

Avaintietoasiakirja

TARKOITUS

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

TUOTE

ÅLANDSBANKEN TONTTIRAHASTO

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy

FI4000188966 (A)

www.alandsbanken.fi

Ota yhteyttä numeroon +358 204 29 011, jos haluat lisätietoja.

Finanssivalvonta vastaa Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy:n valvonnasta tähän avaintietoasiakirjaan liittyen.

Tämä PRIIP-tuote on hyväksytty Suomessa.

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy kuuluu konserniin, jonka emoyhtiö on Ålandsbanken Abp.

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen erikoissijoitusrahasto, jota hoitaa Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy.

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy on saanut toimiluvan Suomessa, ja sitä sääntelee Finanssivalvonta.

Avaintietoasiakirjan laatimispäivä: 1.6.2024

Olet ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.

MIKÄ TÄMÄ TUOTE ON?

Tyyppi

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen erikoissijoitusrahasto.

Sijoitusaika

Tuotteella ei ole eräänymisaikaa. PRIIP-tuotteen kehittäjällä on oikeus irtisanoa tuote yksipuolisesti tuotteen yleisten sääntöjen mukaisesti. Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa kunkin jakson viimeisenä pankkipäivänä (eli huhti-, elo- ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä). Rahasto-osuudenomistajan on huomioitava, että tonttien myyntiaika voi olla pitkä, riippuen tonttimarkkinoiden kehityksestä. Tämän vuoksi rahaston ei ole aina mahdollista toteuttaa lunastustoimeksiantoa sijoittajan toivomana lunastuspäivänä.

Tavoitteet

Rahasto sijoittaa vuokralle tarjottaviin asuintalontteihin. Tontit vuokrataan rakennusyrityksille, kiinteistökehittäjille ja asunto-osakeyhtiöille. Vuokralaiset rakentavat tonteille asuinrakennuksia. Tonttien vuokrasopimukset ovat pitkäaikaisia, vuokra-ajaltaan tavallisesti noin 30 vuotta, mutta ne voivat olla pituudeltaan jopa 60 vuotta. Rahaston sijoitukset kohdistetaan Suomen kasvualueille, joissa on hyvin toimivat kiinteistömarkkinat. Maa-alueisiin sijoittaminen on luonteeltaan erittäin pitkäjänteistä. Tontteihin tehtyjen sijoitusten odotetaan tuottavan vakaan positiivisesti pitkällä aikavälillä ja muiden omaisuuslajien hintakehityksen ei odoteta vaikuttavan niihin merkittävästi lyhyellä aikavälillä. Rahaston tavoitteena on luoda vakaata kasvua, jonka odotetaan olevan noin 4 % vuodessa. Tuotto syntyy osin tonttien vuokrasopimuksissa etukäteen sovitusta tonttien arvon vuotuisista tarkistuksista ja osin tonteista saatavista vuokratuotoista. Vuokrataso tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin kehityksen mukaan. Toimintakonseptinsa ja arvostusmallinsa

johdosta rahaston kehityksen arvioidaan olevan vakaata ja ennakoitavissa olevaa. Tonttien sovittua vuotuista arvoa käytetään tonttien markkina-arvona rahaston arvostuksessa. Vuokralaisilla on oikeus lunastaa tonttinsa tai osuuksia tontistaan vuosittain vuokra-aikana vuokrasopimuksen mukaiseen vuotuiseseen arvoon. Koko tontin lunastus on tavallisesti tehtävä ennen vuokrakauden päättymistä. Tonttien tai tonttiosuuksien lunastus kasvattaa rahaston käteisvaroja ja antaa rahastolle mahdollisuuden asteittain sijoittaa varoja uusiin tonttikohteisiin. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä. Tämä rahastosarja jakaa tuottoa.

Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Tonttikaupoille on luonteenomaista, että niiden toteutumiseen voi mennä aikaa. Tonttisijoituksissa on tavallisesti kyse suurista rahasummista, hankkeista, jotka vaativat laajamittaista ja pitkäaikaista suunnittelua, ja tonttimarkkinoilla toimijoita on rajallinen määrä. Rahastoon sijoittavien on sen vuoksi pidettävä rahastoa pitkän aikavälin sijoituksena ja sijoittajien on oltava valmiita ottamaan huomioon, että rahasto-osuuksien lunastukseen saattaa kuluu odotettua pidempi aika, jos rahaston on myytävä tontteja lunastuksen rahoittamiseksi. Rahaston sijoitusten pitkäjänteisestä luonteesta sekä pitkästä aikavälisestä rahaston lunastustilaisuuksien välillä ja rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä veloitettavista kuluista johtuen rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, joilla on tarve muuttaa sijoituksensa käteiseksi alle 10 vuodessa.

Säilytysyhteisö: Ålandsbanken Abp. Lisätietoja rahastosta löydät kolmannesvuosikatsauksesta, rahastoesitteestä ja vuosikertomuksesta suomeksi ja ruotsiksi. Ne ovat veloituksetta saatavilla verkkosivullamme: www.alandsbanken.fi. Verkkosivuilta löydät myös muuta käytännön tietoa, kuten ajantasaiset tiedot osuuk-sien hinnoista.

MITKÄ OVAT RISKIT JA MITÄ TUOTTOA SIOITTAJA VOI SAADA?

Riski-indikaattori

VÄHÄINEN RISKI

SUURI RISKI

1

2

3

4

5

6

7

RISKI-INDIKAATTORISSA OLETETAAN, ETTÄ SIOITTAJA PITÄÄ TUOTETTA 10 VUOTTA. TODELLINEN RISKI VOI VAIHDELLA MERKITTÄVÄSTI, JOS SIOITTAJA LUNASTAA SIOITUKSEN VARHAIN, JA SIOITTAJA SAATTA SAADA VÄHEMMÄN TAKAISIN.

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka toden-

näköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle. Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 2, joka on matala riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan erittäin matalalle tasolle. Likviditeettiriskin vuoksi osuuksesi lunastus voi pitkittyä poikkeuksellisessa markkinassa. Tuotteeseen liittyy riski tonttien markkinahintojen vaihtelun ja odottamattomien tapahtumien vaikutuksesta rahaston arvoon. Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

TUOTTONÄKYMÄT

Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, mutta niihin eivät välttämättä sisälly kaikki sijoittajan neuvonantajalleen tai jakelijalleen maksamat kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin. Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen

mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt epäsuotuisat, kohtuulliset ja suotuisat näkymät ovat esimerkkejä, joissa käytetään tuotteen ja sopivan vertailuarvon huonointa, keskimääräistä ja parasta tuottoa viimeisten 15 vuoden aikana.

Suosittelu sijoitusaika				10 vuotta
Esimerkki sijoituksesta				10 000 euroa
Näkymät	Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden jälkeen	Jos sijoittaja irtautuu 10 vuoden jälkeen	
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei taata. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.			
Stressinäköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulu- jen jälkeen	9 240 euroa	9350 euroa	9 380 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-7,65 %	-1,34 %	-0,64 %
Epäsuotuisa näköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulu- jen jälkeen	9 380 euroa	10000 euroa	10 100 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-6,19 % 04/2016-04/2017*	-0,01 % 04/2023-04/2024*	0,1 % 04/2023- 04/2024*
Kohtuullinen näköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulu- jen jälkeen	9 820 euroa	11220 euroa	14 180 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-1,82 % 05/2021-05/2022*	2,33 % 01/2019-01/2024*	3,55 % 10/2011-10/2021*
Suotuisa näköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulu- jen jälkeen	10 340 euroa	14150 euroa	15 960 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	3,38 % 08/2010-08/2011*	7,2 % 01/2010-01/2015*	4,79 % 05/2009- 05/2019*

Stressinäköymä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa. *Aikaväli, jolloin tämäntyyppinen näköymä tapahtui.

MITÄ TAPAHTUU, JOS ÅLANDSBANKEN RAHASTOYHTIÖ OY ON MAKSUKYVYTÖN?

Rahastoyhtiö ei saa lain mukaan itse vastata rahaston varojen säilytyksestä. Jokaisella rahastolla tulee olla erityinen säilytysyhteisö, joka vastaa rahaston varojen säilytyksestä. Jos rahastoyhtiö

todetaan maksukyvyttömäksi, säilytysyhteisö ottaa vastuun rahaston hallinnoimisesta. Rahastossa ei ole sijoittajille korvaus- tai takausjärjestelmää.

