



# Sveriges första fastighetsräntefond

---

Historiskt sett har de traditionella bankerna dominerat marknaden för finansiering av fastighetsrelaterade affärer – något som har gjort att privata investerare gått miste om de möjligheter som dessa investeringar kan innebära. Fastighetsräntefonden, Sveriges första renodlade räntefond som investerar i säkerställda fastighetskrediter, öppnar upp ett tidigare stängt segment till en större målgrupp. Genom att investera i Fastighetsräntefonden får du som investerare möjlighet att långsiktigt investera i en trygg och attraktiv räntefond med god avkastning.

# Det här är Fastighetsräntefonden

**FASTIGHETS RÄNTEFONDEN ÄR EN** investeringsfond som förvaltas av Alfakraft Fonder. Fonden investerar löpande i ett stort antal fastighetskrediter, i form av enkla skuldebrev som är emitterade av svenska juridiska personer, där krediten alltid säkerställs med minst fastighetspant.

Målsättningen är att fonden ska ge en avkastning på 6–8% per år efter avgifter. Fastighetsräntefonden investerar i fastighetsrelaterade krediter med hög förväntad riskjusterad avkastning och exponering mot alla fastighetskategorier i hela Sverige. Avgörande för ett investeringsbeslut är att avkastningen är tillräckligt hög, att fastighetspant och övriga säkerheter är tillräckligt starka och att låntagaren passerar de kreditbedömningsprocesser som är ett krav för kreditens godkännande.

## Varför Fastighetsräntefonden?

### Förväntad attraktiv avkastning – begränsad risk

Fastighetsräntefonden är den enda sparformen som erbjuder en trygg exponering mot en bred investeringsportfölj bestående av säkerställda fastighetskrediter över hela Sverige. Som investerare får du tillgång till en sparprodukt som investerar i ett antal fastighetskrediter med en hög för-

väntad avkastning till begränsad risk – något som normalt inte kan erbjudas till privata investerare.

### En unik sparform som främjar bostadsbyggande

Fastighetsräntefondens investeringsfilosofi är att tillhandahålla finansiering på en marknad där de traditionella bankerna i större utsträckning avstår från att erbjuda krediter. Kapitalet som placeras i fonden bidrar till att fastighetsaktörer kan utveckla bostäder och andra fastighetskategorier i Sverige.

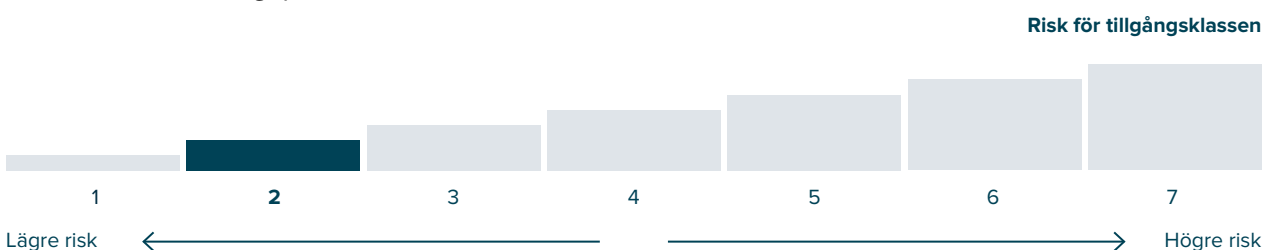
Fonden riktar in sig enbart på lånekapital vilket betyder att fastighetsutvecklarna inte behöver ge upp ägande när de ingår engagemang med fonden.

### En trygg investering

Fastighetsräntefonden står under tillsyn av Finansinspektionen i Sverige via lagen om alternativa investeringsfonder (AIF).

Fonden har en uppskattad volatilitet som är lägre än 2% vilket motsvarar en låg risk (2 av 7). Skalan (1–7) baseras på avkastningens historiska svängning, som enligt reglerna från ESMA beräknas som standardavvikelse under de senaste fem åren omräknad till årstakt (volatilitet).

## Risk- och avkastningsprofil



Fastighetsräntefonden är Sveriges första renodlade räntefond som investerar i säkerställda fastighetskrediter. Fonden öppnar upp ett tidigare stängt segment till en större målgrupp.

# En räntefond – inte en fastighetsfond

Som investerare får du tillgång till en sparprodukt med förväntad hög avkastning till begränsad risk – något som normalt inte kan erbjudas till privata investerare.

