

Specialplaceringsfond LokalTapiola

Investeringsfastigheter



Kvartalsrapport mars 2026

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 minimitECKningsbelopp är 500 euro. Vi rekommenderar en placeringstid på minst fem år.

Portföljförvaltarens översikt

Under det första kvartalet år 2026 var värdeutvecklingen korrigerad med fondens avkastningsutdelning +1,07 %. Fondens totala tillgångar (GAV) var 227,0 miljoner euro och fondens nettoandelsvärde (NAV) var 175,4 miljoner euro. Fonden betalar andelsägarna en avkastningsutdelning på cirka 0,5 % i slutet av april.

Värdet på fondens fastighetsportfölj hölls ganska stabil. De mest betydande faktorerna som påverkade förändringarna i fastigheternas värden var förlängningar av hyresavtal i ett par objekt samt ändringar i objektens PTS-planer. Fonden sålde därtill en enskild lägenhet i Vanda.

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. Fonden har hållit en låg risknivå. Likviditeten har tryggats med bland annat ett tillräckligt belopp kontanter och med måttlig skuldsättning. I slutet av rapportperioden uppgick fondens kontanta medel till cirka 13 % av nettoandelsvärdet.

Framtidsutsikter

De senaste händelserna i Mellanöstern har vänt marknadsräntorna uppåt. Även om situationen redan verkar ha lugnat sig något, förväntar man sig på marknaden fortfarande eventuella räntehöjningar från ECB under innevarande år. Enligt marknadsförväntningarna är situationen dock tillfällig. Volymen på fastighetstransaktionsmarknaden har under början av året legat på en god nivå, vilket i sin tur stärker återhämtningen på fastighetsmarknaden.

Den väldiversifierade fastighetsportföljen och den låga skuldsättningsgraden bidrar till att Specialplaceringsfonden LokalTapiola Investeringsfastigheter är stabil i alla marknadslägen. Även saminvestandet ökar stabiliteten eftersom LokalTapiola-gruppen själv är en av de största investerarna i fonden. Fondens starka balansräkning gör det möjligt att öka den proportionella andelen av främmande kapital med tanke på köp av intressanta objekt och optimering av kapitalstrukturen. För närvarande har fonden inga objekt under uppbyggnad eller objekt som har stora reparationsprojekt på gång.

Information om hållbarhet

Principerna för ansvarsfull investeringsverksamhet styr LokalTapiolas investeringsverksamhet. Ett hållbarhetsprogram för åren 2024–2028 har uppgjorts för fastighetsaffärsverksamheten. Programmet omfattar hållbarhetsmålen i fastighetsaffärsverksamheten och med hjälp av programmet styrs det dagliga arbetet mot en hållbarare fastighetsaffärsverksamhet. El och värme som vi köper till fastigheterna är förnybar och utsläppsfri från början av år 2025. Fastighetsaffärsverksamheten har även förbundit sig till nationella energieffektivitetsavtal åren 2026–2035 och till de FN-stödda principerna för ansvarsfulla investeringar (PRI).

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

Ansvarsbegränsning: Rapporten har uppgjorts av Seligson & Co Fondbolag Abp. Informationen i rapporten har samlats in från källor som anses pålitliga. Seligson & Co Fondbolag Abp ansvarar inte för eventuella felaktigheter i informationen som presenteras i rapporten och inte heller för skador som orsakats av att informationen används. Fondens tidigare värdeutveckling är ingen garanti för en framtida utveckling och förväntade avkastningar 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 fondens faktablad, fondstadgar och fondprospekt som fås gratis på finska och svenska på adressen seligson.fi.

Grunduppgifter

ISIN: FI4000273487

Grundad: 29.12.2017

Portföljförvaltare: Seligson & Co Fondbolag Abp

Noteringsvaluta: EUR

Fondens nettoandelsvärde: 175,41 meur

Andelens värde: 10,66 eur

Minimiteckning: 500 eur

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

Löpande kostnader: 1,92 % (år 2025)

Handelskostnader: 0,00 % (år 2025)

Nyckeltal 31.3.2026

Antalet objekt	31
Uthyrbara kvadratmeter	103 114 m ²
Uthyrningsgrad, bostadsfastigheter	85,5 %
Uthyrningsgrad, kontorsfastigheter	85,5 %
Genomsnittlig maturitet på hyresavtalen	5,2 vuotta
Totala tillgångar (GAV)	227 meur
Fastighetstillgångar	209,1 meur
Räntebärande främmande kapital	48,5 meur
LTV	21,4 %

Definition av nyckeltal

Förvaltningsavgifter

Förvaltningsavgifterna debiteras fonden. Förvaltningsavgifter är kostnader som hänför sig 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 hänför sig 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 kontorslokaler 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 avdrags.

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 kapitalers procentuella andel i förhållande till fondens totala tillgångar (GAV).

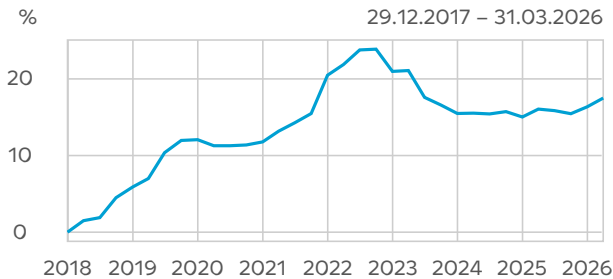
Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter



Kvartalsrapport mars 2026

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
- 0,063 euro/andel (+0,60 %), betald 4/2025
- 0,054 euro/andel (+0,51 %), betalas 4/2026.

