

## Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto

Kolmannesvuositiedote  
Joulukuu (T3) 2024

## SIJOITUSPROFIILI

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

## RAHASTONHOITAJIEN KOMMENTIT

Kiinteistö- ja rakennusalan haasteet jatkuivat vuonna 2024, mutta Tonttirahasto onnistui jälleen saavuttamaan toimintahistoriansa parhaan vuosituoton, 5,45 %. Vuoden 2024 viimeisen kolmanneksen tuotoksi muodostui 1,61 %. Tasaisen tuottokehityksen ovat mahdollistaneet rahaston inflaatio suojaatut vuokratuotot, kiinteiksi sovitut tonttien arvonnousut sekä korkea sijoitusaste. Muuttuneessa markkinaympäristössä tuottokehityksen kannalta on ollut olennaista myös se, ettei rahasto käytä omassa sijoitustoiminnassaan velkavipua.

Rahaston kassavirta on säilynyt vahvana, ja vuoden 2024 aikana tonttien vuokralaiset ostivat rahastolta tontteja tai niiden määraosia yhteensä vajaalla 21 miljoonalla eurolla. Vuoden 2024 lopussa tonttien markkina-arvoon suhteutettuna rahaston sopimuskumppaneista oli asunto-osakeyhtiöitä noin 48 % (rakenukset valmistuneet) ja rakennusliikkeitä sekä kiinteistökehittäjiä noin 52 %. Tonteista suurin osa (noin 51 %) sijaitsee Helsingin seudulla. Asuinrakennukset olivat vuoden lopussa valmistuneet 107:lle rahaston vuokraamista 173 kohteesta.

Tilastokeskuksen mukaan uudisrakentamiseen myönnettiin rakennuslupia vuoden 2024 elo-lokakuun aikana 6 % vähemmän kuin vuotta aiemmin ja rakennushankkeita valmistui ajanjaksolla 39 % vuoden takaista vähemmän. Haastava rakentamisen suhdanne näkyi myös rahaston tonttisijoituksissa siten, että vuonna 2024 rahaston omistamilla tonteilla valmistui uusia hankkeita vähän, yhteensä vain 6 asuinkerrostaloa. Toisaalta uusien asuinrakennushankkeiden lykkääntyminen voi rahaston näkökulmasta tarkoittaa aiempaa pidempiä tonttien omistusaikoja. Koska rahasto sitoo vuokraamiensa tonttien arvonnousun kiinteään arvonnousuprosenttiin, voi pidemmällä omistusajalla olla positiivinen vaikutus rahaston arvonehkitykseen. Lähitulevaisuudessa rahaston odotetaan jatkavan tonttirahastoille tyypillistä tasaista kehitystä.



Tanja Laitinen  
Vastaava salkunhoitaja

## RISKI – TUOTTOPROFIILI

PIENEMPI RISKI

SUUREMPI RISKI



TYYPILLISESTI PIENEMMÄT TUOTOT

TYYPILLISESTI SUUREMMAT TUOTOT

## RAHASTO-OSUUDEN ARVO 31.12.2024

(A): 113,59

## HISTORIALLINEN KEHITYS\*

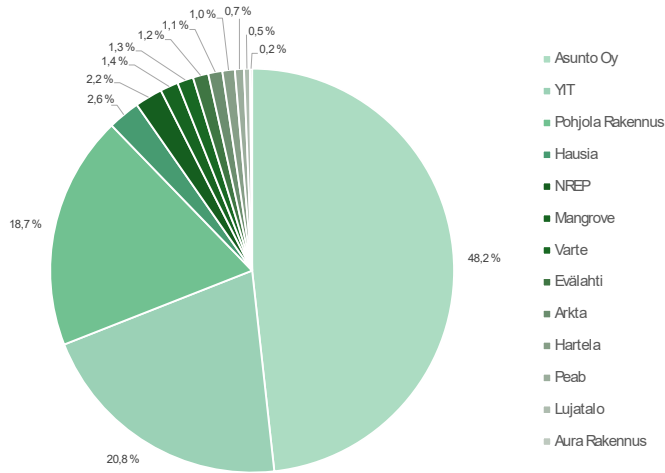
4 kk (A)	1,61 %
12 kk (A)	5,45 %
3 v (A)	15,49 %
5 v (A)	25,70 %
Aloituspäivästä (A)	45,11 %