**DET FINNS EN** grundläggande skillnad mellan Fastighetsräntefonden och andra traditionella fastighetsfonder. Medan de senare förvärvar fysiska fastigheter eller fastighetsrelaterade aktier, investerar Fastighetsräntefonden istället primärt i fastighetskrediter.

Fastighetsräntefondens avkastning är således inte beroende av värdeökningen på ett fastighetsbolag och dess underliggande fastigheter eller volatiliteten på

börsen. Istället utgörs Fastighetsräntefondens avkastning av fastighetskrediternas räntor och investeringarna skyddas helt eller delvis av fastighetspant samt övriga tillgängliga säkerheter, som till exempel företagsborgen.

Det är en utmaning att få god avkastning från traditionella

fonder som inte överensstämmer med marknadens rörlighet. Fastighetsräntefonden är ett sparalternativ med god riskjusterad avkastning jämfört med övriga fastighetsfonder som erbjuds av nätmäklare och banker.

Mer information på: [www.fastighetsrantefonden.se/fondinnehav](http://www.fastighetsrantefonden.se/fondinnehav).

## Vart tog banken vägen?

### Innan Basel III



### Efter Basel III



Historiskt sett har svenska fastighetsaktörer kunnat förlita sig på generös bankfinansiering vid fastighetsförvärv och utvecklingsprojekt. Men det tuffare regelverket Basel III har tvingat banker att införa mer restriktiva utlåningspolicys. Situationen för fastighetsaktörerna har varit kännbar med avsevärt minskade belåningsmöjligheter och belåningsgrader som följd.

Tidigare motsvarade andelen eget kapital 25 % av finansieringen, men i dagsläget har bankernas krav dubblats. Konsekvensen av detta är att ett stort finansieringsgap som behöver ersättas med andra typer av finansieringskällor. Redan år 2013 uppgick det akuta refinansieringsbehovet till ca 50 miljarder kronor per år bara i Sverige\*.

Tessin Nordic AB är en innovativ digital aktör som tagit till vara på situationen genom att öppna upp möjligheten för små och medelstora fastighetsaktörer att erhålla finansiering. Lösningen är att erbjuda lån som investeringsmöjligheter — och det är i sådana lån som Fastighetsräntefonden investerar och effektivt bygger en portfölj av högavkastande lån med fastighetspant som säkerhet.

\*Källa: Fastighetstidningen, nr 1/2013

# Så funkar det!

## Vem kan investera i Fastighetsräntefonden?

Fastighetsräntefonden är tillgänglig för de flesta sparare och investerare i Sverige. Fonden kan med fördel läggas i en ISK eller kapitalförsäkring beroende på om du är privat sparare eller om det gäller en investering genom bolag. Sparformen kan komplettera eller ersätta aktier, traditionella företagsobligationer, likviditet och kassaförvaltning eller råvaror i din investeringsportfölj. Kontakta en professionell rådgivare för att diskutera vilken sparform och depå som passar din placering bäst. Fastighetsräntefonden ger inga råd om finansiella placeringar.

## Handplockade fastighetskrediter

Fastighetsräntefondens unika erbjudande med en hög-avkastande räntefond möjliggörs av ett samarbete mellan de etablerade marknadsaktörerna Alfakraft och Tessin.

Att hitta och utvärdera ett stort antal säkerställda fastighetskrediter är, både i teorin och praktiken, i det närmaste omöjligt för icke professionella aktörer. Genom samarbetet med Tessin kan Fastighetsräntefonden erbjuda möjlig-

heten att investera enligt en modern modell byggd på solid branschfarenhet och kännedom om marknaden för fastighetskrediter.

På Tessin görs ett första urval av vilka fastighetsprojekt som finns på marknaden. Efter urvalet återstår de fastighetskrediter som möter kraven som Tessin satt upp, för att i nästa steg presenteras för investerare på Tessins plattform. Av dessa handplockar Fastighetsräntefondens förvaltningskommitté, i samråd med en riskanalytiker hos Alfakraft, de mest attraktiva krediterna som paketeras till en diversifierad portfölj av högavkastande och säkerställda fastighetskrediter.

