

Fondprospekt

Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter

Gäller från 26.7.2023.

Fondprospektet består av prospektdelen och fondens stadgar. Investeraren svarar själv för att fonden är lämplig för dennes investeringssyften, vilket betyder att investeraren måste noggrant bekanta sig med det här fondprospektet, faktabladet med basfakta för investerare och fondens stadgar.

Information om fonden

Basinformation om Fonden

Specialplaceringsfonden LokalTapiola Investeringsfastigheter (nedan "Fond") är en specialplaceringsfond enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder, vilken i huvudsak investerar i fastigheter och i fastighetsvärdepapper.

Fonden kan avvika från vissa bestämmelser och begränsningar i lagen om placeringsfonder som i allmänhet gäller placeringsfonder såsom från begränsningar som gäller investeringsobjekt, spridning av tillgångar, tidpunkter för värdeberäkningen, tecknings- och inlösningsintervaller samt skuldsättning. Fonden ska i tillämpliga delar iaktta bestämmelserna om investering, värdering och bedömning av tillgångar samt kredittagning i lagen om fastighetsfonder.

Fondens förvaltningsbolag och portföljförvaltare är LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab (nedan "Fondbolag"). Revisor för Fondbolaget och fonderna som bolaget förvaltar är KPMG Oy Ab CGR-revisionsammanslutning. Fondens förvaringsinstitut är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ.) Helsingfors filial. Fastigheterna som hör till Fondens investeringsobjekt värderas av en fastighetsvärderare som Centralhandelskammaren godkänt.

Fondens verksamhet startade 29.12.2017. Fondbolagets styrelse har godkänt Fondens gällande stadgar 3.5.2023.

Fonden innehåller endast avkastningsandelar.

Investerarmålgrupp

Fonden lämpar sig för en investerare som vill diversifiera sina investeringar i värdepapper som hänför sig till fastighetsförmögenhet och fastighetsverksamhet. Fonden ger investeraren möjlighet att i form av fonder investera i fastighetsobjekt i Finland. Fonden är främst avsedd för investerare som strävar efter kassaflöde på lång sikt och allokerar sin investeringsportfölj i fastighetsrisken.

Fastighetsinvestering är i regel långsiktig investering och redan av den orsaken är den rekommenderade investeringstiden minst fem (5) år, dock med beaktande av marknadssituationen. Värdet på investeringen i Fonden kan minska eller öka och investeraren kan vid inlösningsen av investeringen få tillbaka mindre än vad denne ursprungligen investerade i Fonden. Investeraren kan även förlora en del eller hela kapitalet denne investerat.

Fondens arvoden och avgifter

Teckningsprovision	0 % av teckningssumman
Inlösningsprovision	• Investerings tiden under 1 år: 4 % av summan som inlöses • Investerings tiden minst 1 och under 3 år: 3 % av summan som inlöses • Investerings tiden minst 3 och under 5 år: 2 % av summan som inlöses • Investerings tiden minst 5 år: 1 % av summan som inlöses
Förvaltningsprovision	1,80 %
Förvaltningsavgifter	1,79 %
Övriga avgifter	Se nedan

Fonden debiterar ingen **teckningsprovision**. **Inlösningsprovisionen** beror på fondandelens värde vid inlösnings tidpunkten och på fondandelens innehavstid, en noggrannare specifikation finns i tabellen ovan. Inlösningsprovisionen räknas och uppbärs per teckningspost från summan som inlöses. Fondens inlösningsprovision krediteras Fonden till förmån för dess andelsägare. Inlösningsprovisionen har meddelats som maximal. Avgiften kan även vara lägre. Närmare uppgifter finns i den gällande prislistan eller fås av Fondbolaget.

Förvaltningsprovisionen räknas utifrån fondens nettoandelsvärde (NAV, Net Asset Value). Den täcker avgifter för utförandet av uppgifter som hänför sig till förvaltningen av fonden. Som ersättning för förvaltningen av Fonden betalas till Fondbolaget en förvaltningsprovision från Fondens tillgångar. Fondbolagets styrelse fastställer beloppet för den fasta förvaltningsavgiften. Provisionen till Fondens förvaringsinstitut ingår i förvaltningsprovisionen som debiteras Fonden. Förvaltningsprovisionen är inte avkastningsanknuten.

Beloppet av **förvaltningsavgifter** grundar sig på avgifter för året som slutade 31.12.2022 och det räknas utifrån Fondens nettoandelsvärde (NAV). 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.

Förvaltningsavgifter = A + B + C där

- A = Förvaltningsprovisionen i procent per år.
- B = Kontoförvaltningsavgifter och övriga bankavgifter som debiteras fondens kapital.
- C = Eventuella övriga arvoden och avgifter i anknytning till förvaltning av Fonden, vilka direkt kan debiteras Fondens kapital.

Övriga arvoden och avgifter som anges i punkt C är:

- Arvoden för bokförare, rådgivare, ombud, revisorer och experter samt myndighetsavgifter.
- Kostnader för värdering av fondens fastighetsinvesteringar (inklusive värderingar gjorda av fastighetsvärderare godkända av Centralhandelskammaren) och de kostnader som orsakas av utredning av apportegendomens egenskaper och värde.
- Eventuella andra arvoden och avgifter som hänför sig till Fondens operativa verksamhet såsom till exempel rättegångskostnader och indrivningskostnader.

