

Väsentlig och tillräcklig information om Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

1. Beskrivning av den alternativa investeringsfondens investeringsstrategi och -mål

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond ("fonden") investerar i tomter avsedda för uppförande av bostadshus. Tomterna hyrs sedan ut, vanligtvis initialt till byggbolag (under byggtiden) och därefter till bostadsaktiebolagen som bildas för de aktuella fastigheterna. Investeringar i tomter för uthyrning ger fonden en långsiktig och stabil hyresavkastning.

Fondens koncept går ut på att skapa stabila och förutsägbara villkor för alla intressenter: byggbolag/fastighetsutvecklare, bostadsaktiebolag, bostadsköpare och investerare i fonden. Detta sker genom att fonden endast köper tomter i färdigt planlagda områden och med byggnadsrätt för de planerade bostadshusen. Detta minimerar risken för felinvesteringar eller långa och utdragna processer i planeringsskedet.

Direkt efter ett köp av en tomt hyr fonden ut tomten till byggbolaget/fastighetsutvecklaren och sedan överförs avtalet på bostadsaktiebolaget som blir den långsiktiga hyrestagaren. Detta betyder att fonden får hyresintäkter direkt efter tomtköpet. Hyran för tomterna utgår från tomtens anskaffningsvärde, inklusive betald överlåtelseskatt. Hyran justeras årligen enligt levnadskostnadsindexets utveckling, enligt villkoren i hyresavtalet. Detta ger fonden ett visst skydd mot inflation och en förutsägbar hyresavkastning.

Tomternas värde justeras årligen med en i hyresavtalet avtalad procentsats, som motsvarar tomtens förväntade värdeökning. Hyrestagaren (bostadsaktiebolaget) kan årligen under hyresperioden lösa in hela eller delar av tomten till det avtalade värdet.

Fondens investeringsstrategi beskrivs i fondens stadgar (17 §).

2. Information om var AIF-fonden som är mottagarfond är etablerad och var mottagarfonderna är etablerade, om AIF-fonden är en fond-i-fond

Kan ej tillämpas. Fonden är inte en fond-i-fond.

3. En beskrivning av de typer av tillgångar som AIF-fonden får investera i

Fondens tillgångar placeras i enlighet med lagen om placeringsfonder (213/2019) och lagen om fastighetsfonder (1173/1997) huvudsakligen enligt följande:

- i tomter, landområden eller fastigheter för uthyrning i Finland
- i fastighetsvärdepapper (tex. aktier i bostadsaktiebolag eller aktiebolag) som avser finländska fastigheter
- i noterade värdepapper såsom aktier och aktiebundna instrument, t.ex. konvertibla skuldebrevslån, optionsbevis, personaloptioner, teckningsrätter, aktiedepositionsbevis och warranter, i bolag som huvudsakligen är verksamma inom fastighetsbranschen
- i av europeiska stater, offentliga samfund eller av övriga

samfund emitterade eller garanterade euronominerade masskuldebrevslån och övriga räntebärande värdepapper och penningmarknadsinstrument

- i depositioner i kreditinstitut under förutsättning att depositionen vid anfordran kan betalas tillbaka eller kan lyftas och förfaller till betalning senast inom 12 månader och kreditinstitutets hemort är i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Av fondens tillgångar kan högst 20 % investeras i depositioner mottagna av samma kreditinstitut
- i fondandelar i placeringsfonder eller andelar i fondföretag, som står under offentlig tillsyn inom det europeiska samarbetsområdet, samt vilka i Finland eller i annan stat, som hör till det europeiska ekonomiska samarbetsområdet, fått verksamhetstillstånd och enligt lagstiftningen i sin hemstat uppfyller förutsättningarna i placeringsfundsdirektivet (s.k. UCITS-fonder). Av fondens tillgångar får högst 100 % investeras i andelar i en enskild placeringsfond eller i ett enskilt fondföretag. Placeringar av fondens medel i fondandelar i andra UCITS placeringsfonder sker främst i räntefonder, som en del av fondens likviditetshandling
- i fondandelar i finländska specialplaceringsfonder eller i andelar i EES baserade alternativa investeringsfonder (AIF-fonder), eller i andelar i andra finländska eller EES baserade investeringsbolag, vars syfte är fastighetsinvesteringssamhet. Av fondens tillgångar får sammanlagt högst 10 % investeras i ovan i denna punkt nämnda andelar. Andelen av fondens tillgångar som kan placeras i ovan i denna punkt nämnda andelar, får dock uppgå till högst 20 % av fondens tillgångar, ifall andelarna avser sådana, ovan i denna punkt nämnda fonder, som förvaltas av Ålandsbanken Fondbolag Ab ("Fondbolaget")

