

Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto

SIJOITUSPROFIILI

Rahasto sijoittaa uusiin vuokra-asuntoihin kasvukeskuksissa, pääasiassa Helsingin seudulla. Rahaston arvonkehitys koostuu vuokraustoiminnan tuotosta sekä asuntojen mahdollisesta arvonkehityksestä.

NELJÄNNESVUOSIKOMMENTIT

Vuoden toisen kvartaalin aikana rahaston tuotto oli -2,94 % (A-sarja) ja -2,76 % (C-sarja). Rahaston rullaava vuosituotto on näin ollen -11,57 % (A-sarja) ja -10,90 % (C-sarja).

Rahasto on edelleen joutunut jatkamaan lunastuspyyntöjen lykkäämistä. Lunastusjonon purkaminen tulee olemaan hidasta, kunnes asuntomarkkina piristyy. Ilman myynnissä olevia tyhjiä asuntoja rahaston vuokrausaste on 93 %. Rahasto on jatkanut vapaiden myynnissä olevien asuntojen rotaatiota ja asuntoja on edelleen siirretty takaisin vuokraukseen. Tästä johtuen rahaston vuokrausaste pysyi hiukan totuttua matalampana. Rahaston lainoitusaste on noin 45 % ja rahaston jäljellä oleva velka on lyhennysprofiililtaan tasaista ja keskimääräinen jäljellä oleva laina-aika on noin 16 vuotta. Kvartaalin negatiivinen tuotto johtui pääasiassa realisoitumattomista arvonmuutoksista.

Rahaston salkku koostuu vähemmistöosuuksista uudehkoissa asunto-osakeyhtiöissä, joten rahaston omistusten pääsääntöinen myyntikanava on kuluttajamyynti. Kuluvan vuoden tammi-toukokuun aikana asuntokauppoja tehtiin Kiinteistöväylitysalan Keskusliiton mukaan hieman vähemmän kuin samaan aikaan vuonna 2023. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien asunnonostoaiheet olivat toukokuussa 2024 edelleen heikot pienoisesta noususta huhtikuuhun verrattuna huolimatta. Kuluttajien asunnonostoaikeissa nähtiin merkittävää nousua kesäkuussa mutta jää nähtäväksi kuinka pitkäaikaisesta ilmiöstä on kyse ja millaisella viiveellä asunnon ostoaikeiden nousu alkaisi vaikuttamaan asuntokauppamääriin. Euroopan keskuspankin tekemä kesäkuinen ohjauskoron lasku oli odotusten mukainen, eikä se ainakaan toistaiseksi ole tehnyt suurta vaikutusta asuntokauppamääriin, mutta mikäli korot jatkavat laskusuuntaa, saattaa sillä olla piristävä vaikutus Suomen asuntomarkkinaan. Nähdäksemme asuntomarkkinan piristyminen kuitenkin myös edellyttää, että kuluttajien odotukset omasta sekä Suomen taloudesta vahvistuvat pysyvästi.

Asuntojen tarve ei ole kadonnut, mutta asuntorakentamisaloitusten määrät Suomessa ovat vähentyneet merkittävästi. Keskipitkällä aikavälillä kysynnän ja tarjonnan välille muodostuva epäsuosuhda johtanee asuntojen kysynnän kasvuun ja jopa asuntopulaan erityisesti Suomen isoissa kaupungeissa, jonka odotetaan tukevan Suomen asuntomarkkinan positiivista arvonkehitystä ja myös rahaston tuottoa tulevaisuudessa.



Fanny Tarko
Salkunhoitaja



Pasi Huhtakangas
Liiketoimintajohtaja

RISKI-TUOTTOPROFIILI

PIENEMPI RISKI

SUUREMPI RISKI



TYYPILLISESTI PIENEMMÄT TUOTOT

TYYPILLISESTI SUUREMMAT TUOTOT

RAHASTO-OSUUDEN ARVO 30.06.2024

A:	118,36
C:	127,81

HISTORIALLINEN KEHITYS*

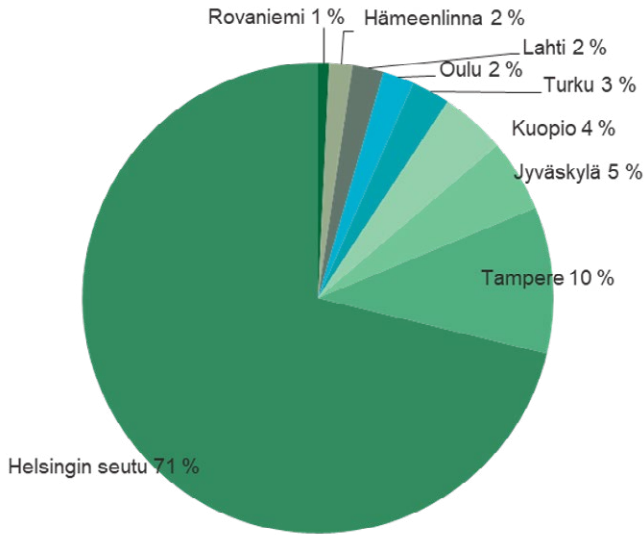
3 kk (A)	-2,94 %
1 v (A)	-11,57 %
3 v (A)	-8,28 %
5 v (A)	2,38 %
Aloituspäivästä (A)	60,38 %
3 kk (C)	-2,76 %
1 v (C)	-10,90 %
3 v (C)	-6,31 %
5 v (C)	5,90 %
Aloituspäivästä (C)	73,11 %