Följande avgifter som debiteras Fondens kapital räknas inte som förvaltningsavgifter:

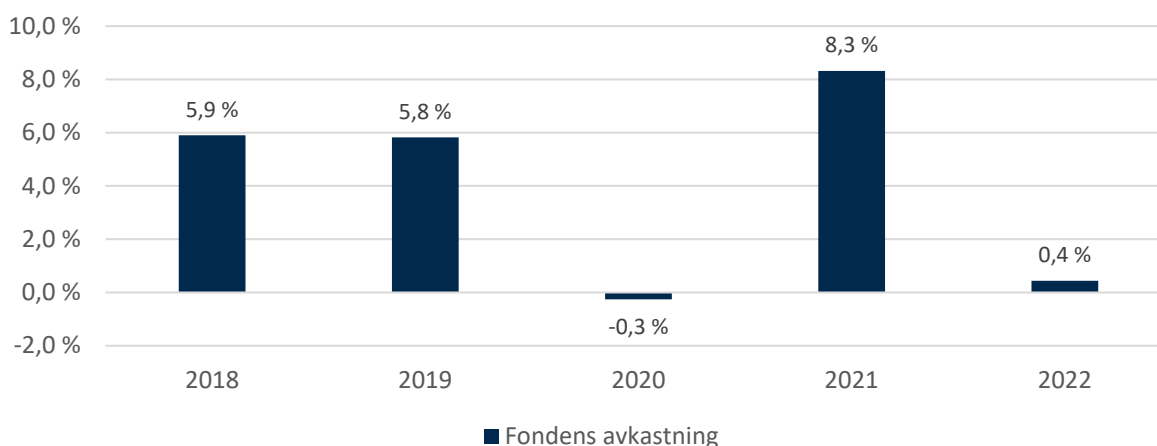
- Förvaltnings-, underhålls- och renoveringskostnader för fastigheter som Fonden äger samt kostnader i anknytning till hyrning och utveckling.
- Kostnader i anknytning till anskaffning och överlåtelse av investeringsobjekten (oberoende av om handelsprocessen leder till en affär), överlåtelseskatter och övriga kostnader med undantag av tecknings- och inlösningsprovisioner som betalats för köp eller försäljning av andelar i en annan fond.
- Kostnader för finansiering av Fonden.

Om Fonden investerar sina tillgångar i andelar hos andra placeringsfonder, får förvaltningsprovisionen som betalas för förvaltningen av investeringsobjektet vara högst 3 % per år. Fondbolaget kan få ersättning av fonder som är Fondens investeringsobjekt och från deras bakomliggande sammanslutningar.

Ovan nämnda arvoden och avgifter har en väsentlig inverkan på avkastningen på Fonden. Tilläggsuppgifter om arvoden och deras maximinivåer samt avgifter finns i fondens stadgar. Fondbolaget förbehåller sig rätten att ändra Fondens arvoden.

Fondbolaget har rätt att bevilja rabatter på arvoden som bolaget debiterar. När rabatterna beräknas kan helkundsrelationer beaktas. För bolagen i LokalTapiola-gruppen som blev investerare när Fonden grundades bestäms rabatterna utifrån arvodesnivån som avtalades om vid grundandet.

Fondens avkastningshistoria



Fonden har inlett sin verksamhet 29.12.2017.

Stapeldiagrammet visar den årliga totalavkastning på fonden inklusive utdelningen av avkastning som respektive år har betalats från fondens tillgångar. Avkastningen meddelas endast för fondens hela verksamhetsår. Beräkningsvalutan för värdeutvecklingen är euro.

Den tidigare avkastningen är ingen garanti för framtida avkastning på en fondandel. Värdet på investeringen i Fonden kan minska eller öka och investeraren kan vid inlösnings av sin investering få tillbaka mindre än vad denne ursprungligen investerade i Fonden.

Huvudsakliga investeringsobjekt och investeringsbegränsningar

Fonden investerar främst i fastighetsobjekt som direkt eller efter omändringar åtminstone delvis lämpar sig för följande användningsändamål:

- Bostäder
- Lokaler

- Annan lämplig verksamhet

Av Fondens tillgångar kan högst 20 % investeras i byggande och fastighetsförädlingsverksamhet och högst 25 % i andra fonder. Av fondens tillgångar kan högst 20 % investeras i värdepapper eller penningmarknadsinstrument som har samma emittent. Närmare investeringsbegränsningar finns i Fondens stadgar.

Fondens kredittagning

Fonden kan för investeringar uppta kredit till ett belopp som motsvarar högst 50 % av Fondens totala tillgångar (GAV Gross Asset Value). Fonden kan därtill, av särskilda skäl, tillfälligt uppta kredit till ett belopp som motsvarar högst 33,3 % av Fondens totala tillgångar.

Krediterna kan därmed tillfälligt vara sammanlagt högst 83,3 % av Fondens totala tillgångar. Ett särskilt skäl kan till exempel vara finansieringsbehov i samband med anskaffning av fastighet eller fastighetsvärdepapper, tillfällig refinansiering av objektspecifika skulder för fastighetsvärdepapper som utgör objekt när Fonden skaffar investeringsobjekt eller tryggnad av likviditet i en situation då fondandelarna inlöses.

Fonden kan uppta kredit från en eller flera kreditgivare både direkt för Fonden eller till nivån för de fastighetsobjekt som Fonden äger i en situation där fastighetsobjektet är i bolagsform.

Fonden kan pantsätta sina tillgångar som säkerhet för sina krediter. Pantsättningen kan vid behov omfatta Fondens hela egendom.

Fonden kan bevilja kredit eller ge säkerhet för en tredje parts förbindelse som en del av fastighetsinvesteringsverksamheten om det behövs för att skaffa, avstå eller utveckla en fastighetsinvestering.

Fonden kan i sin kredittagning skydda sig mot ränterisk.

