

Olennaiset ja riittävät tiedot Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto

1. Kuvaus vaihtoehtorahaston sijoitusstrategiasta ja -tavoitteista

Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto ("rahasto") sijoittaa asuntorakentamiseen kaavoitettuihin, vuokralle tarjottaviin tontteihin. Tontit vuokrataan aluksi yleensä rakennusyhtiöille ja sen jälkeen asunto-osakeyhtiöille, jotka perustetaan kyseisille kiinteistöille.

Rahaston toimintakonseptina on vakaan olevan kehityksen luominen kaikille osapuolille: rakennusyhtiöille/ kiinteistökehittäjälle, asunto-osakeyhtiöille, asunnonostajille ja rahastoon sijoittaville. Tämä tapahtuu siten, että rahasto ostaa ainoastaan valmiiksi kaavoitetuilla alueilla sijaitsevia tontteja, joille suunnitelluille asuinrakennuksille on jo olemassa rakennusoikeus. Siten minimoidaan virhesijoitusten riski ja riski pitkällisistä prosesseista suunnitteluvaiheessa.

Rahasto vuokraa tontin ostamisen jälkeen rakennusyhtiölle/kiinteistökehittäjälle ja sen jälkeen vuokrasopimus siirretään asunto-osakeyhtiölle, josta tulee pitkäaikainen vuokralainen. Näin ollen rahasto voi siis saada vuokratuloa heti tonttiosion jälkeen. Tonttien vuokra perustuu tontin hankintamenuun, maksettu varainsiirtovero mukaan lukien. Vuokrataso tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin kehityksen mukaan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä antaa rahastolle tietyn suojan inflaatiota vastaan ja ennakoitavissa olevan vuokratuoton.

Tonttien arvoa tarkistetaan vuosittain vuokrasopimuksessa sovitulla prosenttimäärällä, joka vastaa tontin odotettua arvonnousua. Vuokralainen (asunto-osakeyhtiö) voi vuosittain vuokra-aikana lunastaa koko tontin tai osia tontista sovittuun arvoon.

Rahaston sijoitusstrategia kuvataan rahaston säännöissä (17 §).

2. Tiedot siitä, minne kohderahastona toimiva vaihtoehtorahasto on sijoittautunut ja minne kohderahastot ovat sijoittautuneet, jos vaihtoehtorahasto on rahastojen rahasto

Ei sovellu. Rahasto ei ole rahastojen rahasto.

3. Kuvaus niiden varojen tyypeistä, joihin vaihtoehtorahasto voi sijoittaa

Sijoitusstrategiansa mukaisesti rahasto sijoittaa varojaan suoraan tai välillisesti pääasiassa tontteihin, maa-alueisiin tai vuokrattaviin kiinteistöihin Suomessa. Rahasto voi omistaa myös muuta omaisuutta tai osakeyhtiöosuuksia.

4. Kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämistä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä

Rahaston sijoitustekniikkaan liittyvä riski on seurausta sijoitustoiminnasta, joka liittyy seuraaviin riskeihin:

Likviditeettiriski

Likviditeettiriski on tonttimarkkinoiden erityispiirteiden vuoksi rahaston yksittäisesti merkittävin riski. Likviditeettiriski tarkoittaa rahastoon sijoittavalle riskiä siitä, että rahasto-osuuksien lunastukseen menee odotettua pidempi aika. Tällainen tilanne voi syntyä, jos rahaston on myytävä rahaston varoja hankkiakseen käteisvaroja, jotta se voi toteuttaa lunastustoimeksiannon ja maksaa lunastussumman. Rahaston varojen myyntiaika voi olla pitkä. Jos rahastolla ei ole riittävästi käteisvaroja, lunastus tehdään seuraavana lunastuspäivänä, joka on lähimpänä sitä hetkeä, jolloin rahasto on saanut riittävästi likvidejä varoja lunastuspyynnön toteuttamiseen ja käteisen maksamiseen lunastamisesta. Rahasto pyrkii hallitsemaan likviditeettiriskiä pitämällä osa rahaston varoista likvideinä varoina, kuten esimerkiksi pankkitalletuksina tai rahastoissa. Rahasto ei käytä vierasta pääomaa mutta voi tarvittaessa nostaa lainaa, jotta likviditeettiä voidaan turvata.

