

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

Tertialrapport
September (T2) 2023

INVESTERINGSPROFIL

Fonden investerar i tomter som är planlagda för bostadsbyggande främst i tillväxtcentra i Finland. Fondens avkastning består av hyresintäkter från byggföretag och bostadsaktiebolag samt en avtalsenlig värdeökning på tomterna. Fondens årliga avkastningsmål är 4–5 %.

FÖRVALTARKOMMENTAR

Trots den över lag utmanande situationen på fastighetsmarknaden har fondens positiva vinstutveckling varit fortsatt stabil. Avkastningen under andra tertialet 2023 uppgick till 1,62 % och avkastningen under de senaste 12 månaderna uppgick totalt till 4,85 %. Utvecklingen grundar sig framför allt på de inflationsbaserade förhöjningarna av tomthyror som trädde i kraft i början av 2023 samt en bättre avkastning på fondens likvida tillgångar.

På de tomter som fonden ägde färdigställdes under rapportperioden 10 bostadsaktiebolag. I förhållande till värdet av de tomter som fonden äger utgjorde bostadsaktiebolag 35,7 % av fondens hyresgäster vid utgången av andra tertialet medan byggföretag och fastighetsutvecklare stod för 64,3 %. I fördelningen kan man se bostadsaktiebolagens inlösenaktivitet: under rapportperioden köpte hyresgästerna tomtandelar av fonden för totalt cirka 11,2 miljoner euro. Aktiv inlösen av tomtandelar har ytterligare förstärkt fondens likviditet, och i slutet av tertialet var ungefär 12 % av fondens tillgångar likvida insättningar.

Fonden har fortsatt förvärv av tomter med kapital från inlösningarna och har under rapportperioden investerat i nya tomter för totalt omkring 15,5 miljoner euro. Fonden har köpt tomter bl.a. i Niemenranta stadsdel i Tammerfors och Hermanstad i Helsingfors. I slutet av tertialet var 51,9 % av tomterna belägna i huvudstadsregionen och i dess kranskommuner, 16,0 % i Tammerfors och i dess kranskommuner, 12,6 % i Uleåborg, 10,4 % i Åbo och i dess kranskommuner och 9,0 % i andra städer.

Fondens avkastning väntas förbli stabil även under den närmaste framtiden. På grund av byggföretagens stigande likviditetsrisk observerar fondens portföljförvaltning sina samarbetspartners ekonomiska situation samt utvecklingen av motpartsrisken även närmare än tidigare. Ur fondens riskperspektiv är det avgörande att tomtens äganderätt förblir hos fonden även vid motpartens insolvens och att till exempel hyresgästens konkurs inte inverkar på tomtens äganderätt. Som säkerhet för hyresintäkterna har fonden även de inteckningar som sökts till hyresrätten och andra avtalade säkerheter. Fondens avtalsmodell, enligt vilken tomternas värdestegring är fast, ökar förutsebarheten för hyresgästerna. För utvecklingen av fondens avkastning är det avgörande att hyrorna är inflationsskyddade i avtalen och att fonden även kunnat höja avkastningskraven på de nya investeringarna. Av tomtfondens avkastning baserar sig ca 70 % på inflations-skyddade hyror och knappt 30 % på fast värdeuppgång, varav en del kontinuerligt realiserar genom inlösen av tomter.



Matilda Lauslahti
Enhetschef



Tanja Laitinen
Portföljförvaltare



Sini Hotakainen
Junior portföljförvaltare

ANDELSVÄRDE 31.08.2023

(A): 109,89

HISTORISK AVKASTNING*

4 mån (A)	1,62 %
12 mån (A)	4,85 %
3 år (A)	14,17 %
5 år (A)	24,00 %
Sedan starten (A)	35,59 %

*) Historisk utveckling är ingen garanti för framtida avkastning. Värdet på en fond, och den avkastning som genereras, kan både öka och minska och du kan förlora hela eller delar av det insatta kapitalet.

Kontakta oss:

FINLAND Tfn +358 204 29 011, info@alandsbanken.fi
ÅLAND Tfn +358 204 29 011, info@alandsbanken.ax

Fonden förvaltas av Ålandsbanken Fondbolag Ab. Fondprospektet samt mer information finns på Ålandsbankens samtliga kontor och på www.alandsbanken.fi och alandsbanken.ax. Fonden marknadsförs och säljs av Ålandsbanken Abp i egenskap av ombud för de av Ålandsbanken Fondbolag Ab förvaltade placeringsfonderna.