Målet med investeringsverksamheten

Fonden är en specialplaceringsfond som i huvudsak investerar i fastigheter och fastighetsvärdepapper i Finland. Investeringarna kan göras genom att använda mellanbolag, vilka Fonden äger helt eller delvis. Fonden kan även begränsat investera i värdepapper hos sammanslutningar som bedriver fastighetsverksamhet i länder som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Fonden kan dessutom begränsat investera även i andra investeringsobjekt som anges i Fondens stadgar.

Fonden bedriver aktiv förvaltning av Fondens investeringstillgångar, fastighetsaffärsverksamhet och strävar genom aktiv verksamhet efter att utveckla investeringsobjekten i Fonden för att förbättra värdeutvecklingen.

Fondbolaget gör Fondens investeringar enligt Fondens stadgar, dock enligt sin egen självständiga syn.

Fondbolagets moderbolag LokalTapiola Fastighetskapitalförvaltning Ab har 26.1.2010 undertecknat Förenta Nationernas (FN) principer för ansvarsfulla investeringar. Det betyder att Fonden i sin fastighetsinvesteringsverksamhet beaktar aspekter som gäller miljön, socialt ansvar och god förvaltningssed.

Fondens mål är att genom hållbara val och verksamhetsformer se till att investerarna får ett optimalt förhållande mellan avkastning och risk för fastighetsinvesteringarna. Det finns inga garantier för en viss avkastningsnivå på investeringar i Fonden.

Ändringar i lagstiftningen kan påverka Fondens verksamhetsförutsättningar och avkastning.

Information om hållbarhet

När nya investeringsobjekt väljs till Fonden granskar vi noggrant olika hållbarhetsrisker. Med hållbarhetsrisk avses en händelse eller omständighet i anknytning till miljön, socialt ansvar eller förvaltningssed som, om den realiseras, kan ha en signifikant negativ inverkan på investeringens värde. Granskningen täcker även klimatrisker som hänför sig till klimatförändringar, vilka indelas i omställningsrisker samt i fysiska och sociala risker.

Omställningsriskerna granskas för nya objekts del med hjälp av miljö- och tekniska besiktningar. De mest betydande omställningsriskerna hänför sig till fastigheternas inköpsenergi och kostnaderna som bildas av koldioxidutsläpp. Fysiska risker är direkta negativa förändringar som klimatförändringar orsakar och som påverkar fastigheternas skick och underhållskostnader. De mest betydande fysiska riskerna hänför sig till störtregn och förhöjd vattennivå. Andra fysiska risker är hårda vindar och stora temperaturväxlingar vilka belastar fastigheternas skick på lång sikt. Vad gäller sociala risker så är fastigheter belägna i Finland inte föremål för några betydande ändringar.

Fonden investerar inte i fastigheter vars hållbarhetsrisker bedömts vara för stora och vars eventuella avkastningspåverkningar och/eller riskpåverkningar bedömts vara okontrollerbara.

Enligt nuvarande bedömningar ändrar miljöförhållandena i Finland mer än genomsnittet vad gäller temperaturen när man jämför globalt men förhållandena förblir livsdugliga och utifrån en bedömning av de identifierade hållbarhetsriskerna, är de ekonomiska påverkningarna till följd av klimatförändringspåverkningarna relativt små. Kostnaderna för underhåll av fastigheter ökar något på grund av klimatförändringar och likaså reparationskostnaderna som hänför sig till underhållet.

Fonden främjar miljörelaterade egenskaper såsom energieffektivitet och tillgänglighet. Egenskaperna främjas genom att beakta miljörelaterade faktorer i investeringsbesluten och i förvaltningen och underhållet av fastigheterna.

I förhandsinformationen om produktens hållbarhet som publiceras i samband med fondprospektet ges uppgifter om fondens miljörelaterade och sociala egenskaper enligt EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas inom den finansiella tjänstesektorn (2019/2088). Fondens vid respektive tidpunkt gällande förhandsinformation om produktens hållbarhet finns på adressen lahitapiola.fi.

Tilläggsuppgifter om Fondbolagets principer för hållbar investeringsverksamhet finns på LokalTapiolas webbplats på adressen lahitapiola.fi.

Information om fondens risker

Investering innebär alltid en risk. Med risk avses att avkastningen på investeringen är osäker. Det betyder att det finns en risk att man får mindre avkastning än förväntat på investeringen och även en risk att man förlorar alla investerade tillgångar.

Fondens väsentligaste riskfaktorer hänför sig till fastigheternas värdeutveckling och hyresintäkter samt Fondens likviditet.

Fastighetsrisk

Utvecklingen av fastighetssektorn kan ha en väsentlig inverkan på Fondens värde. Strävan är att minska branschrisken i anknytning till fastighetssektorn genom val av investeringsobjekt och genom att aktivt förvalta Fondens investeringstillgångar.

Hyresavtalen som gäller fastighetsobjekten påverkar väsentligt värdet på fastighetsobjekten och ofta är de här avtalen långvariga. Hyresavtalen är förknippade med risken för försummelse av hyresbetalning och hyresgästens andra skyldigheter. Eventuell försummelse eller ökad sannolikhet för försummelse kan ha en stor inverkan på fastighetens och hela Fondens värde.

När investeraren tar investeringsbeslutet ska denne beakta att koncentration på vissa fastighetstyper ökar risken för att värdet på Fonden ändras. Risken i anknytning till fastigheter kan öka till följd av att Fondens tillgångar kan investeras i endast en fastighet eller i en liten grupp fastigheter. Då kan händelser som gäller en enskild fastighet ha en avsevärd inverkan på avkastningen på Fonden.

Likviditetsrisk och risker i anknytning till hur marknaderna fungerar

Likviditetsrisken, det vill säga risken att realiseringen av investeringarna särskilt i en svag marknadssituation kan leda till förluster och fördröjningar och till och med försena betalningen av inlösningar. Med fondens likviditetsrisk avses en situation där Fondens tillgångar inte kan realiseras till ett rimligt pris inom den tid då uppdraget om att inlösa fondandelar som Fondens andelsägare gett borde utföras.