Hintariski/markkinariski

Hintariski tarkoittaa tonttien markkinahintojen vaihtelun vaikutusta rahaston arvoon. Koska rahasto sopii tonttien vuotuisen arvon etukäteen vuokralaisten kanssa ja vuokrataso on kytketty elinkustannusindeksin kehitykseen, rahaston hintariski on alhainen.

Rahasto saattaa joutua kilpailemaan sopivista tonteista muiden toimijoiden ja sijoittajien kanssa. Tällainen kilpailu saattaa kiristyä ajan myötä ja vaikuttaa tonttien hankintahintoihin ja siten vaikuttaa negatiivisesti rahaston tuottoon. Rahaston menestys

on riippuvainen sen rahastonhoitajan (Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy, ”Rahastoyhtiö”) kyvystä löytää rahastolle tuottavia sijoituskohteita.

Tekninen riski

Tekninen riski tarkoittaa teknisluonteisia odottamattomia tapahtumia, jotka vaikuttavat alentavasti rahaston omistamien tonttien arvoon. Rahasto tekee yhteistyötä rakennusyhtiöiden/kiinteistökehittäjien kanssa, jotka suunnittelevat kerrostalojen rakentamista kyseisille tonteille. Rakennusyhtiö/kiinteistökehittäjä tarkistaa ja tutkii aina maa-alueen ennen kaupantekoa tai rakentamisen aloittamista minimoidakseen odottamattomien löydöksiä riskin. Rakennusyhtiö antaa rakentamilleen rakennuksille yleensä 10 vuoden takuun. Rahasto tekee yhteistyötä ainoastaan sellaisten vastapuolien kanssa, jotka ovat taloudellisesti vakaita ja jotka pystyy käsittelemään mahdolliset teknisistä ongelmista johtuvat sitoumukset. Lisäksi edellytetään, että vuokralainen on täysarvovakuuttanut alueella sijaitsevan asuinrakennuksen ja että vuokralaisella on velvollisuus rakentaa uusi asuinrakennus, mikäli olemassa oleva asuinrakennus tuhoutuu täysin.

Toimintaan liittyvän lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset

Mahdollisilla riidoilla, oikeudenkäynneillä ja muilla viranomaismenettelyillä voi olla negatiivinen vaikutus rahaston toimintaan.

Rahaston toiminta on riippuvainen juridisesta toimintaympäristöstään. Sijoitustoimintaan, maankäyttöön, rakentamiseen tai verotukseen liittyvän lainsäädännön, viranomaismääräysten tai oikeuskäytännön mahdolliset muutokset voivat lisätä kustannuksia tai muuten vaikuttaa epäedullisesti rahaston arvoon ja tuottoihin.

Vastapuoliriski

Vastapuoliriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että rahaston sopimusosapuoli, esimerkiksi rakennusyhtiö/kiinteistökehittäjä tai asunto-osakeyhtiö, ei kykene täyttämään velvoitteitaan esimerkiksi taloudellisista syistä tai aiheuttaa toiminnallaan sellaista vahinkoa, jostavoi aiheutua rahastolle taloudellista vahinkoa.

Rahasto tekee yhteistyötä ainoastaan sellaisten Suomessa toimivien, johtavien rakennusyhtiöiden/kiinteistökehittäjien kanssa, jotka ovat taloudellisesti vakaita ja jotka kykenevät hoitamaan velvoitteensa. Rahasto seuraa myös juoksevasti hankkeiden edistymistä ja sopimusten täytäntöönpanoa.

Odottamattomat tekijät

Odottamattomat tekijät tarkoittavat lähiympäristötekijöitä, joita rahasto ei voi ennakoita tai joihin se ei voi vaikuttaa. Tällainen tekijä voi olla esimerkiksi rahaston jonkin tontin lähialueen muuttunut kaavoitus, joka vaikuttaa tontin arvoon negatiivisesti. Rahasto analysoi tarkoin tontin sijainnin ja lähialueen kaavoituksen ennen kaupantekoa. Kaikki tontit ovat valmiiksi kaavoitettuja, joten kaavoitusvaiheen yllätyksiä ei odoteta tapahtuvan. Mikäli jokin odottamaton tapahtuma sattuisi, niin vuokralaisella on siitä huolimatta velvollisuus lunastaa tontti vuokrasopimuksessa etukäteen sovittuun hintaan.

5. Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista

Rahaston sijoitusrajoitukset on kuvattu rahaston säännöissä (17 §).

