

Syfte

Detta faktablad ger dig basfakta om denna investeringsprodukt. Det är inte reklammaterial. Informationen krävs enligt lag för att hjälpa dig att förstå produktens egenskaper, risker, kostnader, möjliga vinster och förluster och för att hjälpa dig att jämföra den med andra produkter.

Produkt

Produktens namn: Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter

Priip-produktutvecklare: LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab

ISIN: FI4000273487

Webbplats: www.lahitapiola.fi

Ring +358 9 453 8500 för mer information.

Finansinspektionen (FIN FSA) är ansvarig för tillsynen av LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab vad gäller detta faktablad.

Detta faktablad med basfakta för investerare har upprättats den 28.5.2025.

Du står i begrepp att köpa en produkt som inte är enkel och som kan vara svår att förstå.

Vad innebär produkten?

Typ

Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter (härefter "Fonden") är en aktivt förvaltat fastighetsfond. Enligt lagen om förvaltning av alternativa fonder är produkten en specialplaceringsfond som förvaltas av LokalTapiola Alternativa Fonder Ab (härefter den "Alternativa fondens förvaltare").

Löptid

En fondplacering har ingen förfallotid. Investeraren bestämmer längden på sin investering. Förvaltaren för den alternativa fonden kan på det sätt som fastställs i fondens bestämmelser på eget initiativ lösa in fondandelar utan fondägarnas mandat eller samtycke.

Mål

Målet för fondens investeringsverksamhet är att på lång sikt öka en fondandels värde genom att placera medlen i fastigheter som är belägna i Finland. Fonden kan också med begränsningar placera i värdepapper från enheter som bedriver fastighetsverksamhet i länder som tillhör Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Fonden kan också med förbehåll för begränsningar investera i andra investeringsinstrument som nämns i § 7 i fondbestämmelserna, t.ex. eurodenominerade obligationer som emitterats eller garanterats av europeiska regeringar, offentliga organ eller andra enheter. Investeringar kan göras via ett intermediärföretag som helt eller delvis ägs av fonden.

Fonden förvaltar aktivt fondens investeringstillgångar, fastighetsverksamhet och försöker aktivt utveckla fondens investeringsfastigheter för att förbättra deras värdeutveckling. De ytterligare faktorerna som påverkar fondens avkastning mest är bland annat fastighets- och finansmarknadens allmänna utveckling. Den alternativa fondens förvaltare utför fondens investeringar enligt fondens stadgar men enligt sin egna självständiga syn.

Investeringsmålet riskklass 6 har beräknats genom att utgå ifrån att investeraren behåller investeringsmålet i minst 5 år. Den verkliga risken kan variera mycket om investeraren ger upp sin investering mitt under den rekommenderade investeringstiden.

Fondens mål är bland annat att främja egenskaper förknippade till miljön som energieffektivitet och tillgänglighet. Detta främjas genom

att miljöfaktorer beaktas vid investeringsbeslut, fastighetsförvaltning och underhåll.

Fonden har inget jämförelseindex.

Den alternativa placeringsfondens förvaltare får använda kredit för fondens räkning för fondens investeringar och tillgångsförvaltning upp till ett belopp som motsvarar 50 % av fondens totala tillgångar (GAV). Dessutom får den alternativa fondens förvaltare av särskilda skäl använda kredit för fondens räkning för tillfälliga ändamål i syfte att bedriva placeringsfondsverksamhet upp till ett belopp som motsvarar 33,3 % av fondens totala tillgångar.

Fonden är en avkastande fond som delar ut minst 75 % av den årliga realiserade vinsten för räkenskapsåret till andelsägarna. Fondandelar kan tecknas och lösas in kvartalsvis i mars, juni, september och december.

Målgrupp

Fonden är lämplig för investerare som vill placera i fastighetstillgångar i Finland med fond som investeringsform. Fonden är främst avsedd för investerare som strävar efter långsiktig kassaström och allokera fastighetsrisk i sin investeringsportfölj.

Värdet på en investering i fonden kan stiga eller sjunka, och vid inlösen av sin investering kan investeraren få tillbaka mindre än vad han/hon ursprungligen investerade i fonden. Investeraren kan också helt eller delvis mista sitt investerade kapital.

Denna fond passar kanske inte investerare som avser att sälja sina fondandelar inom fem år.

Fonden har en riskhanteringspolicy som godkänts av den alternativa fondens förvaltares styrelse för att identifiera och hantera fondens risker.

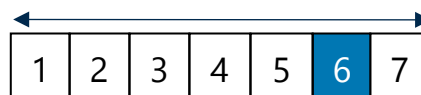
Ytterligare information om fonden (som fondprospekt, stadgar, årsberättelse eller bokslut) samt fondandelens aktuella värde, är tillgängliga på den alternativa fondens sidor på adressen lahitapiola.fi eller på förfrågan från den alternativa fondens förvaltare. Faktabladet, fondprospektet, stadgarna och årsberättelsen finns tillgängliga på finska och svenska. Bokslut finns på finska. Den alternativa fondens förvaltares förvaringsinstitut för specialplaceringsfonder är Skandinaviska Enskilda banken AB (publ) Helsingfors filial.