## Stabil finansieringsplattform

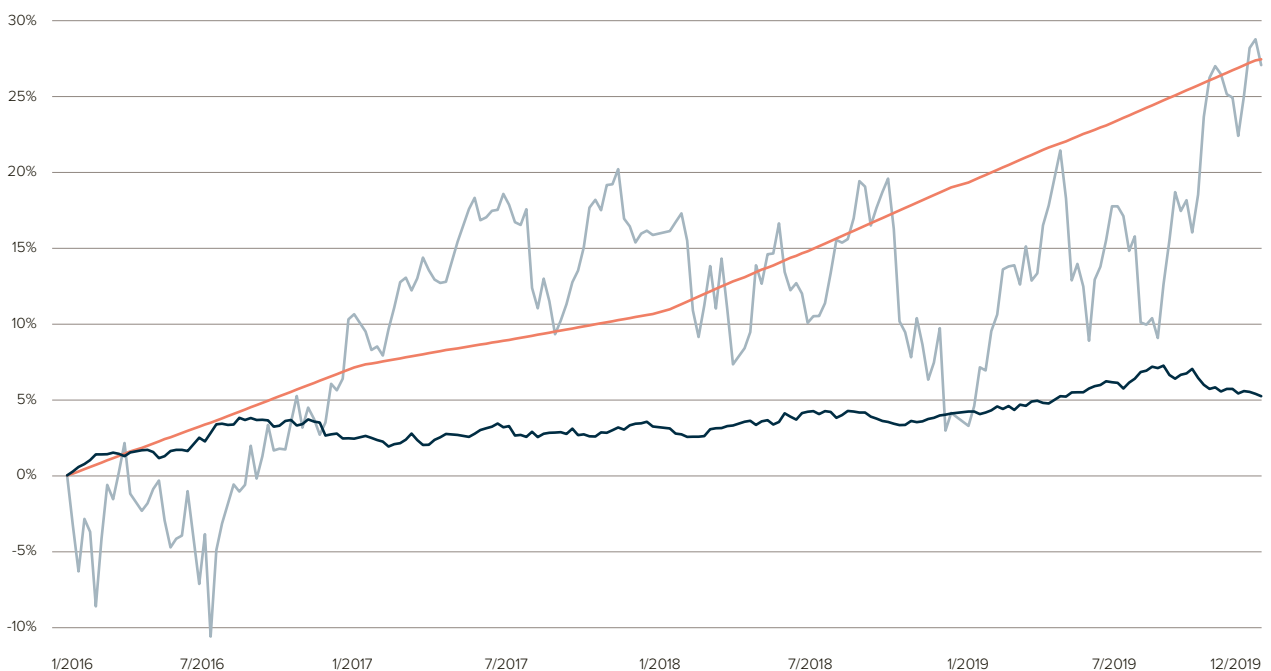
Samarbetet med Tessin innebär att fondförvaltaren får tillgång till investeringsmöjligheterna på Tessins finansieringsplattform. Tessin har sedan starten 2014 förmedlat nästan två miljarder kronor till snart 200 fastighetsprojekt över hela Sverige. Samtliga lån som erbjuds via Tessins plattform säkerställs med fastighetspant samt ofta med någon form av borgensåtagande.

## Simulering av Fastighetsräntefondens historiska avkastning

Baserat på följande antaganden:

- Tessins genomsnittliga historiska avkastning
- Fonden har under perioden varit fullt investerad
- Resultat efter avgifter

Fastighetsräntefonden (simulerad)  
OMXS30 Index  
OMRX Bond All Index



Historisk och simulerad avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det investerade kapitalet.