Rahaston varoista enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan mainittuihin tiettyihin arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin. Rajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Tämän estämättä samaan konserniin kuuluvien eri yhteisöjen liikkeeseen laskemiin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin voidaan kuitenkin sijoittaa yhteensä enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) rahaston varoista. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan edellä kohdissa 3 ja 4 mainittuihin tiettyihin arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, jotka ylittävät yhden kymmenesosan (10 prosenttia) rahaston varoista, voi yhteensä olla enintään kaksi viidesosaa (40 prosenttia) rahaston varoista.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahasto ei voi sijoittaa sellaisiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin, jotka suoraan tai välillisesti omistaa sellainen osapuoli, jonka omistusosuus Rahastoyhtiöstä tai Rahastoyhtiön emoyhtiöstä on yli 10 prosenttia.

Määriteltyjen sijoitusrajoitusten laskenta perustuu kunkin sijoituksen osuuteen Rahaston nettovarallisuudesta, NAV, ellei toisin mainita.

6. Selvitys olosuhteista, joissa vaihtoehtorahasto voi hyödyntää vivutusta, sallituista vivutuksen tyypeistä ja lähteistä sekä niihin liittyvistä riskeistä, vivutuksen käytön mahdollisista rajoituksista, vakuuksia ja varojen uudelleenkäyttöä koskevista järjestelyistä sekä vivutuksen enimmäismäärästä, jota kyseisellä vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus käyttää rahaston lukuun

Rahasto ei käytä luottoja tavanomaisessa sijoitustoiminnassaan. Erityisyydestä Rahastoyhtiö voi ottaa rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen rahastotoiminnan hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa rahaston kokonaisvarojen arvosta. Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojen vakuudeksi. Rahaston varoista voidaan tarvittaessa pantata kolmasosa rahaston ottamien luottojen vakuudeksi.

7. Kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiaansa tai -politiikkaansa tai molempia

Rahasto voi muuttaa sijoitusstrategiansa tai -investointipolitiikkansa muuttamalla rahaston sääntöjä. Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus, ja sääntöjen muutokset on lähetettävä Finanssivalvonnalle tiedoksi. Muutokset eivät astu voimaan ennen kuin ne on ilmoitettu osuudenomistajille. Rahaston säännöissä (§ 13) kuvataan menettelytapa sääntöjen muutoksissa.

8. Tiedot oikeuspaikasta, sovellettavasta laista ja siitä, onko olemassa tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevia säädöksiä sillä alueella, jolle vaihtoehtorahasto on sijoittautunut, sekä kuvaus muista sijoitussopimuksen tärkeimmistä oikeudellisista vaikutuksista

Sijoittaja on velvollinen maksamaan rahastolle sijoitustoumuksensa tai merkintänsä määrän. Rahastoyhtiöön ja rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia (rahaston säännöt 18 §).

9. Tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöstä, erityisestä säilytysyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista

Rahaston vaihtoehtorahaston hoitaja on Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"), suomalainen osakeyhtiö, Y-tunnus 1471362-6, jolle Finanssivalvonta on myöntänyt vaihtoehtorahastojen hoitajan toimiluvan. Sen tehtävänä on hoitaa Rahaston salkunhoito ja riskienhallinta sekä eräät muut näihin sijoitustoimintoihin liittyvät toimiluvan mukaiset toiminnot.

Säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori, Y-tunnus 0985469-4, Säilytysyhteisön tehtävänä on hoitaa säilytysyhteisölle vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaan kuuluvat tehtävät.

Rahaston tilintarkastajaksi on nimitetty tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT-tilintarkastaja Henry Maarala, jonka tehtävänä on sovellettavien tilintarkastusta koskevien säännösten ja ohjeiden mukaisesti suorittaa Rahaston tilintarkastus.

Rahaston toimintaan liittyen voidaan ostaa Rahaston kustannuksella ulkopuolisia palveluja.

10. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja täyttää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 §:ssä säädetyt vaatimukset vastuuriskien kattamisesta

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy:llä on voimassa oleva vastuuvakuutus, joka kattaa esimerkiksi huolimattomuudesta aiheutuneet taloudelliset vahingot. Lisäksi Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy:n toiminta on vakuutettu Ålandsbankenin (Y-tunnus 0145019-3) konsernitasolla olevalla vakuutuksella.