Likviditetsrisken ökar på grund av att Fondens tillgångar i huvudsak är investerade i fastigheter och fastighetsvärdepapper och en försäljning av dem kan eventuellt ta lång tid. Samma gäller en situation där handeln med de värdepapper som Fonden äger är liten. Handeln vid en svag likviditetssituation kan kraftigt påverka försäljningspriset varvid likviditetsrisken kan realiseras.

Likviditetsrisken kan även realiseras om handeln på marknadsplatsen drabbas av avbrott eller andra tekniska fel.

Vi strävar efter att minska likviditetsrisken genom att vid behov ha en del av Fondens tillgångar som likvida tillgångar såsom bankdepositioner och genom att ha en sådan skuldsättningsgrad i Fonden att Fonden kan öka beloppet av främmande kapital och därigenom skydda likviditeten. Fondbolaget förbinder sig dock inte till ett visst belopp av kontanta medel eller till att begränsa skuldsättningsgraden utöver det som bestäms om belåningsgraden i lagstiftningen och bestämmelserna som gäller Fonden samt i Fondens stadgar.

När investeraren tar investeringsbeslut ska denne beakta att Fondens investeringspolicy är långsiktig, Fonden är avsedd för långsiktigt investering och att inlösning av fondandelar har en likviditetsrisk som kan påverka både tidtabellen för utförandet av inlösningen av fondandelen och eventuellt på avkastningen på Fonden. Fonden är i första hand avsedd för långsiktigt investering och investeraren ska vara medveten om att likviditeten i dennes fondinvestering är närmast jämförbar med en direkt fastighetsinvestering. En viss grad av illikviditet i investeringarna ingår som en egenskap i fastighetsinvesteringar och det måste accepteras som en del av fastighetsinvestering. Inlösningar av fondandelar kan även kräva en lång tid och inlösningarna kan i vissa situationer även avbrytas.

Geografisk risk

Investeringar i en Fond som investerar på ett visst geografiskt område innebär en geografisk risk. Med den här risken avses att de ekonomiska förhållandena på det geografiska området som utgör investeringsobjekt kan ha en avsevärd och oförutsedd inverkan på avkastningen på och likviditeten i Fondens investeringar. De framtida förväntningarna på det geografiska området som utgör investeringsobjekt och ändringarna i dem kan snabbt och oförutsett påverka avkastningen på Fonden. Avkastningen på Fonden kan då avsevärt avvika från den allmänna globala ekonomiska utvecklingen och från utvecklingen på något annat geografiskt område.

Direkta investeringar i Fondens fastighetsobjekt riktas till Finland. Investeringar inom övriga Europeiska ekonomiska samarbetsområdet kan enligt Fondens stadgar endast göras begränsat. Fonden kan inom Finland investera sina tillgångar obegränsat på olika områden. Investeringarna kan inom Finland även riktas till sådana områden där realiseringen av fastighetsobjekten är utmanande, värdeförändringarna kan vara oförutsedda och realiseringen av fastighetsobjekten kan ta lång tid. Det kan ha en betydande inverkan på avkastningen på och likviditeten i Fondens investeringar.

Fondens investeringar görs enligt Fondbolagets syn varvid man nödvändigtvis inte kan undvika en geografisk risk. Dessutom kan man även medvetet ta en geografisk risk ifall den motsvarar Fondbolagets syn. Tillsammans med branschrisken kan avkastningen på Fonden dock påverkas av avsevärda fluktuationer och risker, särskilt på kort sikt.

Allmänna operativa risker

Med en operativ risk avses en risk som uppstår av till exempel externa faktorer, teknik, personal, en organisation eller bristfällig verksamhet inom interna processer. Till operativa risker kan även räknas eventuella personal- och organisationsförändringar.

Till de operativa riskerna hör även risken för att verksamheten som Fondens tjänsteleverantör bedriver är bristfällig till någon del eller har störningar så att den avtalade produkten eller tjänsten inte kan levereras.

De operativa riskerna kan ha en negativ inverkan på Fondens verksamhet och därigenom på Fondens ekonomiska värdeskapande. I Fondbolaget identifieras och beskrivs de viktigaste processerna med tanke på affärsverksamheten. Man förbereder sig på operativa risker genom system för ersättare, reservsystem och genom planering av kontinuitet i verksamheten och riskhantering.

Operativa risker i anknytning till fastighetsinvestering

En egenskap som hör till fastighetsinvestering är risken förknippad med investeringsobjektets tekniska, ekonomiska och andra fysiska egenskaper. Fastighetsinvesteringsobjektets värde påverkas även av ett på förhand oidentifierbart antal andra faktorer, vilka kan ha en stor betydelse för värdet på investeringsobjektet.

Till exempel ändrad byggnadslagstiftning och andra myndighetsbestämmelser som gäller fastigheter kan ha en avsevärd inverkan på investeringsobjektets värde och avkastning.

Fastighetsinvesteringar är också utsatta för inverkningarna av den omgivande världen, till exempel väderfenomen och naturkrafter. Dessutom kan till exempel krig, terrorism, naturkatastrofer och andra extrema förhållanden påverka Fondens fastighetsinvesteringar på ett sådant sätt att värdeförluster inte kan uteslutas. Även vandalism, sabotage och människans övriga oförutsedda handlingar, vilka kan påverka fastighetens verksamhet och användbarhet, kan ha en avsevärd inverkan på avkastningen på Fonden.

