

Specialplaceringsfond
LokalTapiola Investeringsfastigheter
Halvårsrapport 30.06.2022

Innehållsförteckning

Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter . . 3

Definition på nyckeltal 6

Ta kontakt 7

Specialplaceringsfond LokalTapiola

Investeringsfastigheter

Fondens investeringspolicy

Specialplaceringsfonden LokalTapiola Investeringsfastigheter investerar diversifierat i olika fastighetstyper i Finland. Fonden 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 investeringstid på minst fem år.

Fonden är en avkastningsfond som årligen delar ut minst 75 % av sitt realiserade resultat till andelsägarna. Avkastningsandelen som utdelades i mars 2020 var 0,502 euro/andel. Minimiteckningsbeloppet för fonden är 500 euro. Vi rekommenderar en investeringstid på minst fem år.

Verksamhetsberättelse

Under det första halvåret 2022 var avkastningen på fonden 2,72 % (2,39 % 1–6/2021). I slutet av juni var fondens totala tillgångar (GAV) 236,8 miljoner euro, fondens nettoandelsvärde (NAV) 180,2 (129,0) miljoner euro och fastighetsmassans värde 210,6 (138,3) miljoner euro.

Stadgarna för Investeringsfastigheter ändrades i januari då fonden blev en fond enligt artikel 8 i EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar. Det betyder att fonden i en större utsträckning beaktar hållbarhetsfrågor i sin verksamhet och att den även kommer att rapportera om dem i början av år 2023.

Det av fonden till 50 % ägda bolaget Tampereen Asunnot Ky sålde i två lyckade affärer alla fem bostadsaktiebolag det äger. I januari beslutade samägoorganisationen i fråga att betala ägarna kapitalåterbetalningar och vinstutdelning, av vilka Investeringsfastigheters andel var 15,5 miljoner euro. Kapitalåterbetalningen uppgick till 11,2 miljoner euro och vinstutdelningen till 4,3 miljoner euro.

I juni gjorde fonden en betydande investering när den köpte 17 affärsobjekt för cirka 50 miljoner euro. Den största hyresgästen i den köpta portföljen är Kesko som är verksam i 16 objekt, och den näst största är Tokmanni.

Tack vare den nya investeringen äger fonden fastigheter mer diversifierat i olika städer i Finland. I enlighet med strategin finns den största delen fortsättningsvis i huvudstadsregionen och i regionen av Tammerfors. Köpet innebär även att andelen affärsfastigheter ökade vad gäller fördelningen mellan olika fastighetstyper. I slutet av juni var andelen affärsfastigheter 26 % (3 %).

I slutet av juni hade fonden cirka 85 000 m² (43 000 m²) uthyrbara kontorslokaliteter och cirka 8 700 m² (8 700 m²) bostadslokaliteter. Antalet bostäder var 253. Beläggningsgraden för fondens kontorsfastigheter räknat enligt uthyrda kvadratmeter var 83 % (78%). Beläggningsgraden för bostadsfastigheter räknat enligt uthyrbara kvadratmeter var 92 % (77 %).

Fondens största hyresgäster är Kesko, HUS-kuntayhtymä, Sanoma Manu och Electrolux. I slutet av juni var medelmaturiteten för fondens kontorshyresavtal cirka 4,5 år (3,0 år).

Grunduppgifter

ISIN: FI4000273487

Grundad: 29.12.2017

Portföljförvaltare: LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab

Noteringsvaluta: EUR

Fondens nettoandelsvärde: 180,18 meur

Andelens värde: 11,71 eur

Minimiteckning: 500 eur

Avgifter: Förvaltningsavgift 1,80 %, teckningsavgift 0,00 %,

Inlösningsavgift 1,00–4,00 %

Löpande kostnader: 1,88 % (år 2021)

Handelskostnader: 0,08 % (år 2021)

I slutet av juni hade fonden sammanlagt 37,5 (21,0) miljoner euro lån med ränta, vilket motsvarar 16 % (14 %) av fondens totala tillgångar. Fondens skuldsättning har varit mycket måttlig men på lång sikt är det tänkt att öka skuldsättningen till cirka en tredjedel i förhållande till fondens totala tillgångar. Fondens likviditet har tryggats med bl.a. ett tillräckligt belopp kontanter och måttlig skuldsättning.

