

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

Tertialrapport
December (T3) 2023

INVESTERINGSPROFIL

Fonden investerar i tomter som är planlagda för bostadsbyggnader 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

2023 uppnådde fonden sin historiskt bästa avkastning. Det tredje tertialets avkastning uppgick till 1,48 % och avkastningen under de senaste 12 månaderna uppgick till 4,90 %. Förutom högre hyresintäkter på grund av inflationsjusteringar beror det rekordhöga resultatet även på bättre avkastning på fondens likvida tillgångar.

Hyresgästernas inlösen av tomtandelar har också inverkat positivt på fondens kassaflöde. Under 2023 löstes tomter in för ca 54 miljoner euro. Trots den stigande räntenivån har köparna av aktielägenheter fortfarande varit intresserade av att lösa in den lägenhetsspecifika tomtandelen då bygget blivit färdigt. Denna inlösenaktivitet märks också i fondens motparts fördelning: i relation till fastighetsbeståndets värde var 43,1 % av fondens avtalsparter bostadsaktiebolag i slutet av sista tertialet och 56,9 % var byggföretag samt fastighetsutvecklare. Totalt ägde fonden 184 tomter vid utgången av 2023 och på 111 av dem är bostadshusen redan färdigbyggda.

Den krympande bostadsproduktionen under 2023 har lett till att byggföretagen har strävat till att realisera de fastigheter de äger samtidigt som finansieringskostnaderna har stigit. Ur fondens perspektiv innebär det att utbudet på nya investeringsobjekt har varit stort och man har kunnat höja avkastningskraven i de nya kontrakten. Under 2023 investerade fonden med kapital från inlösen av tomter 25 miljoner euro i nya tomter. Under årets sista tertial köpte fonden tomter endast i Helsingforsregionen. I slutet av tertialet var 50,8 % av tomterna belägna i huvudstadsregionen och i dess kranskommuner, 15,3 % i Tammerfors och i dess kranskommuner, 13,3 % i Uleåborg, 11 % i Åbo och i dess kranskommuner och 9,5 % i andra städer. Vid slutet av tertialet var fondens investeringsgrad ca 83 %.

Enligt vår uppfattning kommer urbaniseringen att fortsätta, och den mindre mängden påbörjade bostadsbyggen täcker inte längre behovet av nya bostäder. Efterfrågan på nya bostäder väntas vända uppåt igen under kommande år, och vi tror att tomter med bra läge och byggnadsrätt kommer att vara attraktiva även i framtiden.



Matilda Lauslahti
Enhetschef



Tanja Laitinen
Portföljförvaltare



Sini Hotakainen
Junior portföljförvaltare

ANDELSVÄRDE 31.12.2023

(A): 111,52

HISTORISK AVKASTNING*

4 mån (A)	1,48 %
12 mån (A)	4,90 %
3 år (A)	14,11 %
5 år (A)	24,09 %
Sedan starten (A)	37,61 %

*) 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.



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 placeringsfonderna.

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

RISK- OCH AVKASTNINGSPROFIL

LÄGRE RISK

HÖGRE RISK

1

2

3

4

5

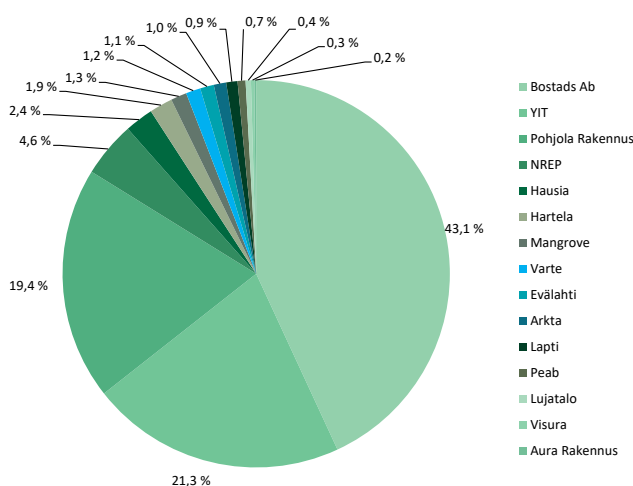
6

7

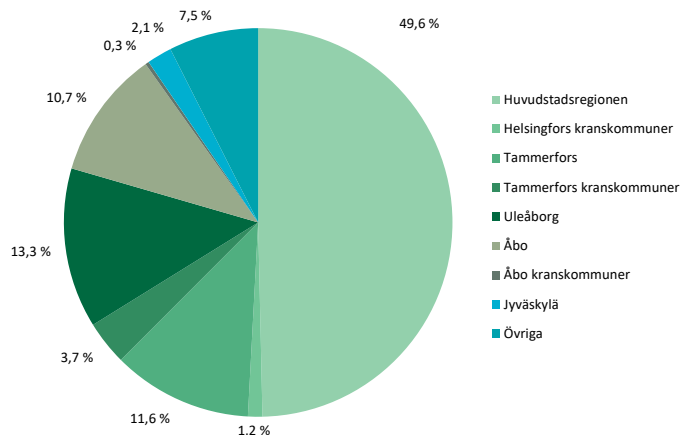
LÄGRE MÖJLIG AVKASTNING

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	341,1 MEUR
varav andelsägarnas kapital	341,1 MEUR
varav belånat kapital	0 MEUR
Minimiteckning A-andel	10 000 EUR
Antal andelsägare	1729 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 placeringss beslut.

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 placeringss fonderna.