I punkterna 3 och 4 avsedda värdepapper och penningmarknadsinstrument ska vara föremål för offentlig handel på fondbörsens börslista eller handel idkas med dem på någon annan reglerad, regelbundet fungerande, erkänd och för allmänheten öppen marknadsplats i Europa. Fondbolaget upprätthåller en förteckning över de marknadsplatser som fonden använder vid varje tillfälle. Denna förteckning kan på begäran erhållas av Fondbolaget.

4. En beskrivning av de investeringstekniker som AIF-fonden använder och alla risker som är förenade med dem

All placeringsverksamhet är förenad med risker. Det finns inga garantier för att en fondplacering inte kan leda till förluster. Värdet på de placerade medlen kan både sjunka och stiga, och det finns inga garantier för att det placerade kapitalet återfås i sin helhet. Den målsättning som satts för en eventuell avkastning för fonden garanterar inte fondens framtida utveckling. Historisk avkastning är inte en garanti för framtida avkastning.

Risk förenad med fondens investeringsteknik är investeringsverksamhetens resultat som är förenad med följande risker:

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken är den enskilt mest beaktansvärda risken i fonden, till följd av tomtmarknadens särdrag. Likviditetsrisken för en placerare i fonden innebär en risk att inlösen av fondandelar tar längre tid än förväntat. Detta kan aktualiseras om fonden måste sälja tomter för att anskaffa likvida medel för att utföra inlösenorder och betala inlösen. Försäljning av tomter kan ta tid. Om fonden inte har tillräckliga likvida medel, görs inlösen vid följande handelstillfälle, förutsatt att fonden då har tillräckliga likvida medel. Fonden strävar efter att hantera likviditetsrisken genom att hålla en del av fondens tillgångar som likvida medel, såsom banksättning eller i fonder. Fonden använder inte främmande kapital men kan vid behov ta lån för att säkra likviditeten.

Prisrisk/marknadsrisk

Prisrisk avser risken för inverkan av fluktuationer i tomternas marknadspris på fondens värde. Eftersom fonden i förväg avtalar om tomternas årliga värde med hyrestagarna och hyresnivån är kopplad till levnadskostnadsindexets utveckling, är prisrisken i fonden låg.

Fonden kan vara tvungen att konkurrera om lämpliga tomter med andra aktörer och investerare. Konkurrensen kan hårdna över tid och påverka tomternas anskaffningspriser och därmed ha en negativ inverkan på fondens avkastning. Fondens framgång är beroende av dess fondförvaltares (Ålandsbanken Fondbolag Ab:s) förmåga att hitta lönsamma investeringsobjekt för fonden.

Teknisk risk

Teknisk risk avser oförutsedda händelser av teknisk karaktär som har en värdesänkande inverkan på tomterna som fonden äger. Fonden samarbetar med de byggbolag/fastighetsutvecklare som planerar uppföra höghus på respektive tomter. Byggbolaget/fastighetsutvecklaren gör alltid en genomgång och undersökning av tomtmarken före köpet genomförs eller byggandet börjar. Tanken med detta är minimera risken för oväntade fynd. Byggbolaget ger 10 års garanti på färdigställda byggnader. Fondens samarbetar endast med motparter som är finansiellt stabila och som kan sköta sina skyldigheter till följd av tekniska problem. Därtill förutsätts att hyrestagaren har en fullständig försäkring för bostadshuset på området och hyrestagaren är också skyldig att bygga ett nytt bostadshus ifall det existerande bostadshuset totalförstörs.

Ändringar i lagstiftning och rättspraxis gällande verksamheten

Eventuella tvister, rättegångar och andra myndighetsförfaranden kan påverka fondens verksamhet negativt.

Fondens verksamhet är beroende av sin rättsliga verksamhetsmiljö. Eventuella ändringar i lagstiftning, myndighetsbestämmelser och rättspraxis gällande investeringsverksamhet, markanvändning, byggande eller beskattning kan öka fondens kostnader eller på annat sätt påverka fondens värde och intäkter negativt.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken för att fondens avtalspart, ett byggbolag/fastighetsutvecklare eller bostadsaktiebolag, inte kan fullfölja sina åtaganden på grund av till exempel ekonomiska orsaker, eller att avtalsparten med sin verksamhet försäkras

sådan skada som kan leda till ekonomisk skada för fonden.

