



RAHASTOT

Ålandsbanken Vaihtoehtoiset Sijoitusrahastot

Vuosikertomus 2019

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy



| | |
|--|----|
| Sijoittajakalenteri | 3 |
| Tuotonjako | 6 |
| Hallitus ja tilintarkastajat | 7 |
| Salkunhoitajat | 8 |
| Asuntorahasto | 11 |
| Tonttirahasto | 24 |
| Tilintarkastus | 30 |
| Sanasto | 32 |

Sijoittajakalenteri

Ålandsbanken Rhasstoyhtiö Oy julkistaa seuraavat raportit toimintavuonna 2020:

- vuosikertomus UCITS 2019 (ruotsiksi) 31.3.2020
- vuosikertomus AIF 2019 30.4.2020
- osavuositarkastus 2020 30.8.2020

Vuosikertomus ja osavuositarkastus julkaistaan Ålandsbankenin verkkosivulla: www.alandsbanken.fi

Kaikki raportit ovat myös tilattavissa osoitteesta: rahastot@alandsbanken.fi tai Ålandsbanken Abp, Sihteeristö, PB 3, AX-22101 Mariehamn, Åland, Finland.

Kansikuva: Staffan Sundström

Ålandsbanken Vaihtoehtoiset Sijoitusrahastot – Toimintakatsaus 2019



Tom Petterson, toimitusjohtaja

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy hallinnoi Ålandsbankenin sijoitusrahastoja ja hoitaa vaihtoehtorahastoja. Rahastoja tarjotaan niissä omaisuuslajeissa, joissa Ålandsbankenin aktiivisen varainhoidon odotetaan luovan lisäarvoa sijoittajille.

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy hallinnoi vuonna 2019 kahta vaihtoehtoista sijoitusrahastoa, jotka sijoittavat kiinteistöihin: Ålandsbanken Asuntorahasto Erikois-sijoitusrahasto ja Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto. Näiden kahden rahaston myötä Ålandsbanken on saavuttanut aseman merkittävänä toimijana kiinteistörahastomarkkinoilla.

Rahastoyhtiöllä on toimilupa suomalaisten sijoitusrahastojen (nk. UCITS-rahastojen) hallinnoimiseen ja vaihtoehtorahastojen (ns. AIF-rahastojen) hoitamiseen. Rahastoyhtiö on Ålandsbanken Ab:n kokonaan omistama tytäryhtiö.

RAHASTOJEN SIOJITUSSTRATEGIAT

Ålandsbanken Asuntorahasto

Rahaston varat sijoitetaan Suomessa edelleen vuokrattaviin asuntoihin. Rahasto voi tilapäisesti omistaa myös asuntoja, joita ei

tarjota vuokrattaviksi, vaan jotka on tarkoitettu pelkästään myyntiä varten. Rahaston sijoitukset kohdistuvat uusiin pieneköihin asuntoihin, joiden sijainti on houkutteleva. Maantieteellisesti omistettavat asunot sijoittuvat pääkaupunkiseudulle ja kasvaviin kaupunkeihin, joissa on hyvin toimivat asuntomarkkinat. Rahaston strategia on hajauttaa sijoitukset pieneköihin osuuksiin monista asunto-osakeyhtiöistä. Rahasto voi kuitenkin sijoittaa myös suurempiin omistus- osuuksiin ja kokonaan omistettuihin rakennushankkeisiin tapauksissa, joissa rahasto on pitänyt tätä houkuttelevana ratkaisuna. Rahasto sijoittaa uusiin asuntoihin ylläpito- ja korjauskustannusten minimoimiseksi. Se suunnittelee myös asuntojen myymistä niiden vanhetessa ja asettaa tavoitteekseen pitää asuntojen keski-ikä alle 10 vuodessa. Rahaston toiminnan jatkuttua nyt seitsemän vuotta sille on tullut ajankohtaiseksi myydä asuntoja jatkuvasti esimerkiksi silloin, kun vuokralaiset ovat ilmoittaneet olevansa kiinnostuneita ostamaan asuntonsa. Rahasto on myynyt myös kokonaan omistamiaan asuntoyhtiöitä. Rahaston myyneistä saama hinta on yleensä ollut rahaston viimeksi tekemien arvostusten mukainen tai hieman sitä korkeampi.

Ålandsbanken Tonttirahasto

Rahaston varat sijoitetaan lähinnä asuinrakennustontteihin, jotka sijaitsevat Suomessa ja jotka vuokrataan asunto-osakeyhtiöille. Rahasto voi myös omistaa muita kiinteistöihin liittyviä varallisuuseriä. Rahaston strategia on hajauttaa sijoitukset omistamalla monia tontteja, kiinteistöjä ja maa-alueita maantieteellisesti eri puolilla Suomea sijaitsevilla kaupungeilla. Tontit vuokrataan pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla. Tontin vuokraarvo perustuu sen hankinta-arvoon, kaupasta maksettu varainsiirtovero mukaan lukien. Arvoa tarkistetaan sen jälkeen vuosittain sopimuksen mukaisella prosenttimäärällä, joka vastaa tontin odotettua arvonnousua. Tämä tekee rahastoon tehtyjen sijoitusten tuotosta hyvin ennustettavaa. Vuokralaisella on vuosittain mahdollisuus lunastaa itselleen koko tontti tai osia siitä vuokrasopimuksen mukaiseen tontin vuotuisen arvoon. Vuokrasopimukseen voi sisältyä vaatimus, jonka mukaan vuokralaisen on lunastettava tontti viimeistään vuokralauden päättyessä, mutta sopimus voidaan tehdä myös ilman lunastusvaatimusta. Maantieteellisesti rahaston omistukset sijoittuvat pääkaupunkiseudulle ja kasvaviin kaupunkeihin, joissa on hyvin toimivat kiinteistömarkkinat.

RAHASTOJEN PÄÄOMA

Vuonna 2019 kiinteistörahastojen pääoma kasvoi 79 miljoonaa euroa eli 11 %. Rahastojen nettoarvo (varat miinus velat, eli osuudenomistajien rahastoihin sijoittama pääoma ja kertynyt tuotto) oli vuodenvaihteessa 783 miljoonaa euroa. Ålandsbanken Asuntorahaston pääoma oli 527 miljoonaa euroa ja Ålandsbanken Tonttirahaston pääoma oli 256 miljoonaa euroa. Rahastojen varojen bruttoarvo (varat yhteensä, mukaan lukien lainarahoitteiset sijoitukset) oli 1,2 miljardia euroa. Rahastoista vain Ålandsbanken Asuntorahastolla oli vuodenvaihteessa lainarahoitteisia sijoituksia.

Kiinteistörahastojen osuudenomistajien lukumäärä kasvoi vuoden aikana noin 150:llä (runsaat 1,8 %) ja oli vuodenvaihteessa yhteensä 8 219 yksityishenkilöä ja oikeushenkilöä.

Riittävän kiinnostavien, tuotoltaan rahastojen tavoitetasolle yltävien sijoituskohteiden

löytämisen on viime vuosina rajoittanut kasvua. Olemme päättäneet olla tinkimättä tuottovaatimuksesta, sillä se on myös osuudenomistajien edun mukaista. Siksi emme ole markkinoineet rahastoja uusille sijoittajille niin aktiivisesti kuin se olisi muutoin ollut mahdollista. Lisäksi kiinteistörahastojen lisääntynyt tarjonta on johtanut myös jossain määrin markkinoiden kyllyyteen. Arvioimme kuitenkin, että Ålandsbankenin kiinteistörahastojen kaltaisten laadukkaiden tuotteiden kysyntä pysyy hyvänä myös jatkossa. Nykyisen erittäin matalan korkotason vuoksi sijoittaminen reaaliomaisuuteen on hyvin houkutteleva vaihtoehto, jonka odotettu tuotto on vakaa ja riski verrattain vähäinen.

VARAINHOIDON TULOS 2019

Ålandsbanken Asuntorahasto

Ålandsbanken Asuntorahaston varainhoidon tulos oli edelleen hyvä, ja rahaston saavuttama tuotto vastasi pitkän aikavälin vuotuista noin 4–6 %:n tuottoennustetta. Rahaston pitkän aikavälin tuotto-odotukset perustuvat arvioituun 4 %:n vuotuisen vuokratuottoon kaikkien vuokraustoiminnasta aiheutuvien kulujen jälkeen ja rahaston omistamien asuntojen odotettuun arvonnousuun, jonka arvioidaan olevan 1–2 % vuodessa. Arvio perustuu ilman lainarahoitusta koottuun sijoitussalkkuun.

Lainarahoitettujen sijoitusten myötä rahasto voi kasvattaa todellista tuottoa keriyttävää varallisuussalkkua. Lainoituksen vaikutusta ei ole varovaisuussyistä sisällytetty edellä olevaan laskelmaan rahaston odotetusta tuotosta. Lainarahoitus lisää samalla rahaston herkkyyttä markkinoiden hintavaihteluihin ja aiheuttaa myös korkokuluja. Tässä yhteydessä on syytä muistaa, että rahastolla on vuoden aikana ollut merkittävä määrä kassavarajoja, jotka eivät nykytilanteesta sanottavasti kasvata rahaston tuottoa. Kassapositio johtuu asunto-markkinoiden nykytilanteesta, jossa rahaston on vaikea löytää sijoituskohteita kiinnostavien ehtojen.

Muita rahaston tuottoon vaikuttavia tekijöitä ovat ostohinnasta saatavat määräalennukset rahaston hankkiessa suuria määriä asuntoja. Ostohinnasta saatujen alennusten vaikutus näkyy rahaston arvonnousuna asuntojen valmistuttua, jolloin ne arvostetaan todelliseen markkina-arvoonsa hankinta-arvon sijaan, jota on käytetty arvostusperusteena rakennusvaiheessa. Luovutusvoitot tai -tappiot asuntoja myytäessä vaikuttavat rahaston todelliseen tuottoon.

Vuodenvaihteessa rahasto omisti kaikkiaan 3 678 asuntoa, joista 3 533 oli valmiita ja 145 rakenteilla. Kaikista valmiista asunnoista keskimäärin 97,5 % oli vuoden aikana

vuokrattuna. Valmiiden asuntojen yhteenlaskettu asuinpinta-ala oli 186 819 neliometriä, josta laskennallisesti oli vuokrattuna 182 148 neliometriä. Joulukuussa 2019 rahaston asuntojen keskimääräinen neliövuokra oli 16,70 euroa kuukaudessa. Rahaston nettotuotto vuokraustoiminnasta oli siitä suoraan johtuneiden kustannusten jälkeen yhteensä 23,0 miljoonaa euroa.

Kaikki rahaston tekemät vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi vuokramarkkinoilla tavanomaisella, ensimmäisen kiinteän 12 kuukauden jakson jälkeen noudatettavalla yhden kuukauden irtisanomisajalla. Rahastolla on vuokrasopimusten mukaisesti oikeus tarkistaa vuokra vuosittain elinkustannusindeksiä vastaavasti lisätynä enintään 3,5 %:lla. Rahaston bruttotuotto oli 49,9 miljoonaa euroa. Saavutettu nettotuottoaste (toiminnan tuotot suhteessa toiminnan kuluihin) rahaston kiinteistötoiminnasta oli 2,70 % ja rahaston koko toiminnasta 1,79 %. Rahaston odottaessa riittävää tuotto-potentiaalia tuovien uusien sijoituskohteiden löytymistä sillä oli vuodenvaihteessa 31.12.2019 (nettomerkinnät mukaan lukien) käteisvaroja noin 110 miljoonaa euroa, joka vastaa 21 %:n osuutta rahaston varojen nettoarvosta tai 12 %:n osuutta rahaston varojen bruttoarvosta.

Ålandsbanken Tonttirahasto

Rahaston vuoden 2019 aikana saavuttama tuotto vastaa pitkän aikavälin odotettua 4–5 %:n vuotuisen tasoa. Rahastolla oli käynnistämismahdollisuudessa vuosina 2016–2017 vaikeuksia saada kaikki rahastoon tulevat varat sijoitetuiksi riittävän nopeasti, mikä vaikutti jossain määrin tuottoon. Rahaston pitkän aikavälin tuotto-odotukset perustuvat rahaston tonttien vuotuisiin vuokratuottoihin. Vuokrat määrättyvät tehtyjen vuokrasopimusten mukaisesti. Vuokrasopimuksissa sovitaan myös tonttien vuotuisesta arvonnoususta, joka on niiden vuotuisen lunastusarvon perustana. Rahaston pitkän aikavälin tuotto-odotukset on näin ollen laskettu hyvin ennustettavan, sopimuksiin perustuvan vuokratason ja rahaston tonttien arvonnousun tuloksena, josta on vähennetty rahaston hallinnointipalkkio.

