Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter

Kvartalsrapport september 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 tredje kvartalet 2026 var den utdelningsjusterade värdeutvecklingen för fonden -1,59 %. Vid rapportperiodens slut uppgick fondens totala tillgångar (GAV) till 218,2 miljoner euro och fondens nettotillgångar (NAV) till 167,5 miljoner euro. Sedan årets början var den utdelningsjusterade värdeutvecklingen -0,15 %.

Värdet på fondens fastighetsportfölj sjönk under rapportperioden till följd av stigande avkastningskrav på fastighetsmarknaden. De största värdeförändringarna hänförde sig till bostadsobjekt, där ökningen av avkastningskraven var relativt sett störst.

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 bland annat genom tillräckliga kassamedel och en måttlig skuldsättning. I slutet av rapportperioden uppgick fondens kontanta medel till cirka 11 % av nettoandelsvärdet.

Framtidsutsikter

Den utdragna situationen i Mellanöstern har fortsatt bidragit till geopolitisk osäkerhet samt press på energi, inflation och räntor. Ekonomin och finansmarknaderna har delvis anpassat sig till det rådande läget, men osäkerheten kring marknadsutsikterna har fortsatt att vara hög. Detta har också avspeglat sig på fastighetsmarknaden. Den positiva utvecklingen under årets början planade ut under det tredje kvartalet och transaktionsvolymerna låg kvar på 2025 års nivå.

Den väldiversifierade fastighetsportföljen och den låga skuldsättningsgraden bidrar till att Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter är stabil i alla marknadslägen. Även saminvesterandet ökar stabiliteten eftersom LokalTapiola-gruppen själv är en av de största investerarna i fonden.

Fondens starka balansräkning gör det möjligt att öka den relativa andelen främmande kapital med tanke på köp av intressanta objekt och optimering av kapitalstrukturen. För närvarande har fonden inte fastigheter under uppbyggnad eller fastigheter som har stora reparationsprojekt.

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 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.

Grunduppgifter

ISIN: FI4000273487
Grundad: 29.12.2017
Portföljförvaltare: Seligson & Co Fondbolag Abp
Noteringsvaluta: EUR
Fondens nettoandelsvärde: 167,46 meur
Andelens värde: 10,53 eur
Minimitecking: 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 30.9.2026

Antalet objekt	31
Uthyrbara kvadratmeter	103 059 m2
Uthyrningsgrad, bostadsfastigheter	94,2 %
Uthyrningsgrad, kontorsfastigheter	86,3 %
Genomsnittlig maturitet på hyresavtalen	5,2 år
Totala tillgångar (GAV)	218,2 meur
Fastighetstillgångar	203,0 meur
Räntebärande främmande kapital	48,3 meur
LTV	22,1 %

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 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 avdragits.

Fastighetstillgångar
Fastighetstillgångar avser det sammanlaga 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 periodiseringsskulder såsom passiva resultatregleringar eller mervärdesskatter.

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

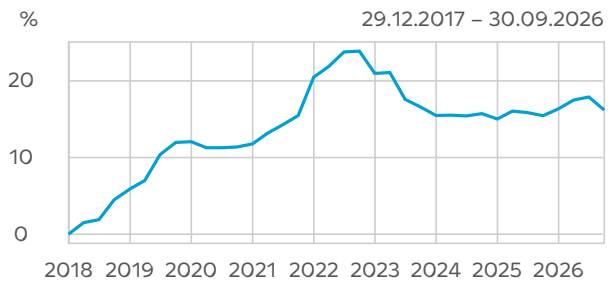
Ansvarsbegränsning: Rapporten har uppgjorts av Seligson & Co Fondbolag Abp. Informationen i rapporten har samlats in från källor som anses pålitliga. Seligson & Co Fondbolag Abp ansvarar inte för eventuella felaktigheter i informationen som presenteras i rapporten och inte heller för skador som orsakats 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.

Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter

Kvartalsrapport september 2026

Värdeutveckling fr.o.m. grundande

(korrigerad med utdelning av avkastning)



Värdeutveckling korrigerad med avkastningsandel

	Portfölj
3 mån	-1.59 %
6 mån	-1.22 %
12 mån	0.70 %
Från årets början	-0.15 %
3 år p.a.	-0.12 %
5 år p.a.	0.13 %
Från början p.a.	1.73 %
Från början	16.20 %

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 %), betald 4/2026.

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

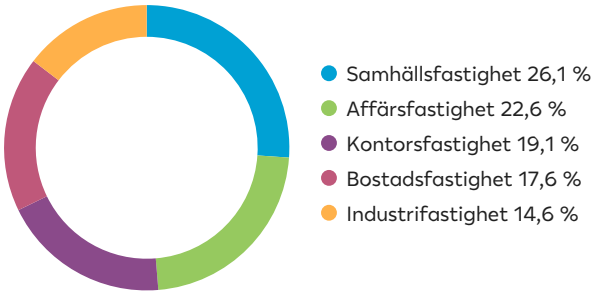
Andelens värdeutveckling

3 mån	-1.59 %
6 mån	-1.22 %
12 mån	0.19 %
Från årets början	-0.66 %
3 år p.a.	-0.81 %
5 år p.a.	-0.56 %
Från början p.a.	0.59 %
Från början	5.30 %

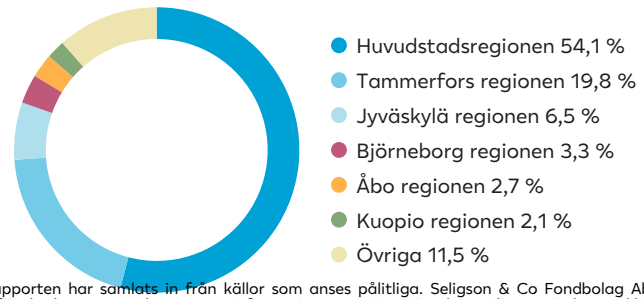
Fördelningen av fastighetstillgångar per objekt

	Andel
Kiinteistö Oy Tynnyrintekijänkatu 1	14 %
Kiinteistö Oy Uusi Paino	13 %
Kiinteistö Oy Maalitori	12 %
Kiinteistö Oy Espoon Keskusesteri	12 %
Kiinteistö Oy F-Medi Gamma	5 %
Asunto Oy Helsingin Aurinkohalssi	5 %
Asunto Oy Espoon Aurinkokivi	5 %
Asunto Oy Jyväskylän Kauppakatu 24-26	5 %
Kiinteistö Oy Seinäjoen Puskantie 13	2 %
Kiinteistö Oy Eteläkatu 1	2 %
Andra	25 %

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 certificatet utfärdades	Datum certificatet 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 LEPPÄVIRRAN 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			