Fonden samarbetar endast med sådana ledande byggbolag/fastighetsutvecklare i Finland som är finansiellt stabila och kan fullfölja sina skyldigheter. Fondens följer också kontinuerligt upp byggprojektens utveckling och avtalens verkställande.

Oförutsedda faktorer

Oförutsedda faktorer avser faktorer i omgivningen som fonden inte kan förutse eller påverka, t.ex. ändrad planläggning i närområdet till en tomt som ägs av fonden, som påverkar värdet av en tomt negativt. Fondens analyserar noggrant tomtens läge och gällande planläggning för närområdet före köpet. Alla tomter är färdigt planlagda så överraskningar i planläggningsskedet förväntas inte ske. Skulle något oförutsett inträffa är hyrestagaren ändå förpliktad att lösa in tomten till det på förhand överenskomna priser i hyresavtalet.

5. En beskrivning av eventuella tillämpliga restriktioner för investeringarna

Se punkt 3 ovan samt fondens stadgar (17 §).

Av fondens tillgångar kan högst en femtedel (20 %) placeras i en och samma emittents ovan i punkterna 3 och 4 nämnda värdepapper eller penningmarknadsinstrument. Vid beräkning av denna gräns ska sammanslutningar som enligt bokföringslagen hör till samma koncern betraktas som en helhet. Utan hinder av detta får dock högst en femtedel (20 %) av fondens tillgångar placeras i värdepapper och penningmarknadsinstrument som har emitterats av olika sammanslutningar inom samma koncern. Sådana investeringar i en och samma emittents värdepapper eller penningmarknadsinstrument, som överstiger en tiondel (10 %) av fondens tillgångar får sammanlagt uppgå till högst två femtedelar (40 %) av fondens tillgångar.

Fonden ska ha de kontanta medel som verksamheten förutsätter.

Fonden kan inte investera i sådana fastigheter eller fastighetsvärdepapper, som ägs direkt eller indirekt av sådan part, vars ägande i Fondbolaget eller Fondbolagets moderbolag överstiger 10 %.

Beräkning av de maximala gränser som är tillämpliga för placeringar i olika tillgångar, ovan i denna paragraf, beräknas på basen av placeringens andel av nettovärdet av fondens tillgångar, NAV, om inte annat anges.

6. En redogörelse för de förutsättningar under vilka AIF-fonden kan dra nytta av finansiell hävstång, tillåtna typer av och källor till finansiell hävstång och därmed förenade risker, eventuella restriktioner som gäller för användningen av finansiell hävstång och eventuella arrangemang avseende rätt att förfoga över säkerheter och tillgångar samt den högsta nivå av finansiell hävstång som AIF-förvaltare har rätt att använda för en fonds räkning

Se fondens stadgar (17 §).

Fonden använder inte krediter i sin normala investeringsverksamhet. För att sköta fondverksamheten kan Fondbolaget av

speciella orsaker tillfälligt uppta kredit för fondens räkning till ett belopp som högst motsvarar en tredjedel av fondens totala tillgångars värde. Fonden kan pantsätta sin egendom som säkerhet för lån. Av fondens tillgångar kan vid behov en tredjedel pantsättas som säkerhet för av fonden upptagna krediter.

7. En beskrivning av de förfaranden enligt vilka AIF-fonden kan ändra sin strategi eller policy för investeringarna

Fonden kan ändra sin investeringsstrategi eller -policy genom att fondens stadgar ändras. Beslut om ändring av fondens stadgar fattas av Fondbolagets styrelse och stadgeändringarna ska sändas till Finansinspektionen för kännedom. I fondens stadgar redogörs för förfarandet vid ändringar i stadgarna (13 §).

8. En beskrivning av de viktigaste rättsliga följderna av det avtalsförhållande som inletts i investeringssyfte, inbegripen information om behörig domstol, tillämplig lagstiftning och förekomsten av rättsliga instrument som reglerar erkännande och verkställande av domar inom det territorium där AIF-fonden är etablerad

Investeraren är skyldig att erlagga det belopp till fonden som investeraren förbundit sig att teckna. På Fondbolaget och fondens verksamhet tillämpas finsk lagstiftning (fondens stadgar 18 §).

