

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

Kvartalsrapport
Juni (Q2) 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 andra kvartal var -2,01 % (A-andel) och -1,82 % (C-andel). Fondens rullande årliga avkastning är således -7,65 % (A-andel) och -6,93 % (C-andel).

Den negativa avkastningen under årets andra kvartal berodde främst på realiserade värdeförändringar. Fondens belåningsgrad är omkring 45 % och fondens återstående skulder har en jämn amorteringsprofil samt en genomsnittlig maturitet på omkring 16 år. Under årets andra kvartal har fonden även ersatt sin kortfristiga kreditfacilitet med säkerhet med en långfristig kreditfacilitet med säkerhet. Hyreslägenheternas uthyrningsgrad är 93 %. Fonden har fortfarande varit tvungen att förskjuta inlösenbegäran och strävar att tillgodose likviditetsbehovet genom att sälja bostäder på konsumentmarknaden. Alla lägenheter till salu är inte uthyrda, eftersom det gör det lättare att sälja lägenheterna och orsakar mindre besvär för hyresgästerna. Fonden har även fortsatt utbetalningen av förskjutna inlösenuppdag. Utbetalning av inlösen kommer att gå långsamt så länge bostadsmarknaden är avvaktande.

Vändningen på bostadsmarknaden låter vänta på sig, även om det under april-maj gjordes fler bostadsköp än under motsvarande period förra året. Marknaden för nya bostäder var fortsatt trög i april och maj, men över lag tog försäljningen av bostäder fart, även om antalet affärer fortfarande är färre än för fem år sedan. Prishöjningarna ser ut att skjutas upp ytterligare och prisutvecklingen har varit svag under årets andra kvartal. Trots att räntenivån och inflationen sjunkit avsevärt från toppnivåerna är konsumenterna fortfarande mycket försiktiga och det allmänna konsumentförtroendet är fortsatt svagt. Enligt Statistikcentralen är konsumenternas planer på att köpa bostad fortfarande lägre än normalt och oron för den allmänna ekonomiska utvecklingen och sysselsättningsläget i Finland kastar en skugga över bostadsmarknadens återhämtning. Antalet färdigställda nya bostäder är fortfarande historiskt lågt.

Då fritt finansierade hyresbostäders popularitet i hyresboende och urbaniseringen fortsätter växa finns det även i fortsättningen behov av nya bostäder i tillväxtcentra, och en betydande del av de nya bostäderna kommer att vara fritt finansierade hyresbostäder. Enligt statistikcentralen har fritt finansierade hyresbostäder som boendeform under de senaste tio åren ökat med omkring hundra tusen vart tredje år, och trenden väntas fortsätta. Konsumenternas fortsatta efterfrågan på fritt finansierade hyresbostäder utgör ett starkt argument för att investera i hyresbostäder på lång sikt.

Den historiskt låga korrelationen mellan avkastningen på bostadsinvesteringar och avkastningen på andra tillgångsklasser motiverar fortfarande investering i bostäder som en del av en diversifierad investeringsportfölj och är ett bra investeringsalternativ vid sidan av andra tillgångsslag.

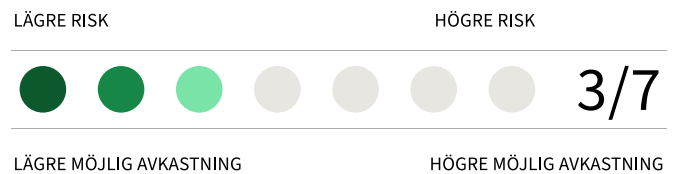


Fanny Versluis
Portföljförvaltare



Pasi Huhtakangas
Enhetschef

RISK- OCH AVKASTNINGSPROFIL



ANDELSVÄRDE 30.06.2025

A:	109,31
C:	118,95

HISTORISK AVKASTNING*

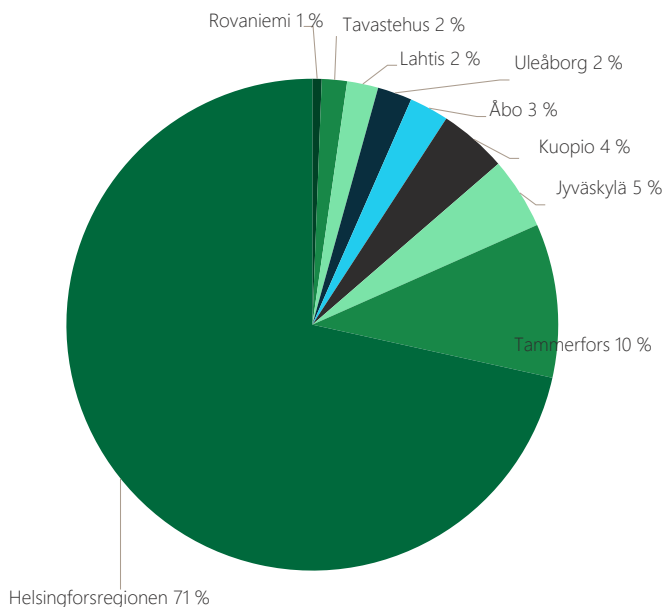
3 mån (A)	-2,01 %
1 år (A)	-7,65 %
3 år (A)	-19,33 %
5 år (A)	-8,90 %
Sedan starten (A)	48,12 %
3 mån (C)	-1,82 %
1 år (C)	-6,93 %
3 år (C)	-17,48 %
5 år (C)	-5,71 %
Sedan starten (C)	61,11 %

*) 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) 2025

INNEHAVENS GEOGRAFISKA FÖRDELNING (%)



BOSTÄDERNAS STORLEKSFÖRDELNING

< 40 m ²	659 st	21 %
40-50 m ²	959 st	31 %
50-60 m ²	672 st	22 %
60-70 m ²	424 st	14 %
över 70 m ²	365 st	12 %
Totalt	3079 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	736 MEUR
varav andelsägarnas kapital	401 MEUR
varav belånat kapital	328 MEUR
Minimiteckning A-andel	500 EUR
Minimiteckning C-andel	500 000 EUR
Antal andelsägare	6139 st.
ISIN-koder	FI4000052428 (A) FI4000052469 (C)

AVGIFTER

Förvaltningsavgift A-andel	2,25 %
Förvaltningsavgift C-andel	1,50 %
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
Juni (Q2) 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.