Vi strävar efter att förbereda oss på de här riskerna genom att välja investeringsobjekten enligt Fondbolagets syn, försäkra investeringsobjekten i en tillräcklig omfattning och genom att sträva efter att enligt Fondbolagets syn förutse framtida förändringar i verksamhetsmiljön för fastighetsinvesteringar.

Det går dock inte att helt utesluta operativa risker i fastighetsinvestering. Om operativa risker realiseras, kan de ha en betydande inverkan på Fondens värde och avkastning.

Risk i anknytning till användning av främmande kapital

Fonden kan använda kreditfinansiering i sin verksamhet och pantsätta sina tillgångar som säkerhet för skulder. Användningen av kreditfinansiering innebär alltid risker vilka kan ha inverkan på Fondens investeringsverksamhet, avkastning eller genomförandet av inlösningar. Tillgången till skuldfinansiering som Fonden använder kan minska eller kostnaderna kan öka. Om finansieringsrisken realiserar när skulden förfaller kan det leda till att likviditetsrisken realiserar.

Ränte- och aktierisk

Fonden får enligt sina stadgar investera i andelar i placeringsfonder eller i fondföretag och i specialplaceringsfonder. Instrument som investerar på räntemarknader har alltid ränte- och kreditrisk. Med ränterisk avses hur förändringar i den allmänna räntenivån påverkar värdet på ränteinvesteringar och därmed instrumentets värde. När räntorna stiger, minskar värdet på ränteinvesteringarna och vice versa. Med kreditrisk avses att låneinstrumentens återbetalning eller räntor inte betalas till fullt belopp eller inom utsatt tid.

Fonden har inte som huvudsakligt syfte att investera på aktiemarknaderna. Det är dock möjligt att Fondens tillgångar investeras i värdepapper i Finland och i Europa. Värdepapperen ska vara föremål för handel antingen på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform i Europa. Även då riktas investeringarna i värdepapper i bolag som verkar inom fastighetsbranschen.

Investeringar på aktiemarknaderna innebär alltid en risk att marknadsvärdet på investeringarna kan ändra avsevärt. Risken påverkas av den allmänna utvecklingen på aktiemarknaderna, den ekonomiska utvecklingen, objektbranschens utveckling samt risken för att Fondens investeringssyn misslyckas. Då kan utvecklingen av värdet på Fondens aktie- och andelsinvesteringar fluktuera. Vi strävar efter att minska riskerna genom att välja investeringsobjekten noggrant och i mån av möjlighet diversifiera investeringarna på aktiemarknaderna och investeringarna i andra listade andelar i flera länder och målföretag.

Valutakursrisk

Vid investering i länder utanför euroområdet kan investeringarna ha en valutakursrisk som kan påverka avkastningen på Fonden i euro. Fondbolaget förbinder sig inte till att skydda sig mot valutarisken men Fonden investerar sina tillgångar i huvudsak i Finland, vilket betyder att valutariskens inverkan borde vara begränsad.

Force majeure-risker och övriga risker

Med Force majeure-risk avses faktorer som är oberoende av avtal, oförutsedda och orsakar övermäktiga följder. Sådana risker kan till exempel vara krig, naturkatastrofer, uppror och arbetskonflikter. Om force majeure-risker realiserar kan det påverka värdet på Fondens investeringar, Fondens möjligheter att handla med investeringsobjekt och även till exempel tidtabellerna för inlösning av fondandelar.

Fondens verksamhet och investeringar kan påverkas av risker som inte har kunnat specificeras. Sådana risker kan ha en betydande inverkan på värderingen av Fondens tillgångar och avkastningen på Fonden. All investeringsverksamhet innebär en risk att de investerade tillgångarna förloras.

Fondbolagets riskhanteringsprinciper

Fondbolaget har riskhanteringsprinciper som dess styrelse har godkänt och i vilka man beskriver procedurerna för att kontinuerligt följa med och hantera risker som förekommer i bolagets verksamhet och verksamheten i de fonder bolaget förvaltar.

Teckning och inlösning

Fondteckningar

Minimiteckningen i Fonden är 500 euro.

Fondandelar kan tecknas kvartalsvis: den sista bankdagen i mars, juni, september och december (nedan "Teckningsdag").

Fondandelar tecknas genom att man ger ett teckningsuppdrag och betalar teckningssumman på Fondens bankkonto. Uppdraget att teckna fondandelar utförs enligt värdet på Teckningsdagen förutsatt att Fondbolaget, i teckningsuppdraget, fått tillräckliga uppgifter om tecknaren och dennes identitet och att teckningen har betalats på Fondens bankkonto senast på Teckningsdagen; betalningen ska bokföras på Fondens bankkonto senast under de två följande bankdagarna.

Teckningskonton

- S-Banken: FI57 3939 0001 3217 93
- Nordea: FI75 1804 3000 0120 13
- OP: FI66 5000 0120 4092 13
- Aktia: FI64 4055 0016 5527 43
- Handelsbanken: FI51 3131 1001 7310 29
- Danske Bank: FI48 8129 9710 0163 95

Teckningspriset på fondandelar kan också betalas med apportegendom som Fondbolagets styrelse godkänt. Förfarandet beskrivs noggrannare i Fondens stadgar.

Fondbolagets styrelse kan besluta att tillfälligt avvika från begränsningen ovan som gäller tidpunkten för Fondteckningens utförande och utföra teckningar under andra tider om det är motiverat med tanke på Fondens verksamhet. Avvikande teckningsmöjligheter meddelas på Fondbolagets webbplats minst en vecka före den avvikande teckningsperioden börjar. Fondbolagets styrelse kan besluta det minsta antalet eller minsta beloppet andelar som måste tecknas eller inlösas på en gång.

