

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

Kvartalsrapport
December (Q4) 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 tredje kvartal var -1,75 % (A-andel) och -1,56 % (C-andel). Fondens rullande årliga avkastning är således -9,12 % (A-andel) ja -8,42 % (C-andel).

Den negativa avkastningen för kvartalet berodde främst på orealiserade värdeförändringar. Fondens belåningsgrad är omkring 44 % och fondens återstående skulder har en jämn amorteringsprofil samt en genomsnittlig maturitet på omkring 16 år. Uthyrningsgraden för alla till uthyrning tillgängliga bostäder var 96 %. Fonden har fortfarande varit tvungen att förskjuta inlösenbegäran och strävar att tillgodose likviditetsbehovet genom att sälja bostäder på konsumentmarknaden. Fonden har under årets sista kvartal även fortsatt utbetalningen av förskjutna inlösenbegäran. Utbetalning av inlösen kommer att gå långsamt så länge bostadsmarknaden fortsättningsvis är trög.

2024 var fortfarande ett utmanande år för fastighetssektorn. Då året går mot sitt slut verkade transaktionsaktiviteten både på konsument- och investeringsmarknaden fortfarande avvakande, men begynnande tecken på återhämtning skönjades i transaktionsvolymerna för gamla aktielägenheter som säljs på konsumentmarknaden. Försäljningen av nya bostäder fortsätter dock vara extremt långsam. Konsumenternas bostadsköpsintentioner har enligt Statistikcentralens rapporter fluktuerat under hösten. Förväntningarna om den egna ekonomin och Finlands ekonomi samt oron för sysselsättningsläget tynger dock konsumentförtroendet.

Påbörjade bostadsbyggen har minskat avsevärt under de senaste åren, vilket på medellång sikt förväntas påverka bostadsprisutvecklingen positivt samt stöda fondens framtida avkastning. Räntenivån har sjunkit och sjunker ytterligare vilket ger medvind även åt bostadsmarknaden samt bidrar till återhämtningen av Finlands ekonomi, vilket ger ett förväntansfullt sentiment för 2025. Återhämtning av bostadsmarknaden är dock inte att vänta inom en snar framtid. All investeringsverksamhet drabbas tidvis av volatilitet, men en långsiktig investerare bör se bortom marknadens fluktuationer.

Fanny Versluis
PortföljförvaltarePasi Huhtakangas
Enhetschef

RISK- OCH AVKASTNINGSPROFIL

LÄGRE RISK

HÖGRE RISK



LÄGRE MÖJLIG AVKASTNING

HÖGRE MÖJLIG AVKASTNING

ANDELSVÄRDE 31.12.2024

A:	113,95
C:	123,53

HISTORISK AVKASTNING*

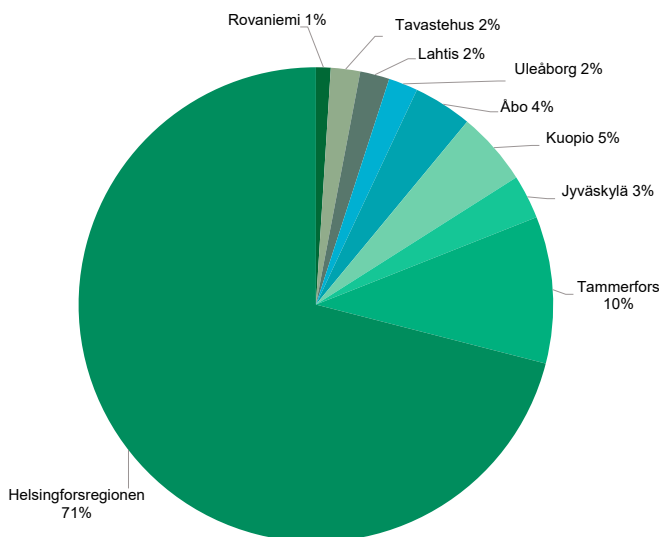
3 mån (A)	-1,75 %
1 år (A)	-9,12 %
3 år (A)	-14,48 %
5 år (A)	-3,57 %
Sedan starten (A)	54,41 %
3 mån (C)	-1,56 %
1 år (C)	-8,42 %
3 år (C)	-12,55 %
5 år (C)	-0,21 %
Sedan starten (C)	67,32 %

*) 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 Bostadsfond Specialplaceringsfond

 Kvartalsrapport
 December (Q4) 2024

BOSTAD SINNEHAV, GEOGRAFISK FÖRDELNING (%)



BOSTÄDERNAS STORLEKSFÖRDELNING

Storleksintervall	Antal st	Andel (%)
< 40 m ²	676 st	21 %
40-50 m ²	995 st	31 %
50-60 m ²	716 st	22 %
60-70 m ²	438 st	14 %
över 70 m ²	393 st	12 %
Totalt	3218 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	783 MEUR
varav andelsägarnas kapital	419 MEUR
varav belånat kapital	342 MEUR
Minimiteckning A-andel	500 EUR
Minimiteckning C-andel	500 000 EUR
Antal andelsägare	6178 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 %	

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

Kvartalsrapport
December (Q4) 2024

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.

