

Specialplaceringsfond LokalTapiola

Investeringsfastigheter



Kvartalsrapport september 2024

Fondens placeringspolitik

LokalTapiola Investeringsfastigheter är en specialplaceringsfond som placerar diversifierat i olika fastighetstyper i Finland. Specialplaceringsfonden LokalTapiola Investeringsfastigheter inledde sin verksamhet 29.12.2017. Fonden är en avkastningsfond som årligen delar ut minst 75 % av sin realiserade vinst till andelsägarna. Fondens minimateckningsbelopp är 500 euro. Vi rekommenderar en placeringstid på minst fem år.

Portföljförvaltarens översikt

Under det tredje kvartalet år 2024 var avkastningen på fonden positiv och uppgick till 0,28 %. Fondens totala tillgångar (GAV) var 223,9 miljoner euro och fondens nettoandelsvärde (NAV) var 184,3 miljoner euro.

Avkastningskraven har huvudsakligen upphört att öka med undantag av kontor. Det färdigställda solkraftverket i produktionsfastigheten i Tammerfors och nettohyresavkastningen hade en positiv inverkan på utvecklingen av fondens värde.

I slutet av rapportperioden hade fonden cirka 94 000 m² kontorslokaler och cirka 8 700 m² bostadslokaler för uthyrning. Antalet bostäder var 251. Regionalt ligger huvudvikten i fondens fastighetsportfölj på stora städer. Huvudstadsregionen och Tammerforsregionen har en sammanlagd andel på cirka 74 %.

Fondens hyresavtalsbestånd är väldiversifierat och antalet hyresgäster som hyr kontor är sammanlagt över 70. De största hyresgästerna är Kesko, HUS, Västra Nylands välfärdsområde, Sanoma Manu och Birkalands välfärdsområde. Medellängden på hyresavtalen vägd med fondens hyresavkastning var fortfarande mycket lång, 5,8 år (exkl. bostäder).

Fonden har hållit en låg risknivå. Likviditeten har tryggats med bl.a. ett tillräckligt belopp kontanter och med måttlig skuldsättning. I slutet av rapportperioden uppgick fondens kontanta medel till cirka 6,7 % av de totala tillgångarna.

Framtidsutsikter

Den allmänna räntenivån har minskat betydligt under år 2024 och ECB sänkte styrräntan igen i september 2024. Centralbanken förväntas fortsätta med räntesänkningarna fram till att ECB:s inlåningsränta är kring två procent i slutet av år 2025. Det här är en önskvärd utveckling för fastighetsinvesteringssmarknaden. Avkastningskraven har nu också huvudsakligen slutat att öka.

Att antalet nybyggen är färre och att allt fler människor flyttar till stora städer har ökat uthyrningsgraden vad gäller bostäder. Utvecklingen torde så småningom även påverka pris- och uthyrningsutvecklingen på bostadsmarknaden. Hyresavtalen för våra övriga objekt är huvudsakligen avtal med långa hyrestider. Indexbundna hyresavtal möjliggör hyreshöjningar, vilket innebär att kassaflödet ökar för objekten som fonden äger.

Fondens låga skuldsättningsgrad håller räntekostnaderna rimliga men gör det även möjligt att öka mängden främmande kapital för att köpa intressanta objekt eller för andra behov. Vi tycker dock att det är viktigt att hålla fondens likviditet på en bra nivå. För närvarande har fonden inte fastigheter under uppbyggnad eller fastigheter som har stora reparationsprojekt.

[Bekanta dig med hållbarheten i LokalTapiolas fastighetsverksamhet.](#)

Grunduppgifter

ISIN: FI4000273487

Grundad: 29.12.2017

Portföljförvaltare: LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab

Noteringsvaluta: EUR

Fondens nettoandelsvärde: 184,31 meur

Andelens värde: 10,60 eur

Minimateckning: 500 eur

Avgifter: Förvaltningsavgift 1,80 %, teckningsavgift 0,00 %
inlösningsavgift 1,00–4,00 %

Löpande kostnader: 1,90 % (år 2023)

Handelskostnader: 0,05 % (år 2023)

