

Specialplaceringsfond
LokalTapiola Investeringsfastigheter
Årsrapport 31.12.2021

Innehållsförteckning

Rapport från förvaltaren av alternativ investeringsfond	3
Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter . .	4
Avkastningsutdelning och stadgeändringar under räkenskapsperioden	7
Definition på nyckeltal	8
Ta kontakt	9

Rapport från förvaltaren av alternativ investeringsfond

Bästa fondinvesterare!

LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab betjänar LokalTapiola-gruppens bolag, institutionella investerare, företag, samfund och privatpersoner genom att erbjuda alternativa investeringslösningar. Sådana är till exempel kapitalfonder som investerar i andra fonder och fastighetsfonder som fokuserar på olika fastighetssektorer. Specialplaceringsfonden LokalTapiola Investeringsfastigheter är en fond som investerar diversifierat i flera fastighetssektorer och den är även öppen för privatpersoners teckningar kvartalsvis. Det här gör det möjligt att investera diversifierad i fastigheter även om du inte har så stora besparingar.

Utöver investeringarna i olika fastighetssektorer, investerar specialplaceringsfonden LokalTapiola Investeringsfastigheter även diversifierat runtom i Finland. Eftersom portföljen innehåller investeringar i både bostäder och kontorsobjekt, sprids de risker som är förknippade med både hyresgästerna och objektens läge. Fonden sörjer även för hyresförhållandena och underhållet av objekten, vilket betyder att fondinvesteringen inte behöver fundera på de skyldigheter direkta fastighetsinvesteringar för med sig.

Att investera i fastigheter, både i bostäder och särskilt i kontorslokaler, är långsiktig investeringsverksamhet. Även om fonden erbjuder bra diversifiering jämfört med till exempel investering i en enskild investeringsbostad, lönar det sig för fondinvesteraren att förhålla sig långsiktigt till sin investering. På fastighetsmarknaderna är åren ofta olika: år 2021 var aktiviteten klart högre och fastighetshandeln livligare än år 2020 som präglades av coronapandemin.

Aktivt år på fastighetsmarknaderna

År 2021 vände transaktionsmarknaderna för fastigheter åter uppåt. Fastighetsaffärer gjordes till ett värde av cirka 7 miljarder euro, vilket är nästan 25 % mer än år 2020. De utländska investerarna var aktiva och andelen utländska investerare ökade med ett par procentenheter till cirka 54 procent av det totala antalet affärer.

Den sektorspecifika differentieringen har fortsatt. Investerarnas intresse för de bästa kontoren, s.k. prime-kontor, har fortsättningsvis varit stort och investerarnas avkastningskrav har hållits på en rekordlåg nivå trots multilokaliserat arbete. Däremot är efterfrågan på sämre kontorsobjekt nästan obefintlig. Utvecklingsutsikterna vad gäller helhetsefterfrågan på kontorslokaler är utmanande eftersom företagen strävar efter att effektivisera användningen av lokalerna och utveckla dem så att de tillgodoser de behov multilokaliserat arbete ställer.

En differentiering har även skett vad gäller affärslokalerna och s.k. retail parks och köpcentrum för daglig ärenden som finns nära bostättningscentrum har haft stor nytta av den långa pandemin medan affärslokalerna i centrum lidit i hela Europa. Osäkerheten på affärslokalmarknaderna har märkts i investerarnas intresse och handelsvolymen för affärslokaler var relativt låg under år 2021. Även om hyresutsikterna för affärslokaler fortfarande är negativa, verkar det värsta vara förbi, och köpcentrumens försäljning återhämtade sig tydligt jämfört med året innan.

Investerarnas intresse för bostadsobjekt har fortsättningsvis varit stort och även utländska investerare har gjort många investeringar på hyresbostadsmarknaderna i Finland. I många tillväxtcentrum har det gjorts affärer om hela hyresbostadshus till rekordhöga priser. Samtidigt har hyresnivån i huvudstadsregionen hållits oförändrad.

För närvarandet byggs det rekordmånga hyresbostäder och på grund av många nybyggen har utbudet på hyresbostäder ökat väsentligt under de senaste åren. Det ökade utbudet och den

minskade efterfrågan under coronapandemin kan tillfälligt försvaga uthyrningsutsikterna men på grund av urbaniseringen och att det blir vanligare att bo på hyra förväntas hyresefterfrågan fortsätta på en positiv nivå i tillväxtcentrum även under de kommande åren.