Fondinlösningar

Fondandelar kan inlösas kvartalsvis: på sista bankdagen i mars, juni, september och december (nedan "Inlösningsdag"). Om inlösningsuppdraget har mottagits under kvartalets sista bankdag före klockan 24, utförs inlösningsdagen enligt värdet på följande kvartals Inlösningsdag. Inlösningsuppdragen utförs i ankomstordning och ett inlösningsuppdrag kan endast återkallas med Fondbolagets tillstånd. Fondbolaget kan dock besluta att inlösningar som hunnit med till samma Inlösningsdag utförs samtidigt och betalas vid behov i betalningsposter i förhållande till inlösningssummorna.

Inlösningsdagen betalas inom femton (15) bankdagar efter Fondens Inlösningsdag. Om tillgångarna för att utföra inlösningsdagen måste skaffas genom att sälja Fondens egendom, bestäms fondandelens inlösningsvärde enligt värdet på fondandelen på den Inlösningsdag som närmast följer efter tidpunkten för realiseringen av egendomen, vilken högst kan vara sex månader efter den Inlösningsdag som inlösningsdagen ursprungligen var avsedd att utföras.

Inlösningspriset på fondandelarna kan enligt avtal mellan Fondbolaget och andelsägaren betalas helt eller delvis även med apportegendom. Förfarandet beskrivs noggrannare i Fondens stadgar.

Allmän information om fondteckningar och -inlösningar

Med ett beslut av Fondbolagets styrelse kan teckning och inlösning dessutom vara möjlig under någon annan tidsperiod.

Teckning och inlösning av fondandelar kan göras i Fondbolaget, i LokalTapiolas nättjänst, hos LokalTapiolas kundtjänst för Sparande och placerande samt hos LokalTapiola Kapitalförvaltnings organisation för investeringsförsäljning.

Arvoden som gäller teckning och inlösning framgår under punkten Fondens arvoden och avgifter.

Fondbolaget kan på ett sätt som noggrannare bestäms i stadgarna på eget initiativ inlösa fondandelar utan att det sker på uppdrag av andelsägaren eller med dennes samtycke. Avbrytande av teckningar och inlösningar och andra noggrannare förfaranden framgår av Fondens stadgar.

Fondandelarna är inte föremål för offentlig handel på någon marknadsplats.

Beräkning av fondens värde, publicering av värdet samt principer och förfaranden för värdeberäkningen

Fondens värde beräknas kvartalsvis: den sista bankdagen i mars, juni, september och december (nedan "Värderingsdag").

Fondens nettoandelsvärde (NAV) räknas och publiceras enligt uppgifterna på Värderingsdagen. Värdet på en fondandel är Fondens nettoandelsvärde dividerat med antalet emitterade fondandelar. Värdet på Fonden meddelas i euro. Fondbolaget publicerar värdet på fondandelen inom 15 bankdagar efter Värderingsdagen. Uppgifter om värdet på fondandelen finns att få hos Fondbolaget och på Fondbolagets webbplats lahitapiola.fi.

För sådana placeringsfonder, kommanditbolag som investerar i fastigheter, fondföretag och alternativa investeringsfonder som inte är föremål för handel på en reglerad marknad, är grunden till värderingen det senaste värdet som räknats för Värderingsdagen eller för den dag som föregår Värderingsdagen, och som har publicerats eller för vilket man annars har fått pålitlig uppgift om inom 15 bankdagar efter Värderingsdagen.

Fastigheter och andra fastighetsvärdepapper än de som är föremål för offentlig handel värderas av Fondbolaget kvartalsvis till marknadsvärdet utifrån av en bedömning som en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare gjort för respektive objekt.

Fastigheter och fastighetsvärdepapper värderas också vid köp och försäljning eller när fondteckningen betalas med apportegendom.

Vad gäller insättningar som Fonden gjort och övriga fordringar beaktas räntan som influtit fram till Värderingsdagen.

Till fondandelens värde tilläggs de poster, vilka motsvarar kostnaderna för anskaffningen av fastigheter, periodiserade och avskrivna jämnt inom fem år eller tidigare om det är meningen att man ska avstå från fastigheten innan det har förflutit fem år från att den skaffades. Värdet på fondandelen är därmed högre än värdet på andelen utan beaktandet av ovannämnda kostnader i Fondens värde, vilket minskar antalet fondandelar andelsägaren får vid teckningen och höjer summan som fås vid inlösningen. Systemets inverkan på fondandelens värde får vara högst 7,0 %.

Värdering av andra investeringsobjekt beskrivs i stadgarna.

Uppgiften om fondandelens värde finns att få hos Fondbolaget och på LokalTapiolas webbplats på adressen lahitapiola.fi.

Fondens publikationer och rapportering till andelsägare

Fondens fondprospekt, stadgar, faktabladet med basfakta för investerare och den senaste årsredovisningen fås avgiftsfritt av Fondbolaget, besöksadress Norrskensgränden 1, 02010 Esbo och/eller på LokalTapiolas webbplats på adressen lahitapiola.fi.

Fondandelsägarna får av Fondbolaget minst en gång per år en portföljrapport över sitt fondäggande, över eventuella försäljningsvinster eller -förluster för försäljningen av fondandelar och över eventuell avkastningsutdelning som betalats till andelsägaren. Före teckningen av fondandelar har investeraren rätt att avgiftsfritt få faktabladet med basfakta för investerare, fondprospektet, stadgarna, årsrapporten och halvårsrapporten som utkommit därefter. Dessa finns att få hos Fondbolaget, hos LokalTapiola Kapitalförvaltnings försäljningsorganisation och på LokalTapiolas webbplats på adressen lahitapiola.fi.