Nyckeltal 30.09.2024

Antalet objekt	31
Uthyrbara kvadratmeter	102 800 m ²
Uthyrningsgrad, bostadsfastigheter	88,9 %
Uthyrningsgrad, kontorsfastigheter	84,7 %
Genomsnittlig maturitet på hyresavtalen	5,8 år
Totala tillgångar (GAV)	223,9 meur
Fastighetstillgångar	214,7 meur
Räntebärande främmande kapital	37,5 meur
LTV	16,8 %

Definition av nyckeltal

Förvaltningsavgifter

Förvaltningsavgifterna debiteras fonden. Förvaltningsavgifter är kostnader som hänförs till förvaltningen av fonden för vilka fonden svarar när den tar hand om tillgångsposten och vilka inte skulle uppstå om tillgångsposten till exempel skulle förvaltas som direkt ägande utan Fondbolaget. Förvaltningsavgifterna räknas enligt följande formel: Förvaltningsavgifter = A + B + C där A = Förvaltningsprovisionen i procent per år och B = Kontoförvaltningsavgifter och övriga bankavgifter som debiteras fondens kapital och C = Eventuella övriga arvoden och avgifter i anknytning till förvaltning av fonden, vilka direkt kan debiteras fondens kapital.

Handelskostnader

Handelskostnaderna beskriver hur kostnader som hänförs till anskaffning och överlåtelse av investeringsobjekt vilka debiteras fondens tillgångar, arvoden som betalas till värdepappersförmedlare samt eventuella kostnader som orsakas av valutaväxling påverkar fondens värde på årsnivå.

Antalet objekt

Antalet objekt avser antalet hela fastighetsobjekt, till exempel ett helt höghus av bostäder.

Uthyrbara kvadratmeter

Uthyrbara kvadratmeter avser mängden kvadratmeter som kan hyras ut i fondens investeringsobjekt. Allmänna lokaler, till exempel vestibuler och korridorer, ingår vanligtvis inte i det här talet.

Uthyrningsgrad

Uthyrningsgrad avser den uthyrda ytans andel av den totala uthyrbara ytan i fondens investeringsobjekt.

Genomsnittlig maturitet på hyresavtalen

Genomsnittlig maturitet på hyresavtalen beskriver den genomsnittliga återstående längden på hyresavtalen för kontorslokalerna vägd med storleken på hyrorna. Talet beaktar inte hyresavtal för bostäder.

Totala tillgångar (GAV)

Totala tillgångar avser det sammanlagda totalvärdet på tillgångarna som finns i fonden, såsom fastighetstillgångar och likvida medel, utan att skulderna avdragsits.

Fastighetstillgångar

Fastighetstillgångar avser det sammanlagda totalvärdet på fastighetsobjekt och fastighetsvärdepapper i fonden exklusive likvida medel och övriga tillgångar i fonden.

Räntebärande främmande kapital

Räntebärande främmande kapital avser den sammanlagda mängden utomstående räntebärande finansiering som fonden har. Talet beaktar inte bokföringsmässiga periodiseringskulder såsom passiva resultatregleringar eller mervärdesskatter.

LTV

LTV beskriver fondens räntebärande främmande kapitalprocentuella andel i förhållande till fondens totala tillgångar (GAV).

Ansvarsbegränsning: Rapporten är gjord av LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab. Informationen i rapporten har samlats in från källor som anses pålitliga. LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab ansvarar inte för eventuella felaktigheter i informationen som presenteras i rapporten och inte heller för skador som orsakats av att informationen används. Tidigare utveckling av värdet på fonden är ingen garanti för en framtida utveckling och den förväntade avkastningen är inget löfte om avkastning. Värdet på fonden kan öka eller minska och kunderna kan förlora tillgångar de placerat i fonden. Rapporten är inte en uppmärksamhet och teckna eller lösa in fondandelar. Före man tecknar fondandelar ska man bekanta sig med nyckeltalsbroshyren för fonden, fondstadgar och fondprospektet som fås gratis på finska och svenska på LokalTapiolas kontor eller adressen lokal.tapiola.fi.