Koska rahastolla on ainutlaatuinen mahdollisuus tarjota hyvin ennustettavaa vuokratuloihin ja arvonnousuun perustuvaa tuottoa, katsomme rahastolla olevan erinomaiset edellytykset tarjota hyvin mielenkiintoinen sijoitusvaihtoehto nykytilanteessa, jossa korkotaso on erittäin matala ja jossa vakaita, vastaavaa tuottotasoa tarjoavia sijoitusvaihtoehtoja on tarjolla äärimmäisen vähän.

Vuodenvaihteessa rahasto omisti kaikkiaan 140 tonttia, jotka olivat kaikki vuok-

krattuina. Vuokrasopimusten mukainen keski-vuokra rahaston tonteista oli 4,31 % tontin arvosta, ja sopimusten vuotuinen arvonnousu oli keskimäärin 1,66 % tonttien arvosta. Vuokrasopimukset on tehty 30–40 vuodeksi ja vuokralaisen on lunastettava tontti vuokralauden päättyessä. Vuokratasoa tarkistetaan vuosittain joko 1 %:lla tai elinkustannusindeksiä vastaavasti sen mukaan, kumpi on korkeampi. Ilman elinkustannusindeksin vaikutusta korotus on 1 % kertaaoston ja vuodenvaihteen välisen päivien lukumäärä jaettuna 365:llä. Jos elinkustannusindeksiä käytetään, perustana on viimeinen julkaistu indeksiluku (marraskuu tai joulukuu) suhteutettuna sopimuksessa mainittuun indeksilukuun. Jos tontti on omistettu yli vuoden, viimeistä sovellettua indeksii (marraskuu tai joulukuu) verrataan vuoden indeksiin (marraskuu tai joulukuu). Jos indeksi laskee, vuokra ei alenneta. Rahaston bruttotuotto oli vuoden aikana 11,3 miljoonaa euroa. Saavutettu nettotuottoaste (toiminnan tuotot suhteessa toiminnan kuluihin) rahaston kiinteistötoiminnasta oli 113,77 ja rahaston koko toiminnasta 4,61. Käteisvarojen osuus rahastosta oli vuoden aikana suunniteltua suurempi, mikä johtui kiinnostavien sijoituskohteiden niukasta tarjonnasta. Vuodenvaihteessa 31.12.2019 rahastossa oli käteisvaroja (nettomerkinnät mukaan lukien) 25 miljoonaa euroa, eli 10 % rahaston varallisuuden nettoarvosta.

LAINARAHOITTEISET SIOJITUKSET

Toinen rahastoista, Ålandsbanken Asuntorahasto, käyttää mahdollisuutta tehdä pitkän aikavälin lainarahoitteisia sijoituksia. Sen sijaan Ålandsbanken Tonttirahasto sijoittaa vain osuudenomistajiansa rahastoon sijoittamaa pääomaa.

Ålandsbanken Asuntorahasto ei ole ottanut rahaston nimissä sijoituksiaan varten luottoja, vaan lainarahoitus koostuu asunto-osakeyhtiöiden lainojen velkaosuuksista, jotka koskevat rahaston kyseisissä osakeyhtiöissä omistamia asuntoja. Rahaston velkaosuudet olivat 31.12.2019 yhteensä 428 miljoonaa euroa. Osuutena rahaston koko varallisuudesta tämä merkitsee 45 %:n lainoitusastetta. Rahaston pitkän aikavälin sallittu enimmäislainoitusaste on 50 %.

Asunto-osakeyhtiöiden lainat ovat lähinnä suurten pankkien myöntämiä. Lainahdot perustuvat useimmiten 12 kuukauden euriborkorkoon ja keskimääräinen korkomarginaali on noin 1 %. Ålandsbanken ei ole myöntänyt luottoja niille asunto-osakeyhtiöille, joissa rahastolla on sijoituksia.

Ålandsbanken Tonttirahasto voi tilapäisesti hyödyntää toiminnassaan luotto- rahoitusta. Rahastolla ei ollut vuoden vaihteessa lainarahoitusta.

Rahastojen tuotto-osuuksien jako vuodelta 2019

Rahastoyhtiön hallitus esittää rahastoyhtiön yhtiökokoukselle, että vuodelta 2019 rahastojen tuotto-osuuksille jaetaan tuottoa seuraavasti:

| Ehdotus tuotonjaosta | | | |
|------------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------|
| Rahasto | Osuuden arvo 31.12.2019 | Tuotonjako % | Tuotto €/osuus |
| Ålandsbanken Asuntorahasto A | 137,83 | 3,17 | 4,37 |
| Ålandsbanken Asuntorahasto C | 144,36 | 3,17 | 4,58 |
| Ålandsbanken Tonttirahasto A | 105,49 | 3,00 | 3,16 |

TILINPÄÄTÖSPERIAATTEET

Rahastojen tuloslaskelmat ja taseet sekä tilinpäätösten liitetiedot on laadittu valtiovarainministeriön 20. maaliskuuta 2014 antaman asetuksen 231/2014 mukaisesti.

RAHASTOJEN MYYNTI JA MARKKINOINTI

Yhtiön rahastoja myyvät ja markkinoivat Ålandsbankenin kaikki konttorit ja www.alandsbanken.fi, sekä muutamat ulkopuoliset välittäjät.

RISKIENHALLINTA

Rahastojen riskienhallinta lähemmin rahastojen asiakirjassa Perustietoa sijoittajille. Rahastojen riskienhallinta tapahtuu hankinta-arvomenetelmän mukaisesti.

Kiinteistörahastojen toiminnoista vastaavalle henkilöstölle vuonna 2019 maksetut korvaukset, €

| | Kiinteä | Muuttuva* | Yhteensä |
|--|---------|-----------|-----------|
| Henkilökuntaa rahaston toimintaa varten (6 henkilöä) | 797 135 | 431 094 | 1 228 229 |
| josta olennaisesti rahaston riskiprofiiliin vaikuttavat (2 henkilöä) | 568 098 | 423 844 | 991 942 |
| josta ylin johto (0 henkilöä) | - | - | - |

* Muuttuvat korvaukset määräytyvät rahastoyhtiön korvausperiaatteiden mukaisesti.

KIINTEISTÖRAHASTOJEN HALLINTAORGANISAATIO

Ålandsbanken Rahastoyhtiö harjoittaa erikoissijoitusrahastojen hallinnointiin oikeuttavan luvan perusteella kiinteistörahastojen toimintaa osana yhtiön rahastotoimintoja.

Kiinteistörahastojen sijoituspäätöksistä vastaavat sijoitusjohtajat Antti Valkama ja Stefan Wiklund sekä salkunhoitaja Thomas Castrén.

Rahastojen hallinnoinnista, mukaan lukien niiden arvostus, rahasto-osuuksien kauppa, kirjanpito, viranomaisraportit sekä riskienhallinta ja -raportointi, rahastoyhtiö vastaa sisäisesti.

Rahastojen hallinnoinnista vastaa rahastoyhtiön AIF-rahastovastaava.

Ålandsbanken Asuntorahasto ostaa osana vuokraustoimintaansa varten palveluita Realia Management Oy:ltä, arvostuspalveluita Realia Management Arviointipalvelut Oy:ltä, avaintenhallintaa Certego Oy:ltä sekä teknistä valvontaa Tectex Oy:ltä.

Lisäksi voidaan tarvittaessa käyttää ulkopuolisten erityisasiantuntijoiden palveluita.

RAHASTOYHTIÖN HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Varsinaisessa yhtiökokouksessa ja osuudenomistajakokouksissa valittiin seuraavat riippumattomat hallituksen jäsenet ja tilintarkastajat:

Hallituksen varsinaiset jäsenet

Birgitta Dahmén, osuudenomistajien edustaja rahastoyhtiön hallituksessa
Thomas Lundberg, toimitusjohtaja Crosskey Banking Solutions Ab (puheenjohtaja)
Tony Karlström, toimitusjohtaja Alandia Försäkring Ab

Tilintarkastajat

Marcus Tötterman, KHT, KPMG Oy Ab
Daniel Haglund, HT, KPMG Oy Ab, osuudenomistajien valitsema tilintarkastaja

Varatilintarkastaja

Mari Suomela, KHT, KPMG Oy Ab.

TOIMIVA JOHTO

Rahastoyhtiön toimitusjohtaja on kauppatieteiden maisteri Tom Pettersson. Toimitusjohtajan sijaisena ja varatoimitusjohtajana toimii kauppatieteiden maisteri Jonas Donner.

Salkunhoitajamme

Ajattelemme tulevaisuuttasi – arvonluontia nousuissa, pääoman säilyttämistä laskuissa.

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy hallinnoi vuonna 2019 kahta kiinteistöihin sijoittavaa vaihtoehtorahastoa, jotka ovat Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto ja Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto.

ÅLANDSBANKEN KIINTEISTÖRAHASTOJA

Ålandsbanken Asuntorahasto sijoittaa pääasiassa yksittäisiin, pienehköihin asuntoihin vuokrataloissa. Rahaston toiminta alkoi 31.12.2012. Ålandsbanken Tonttirahasto sijoittaa asuinrakennustontteihin, joita vuokrataan asunto-osakeyhtiöille. Rahaston toiminta alkoi 31.12.2015.

Näiden kahden rahaston myötä Ålandsbanken on saavuttanut aseman merkittävänä toimijana kiinteistörahastomarkkinoilla. Rahastojen hallinnointimalli on osoittautunut hyvin toimivaksi. Rahastoyhtiö työskentelee jatkuvasti kehittääkseen uusia tapoja kasvattaa kiinteistörahastojen tarjontaa.

Vuonna 2018 lanseerattiin kolmas kiinteistörahasto, Ålandsbanken Lunastustontti, kommandiittiyhtiöperiaatteella toimiva vaihtoehtorahasto, jonka sijoitusstrategia vastaa periaatteessa Ålandsbanken Tonttirahaston strategiaa. Rahasto on suljettu rahasto, jonka sijoittajat ovat YIT, Varma ja Ålandsbanken Tonttirahasto. Rahastoa ei tarjota yleisön merkittäväksi eikä sitä sen vuoksi käsitellä tässä vuosikertomuksessa.

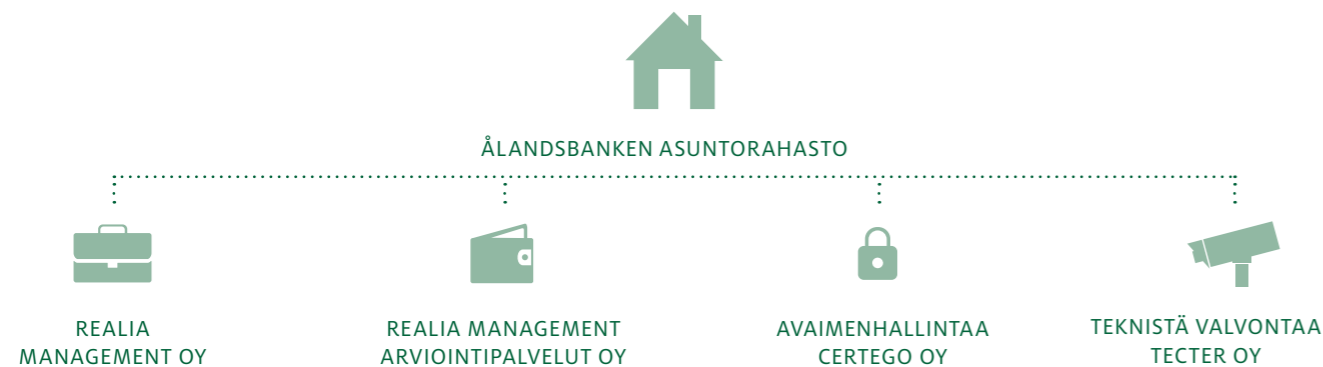
ARVOSTUS

Ålandsbanken Asuntorahasto

Rahaston omistama asuntokanta arvostetaan markkina-arvon mukaisesti. Sen määrittää Keskuskaupakamarin hyväksymä kiinteistöarvioitsija hyvän kiinteistöarviointitavan mukaisesti. Arvostus tehdään kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä. Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arviointi on myös kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden osto- ja myyntipäätösten perustana sekä silloin, kun rahastomerkitöjen maksamiseen käytetään apporttiomaisuutta. Tarkempia tietoja rahaston arvostuksista on rahaston sääntöjen 8 §:ssä. Rahaston varojen markkina-arvot käyvät ilmi rahaston sijoitusluettelosta 31.12.2019.

