

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

Tertialrapport
April (T1) 2024

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

Fondens utveckling var fortsatt utmärkt under årets första tertial. Första tertialets 2024 avkastning uppgick till 1,97 % och avkastningen under de senaste 12 månaderna uppgick till 5,16 %. Utvecklingen fick stöd av tomthyornas indexförhöjningar under inledningen av året samt de likvida tillgångarnas fortsatt goda ränteintäkter. Enligt fondens stadgar delades andelsägarna i mars totalt omkring 11,8 miljoner euro i avkastning, vilket motsvarar 3,48 % av nettovärdet av fondens tillgångar 31.12.2023.

Fördelningen av byggbolag som presenteras senare visar de parter som är ansvariga för betalning av hyran för de tomter fonden äger. Vid slutet av första tertialet 2024 utgjorde bostadsaktiebolag 47,4 % samt byggbolag och fastighetsutvecklare 52,6 % av fondens avtalsparter i relation till fastighetsbeståndets värde. Bostadsaktiebolagens andel är större än för ett år sedan vilket innebär att en allt större andel av fondens fastighetsportfölj består av objekt där det finns ett bostadshus på tomten. Andelen tomter utan byggnader har minskat i motsvarande grad, vilket beror främst på att fonden varit ytterst selektiv vad gäller nya investeringar i en avtagande fastighetsmarknad. På totalt 113 av fondens 183 uthyrda fastigheter finns redan färdigbyggda bostadshus.

Vid slutet av tertialet var 50,5 % av fondens tomter belägna i huvudstadsregionen och i dess kranskommuner, 15,2 % i Tammerfors och i dess kranskommuner, 13,5 % i Uleåborg, 11,2 % i Åbo och i dess kranskommuner och 9,6 % i andra städer. Tomterna är belägna på stadsplaneområden och även de obygda tomterna har byggnadsrätt, dvs. de kan antas vara attraktiva även i framtiden. Fondens ställning är väl tryggad även vid hyresgästens betalningsoförmåga eftersom äganderätten till tomten alltid kvarstår hos fonden som vid behov kan skaffa en ny hyresgäst till tomten.

Trots fastighetsmarknadens utmaningar förväntas fondens fastighetsportfölj i den närmaste framtiden fortsatt ha en stabil utveckling som är typisk för investeringar i tomter. Fondens målsättning är att erbjuda investerarna långsiktig stabil avkastning och inflationskydd under varierande ekonomiska omständigheter. Fonden är öppen för nya teckningar tre gånger per år. Följande teckningstillfälle infaller i slutet av augusti.

Tanja Laitinen
EnhetschefSofia Shah
PortföljförvaltareSini Hotakainen
Junior portföljförvaltare

RISK- OCH AVKASTNINGSPROFIL

LÄGRE RISK

HÖGRE RISK



LÄGRE MÖJLIG AVKASTNING

HÖGRE MÖJLIG AVKASTNING

ANDELSVÄRDE 30.4.2024

(A): 109,84

HISTORISK AVKASTNING*

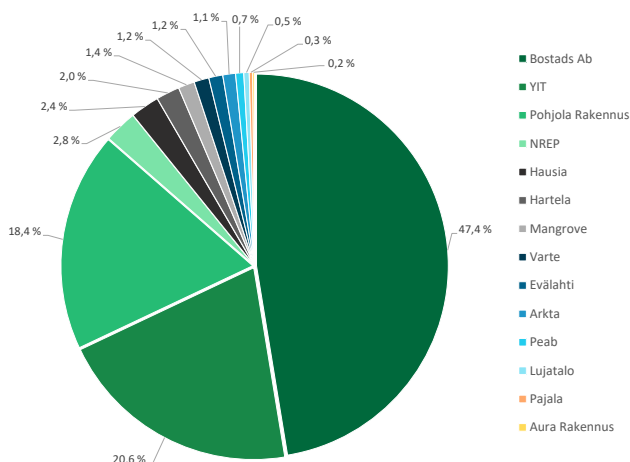
4 mån (A)	1,97 %
12 mån (A)	5,16 %
3 år (A)	14,86 %
5 år (A)	24,90 %
Sedan starten (A)	40,32 %

*) Alla investeringar i fonder innebär risker. Historisk utveckling är inte en garanti för framtida avkastning. Det kapital som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

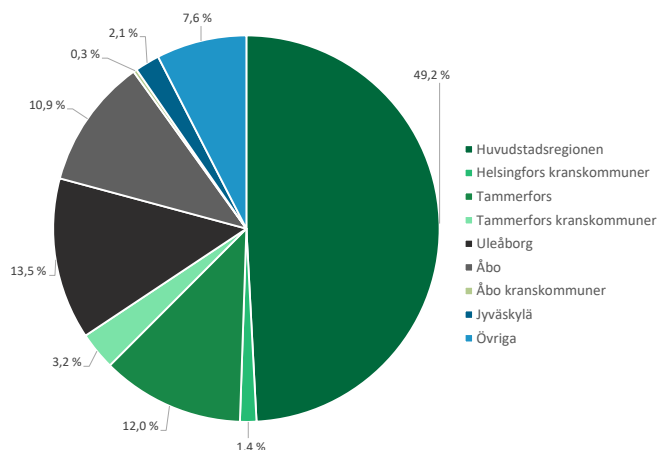
Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

 Tertialrapport
 April (T1) 2024

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	319,1 MEUR
varav andelsägarnas kapital	319,1 MEUR
varav belånat kapital	0 MEUR
Minimiteckning A-andel	10 000 EUR
Antal andelsägare	1692 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 %	

Viktig information

Alla investeringar i fonder innebär risker. Historisk utveckling är inte en garanti för framtida avkastning. Det kapital som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

Denna publikation är en sammanställning och bearbetning av information som i god tro inhämtats från källor vilka bedömts som tillförlitliga. Ålandsbanken kan dock inte garantera riktigheten i denna information. Ålandsbanken åtar sig inte något ansvar för förluster eller skada som uppkommit genom beslut grundat på material i denna publikation. Innehållet i publikationen ska inte ses som oberoende investeringsanalys.

Publiceringen av analyser eller värderingar av värdepappren som nämns i presentationen innebär inget förbud för Ålandsbanken eller dess anställda att för sin egen räkning handla med värdepappren som omnämns.

Informationen tar inte hänsyn till någon enskild persons ekonomiska ställning, mål med eller kunskap om eller erfarenhet av investeringar i fonder och utgör därför inte tillhandahållande av investeringsrådgivning. Den som önskar rådgivning ska kontakta Ålandsbankens kundrådgivare.

Denna publikation får inte kopieras eller spridas utan Ålandsbankens tillstånd. Det är inte tillåtet att sprida publikationen i USA eller i något annat land där det enligt landets lagstiftning inte är tillåtet. Ålandsbanken står under finska Finansinspektionens tillsyn.