Vilka är riskerna och vad kan jag få för avkastning?

Riskindikator



Lägre risk



Högre risk

Riskindikatorn utgår från att du behåller produkten i 5 år. Den faktiska risken kan variera avsevärt om du löser in investeringen i förtid och kan innebära att du får mindre tillbaka.

Den sammanfattande riskindikatorn ger en vägledning om risknivån för denna produkt jämfört med andra produkter. Den visar hur troligt det är att produkten kommer att sjunka i värde på grund av marknadsutvecklingen eller på grund av att vi inte kan betala dig.

Vi har klassificerat produkten som 6 av 7, dvs. den näst högsta riskklassen.

Riskindikatorn tar hänsyn till marknadsrisken, kopplad till investeringsmålets utveckling. Alla investeringar innebär risker, även i de lägre riskklasserna. Det kan hända att du inte kan lösa in investeringen i förtid. Du kan behöva betala betydande extra kostnader för förtida inlösen.

Totalriskindikatorn tar inte hänsyn till följande risker: fastighets-, likviditets- och ränterisker eller operativa risker.

Denna produkt innehåller inte något skydd mot framtida marknadsresultat. Du kan därför förlora hela eller delar av din investering.

Resultatscenarier

I siffrorna ingår alla kostnader för själva produkten. I siffrorna tas ingen hänsyn till din personliga beskattningssituation, som också kan påverka hur mycket du får tillbaka.

Vad du får ut av denna produkt beror på framtida marknadsresultat. Den framtida marknadsutvecklingen är osäker och kan inte förutsägas exakt.

De scenarier som visas bygger på tidigare resultat och på vissa antaganden. Marknaderna kan utvecklas helt annorlunda i framtiden.

Stressscenariot visar vad du kan få tillbaka under extrema marknadsförhållanden.

Denna produkt kan inte lätt lösas in. Om du löser in investeringen tidigare än den rekommenderade innehavstiden du kan behöva betala ytterligare kostnader.

Rekommenderad innehavstid: 5 år

Exempel på investering: EUR 10 000.

Scenarier		Om du löser in efter 1 år	Om du löser in efter 5 år
Minimum	Det finns ingen garanterad minsta avkastning. Du kan förlora hela eller delar av din investering.		
Stress	Vad investeraren kan få tillbaka efter avgifter	8 500 EUR	7 630 EUR
	Genomsnittlig avkastning per år	-15,00 %	-5,30 %
Negativt	Vad investeraren kan få tillbaka efter avgifter	9 000 EUR	8 980 EUR
	Genomsnittlig avkastning per år	-10,00 %	-2,10 %
Neutralt	Vad investeraren kan få tillbaka efter avgifter	10 000 EUR	11 870 EUR
	Genomsnittlig avkastning per år	0,00 %	3,50 %
Positivt	Vad investeraren kan få tillbaka efter avgifter	10 250 EUR	13 670 EUR
	Genomsnittlig avkastning per år	2,50 %	6,50 %

Vad händer om LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab inte kan göra några utbetalningar?

Fondens monetära reserver ska hållas åtskilda från de monetära reserverna för den alternativa fondens förvaltare hos ett externt förvaringsinstitut (Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingforsfilialen).

Förvaringsinstitutet kan använda ett eller flera underförvaringsinstitut för att förvara värdepapper. Förvaringsinstitutet säkerställer efter bästa förmåga att fondens medel hålls separerade från förvaringsinstitutets eller underförvaringsinstitutets tillgångar vid någonders eventuella insolvens.

Om förvaringsinstitutet inte kan förvalta fonden på lämpligt sätt ska Finansinspektionen i Finland ha rätt att vidta åtgärder (som definieras mer detaljerat i den tillämpliga lagstiftningen). Alternativa placeringsfonder som förvaltas av den alternativa fondens förvaltare skyddas inte av ersättningsfonden för investerare eller insättningsgarantin.

Vilka är kostnaderna?

Den person som ger dig råd om eller säljer produkten kan ta ut andra kostnader. Om så är fallet ska personen i fråga informera dig om dessa kostnader och om hur de påverkar din investering.

Kostnader över tid

Tabellerna visar de belopp som tas från din investering för att täcka olika typer av kostnader. Beloppens storlek beror på hur mycket du investerar och hur länge du innehar produkten. Beloppen som visas här är baserade på ett exempel på investeringsbelopp och olika möjliga investeringsperioder.

Vi har antagit följande:

— Det första året får du tillbaka det belopp som du investerat (0 % årlig avkastning). För de andra innehavstiderna har vi antagit att produkten presterar i enlighet med vad som visas i det neutrala scenariot.

— 10 000 EUR investeras.