Ålandsbanken Tonttirahasto

Ålandsbanken Tonttirahaston tonttiomaisuuden arvo perustuu vuokrasopimuksissa määriteltyihin tonttien arvoihin. Hankinta-ajankohdasta tontin vuokraukseen vuokrasopimuksen mukaisesti tontti arvostetaan hankinta-arvoonsa. Tavallisesti rahasto tekee aina vuokrasopimuksen samalla, kun se ostaa tontin. Vuokrasopimuksella vuokratut tontit arvostetaan vuokrasopimuksen mukaiseen vuotuisen arvoonsa. Sovittu vuotuinen tontin arvonnousu jaksotetaan päiville (vuotuinen arvonnousuprosentti jaettuna vuoden todellisella päivien lukumäärällä) niin, että rahaston arvonnousu otetaan huomioon tasaisena vuoden kuluessa. Tarkempia tietoja rahaston arvostuksista on rahaston sääntöjen 8 §:ssä. Rahaston varojen markkina-arvot käyvät ilmi rahaston sijoitusluettelosta 31.12.2019.



ANTTI VALKAMA
Head of real estate funds
Kauppatieteiden maisteri
Työkokemus 22 vuotta



STEFAN WIKLUND
Sijoitusjohtaja
Varatuomari
Työkokemus 21 vuotta



THOMAS CASTRÉN
Salkunhoitaja, senior
Kauppatieteiden maisteri
Työkokemus 7 vuotta



FANNY TARKO
Salkunhoitaja, junior
Kauppatieteiden maisteri
Työkokemus 2 vuotta



SOFIA SHAH
Salkunhoitaja, junior
Oikeustieteen maisteri
Työkokemus 3 vuotta

Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto

VAIHTOEHTOINEN SIOITUSRAHASTO

Kiinnostus suomen asuntomarkkinaa kohtaan on vuonna 2019 voimistunut entisestään. Suomen asuntomarkkina, erityisesti kasvukeskuksissa, on aktiivinen ja sijoitusmahdollisuudet ovat monen toimijan näkökulmasta hyvät. Asuntorahasto on vuonna 2019 tehnyt investointeja kohteisiin, jotka sijaitsevat pääasiassa pääkaupunkiseudulla. Asuntorahaston asunnot sijaitsevat keskeisillä ja kysytyillä paikoilla. Erityisesti pääkaupunkiseudulla sijaitsevien asuntojen arvonkehitys on ollut merkittävää.

Vuokra-asuntojen kysyntä on myös jatkunut hyvänä. Kysyntää kuvaa hyvin koko vuoden ennätyskorkealla pysynyt vuokrausaste. Asuntokannan ollessa uudehkoa ovat myös asuntoihin kohdistuvat korjaus- ja ylläpitokulut pysyneet alhaisina. Myös asuntojen realisointi on sujunut odotusten mukaan, millä on ollut positiivinen vaikutus rahaston tuottoon.

Asuntorahaston vuoden 2019 toinen vuosipuolisko sujui vilkkaimmissa merkeissä. Asuntorahasto myi keskikesällä 89 asuntoa käsittäneen salkun ulkomaiselle suursijoittajalle. Alkusyksystä 2019 Asuntorahasto perusti yhdessä YIT:n kanssa yhteissijoituksen. Yhteissijoitus käsittää noin 550 asunnon kokonaisuuden. Yhteissijoituksen asuntojen on määrä valmistua vuosina 2020-2021. Yhteissijoituksen asunnot jakautuvat maantieteellisesti siten, että 82% asunnoista sijaitsevat pääkaupunkiseudulla ja 18 % asunnoista sijaitsee Turussa, Tampereella ja Hämeenlinnassa. Yhteissijoitus täydentää hyvin rahaston nykyistä strategiaa.

Rahaston operatiivinen toiminta on jatkunut hyvällä tasolla. Vuokrausasteet ovat korkealla, kulurakenne on pysynyt alhaisena ja asuntokannan uudistaminen on edennyt hyvin. Näin ollen rahastolla on hyvät edellytykset menestyksekkäälle vuodelle 2020.

Yleiset tiedot

| | |
|---|--|
| Rahastotyyppi | Erikoissijoitusrahasto |
| Aloituspäivä | 31.12.2012 |
| Hallinnointi- ja säilytyspalkkio | A-sarja: 2,25 %/vuosi C-sarja: 1,50 %/vuosi |
| Merkintäpalkkio | A-sarja: 2,00 % C-sarja: 2,00 % |
| Lunastuspalkkio (määräytyy sijoitusajan perusteella) | Alle 1 vuosi: 4,00 % 1-3 vuotta: 3,00 % 3-5 vuotta: 2,00 % Yli 5 vuotta: 1,00 % |
| Minimisijoitus | A-sarja: 500 EUR C-sarja: 500 000 EUR |
| IBAN | ÅAB FI65 6601 0001 0155 44 |
| Salkunhoitaja | Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy |
| ISIN-koodit | FI4000052428 (A), FI4000052469 (C) |
| Rahasto-osuuden arvon julkaisu | www.fundreport.fi |
| Asuntojen vuokrauspalvelu | Realia Management Oy |
| Kiinteistöjen tekniset huoltopalvelut | Realia Management Oy |
| Arviointipalvelut | Realia Management Oy Arviointipalvelu |
| Rakennusprojektien tekninen valvonta | Tector Oy |

Ålandsbanken Asuntorahasto

SIJOITUKSET 31.12.2019

| A-osuuden arvon kehitys | %* | C-osuuden arvon kehitys | %* |
|-------------------------|-------|-------------------------|-------|
| 3 kk | 1,28 | 3 kk | 1,43 |
| 6 kk | 2,22 | 6 kk | 2,56 |
| Vuoden alusta | 4,54 | Vuoden alusta | 5,25 |
| 3 vuotta | 13,92 | 3 vuotta | 16,23 |
| 5 vuotta | 32,64 | 5 vuotta | 36,97 |
| Aloituspäivästä | 60,13 | Aloituspäivästä | 67,66 |

* Rahaston tulevaa kehitystä ei voida arvioida historiallisen tuoton perusteella. Sijoittaja voi saada takaisin pääoman, joka on alhaisempi kuin alun perin sijoitettu rahasumma.

| Rahaston muut tiedot | 12/31/2019 | 12/31/2018 | 12/31/2017 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Rahaston arvo, EUR | 527 274 018,25 | 469 948 220,21 | 461 487 872,69 |
| Tuotto-osuuden arvo (A), EUR | 137,83 | 135,88 | 135,22 |
| Tuotto-osuuden arvo (C), EUR | 144,36 | 141,35 | 139,65 |
| Tuotto-osuuksien lukumäärä (A), st | 1 502 463,032 | 1 466 485,058 | 1 464 664,901 |
| Tuotto-osuuksien lukumäärä (C), st | 2 217 464,012 | 1 913 243,689 | 1 885 113,064 |
| Osuudenomistajien lukumäärä, kpl | 6 702 | 6 638 | 6 606 |
| Rahaston kaupankäyntikulut | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Rahastoyhtiön lähipiiriin kuuluvalla sijoituspalveluyritykselle maksetut välityspalkkiot | - | - | - |
| Hallinnointipalkkio, EUR | 8 702 566,20 | 8 371 615,60 | 7 954 588,15 |
| Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio, EUR | 278 900,08 | 54 005,63 | 644 306,48 |
| Total Expense Ratio – TER (A) | 2,77% | 2,88% | 2,95% |
| Total Expense Ratio – TER (C) | 2,09% | 2,17% | 2,34% |
| Juoksevat kulut (A) | 2,76% | 2,88% | 2,88% |
| Juoksevat kulut (C) | 2,01% | 2,15% | 2,14% |

Ålandsbanken Asuntorahasto

SIJOITUKSET 31.12.2019

| Pörssiin listaamattomat, muut arvopaperit | | | | | | | |
|--|-------|------------|-------|----------------|--|--|--|
| Osakkeita asunto-osakeyhtiöissä, jotka oikeuttavat seuraaviin asuntoihin | | | | | | | |
| Valmiit asunnot | 3 541 | 186 900,00 | 2 025 | 814 583 094,18 | | | |

| PÄÄKAUPUNKISEUTU | | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------|-------------|--------------------------|--------------------|--------------------------------|
| | Kaupunginosa | Valmis/ valmistuu | Asuntoja lkm | Neliömetriä | Auto- paikkoja lkm | Markkina-arvo, EUR | Osuus taloyhtiön osakkeista |
| Asunto Oy Vantaan Piletti | Tikkurila | 3/26/2015 | 43 | 2 772,50 | 43 | 14 488 125,00 | 38,50% |
| Asunto Oy Espoon Matinpuronpuisto 6 | Matinkylä | 11/30/2015 | 45 | 2 561,00 | 0 | 13 904 550,00 | 74,66% |
| Asunto Oy Helsingin Treffi | Lauttasaari | 3/31/2017 | 29 | 1 550,00 | 0 | 13 186 628,70 | 82,25% |
| Victoria Hus H | Jätkäsaari | 2/28/2017 | 37 | 1 651,00 | 0 | 12 616 897,67 | 90,28% |
| Asunto Oy Espoon Kummeli | Espoonlahti | 1/29/2016 | 22 | 1 538,50 | 17 | 8 089 725,00 | 48,43% |
| Asunto Oy Espoon Matinpuronpuisto 5 | Matinkylä | 8/31/2015 | 26 | 1 436,50 | 0 | 7 847 325,00 | 55,74% |
| Asunto Oy Espoon Suulperi | Niittymaa | 9/30/2014 | 21 | 1 240,00 | 18 | 7 185 950,00 | 37,79% |
| Asunto Oy Vantaan Jänönloikka | Koivuhaka | 12/19/2019 | 30 | 1 412,00 | 12 | 6 918 000,00 | 72,26% |
| Asunto Oy Helsingin Valokehrä | Pitäjänmäki | 12/31/2019 | 28 | 1 244,00 | 11 | 6 614 850,00 | 20,87% |
| Asunto Oy Vantaan Bertta Kulta | Myyrmäki | 6/30/2015 | 26 | 1 426,00 | 17 | 6 251 025,00 | 46,12% |
| Asunto Oy Vantaan Vetehinen | Leinelä | 6/30/2016 | 25 | 1 295,50 | 10 | 5 926 550,00 | 39,50% |
| Asunto Oy Vantaan Kruununmasto | Hämeenkylä | 2/24/2016 | 24 | 1 392,50 | 24 | 5 798 400,00 | 55,64% |
| Asunto Oy Helsingin Koskikara | Lauttasaari | 4/28/2017 | 15 | 781,50 | 10 | 5 701 750,00 | 14,07% |
| Asunto Oy Helsingin Tenderi | Vallila | 5/29/2015 | 12 | 862,00 | 5 | 5 682 325,00 | 28,36% |
| Asunto Oy Helsingin Bliksti | Vallila | 1/28/2015 | 14 | 815,50 | 7 | 5 671 275,00 | 24,13% |
| Asunto Oy Vantaan Kurrenpiilo | Koivuhaka | 10/30/2015 | 23 | 1 208,50 | 18 | 5 651 275,00 | 46,13% |
| Asunto Oy Tapiolan Pyökki | Tapiola | 4/30/2015 | 15 | 771,00 | 0 | 5 498 950,00 | 16,12% |
| Asunto Oy Espoon Paapuri | Saunalahti | 3/31/2019 | 29 | 1 022,50 | 0 | 5 474 025,00 | 30,03% |
| Asunto Oy Kivistön Kvartsi | Kivistö | 1/16/2016 | 25 | 1 178,00 | 15 | 5 465 675,00 | 36,81% |
| Asunto Oy Vantaan Savukvartsi | Kivistö | 10/30/2018 | 23 | 1 110,50 | 10 | 5 405 250,00 | 29,75% |
| Asunto Oy Vantaan Paddington | Tikkurila | 6/30/2015 | 16 | 911,50 | 9 | 4 978 750,00 | 31,70% |
| Asunto Oy Sininärhintie 5 | Vallikallio | 11/29/2013 | 17 | 997,50 | 6 | 4 928 700,00 | 29,19% |
| Asunto Oy Helsingin Bristollari | Vallila | 1/29/2016 | 9 | 761,00 | 8 | 4 818 450,00 | 24,41% |
| Asunto Oy Hyvinkään Ryijy | Tehdas | 2/25/2016 | 20 | 1 255,00 | 9 | 4 771 750,00 | 46,97% |
| Asunto Oy Helsingin Loimu | Roihuvuori | 10/31/2018 | 19 | 1 010,00 | 10 | 4 673 800,00 | 32,78% |
| Asunto Oy Helsingin Metsätammi | Kuninkaantammi | 4/26/2018 | 17 | 973,50 | 11 | 4 655 225,00 | 50,26% |
| Asunto Oy Vantaan Punakoiso | Kaivoksela | 10/30/2016 | 22 | 847,00 | 22 | 4 618 625,00 | 25,99% |
| Asunto Oy Järvenpään Hiillos | Pajala | 10/28/2016 | 21 | 1 084,00 | 8 | 4 589 587,50 | 41,45% |
| Asunto Oy Vantaan Inkivääri | Jokiniemi | 6/30/2015 | 21 | 925,50 | 0 | 4 523 775,00 | 40,49% |
| Asunto Oy Helsingin Rosalanmäki | Kruunuvuorenranta | 6/30/2017 | 20 | 880,50 | 10 | 4 490 950,00 | 20,42% |
| Asunto Oy Espoon Ulappa | Espoonlahti | 5/31/2014 | 19 | 824,00 | 11 | 4 278 850,00 | 25,40% |
| Asunto Oy Helsingin Cordelia | Lauttasaari | 1/31/2017 | 13 | 545,50 | 7 | 4 215 062,50 | 14,47% |
| Asunto Oy Helsingin Claudio | Lauttasaari | 10/26/2016 | 11 | 528,50 | 6 | 4 098 700,00 | 20,79% |
| Asunto Oy Espoon Matinpuronpuisto 2 | Matinkylä | 6/16/2014 | 13 | 777,00 | 0 | 4 096 325,00 | 42,67% |
| Asunto Oy Espoon Konkari | Niittymaa | 2/28/2016 | 13 | 650,00 | 10 | 4 086 825,00 | 28,51% |
| Asunto Oy Espoon Lieska | Tuomarila | 10/30/2013 | 17 | 936,50 | 12 | 4 011 750,00 | 67,91% |
| Asunto Oy Kruunuvuoren Kuningatar | Kruunuvuorenranta | 3/31/2018 | 17 | 785,50 | 7 | 3 962 550,00 | 32,14% |
| Asunto Oy Espoon Tiilentekijä | Kauklahti | 9/30/2015 | 18 | 923,50 | 16 | 3 929 075,00 | 47,84% |
| Asunto Oy Espoon Matinpuronpuisto 1 | Matinkylä | 4/25/2014 | 13 | 726,50 | 0 | 3 889 725,00 | 39,90% |
| Asunto Oy Vantaan Viherpeippo | Myyrmäki | 11/1/2018 | 15 | 833,00 | 13 | 3 847 525,00 | 30,50% |
| Asunto Oy Vantaan Kardemumma | Jokiniemi | 12/31/2014 | 16 | 805,00 | 0 | 3 780 625,00 | 54,99% |
| Asunto Oy Helsingin Apteekkari | Viiikki | 8/31/2014 | 11 | 744,00 | 0 | 3 776 925,00 | 46,90% |
| Asunto Oy Porvoon Tryffeli | Länsiranta | 11/30/2017 | 18 | 816,00 | 10 | 3 770 325,00 | 30,46% |
| Asunto Oy Vantaan Soma Bertta | Myyrmäki | 8/31/2014 | 16 | 869,00 | 12 | 3 756 850,00 | 28,10% |
| Asunto Oy Vantaan Popniitti | Kaivoksela | 12/31/2016 | 16 | 788,50 | 14 | 3 740 387,50 | 46,95% |
| Asunto Oy Kievarinkulma | Hyrylä | 4/30/2014 | 12 | 1 027,00 | 12 | 3 733 100,00 | 34,99% |
| Asunto Oy Helsingin Ragnar | Vallila | 3/30/2018 | 9 | 565,00 | 4 | 3 731 050,00 | 9,30% |
| Asunto Oy Espoon Tähystäjä | Espoonlahti | 10/31/2013 | 11 | 649,50 | 7 | 3 613 925,00 | 15,08% |
| Asunto Oy Espoon Woima | Matinkallio | 2/24/2017 | 12 | 620,00 | 12 | 3 597 875,00 | 23,51% |

