

## Avaintietoeseite

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

ISIN-koodi: FI4000052469 (C)

Rahasto luokitellaan Vaihtoehtorahastoksi.  
Rahastoa hallinnoi Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy.

### TAVOITTEET JA SIOJITUSPOLITIIKKA

Rahasto on Suomen sijoitusrahastolain (48/1999) mukainen erikoissijoitusrahasto (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 useammissa asunto-osakeyhtiöissä ja maantie- teellisesti 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 suojausta, jonka asuntohintojen ja vuokratasojen kehitys odotetaan tarjoavan. Ammattimaisesti hoidettu asuntorahasto tarjoaa tehokkaan vaihtoehdon asuntosijoittamiselle. Suurena asuntosijoittajana rahasto voi hyötyä asuntojen hankintahintojen alennuksista 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 mahdollisuuksien 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.

Suositus: Tämä rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa 5 vuoden kuluessa.

### RISKI-TUOTTOPROFIILI

PIENEMPI RISKI

SUUREMPI RISKI



TYYPILLISESTI PIENEMMÄT TUOTOT

TYYPILLISESTI SUUREMMAT TUOTOT

Riskimittari kuvaa rahastosijoituksen mahdollista riski- ja tuottoasoa. 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 omistus-aikana.

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 tehty 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.

## RAHASTON KULUT

## Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot

Merkintäpalkkio	2,00 %
	Alle 1 vuosi: 4 %
Kaupankäyntipalkkio lunastuksen yhteydessä	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. Kaupankäyntipalkkio maksetaan rahastolle korvauksena niistä kuluista, jotka aiheutuvat rahastolle esimerkiksi omaisuuden myynnistä lunastusta varten.

## Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

Juoksevat kulut	1,92 %
-----------------	--------

## Rahastosta tietyissä tilanteissa veloitettavat maksut

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

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.

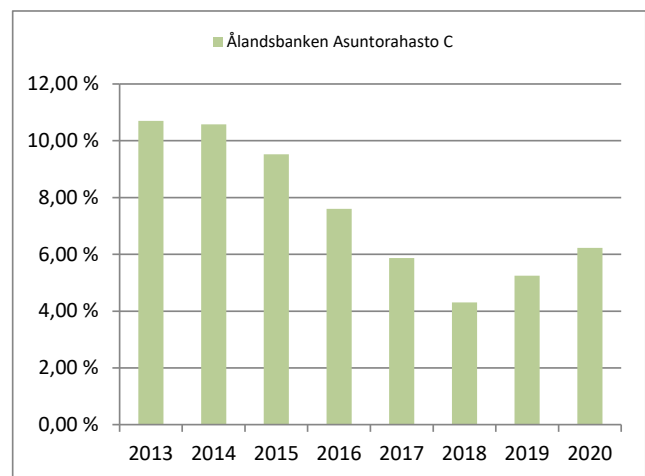
Esitetyt juoksevat kulut perustuvat kalenterivuonna 2020 veloitettuihin kuluihin.

## AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS

Tuottoa laskettaessa on huomioitu kaikki kulut. Laskentavaluutta on euro.

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

Rahaston toiminta on aloitettu 31.12.2012.



## KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Lisätietoja rahastosta löydät neljännesvuosiedotteesta, rahastoesitteestä, puolivuotiskatsauksesta ja vuosikertomuksesta.

Ne ovat veloituksetta saatavilla verkkosivullamme:

[www.alandsbanken.fi](http://www.alandsbanken.fi)

Puhelin: +358 204 29 011

Tilintarkastaja: KPMG Oy Ab

Rahaston nykyiset säännöt on vahvistettu 8.1.2021.

Säilytysyhteisö: Ålandsbanken Abp

Rahaston omistamat asunnot ja kiinteistöarvopaperit arvostetaan niiden markkina-arvoon Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistön-arvoitsijan 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 kaksi 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.

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.

Vaihtoehtorahastojen hoitajalle Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy:lle on myöntänyt toimiluvan Suomi ja sitä valvoo Finanssivalvonta.

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia, epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa vaihtoehtorahastojen hoitajista annetuin lain 13 luvun 5 §:n 3 momentissa tarkoitettujen asiakirjan asianomaisten osien kanssa.

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

Tämä avaintietoasiakirja on voimassa 1.1.2021 alkaen.