

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

Tertialrapport
December (T3) 2022

INVESTERINGSPROFIL

Fonden investerar i tomter som är planlagda för bostadsbyggande främst i tillväxtcentra i Finland. Fondens avkastning bildas av hyresintäkter från byggföretag och bostadsaktiebolag samt en avtalsenlig värdeökning på tomterna. Det årliga avkastningsmålet för fonden ligger mellan 4 och 5 procent.

FÖRVALTARKOMMENTAR

Tomtfondens stabila utveckling fortsatte under 2022, samtidigt som värdenedgångar i flera andra tillgångsklasser var ett faktum. Fondens avkastning för årets sista tertial blev 1,43 % och härmed blev avkastningen för de senaste 12 månader sammanlagt 4,40 %.

Under det sista tertialet år 2022 förvärvade Tomtfonden nya tomter i Åbo, Vanda och Kangasala. Vid slutet av tertialet var 52,4 % av fondens tomter belägna i huvudstadsregionen och 1,2 % i huvudstadsregionens kranskommuner, 11,8 % i Tammerfors och 2,6 % i Tammerfors kranskommuner, 13,6 % i Uleåborg, 9,8 % i Åbo och 8,4 % i andra städer.

I slutet av år 2022 ägde Tomtfonden sammanlagt 178 tomter, varav 95 tomter hade färdigbildade bostadsaktiebolag. Under det sista tertialet färdigställdes 8 bostadsaktiebolag på Tomtfondens tomter. Bostadsaktiebolagen har aktivt fortsatt med att lösa in tomtandelar i samband med att bostadsaktiebolagen färdigställs. Detta betyder att Tomtfondens ägarandel i tomten börjar sjunka efter bostadsaktiebolagets färdigställande. Totalt har bostadsaktiebolag, i egenskap av hyresgäster, löst in tomter under tredje kvartalet till ett sammanlagt värde av ca 24,4 miljoner. I förhållande till tomternas värde utgjorde bostadsaktiebolag 29,8 % samt byggföretag och fastighetsutvecklare 70,2 % av fondens hyresgäster vid tertialets slut.

Tomthyrornas årsförhöjning steg till 9,17 % för år 2022. De nya hyresnivåerna träder i kraft från och med januari. Avkastningen på fondens likvida tillgångar blev positiv under årets sista tertial, vilket medför att även avkastningsförväntningarna på likvida tillgångar är på uppgång.

Utöver hyresintäkterna får fonden ett kontinuerligt kassaflöde av tomtförsäljningarna till bostadsaktiebolagen. Under år 2022 löstes tomter in för totalt 45 miljoner euro. Detta förstärker fondens likviditetsprofil och möjliggör nya lönsamma tomtinvesteringar även i framtiden.

Vid årsskiftet sammanslogs fondens andelsserier och i fortsättningen har Tomtfonden endast en avkastningsandelsserie som enligt de fondspecifika stadgarna delar ut en årlig avkastning åt investerarna. Fondens NAV var under det nya årets början ca 368 miljoner, varav likvida medlens andel var 9,5 %.

Matilda Lauslahti och Sofia Shah
Portföljförvaltare

ANDELSVÄRDE 31.12.2022

(A): 109,54

(B): 131,16

HISTORISK AVKASTNING*

4 mån (A)	1,43 %
12 mån (A)	4,40 %
3 år (A)	13,62 %
5 år (A)	23,16 %
Sedan starten (A)	31,17 %
4 mån (B)	1,42 %
12 mån (B)	4,39 %
3 år (B)	13,63 %
5 år (B)	23,15 %
Sedan starten (B)	31,16 %

*) 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 placeringsbeslut.

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.se. Fonden marknadsförs och säljs av Ålandsbanken Abp i egenskap av ombud för de av Ålandsbanken Fondbolag Ab förvaltade placeringsfonderna.

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

Tertialrapport
December (T3) 2022

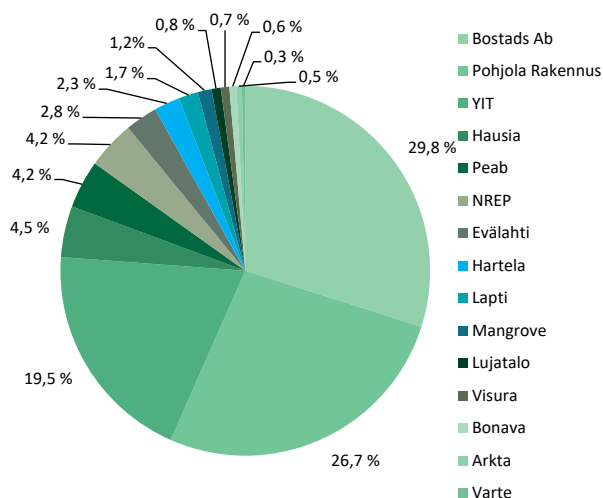
RISK- OCH AVKASTNINGSPROFIL

LÄGRE RISK

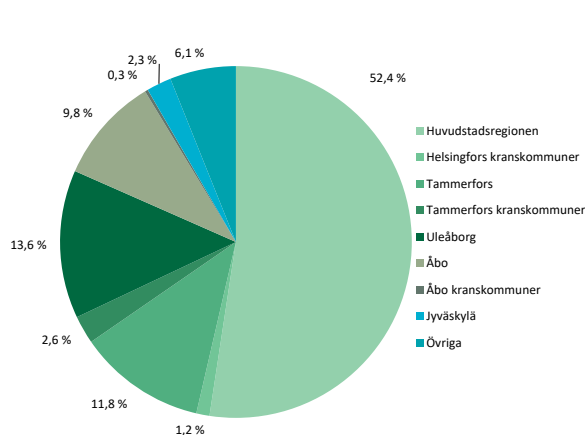
HÖGRE RISK



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	368 MEUR
varav andelsägarnas kapital	368 MEUR
varav belånat kapital	0 MEUR
Minimiteckning A-andel	10 000 EUR
Antal andelsägare	1 917 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 %	

PRI 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.se. Fonden marknadsförs och säljs av Ålandsbanken Abp i egenskap av ombud för de av Ålandsbanken Fondbolag Ab förvaltade placeringsfonderna.