Investerarnas efterfrågan på logistikfastigheter har fortsättningsvis ökat under år 2021. I huvudstadsregionen har hyrorna för logistikobjekt och deras belägningsgrad hållits på en bra nivå och ökningen av näthandeln gör att de framtida utsikterna är positiva.

Även efterfrågan på samhälleliga fastigheter som behövs för att producera offentliga tjänster har fortsättningsvis varit stor bland investerarna. Hyrestiden är i allmänhet lång och hyran betalas av en offentlig aktör, till exempel en stad, och därmed ger samhälleliga objekt långvarig och stabil avkastning ur investerarnas synvinkel. År 2021 har man särskilt gjort affärer om fastigheter för boendeservice, hälsovård och utbildning.

Ett år av utmärkt avkastning

År 2021 var avkastningen på fonderna som förvaltas av LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab utmärkt då hyresbostadsfastigheterna gav stabil hyresavkastning samt ökade i värde och värdet på affärsfastigheterna återhämtade sig efter att ha lidit av coronapandemin året innan. År 2021 var även ett mycket bra år för specialplaceringsfonden LokalTapiola Investeringsfastigheter. Avkastningen på fonden var 9 % med en måttlig risknivå. Fonden minskade andelen bostäder och diversifierade samtidigt portföljen ännu mer på kontorssidan.

Vad gäller år 2022 så orsakar kriget i Ukraina osäkerhet även på fastighetsinvesteringsmarknaderna. Rysslands attack mot Ukraina ändrade avsevärt det världsekonomiska läget och de geopolitiska hotbilderna realiserades på värsta möjliga sätt. Efter attacken har västvärlden infört kraftiga sanktioner för att isolera Ryssland från det internationella samfundet. Det är ännu för tidigt att bedöma vilken ekonomisk inverkan sanktionerna och Rysslands eventuella motsanktioner har på Finland och fastighetsmarknaderna i Finland.

Vi fortsätter att utveckla fondens portfölj, underhålla fastigheterna och sköta hyresförhållandena på ett långsiktigt och hållbart sätt. Vi erbjuder fondens hyresgäster hem som lämpar sig för deras livssituationer eller effektiva kontorslokaler som behövs för deras affärsverksamhet. Då kan vi göra det möjligt för våra investeringskunder att få en bra avkastning på lång sikt.

Välkommen som fondinvesterare!



Mia Vuorinen

Verkställande direktör

LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab

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 sista kvartalet år 2021 var avkastningen på fonden 5,26 % och avkastningen under hela året var 8,99 %. Under årets sista kvartal ökade avkastningen på fonden särskilt tack Tampereen Asunnot Ky:s försäljning efter ett lyckat utvecklingsarbete. Fonden äger 50 % av Tampereen Asunnot Ky.

Fondens totala tillgångar (GAV) var i slutet av året 173,4 miljoner euro, fondens nettoandelsvärde (NAV) var 140,1 miljoner euro och fastighetsmassans värde var 160,7 miljoner euro.

Fonden har strävat efter en måttlig risktagning. Likviditeten har tryggats med bl.a. ett tillräckligt belopp kontanter och med måttlig skuldsättning. I slutet av det sista kvartalet var fondens totala lån av finansiella institut 40 miljoner euro, vilket motsvarade 23 % av fondens totala tillgångar. I början av året var fondens lån 13,1 miljoner euro, vilket motsvarade cirka 11 % av fondens totala tillgångar vid tidpunkten i fråga.

Under mars 2021 färdigställdes ett i fonden ingående bostadsobjekt i Mäkkylä i Esbo som omfattar 75 bostäder. Under det sista kvartalet köpte fonden dessutom ett modernt industriobjekt i Sarankulma i Tammerfors vilket är fondens näst värdefullaste objekt räknat i marknadsvärde.

Under året ökade medelmaturiteten för fondens hyresavtal från 3,1 år till 4,4 år (exkl. bostäder).

Fastigheterna som fonden äger finns enligt strategin huvudsakligen i huvudstadsregionen och i Tammerfors. 63 % av fastigheterna finns i huvudstadsregionen.