11. Kuvaus vaihtoehtorahastojen hoitajan ulkoistamista vaihtoehtorahaston hoitoa koskevista toiminnoista ja säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön ulkoistamista säilytystoiminnoista sekä siitä, jolle toiminnot on siirretty, ja eturistiriidoista, joita tällaisesta toimintojen ulkoistamisesta saattaa aiheutua

Konsernin sisäiset palvelut, kuten tiedonhallinta, henkilöstöhallinto, talousohjaus, markkinointi ja viestintä, on ulkoistettu Rahastoyhtiön emoyhtiölle, Ålandsbanken Abp:lle. Rahastoyhtiön emoyhtiö, Ålandsbanken Abp, on saanut Finanssivalvonnalta

luvan tarjota sijoituspalveluja. Lisäksi Rahastoyhtiön compliance ja sisäinen tarkastus on ulkoistettu Rahastoyhtiön emoyhtiölle, Ålandsbanken Abp:lle.

Rahastoyhtiö on ennen toiminnan ulkoistamista arvioinut ulkoistamiseen liittyvät eturistiriidat ja seuraa niitä jatkuvasti ulkoistamisen keston ajan. Toiminnan mahdolliset eturistiriidat on hallittava, eli ne on tunnistettava ja ennakoitava, ja niiden vaikutukset on estettävä. Rahastoyhtiöllä on menettelytavat mahdollisten eturistiriitojen hallitsemiseksi. Käytännön toiminnassa syntyy silloin tällöin eturistiriitatilanteita. Eturistiriitatilanteiden tunnistaminen ja hallinta sekä riittävien ennaltaehkäisevien toimenpiteiden toteuttaminen ja valvonta pyrkivät estämään sijoittajien etujen vaarantumisen.

12. kuvaus vaihtoehtorahaston arvonmäärittämisestä ja niistä hinnanmuodostusmenetelmistä, joita arvonmäärittämisessä käytetään

Rahaston arvo lasketaan kunkin vuosikolmanneksen, toisin sanoen huhtikuun, elokuun ja joulukuun, viimeiselle pankkipäivälle.

Hankintahetkestä siihen asti, kun tontti on vuokrattu vuokrasopimuksen mukaisesti, tontti arvostetaan hankintahintaansa. Rahaston omistamat tontit arvostetaan vuokra-aikana maanvuokrasopimuksessa sovittuun vuosittaiseen arvoon. Tontin sovittu vuotuinen arvonnousu jaksetaan päivää kohden (vuotuinen arvonnousuprosentti jaettuna vuoden todellisten päivien lukumäärällä), jotta arvonnousu huomioidaan tasaisesti vuoden aikana. Tontin lähtöarvona on hankintameno, maksettu varainsiirtovero mukaan lukien. Tämän jälkeen arvoa tarkistetaan vuosittain ylöspäin sovitulla prosenttimäärällä, joka vastaa tontin odotettua arvonnousua.

Rahaston varat arvonmäärittämisessä noudatetaan arvonmäärittämissäperiaatteita, jotka löytyvät rahaston säännöistä (8 §). Lisäksi rahaston arvostusperiaatteet ja -käytännöt on kuvattu Rahastoyhtiön objektiivisissa arvostusperiaatteissa, jotka on saatavissa pyynnöstä Rahastoyhtiöstä.

13. Kuvaus järjestelyistä vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi

Maksuvalmiusriskit liittyvät lähinnä siihen, että rahaston pääomat ja sijoituskohteista saatavat tulot riittävät rahaston lunastusten kattamiseen, mistä Rahastoyhtiö huolehtii normaalilla likviditeettibudjettisuunnittelulla ja likviditeettiriskin seurannalla. Rahaston osuudenomistajan on sääntöjen mukaisesti annettava lunastustoimeksianto Rahastoyhtiölle viimeistään

viimeisenä pankkipäivänä kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää (6 §).

Maksuvalmiusriski hallitaan Rahastoyhtiön rahastolle vahvistaman riskienhallintapolitiikan mukaisesti.

14. kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali- että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä

Rahasto-osuuksien lunastuksesta on kerrottu rahaston säännöissä (6 §). Rahasto-osuudenomistajalla on oikeus lunastaa rahasto-osuuksiaan kolme kertaa vuodessa. Rahastoyhtiö voi rahasto-osuudenomistajien edun sitä vaatiessa tai muusta erityisen painavasta syystä, Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan, väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset. Mikäli Rahastoyhtiön hallitus päättää luovuttaa rahaston hallinnon toiselle rahastoyhtiölle, sulauttaa tai jakaa rahaston, rahasto-osuudenomistajilla on oikeus vaatia rahasto-osuuksien lunastusta ennen kyseisen toimenpiteen toteuttamista.