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

Tertialrapport
September (T2) 2023

RISK- OCH AVKASTNINGSPROFIL

LÄGRE RISK

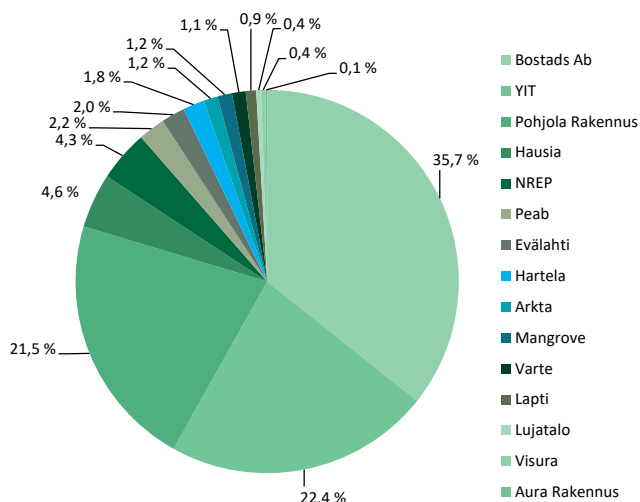
HÖGRE RISK



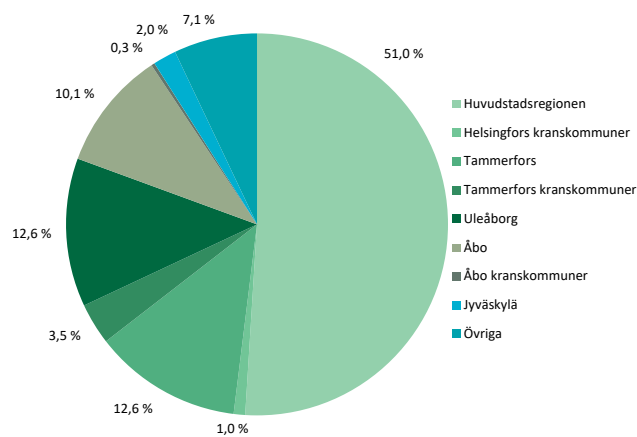
LÄGRE MÖJLIG AVKASTNING

HÖGRE MÖJLIG AVKASTNING

BYGGBOLAG, FÖRDELNING (%)



TOMTINNEHAV, GEOGRAFISK FÖRDELNING (%)



FONDFAKTA

Fondbolag	Ålandsbanken Fondbolag Ab, FO-nr 1471362-6
Hemort	Mariehamn
Förvaringsinstitut	Ålandsbanken Abp
Tillsynsmyndighet	Finansinspektionen i Finland
Revisor	KPMG Ab
Fondens registreringsland	Finland
Fondens startdatum	31.12.2015
Fondförmögenhet	363 MEUR
varav andelsägarnas kapital	363 MEUR
varav belånat kapital	0 MEUR
Minimiteckning A-andel	10 000 EUR
Antal andelsägare	1782 st
ISIN-koder	FI4000188966 (A)

AVGIFTER

Förvaltningsavgift	1,00 %
Teckningsprovision	2,00 %
Handelsprovision, vid inlösen	
< 5 år	4,00 %
> 5 år < 7 år	3,00 %
> 7 år < 10 år	2,00 %
> 10 år	1,00 %
Handelsprovisionen betalas tillbaka till fonden. Handelsprovisionen bestäms enligt placeringstid.	
Prestationsbaserat arvode	
20 % av den årliga avkastningen som överstiger 4,5 %	



Ålandsbankens fonder tillämpar FN:s principer för ansvarsfulla placeringar (United Nations Principles for Responsible Investment). Vi förbinder oss att beakta hanteringen av miljöaspekter, samhällsfrågor och god förvaltningssed vid alla våra placeringar.

Kontakta oss:

FINLAND Tfn +358 204 29 011, info@alandsbanken.fi
ÅLAND Tfn +358 204 29 011, info@alandsbanken.ax

Fonden förvaltas av Ålandsbanken Fondbolag Ab. Fondprospektet samt mer information finns på Ålandsbankens samtliga kontor och på www.alandsbanken.fi och alandsbanken.ax. Fonden marknadsförs och säljs av Ålandsbanken Abp i egenskap av ombud för de av Ålandsbanken Fondbolag Ab förvaltade placeringssfonderna.