

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

Kvartalsrapport
Juni (Q2) 2024

INVESTERINGSPROFIL

Fonden placerar i nya hyresbostäder i tillväxtcentra i Finland. Värdeutvecklingen i fonden består dels av avkastningen från hyresverksamheten och dels av bostädernas eventuella värdeuppgång.

FÖRVALTARKOMMENTAR

Fondens avkastning under årets andra kvartal var -2,94 % (A-andel) och -2,76 % (C-andel). Fondens rullande årliga avkastning är således -11,57 % (A-andel) och -10,90 % (C-andel).

Fonden har fortfarande varit tvungen att förskjuta inlösenuppdrag. Avvecklingen av kön för inlösen kommer att gå långsamt till dess att bostadsmarknaden blir piggare. Borträknat från de tomma bostäder som är till salu är fondens uthyrningsgrad 93 %. Fonden har fortsatt visserligen roterat lediga bostäder som är till salu och flyttat dem tillbaka till hyresmarknaden. På grund av detta var fondens uthyrningsgrad något lägre än vanligt. Fondens belåningsgrad är omkring 45 % och fondens återstående skulder har en jämn amorteringsprofil och en genomsnittlig maturitet på omkring 16 år. Kvartalets negativa avkastning berodde främst på orealiserade värdeförändringar.

Fondens portfölj består av minoritetsandelar i relativt nya bostadsaktiebolag, alltså är konsumentförsäljning den huvudsakliga försäljningskanalen för fondens tillgångar. Enligt Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen såldes under perioden januari-maj i år färre bostäder än under motsvarande period år 2023. Enligt Statistikcentralen var konsumenternas planer på bostadsköp i maj 2024 fortfarande låga trots svag uppgång från april. I juni skedde en betydande ökning i konsumenternas planer för bostadsköp, men det återstår att se hur långvarigt fenomenet är och hur lång tid det tar innan ökningen i konsumenternas planer för bostadsköp börjar påverka antalet bostadsaffärer. Europeiska centralbankens sänkning av styrrentan i juni var i linje med förväntningarna, och har tills vidare inte haft större inverkan på antalet bostadsköp. Men ifall räntorna fortsätter sjunka kan det pigga upp den finska bostadsmarknaden. Vi anser att en återhämtning av bostadsmarknaden förutsätter också att konsumenternas förtroende beträffande den egna ekonomin och Finlands ekonomi förstärks permanent.

Behovet av bostäder har inte försvunnit, men antalet påbörjade bostadsbyggen har minskat avsevärt i Finland. På medellångt sikte torde obalansen som uppstår mellan efterfrågan och utbud leda till ett uppsving i efterfrågan på bostäder och t.o.m. bostadsbrist i synnerhet i de stora städerna i Finland. Detta väntas ge stöd till en positiv värdeökning av Finlands bostadsmarknad samt fondens framtida avkastning.

Fanny Tarko
PortföljförvaltarePasi Huhtakangas
Enhetschef

RISK- OCH AVKASTNINGSPROFIL

LÄGRE RISK

HÖGRE RISK



LÄGRE MÖJLIG AVKASTNING

HÖGRE MÖJLIG AVKASTNING

ANDELSVÄRDE 30.06.2024

A:	118,36
C:	127,81

HISTORISK AVKASTNING*

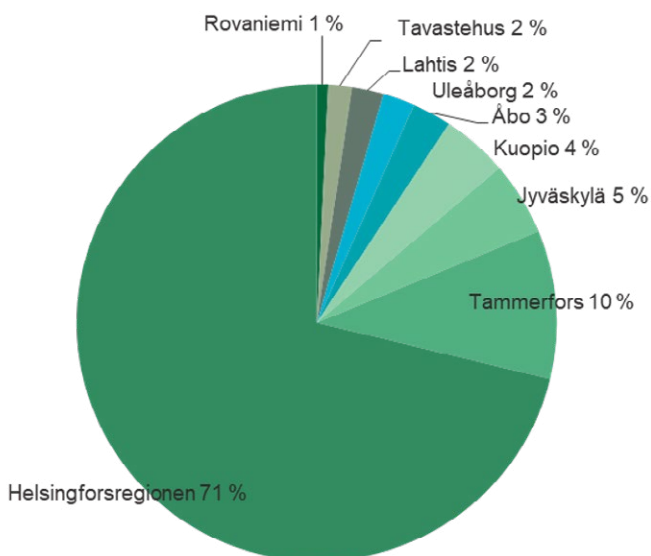
3 mån (A)	-2,94 %
1 år (A)	-11,57 %
3 år (A)	-8,28 %
5 år (A)	2,38 %
Sedan starten (A)	60,38 %
3 mån (C)	-2,76 %
1 år (C)	-10,90 %
3 år (C)	-6,31 %
5 år (C)	5,90 %
Sedan starten (C)	73,11 %

*) 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 Bostadsfond Specialplaceringsfond

 Kvartalsrapport
 Juni (Q2) 2024

BOSTAD SINNEHAV, GEOGRAFISK FÖRDELNING (%)



BOSTÄDERNAS STORLEKSFÖRDELNING

< 40 m ²	702 st	21 %
40-50 m ²	1019 st	31 %
50-60 m ²	731 st	22 %
60-70 m ²	460 st	14 %
över 70 m ²	411 st	12 %
Totalt	3323 st	100 %

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	31.12.2012
Fondförmögenhet	814 MEUR
varav andelsägarnas kapital	435 MEUR
varav belånat kapital	363 MEUR *
* innefattar ej belåning på icke färdigställda bostäder	
Minimiteckning A-andel	500 EUR
Minimiteckning C-andel	500 000 EUR
Antal andelsägare	6175 st.
ISIN-koder	FI4000052428 (A) FI4000052469 (C)

AVGIFTER

Förvaltningsavgift A-andel	2,25 %
övriga kostnader A-andel*	0,43 %
Förvaltningsavgift C-andel	1,50 %
övriga kostnader C-andel*	0,43 %
*Administrativa kostnader i samband med värdering och uthyrning av fastigheterna	
Teckningsprovision	2,00 %
Handelsprovision, vid inlösen	
< 1 år	4,00 %
> 1 år < 3 år	3,00 %
> 3 år < 5 år	2,00 %
> 5 år	1,00 %
Handelsprovisionen betalas tillbaka till fonden. Handelsprovisionen bestäms enligt placeringstid.	
Prestationsbaserat arvode	
20 % av den årliga avkastningen som överstiger 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.