	Om du löser in efter 1 år	Om du löser in efter 5 år
Totala kostnader	503 EUR	1 223 EUR
Årliga kostnadseffekter (*)	5,0 %	2,1 % varje år

(*) Detta illustrerar hur kostnader minskar din avkastning varje år under innehavstiden. Det visar till exempel att om du löser in vid den rekommenderade innehavstiden beräknas din genomsnittliga avkastning per år bli 5,5 % före kostnader och 3,5 % efter kostnader.

Kostnadssammansättning

Engångskostnader vid teckning eller inlösen		Om du löser in efter 1 år
Teckningskostnader	Produkten har inga deltagaravgifter.	0 EUR
Inlösenkostnader	Löptid under 1 år: 4,00 % av inlösensumman. Löptid minst 1 och under 3 år: 3,00 % av inlösensumman. Löptid minst 3 och under 5 år: 2,00 % av inlösensumman. Löptid minst 5 år: 1,00 % av inlösensumman.	300 EUR
Löpande kostnader [tas ut varje år]		
Förvaltningsavgifter och andra administrations- eller driftskostnader	1,93 % per år (år 2024). Omfattar bland annat förvaltningsavgifter, förvarings- och förvaringsinstitutsavgift och bankavgifter. Ytterligare information finns i prospektet.	193 EUR
Transaktionskostnader	0,10 % av investeringens värde per år. Detta värde är en uppskattning av avgifterna som orsakas av köp av försäljning av målinvesteringarna. Den verkliga summan varierar enligt hur mycket vi köper och säljer. De verkliga transaktionskostnaderna kan avvika från de presenterade.	10 EUR
Extra kostnader som tas ut under särskilda omständigheter		
Resultatrelaterade avgifter	Fonden har ingen resultatrelaterad avgift.	0 EUR

Hur länge bör jag behålla investeringsprodukten och kan jag ta ut pengar i förtid?

Rekommenderad innehavstid: 5 år

Denna fond passar kanske inte investerare som avser att sälja sina fondandelar inom fem år. Fondandelar kan lösas in kvartalsvis enligt fondens stadgar. Om en investerare avyttrar sina fondandelar innan den rekommenderade investeringsperioden har löpt ut, ökar risken för en förlustinvestering.

Vid inlösen av innehav tar fonden ut inlösningsavgifter enligt en differentierad skala utifrån kostnadstabellen ovan.

Inlösningskostnaderna anges med sina maximala belopp. Avgifterna kan också vara lägre. Mer detaljerade uppgifter finns i de gällande prislistorna eller från den alternativa fondens förvaltare.

Hur kan jag klaga?

I frågor angående tjänsten eller avtal avseende densamma, ska kunden alltid i första hand kontakta sin egen kontaktperson. Kunden ska utan dröjsmål anmäla fel i den alternativa fondens förvaltares tjänst och möjliga anspråk angående dessa på (förnamn.efternamn(at)lahitapiola.fi, telefon (09) 453 8500, www.lokalatapiola.fi, Revontulenkujä 1 02010 Espoo).

Vid en eventuell tvist mellan förvaltaren och kunden angående tjänsten som inte kan lösas genom förhandlingar mellan de avtalsslutande parterna, kan kunden vända sig till LokalTapiolas kundmedlingsbyrå. Kontaktuppgifter: LokalTapiola, Kundmedlingsbyrå, 02010 LÄHITAPIOLA eller asiakassovittelutoimisto@lahitapiola.fi.

Kunden kan också be om Försäkrings- och finansrådgivningens (FINE) hjälp för att lösa situationen eller föra tvisten vidare till konsumenttvistenämnden eller värdepappers- och börskommissionen. Andelsägaren har alltid rätt att föra en tvist till domstol för att lösas. Talan angående det alternativa fondbolagets eller fonders verksamhet väcks i Västra-Nylands tingsrätt. Om tvisteparten är konsument kan han eller hon med stöd av rättegångsreglerna alternativt väcka talan om fondbolagets och fondens verksamhet vid den tingsrätt inom vars domkrets tvistepartens hemort ligger när han eller hon är konsument.

Övrig relevant information

Innan ett investeringsbeslut fattas uppmanas investerare att bekanta sig med fondprospektet och fondens stadgar och faktablad, vilka måste tillhandahållas en investerare enligt krav i lagstiftningen. Fondens övriga lagstadgade material, såsom prislista, förhandsinformation om tjänster och bokslut, finns på adressen lahitapiola.fi samt kan vid förfrågan fås från LokalTapiolas kundtjänst för besparingar och investeringar på +358 9 453 8500. En graf som illustrerar fondens värdeutveckling under de senaste tio åren finns på <https://core-public.editaprima.fi/lahitapiola/download/6071/10> De månatliga avkastningsscenarierna finns tillgängliga på <https://www.lahitapiola.fi/henkilo/sijoitukset-ja-varainhoito/sijoitusrahastot/katsaukset> Fondens officiella faktablad är på finska. Vid eventuella tvister gäller finländsk lag.