9. Uppgifter om vilka som är AIF-förvaltare, AIF-fondens förvaringsinstitut, särskilda förvaringsinstitut, revisor och andra tjänsteleverantörer med beskrivning av deras uppgifter och av investerarnas rättigheter

Fondens AIF-förvaltare är Ålandsbanken Fondbolag Ab ("Fondbolag"), ett finskt aktiebolag, FO-nummer 1471362-6, som Finansinspektionen beviljat tillstånd till att verka som AIF-förvaltare. I Fondbolagets uppgifter ingår fondens portföljförvaltning och riskhantering samt vissa andra investeringsfunktioner som hänför sig till dessa uppgifter i enlighet med det av Finansinspektionen beviljade tillståndet.

Ålandsbanken Abp verkar som förvaringsinstitut. Förvaringsinstitutets uppgift är att sköta de uppgifter som enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder ankommer på förvaringsinstitutet.

Revisionsammanslutningen KPMG Oy Ab har utnämnts till fondens revisor, som huvudansvariga revisorn har CGR-revisor Marcus Tötterman utsetts, vars uppgift är att i enlighet med de tillämpliga bestämmelser och regler som hänför sig till revision utföra fondens revision.

Externa tjänster relaterade till fondens verksamhet kan införskaffas på fondens bekostnad.

10. En beskrivning av hur AIF-förvaltaren uppfyller kraven på täckning av potentiella risker enligt 6 kap. 4 § i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder

Ålandsbanken Fondbolag Ab har en ikraftvarande ansvarsförsäkring som täcker exempelvis av oaktksamhet orsakade ekonomiska förluster. Därtill har Ålandsbanken Fondbolag Ab:s verksamhet försäkrats med en försäkring som gäller för hela Ålandsbankenkoncernen.

11. En beskrivning av förvaltningsfunktioner som delegerats av AIF-förvaltaren och förvaringsfunktioner som delegerats av förvaringsinstitutet eller det särskilda förvaringsinstitutet samt uppgifter om till vem uppgifterna har delegerats och om intressekonflikter som kan uppstå till följd av dessa delegeringar

Fondens marknadsföring är utlokaliserad till Ålandsbanken Abp (FO-nummer 0145019-3), som har Finansinspektionens tillstånd att i enlighet med lagen om investeringstjänster erbjuda investeringstjänster. För övrigt har AIF-förvaltaren inte utlokaliserat funktioner eller uppgifter som kräver tillstånd.

12. En beskrivning av AIF-fondens värderingsförfarande och prissättningsmetoder för värdering av tillgångarna

Fondens värde beräknas per den sista bankdagen i varje tertiäl dvs. den sista bankdagen i april, augusti och december. Tomterna som ägs av fonden värderas under hyresperioden till det årliga värdet som överenskommit i arrendeavtalet. Den avtalade årliga ökningen av tomtens värde periodiseras per dag (årlig värdeökningssprocent dividerat med verkligt antal dagar per år) så att värdeökningen beaktas jämnt under året. Tomtens värde utgår från anskaffningsvärdet inklusive betald överlåtelseskatt. Värdet justeras därefter årligen uppåt med en avtalad procent-sats som motsvarar tomtens förväntade värdeökning. Vid värderingen tillämpas fondens värderingsprinciper som finns i fondens stadgar (8 §).

13. En beskrivning av arrangemangen för hantering av AIF-fondens likviditetsrisker

Likviditetsriskerna är närmast relaterade till att fondens kapital och intäkter från investeringsobjekten är tillräckliga för att täcka inlösen av fondandelar. Detta hanteras av AIF-förvaltaren med normal likviditetsbudgetplanering och uppföljning av likviditetsrisker. Enligt fondens stadgar ska fondandelsägarens begäran om inlösen vara Fondbolaget tillhanda senast den sista bankdagen sex (6) kalendermånader före inlösendagen (6 §).

Likviditetsrisken hanteras enligt Ålandsbanken Fondbolag Ab:s riskhanteringspolicy.

14. En beskrivning av rätten att kräva inlösen, under såväl normala som exceptionella omständigheter, samt gällande ordning för investerarnas inlösen

Inlösen av fondandelar beskrivs i fondens stadgar (6 §). Fondandelsägaren har rätt att inlösa sina fondandelar tre gånger om året. Fondbolaget kan enligt Fondbolagets styrelses bedömning temporärt avbryta inlösen av fondandelar om fondandelsägarens intresse så kräver, eller om annat speciellt vägande skäl föreligger. Ifall Fondbolagets styrelse beslutar att överlåta fondens förvaltning till ett annat fondbolag, fusionera eller dela fonden,

har fondandelsägare rätt att kräva inlösen av sina fondandelar innan ifrågavarande åtgärd genomförs.

