

Specialplaceringsfond LokalTapiola

Investeringsfastigheter



Kvartalsrapport september 2021

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. Fonden delar inte ut avkastning år 2021 eftersom fonden inte intjänade utdelningsbara tillgångar år 2020. Avkastningsandelen som delades ut i mars 2020 var 0,502 euro per andel. Fondens minimiteckningsbelopp är 500 euro. Vi rekommenderar en placeringstid på minst fem år.

Portföljförvaltarens översikt

Under det andra kvartalet år 2021 var avkastningen på fonden 1,04 %. I slutet av juni var fondens totala tillgångar (GAV) 146,8 miljoner euro, fondens värde (NAV) 129,0 miljoner euro och fastighetsmassans värde 138,3 miljoner euro. Fonden har strävat efter en måttlig risktagning. Likviditeten har tryggats med bl.a. ett tillräckligt belopp kontanter och med måttlig skuldsättning. Fondens lån ökade med 8 miljoner euro under kvartalet och i slutet av kvartalet var de totala lånen av finansiella institut sammanlagt 21 miljoner euro, vilket motsvarar cirka 14 % av fondens totala tillgångar.

Under det andra kvartalet framskred utvecklingen och byggandet av de fyra bostadsobjekt i Tammerfors som fonden delvis äger planenligt. Fastigheterna som fonden äger finns enligt strategin huvudsakligen i huvudstadsregionen och i Tammerfors. Cirka 70 % av fastigheterna finns i huvudstadsregionen och 18 % i Tammerfors. Cirka 10 % finns i Jyväskylä.

I slutet av juni ökade beläggingsgraden för fondens kontorsfastigheter en aning och var cirka 78 %. Uthyrningsgraden för bostadsfastigheter var 77 % i slutet av juni. Bostadsfastigheternas andel av fonden var fortsättningsvis hög, 46,2 %. Under de följande kvartalen letar fonden efter nya kontorsobjekt vars avkastning är högre än prime-bostadsobjekt och därmed minskar vikten i bostäder en aning. I fondens objekt finns hyresgäster som är betydelsefulla för samhället och de två största hyresgästerna är HUS-kuntayhtymä och HUS-tilakeskus. Medelmaturiteten för hyresavtalen hölls oförändrad på cirka tre år (exkl. bostäder).

År 2021 ser ljusare ut än förra året. I början av år 2020 hade fonden stor vikt i kontanta medel, ca 40 %, och dessutom band

Grunduppgifter

ISIN: FI4000273487

Grundad: 29.12.2017

Portföljförvaltare: LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab

Noteringsvaluta: EUR

Fonden storlek (mn eur): 132,68

Andelens värde: 10,83

Minimiteckning: Minimiteckning 500 EUR

Avgifter: Förvaltningsavgift 1,80 %, teckningsavgift 2,00 %,

Inlösningsavgift 1,00–4,00 %

Löpande kostnader: 2,06 % (år 2020)

bostadsfastighetsobjekten under utveckling mycket kapital vilket hade en negativ inverkan på avkastningen år 2020. I slutet av det andra kvartalet 2021 har tre bostadsfastigheter av dessa sju utvecklingsobjekt blivit färdiga och vikten i kontanta medel har minskat till 5 % av fondens totala tillgångar. Uthyrningsgraden för dessa färdiga bostadsfastigheter förväntas utvecklas gynnsamt under slutet av året och förbättra uthyrningsgraden för bostadsfastigheter och avkastningen på hela fonden.

Aktiviteten på fastighetsaffärsmarknaden förväntas öka under årets andra hälft i och med coronavaccinen vilket torde erbjuda bra placeringsmöjligheter även för Investeringsfastigheter. I slutet av det andra kvartalet hade fonden kapacitet att använda cirka 15 miljoner euro för nya placeringar. Fonden letar aktivt efter nya objekt och kan vid behov ta mer lån för nya placeringar.

Definition av nyckeltal

GAV

Med fondens totala tillgångar avses det sammanlagda beloppet av de totala tillgångarna i fondens balansräkning (GAV, Gross Asset Value). Dessa tillgångar består av placeringar som skaffats med de tillgångar som fondandelsägarna har placerat i fonden, av fondens realiserade värdeutveckling, av aktiva resultatregleringar i fonden samt av placeringar som skaffats till fonden genom kreditfinansiering.

Löpande kostnader

I de löpande kostnaderna ingår kostnaderna som debiteras av fonden exklusive förmedlingsprovisioner för handeln. Löpande kostnader räknas enligt följande formel: Löpande kostnader = A + B + C där

A = Förvaltningsavgift i procent per år.

B = Kontoförvaltningsavgifter och andra bankkostnader som debiteras från fondens kapital.

C = Eventuella andra arvoden och kostnader som enligt fondernas stadgar direkt kan debiteras från fondens kapital med undantag av underhålls- och renoveringskostnader för fastigheter fonden äger samt kostnader i anknytning till hyrning och utveckling, överlåtelseskatte i anknytning till anskaffning och överlåtelse av fondens placeringar samt övriga kostnader med undantag av tecknings- och inlösningsavgifter som betalats för köp eller försäljning av andelar i en annan fond.

