

## Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto

### SIJOITUSPROFIILI

Rahasto sijoittaa asuntorakentamiseen kaavoitettuihin tontteihin pääasiassa kasvukeskuksissa Suomessa. Rahaston tuotto muodostuu rakennusliikkeiltä ja asunto-osakeyhtiöiltä tulevista vuokratuloista sekä sopimusten mukaisesta tonttien arvonnoususta. Rahaston vuotuinen tuottotavoite on 4–5 %.

### RAHASTONHOITAJIEN KOMMENTIT

Kiinteistömarkkinoiden yleisesti haastavasta tilanteesta huolimatta rahaston positiivinen tuottokehitys on jatkunut vakaana. Vuoden 2023 toisen tertiaalin tuotoksi muodostui 1,62 % ja viimeksi kuluneen 12 kuukauden tuotto oli yhteensä 4,85 %. Tausalla on erityisesti tonttien vuokriin tehdyt, vuoden 2023 alussa voimaantulleet täysimääräiset inflaatiokorotukset sekä rahaston likvidien varojen tuottojen parantuminen.

Rahaston omistamilla tonteilla valmistui tarkastelujakson aikana 10 asunto-osakeyhtiötä. Rahaston omistamien tonttien arvoon suhteutettuna rahaston vuokralaisista asunto-osakeyhtiöitä oli vuoden toisen tertiaalin päätteeksi 35,7 % ja rakennusliikkeitä sekä kiinteistökehittäjiä 64,3 %. Jakaumassa näkyy asunto-osakeyhtiöiden lunastusaktiivisuus: tarkastelujakson aikana vuokralaiset lunastivat tonttiosuuksia rahastolta yhteensä noin 11,2 miljoonalla eurolla. Aktiiviset tonttiosuuksien lunastukset ovat vahvistaneet rahaston likviditeettiä entisestään, ja tertiaalin päätteeksi rahaston varoista oli noin 12 % likvideinä talletuksina.

Rahasto on jatkanut tonttihankintojen tekemistä lunastuksista palautuneilla pääomilla ja investoinut tarkastelujakson aikana uusiin tontteihin yhteensä noin 15,5 miljoonalla eurolla. Tontteja on ostettu muun muassa Tampereen Niemenrannan sekä Helsingin Hermannin kaupunginosista. Tertiaalin päätteeksi tonteista 51,9 % sijaitsi pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa, 16,0 % Tampereella ja Tampereen kehyskunnissa, 12,6 % Oulussa, 10,4 % Turussa ja Turun kehyskunnissa ja 9,0 % muissa kaupungeissa.

Rahaston tasaisen tuottokehityksen odotetaan jatkuvan myös lähitulevaisuudessa. Rakennusliikkeiden nousseen maksuvalmiusriskin vuoksi rahaston salkunhoito seuraa yhteistyökumppaneidensa taloudellista tilannetta sekä vastapuoliriskin kehittymistä entistäkin tiiviimmin. Rahaston riskinäkökulmasta olennaista on se, että vastapuolen maksukyvyttömyystilanteessakin tontin omistus säilyy rahastolla, eikä näin ollen esimerkiksi vuokralaisen konkurssilla ole tontin omistukseen vaikutusta. Rahaston vuokratulojen vakuutena ovat lisäksi vuokraoikeuksiin haetut kiinnitykset ja muut sovitut vakuudet. Ennakoitavuutta vuokralaisten näkökulmasta tuo rahaston sopimusmalli, jossa tonttien arvonnousu on sovittu kiinteäksi. Rahaston tuottokehityksen kannalta olennaista on, että sopimuksissa vuokrat on inflaatio-suojattu ja rahasto on myös pystynyt nostamaan uusien investointiensä tuottovaatimuksia. Rahaston tuotosta reilu 70 % perustuu inflaatio-suojattuihin vuokriin ja vajaa 30 % kiinteisiin arvonnousuihin, joista osa realisoituu jatkuvasti tonttien lunastusten myötä.



