

Avaintietoasiakirja

TARKOITUS

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

TUOTE

ÅLANDSBANKEN ASUNTORAHASTO

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy

FI4000052469 (C)

www.alandsbanken.fi

Ottakaa yhteyttä numeroon +358 204 29 011, jos haluatte lisätietoja.

Finanssivalvonta vastaa Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy:n valvonnasta tähän avaintietoasiakirjaan liittyen.

Tämä PRIIP-tuote on hyväksytty Suomessa.

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy kuuluu konserniin, jonka emoyhtiö on Ålandsbanken Abp.

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen erikoissijoitusrahasto, jota hoitaa Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy.

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy on saanut toimiluvan Suomessa, ja sitä sääntelee Finanssivalvonta.

Avaintietoasiakirjan laatimispäivä: 1.1.2023

Olette ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.

MIKÄ TÄMÄ TUOTE ON?

Tyyppi

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen erikoissijoitusrahasto.

Sijoitusaika

Tuotteella ei ole erääntymisaikaa. PRIIP-tuotteen kehittäjällä on oikeus irtisanoa tuote yksipuolisesti tuotteen yleisten sääntöjen mukaisesti.

Tavoitteet

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 asuntoihin. Rahaston varoja hajautetaan sijoituksiin useammassa asunto-osakeyhtiöissä 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 vuokraus-tomarkkinat. 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. 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. Asuntomarkkinoiden hintakehitys ja vuokramarkkinoiden kehitys ovat riippuvaisia yhteiskunnan taloudellisesta kehityksestä. Rahaston omistamien asuntojen

tekninen kunto voi nopeasti heikentyä. Rahasto pyrkii pienentämään tätä riskiä arvioimalla tarkasti asuntojen kunnon 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 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. Rahastolla on ainoastaan tuotto-osuuksia.

Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Rahasto on tarkoitettu pitkällä aikavälillä sijoittaville, jotka haluavat hyötyä asuntomarkkinoiden tuotosta ja siitä odotetusta inflaatio-suojasta, jonka asuntomarkkinoiden ja vuokratasojen kehityksen odotetaan tarjoavan. Ammatillisesti hoidettu asuntorahasto tarjoaa tehokkaan vaihtoehdon asuntosijoittamiselle. Suurena asuntosijoittajana rahasto voi hyötyä asuntojen hankintahintojen alennuksista sekä hallinnollisten ja teknisten palvelujen edullisimmista hinnoista, millä voi olla merkitystä kilpailukykyisen tuoton luomissa. Tämä rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuk-sistaan rahastossa 5 vuoden kuluessa.

Säilytysyhteisö: Ålandsbanken Abp.

Lisätietoja rahastosta löydät neljännesvuosikatsauksesta ja rahastositteestä (suomeksi ja ruotsiksi) sekä vuosikertomuksesta (ruotsiksi). Ne ovat veloituksetta saatavilla verkkosivullamme: www.alandsbanken.fi. Verkkosivuilta löydät myös muuta käytännön tietoa, kuten ajantasaiset tiedot osuuksien hinnoista.

MITKÄ OVAT RISKIT JA MITÄ TUOTTOA SIOITTAJA VOI SAADA?

Riski-indikaattori

VÄHÄINEN RISKI

SUURI RISKI



RISKI-INDIKAATTORISSA OLETETAAN, ETTÄ SIOITTAJA PITÄÄ TUOTETTA 5 VUOTTA. TODELLINEN RISKI VOI VAIHDELLA MERKITTÄVÄSTI, JOS SIOITTAJA LUNASTAA SIOITUKSEN VARHAIN, JA SIOITTAJA SAATAA SAADA VÄHEMMÄN TAKAISIN.

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka

todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle. Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 3, joka on keskimatala riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan keskimatalalle tasolle. Yleinen riski-indikaattori ei kuvaa rahaston sijoitustoimintaa varten otettuun luottoon liittyvää korko- tai luottoriskiä. Likviditeettiriskin vuoksi osuukiesi lunastus voi pitkittyä vaihtelevassa asuntomarkkinassa. Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

TUOTTONÄKYMÄT

Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, mutta niihin eivät välttämättä sisälly kaikki sijoittajan neuvonantajalleen tai jakelijalleen maksamat kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin. Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mu-

kaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt epäsuotuisat, kohtuulliset ja suotuisat näkymät ovat esimerkkejä, joissa käytetään tuotteen ja sopivan vertailuarvon huonointa, keskimääräistä ja parasta tuottoa viimeisten 10 vuoden aikana.

Suositteltu sijoitusaika	5 vuotta
Esimerkki sijoituksesta	10 000 euroa

Näkymät		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden jälkeen
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei taata. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.		
Stressinäkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 380 euroa	8 920 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-6,23 %	-2,27 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 590 euroa	11 030 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-4,1 % 12/2017-12/2018*	1,99 % 09/2015-09/2020*
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 960 euroa	11 490 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-0,44 % 03/2019-03/2020*	2,81 % 03/2016-03/2021*
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 640 euroa	13 210 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	6,37 % 09/2013-09/2014*	5,72 % 12/2012-12/2017*

Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa. *Aikaväli, jolloin tämäntyyppinen näkömä tapahtui.

