

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 Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto

ISIN-koodi: FI4000189014 (B)

Rahasto luokitellaan Vaihtoehtorahastoksi. Rahastoa hallinnoi Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy

TAVOITTEET JA SIOITUSPOLITIikka

Rahasto sijoittaa vuokralle tarjottaviin asuintalotontteihin. Tontit vuokrataan rakennusyriyksille ja asunto-osakeyhtiöille. Vuokralaiset rakentavat tonteille asuinrakennuksia. Tonttien vuokrasopimukset ovat pitkäaikaisia, vuokra-ajaltaan tavallisesti noin 25 vuotta, mutta ne voivat olla pituudeltaan jopa 60 vuotta. Rahaston sijoitukset kohdistetaan Suomen kasvualueille, joissa on hyvin toimivat kiinteistömarkkinat.

Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa kunkin vuosikolmanneksen viimeisenä pankkipäivänä (toisin sanoen joulukuun, huhtikuun, elokuun viimeisenä pankkipäivänä). Rahaston likviditeettitilanne on tonttimarkkinoiden luonteen vuoksi sellainen, että rahastoon sijoitavien on huomioitava, että rahasto-osuuksien lunastukseen saattaa kuluu odotettua pidempi aika (katso tarkemmin alla ja kohtaa ”Riskituottoprofiili”).

Maa-alueisiin sijoittaminen on luonteeltaan erittäin pitkäjänteistä. Tontteihin tehtyjen sijoitusten odotetaan tuottavan vakaan positii-visesti pitkällä aikavälillä ja muiden omaisuuslajien hintakehityksen ei odoteta vaikuttavan niihin merkittävästi lyhyellä aikavälillä. Tonttikaupoille on luonteeltaan erittäin pitkäjänteistä, että niiden toteutumiseen voi mennä aikaa. Tonttisijoituksissa on tavallisesti kyse suurista rahasummista, hankkeista, jotka vaativat laajamittaista ja pitkäaikaista suunnittelua, ja tonttimarkkinoilla toimijoita on rajallinen määrä. Rahastoon sijoitavien on sen vuoksi pidettävä rahastoa pitkän aikavälin sijoituksena ja sijoittajien on oltava valmiita ottamaan huomioon, että rahasto-osuuksien lunastukseen saattaa kuluu odotettua pidempi aika, jos rahaston on myytävä tontteja lunastuksen rahoittamiseksi.

Rahaston tavoitteena on luoda vakaata kasvua, jonka odotetaan olevan noin 4 % vuodessa. Tuotto syntyy osin tonttien vuokrasopimuksissa etukäteen sovitusta tonttien arvon vuotuisista tarkistuksista ja osin tonteista saatavista vuokratuotoista. Vuokrataso tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin kehityksen mukaan. Toimintakonseptinsa ja arvostusmallinsa johdosta rahaston kehityksen arvioidaan olevan vakaata ja ennakoitavissa olevaa.

Tonttien sovittua vuotuista arvoa käytetään tonttien markkina-arvona rahaston arvostuksessa. Vuokralaisilla on oikeus lunastaa tonttinsa tai osuuksia tontistaan vuosittain vuokra-aikana vuokrasopimuksen mukaiseen vuotuisen arvoon. Koko tontin lunastus on tavallisesti tehtävä ennen vuokratuotuksen päättymistä. Tonttien tai tonttiosuuksien lunastus kasvattaa rahaston käteisvaroja ja antaa rahastolle mahdollisuuden asteittain sijoittaa varoja uusiin tonttikoh-teisiin.

Suositus: Rahaston sijoitusten pitkäjänteisestä luonteesta sekä pitkästä aikavälistä rahaston lunastustilaisuuksien välillä ja rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä veloittavista kuluista johtuen rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, sijoittajille, joilla on tarve muuttaa sijoituksensa nopeasti käteiseksi. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä. Rahasto ei jaa tuottoa, vaan rahaston sijoituskohteiden tuotot sijoitetaan takaisin rahastoon.