I slutet av det första halvåret hade fonden kapacitet att använda cirka 20 miljoner euro eget kapital till nya investeringar. Fondens andel kontanta medel var cirka 13 % i förhållande till de totala tillgångarna. Fonden kan vid behov lyfta mer främmande kapital för nya investeringar varvid den totala investeringskapaciteten ökar avsevärt. Fondens nyckeltal har blivit betydligt bättre från förra året och fonden letar aktivt efter nya investeringsmöjligheter.



Toni Perätalo

Portföljförvaltare

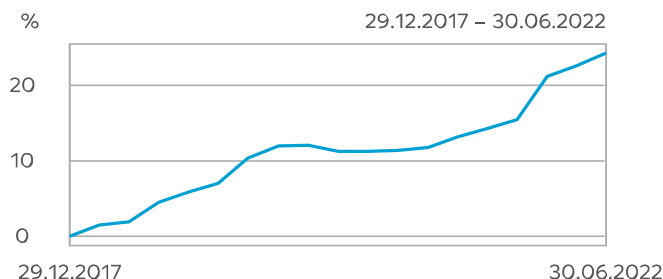
LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab

Specialplaceringsfond LokalTapiola

Investeringsfastigheter

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 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	1.47 %
6 mån	2.72 %
12 mån	9.34 %
Från årets början	2.72 %
3 år p.a.	4.73 %
5 år p.a.	-
Från början p.a.	4.95 %
Från början	24.28 %

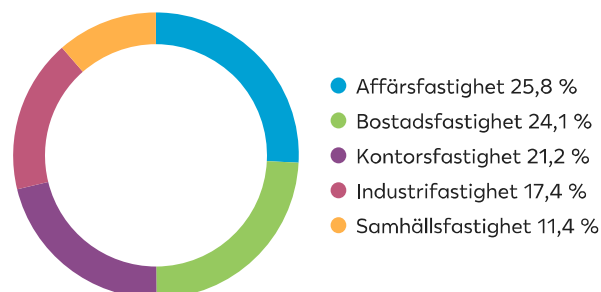
Andelens värdeutveckling

3 mån	1.47 %
6 mån	2.72 %
12 mån	9.34 %
Från årets början	2.72 %
3 år p.a.	2.67 %
5 år p.a.	-
Från början p.a.	3.57 %
Från början	17.10 %

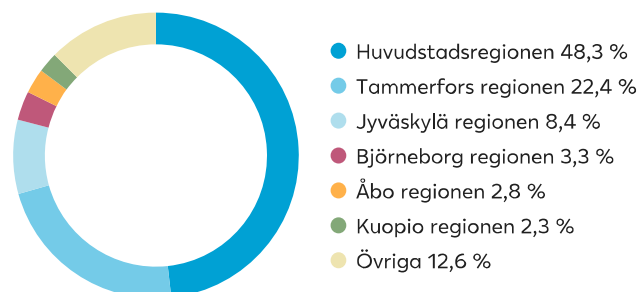
Fördelningen av fastighetstillgångar per objekt

	Andel
Kiinteistö Oy Tynnyrintekijänkatu 1	16 %
Kiinteistö Oy Uusi Paino	16 %
Kiinteistö Oy Maalitori	11 %
Asunto Oy Espoon Aurinkokivi	8 %
Asunto Oy Helsingin Aurinkohalssi	7 %
Asunto Oy Jyväskylän Kauppakatu 24-26	6 %
Kiinteistö Oy F-Medi Gamma	5 %
Kiinteistö Oy Seinäjoen Puskantie 13	3 %
Kiinteistö Oy Vuosaaren Rahtarinpuisto	3 %
Kiinteistö Oy Vääksyn Kartanotie 2	2 %
Andra	23 %