15. En beskrivning av alla avgifter och kostnader och av det maximala belopp av dessa som investerarna står för direkt eller indirekt

Fondbolaget debiterar vid teckningen av fondandelar högst 2 % av teckningssumman som omkostnader.

Fondbolaget debiterar vid inlösen av fondandelar en handelsprovision av det inlösta beloppet. Handelsprovisionen tillfaller fonden som kompensation för sådana kostnader som en avyttring av egendom i fonden, för att anskaffa likvida medel för betalning av likvid för inlösta fondandelar, kan förorsaka.

Handelsprovisionens storlek bestäms enligt placeringstidens längd:

- Placeringstid under 5 år: 4 %
- Placeringstid 5 år eller längre men under 7 år: 3 %
- Placeringstid 7 år eller längre men under 10 år: 2 %
- Placeringstid 10 år eller längre: 1 %

Dessa är maximibelopp på avgifter som kan debiteras som kostnader för placeringen i samband med teckning eller inlösen.

Avgifter som tagits ur fonden under året:
Årlig avgift 1,12 %

Årlig avgift avser kalenderåret 2020. Den årliga avgiften används för att betala fondens verksamhetskostnader, samt marknadsföring och distribution.

Avgifter som debiteras fonden under särskilda omständigheter:

Prestationsrelaterat arvode, 20 % av den avkastning som överstiger 4,5 % p.a.

Utöver det fasta förvaltningsarvodet kan Fondbolaget debitera fonden ett prestationsrelaterat förvaltningsarvode, om vissa kriterier uppfylls. Detta beskrivs närmare i fondens stadgar (18 §).

Avgifterna minskar fondens potentiella avkastning.

Avgifterna framgår av faktabladet samt av dokumentet "Förhandsinformation om kostnader" för respektive fondandelsserie.

16. En beskrivning av hur AIF-förvaltaren säkerställer en rättvis behandling av investerare och, om någon investerare ges förmånsbehandling eller rätt att få förmånsbehandling, en beskrivning av förmånsbehandlingen i fråga, vilken typ av investerare som ges sådan förmånsbehandling samt, i tillämpliga fall, deras juridiska eller ekonomiska koppling till AIF-fonden eller AIF-förvaltaren

Ålandsbanken Fondbolag Ab ingår inte sådana avtal med investerare i fonden enligt vilka en viss investerare skulle särbehandlas. Likabehandling av fondandelsägarna i specialplaceringsserien garanteras i lag om placeringsfonder.

17. Det senaste bokslut och den senaste verksamhetsberättelse som avses i 11 kap. 1 § i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder

Fondens räkenskapsperiod är ett kalenderår. Fondens reviderade bokslut är tillgängligt för investerarna inom sex månader efter räkenskapsperiodens slut.

18. Förfarande och villkor för emission och försäljning av AIF-fondandelar

Fondandelar erbjuds till Ålandsbankenkoncernens kunder. Vid försäljning av fondandelar anlitas inga tjänsteleverantörer som är utomstående till Ålandsbankenkoncernen.

19. AIF-fondens senaste nettotillgångsvärde eller det senaste marknadspriset för AIF-fondens andelar eller aktier

Det senaste marknadspriset på AIF-fondens andelar finns tillgängligt på www.alandsbanken.fi.

20. AIF-fondens historiska avkastning eller värdeutveckling, i den mån informationen är tillgänglig

Se punkt 19 ovan.

21. Uppgifter om vem som är prime broker och en beskrivning av eventuella relevanta arrangemang mellan AIF-fonden och dess prime brokers samt på vilket sätt intressekonflikter med anledning av detta hanteras

Kan ej tillämpas. Fonden har ingen prime broker.

22. Uppgifter om bestämmelser i avtalet med förvaringsinstitutet eller det särskilda förvaringsinstitutet om möjligheter till överföring av och förfoganderätt till AIF-fondens tillgångar och information om alla former av överföring av ansvar till prime brokern som kan förekomma

Enligt avtalet som uppgjorts med förvaringsinstitutet är överföring eller återanvändning av AIF-fondens medel inte möjligt.

23. En beskrivning av hur och när den information som krävs enligt 12 kap. 5 och 6 § i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder ska lämnas

Investerarna informeras kvartalsvis om Specialplaceringsserien värdeutveckling och informationen finns tillgänglig på www.alandsbanken.fi.