Matilda Lauslahti  
Liiketoimintajohtaja



Tanja Laitinen  
Salkunhoitaja



Sini Hotakainen  
Nuorempi salkunhoitaja

### RAHASTO-OSUUDEN ARVO 31.08.2023

(A): 109,89

### HISTORIALLINEN KEHITYS\*

4 kk (A)	1,62 %
12 kk (A)	4,85 %
3 v (A)	14,17 %
5 v (A)	24,00 %
Aloituspäivästä (A)	35,59 %

\*) Rahaston tulevaa kehitystä ei voida arvioida historiallisen tuoton perusteella. Sijoittaja voi saada takaisin pääoman, joka on alhaisempi kuin alun perin sijoitettu rahasumma.

### Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto

#### RISKI- JA TUOTTOPROFIILI

PIENEMPI RISKI

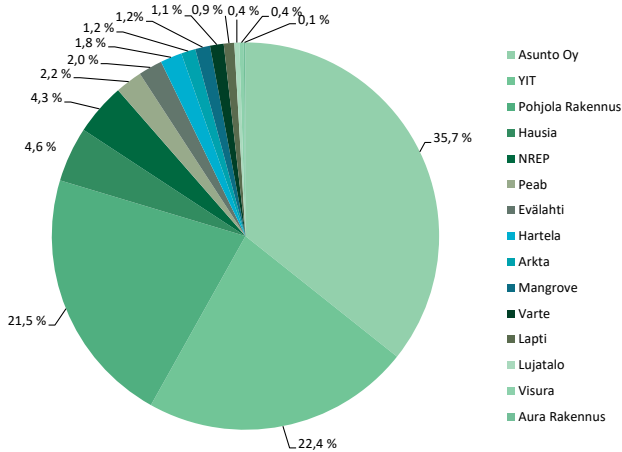
SUUREMPI RISKI



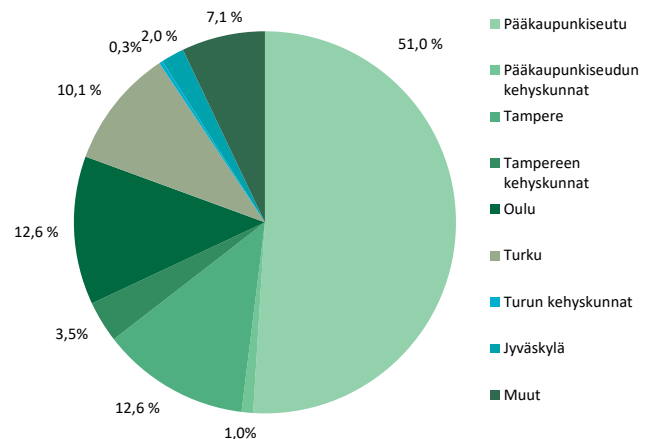
TYYPILLISESTI PIENEMMÄT TUOTOT

TYYPILLISESTI SUUREMMAT TUOTOT

#### RAKENNUTTAJAIN JAKAUMA %



#### TONTTIEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA %



#### TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy, Y-tunnus 1471362-6
Kotipaikka	Maarianhamina
Säilytysyhteisö	Ålandsbanken Abp
Valvova viranomainen	Finanssivalvonta
Tilintarkastaja	KPMG Oy
Rahaston rekisteröintimaa	Suomi
Rahaston aloituspäivä	31.12.2015
Rahaston pääoma	363 MEUR
Osuudenomistajien oman pääoman osuus	363 MEUR
Lainatun pääoman osuus	0 MEUR
Minimisijoitus A-sarja	10 000 EUR
Osuudenomistajia	1 782 kpl
ISIN-koodit	FI4000188966 (A)

#### KULUT

Hallinnointipalkkio	1,00 %
Merkintäpalkkio	2,00 %
Kaupankäyntipalkkio lunastuksen yhteydessä	
< 5 v	4,00 %
> 5 v < 7 v	3,00 %
> 7 v < 10 v	2,00 %
> 10 v	1,00 %
Kaupankäyntipalkkio maksetaan rahastolle kompensationsa lunastuksesta aiheutuvista kuluista.	
Kaupankäyntipalkkio määräytyy sijoitusajan perusteella.	
Tuottosidonnainen palkkio:	
20 % yli 4,5 %:n vuotuisen tuoton osuudesta.	