Ålandsbanken Asuntorahasto

SIJOITUKSET 31.12.2019

| | Kaupunginosa | Valmis/ valmistuu | Asuntoja lkm | Neliömetriä | Auto- paikkoja lkm | Markkina-arvo, EUR | Osuus taloyhtiön osakkeista |
|---|----------------|----------------------|-----------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Asunto Oy Nurmijärven Kuukivi | Kirkkonkylä | 10/31/2013 | 8 | 397,50 | 0 | 1 254 225,00 | 17,86% |
| Asunto Oy Espoon Matinpuronranta 4 | Matinkylä | 2/25/2017 | 4 | 207,00 | 0 | 1 230 525,00 | 19,34% |
| Asunto Oy Järvenpään Saundi | Keskusta | 9/24/2013 | 5 | 301,00 | 6 | 1 220 050,00 | 6,54% |
| Asunto Oy Espoon Rosetti | Lintuvaara | 9/27/2013 | 3 | 272,00 | 0 | 1 162 800,00 | 10,75% |
| Asunto Oy Kirkkonummen Kaarisilta | Kirkkolaakso | 12/31/2013 | 5 | 249,00 | 6 | 1 136 600,00 | 8,45% |
| Asunto Oy Vantaan Vespa | Kivistö | 1/31/2018 | 5 | 250,50 | 2 | 1 105 175,00 | 12,18% |
| Asunto Oy Espoon Matinpuronranta 3 | Matinkylä | 3/17/2017 | 3 | 190,50 | 0 | 1 080 050,00 | 19,03% |
| Asunto Oy Riihimäen Lovisa | Peltokylä | 4/26/2013 | 6 | 322,50 | 0 | 1 030 337,50 | 22,14% |
| Asunto Oy Helsingin Mutteripannu | Aurinkolahti | 9/30/2016 | 3 | 154,50 | 3 | 938 400,00 | 3,88% |
| Asunto Oy Helsingin Reissumies | Konala | 10/30/2017 | 4 | 205,00 | 4 | 934 690,84 | 7,18% |
| Asunto Oy Nurmijärven Ukonkivi | Kirkkonkylä | 2/24/2012 | 5 | 302,00 | 0 | 928 400,00 | 21,53% |
| Asunto Oy Espoon Aropolku | Tillinmäki | 6/27/2018 | 3 | 192,00 | 0 | 917 550,00 | 10,11% |
| Asunto Oy Sipoon Nikkilänportti | Nikkilä | 6/30/2011 | 4 | 325,00 | 0 | 910 000,00 | 20,09% |
| Asunto Oy Helsingin Bisketti | Lauttasaari | 12/31/2015 | 2 | 125,00 | 2 | 882 150,00 | 4,28% |
| Asunto Oy Espoon Klovinkukkula | Mankkaa | 10/31/2018 | 4 | 160,50 | 3 | 872 600,00 | 7,61% |
| Asunto Oy Porvoon Aleksanterinportti | Länsiranta | 8/30/2017 | 4 | 179,00 | 2 | 863 900,00 | 10,32% |
| Asunto Oy Espoon Revontuli | Tapiola | 4/30/2015 | 2 | 119,00 | 2 | 841 400,00 | 7,67% |
| Asunto Oy Mäntsälän Manteli | Keskusta | 10/30/2014 | 4 | 288,00 | 4 | 822 100,00 | 14,89% |
| Asunto Oy Keravan Sepänpiha | Ahjo | 10/30/2017 | 5 | 250,50 | 0 | 815 200,00 | 14,72% |
| Asunto Oy Kauniainen Vissel | Kauniainen | 2/28/2017 | 3 | 119,50 | 3 | 809 800,00 | 5,32% |
| Asunto Oy Vantaan Punapellava | Hiekkaharju | 8/30/2013 | 4 | 197,00 | 0 | 728 900,00 | 7,67% |
| Asunto Oy Vantaan Vihertikka | Myymäki | 3/1/2017 | 3 | 134,50 | 0 | 719 575,00 | 3,30% |
| Asunto Oy Helsingin Vihervarpunen | Tapanila | 1/31/2014 | 2 | 176,50 | 0 | 714 450,00 | 12,60% |
| Asunto Oy Espoon Ampeeri | Matinkylä | 8/31/2017 | 3 | 99,00 | 2 | 695 300,00 | 5,17% |
| Asunto Oy Espoon Etuhovi I | Ullanmäki | 4/27/2018 | 3 | 139,00 | 2 | 685 350,00 | 3,05% |
| Asunto Oy Heikunanpiha | Painiitty | 1/31/2014 | 2 | 157,00 | 0 | 678 537,50 | 9,06% |
| Asunto Oy Vantaan Virna | Pakkala | 6/14/2013 | 2 | 172,50 | 0 | 673 475,00 | 7,20% |
| Asunto Oy Espoon Artesaani | Matinkylä | 10/20/2013 | 2 | 104,00 | 3 | 649 000,00 | 3,12% |
| Asunto Oy Vantaan Sähke | Tikkurila | 1/31/2019 | 3 | 93,50 | 1 | 627 100,00 | 5,86% |
| Asunto Oy Vantaan Artemis | Asola | 12/29/2017 | 3 | 123,50 | 0 | 576 475,00 | 5,36% |
| Asunto Oy Vantaan Akaatti | Kivistö | 2/23/2017 | 2 | 125,50 | 1 | 562 500,00 | 7,55% |
| Asunto Oy Helsingin Werner | Vallila | 3/31/2016 | 1 | 79,50 | 1 | 485 100,00 | 2,36% |
| Asunto Oy Riihimäen Keskushovi | Suokylä | 6/30/2018 | 3 | 113,00 | 2 | 437 100,00 | 8,56% |
| Kiinteistö Oy Tapiolan Jalopuupysäköinti | Tapiola | 4/30/2015 | 0 | 0,00 | 11 | 374 000,00 | 0,00% |
| Asunto Oy Helsingin Emmy | Keskusta | 1/31/2014 | 1 | 47,00 | 0 | 371 300,00 | 0,82% |
| Asunto Oy Espoon Matinpuronranta 1 | Matinkylä | 5/31/2017 | 1 | 66,50 | 0 | 355 775,00 | 6,29% |
| Asunto Oy Sipoon Kruuna | Nikkilä | 6/30/2017 | 3 | 79,50 | 0 | 353 775,00 | 7,21% |
| Asunto Oy Vantaan Kardemumma (Jokiniemen Pysäköinti Oy) | Jokiniemi | 9/30/2015 | 0 | 0,00 | 26 | 330 000,00 | 0,00% |
| Asunto Oy Espoon Matinpuronranta 2 | Matinkylä | 4/30/2017 | 1 | 57,00 | 0 | 324 900,00 | 5,65% |
| Asunto Oy Espoon Valkea | Tuomarila | 9/28/2012 | 1 | 67,00 | 3 | 314 050,00 | 3,35% |
| Asunto Oy Vantaan Koukku | Aviapolis | 5/29/2019 | 1 | 47,50 | 0 | 218 500,00 | 2,39% |
| Kiinteistö Oy Apollonparkki | Kivistö | 1/25/2018 | 0 | 0,00 | 2 | 28 000,00 | 0,00% |
| Asunto Oy Helsingin Kissankita | Vallila | 12/28/2016 | 0 | 0,00 | 1 | 24 000,00 | 0,00% |
| Yhteensä | | | 2 170 | 118 268,00 | 1 071 | 560 814 414,18 | |
| TAMPERE | | | | | | | |
| Asunto Oy Vuoreksen Asilon | Vuores | 12/31/2015 | 34 | 1 532,00 | 21 | 4 934 225,00 | 43,53% |
| Asunto Oy Tampereen Hervannan Dosentti | Hervanta | 4/24/2015 | 19 | 918,00 | 14 | 3 535 975,00 | 47,30% |
| Asunto Oy Vuoreksen Torinkulma | Vuores | 7/29/2016 | 19 | 932,50 | 20 | 2 940 025,00 | 30,61% |
| Asunto Oy Tampereen Försti | Ranta-Tampella | 4/30/2019 | 8 | 443,00 | 0 | 2 925 050,00 | 20,47% |
| Asunto Oy Tampereen Styryri | Ranta-Tampella | 11/29/2019 | 10 | 441,00 | 0 | 2 851 437,50 | 22,06% |
| Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Menuetti | Niemenranta | 8/31/2017 | 17 | 742,00 | 0 | 2 812 975,00 | 24,90% |
| Asunto Oy Pirkkalan Preen Lobelia | Pere | 11/30/2017 | 8 | 698,00 | 0 | 2 633 600,00 | 26,93% |