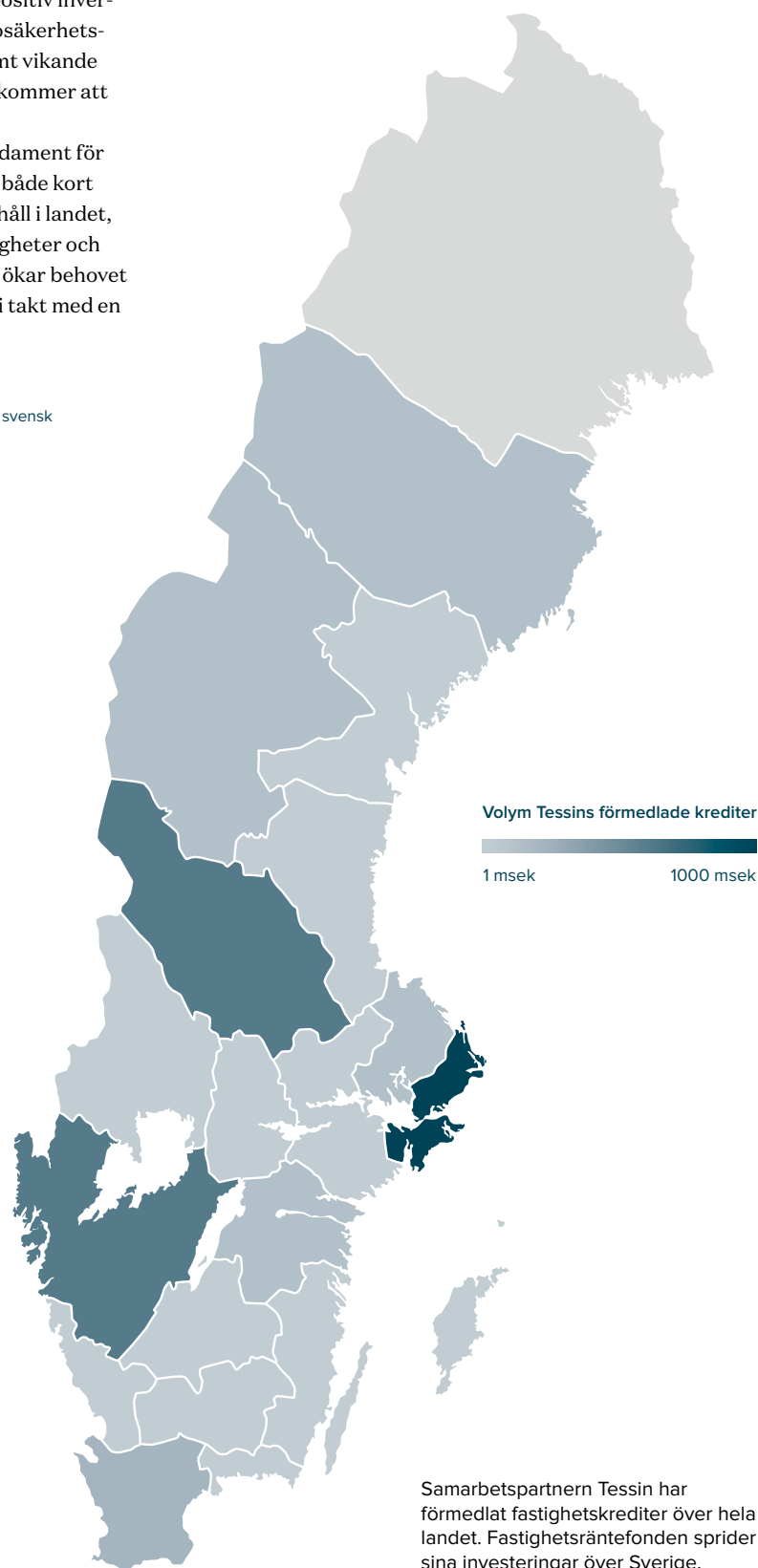
## Ljus framtid för fastighetsmarknaden

Centralbanker världen över har tagit till kraftfulla verktyg för att hålla konjunkturen och humöret på marknaderna uppe under en osedvanligt lång tid. Det har haft en positiv inverkan på börskurserna, samtidigt som det finns osäkerhetsmoment såsom protektionism, handelskrig samt vikande konjunkturindikatorer. Åt vilket håll börserna kommer att utvecklas framöver är därför ovisst.

Samtidigt är underliggande, långsiktiga fundament för den svenska fastighetsmarknaden positiva. På både kort och längre sikt råder bostadsbrist på de flesta håll i landet, med behov av nybyggnation av både hyresfastigheter och bostäder med äganderätt som följd. Dessutom ökar behovet av andra fastighetskategorier såsom vårdhem i takt med en åldrande befolkning.\*

\*Källa: Riksdagen, En åldrande befolkning – Konsekvenser för svensk ekonomi, sid. 13.

# Marknad & konjunktur



## Avkastning och avgift

Fastighetsräntefondens årliga riskjusterade målavkastning ligger mellan 6–8%. Det uppnås genom att investera i säkerställda fastighetskrediter med räntor på omkring 8–12%. Om krediten bedöms uppfylla fondens krav fattar förvaltningskommittén ett beslut om att investera i krediten.

För detta arbete samt för den löpande förvaltningen och andra kostnader för fonden, såsom avgifter till förvaringsinstitut, likviditetsgarant och dylikt, löper en fast årlig avgift på investeringar i Fastighetsräntefonden om 1,6%. Fonden har också en prestationsbaserad avgift på 20% som bara tas ut när fondens avkastning är positiv.