RISKI-TUOTTOPROFIILI

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



Rahaston riskiluokka on laskettu simuloitun tuoton perusteella. Simuloitu riskiluokitus on 2, mikä tarkoittaa alhaista riskiä. Riskiltään alhaisimmat rahastot kuuluvat riskiluokkaan 1, mutta alinkaan riskiluokka ei merkitse täysin riskitöntä sijoitusta. Rahaston luokitus voi vaihdella ajan myötä.

Simulointi on tehty noudattaen samaa konseptia, jota rahasto soveltaa toiminnassaan tonttisijoituksia tehdessään. Laskelma perustuu tonttien markkina-arvon 1,5 %:n vuotuisen kasvuun ja vuokratuottoon, joka seuraa elinkustannusindeksin kehitystä vuosina 2004-2014.

Rahaston alhainen riskiluokitus riippuu lähinnä tonttien vuotuisen arvonkehityksen rajallisesta volatiliteetista, mikä johtuu rahaston soveltamasta toimintamallista, jonka mukaan tonttien vuotuinen arvo on sovittu. Riskiluokitus ei huomioi yksittäisten riskitekijöiden vaikutusta rahaston toimintaan, vaan riskiluokitus lasketaan historiallisen arvonkehityksen volatiliteetin perusteella. Rahaston sijoitusten luonteen vuoksi riskimittari ei kuvaa luotettavasti kaikkia niitä riskejä, jotka liittyvät rahaston sijoitustoimintaan.

Likviditeettiriski on tonttimarkkinoiden erityispiirteiden vuoksi tämän rahaston yksittäisesti merkittävin riski. Likviditeetti tarkoittaa rahastoon sijoittavalle riskiä siitä, että rahasto-osuuksien lunastukseen menee odotettua pidempi aika. Tällainen tilanne voi syntyä, jos rahaston on myytävä tontteja hankkiakseen käteisvaroja, jotta se voi toteuttaa lunastustoimeksiannon ja maksaa lunastussumman. Tonttien myyntiaika voi olla pitkä. Jotta rahasto voi suunnitella likviditeettitilanteensa, rahasto-osuuksien lunastustoimeksianto on annettava viimeistään kuusi kuukautta ennen toivottua lunastuspäivää. Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus tapahtuu kunkin vuosikolmanneksen (toisin sanoen joulukuun, huhtikuun ja elokuun) viimeisenä pankkipäivänä. Tämä tarkoittaa, että lunastustoimeksianto joulukuulle on annettava viimeistään kesäkuussa, toimeksianto huhtikuulle viimeistään (edeltävän vuoden) lokakuussa ja toimeksianto elokuulle viimeistään helmikuussa. Jos rahastolla ei ole riittävästi käteisvaroja, lunastus tehdään seuraavana lunastusajankohtaan, edellyttäen, että rahastolla on tällöin riittävästi käteisvaroja. Näin ollen lunastus voi lykkääntyä neljällä kuukaudella tai pidempään, laskettuna siitä lunastusajankohdasta, jota lunastustoimeksianto alun perin koski

Alla on lyhyt kuvaus muista rahaston toimintaan liittyvistä olennaisista riskeistä, jotka sijoittajan on otettava huomioon rahastosijoituksen yhteydessä sekä siitä, miten rahasto pyrkii hallitsemaan nämä toimintaansa liittyvät riskit:

Hintariski tarkoittaa tonttien markkinahintojen vaihtelun vaikutusta rahaston arvoon. Koska rahasto sopii tonttien vuotuisen arvon etukäteen vuokralaisten kanssa ja vuokrataso on kytketty elinkustannusindeksin kehitykseen, rahaston hintariski on alhainen.

Tekninen riski tarkoittaa teknisluonteisia odottamattomia tapahtumia, jotka vaikuttavat alentavasti rahaston omistamien tonttien arvoon. Rahasto tekee yhteistyötä rakennusyhtiöiden kanssa, jotka suunnittelevat kerrostalojen rakentamista kyseisille tonteille. Rakennusyhtiö tarkistaa ja tutkii aina maa-alueen ennen kaupantekoa tai rakentamisen aloittamista tarkoituksena minimoida riski odottamattomista löydöksistä. Rakennusyhtiö antaa rakentamilleen rakennuksille 10 vuoden takuun. Rahasto tekee yhteistyötä ainoastaan sellaisten vastapuolien kanssa, jotka ovat taloudellisesti vakaita ja jotka kykenevät hoitamaan teknisistä ongelmista aiheutuvat veloitteensa. Lisäksi edellytetään, että vuokralainen on täysarvovakuuttanut alueella sijaitsevan asuinrakennuksen ja että vuokralaisella on velvollisuus rakentaa uusi asuinrakennus, mikäli olemassa oleva asuinrakennus tuhoutuu täysin.