Ålandsbanken Asuntorahasto

SIJOITUKSET 31.12.2019

| | Kaupunginosa | Valmis/ valmistuu | Asuntoja lkm | Neliömetriä | Auto- paikkoja lkm | Markkina-arvo, EUR | Osuus taloyhtiön osakkeista |
|---|----------------|----------------------|-----------------|-------------|--------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Asunto Oy Tampereen Fokka | Ranta-Tampella | 1/31/2019 | 8 | 377,00 | 2 | 2 623 875,00 | 12,99% |
| Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Josefiina | Niemenranta | 6/26/2015 | 15 | 652,50 | 0 | 2 612 500,00 | 30,24% |
| Asunto Oy Tampereen Härmälänrannan Lentäjä | Härmälänranta | 6/29/2017 | 14 | 665,00 | 0 | 2 379 575,00 | 17,90% |
| Asunto Oy Tampereen Professori | Hervanta | 3/22/2013 | 11 | 682,50 | 9 | 2 321 650,00 | 32,71% |
| Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Vilhelmiina | Niemenranta | 8/30/2013 | 13 | 651,00 | 0 | 2 315 575,00 | 29,91% |
| Asunto Oy Tampereen Sammon Kempas | Ristinarkku | 4/28/2017 | 12 | 556,50 | 4 | 2 162 875,00 | 31,85% |
| Asunto Oy Tampereen Nestorin Aarre | Niemenranta | 3/31/2017 | 12 | 482,50 | 0 | 2 054 225,00 | 18,95% |
| Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Verner | Niemenranta | 8/29/2014 | 9 | 593,50 | 8 | 2 045 737,50 | 20,92% |
| Asunto Oy Vuoreksen Tähti I | Vuores | 1/31/2018 | 11 | 641,00 | 12 | 1 980 925,00 | 46,23% |
| Asunto Oy Tampereen Härmälänrannan Vinka | Härmälänranta | 3/19/2017 | 11 | 485,00 | 0 | 1 952 400,00 | 19,14% |
| Asunto Oy Tampereen Kaukatorin Velipoika | Kaukajärvi | 12/21/2015 | 11 | 502,00 | 6 | 1 907 400,00 | 22,33% |
| Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Kesäheinä | Niemenranta | 11/28/2014 | 9 | 494,50 | 8 | 1 807 875,00 | 44,83% |
| Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Ella | Vuores | 2/28/2016 | 11 | 590,50 | 8 | 1 782 600,00 | 33,67% |
| Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Mäyränkoto | Vuores | 5/30/2018 | 7 | 537,50 | 0 | 1 702 500,00 | 30,20% |
| Asunto Oy Kangasalan Kurrenvara A | Suorama | 8/30/2016 | 15 | 592,50 | 0 | 1 684 675,00 | 14,42% |
| Asunto Oy Kangasalan Kurrenvara B | Suorama | 1/27/2017 | 15 | 592,50 | 0 | 1 684 675,00 | 14,42% |
| Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Helene | Niemenranta | 4/25/2014 | 8 | 468,50 | 0 | 1 659 912,50 | 18,03% |
| Asunto Oy Tampereen Härmälänrannan Sääski | Härmälänranta | 5/26/2016 | 7 | 390,50 | 0 | 1 585 850,00 | 19,63% |
| Asunto Oy Tampereen Ruuti | Rahola | 6/18/2014 | 10 | 529,00 | 0 | 1 512 825,00 | 33,36% |
| Asunto Oy Tampereen Vuorenspeikko | Vuores | 2/22/2013 | 9 | 436,00 | 4 | 1 417 725,00 | 20,67% |
| Asunto Oy Vuoreksen Tähti II | Vuores | 5/31/2018 | 9 | 436,50 | 9 | 1 390 050,00 | 44,93% |
| Asunto Oy Villilän Wilhelmiina | Villilä | 5/28/2014 | 8 | 473,00 | 0 | 1 381 450,00 | 30,11% |
| Asunto Oy Tampereen Kaukajärven Kaukametsä | Kaukajärvi | 10/31/2015 | 6 | 462,00 | 0 | 1 367 200,00 | 21,22% |
| Asunto Oy Tampereen Linnainmaan Sointu | Linnainmaa | 12/31/2016 | 9 | 351,50 | 0 | 1 349 950,00 | 12,39% |
| Asunto Oy Kangasalan Tallinmäki | Valtiala | 6/30/2017 | 10 | 385,50 | 0 | 1 341 875,00 | 16,34% |
| Asunto Oy Tampereen Linnainmaan Sävel | Linnainmaa | 10/28/2015 | 6 | 346,50 | 0 | 1 212 750,00 | 16,41% |
| Asunto Oy Kangasalan Ahomansikka | Kangasala | 11/30/2016 | 6 | 412,50 | 2 | 1 202 950,00 | 20,54% |
| Asunto Oy Tampereen Patruuna | Rahola | 5/30/2014 | 8 | 396,50 | 0 | 1 193 662,50 | 27,11% |
| Asunto Oy Tampereen Sorsapuiston Tähti | Tammela | 3/31/2016 | 5 | 186,00 | 0 | 1 163 250,00 | 4,38% |
| Asunto Oy Tampereen Härmälänrannan Lentolaituri | Härmälänranta | 5/31/2015 | 6 | 289,00 | 0 | 1 131 800,00 | 9,24% |
| Asunto Oy Nokian Penttilän Pioni | Keskusta | 12/20/2013 | 7 | 343,50 | 0 | 1 111 700,00 | 19,07% |
| Asunto Oy Apilaniitty | Rekiälä | 5/31/2018 | 5 | 315,00 | 5 | 1 033 350,00 | 31,47% |
| Asunto Oy Tampereen Ikurinloiste | Ikuri | 12/14/2018 | 4 | 290,50 | 0 | 928 150,00 | 23,58% |
| Asunto Oy Tampereen Härmälänrannan Kotka | Härmälänranta | 3/30/2018 | 5 | 216,50 | 0 | 912 325,00 | 10,87% |
| Asunto Oy Vuoreksen Bastion | Vuores | 10/31/2015 | 5 | 286,50 | 1 | 911 750,00 | 22,07% |
| Asunto Oy Vuoreksen Iris | Vuores | 9/26/2013 | 5 | 270,00 | 0 | 852 850,00 | 20,45% |
| Asunto Oy Kangasalan Aino | Valtiala | 4/30/2016 | 4 | 194,00 | 0 | 659 600,00 | 15,20% |
| Asunto Oy Tampereen Raholan Herttua | Rahola | 6/13/2013 | 4 | 220,00 | 0 | 632 600,00 | 17,07% |
| Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Katarina | Niemenranta | 1/25/2013 | 3 | 155,50 | 0 | 593 787,50 | 7,14% |
| Asunto Oy Kangasalan Kotirinne | Valtiala | 4/30/2016 | 4 | 171,50 | 0 | 546 450,00 | 12,76% |
| Asunto Oy Vuoreksen Sirius | Vuores | 8/29/2013 | 3 | 183,50 | 0 | 545 500,00 | 13,90% |
| Asunto Oy Kangasalan Freesia | Keskusta | 1/25/2019 | 2 | 155,00 | 0 | 503 750,00 | 11,59% |

Ålandsbanken Asuntorahasto

SIJOITUKSET 31.12.2019

| LAHTI | | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|----------------------|--------------------------------|
| | Kaupunginosa | Valmis/ valmistuu | Asuntoja lkm | Neliometriä | Auto- paikkoja lkm | Markkina-arvo, EUR | Osuus taloyhtiön osakkeista |
| Asunto Oy Malskin kruunu | Keskusta | 8/31/2015 | 23 | 1 045,00 | 13 | 4 511 800,00 | 29,77% |
| Asunto Oy Lahden Hilma | Kärpänen | 11/30/2014 | 14 | 770,50 | 8 | 2 433 925,00 | 49,68% |
| Asunto Oy Hollolan Hanna | Salpakangas | 3/31/2014 | 13 | 656,50 | 13 | 2 192 025,00 | 41,88% |
| Asunto Oy Lahden Aleksanteri | Keski-Lahti | 8/29/2014 | 9 | 479,50 | 0 | 2 138 125,00 | 14,55% |
| Asunto Oy Lahden Lähteenpuisto | Laune | 8/30/2013 | 13 | 688,50 | 0 | 2 133 100,00 | 33,51% |
| Asunto Oy Lahden Leinikki | Mukkula | 9/27/2013 | 11 | 737,50 | 9 | 2 102 600,00 | 45,75% |
| Asunto Oy Lahden Viikarinkulma | Sopenkorpi | 8/30/2013 | 10 | 497,50 | 5 | 1 628 400,00 | 17,64% |
| Asunto Oy Hollolan Sompapuisto | Vesala | 4/25/2014 | 7 | 392,50 | 3 | 1 143 800,00 | 22,78% |
| Asunto Oy Asikkalan Kansleri | Vääksy | 9/27/2013 | 4 | 177,50 | 0 | 554 300,00 | 9,98% |
| Asunto Oy Lahden Pehtoori | Keski-Lahti | 9/26/2014 | 2 | 99,00 | 0 | 397 725,00 | 4,82% |
| Yhteensä | | | 106 | 5 544,00 | 51 | 19 235 800,00 | |
| HÄMEENLINNA | | | | | | | |
| Asunto Oy Hämeenlinnan Paasikulma | Keskusta | 1/10/2018 | 17 | 834,00 | 15 | 3 419 150,00 | 26,52% |
| Asunto Oy Hämeenlinnan Villa Lavanda | Sairio | 5/24/2013 | 11 | 823,50 | 0 | 2 511 675,00 | 45,23% |
| Asunto Oy Hämeenlinnan Hilda | Sairio | 6/24/2015 | 12 | 694,00 | 6 | 2 439 500,00 | 48,30% |
| Asunto Oy Hämeenlinnan Tulliaukio | Keskusta | 12/31/2013 | 12 | 632,00 | 1 | 2 316 700,00 | 22,25% |
| Asunto Oy Hämeenlinnan Asemapäällikkö | Keinusaari | 6/27/2014 | 12 | 632,00 | 3 | 2 295 650,00 | 41,17% |
| Asunto Oy Hämeenlinnan Hugo | Sairio | 1/25/2013 | 7 | 388,50 | 0 | 1 303 200,00 | 18,96% |
| Asunto Oy Hämeenlinnan Paasiaukio | Keskusta | 1/31/2018 | 7 | 275,00 | 4 | 1 133 125,00 | 11,30% |
| Yhteensä | | | 78 | 4 279,00 | 29 | 15 419 000,00 | |
| OULU | | | | | | | |
| Asunto Oy Oulun Asematornit 1 | Keskusta | 12/31/2018 | 41 | 1 611,50 | 24 | 7 935 037,50 | 33,95% |
| Asunto Oy Oulun Puistovahti | Keskusta | 12/31/2018 | 10 | 398,00 | 6 | 1 818 425,00 | 7,94% |
| Asunto Oy Oulun Lohiportti | Tuira | 10/31/2019 | 5 | 135,00 | 0 | 561 330,00 | 4,78% |
| Yhteensä | | | 56 | 2 144,50 | 30 | 10 314 792,50 | |
| HÄMEENLINNA | | | | | | | |
| Asunto Oy Rovaniemen Isokarpalo | 3. kaupunginosa | 11/28/2013 | 12 | 662,00 | 8 | 2 043 900,00 | 26,82% |
| Asunto Oy Rovaniemen Pääsky | 3. kaupunginosa | 11/26/2015 | 10 | 431,00 | 9 | 1 550 200,00 | 25,78% |
| Asunto Oy Rovaniemen Koivula | 1. kaupunginosa | 11/27/2014 | 7 | 456,00 | 4 | 1 426 850,00 | 21,70% |
| Asunto Oy Rovaniemen Haapala | Rovaniemen keskusta | 6/29/2016 | 9 | 337,00 | 5 | 1 369 175,00 | 22,88% |
| Asunto Oy Rovaniemen Neidonkenkä | 2. Kaupunginosa | 8/22/2014 | 6 | 375,00 | 6 | 1 137 800,00 | 44,80% |
| Asunto Oy Rovaniemen Kuusela | 1. kaupunginosa | 6/17/2015 | 7 | 332,00 | 4 | 1 127 575,00 | 18,84% |
| Asunto Oy Rovaniemen Mäntylä | Keskusta | 3/29/2017 | 3 | 128,00 | 1 | 460 125,00 | 6,04% |
| Yhteensä | | | 54 | 2 721,00 | 37 | 9 115 625,00 | |

Valmistuvat asunnot 212 12 883,64 82 12 684 493,24

| PÄÄKAUPUNKISEUTU | | | | | | | |
|------------------------------------|-------------------|-----------|------------|------------------|-----------|----------------------|------|
| Asunto Oy Espoon Centaurus | Espoo | 8/30/2020 | 75 | 7 724,00 | 53 | 7 954 888,51 | 100% |
| Isabella | Jätkäsaari | 3/31/2022 | 67 | 2 356,64 | 0 | 2 964 186,06 | 100% |
| Asunto Oy Vantaan Ilmatar | Leinelä | 4/30/2021 | 10 | 466,50 | 0 | 185 943,50 | 14% |
| Asunto Oy Helsingin Silhuetti | Kruunuvuorenranta | 1/31/2021 | 6 | 228,00 | 0 | 30 188,60 | 6% |
| Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakso | Kauniainen | 1/31/2020 | 3 | 135,00 | 0 | 13 474,08 | 5% |
| Asunto Oy Kauniaisten Bredankallio | Kauniainen | 1/31/2020 | 2 | 90,50 | 0 | 7 816,64 | 3% |
| Yhteensä | | | 163 | 11 000,64 | 53 | 11 156 497,38 | |