MITÄ TAPAHTUU, JOS ÅLANDSBANKEN RAHASTOYHTIÖ OY ON MAKSUKYVYTÖN?

Rahastoyhtiö ei saa lain mukaan itse vastata rahaston varojen säilytyksestä. Jokaisella rahastolla tulee olla erityinen säilytysyhteisö, joka vastaa rahaston varojen säilytyksestä. Jos rahastoyhtiö

todetaan maksukyvyttömäksi, säilytysyhteisö ottaa vastuun rahaston hallinnoimisesta. Rahastossa ei ole sijoittajille korvaus- tai takausjärjestelmää.

MITÄ KULUJA SIOITTAJALLE AIHEUTUU?

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja siitä, kuinka ne vaikuttavat sijoitukseen.

Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä summat riippuvat sijoituksen määrästä, tuotteen sijoitusajan kestosta. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka pe-

rustuvat sijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin.

Olettamuksena on, että

- Ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusaikojen osalta olettamuksena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkymän mukaisesti.

- Sijoitus 10 000 euroa vuodessa.

	Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu suosittelun sijoitusajan päätteeksi
Kokonaiskulut	687 euroa	1401 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon *	6,9 %	3 % kunakin vuonna

* Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositteluna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 5,79 prosenttia ennen kuluja ja 2,81 prosenttia kulujen jälkeen. Voimme jakaa osan kuluista sen henkilön kanssa, joka myy tuotteen sijoittajalle, jotta voimme kattaa kyseisen henkilön sijoittajalle tarjoamat palvelut. He ilmoittavat summan sijoittajalle

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu, kun 1 vuosi on kulunut
Osallistumiskulut	Enintään 2,0 % summasta, jonka sijoittaja maksaa tämän sijoituksen tekemisen yhteydessä.	200 euroa
Irtautumiskulut	Irtautumiskulujen enimmäismäärät määräytyvät sijoitusajan pituuden mukaan: sijoitusaika alle 1 vuosi: 4 %; 1–3 vuotta: 3 %; 3–5 vuotta: 2 %; ja yli 5 vuotta: 1 % sijoituksesta ennen sen maksamista sijoittajalle.	300 euroa
Jatkuvaluonteiset kulut vuosittain		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto tai toimintakulut	1,8 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kuluihin.	181 euroa
Transaktiokulut	0,1 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostamme ja myymme.	13 euroa
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	0,2 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Todellinen summa vaihtelee sen mukaan, kuinka hyvin sijoitus tuottaa. Edellä esitetty kokonaiskuluarvio sisältää viiden viime vuoden keskiarvon. Rahaston tuotoista veloitetaan tuottosidonnainen palkkio, joka on 20 % yli 5 % vuotuisen tuoton osuudesta.	20 euroa

MITEN PITKÄKSI AIKAA SIOITUS OLISI TEHTÄVÄ, JA SAAKO SIOITTAJARAHANSA POIS ENNEN SIOITUKSEN ERÄÄNTYMISAIKAA?

Suositeltu sijoitusaika: 5 vuotta

Suosittelun vähimmäissijoitusaika perustuu arvioon rahaston sijoituskohteen luonteesta, jotka soveltuvat paremmin pitkäaikaiseen sijoittamiseen. Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa neljä kertaa vuodessa, kunkin vuosi-

neljänneksen viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoimeksianto on annettava rahastoyhtiölle viimeistään kaksi kuukautta ennen toivottua lunastuspäivää.

KUINKA SIOITTAJA VOI VALITTA?

Sijoittajien mahdolliset rahastoa koskevat valitukset tulee osoittaa asianosaiselle sijoitusneuvojalle tai välittäjälle. Sijoittajat voivat myös ottaa Ålandsbanken Rahastoyhtiön yhteyttä sähköpostitse: fond@alandsbanken.ax tai

postitse: Ålandsbanken Fondbolag Ab, Mariehamn PB 3, AX-22101 Mariehamn. Lisätietoja valitusten käsittelystä löytyy osoitteesta: www.alandsbanken.fi/asiakaspalvelu.

MUUT OLENNAISET TIEDOT

Kattavat tiedot rahastosta löytyvät rahastoesitteestä rahastoyhtiön kotisivuilta: (<https://www.alandsbanken.fi/pankkipalvelut/sijoita-saasta/rahastot/asuntorahasto-a>). Sivustolta löytyy myös päivitetty versio tästä avaintietoesitteestä, vuosikertomus, neljännesvuosikatsaus, säännöt ja ennakkotietoja kuluista sekä arvo- ja tuottokehitystiedot viimeisen yhdeksän vuoden ajalta.