

Avaintietoesite

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

Ålandsbanken Asuntorahasto (A)

ISIN-koodi: FI4000052428

Rahastoa hallinnoi Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy

TAVOITTEET JA SIOITUSPOLITIikka

Rahasto on Suomen sijoitusrahastolain (48/1999) mukainen erikois-sijoitusrahasto (ei-UCITS-rahasto), joka sijoittaa pääasiassa asuntoihin. Rahaston toimintaa säätelee Suomen kansallinen lainsäädäntö.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Suomessa sijaitseviin asuntoihin. Rahasto voi myös tilapäisesti omistaa asuntoja, joita ei tarjota vuokrattaviksi, vaan jotka on tarkoitettu vain realisoitaviksi. Rahaston sijoitukset kohdistetaan pääasiallisesti vetovoimaisilla alueilla sijaitseviin pienehköihin asuntoihin. Rahaston varoja hajautetaan sijoituksiin useammassa asunto-osakeyhtiössä ja maantieteellisesti Suomen eri kaupungeissa sijaitseviin asuntoihin. Rahasto omistaa normaalisti enintään 10-30 % yhdessä asunto-osakeyhtiössä sijaitsevista asunnoista. Rahasto sijoittaa pääasiallisesti uusiin asuntoihin tavoitteenaan myydä ne 10 vuoden sisällä. Maantieteellisesti omistukset keskitetään vetovoimaisille alueille, joissa on hyvin toimivat vuokra-asuntomarkkinat.

Tavallisista sijoitusrahastoista poiketen, rahasto voi aktiivisesti hyödyntää lainarahoitusta sijoitustoiminnassaan. Tämä merkitsee, että rahasto voi luoda tuottoa rahasto-osuudenomistajille sijoitussalkusta, joka on suurempi kuin rahasto-osuudenomistajien rahastoon sijoittama pääoma.

Rahasto on tarkoitettu pitkällä aikavälillä sijoittaville, jotka haluavat hyötyä asuntomarkkinoiden tuotosta ja siitä odotetusta inflaatio-suojasta, jonka asuntohintojen ja vuokratasojen kehityksen odotetaan tarjoavan. Ammattimaisesti hoidettu asuntorahasto tarjoaa tehokkaan vaihtoehdon asuntosijoittamiselle. Suurena asuntosijoittajana rahasto voi hyötyä asuntojen hankintahintojen alenuksista sekä hallinnollisten ja teknisten palvelujen edullisimmista hinnoista, millä on merkitystä kilpailukykyisen tuoton luomisessa.

Rahaston tavoitteena on pitkällä aikavälillä 4-6 %:n vuosittainen tuotto (kulujen jälkeen). Tuotto syntyy vuokratuloista ja asuntojen mahdollisista arvonnousuista. Sijoittajien on huomioitava, että asuntomarkkinoiden kehitys ei ole tasaista, ja että asuntojen hintavaihteluilla voi olla suurikin vaikutus rahaston mahdollisuuteen myydä omistamiaan asuntoja.

Rahastolla ei ole vertailuindeksiä. Markkinoilla ei ole toistaiseksi olemassa indeksiä, joka antaisi oikeanlaisen kuvan rahaston suunnitellusta toiminnasta.

Rahastolla on ainoastaan tuotto-osuuksia.

Tämä rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuustaan rahastossa 5 vuoden kuluessa.

RISKI-TUOTTOPROFIILI

Pienempi riski Suurempi riski
←-----→
Tyypillisesti pienemmät tuotot Tyypillisesti suuremmat tuotot



Riskimittari kuvaa rahastosijoituksen mahdollista riski- ja tuottotasa. Rahaston nykyinen riskiluokka on 2, mikä tarkoittaa että rahaston osuuksien kehitykseen liittyy pieni riski. Riskiltään alhaisimmat rahastot kuuluvat riskiluokkaan 1, mutta alinkaan riskiluokka ei ole täysin riskitön. Rahaston riskiluokka voi vaihdella ajan myötä.

Rahaston sijoitusten luonteen vuoksi mittari ei kuvaa luotettavasti kaikkia niitä riskejä, jotka liittyvät rahaston sijoitustoimintaan. Sijoittajien on tämän takia huomioitava rahaston mahdollista tulevaa tuottoa arvioidessaan myös seuraavat riskitekijät.

Asuntomarkkinoiden hintakehitys ja vuokramarkkinoiden kehitys ovat riippuvaisia yhteiskunnan taloudellisesta kehityksestä. On huomioitava, että rahasto ei mahdollisesti kaikissa tilanteissa pysty myymään sijoituksiaan käypään arvoon, tai että myyntiajat pitenevät, millä voi olla vaikutuksia rahaston edellytyksiin lunastaa rahasto-osuuksia.

Rahaston omistamien *asuntojen tekninen kunto* voi nopeasti heikentyä. Rahasto pyrkii pienentämään tätä riskiä arvioimalla tarkasti asuntojen kunnan ennen asuntojen ostoa ja jatkuvasti omistusaikana.

Rahasto voi ottaa *sijoitustoimintansa varten luottoa* määrän, joka vastaa puolta (50 %) rahaston kokonaisvaroista. Kokonaisvaroilla tarkoitetaan rahaston taseen loppusummaa, "GAV" (Gross Asset Value). GAV-arvoon sisältyvät sekä rahasto-osuudenomistajien rahastoon sijoittamalla varoilla tehdyt investoinnit että lainarahoituksella hankitut investoinnit, realisoitumaton arvonnousu ja kertyneet tuotot.

