	500 €	100 000 €	20 000 €
Pitkänajan tuottotavoite	4-7 %	8-10 %	5-7 %
Strategia lyhyesti	Strategiana sijoittaa laajasti hajauttaen eri kiinteistötyyppeihin Suomessa (esim. asunnot, toimistot, liiketilat, tuotanto&logistiikka, hotellit ja yhteiskuntakiinteistöt)	Kotimaiset toimitilat alueellisissa kasvukeskuksissa.	Rahaston varat sijoitetaan ensi- sijaisesti Suomessa sijaitseviin kiinteistökohteisiin. Rahaston sijoituskohteena voivat olla: asunnot, palvelukiinteistöt kuten päiväkodit ja hoivakiinteistöt, toimistot, logistiikka- ja liiketilat, varastot, teollisuuskiinteistöt, tontit sekä muut kiinteistökohteet.



Rahaston nimi	UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt	OP-Palvelukiinteistöt	OP-Vuokratuotto
Manageri	UB Rahastoyhtiö Oy	OP Kiinteistösijoitus Oy	OP Kiinteistösijoitus Oy
Perustamisvuosi	2016	2017	2013
Minimimerkintä	5 000 €	ei minimimerkintää	ei minimimerkintää
Pitkänajan tuottotavoite	7-9 %	4,00 %	3,50 %
Strategia lyhyesti	Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa pohjoismaisiin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Sijoituskohteet vaihtelevat mm. seuraavien kiinteistötyyppien välillä liiketilat, toimistot sekä logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt.	Rahasto sijoittaa päiväkoteihin, kouluihin, hoivakoteihin, palveluasumiseen, monitoimikiinteistöihin ja julkishallinnon virastoihin. Rahasto sijoittaa Helsingin seudulle, kasvukeskuksiin, yliopistokaupunkeihin ja maakuntakaupunkien keskusta-alueisiin, joilla nähdään pitkäaikaista kysyntää. Rahasto toimii myös edellä mainitun palveluinfran rakennuttajana.	Kasvukeskuksissa sijaitsevat asunnot, kiinteistöt ja niiden rakentaminen. Asunnot vähintään 50 %, toimitilat max 30 %, rakennuttaminen max 20 %.



Katsauksen on yhteistyössä rahastojen hallinnointiyhtiöiden kanssa tuottanut KTI Kiinteistötieto Oy. KTI on suomalaista kiinteistöalaa palveleva markkinainformaatio- ja asiantuntijapalveluyritys.