15. Kuvaus kaikista sellaisista maksuista ja kuluista, jotka koituvat suoraan tai välillisesti sijoittajien maksettaviksi, sekä niiden enimmäismääristä

Rahastoyhtiö veloittaa rahasto-osuuksien merkinnästä kustannuksina enintään 2 prosenttia merkintäsummasta.

Rahastoyhtiö veloittaa rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä kaupankäyntipalkkion lunastetun rahasto-osuuden arvosta. Kaupankäyntipalkkio maksetaan rahastolle korvauksena sellaisista kuluista, joita rahaston omaisuuden myynnistä voi aiheutua käteisvarojen hankkimiseksi lunastettujen rahasto-osuuksien maksamista varten.

Kaupankäyntipalkkion suuruus määräytyy sijoitusajan pituuden mukaan:

- Sijoitusaika alle viisi vuotta: 4 prosenttia
- Sijoitusaika 5 vuotta tai yli mutta alle 7 vuotta: 3 prosenttia
- Sijoitusaika 7 vuotta tai yli mutta alle 10 vuotta: 2 prosenttia
- Sijoitusaika 10 vuotta tai yli: 1 prosenttia

Kiinteän hallinnointipalkkion lisäksi Rahastoyhtiö voi periä rahastolta tulossidonnaisen hallinnointipalkkion, jos tietyt ehdot täyttyvät. Tästä on kerrottu tarkemmin rahaston säännöissä (18 §).

16. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja varmistaa sijoittajien tasapuolisen kohtelun, ja jos tietty sijoittaja saa erityiskohtelua tai oikeuden saada erityiskohtelua, kuvaus erityiskohtelusta, tällaista erityiskohtelua saavien sijoittajien tyypistä ja tarvittaessa näiden oikeudellisista tai taloudellisista sidoksista vaihtoehtorahastoon tai vaihtoehtorahastojen hoitajaan

Rahastoyhtiö ei sovi rahaston sijoittajien kanssa mistään erityiskohtelusta. Rahastoyhtiöllä on oikeus sopia erikseen sijoittajien kanssa tietyistä palkkioiden takaisinmaksuista.

17. Viimeisin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 11 luvun 1 §:ssä tarkoitettu tilinpäätös ja toimintakertomus

Rahaston tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätös ja toimintakertomus on sijoittajien käytettävissä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Tilinpäätös ja toimintakertomus ovat saatavilla maksutta Ålandsbanken Abp:n toimistossa tai Rahastoyhtiössä niiden aukioloaikoina sekä Rahastoyhtiön verkkosivustolla.

18. Vaihtoehtorahaston osuuksien liikkeeseenlaskua ja myyntiä koskeva menettely ja koskevat ehdot

Rahasto-osuuksia tarjotaan Ålandsbankenkonsernin asiakkaille. Rahasto-osuuksien myynnissä ei käytetä Ålandsbankenkonsernin ulkopuolisia palveluntarjoajia.

19. Vaihtoehtorahaston varojen viimeisin nettoarvo tai sen osuuden tai osakkeen viimeisin markkinahinta

Arvo julkaistaan Rahastoyhtiön verkkosivustolla ja on saatavilla Rahastoyhtiössä sekä kaikissa Ålandsbanken Abp:n toimipisteissä.

20. Tiedot vaihtoehtorahaston aiemmasta tuotto- tai arvonkehityksestä, jos ne ovat saatavilla

Historiallinen arvonkehitys löytyy avaintietoesitteestä sekä verkkosivuilta.

21. Tiedot päävälittäjästä ja kuvaus vaihtoehtorahaston olennaisista järjestelyistä sen päävälittäjien kanssa sekä siitä, miten niihin liittyviä eturistiriitoja hallitaan

Ei sovellu. Rahastolla ei ole päävälittäjää.

22. Tieto säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen lausekkeesta, joka koskee mahdollisuutta vaihtoehtorahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön, ja tiedot mahdollisesta vastuun siirrosta päävälittäjälle

Fondin säilytysyhteisö on Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori. Säilytysyhteisö voi käyttää alisäilyttäjiä ulkomaisten arvopapereiden säilyttämiseen. Fondilla ei ole ulkomaisia arvopapereita.

23. Kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitettut tiedot ilmoitetaan

Sijoittajia tiedotetaan edellä mainittujen lakisäännösten mukaisesti.