*) Kaikkeen arvopaperisijoittamiseen liittyy riskejä. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Sijoituksen arvo ja tuotto voivat sekä nousta että laskea ja sijoittaja voi menettää sijoittamansa pääoman joko kokonaan tai osittain.

Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto

Neljännesvuositiedote
Kesäkuu (Q2) 2024

ASUNTOJEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA %



ASUNTOJEN KOKOJAKAUMA

Asuntojen koko	Kpl	Prosentti
< 40 m ²	702 kpl	21 %
40-50 m ²	1019 kpl	31 %
50-60 m ²	731 kpl	22 %
60-70 m ²	460 kpl	14 %
yli 70 m ²	411 kpl	12 %
Yhteensä	3323 kpl	100 %

TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy, Y-tunnus 1471362-6
Kotipaikka	Maarianhamina
Säilytysyhteisö	Ålandsbanken Abp
Valvova viranomainen	Finanssivalvonta
Tilintarkastaja	KPMG Oy
Rahaston rekisteröintimaa	Suomi
Rahaston aloituspäivä	31.12.2012
Rahaston pääoma	814 MEUR
Osuudenomistajien oman pääoman osuus	435 MEUR
Lainatun pääoman osuus	363 MEUR *
* Ei sisällä rakenteilla olevien asuntojen lainoja	
Minimisijoitus A-sarja	500 EUR
Minimisijoitus C-sarja	500 000 EUR
Osuudenomistajia	6175 kpl
ISIN-koodit	FI4000052428 (A) FI4000052469 (C)

KULUT

Hallinnointipalkkio A-sarja	2,25 %
Arvioidut muuttuvat kustannukset*	0,43 %
Hallinnointipalkkio C-sarja	1,50 %
Arvioidut muuttuvat kustannukset*	0,43 %
*Kiinteistöjen arviointiin ja vuokraukseen liittyvät muut hallintokulut	
Merkintäpalkkio	2,00 %
Kaupankäyntipalkkio lunastuksen yhteydessä	
<1 v	4 %
> 1 v < 3 v	3 %
> 3 v < 5 v	2 %
> 5 v	1 %
Kaupankäyntipalkkio maksetaan rahastolle kompensationsa lunastuksesta aiheutuvista kuluista.	
Tuottosidonnainen palkkio:	
20 % yli 5 %:n vuotuisen tuoton osuudesta.	

Tärkeää tietoa

Kaikkeen arvopaperisijoittamiseen liittyy riskejä. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Sijoituksen arvo ja tuotto voivat sekä nousta että laskea ja sijoittaja voi menettää sijoittamansa pääoman joko kokonaan tai osittain.

Tämä julkaisu on kooste ja muokkaus tiedoista, jotka on noudettu viipittömässä mielessä luotettavaksi arvioituista lähteistä. Ålandsbanken ei voi kuitenkaan taata näiden tietojen oikeellisuutta. Ålandsbanken ei ole vastuussa tappioista tai vahingoista, jotka ovat syntyneet tähän julkaisuun sisältyvän aineiston perusteella tehtyjen päätösten johdosta. Tämän julkaisun sisältö ei ole riippumaton sijoitusanalyysi.

Julkaisussa mainittaviin arvopapereihin liittyvien analyysien tai arvioiden esittäminen ei estä Ålandsbankenian tai sen henkilöstöä omistamasta tai käymästä kauppaa omaan lukuunsa kyseisillä arvopapereilla.

Julkaisu ei ota huomioon yksittäisen henkilön taloudellista asemaa, arvopaperisijoittamisen tavoitteita, tietämystä tai kokemusta sijoittamisesta arvopapereihin, eikä se siksi ole sijoitusneuvonnan tarjoamista. Sijoitusneuvontaa toivovan tulee ottaa yhteyttä Ålandsbankenin asiakasneuvojaan.

Tätä julkaisua ei saa kopioida tai levittää ilman Ålandsbankenin lupaa. Julkaisua ei saa levittää Yhdysvalloissa tai missään muussa maassa, jossa levittäminen on maan lainsäädännön nojalla kielletty. Ålandsbanken toimii Suomen Finanssivalvonnan valvonnan alaisena.