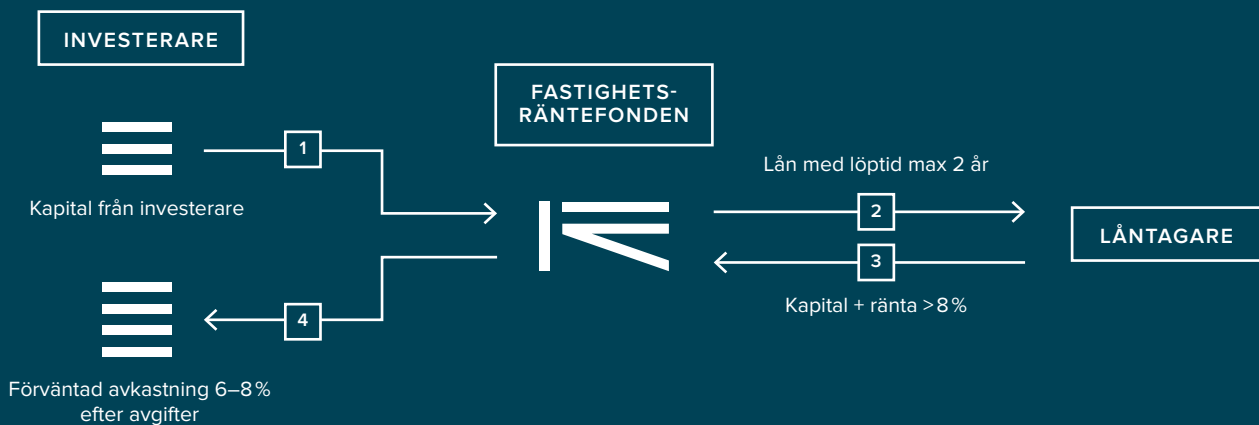
## Vilka är riskerna?

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning — kapitalet som investeras i Fastighetsräntefonden kan både öka och minska i värde. Alla investeringar är förenade med någon typ av risk. Även om Fastighetsräntefonden inte korrelerar med aktiemarknaden och de risker som förknippas med den, finns andra faktorer som bör utvärderas.\*

Att Fastighetsräntefonden enbart investerar i säkerställda fastighetskrediter innebär att om något går fel, till exempel att fastighetsbolaget inte kan underhålla eller återbetala lånet, tas säkerheterna i anspråk. När exempelvis den pantsatta fastigheten säljs kommer pengarna som inbringas fonden tillhanda.

\*Läs mer om risker och Fastighetsräntefondens placeringsstrategi på [fastighetsrantefonden.se/var-stregegi/](https://fastighetsrantefonden.se/var-stregegi/)

## Investeringsflödet



## Fonden och dess samarbetspartner

### Alfakraft

- Förvaltare av Fastighetsräntefonden
- Under tillsyn av Finansinspektionen
- Handplockar krediter enligt portföljmodell

### Tessin

- Samarbetspartner i kreditanalysarbetet
- Sourcing av investeringsobjekt enligt kravspec från Alfakraft

### Övriga Samarbetspartners

SEB, KPMG, Grant Thornton, Euroclear, FCG, Harvest Advokatbyrå, Nordic Growth Market

ALFAKRAFT

Alfakraft grundades år 1998 och 1999 fick bolaget tillstånd från Finansinspektionen att bedriva värdepappersbolag. Alfakrafts affärsidé är att erbjuda institutioner, företag och privatpersoner världsledande förvaltning inom traditionella och alternativa tillgångsslag. Genom att kombinera skickliga kapitalförvaltares unika förvaltningsstrategier skapas goda förutsättningar för trygghet och värdetillväxt.



Tessin är Nordens största investeringsplattform för fastigheter. Företaget tar avstamp i att det finns många potentiella lukrativa fastighetsaffärer som inte genomförs eftersom det saknas finansiering. Samtidigt finns det gott om kapital som investerare vill placera till rimliga avkastningsnivåer. Sedan starten har Tessin förmedlat miljardbelopp till fastighetsaffärer över hela Sverige.

Fastighetsröntefonden

Fastighetsröntefonden investerar i fastighetslån över hela Sverige och avseende alla fastighetstyper. Men bara under förutsättning att avkastningen är tillräckligt hög, att fastighetspant och säkerhetsmassan är tillräckligt betryggande och att låntagaren bedöms som kompetent.

Kontakt

+46 (0)8 545 188 80  
info@alfakraft.se

Adress

Skeppsbron 34  
111 30, Stockholm



Fastighetsröntefonden