\*) Kaikkeen arvopaperisijoittamiseen liittyy riskejä. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Sijoituksen arvo ja tuotto voivat sekä nousta että laskea ja sijoittaja voi menettää sijoittamansa pääoman joko kokonaan tai osittain.

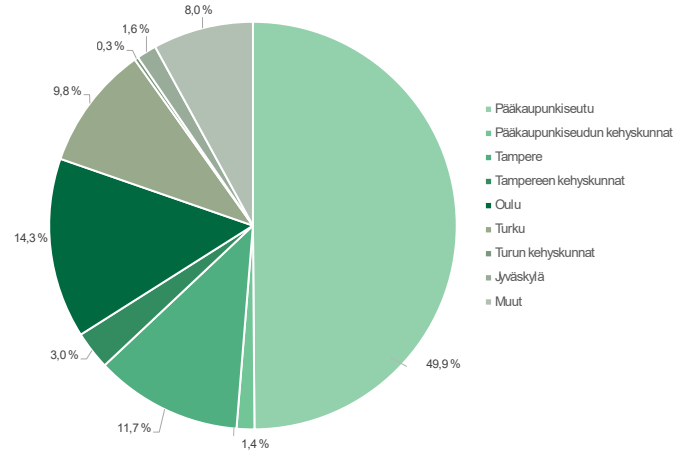
## Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto

Kolmannesvuositiedote  
Joulukuun (T3) 2024

### 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	304,2 MEUR
Osuudenomistajien oman pääoman osuus	304,2 MEUR
Lainatun pääoman osuus	0 MEUR
Minimisijoitus A-sarja	10 000 EUR
Osuudenomistajia	1 619 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.	

## Tärkeää tietoa

Kolmannesvuositiedote  
Joulukuu (T3) 2024

Kaikkeen arvopaperisijoittamiseen liittyy riskejä. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Sijoituksen arvo ja tuotto voivat sekä nousta että laskea ja sijoittaja voi menettää sijoittamansa pääoman joko kokonaan tai osittain.

Tämä julkaisu on kooste ja muokkaus tiedoista, jotka on noudettu vilpittömässä mielessä luotettavaksi arvioiduista lähteistä. Ålandsbanken ei voi kuitenkaan taata näiden tietojen oikeellisuutta. Ålandsbanken ei ole vastuussa tappioista tai vahingoista, jotka ovat syntyneet tähän julkaisuun sisältyvän aineiston perusteella tehtyjen päätösten johdosta. Tämän julkaisun sisältö ei ole riippumaton sijoitusanalyysi.

Julkaisussa mainittaviin arvopapereihin liittyvien analyysien tai arvioiden esittäminen ei estä Ålandsbankenia tai sen henkilöstöä omistamasta tai käymästä kauppaa omaan lukuunsa kyseisillä arvopapereilla.

Julkaisu ei ota huomioon yksittäisen henkilön taloudellista asemaa, arvopaperisijoittamisen tavoitteita, tietämystä tai kokemusta sijoittamisesta arvopapereihin, eikä se siksi ole sijoitusneuvonnan tarjoamista. Sijoitusneuvontaa toivovan tulee ottaa yhteyttä Ålandsbankenin asiakasneuvojaan.

Tätä julkaisua ei saa kopioida tai levittää ilman Ålandsbankenin lupaa. Julkaisua ei saa levittää Yhdysvalloissa tai missään muussa maassa, jossa levittäminen on maan lainsäädännön nojalla kielletty. Ålandsbanken toimii Suomen Finanssivalvonnan valvonnan alaisena.