I slutet av året hade fonden cirka 58 000 m² uthyrbara kontorslokaliteter och cirka 8 700 m² bostadslokaliteter. Antalet bostäder var 253. Belägningsgraden för fondens kontorsfastigheter räknat enligt uthyrda kvadratmeter ökade en aning och var 79 %. Belägningsgraden för bostadsfastigheter minskade å andra sidan lite och var 92 % av de uthyrbara kvadratmetrarna. Uthyrningen av bostäder ökade något under sommaren men uthyrningen av bostäder är mer utmanande än tidigare eftersom det byggts många nya hyresobjekt.

Grunduppgifter

ISIN: FI4000273487

Grundad: 29.12.2017

Portföljförvaltare: LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab

Noteringsvaluta: EUR

Fondens storlek (mn eur): 140,13

Andelens värde: 11,40

Minimiteckning: Minimiteckning 500 EUR

Avgifter: Förvaltningsavgift 1,80 %, teckningsavgift 2,00 %, Inlösningsavgift 1,00–4,00 %

Löpande kostnader: 1,88 % (år 2021)

Fondens hyresavtalsbestånd är väldiversifierad och antalet hyresgäster som hyr kontor är sammanlagt över 60. De största hyresgästerna är HNS, Sanoma Manu och Electrolux.

Ur ett helhetsperspektiv var år 2021 ett mycket bra år för fonden. Fonden lyckades skaffa nya objekt, diversifieringen mellan olika fastighetstyper ökade och hyresavtalens medelmaturitet likaså. Tack vare den positiva utvecklingen och avsevärda nyteckningar hade fonden i slutet av året cirka 45 miljoner euro kapital att använda som investeringskapacitet för nya fastighetsinvesteringar och fondens andel kontanta medel var cirka 18 % i förhållande till de totala tillgångarna. Fonden fortsätter att aktivt leta efter strategienliga objekt. Fonden har dessutom förberett sig på att vid behov ta mera lån för nya investeringar och därmed kan det hända att fondens belåningsgrad ökar.



Toni Perätalo

Portföljförvaltare

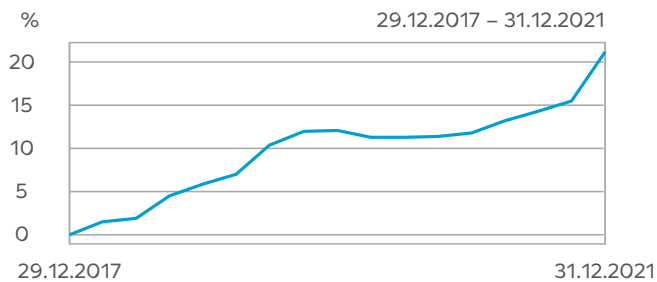
LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab

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.

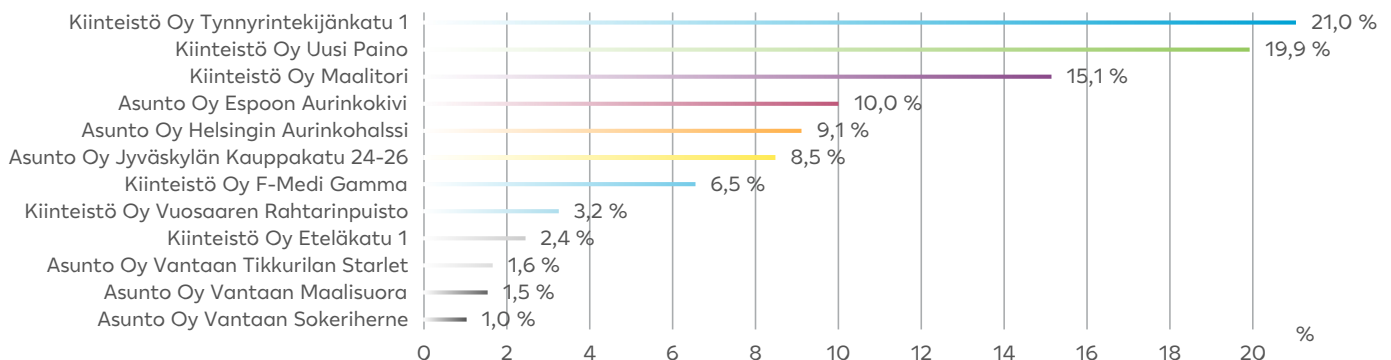
Värdeutveckling korrigerad med avkastningsandel

3 mån	5.26 %
6 mån	6.44 %
12 mån	8.99 %
Från årets början	8.99 %
3 år p.a.	4.60 %
5 år p.a.	-
Från början p.a.	4.92 %
Från början	21.18 %