Fondens handelskostnader

Fondens handelskostnader rapporteras för de 12 månaderna som föregår rapportperiodens utgång. Nyckeltalet beskriver hur avgifterna som debiteras från fondens tillgångar, provisionerna som ansluter sig till fondens handel och betalas till värdepappersförmedlare samt kostnaderna som orsakas av valutaväxlingen inverkar på fondens värde på årsnivå. Handelskostnaderna meddelas som procenttal av fondens genomsnittliga kapital för de föregående 12 månaderna.

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 att 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 lokalapiola.fi.

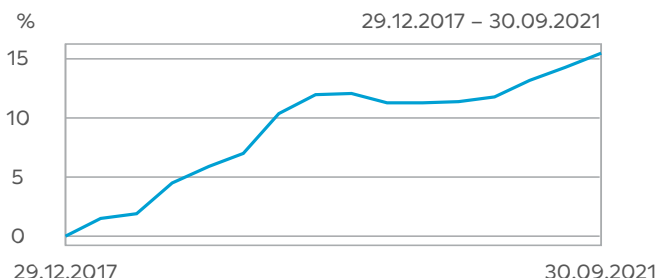
Specialplaceringsfond LokalTapiola

Investeringsfastigheter

Kvartalsrapport september 2021

Värdeutveckling fr.o.m. grundande

(korrigerad med avkastningsandel)



*1 avkastningsvärdets utveckling har beaktats 0,217 euro/andel (+2,06 %) som betalats i april 2019 och 0,502 euro/andel (+4,56 %) som betalats i mars 2020. Antagandet är att ränta inte intjänas på avkastningsandelen som betalats och avdrag har inte gjorts för den kapitalskatt som ska betalas av andelsägaren.

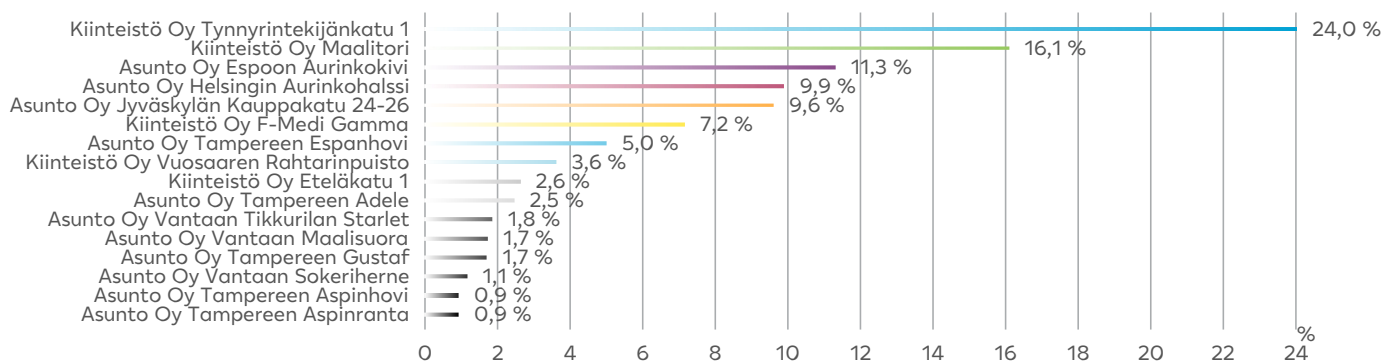
Värdeutveckling korrigerad med avkastningsandel

| | |
|-------------------|---------|
| 3 mån | 1.12 % |
| 6 mån | 2.17 % |
| 12 mån | 3.93 % |
| Från årets början | 3.54 % |
| 3 år p.a. | 3.39 % |
| 5 år p.a. | - |
| Från början p.a. | 3.91 % |
| Från början | 15.48 % |

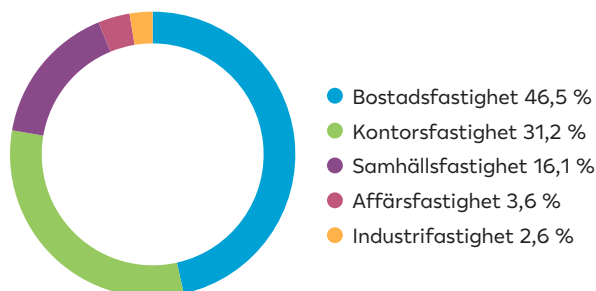
Andelens värdeutveckling

| | |
|-------------------|--------|
| 3 mån | 1.12 % |
| 6 mån | 2.17 % |
| 12 mån | 3.93 % |
| Från årets början | 3.54 % |
| 3 år p.a. | 1.20 % |
| 5 år p.a. | - |
| Från början p.a. | 2.15 % |
| Från början | 8.30 % |

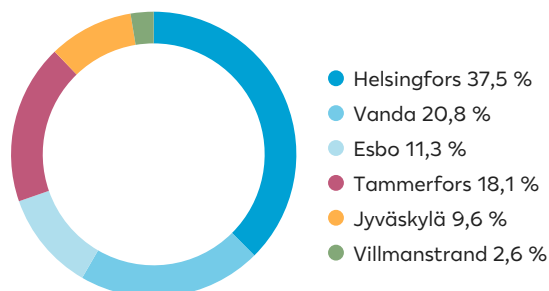
Fastighetsbeståndets fördelning (GAV)



Fastighetsbeståndets fördelning enligt fastighetsklass (GAV)



Fastighetsbeståndets fördelning per område (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 nyckeltalsbrochuren för fonden, fondstadgar och fondprospektet som fås gratis på finska och svenska på LokalTapiolas kontor eller adressen lokaltapiola.fi.