Ålandsbanken Asuntorahasto

SIJOITUKSET 31.12.2019

| OULU | | | | | | | |
|---|--------------|----------------------|-----------------|-------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------|
| | Kaupunginosa | Valmis/ valmistuu | Asuntoja lkm | Neliometriä | Auto- paikkoja lkm | Markkina-arvo, EUR | Osuus taloyhtiön osakkeista |
| Asunto Oy Oulun Asematornit 2 | Keskusta | 1/31/2020 | 42 | 1 640,00 | 24 | 1 325 500,70 | 35% |
| Yhteensä | | | 42 | 1 640,00 | 24 | 1 325 500,70 | |
| TURKU | | | | | | | |
| Asunto Oy Kaarinan Oskari | Kaarina | 43861 | 7 | 243,00 | 5 | 202 495,16 | 15,52% |
| Yhteensä | | | 7 | 243,00 | 5 | 202 495,16 | |
| Kiinteistöt yhteensä | | | 3 753 | 199 783,64 | 2 107 | 827 267 587,42 | |
| Velkaosuus taloyhtiöiden lainoista | | | | | | -428 084 140,73 | |
| Kassa ja muut varat, netto | | | | | | 128 090 571,56 | |
| Rahaston arvo (NAV) | | | | | | 527 274 018,25 | |

Tuloslaskelma 1.1.2019 - 31.12.2019 1.1.2018 - 31.12.2018

| TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET | | |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Kiinteistöjen nettotuotot | 30 026 287,80 | 27 326 937,12 |
| Korkotuotot | 231,45 | 745,99 |
| Muut tuotot*) | 2 759 281,95 | 1 574 247,77 |
| Tuotot yhteensä | 32 785 801,20 | 28 901 930,88 |
| KULUT | | |
| Palkkiokulut | | |
| Hallinnointipalkkio Rahastoyhtiölle | -8 702 583,79 | -8 371 615,60 |
| Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio | -278 900,08 | -54 005,63 |
| Muut kulut**) | -603 695,83 | -2 309 796,55 |
| Kulut yhteensä | -9 585 179,70 | -10 735 417,78 |
| Tilikauden tulos | 23 200 621,50 | 18 166 513,10 |

*) Koostuu pääosin arvonmuutoksista sekä palkkionpalautuksista korkorahasto-omistuksista, takausprovisioista ja lunastuspalkkioista.

**) Koostuu pääosin asuntojen arvostuskuluista, asuntojen hallinnollisista kuluista sekä kuluista, jotka johtuvat rakennusprojektien teknisestä valvonnasta.

Tase 1.1.2019 - 31.12.2019 1.1.2018 - 31.12.2018

| VASTAAVAA | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Kiinteistöt markkina-arvoon***) | 825 502 168,76 | 838 564 685,24 |
| Sijoitusrahastot | 89 298 716,67 | 53 660 221,56 |
| Asiakassaavat | 169 873,86 | 14 344,07 |
| Muut saatavat | 27 561 156,68 | 16 225 304,14 |
| Siirtosaamiset | 253 822,00 | 522 147,55 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 24 280 894,87 | 15 741 869,05 |
| Vastaavaa yhteensä | 967 066 632,84 | 924 728 571,61 |
| VASTATTAVAA | | |
| Osuudenomistajien rahastoon sijoittamat varat ja kertynyt voitto | 527 274 018,26 | 469 948 220,19 |
| Velkarahoitteiset sijoitukset (rahaston osuus asuntoyhtiöiden lainoista) | 428 084 140,73 | 435 035 094,40 |
| Leverantörskulder | 25 358,37 | 65 284,75 |
| Muut velat | 11 499 121,23 | 19 497 292,07 |
| Siirtosaamiset | 183 994,25 | 182 680,20 |
| Vastattavaa yhteensä | 967 066 632,84 | 924 728 571,61 |

***) Asunnot markkina-arvoltaan 838 564 685,24 euroa + Valmisteilla olevat asunnot 10 782 074,82 euroa = Arvo-paperit yhteensä 843 538 509,19 euroa.

Ålandsbanken Asuntorahasto

| Tuloslaskelman liitetiedot | 1.1.2019 - 31.12.2019 | 1.1.2018 - 31.12.2018 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| KIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT | | |
| Realisoitumattomat arvonmuutokset | 199 094,69 | 1 145 609,34 |
| Lutovutusvoitot | 6 817 784,03 | 3 670 951,70 |
| Vuokratulot | 38 997 656,78 | 36 923 962,08 |
| Yhtiövastikkeet | -12 464 025,45 | -10 004 610,89 |
| Rahoitusvastikkeiden sisältämä korko | -3 524 222,25 | -4 408 975,11 |
| Yhteensä | 30 026 287,80 | 27 326 937,12 |
| Taseen liitetiedot | 1.1.2019 - 31.12.2019 | 1.1.2018 - 31.12.2018 |
| MUUT SAATAVAT | | |
| Valmistuvat asunnot | 1 765 418,67 | 4 973 823,93 |
| Merkintäsaavat | 23 752 602,33 | 9 279 660,95 |
| Ennakkoon maksetut yhtiövastikkeet | 1 155 636,62 | 978 429,61 |
| Varainsiirtoverojen saavat | 62 022,90 | 45 529,82 |
| Lunastuspalkkiosaavat | 81 373,47 | 240 090,85 |
| Palkkiopalautus | 32 280,15 | 26 120,25 |
| Muut saavat | 711 822,54 | 681 648,73 |
| Yhteensä | 27 561 156,68 | 16 225 304,14 |
| MUUT VELAT | | |
| Lunastusvelat | 4 486 014,22 | 11 992 011,65 |
| Palkkiovelat | 2 630 921,88 | 2 501 271,59 |
| Varainsiirtoverovelat | 423 249,37 | 1 153 352,79 |
| Muut velat | 3 958 935,76 | 3 850 656,04 |
| Yhteensä | 11 499 121,23 | 19 497 292,07 |
| RAHASTON ARVO (GAV) 1.1 | 904 983 314,59 | 857 404 356,13 |
| Rahasto-osuuksien merkinnät | 72 927 665,04 | 41 547 126,55 |
| Rahasto-osuuksien lunastukset | -24 707 075,81 | -37 408 128,49 |
| Tuotonjako | -14 095 412,66 | -13 845 163,66 |
| Velkaosuus yhtiölainoista | -6 950 953,67 | 39 118 610,96 |
| Tilikauden tulos | 23 200 621,50 | 18 166 513,10 |
| RAHASTON ARVO (GAV) 31.12 | 955 358 158,99 | 904 983 314,59 |
| Yhtiölainoja | 428 084 140,73 | 395 916 483,44 |
| RAHASTON ARVO (NAV) 31.12 | 527 274 018,26 | 509 066 831,15 |
| Kiinteistöjen hankinnat ja luovutukset | | |
| Kiinteistöjen hankinta-arvo | 89 251 308,53 | 98 024 555,61 |
| Kiinteistöjen luovutukset | -98 909 254,37 | -27 954 123,40 |
| Yhteensä | -9 657 945,84 | 70 070 432,21 |

LASKELMA RAHASTON TUOTONJAKOKELPOISISTA VAROISTA

Rahasto jakaa tuottona vuosittain vähintään 3/4 edellisen tilivuoden toteutuneesta tuloksesta, kuitenkin vähintään 3 % rahasto-osuuden arvosta tilikauden viimeisenä päivänä, riippuen siitä, mikä on suurempi. Vuodelta 2019 3/4 edellisen tilivuoden toteutuneesta tuloksesta on suurempi, jonka johdosta tuotonjakokelpoiset varat lasketaan seuraavasti:

A-osuudet, 1 502 463,0320 osuutta, tuotonjako per osuus 3,17 % osuuden arvosta (per 31.12.2019) 137,83 EUR, yhteensä 6 565 763,45 EUR.
C-osuudet, 2 217 464,0124 osuutta, tuotonjako per osuus 3,17 % osuuden arvosta (per 31.12.2019) 144,36 EUR, yhteensä 10 155 985,18 EUR.
Tuotonjakokelpoiset varat, laskettuna 3 % rahasto-osuuden arvosta, olisi vertailun vuoksi ollut 15 818 220,55 EUR.

TAKAUKSET JA ESISOPIMUKSET

Tilinpäätöksestä ilmenevien tietojen lisäksi rahastolla ei tilinpäätöspäivänä ole muita aktiivisia ennakkosopimuksia asuntokaupoista. Rahasto on tilinpäätöksen taseesta ilmenevien tietojen lisäksi antanut rakennusyhtiöille takuita tiettujen asuntojen ostamisesta, jos asunnot eivät muuten mene kaupaksi. Takuun piirissä on yhteensä asuntoja 17 miljoonan euron arvosta, josta asuntojen myyntihinta on 11 miljoonaa euroa, ja velka-osuus yhtiölainoista 6 miljoonaa euroa.



Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto

VAIHTOEHTOINEN SIIJOITUSRAHASTO

Vuonna 2015 käynnistetty tonttirahasto on nyt ollut toiminnassa neljä kokonaista toimintavuotta. Rahasto käynnistettiin siten, että sen konsepti suunniteltiin yhteistyössä neljän suuren rakennusliikkeen kanssa. Konsepti erottautuu muista markkinoilla olevista tonttirahastoista kahden erityispiirteen ansiosta: 1) Rahasto sitoo sen omistuksessa olevan tonttimaan tulevan arvonnousun kiinteään arvonnousuprosenttiin ja 2) Rahaston tonteilla vuokralaisina olevilla taloyhtiöillä on varmuus siitä, että ne tulevat omistamaan tontit sataprosenttisesti 30 vuoden kuluessa eli niin sanottu vuokratontti muuttuu varmuudella omistustontiksi. Rahaston strategia ja konsepti on laadittu siten, että se on lopputulokseltaan paras mahdollinen niin loppukuluttajiksi tulevien yksittäisten osakkeenomistajien ja rakennusprojekteja toteuttavien rakennusliikkeiden kuin myös rahaston sijoittajien sekä kuntien ja kaupunkien kannalta.

Tällä hetkellä rahaston yhteistyökumppaneina toimivia rakennusliikkeitä on yli kymmenen. Myös uusia yhteiskumppaneita löytyy jatkuvasti, mutta yhteistyön käynnistymiseksi rahasto edellyttää toimijoiden olevan vakiintuneita ja omaavan taloudelliset edellytykset toteuttaa rakennushankeensa. Kaupungit ja kunnat ovat rakennusliikkeiden ohella rahaston tärkeä yhteistyökumppani, ja olemme aktiivisesti ylläpitäneet niiden kanssa keskusteluyhteyttä ja hyvää yhteistyötä.

| Yleiset tiedot | |
|--|---|
| Rahastotyyppi | Erikoissijoitusrahasto |
| Aloituspäivä | 31.12.2015 |
| Hallinnointi- ja säilytyspalkkio | A-sarja: 1,00 %/vuosi B-sarja: 1,00 %/vuosi |
| Merkintäpalkkio | A-sarja: 2,00 % B-sarja: 2,00 % |
| Lunastuspalkkio (määräytyy sijoitusajan perusteella) | Alle 5 vuotta: 4,00 % 5-7 vuotta: 3,00 % 7-10 vuotta: 2,00 % Yli 10 vuotta: 1,00 % |
| Minimisijoitus | A-sarja: 10 000 EUR B-sarja: 10 000 EUR |
| IBAN | ÅAB FI13 6601 0010 2990 89 |
| Salkunhoitaja | Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy |
| ISIN-koodit | FI4000188966 (A), FI4000189014 (B) |
| Rahasto-osuuden arvon julkaisu | www.fundreport.fi |

| Rahaston muut tiedot | 12/31/2019 | 12/31/2018 | 12/31/2017 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Rahaston arvo, EUR | 257 011 580,84 | 234 364 695,00 | 201 707 392,74 |
| Tuotto-osuuden arvo (A), EUR | 105,49 | 104,42 | 103,35 |
| Kasvu-osuuden arvo (B), EUR | 115,43 | 110,89 | 106,50 |
| Tuotto-osuuksien lukumäärä (A), st | 1 196 292,078 | 1 145 502,476 | 982 412,465 |
| Kasvu-osuuksien lukumäärä (B), st | 1 124 096,987 | 1 034 748,060 | 939 926,723 |
| Osuudenomistajien lukumäärä, kpl | 1 516 | 1 433 | 1 198 |
| Rahaston kaupankäyntikulut | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Rahastoyhtiön lähipiiriin kuuluvalle sijoituspalveluyritykselle maksetut välityspalkkiot | - | - | - |
| Hallinnointipalkkio, EUR | 2 359 425,51 | 2 110 400,30 | 1 474 428,15 |
| Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio, EUR | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total Expense Ratio – TER | 1,13% | 1,03% | 1,04% |
| Juoksevat kulut | 1,13% | 1,03% | 1,04% |

Rahasto sijoittaa varojaan kaavoitettuihin, kasvukeskuksissa sijaitseviin asuinrakentamispaikaksi tarkoitettuihin tontteihin. Lähes kolme neljäsosaa rahaston tonteista sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Kolmanneksi suurin sijoituskohte on Oulu ja loput tontit jakautuvat muihin kasvukeskuksiin, kuten Jyväskylään, Seinäjoelle, Vaasaan, Kuopioon ja Turkuun. Vuoden 2019 suurimmat investoinnit tehtiin pääkaupunkiseudulla sijaitseviin tontteihin ja arvokkain yksittäinen alue ostettiin vuoden lopussa Espoon Tapiolasta. Asunto-osakeyhtiöiden tekemien lunastusten myötä rahaston tonttikanta elää jonkin verran. Pitkällä aikavälillä lunastusten kassavaikutus on suhteellisen neutraali, koska rahastolle tarjotaan toimivan yhteistyön takia jatkuvasti uusia tontteja ostettavaksi.

