

Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto

Kolmannesvuositiedote
Joulukuu (T3) 2023

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

Vuosi 2023 näyttäytyi rahaston tuottohistorian parhaana. Vuoden kolmannen tertiaalin tuotoksi muodostui 1,48 % ja viimeksi kuluneen 12 kuukauden tuotto oli 4,90 %. Ennätysellisen suoriutumisen taustalla on paitsi inflaatiokorotusten ansiosta parantuneet vuokratuotot, myös rahaston likvideille varoille saatujen tuottojen parantuminen.

Rahaston kassavirtaan on vaikuttanut positiivisesti myös vuokralaisten lunastamat tonttiosuudet. Vuoden 2023 aikana tontteja lunastettiin yhteensä noin 54 miljoonalla eurolla. Korkotason noususta huolimatta osakehuoneistojen ostajat ovat edelleen kiinnostuneita lunastamaan tonttiosuuden huoneistolleen kohteen valmistuessa, ja tämä lunastusaktiivisuus näkyy myös rahaston vastapuolijakaumassa: kiinteistökannan arvoon suhteutettuna rahaston sopimuskumppaneista asunto-osakeyhtiöitä oli vuoden viimeisen tertiaalin päätteeksi 43,1 % ja rakennusliikkeitä sekä kiinteistökehittäjiä 56,9 %. Kaiken kaikkiaan rahasto omisti vuoden 2023 lopussa 184 tonttia, joista 111:llä asuinrakennukset ovat jo valmistuneet.

Asuntotuotannon vähentyminen vuoden 2023 aikana on johtanut siihen, että rakennusliikkeet ovat pyrkineet realisoimaan omistamiaan kiinteistöjä samaan aikaan, kun saatavilla olevan rahoituksen hinta on noussut. Rahaston näkökulmasta tämä on tarkoittanut sitä, että uusia investointikohteita on ollut runsaasti tarjolla ja uusien sopimusten tuottovaatimuksia on pystytty nostamaan. Vuoden 2023 aikana rahasto teki uusia tontti-investointeja tonttilunastuksista palautuneilla pääomilla yhteensä noin 25 miljoonalla eurolla. Vuoden viimeisen tertiaalin aikana tontteja ostettiin vain Helsingin seudulta. Tertiaalin päätteeksi tonteista 50,8 % sijaitsi pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa, 15,3 % Tampereella ja Tampereen kehyskunnissa, 13,3 % Oulussa, 11,0 % Turussa ja Turun kehyskunnissa ja 9,5 % muissa kaupungeissa. Tertiaalin päätteeksi rahaston sijoitusaste oli noin 83 %.

Näkemyksemme mukaan kaupungistumisen megatrendi ei ole päättymässä, eikä hiljentynyt asuinrakentamisen aloitustahti enää täytä uusien asuntojen tarvetta. Uudisasuntojen kysynnän odotetaan lähtevän tulevina vuosina uudestaan nousuun, ja siten uskomme, että hyvillä paikoilla sijaitsevat tontit, joilla on valmiiksi rakennusoikeutta, säilyttävät houkuttelevuutensa myös tulevaisuudessa.



Matilda Lauslahti
Liiketoimintajohtaja



Tanja Laitinen
Salkunhoitaja



Sini Hotakainen
Nuorempi salkunhoitaja

RAHASTO-OSUUDEN ARVO 31.12.2023

(A): 111,52

HISTORIALLINEN KEHITYS*

4 kk (A)	1,48 %
12 kk (A)	4,90 %
3 v (A)	14,11 %
5 v (A)	24,09 %
Aloituspäivästä (A)	37,61 %

*) 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

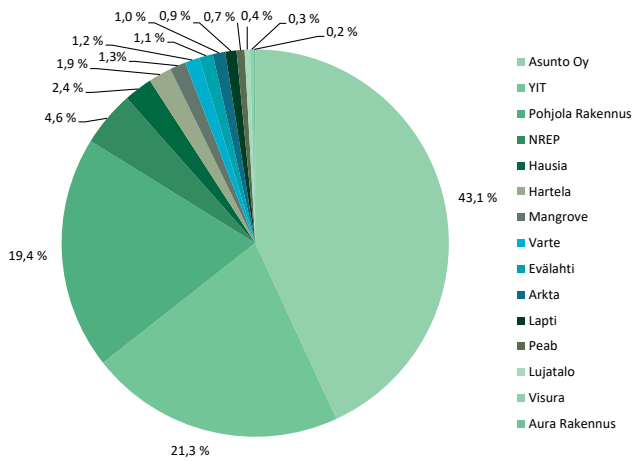
SUUREMPI RISKI



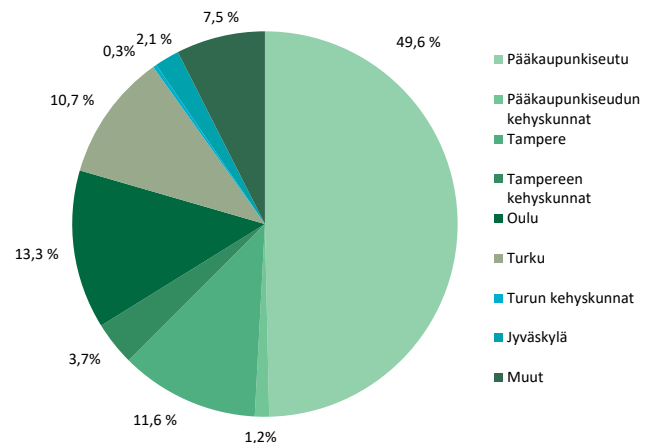
TYYPILLISESTI PIENEMMÄT TUOTOT

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	341,1 MEUR
Osuudenomistajien oman pääoman osuus	341,1 MEUR
Lainatun pääoman osuus	0 MEUR
Minimisijoitus A-sarja	10 000 EUR
Osuudenomistajia	1 729 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.	