

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

Kvartalsrapport
Mars (Q1) 2025

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 första kvartal var -2,11 % (A-andel) och -1,92 % (C-andel). Fondens rullande årliga avkastning är således -8,53 % (A-andel) och -7,82 % (C-andel).

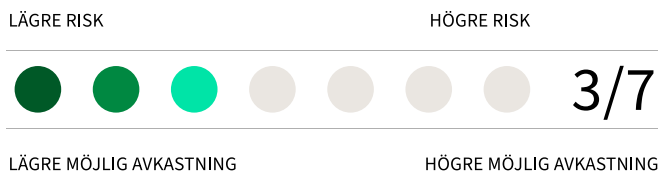
Den negativa avkastningen under årets första kvartal berodde främst på orealiserade värdeförändringar. Fondens belåningsgrad är omkring 44 % och fondens återstående skulder har en jämn amorteringsprofil samt en genomsnittlig maturitet på omkring 16 år. Hyreslägenheternas uthyrningsgrad är 95 %. Fonden har fortfarande varit tvungen att förskjuta inlösenbegäran och strävar att tillgodose likviditetsbehovet genom att sälja bostäder på konsumentmarknaden. Fonden har även fortsatt utbetalningen av förskjutna inlösenbegäran. Utbetalning av inlösen kommer att gå långsamt så länge bostadsmarknaden är avaktande.

Under årets två första månader, det vill säga januari och februari, var transaktionsvolymerna på den inhemska bostadsmarknaden en fjärdedel högre än under motsvarande period förra året. Om samma jämförelse däremot görs över en fyramånadersperiod, november-mars, är transaktionsvolymerna så gott som oförändrade jämfört med motsvarande period för ett år sedan. Man kan dock se positiva tecken särskilt i huvudstadsregionen, Åbo och Tammerfors. Förutsättningarna för en återhämtning av bostadsmarknaden utmanas dock av de uppgifter som Statistikcentralen publicerar om konsumentförtroendet och konsumenternas planer på att köpa bostad. Under början av året har konsumenternas förtroende varit fortsatt lågt och planerna på att köpa bostad är fortfarande färre än vanligt. Befolkningstillväxten i Finland fortsatte år 2024. Tillväxten koncentrerades åter till Finlands stora städer. Befolkningstillväxten i tillväxtcentra förutspås fortsätta, vilket bidrar till att efterfrågan på högklassiga hyresbostäder sannolikt börjar öka särskilt i tillväxttriangeln som omfattar huvudstadsregionen, Åbo och Tammerfors. Enligt Statistikcentralen bor omkring en fjärdedel av alla bostadshushåll i Finland i fritt finansierade hyresbostäder. Omkring 85 % av bostadsfondens bostäder är belägna i Helsingfors-, Tammerfors- och Åbo-regionen.

Enligt en utredning av VTT, Teknologiska forskningscentralen, kommer behovet av nya bostäder i Finland att vara över 35 000 bostäder per år under följande årtionde. Byggaktiviteten har sjunkit märkbart, och de byggprojekt som inletts i Finland under de senaste åren ligger betydligt under det bostadsbehov som VTT uppskattar. Detta indikerar att efterfrågan på bostäder redan på medellång sikt kommer att överskrida utbudet särskilt i Finlands tillväxtcentra, vilket bör stärka vändningen i bostadspriserna och ge stöd åt fondens framtida avkastning.

Fanny Versluis
PortföljförvaltarePasi Huhtakangas
Enhetschef

RISK- OCH AVKASTNINGSPROFIL



ANDELSVÄRDE 31.03.2025

A:	111,55
C:	121,16

HISTORISK AVKASTNING*

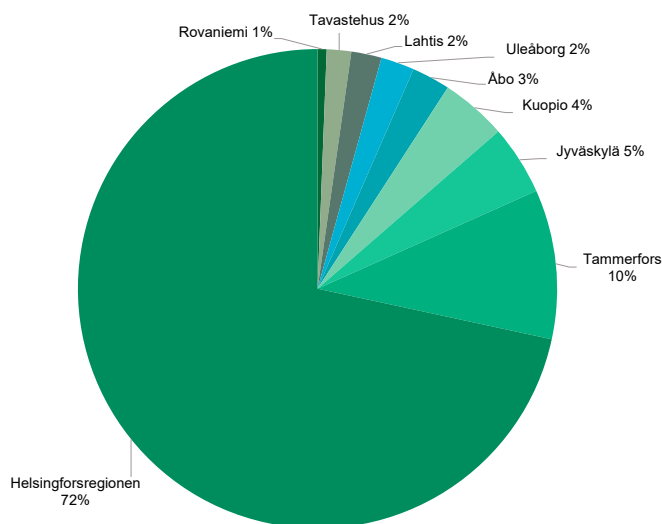
3 mån (A)	-2,11 %
1 år (A)	-8,53 %
3 år (A)	-17,27 %
5 år (A)	-6,49 %
Sedan starten (A)	51,16 %
3 mån (C)	-1,92 %
1 år (C)	-7,82 %
3 år (C)	-15,37 %
5 år (C)	-3,21 %
Sedan starten (C)	64,11 %

*) 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
Mars (Q1) 2025

INNEHAVENS GEOGRAFISKA FÖRDELNING (%)



BOSTÄDERNAS STORLEKSFÖRDELNING

< 40 m ²	668 st	15 %
40-50 m ²	979 st	27 %
50-60 m ²	698 st	22 %
60-70 m ²	431 st	17 %
över 70 m ²	377 st	19 %
Totalt	3153 st	100 %*

* Beräknat enligt objektens värdering

FONDFAKTA

Fondbolag	Ålandsbanken Fondbolag Ab, FO-nr 1471362-6
Hemort	Mariehamn
Förvaringsinstitut	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingforsfilialen
Tillsynsmyndighet	Finansinspektionen i Finland
Revisor	KPMG Ab
Fondens registreringsland	Finland
Fondens startdatum	31.12.2012
Fondförmögenhet	761 MEUR
varav andelsägarnas kapital	410 MEUR
varav belånat kapital	332 MEUR
Minimiteckning A-andel	500 EUR
Minimiteckning C-andel	500 000 EUR
Antal andelsägare	6165 st.
ISIN-koder	FI4000052428 (A) FI4000052469 (C)

AVGIFTER

Förvaltningsavgift A-andel	2,25 %
övriga kostnader A-andel*	1,26 %
Förvaltningsavgift C-andel	1,50 %
övriga kostnader C-andel*	1,26 %
*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
Mars (Q1) 2025

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.

