

## 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:** Seligson & Co Fondbolag Abp

**Utvecklaren ingår i gruppen:** LokalTapiola Kapitalförvaltning Ab

**ISIN:** FI4000273487

**Webbplats:** www.seligson.fi

Ring +358 9 6817 8200 för mer information.

Finansinspektionen (FIN FSA) är ansvarig för tillsynen av Seligson & Co Fondbolag Abp vad gäller detta faktablad.

Detta faktablad med basfakta för investerare har upprättats den 31.12.2025.

**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 förvaltnad fastighetsfond. Enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder är produkten en specialplaceringsfond som förvaltas av Seligson & Co Fondbolag Abp (härefter "Fondbolaget").

### 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

Fondens mål är att på lång sikt ge en bästa möjliga avkastning genom att placera medlen i fastigheter belägna i Finland. Fonden kan också, med vissa begränsningar, placera i värdepapper från enheter som bedriver fastighetsverksamhet i länder inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Fonden kan också, med vissa begränsningar, investera i andra investeringsinstrument som nämns i § 7 i fondbestämmelserna, t.ex. eurominimerade obligationer som emitterats eller garanterats av europeiska regeringar, offentliga organ eller andra enheter. Investeringar kan göras via ett förmedlande bolag som helt eller delvis ägs av Fonden.

Fonden förvaltar aktivt sina investeringstillgångar och sin fastighetsverksamhet samt arbetar aktivt med att utveckla Fondens investeringsfastigheter för att förbättra deras värdeutveckling. Ytterligare faktorer som i hög grad påverkar Fondens avkastning är bland annat den allmänna utvecklingen av fastighets- och finansmarknaden. Fondbolaget utför Fondens investeringar i enlighet med Fondens stadgar, men utifrån sin egen självständiga bedömning.

Investeringsmålets 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.

Fondbolaget får använda kredit för Fondens räkning i samband med investeringar och tillgångsförvaltning, upp till ett belopp som motsvarar 50 % av Fondens totala tillgångar (GAV). Dessutom får Fondbolaget 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 via LokalTapiola och Seligson & Co 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 allokerar fastighetsrisk i sin investeringsportfölj. Värdet på en investering i Fonden kan stiga eller sjunka, och vid inlösen av investeringen kan investeraren få tillbaka mindre än vad han/hon ursprungligen investerade i Fonden. Investeraren kan också helt eller delvis förlora sitt investerade kapital. Fonden är kanske inte lämplig för investerare som planerar att sälja sina andelar inom fem år.

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

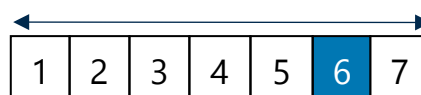
Ytterligare information om Fonden (såsom fondprospekt, stadgar, årsberättelse eller bokslut) samt fondandelens aktuella värde, finns kostnadsfritt tillgängligt på adressen seligson.fi eller på begäran från Fondbolaget. Faktabladet, fondprospektet, stadgarna och årsberättelsen finns tillgängliga på både finska och svenska. Bokslutet finns endast på finska. Fondbolagets förvaringsinstitut för alternativa placeringsfonder 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 investeringsmålen 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 Seligson & Co Fondbolag Abp inte kan göra några utbetalningar?

Fondens monetära reserver ska hållas åtskilda från Fondbolagets monetära reserver hos ett externt förvaringsinstitut (Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingfors filial).

Förvaringsinstitutet kan använda ett eller flera underförvaringsinstitut för att förvara värdepapper. Förvaringsinstitutet ska efter bästa förmåga se till att Fondens medel hålls separerade från förvaringsinstitutets eller underförvaringsinstitutets tillgångar vid någonders eventuella insolvens. Om förvaringsinstitutet inte kan förvalta Fonden på lämpligt sätt, har Finansinspektionen rätt att vidta åtgärder inom ramen för tillämplig lagstiftning. Alternativa placeringsfonder som förvaltas av Fondbolaget 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 förvaltningsavgift, förvarings- och förvaringsinstitutsavgift och bankavgifter. Ytterligare information finns i fondprospektet.                                                                                                         | 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

Fonden är kanske inte lämplig för investerare som planerar att sälja sina andelar inom fem år. Fondandelar kan lösas in kvartalsvis enligt fondens stadgar. Om en investerare säljer 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 baserad på kostnadstabellen ovan.

Inlösningsavgifterna har angetts som maximibelopp. Avgifterna kan också vara lägre. Mer detaljerade uppgifter finns i de gällande prislisorna eller fås på begäran från Fondbolaget.

## Hur kan jag klaga?

Investeraren har rätt att reklamera denna produkt, Seligson & Co Fondbolag Abp, eller en person som säljer produkten eller ger råd om den på (info@seligson.fi, telefon: +358 9 6817 8200, [https://www.seligson.fi/sco/svenska/information\\_om\\_tjansterna/](https://www.seligson.fi/sco/svenska/information_om_tjansterna/), Skillnadsgatan 1–3 00130 Helsingfors). Möjliga reklamationer samt krav ska lämnas skriftligt och Fondbolaget meddelar sitt beslut utan obefogat dröjsmål.

Investerare som är missnöjda med beslutet kan vända sig till FINE Försäkrings- och finansrådgivningen (Porkalagatan 1, 00180 Helsingfors; telefon: +358 9 685 0120, [www.fine.fi](http://www.fine.fi)) som ger lösningsrekommendationer i ärenden rörande värdepapper. Andelsägaren har alltid rätt att föra en tvist till domstol för att lösas. Talan angående Fondbolagets eller Fondens 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.

## 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 [seglison.fi](http://seglison.fi) och på begäran via kundtjänsten +358 9 6817 8200.

En graf som illustrerar fondens värdeutveckling under de senaste tio åren finns på adressen <https://core-public.editaprima.fi/lahitapiola/download/6071/10>

De månatliga avkastningsscenarierna finns på adressen [www.lahitapiola.fi/henkilo/sijoitukset-ja-varainhoito/sijoitusrahastot/katsaukset](http://www.lahitapiola.fi/henkilo/sijoitukset-ja-varainhoito/sijoitusrahastot/katsaukset) Fondens officiella faktablad finns enbart på finska. Vid eventuella tvister gäller finländsk lag.