Rahasto investoi keväällä 2018 yhdessä YIT Suomi Oy:n ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa kommandiittiyhtiömuotoiseen Ålandsbanken Lunastustontti I Ky:hyn 50 M€. Rahaston osuus pääomapanoksista oli 20 M€. Rahaston pääomapanos saatiin vuoden 2019 loppuun mennessä sijoitettua tontteihin lähes täysimääräisesti, mikä tuo omalta osaltaan lisätuottoa Rahaston sijoittajille.

Vuoden 2019 lopussa rahaston pääoma oli noin 257 miljoonaa euroa ja vuosi päättyi hienoon 95 % sijoitusasteeseen. Kasvu oli maltillista ja uuden pääoman keräämistä jouduttiin edelleen rajoittamaan kassan optimoimiseksi. Rahaston strategian mukaisesti tuotto muodostuu vuokratuotosta ja sopimusperusteisesta tonttimaan arvonnoususta. Vuoden 2019 tuotto oli 4,09 %, mikä vastaa pitkän aikavälin tuottotavoitettamme 4-5 %. Vuodelle 2020 rahastolla on erinomaiset edellytykset jatkaa menestyksestä sijoitustoimintaansa.

| B-osuuden arvon kehitys | %* |
|-------------------------|-------|
| 4 kk | 1,33 |
| 8 kk | 2,75 |
| Vuoden alusta | 4,09 |
| 3 vuotta | 12,75 |
| Aloituspäivästä | 15,43 |

* Rahaston tulevaa kehitystä ei voida arvioida historiallisen tuoton perusteella. Sijoittaja voi saada takaisin pääoman, joka on alhaisempi kuin alun perin sijoitettu rahasumma.

Ålandsbanken Tonttirahasto

SIIJOITUKSET 31.12.2019

| Pörssiin listaamattomat, muut arvopaperit | | |
|---|-----------------|-----------------------|
| Kaupunginosa | Tontti | Markkina-arvo, EUR |
| Pääkaupunkiseutu | | 102 242 091,95 |
| | 49-418-1-1429 | 12 333 470,32 |
| | 49-23-36-1 | 5 697 197,30 |
| | 49-12-221-8 | 5 545 642,41 |
| | 49-23-32-1 | 4 672 390,59 |
| | 91-22-401-9 | 3 913 889,14 |
| | 91-31-74-8-M601 | 3 274 513,13 |
| | 91-31-74-9 | 3 097 930,18 |
| | 92-52-129-9 | 2 801 418,48 |
| | 235-5-501-1 | 2 337 161,05 |
| | 92-68-161-3 | 2 104 528,38 |
| | 49-55-8-9 | 1 945 359,85 |
| | 49-51-350-8 | 1 908 336,69 |
| | 92-52-129-7 | 1 787 839,31 |
| | 49-50-200-2 | 1 759 575,57 |
| | 92-52-129-4 | 1 736 222,53 |
| | 49-50-201-2 | 1 711 360,06 |
| | 91-22-401-6 | 1 694 691,16 |
| | 49-51-350-1 | 1 692 859,58 |
| | 49-21-30-7 | 1 647 940,75 |
| | 91-33-405-7 | 1 521 599,52 |
| | 92-52-129-8 | 1 518 020,93 |
| | 91-33-405-5 | 1 456 927,75 |
| | 49-42-70-1 | 1 402 095,51 |
| | 49-42-70-2 | 1 376 130,78 |
| | 49-61-24-2 | 1 372 184,38 |
| | 91-33-405-4 | 1 329 438,21 |
| | 92-52-129-5 | 1 320 936,75 |
| | 49-42-266-8 | 1 292 115,17 |
| | 49-21-44-13 | 1 267 329,70 |
| | 49-42-213-6 | 1 216 979,74 |
| | 91-33-405-8 | 1 198 835,99 |
| | 91-33-405-6 | 1 198 835,99 |
| | 245-9-329-2-G | 1 023 463,96 |
| | 92-23-131-2 | 1 002 430,70 |
| | 49-74-29-1 | 957 329,44 |
| | 92-94-205-3 | 929 293,10 |
| | 49-74-32-1 | 910 943,31 |
| | 92-52-129-6 | 907 152,80 |
| | 92-81-101-3 | 885 241,46 |
| | 245-9-329-2-F | 877 254,82 |
| | 543-3-107-10 | 843 440,28 |
| | 92-23-131-6 | 838 214,82 |
| | 92-70-118-8 | 816 583,84 |
| | 92-72-18-25 | 767 260,18 |
| | 543-3-75-2 | 746 351,25 |
| | 92-23-132-8 | 695 137,36 |
| | 543-3-107-9 | 680 577,35 |
| | 186-22-2216-9 | 639 065,06 |
| | 49-63-117-3 | 604 547,69 |
| | 106-1-70-1 | 596 869,62 |
| | 186-7-704-29 | 585 294,23 |
| | 91-33-395-1 | 578 211,83 |
| | 753-423-2-26 | 534 290,73 |
| | 186-19-1942-13 | 532 738,42 |
| | 49-42-70-4 | 491 249,04 |

Ålandsbanken Tonttirahasto

SIJOITUKSET 31.12.2019

| Kaupunginosa | Tontti | Markkina-arvo, EUR |
|----------------|---------------------|----------------------|
| | 106-1-70-3 | 484 624,51 |
| | 106-1-70-2 | 484 624,51 |
| | 927-406-3-435 | 472 462,10 |
| | 49-50-186-1 | 434 908,13 |
| | 92-94-205-5 | 410 138,06 |
| | 694-2-9025-13 | 384 531,49 |
| | 92-65-9906-6-M501 | 373 979,75 |
| | 49-42-70-5 | 368 436,78 |
| | 543-2-111-8 | 341 095,82 |
| | 694-4-9007-3 | 339 928,45 |
| | 694-4-9007-2 | 339 928,45 |
| | 694-4-9007-4 | 339 928,45 |
| | 92-68-161-5 | 328 665,62 |
| | 927-406-3-432 | 252 091,45 |
| | 694-4-431-3 | 198 043,55 |
| | 245-9-329-2-P | 112 006,64 |
| Tampere | | 49 087 408,70 |
| | 837-109-136-2-M | 8 255 859,24 |
| | 837-109-136-2-M509 | 7 308 496,66 |
| | 837-221-1008-29 | 4 483 573,93 |
| | 837-109-9901-1-M505 | 3 921 925,51 |
| | 837-109-9901-0-M505 | 3 806 006,71 |
| | 837-109-420-14 | 2 018 046,55 |
| | 837-221-1007-1 | 2 004 782,91 |
| | 837-221-1007-2 | 1 807 590,91 |
| | 837-109-420-13 | 1 786 168,88 |
| | 837-119-835-38 | 1 785 663,84 |
| | 837-243-3804-9 | 1 524 439,82 |
| | 837-109-420-15 | 1 374 755,34 |
| | 604-14-1428-1 | 1 312 049,13 |
| | 604-14-1428-2 | 1 227 901,02 |
| | 837-221-1006-1 | 1 164 429,64 |
| | 837-263-2479-21 | 974 969,51 |
| | 837-135-1610-5 | 940 053,21 |
| | 837-224-7427-1-K | 672 284,62 |
| | 604-412-2-288 | 550 064,68 |
| | 418-5-116-1 | 545 903,87 |
| | 837-224-7427-1-T | 504 502,41 |
| | 536-12-27-8 | 375 593,22 |
| | 837-237-3718-13 | 290 585,12 |
| | 837-102-13-4 | 256 617,85 |
| | 837-119-885-12 | 195 144,12 |
| Oulu | | 38 940 727,58 |
| | 564-19-9-3-G | 4 633 206,91 |
| | 564-19-9-3-I | 3 282 215,73 |
| | 564-19-9-3-1B | 2 899 941,22 |
| | 564-19-9-3-1A | 2 899 941,22 |
| | 564-9-14-14-15 | 2 748 889,93 |
| | 564-19-9-3-F | 2 624 040,55 |
| | 564-2-42-2-M | 2 575 329,87 |
| | 564-19-9-3-H | 1 970 195,46 |
| | 564-19-9-3-E | 1 965 865,36 |
| | 564-19-9-3-D | 1 816 476,91 |
| | 564-19-9-3-A | 1 786 166,21 |
| | 564-19-9-3-C | 1 786 166,21 |

Ålandsbanken Tonttirahasto

SIJOITUKSET 31.12.2019

| Kaupunginosa | Tontti | Markkina-arvo, EUR |
|-----------------------------|----------------|-----------------------|
| | 564-19-9-3-B | 1 786 166,21 |
| | 564-9-14-11 | 1 774 283,50 |
| | 564-9-14-12 | 1 324 465,15 |
| | 564-2-42-2 | 1 293 340,69 |
| | 564-57-52-3 | 966 282,25 |
| | 564-9-14-13 | 807 754,17 |
| Turku | | 11 324 246,42 |
| | 853-8-7-10 | 3 368 819,97 |
| | 853-12-42-6 | 3 121 400,25 |
| | 853-61-16-3-K | 2 093 563,87 |
| | 853-61-16-3-T | 1 825 158,24 |
| | 202-3-3512-2 | 388 148,11 |
| | 853-37-23-6 | 383 974,65 |
| | 853-37-23-4 | 143 181,32 |
| Seinäjoki | | 2 463 555,97 |
| | 743-13-139-4 | 1 124 457,42 |
| | 743-13-139-7 | 875 148,11 |
| | 743-13-138-3 | 463 950,45 |
| Porvoo | | 2 346 573,83 |
| | 638-22-434-19 | 1 146 753,03 |
| | 638-22-434-21 | 801 346,28 |
| | 638-22-434-20 | 398 474,51 |
| Jyväskylä | | 1 958 418,75 |
| | 179-4-77-7 | 626 764,04 |
| | 179-8-2-27-M | 572 860,93 |
| | 179-8-2-27 | 494 300,32 |
| | 179-24-76-11 | 197 868,47 |
| | 179-29-95-6 | 66 624,99 |
| Vaasa | | 1 563 666,01 |
| | 905-16-15-6 | 1 088 734,83 |
| | 905-4-1006-11 | 474 931,18 |
| Lahti | | 943 649,52 |
| | 398-4-4300-13 | 943 649,52 |
| Hämeenlinna | | 818 527,77 |
| | 109-5-50-5 | 442 208,06 |
| | 109-6-71-1 | 376 319,71 |
| Joensuu | | 678 688,76 |
| | 167-16-1601-20 | 678 688,76 |
| Raisio | | 535 938,73 |
| | 680-3-333-14 | 535 938,73 |
| Heinola | | 335 989,06 |
| | 111-29-242-2 | 335 989,06 |
| Arvopaperit yhteensä | | 213 239 483,04 |
| Kassa ja muut varat | | 43 772 097,79 |
| Rahaston arvo (NAV) | | 257 011 580,84 |

