

Specialplaceringsfond LokalTapiola

Investeringsfastigheter



Kvartalsrapport mars 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 minimiteckningsbelopp är 500 euro. Vi rekommenderar en placeringstid på minst fem år.

Portföljförvaltarens översikt

Avkastningen korrigerad med utbetalningen av avkastningen på fonden under första kvartalet år 2024 blev positiv och var +0,03 %. Fondens totala tillgångar (GAV) var 233,5 miljoner euro och fondens nettoandelsvärde (NAV) var 192,1 miljoner euro.

Marknadsvärdet för fastighetstillgångarna minskade bara en aning under rapportperioden. Den största orsaken till värdeminskningen var nivåerna på avkastningskrav som fortfarande steg en aning. Å andra sidan ökades avkastningen på fonden av nettokassaflödet för hyror och försäljningsvinsten för en fastighet.

Fonden sålde en dagligvaruhandelsfastighet i Jyväskylä i mars. Affärens betydelse för fonden var ändå ringa och fördelningen av investeringar i fonden ändrade inte väsentligt regionalt eller per fastighetstyp. Fondens hyresavtalsbestånd är väldiversifierat och antalet hyresgäster som hyr kontor är sammanlagt över 70. De största hyresgästerna är Kesko, HNS, Västra Nylands välfärdsområde, Sanoma Manu och Birkalands välfärdsområde. Medellängden på hyresavtalen vägd med fondens hyresavkastning var 7,2 år (exkl. bostäder) vilket är en relativt lång tid.

Fonden har fortfarande hållit en låg risknivå. Likviditeten har tryggats med bl.a. ett tillräckligt belopp kontanter och med måttlig skuldsättning. Vid utgången av det första kvartalet år 2024 var vikten av fondens kontanta medel cirka 10 % i förhållande till de totala tillgångarna. I talet har inte beaktats den utbetalning av avkastning som sker i april.

Framtidsutsikter

Vi tror att marknaderna så småningom kommer att pigga till under år 2024 även om handelsaktiviteten på fastighetsmarknaderna under årets första kvartal fortfarande förblev på en låg nivå. Inflationförväntningarna har så småningom normaliserats vilket förväntas leda till en gradvis sänkning av centralbankernas styrräntor från och med juni 2024. Till följd av detta förväntas även de allmänt använda referensräntorna sjunka. Samtidigt skulle en minskad höjning av avkastningskraven stabilisera värdeutvecklingen på portföljens fastigheter. Fondens fastighetsportfölj är väldiversifierad i olika fastighetstyper och regionalt. Hyresavtalen har främst ingåtts med solida hyresgäster och långa hyresperioder. Indexbundna hyresavtal möjliggör hyreshöjningar tack vare vilket avkastningspotentialen för objekten, som fonden äger, ökar.

Den låga skuldsättningsgraden för fonden håller räntekostnaderna rimliga men gör det även möjligt att öka mängden främmande kapital för lockande investeringsobjekt eller andra behov. Marknadsituationen möjliggör fortsättningsvis lockande köpanbud på potentiella investeringsobjekt. Vi tycker emellertid 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.

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 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.

Grunduppgifter

ISIN: FI4000273487

Grundad: 29.12.2017

Portföljförvaltare: LokalTapiola Alternativa
Investeringsfonder Ab

Noteringsvaluta: EUR

Fondens nettoandelsvärde: 192,07 meur

Andelens värde: 10,58 eur

Minimiteckning: 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 31.03.2024

Antalet objekt	31
Uthyrbara kvadratmeter	102 600 m ²
Uthyrningsgrad, bostadsfastigheter	85,2 %
Uthyrningsgrad, kontorsfastigheter	85,4 %
Genomsnittlig maturitet på hyresavtalen	7,21 år
Totala tillgångar (GAV)	233,5 meur
Fastighetstillgångar	216,7 meur
Räntebärande främmande kapital	37,5 meur
LTV	16,1 %

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 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 avdragits.

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.

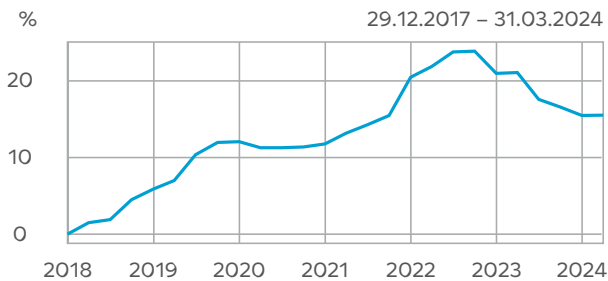
LTV

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

Kvartalsrapport mars 2024

Värdeutveckling fr.o.m. grundande

(korrigerad med utdelning av avkastning)



*I avkastningsvärdets utveckling har beaktats 0,217 euro/andel (+2,06 %) som betalats i april 2019, 0,502 euro/andel (+4,56 %) som betalats i mars 2020, 0,151 euro/andel (+1,33 %) som betalats i mars 2023 och avkastning på 0,103 euro/andel som är bekräftad under bolagsstämman och som ska betalas i april 2024. 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	0.03 %
6 mån	-0.99 %
12 mån	-4.95 %
Från årets början	0.03 %
3 år p.a.	0.73 %
5 år p.a.	1.55 %
Från början p.a.	2.34 %
Från början	15.53 %

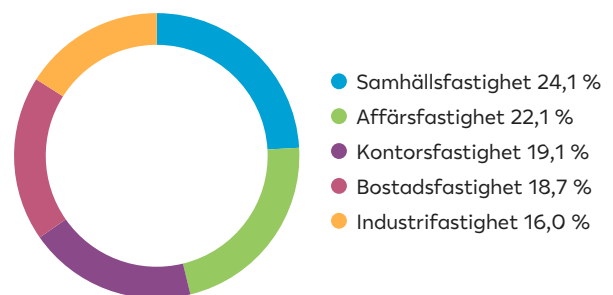
Andelens värdeutveckling

3 mån	-0.94 %
6 mån	-1.95 %
12 mån	-5.87 %
Från årets början	-0.94 %
3 år p.a.	-0.06 %
5 år p.a.	-0.23 %
Från början p.a.	0.91 %
Från början	5.80 %

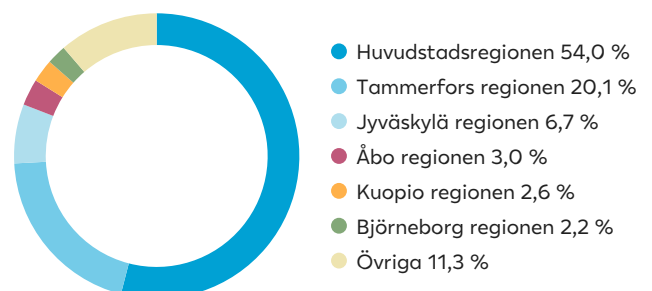
Fördelningen av fastighetstillgångar per objekt

	Andel
Kiinteistö Oy Tynnyrintekijänkatu 1	15 %
Kiinteistö Oy Uusi Paino	14 %
Kiinteistö Oy Espoon Keskusesteri	11 %
Kiinteistö Oy Maalitori	10 %
Asunto Oy Espoon Aurinkokivi	6 %
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 %

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 nyckeltalsbroschyren för fonden, fondstadgar och fondprospektet som fås gratis på finska och svenska på LokalTapiolas kontor eller adressen lokal Tapiola.fi.