På begäran kan Fondbolaget till en investerare som undertecknar ett sekretessavtal ge nödvändiga närmare uppgifter om Fondens investeringar för myndighetsrapporteringen som lagstiftning eller myndighetsbestämmelser som gäller denna investerare förutsätter eller för verkställandet av solvens- eller likviditetsberäkning.

Principer för fondens ägarstyrning

För närvarande investerar Fonden inte i värdepapper som är föremål för handel på reglerade marknader och därmed har man inte utarbetat principer för ägarstyrning för Fonden.

Beskattning

Allmänt

Nedan beskrivs i korthet huvuddragen för beskattningen som gäller andelsägaren enligt det finländska skattesystemet i en situation där andelsägaren i regel är skattskyldig i Finland.

Eftersom regleringen gällande skattskyldiga är flerdimensionell och individuella förhållanden påverkar beskattningen är det skäl för investeraren att separat ta reda på hos en behörig skattemyndighet hur hen behandlas i beskattningen.

Beskattningen av avkastning på fonder

Finländska specialplaceringsfonder är sammanslutningar som är fria från inkomstbeskattningen i Finland. Av fonderna kan dock uppbäras skatt på avkastning på utländska investeringar, till exempel källskatt som uppbärs för dividender. Fonden kan dessutom bli tvungen att betala överlåtelseskatt och finansmarknadsskatt samt mervärdesskatt för vissa tjänster fonden beställer.

Värdeökningen på tillgångarna som andelsägarna investerat i Fonden blir skattepliktig först när fondandelarna inlöses. Då kan det uppstå överlåtelsevinst. Eventuell överlåtelsevinst är kapitalinkomst vars skattebörda bestäms enligt vid respektive tidpunkt gällande skattelagstiftning.

Fondbolaget uppbär av fysiska personer och av dödsbon i Finland förskottsinnehållning för den årliga utdelningen av avkastningen. För avkastning som betalas till en andelsägare vars skatterättsliga hemvist inte är i Finland (begränsad skattskyldig) uppbärs källskatt enligt bestämmelserna som gäller den.

Fondbolaget meddelar fondandelarnas ägaruppgifter, inlösningshändelser samt uppgifter för att räkna försäljningsvinster och -förluster till skattemyndigheten som antecknar dem i den förhandsifyllda skattedeklarationen. Den skattskyldiga ska kontrollera försäljningsvinsterna och -förlusterna samt uppgifterna om utdelningen av avkastning och ägaruppgifterna i den förhandsifyllda skattedeklarationen.

I alla situationer svarar den skattskyldiga själv för en korrekt anmälan om försäljningsvinster och -förluster samt övriga uppgifter till skattemyndigheten.

Utöver beskattningen kan fondinvesteringar och avkastningen på dem påverka vissa förmåner såsom studie- och bostadsstöd. Närmare information om de här påverkningarna ska begäras av beviljaren av förmånen.

Om investerarna är osäkra på saker som gäller beskattningen ska de kontakta skatteförvaltningen eller skatteexperter.

Utdelning av avkastning

Beloppet av utdelningen av avkastning publiceras på Fondbolagets webbplats på adressen lahitapiola.fi och andelsägarna som är berättigade till utdelning av avkastning informeras om den utan dröjsmål per brev eller via elektronisk kommunikation efter att beloppet av utdelning av avkastning bestämts.

Utdelningen av avkastning som betalas för räkenskapsperioden betalas till andelsägarna senast inom en (1) månad efter Fondbolagets ordinarie bolagsstämma.

Rätt till utdelning av avkastning har de andelsägare vilka på den dag, som Fondbolagets ordinarie bolagsstämma bestämt, har antecknats i fondandelsregistret. Avkastningen betalas på bankkontot andelsägaren meddelat om annat inte avtalats. Om andelsägaren inte meddelat Fondbolaget ett bankkonto på vilket avkastningen kan betalas, överförs avkastningen tillbaka till Fondens tillgångar efter ett år från datumet avkastningen betalades.

Utdelning av avkastning kan leda till att fondandelens värde minskar så att det är mindre än teckningsvärdet.

Allmän information

Uppgifter om fondbolaget

Firmanamn	LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab
FO-nummer	1617205-0
Registreringsdatum	17.8.1999
Hemort	Esbo
Aktiekapital	125 000 euro
Verkställande direktör	Mia Vuorinen
Styrelse	Samu Anttila (ordf.), Juha Malm och Helena Arlander

Fondbolagets verksamhetsområde är att förvalta alternativa investeringsfonder enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Finansinspektionen har 20.3.2015 beviljat Fondbolaget koncession enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder för att verka som förvaltare av alternativa investeringsfonder. Fondbolaget har tillräckliga egna tillgångar och ansvarsförsäkring för att täcka skador som orsakas av dess försumlighet för vilka Fondbolaget enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder är ansvarig.

LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab är dotterbolag till LokalTapiola Fastighetskapitalförvaltning Ab. LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab förvaltar alternativa investeringsfonder, vilka till exempel kan vara kommanditbolag eller specialplaceringsfonder. LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab och LokalTapiola Fastighetskapitalförvaltning Ab hör till LokalTapiola-gruppen.

Belöningssystemen som används i LokalTapiola-gruppen och i Fondbolaget grundar sig på en strategi som den högsta ledningen bestämt och på långsiktiga mål och de fungerar som ett centralt verktyg för att uppnå LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab:s kortsiktiga och långsiktiga strategiska mål. Belöningssystemen stöder bland annat en långsiktig utveckling av en lönsam affärsverksamhet, en tillräcklig solvens och en bra och effektiv riskhantering. Målet med belöningssystemen är dessutom att uppmuntra och premiera personalen för deras personliga prestationer och för deras insats i utvecklingen av LokalTapiola-gruppens lönsamhet samt för verksamhet enligt LokalTapiola-gruppens strategi. Detaljerade och aktuella uppgifter om Fondbolagets premieringsprinciper finns att få på LokalTapiolas webbplats på adressen lahitapiola.fi och de skickas på begäran skriftligt och avgiftsfritt till investerarna.