Ålandsbanken Tonttirahasto

| Tuloslaskelma | 1.1.2019 - 31.12.2019 | 1.1.2018 - 31.12.2018 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET | | |
| Tonttien nettotuotot | 11 976 773,35 | 10 689 874,41 |
| Korkotuotot | 2 053,93 | 17,20 |
| Muut tuotot | 17 031,60 | 24 247,95 |
| Tuotot yhteensä | 11 995 858,88 | 10 714 139,56 |
| KULUT | | |
| Palkkiokulut | | |
| Hallinnointipalkkio Rahastoyhtiölle | -2 359 425,51 | -2 110 400,30 |
| Muut kulut | -99 675,52 | -79 977,58 |
| Kulut yhteensä | -2 459 101,03 | -2 190 377,88 |
| Tilikauden tulos | 9 536 757,85 | 8 523 761,68 |

| Tase | 1.1.2019 - 31.12.2019 | 1.1.2018 - 31.12.2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| VASTAAVAA | | |
| Tontit markkina-arvoon | 213 239 483,05 | 187 471 128,72 |
| Sijoitusrahastot | 17 928 148,36 | 7 980 450,75 |
| Muut saatavat | 15 180 563,88 | 16 321 006,18 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 10 663 385,55 | 23 888 842,30 |
| Vastaavaa yhteensä | 257 011 580,84 | 235 661 427,95 |
| VASTATTAVAA | | |
| Osuudenomistajien rahastoon sijoittamat varat ja kertynyt voitto | 255 953 458,26 | 234 364 695,00 |
| Ostovelat | 0,00 | 2 988,72 |
| Muut velat | 1 058 122,58 | 1 085 248,72 |
| Siirtosaamiset | 0,00 | 208 495,51 |
| Vastattavaa yhteensä | 257 011 580,84 | 235 661 427,95 |

| Tuloslaskelman liitetiedot | 1.1.2019 - 31.12.2019 | 1.1.2018 - 31.12.2018 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| TONTTIEN NETTOTUOTOT | | |
| Realisoitumattomat arvomuutokset | 1 468 586,87 | 1 939 091,26 |
| Realisoitu arvomuutos | 538 151,42 | 1 107 657,16 |
| Lutovutusvoitot | 1 245 753,93 | 464 655,23 |
| Vuokratulot | 8 087 947,08 | 7 173 466,76 |
| Yhteensä | 11 340 439,30 | 10 684 870,41 |

| Taseen liitetiedot | 1.1.2019 - 31.12.2019 | 1.1.2018 - 31.12.2018 |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| MUUT SAATAVAT | | |
| Vuokrasaatavat | 185 546,90 | 1 788 070,43 |
| Merkintäsaatavat | 14 796 545,68 | 11 613 485,26 |
| Kiinteistöverojen ennakko | 80 277,97 | 11 728,95 |
| Varainsiirtoverojen saatavat | 104 860,00 | 104 860,00 |
| Lunastuspalkkiosaatavat | 3 333,33 | 2 355,67 |
| Muut saatavat | 10 000,00 | 2 800 505,87 |
| Yhteensä | 15 180 563,88 | 16 321 006,18 |
| MUUT VELAT | | |
| Lunastusvelat | 80 000,00 | 56 536,05 |
| Palkkiovelat | 972 371,47 | 855 401,16 |
| Pankkitakaus | 0,00 | 13 109,15 |
| Muut velat | 5 751,11 | 160 202,36 |
| Yhteensä | 1 058 122,58 | 1 085 248,72 |

Ålandsbanken Tonttirahasto

| | | |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| RAHASTON ARVO (GAV) 1.1 | 234 364 695,00 | 201 707 392,74 |
| Rahasto-osuuksien merkinnät | 16 063 218,53 | 27 897 362,38 |
| Rahasto-osuuksien lunastukset | -425 790,36 | -718 343,15 |
| Tuotonjako | -3 585 422,76 | -3 045 478,65 |
| Tilikauden tulos | 9 536 757,85 | 8 523 761,68 |
| RAHASTON ARVO (NAV) 31.12 | 255 953 458,26 | 234 364 695,00 |
| Tonttien hankinnat ja luovutukset | | |
| Tonttien hankinta-arvo | 68 059 833,42 | 50 995 597,88 |
| Tonttien luovutukset | -43 760 065,96 | -17 515 608,77 |
| Yhteensä | 24 299 767,46 | 33 479 989,11 |

LASKELMA RAHASTON TUOTONJAKOKELPOISISTA VAROISTA

Rahasto jakaa tuottona vuosittain 3 % rahasto-osuuden arvosta.

A-osuudet, 1 196 292,0778 osuutta, tuotonjako per osuus 3 % osuuden arvosta (per 31.12.2019) 105,49 EUR, yhteensä 3 780 282,97EUR.

B-osuudet, ei tuotto.

Rahaston tuotonjakokelpoiset varat yhteensä (A osuudet): 3 780 282,97 EUR.

Tilintarkastuskertomus



LAUSUNTO

Olemme tilintarkastaneet alla lueteltujen Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy:n (y-tunnus 1471362-6) hallinnoimien erikoissijoitusrahastojen tilinpäätökset tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätökset sisältävät taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien erikoissijoitusrahastojen tilinpäätökset antavat oikean ja riittävän kuvan rahastoyhtiön hallinnoimien erikoissijoitusrahastojen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttävät lakisääteiset vaatimukset.

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat erikoissijoitusrahastot ovat Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto ja Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto.

LAUSUNNON PERUSTELUT

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

TILINPÄÄTÖSTÄ KOSKEVAT HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VELVOLLISUUDET

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan rahaston kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos rahasto aiotaan purkaa tai sen toiminta lakauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSESSA

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten

arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä rahaston kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksemme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei rahasto pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

MUU INFORMAATIO

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdes-sämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritetta-essa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 7. huhtikuuta 2020

Marcus Tötterman, CGR

Mari Suomela, CGR

Sanasto



Alla kuvataan tarkemmin rahastojen tiedoissa esiintyvien tiettyjen sanojen merkitystä. Tiedot ilmoitetaan 12 kuukauden ajalta ja ilmoitetaan ainostaan jos rahastolla on ollut toiminnassa vähintään 12 kuukautta.

Tarkempia tietoja tunnuslukujen laskentatavasta on saatavana rahastoyhtiöltä. Vuoden 2018 ja sitä edeltävien vuosien vertailuluvut ja tiedot niiden laskentatavasta ovat saatavana rahastoyhtiöltä.

DURAATIO

Duraatio kuvaa rahaston korkosijoitusten herkkyyttä korkotason muutoksiin. Mitä pitempi duraatio, sitä suurempi on rahaston korkoriski. Duraatio tarkoittaa korkosijoitusten keskimääräistä jäljellä olevaa voimassaoloaikaa ja se ilmaistaan vuosina. Duraatio kuvaa tilannetta rahaston salkussa raporttipäivänä.

KORKORISKI

Korkoriski kuvaa korkosijoituksen arvonmuutosta korkotason muuttuessa. Korkoriskillä ilmaistaan kuinka paljon yhden prosentin muutos korkotasossa vaikuttaa korkosijoituksen markkina-arvon. Korkoriski kuvaa tilannetta rahaston salkussa raporttipäivänä.

SALKUN KIERTONOPEUS

Salkun kiertonopeus kuvaa rahaston arvopapereiden vaihtuvuutta. Rahaston kiertonopeus raportoidaan jatkuvana 12 kuukauden lukuna ellei toisin mainita. Kiertonopeus lasketaan siten, että rahaston ostamien ja myymien arvopapereiden yhteissummasta vähennetään rahaston merkintöjen ja lunastuksien yhteisumma. Näin saatu arvo jaetaan rahaston keskimääräisellä arvolla. Tällä laskentatavalla pyritään eliminoimaan rahasto-osuuksien merkinnöistä tai lunastuksista aiheutuva kierto. Jos kiertonopeus on esimerkiksi 0,5 kertaa/vuosi niin rahaston arvopapereista puolet on vaihtunut tarkastelujakson aikana.

RAHASTON KAUPANKÄYNTIKULUT

Rahaston arvopaperikaupoista aiheutuviiksi kuluiksi katsotaan arvopaperivälittäjille maksettavat palkkiot sekä valuutanvaihdosta aiheutuvat kulut. Kaupankäyntikulut ilmaistaan prosentteina rahaston raportointikauden korkeimmasta pääomasta.

LÄHIPIIRIN PALKKIO-OSUUS

Lähipiirin palkkio-osuudella tarkoitetaan välityspalkkioita, jotka rahasto on maksanut sijoituspalveluyrityksistä annetun lain 6 §:n mukaan rahastoyhtiön kanssa samaan konsolidointiryhmään kuuluville yhtiöille. Rahastoyhtiön lähipiiriin kuuluville yrityksille maksetut välityspalkkiot ilmoitetaan prosenttiosuutena rahaston arvopaperikaupastaan maksamista yhteenlasketuista välityspalkkioista.

SHARPEN MITTARI

Sharpen mittari osoittaa rahaston tuottoa riskiin suhteutettuna. Sharpen mittari lasketaan vähentämällä riskittömän koron tuotto (3kk euribor) rahaston tuotosta ja jakamalla näin saatu arvo rahaston volatiliteetilla. Volatiliteetti lasketaan käyttäen viikoittaisia havaintoja. Mitä korkeampi Sharpen mittari on, sitä parempi on rahaston riskikorjattu tuotto. Arvoa, joka ylittää 1,0 voidaan pitää erittäin hyvänä.

TER – TOTAL EXPENSE RATIO

TER-luku kuvaa rahaston hallinnoinnista ja rahaston arvopapereiden säilytyksestä veloitettavien kulujen osuutta rahaston pääomasta. TER ilmaistaan prosentteina vuodessa. TER-lukuun sisältyy rahaston hallinnointi- ja säilytyspalkkio, mutta ei rahaston arvopapereiden kaupankäyntikulua.

SYNTEETTINEN TER

Rahasto-osuusrahastoille (rahastojen rahastoille) lasketaan n.k. synteettinen TER-luku. Synteettisessä TER-luvussa kohderahastojen TER-luku lisätään rahaston TER-lukuun. Laskettaessa synteettistä TER-lukua Ålandsbankenin rahastojen rahastoille, kohderahastojen TER-luvusta vähennetään Ålandsbankenin rahastojen saamat palkkionalennukset (jotka rahastot saavat täysimääräisinä), eli TER-luvussa huomioidaan rahastojen nettokustannus sijoituksistaan kohderahastoihin.

TRACKING ERROR (AKTIIVINEN RISKI)

Tracking error mittaa kuinka tarkasti sijoituksen tuotto seuraa vertailuindeksin tuottoa. Tracking error ilmaistaan prosentteina tietyltä ajanjaksolta, tavallisesti 12 kuukaudelta. Mitä suurempi tracking error, sitä enemmän rahaston arvon muutokset poikkeavat vertailuindeksin arvon muutoksista. Jos tracking error on 8 prosenttia rahaston tuotto poikkeaa +/- 8 prosenttia vertailuindeksin tuotosta kahtena vuotena kolmesta. Rahaston tracking error on nolla, mikäli rahaston tuotto vastaa täysin vertailuindeksin tuottoa. Tracking error lasketaan rahaston ja vertailuindeksin viikkotuottojen perusteella ja ilmaistaan prosentteina.

VOLATILITEETTI (STANDARDIPOIKKEAMA)

Volatiliteetti mittaa sijoituksen tuoton heilahtelua. Mitä suurempi volatiliteetti, sitä suurempi on sijoituskohteen riski arvonmuutoksiin. Jos rahaston odotettu tuotto on 10 prosenttia vuodessa ja volatiliteetti on 15 prosenttia, tämä tarkoittaa että rahaston tuotto kahtena vuotena kolmesta todennäköisesti on -5 ja +25 prosentin välillä. Volatiliteetti lasketaan rahaston ja vertailuindeksin viikkotuottojen perusteella ja ilmaistaan prosentteina.

OSAKERISKI

Osakeriski kuvaa sitä osuutta osakerahaston varoista joka on riippuvainen osakemarkkinoiden kehityksestä eli sitä osuutta rahaston varoista joka on sijoitettu suoraan osakkeisiin tai osakesidonnaisiin johdannaisinstrumentteihin. Osakeriski kuvaa tilannetta rahaston salkussa raporttipäivänä.

JUOKSEVAT KULUT

Rahaston juoksevilla kuluilla tarkoitetaan rahaston hallinnoinnista aiheutuvat, säännölliset vuosittaiset kulut. Mahdollinen tuottosidonnainen hallinnointipalkkio ei sisälly juokseviin kuluihin, koska tämä on kertaluonteinen erä, joka määrittyy rahaston tuoton perusteella, ja voi vaihdella vuosisasolla.

**Ålandsbanken
Rahastoyhtiö Oy**
PB 3, AX-22101
Maarianhamina
Y-tunnus 1471362-6
Puh 0204 29 088
rahastot@alandsbanken.fi

Helsinki
Yrjönkatu 9 A
Bulevardi 3,

Tampere
Hämeenkatu 4, 6. krs

Turku
Eerikinkatu 17 C, 2. krs

Parainen
Kauppiaiskatu 24

Vaasa
Hovioikeudenpuistikko 11

Ahvenanmaa
Pääkonttori
Nygatan 2, Maarianhamina

Puh: 0204 29 011*
www.alandsbanken.fi
info@alandsbanken.fi

Asiakaspalvelu puh 0204 292 910, asiakaspalvelu@alandsbanken.fi

*) Puhelumaksut 8,35 snt/puhelu + 16,69 snt/minuutti (alv 24 %). Puhelut nauhoitetaan.