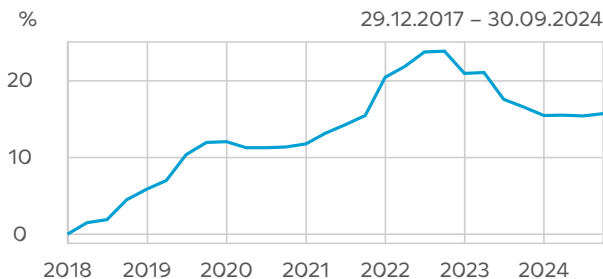
Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter



Kvartalsrapport september 2024

Värdeutveckling fr.o.m. grundande

(korrigerad med utdelning av avkastning)



Avkastningen som fonden betalat har beaktats i värdeutvecklingen korrigerad med utdelning av avkastning:

- 0,217 euro/andel (+2,02 %), betald 4/2019
- 0,502 euro/andel (+4,56 %), betald 3/2020
- 0,151 euro/andel (+1,33 %), betald 3/2023
- 0,103 euro/andel (+0,97 %), betald 4/2024.

Antagandet är att ränta inte intjänas på betald avkastningsandel och kapitalskatt som andelsägaren betalat har inte avdragits från den.

Fördelningen av fastighetstillgångar per objekt

	Andel
Kiinteistö Oy Tynnyrintekijänkatu 1	15 %
Kiinteistö Oy Uusi Paino	14 %
Kiinteistö Oy Espoon Keskusesteri	11 %
Kiinteistö Oy Maalitori	11 %
Asunto Oy Espoon Aurinkokivi	5 %
Asunto Oy Helsingin Aurinkohalssi	5 %
Asunto Oy Jyväskylän Kauppakatu 24-26	5 %
Kiinteistö Oy F-Medi Gamma	5 %
Kiinteistö Oy Seinäjoen Puskantie 13	3 %
Kiinteistö Oy Vääksyn Kartanotie 2	2 %
Andra	24 %

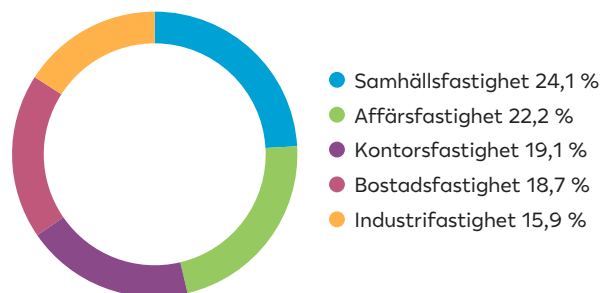
Värdeutveckling korrigerad med avkastningsandel

	Portfölj
3 mån	0.28 %
6 mån	0.19 %
12 mån	-0.80 %
Från årets början	0.22 %
3 år p.a.	0.08 %
5 år p.a.	0.68 %
Från början p.a.	2.19 %
Från början	15.73 %

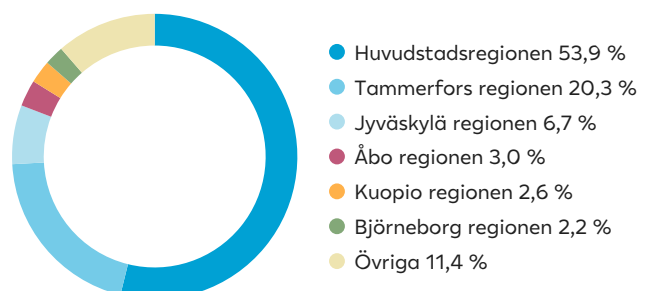
Andelens värdeutveckling

3 mån	0.28 %
6 mån	0.19 %
12 mån	-1.76 %
Från årets början	-0.75 %
3 år p.a.	-0.71 %
5 år p.a.	-0.70 %
Från början p.a.	0.87 %
Från början	6.00 %

Fördelningen av fastighetstillgångar per typ (GAV)



Fördelningen av fastighetstillgångar per region (GAV)



Ansvarsbegränsning: Rapporten är gjord av LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab. Informationen i rapporten har samlats in från källor som anses pålitliga. LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab ansvarar inte för eventuella felaktigheter i informationen som presenteras i rapporten och inte heller för skador som orsakats av att informationen använts. Tidigare utveckling av värdet på fonden är ingen garanti för en framtida utveckling och den förväntade avkastningen är inget löfte om avkastning. Värdet på fonden kan öka eller minska och kunderna kan förlora tillgångar de placerat i fonden. Rapporten är inte en uppmaning att teckna eller lösa in fondandelar. Före man tecknar fondandelar ska man bekanta sig med nyckeltalsbroschüren för fonden, fondstadgar och fondprospektet som fås gratis på finska och svenska på LokalTapiolas kontor eller adressen lokal Tapiola.fi.