Rahaston hyödyntäessä suurinta pitkällä aikavälillä sallittua lainarahoitusta se merkitsee teoreettista 200 %:n sijoitusastetta, laskettuna niiden varojen perusteella, jotka rahasto-osuudenomistajat ovat sijoittaneet rahastoon. Rahasto voi näin luoda tuottoa rahasto-osuudenomistajilleen sijoitussalkusta, joka on periaatteessa kaksi kertaa suurempi kuin se pääoma, jonka rahasto-osuudenomistajat ovat sijoittaneet rahastoon. Tämä lisää rahaston mahdollista tuottoa, mutta nostaa samalla riskitasoa, koska rahaston altistus markkinoiden kehitykselle kasvaa. Rahaston kaikki varat voidaan tarvittaessa asettaa lainarahoituksen vakuudeksi.

Rahaston riski/tuottomittari ei kuvaa rahaston sijoitustoimintaa varten otettuun luottoon liittyvää korko- tai luottoriskiä

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot

Merkintäpalkkio	2,00 %
Kaupankäyntipalkkio	Alle 1 vuosi: 4 % 1-3 vuotta: 3 % 3-5 vuotta: 2 % Yli 5 vuotta: 1 %

Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.

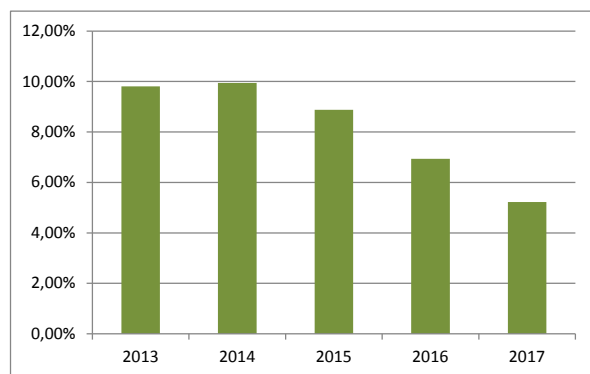
Lunastuspalkkio maksetaan rahastolle korvauksena niistä kuluista, jotka aiheutuvat rahastolle esimerkiksi omaisuuden myynnistä lunastusta varten.

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

Juoksevat kulut	2,68 % *)
-----------------	-----------

Rahastosta tietyissä tilanteissa veloitettavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio	20 % yli 5% vuotuisen tuoton osuudesta. .
---------------------------	---



KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Lisätietoja rahastosta löydät neljännesvuositiedotteesta, rahastoesitteestä, puolivuotiskatsauksesta ja vuosikertomuksesta.

Rahaston säännöt voimassa 30.6.2016 lähtien.

Tilintarkastaja: KPMG Oy Ab

Säilytysyhteisö: Ålandsbanken Abp

Rahaston omistamat asunnot ja kiinteistöarvopaperit arvostetaan niiden markkina-arvoon Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta. Tämä arvostus tehdään kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä.

Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa neljä kertaa vuodessa, kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoimeksianto on annettava rahastoyhtiölle viimeistään 2 kuukautta ennen toivottua lunastuspäivää. Rahasto-osuudenomistajan on huomioitava, että asuntojen myyntiaika voi olla pitkä, riippuen asuntomarkkinoiden kehityksestä. Tämän vuoksi rahaston ei ole aina mahdollista toteuttaa lunastustoimeksiantoa sijoittajan toivomana lunastuspäivänä.

Merkintä- ja lunastuspalkkio on ilmoitettu enimmäismäärinä. Ne voivat tietyissä tapauksissa olla alhaisemmat. Lisätietoja saat omalta asiakasneuvojaltasi.

Esitetyt juoksevat kulut käytetään rahaston toimintakustannusten, sekä markkinointi- ja jakelukustannusten, maksamiseen.

Kulut vähentävät rahastosijoituksen mahdollista tuottoa.

Esitetyt juoksevat kulut perustuvat kalenterivuonna 2017 veloitettuihin kuluihin.

AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS

Tuottoa laskettaessa on huomioitu kaikki kulut. Laskentavaluutta on euro.

Historiallinen tuotto ei ole tae rahasto-osuuden tuotosta tulevaisuudessa.

Rahaston toiminta on aloitettu 31.12.2012.

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kunkin vuosineljänneksen viimeiseltä pankkipäivältä. Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvon ilmoittamalla sen Suomen Sijoitustutkimus Oy:n ylläpitämälle rahastojen kurssilistalle.

Rahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa henkilökohtaiseen verotukseesi.

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy:lle on myönnetty toimilupa Suomessa. Rahastoyhtiötä ja rahastoa valvoo Finanssivalvonta.

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa.

Rahastolla on ainoastaan tuotto-osuuksia. Tuotto-osuuksille jaetaan vuosittain tuotto, joka on vähintään 75 % rahaston realisoituneista tuotoista tai vähintään 3 prosenttia rahasto-osuuden arvosta tilikauden viimeisenä päivänä.

Tämä avaintieto- ja riskien arviointiesite on voimassa 1.1.2018 alkaen.