Uppgifter om förvaringsinstitutet

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ.) Helsingfors filial verkar som förvaringsinstitut för de specialplaceringsfonder som Fondbolaget förvaltar.

Fondens tillgångar förvaras separat från andra fonders, Fondbolagets och förvaringsinstitutets tillgångar. Fondbolagets ekonomi är helt avskild från Fondens tillgångar.

Förvaringsinstitutet kan anlita en eller flera underförvarare för förvaring av värdepapper. Förvaringsinstitutet ser enligt sin bästa förmåga till att Fondens tillgångar är separerade från förvaringsinstitutets förmögenhet eller från förmögenheten som tillhör underförvarare som förvaringsinstitutet anlitar om de eventuellt blir insolventa.

Förvaringsinstitutet har inte överlåtit andra uppgifter eller ansvar som gäller förvaringsinstitutet till tredje parter. Om förvaringsinstitutet överlåter dessa verksamheter till en pålitlig tredje part, påverkar överlåtandet av förvaringsverksamheterna inte Förvaringsinstitutets ansvar, om inte förvaringsinstitutet är fritt från ansvar enligt regleringen.

Förvaringsinstitutet, förvaringsinstitutets underförvarare eller parten till vilken Förvaringsinstitutet överför sina uppgifter får inte på nytt använda tillgångar som fonderna gett till Förvaringsinstitutet för förvar, såvida det inte avtalas separat med Fondbolaget. Fondbolaget kan ge ett separat tillstånd till exempel för att låna värdepapper som finns i förvar.

Fondandelsägarstämma

Fondandelsägarstämman ska hållas när Fondbolagets styrelse anser att det finns skäl till det eller om en revisor, oavhängig styrelseledamot eller fondandelsägare, vilka tillsammans innehar minst en tjugondedel av alla fondandelar som emitterats, skriftligen kräver det för behandling av ett angett ärende. Närmare uppgifter om fondandelsägarstämman och om rösträtten vid fondandelsägarstämman finns i Fondens stadgar.

Distansförsäljning

Tecknings- eller inlösningsuppdraget kan endast återkallas med Fondbolagets tillstånd. Genom att iakttä förfarandet enligt Fondens stadgar, vilket beskrivs ovan i punkt "Teckning och inlösning", kan kunden inlösa fondandelarna som denne äger.

På ingåendet av distansavtal och distansavtal tillämpas Finlands lag och förhandsinformationen ges enligt finsk lagstiftning.

Kundrådgivning och avgörande av meningsskiljaktigheter

I frågor som gäller fondinvesteringar ska kunden i första hand kontakta Fondbolaget.

Om en eventuell meningsskiljaktighet inte kan avgöras i förhandlingar mellan Fondbolaget och kunden, kan kunden vända sig till LokalTapiolas Kundmedlingsbyrå. Kundmedlingsbyrån är LokalTapiolas interna

kanal för sökande av ändring och den handlägger ärenden som gäller investeringstjänster och livförsäkringar samt frivilliga skadeförsäkringar. Kontaktuppgifter: LokalTapiola, Kundmedlingsbyrå, 02010 LÄHITAPIOLA eller asiakassovittelutoimisto@lahitapiola.fi.

Kunder kan även be Försäkrings- och finansrådgivningen (FINE) om hjälp att utreda ärendet eller föra meningsskiljaktigheten för att avgöras i konsumenttvistenämnden eller värdepappersnämnden.

Andelsägaren har alltid rätt att låta en domstol avgöra tvistemålet. Talan som gäller Fondbolaget eller Fondernas verksamhet ska väckas i Västra Nylands tingsrätt. Om avtalsparten i tvistemålet är en konsument, kan denne med stöd av rättegångsbalken väcka talan som gäller Fondbolaget eller Fondens verksamhet alternativt i den tingsrätt till vars domkrets hemorten för den konsument som är part i tvistemålet hör.

Vid avgörande av tvister tillämpas Finlands lag.

Övriga uppgifter

Fondbolaget har rätt att i förvaltningen av placeringsfondverksamheten anlita utomstående förvaltnings- och rådgivningstjänster såsom till exempel portföljförvaltnings- bokförings- och datatekniktjänster samt mottagningstjänster för tecknings- och inlösningssupdrag. En del av de tjänster som lagts ut erbjuds av bolag som ingår i samma koncern som Fondbolaget eller av ett annat bolag som ingår i LokalTapiola-gruppen. Vid köp av tjänster som bjuds ut av bolag som har anknytning till LokalTapiola-gruppen beaktas Fondens och dess andelsägares intressen genom att säkerställa att tjänsterna erbjuds till marknadspris. Fondbolaget har lagt ut upprätthållandet av Fondens fondandelsregister till LokalTapiola Kapitalförvaltning Ab. LokalTapiola Fastighetskapitalförvaltning Ab ansvarar för Fondens värdeberäkning, rapporteringstjänster och organiseringen av hyresverksamheten och underhållet som hänför sig till fastigheterna. Fondbolaget har verksamhetsprinciper för identifiering och förebyggande av intressekonflikter.

Fonden marknadsförs av Fondbolaget och LokalTapiola Kapitalförvaltning Ab. Fondbolaget kan dessutom anlita andra ombud i sin marknadsföring.

Fonden omfattas inte av Ersättningsfonden för investerare eller insättningsgaranti.

Fondbolaget och Fonderna övervakas av Finansinspektionen, PB 130, 00101 Helsingfors, www.finanssivalvonta.fi.