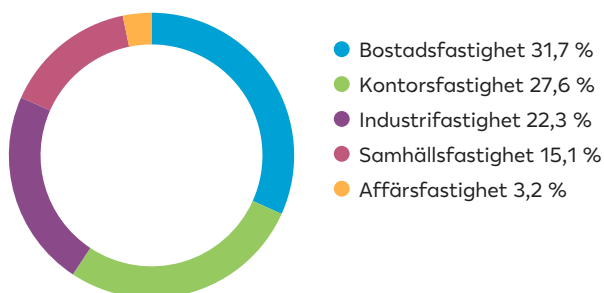
Andelens värdeutveckling

3 mån	5.26 %
6 mån	6.44 %
12 mån	8.99 %
Från årets början	8.99 %
3 år p.a.	2.49 %
5 år p.a.	-
Från början p.a.	3.33 %
Från början	14.00 %

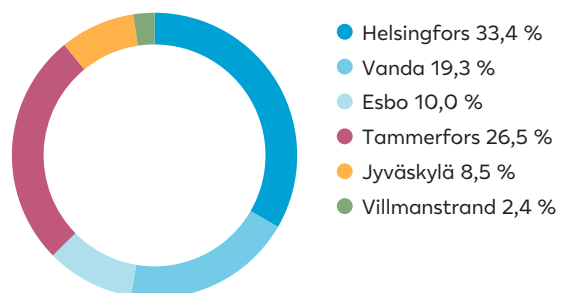
Fastighetsbeståndets fördelning (GAV)



Fastighetsbeståndets fördelning enligt fastighetsklass (GAV)



Fastighetsbeståndets fördelning per område (GAV)



Specialplaceringsfond LokalTapiola

Investeringsfastigheter

SPECIFIKATION AV INVESTERINGAR 2021

	Marknadsvärde / Värdeändring EUR	Av fondens värde %
Fastighetsinvesteringar		
Bostadsfastigheter	46 982 428,90	33,54 %
Kontorsfastigheter	44 300 000,00	31,61 %
Produktions- och industrifastigheter	38 082 170,55	27,18 %
Samhälls- och affärsfastigheter	28 200 000,00	20,12 %
Sammanlagt	157 564 599,45	112,46 %
Värdepapper		
Fastighetskapitalfonder	15 826 131,43	11,29 %
Andra aktier och andelar	1 750,00	0,00 %
Sammanlagt	15 827 881,43	11,30 %
Fastighetsinvesteringar och värdepapper sammanlagt	173 392 480,88	123,74 %
Långvariga skulder	-40 406 889,36	-28,84 %
Kassa och andra tillgångar, netto	7 139 741,55	5,10 %
FONDENS VÄRDE SAMMANLAGT	140 125 333,07	
Antal emitterade andelar	12 290 921,6900	
Andelsvärde	11,40	
Förvaltningsavgifterna som under rapportperioden betalats till fondbolaget	2 223 330,77	
Förvaltnings- och förvaringsavgift	1,80 %	
Löpande kostnader (år 2021)	1,88 %	
Handelskostnader	0,08 %	
Löner och arvoden som LokalTapiola Alternativa fonder Ab betalat		
	2021	
Personalantal	13,72	
Fasta löner och arvoden	1 111 805,45	
Övriga löner och arvoden	295 088,68	
Antal förmånstagare	22	
Fasta löner och arvoden har bokförts enligt prestationsprincipen. Övriga löner har bokförts enligt uppskattning.		

Avkastningsutdelning och stadgeändringar under räkenskapsperioden

Utdelning av avkastning

Enligt fondens stadgar utdelas till fondandelsägarna årligen som avkastning minst 75 % av fondens vinst under räkenskapsperioden. När fondens realiserade vinst under räkenskapsperioden räknas, beaktas inte den orealiserade värdeförändringen. Det slutliga avkastningsutdelningsbeloppet fastställs på fondbolagets årliga ordinarie bolagsstämma i samband med fastställandet av fondens bokslut.

Fonden intjänade inte utdelningsbara tillgångar år 2020 och fonden utdelade inte avkastning år 2021.

Stadgeändringar

Stadgarna för fonden ändrades inte under räkenskapsperioden.

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 realiserade värdeutveckling, av aktiva resultatregleringar i fonden samt av investeringar som skaffats till fonden genom kreditfinansiering.

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