MITÄ KULUJA SIOITTAJALLE AIHEUTUU?

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja siitä, kuinka ne vaikuttavat sijoitukseen.

Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä summat riippuvat sijoituksen määrästä, tuotteen sijoitusajan kestosta. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat sijoitussummaan ja

erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin.

Olettamuksena on, että

- Ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusaikojen osalta olettamuksena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkymän mukaisesti.

- Sijoitus 10 000 euroa vuodessa.

	Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden jälkeen	Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan päätteeksi
Kokonaiskulut	693 euroa	985 euroa	1341 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon*	6,9 %	2,1 % kunakin vuonna	1,4 % kunakin vuonna

*Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 4,98 prosenttia ennen kuluja ja 3,55 prosenttia kulujen jälkeen. Voimme jakaa osan kuluista sen henkilön kanssa, joka myy tuotteen sijoittajalle, jotta voimme kattaa kyseisen henkilön sijoittajalle tarjoamat palvelut. He ilmoittavat summan sijoittajalle.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu, kun 1 vuosi on kulunut
Osallistumiskulut	Enintään 2,0 % summasta, jonka sijoittaja maksaa tämän sijoituksen tekemisen yhteydessä.	200 euroa
Irtautumiskulut	Irtautumiskulujen enimmäismäärät määräytyvät sijoitusajan pituuden mukaan: alle 5 vuotta: 4 %; 5-7 vuotta: 3 %; 7-10 vuotta: 2 %; ja yli 10 vuotta: 1 % sijoituksesta ennen sen maksamista sijoittajalle.	400 euroa
Jatkuvaluonteiset kulut vuosittain		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto tai toimintakulut	1 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kuluihin.	101 euroa
Transaktiokulut	0 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostimme ja myymme.	0 euroa
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	0 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Todellinen summa vaihtelee sen mukaan, kuinka hyvin sijoitus tuottaa. Edellä esitetty kokonaiskuluarvio sisältää viiden viime vuoden keskiarvon. Rahaston tuotoista veloitetaan tuottosidonnainen palkkio, joka on 20 % yli 4,5 % vuotuisen tuoton osuudesta.	0 euroa

MITEN PITKÄKSI AIKAA SIOITUS OLISI TEHTÄVÄ, JA SAAKO SIOITTAJARAHANSA POIS ENNEN SIOITUKSEN ERÄÄNTYMISAIKAA?

Suositeltu sijoitusaika: 10 vuotta

Suosittelua vähimmäissijoitusaika perustuu arvioon rahaston sijoituskohteiden luonteesta, jotka soveltuvat paremmin pitkäaikaiseen sijoittamiseen. Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa kolmena ajankohtana vuodessa, jolloin rahasto-osuuden arvo

lasketaan; se tapahtuu kunkin vuosikolmanneksen viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoimeksianto on annettava rahastoyhtiölle viimeistään kuusi kuukautta ennen toivottua lunastuspäivää.

KUINKA SIOITTAJA VOI VALITTA?

Sijoittajien mahdolliset rahastoa koskevat valitukset tulee osoittaa asianosaiselle sijoitusneuvojalle tai välittäjälle. Sijoittajat voivat myös ottaa Ålandsbanken Rahastoyhtiöön yhteyttä sähköpostitse: fond@alandsbanken.ax tai postitse: Ålandsbanken

Fondbolag Ab, Mariehamn PB 3, AX-22101 Mariehamn. Lisätietoja valitusten käsittelystä löytyy osoitteesta: www.alandsbanken.fi/asiakaspalvelu.

MUUT OLENNAISET TIEDOT

Kattavat tiedot rahastosta löytyvät rahastoesitteestä rahastoyhtiön kotisivuilta: (<https://www.alandsbanken.fi/pankkipalvelut/sijoitasaasta/rahastot/tomtfonden-a>). Sivustolta löytyy myös päivitetty versio tästä avaintietoesitteestä, vuosikertomus, kolmannesvuosikatsaus, säännöt ja ennakkotieto kuluista sekä arvo- ja tuottokehitystiedot viimeisen seitsemän vuoden ajalta.