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 Tynnyrintekijäkatu 1	14 %
Kiinteistö Oy Uusi Paino	13 %
Kiinteistö Oy Espoon Keskusesteri	12 %
Kiinteistö Oy Maalitori	11 %
Asunto Oy Helsingin Aurinkohalssi	6 %
Asunto Oy Espoon Aurinkokivi	5 %
Kiinteistö Oy F-Medi Gamma	5 %
Asunto Oy Jyväskylän Kauppatie 24-26	5 %
Kiinteistö Oy Seinäjoen Puskantie 13	2 %
Kiinteistö Oy Vääslyn Kartanotie 2	2 %
Andra	25 %

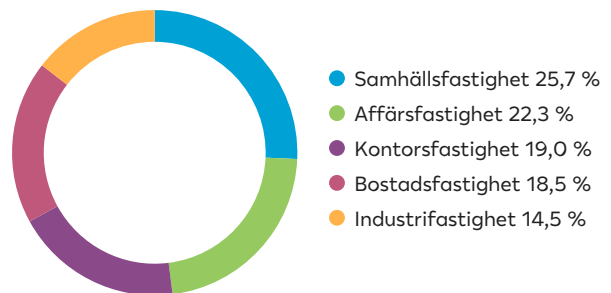
Värdeutveckling korrigerad med avkastningsandel

	Portfölj
3 mån	1.07 %
6 mån	1.94 %
12 mån	1.36 %
Från årets början	1.07 %
3 år p.a.	-0.62 %
5 år p.a.	0.80 %
Från början p.a.	2.04 %
Från början	17.50 %

Andelens värdeutveckling

3 mån	0.57 %
6 mån	1.43 %
12 mån	0.85 %
Från årets början	0.57 %
3 år p.a.	-1.75 %
5 år p.a.	0.11 %
Från början p.a.	0.80 %
Från början	6.60 %

Fördelningen av fastighetstillgångar per typ (GAV)



Fördelningen av fastighetstillgångar per region (GAV)



Ansvarsbegränsning: Rapporten har uppgjorts av Seligson & Co Fondbolag Abp. Informationen i rapporten har samlats in från källor som anses pålitliga. Seligson & Co Fondbolag Abp ansvarar inte för eventuella felaktigheter i informationen som presenteras i rapporten och inte heller för skador som orsakats av att informationen använts. Fondens tidigare värdeutveckling är ingen garanti för en framtida utveckling och förväntade avkastningar 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 fondens faktablad, fondstadgar och fondprospekt som fås gratis på finska och svenska på adressen seligson.fi.

Bilaga – Hållbarhetsuppgifter om fastigheterna i fonden

Objekt	Energiklass	Certifikat	Datum certifikatet utfärdades	Datum certifikatet går ut
AS OY HELSINGIN AURINKOHALSSI	2018C			
AS OY VANTAAN TIKKURILAN STARLET	2013C			
AS OY VANTAAN SOKERIHERNE	2013E			
AS OY VANTAAN MAALISUORA	2013C			
AS OY ESPOON AURINKOKIVI	2018B			
AS OY JYVÄSKYLÄN KAUPPAKATU 24-26	2018C			
KI OY MIKKELÄN PELASTUSTALO	2018C			
KI OY LEPPÄVAARAN LETKUMESTARI	2018E			
KI OY ESPOON KESKUSESTERI	2018C			
KI OY UUSI PAINO	2018F	LEED C&S v2009 CERTIFIED	1.8.2013	
KI OY TYNNYRINTEKIJÄNKATU 1	2018C	LEED O&M v4.1 GOLD	23.9.2025	23.9.2028
KI OY ETELÄKATU 1	2018B			
KI OY VUOSAAREN RAHTARINPUISTO	2018B			
KI OY F-MEDI GAMMA	2018C			
KI OY MAALITORI	2018C	LEED O&M v4 Gold	1.6.2023	1.6.2028
KI OY RAAHEN MUURAIN	2018C			
KI OY PÖYTYÄN PUOLUKKA	2018E			
KI OY YLÖJÄRVEN ASUNTILAN KAUPPAPAIKKA	2018D			
AS OY JOENSUUN HORISONTTI	2007E			
AS OY NUIKKISENKULMA PORI	2018B			
KI OY LEPPÄVIRRRAN TYRNI	2018B			
KI OY KUOPION KIRSIKKA	2013C			
KI OY SEINÄJOEN PUSKANTIE 13	2018C			
KI OY KEITELEEN KIIVI	2018E			
KI OY SUOLAHDEN KAUPPAKESKUS	2018E			
KI OY LIEDON LUUMU	2018D			
KI OY ORIPÄÄN VILJONKULMA	2018C			
KI OY VÄÄKSYN KARTANOTIE 2	2018B			
KI OY UUDENKAUPUNGIN MERIMETSOPOLKU	2013B			
KI OY HARJAVALLANKATU 12	2018E			
KI OY MYLLYKOSKEN MANSIKKA	2018E			