Fördelningen av fastighetstillgångar per typ



Fördelningen av fastighetstillgångar per region



Specialplaceringsfond LokalTapiola

Investeringsfastigheter

SPECIFIKATION AV PLACERINGAR I VÄRDEPAPPER 30.6.2022

	Marknadsvärde EUR	Av fondens värde %
Fastighetsplaceringar		
Affärsfastigheter	51 931 657,71	28,82 %
Bostadsfastigheter	46 907 632,24	26,03 %
Kontorsfastigheter	44 700 000,00	24,81 %
Industriefastigheter	37 217 321,99	20,66 %
Samhällsfastigheter	24 100 000,00	13,38 %
Sammanlagt	204 856 611,94	113,70 %
Värdepapper		
Fastighetskapitalfonder	104 856,68	0,06 %
Övriga aktier och andelar	1 750,00	0,00 %
Sammanlagt	106 606,68	0,06 %
Värdepapper sammanlagt	204 963 218,62	113,75 %
Långfristiga skulder		
Banklån med ränta	-37 500 000,00	-20,81 %
Hysesgarantier	-425 962,81	-0,24 %
Sammanlagt	-37 925 962,81	-21,05 %
Kassa och övriga tillgångar, netto		
Kassa och banktillgodohavanden	32 235 946,93	17,89 %
Kortfristiga fordringar	593 677,81	0,33 %
Kortfristiga skulder	-20 106 001,60	-11,16 %
Periodisering av anskaffningskostnader	418 977,82	0,23 %
Sammanlagt	13 142 600,96	7,29 %
Fondens värde	180 179 856,77	
Antal emitterade andelar	15 391 855,5822	
Andelsvärde	11,71	
Förvaltningsavgifterna som betalats till fondbolaget under rapportperioden		
Förvaltningsavgifter för de fonder som utgör fondens placeringsobjekt (uppskattning)	1 320 267,73	
Förvaltnings- och förvaringsavgift	1,80 %	
Löpande kostnader (år 2021)	1,88 %	
Handelskostnader	0,08 %	
30.6.2022		
Värdet på fondens avkastningsandel, EUR	11,71	
Värdet på fonden, milj. EUR	180,18	

Definition på 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 investeringar som skaffats med de tillgångar som fondandelsägarna har investerat i fonden, av fondens orealiserade värdeutveckling, av aktiva resultatregleringar i fonden samt av investeringar som skaffats till fonden genom kreditfinansiering.

Fondens 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: $\text{Förvaltningsavgifter} = A + B + C$ där

A = Förvaltningsarvode i procent per år.

B = Kontoförvaltningsavgifter och andra bankkostnader som debiteras fondens kapital.

C = Eventuella andra avgifter och kostnader i anknytning till förvaltning av fonden, vilka direkt kan debiteras fondens kapital.

Handelskostnader för fonden

Nyckeltalet handelskostnader 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. Fondens handelskostnader rapporteras för de 12 månaderna som föregår rapportperiodens utgång och de meddelas som procenttal av fondens genomsnittliga kapital under perioden i fråga.

Ta kontakt

LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab verkar som förvaltare av alternativ fond för fonden Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter.

Fonden marknadsförs av LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab och av LokalTapiola Kapitalförvaltning Ab. LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder kan dessutom använda andra ombud till marknadsföringen.

Kundtjänst: (09) 453 8500 mån-fre klockan 9-17

Material om fonden: lahitapiola.fi/rahastot

Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter - fonden förvaltas av LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab, Norrskensgränden 1, 02010 LOKALTAPIOLA.

Denna översikt är inte en uppmaning att bedriva handel med investeringsprodukter eller -tjänster. Uppskattningar, information och åsikter i översikten grundar sig på LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab:s egna kalkyler eller källor som LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab anser vara korrekta och pålitliga. LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab ansvarar inte för eventuella brister eller felaktigheter i översikten, och inte heller för direkta eller indirekta skador som orsakas av att översikten tillämpas.

Investeringsbeslut ska inte enbart grunda sig på denna översikt. Kunden ska före investeringsbeslutet bekanta sig noggrant med fondprospektet, faktabladet, prislistan och fondens stadgar, vilka finns tillgängliga på adressen lahitapiola.fi/rahastot.

Värdet på en fondinvestering kan öka eller minska och tidigare avkastning på fonden är ingen garanti för en framtida avkastning.