Odottamattomat tekijät tarkoittavat lähiympäristötekijöitä, joita rahasto ei voi ennakoita tai joihin se ei voi vaikuttaa, esimerkiksi rahaston jonkin tontin lähialueen muuttunut kaavoitus, joka vaikuttaa tontin arvoon negatiivisesti. Rahasto analysoi tarkoin tontin sijainnin ja lähialueen kaavoituksen ennen kaupantekoa. Kaikki tontit ovat valmiiksi kaavoitettuja, joten kaavoitusvaiheen yllätyksiä ei odoteta tapahtuvan. Mikäli jokin odottamaton tapahtuma sattuisi, niin vuokralaisella on siitä huolimatta velvollisuus lunastaa tontti vuokrasopimuksessa etukäteen sovittuun hintaan.

Vastapuoliriski tarkoittaa riskiä siitä, että sopimusosapuoli (vuokralaisena oleva rakennusyhtiö tai asunto-osakeyhtiö) ei kykene täyttämään veloitteitaan esimerkiksi taloudellisista syistä, mistä voi aiheutua rahastolle taloudellista vahinkoa. Rahasto tekee yhteistyötä ainoastaan vakiintuneiden urakoitsijoiden kanssa ja seuraa juoksevasti hankkeiden edistymistä. tietääksemme yksikään asunto-osakeyhtiö ei ole Suomessa tähän mennessä mennyt konkurssiin.

Sijoittamista edeltävät tai seuraavat kertamaksut

Merkintäpalkkio	2,00 %
Kaupankäyntipalkkio lunastuksen yhteydessä	Alle 5 vuotta: 4 % 5-7 vuotta: 3 % 7-10 vuotta: 2 % Yli 10 vuotta: 1 %

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

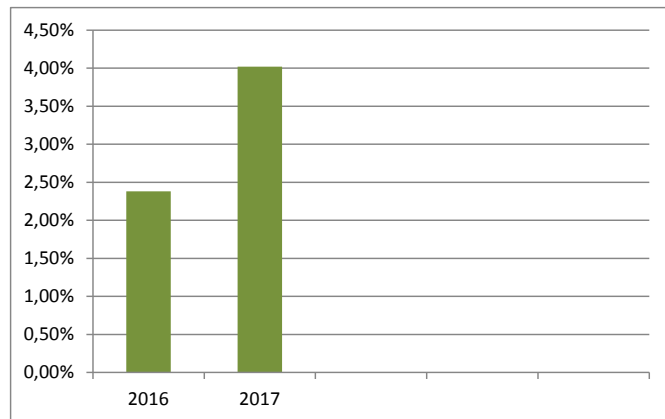
Kaupankäyntipalkkio maksetaan rahastolle korvauksena niistä kuluista, jotka aiheutuvat rahastolle omaisuuden myynnistä lunastusta varten.

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

Hallinnointipalkkio	1,00 %
Juoksevat kulut (arvio)	1,10 %

Rahastosta tietyissä tilanteissa veloitettavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio	20 % yli 4,5 % vuotuisen tuoton osuudesta
---------------------------	---



KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Lisätietoja rahastosta löydät kolmannesvuosiedotteesta, rahasto-esitteestä, puolivuotiskatsauksesta sekä vuosikertomuksesta.

Rahaston säilytysyhteisö on Ålandsbanken Abp.

Rahaston säännöt voimassa 30.6.2016 lähtien.

Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa kolmena ajankohtana vuodessa, jolloin rahasto-osuuden arvo lasketaan; se tapahtuu kunkin vuosikolmanneksen viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoimeksianto on annettava rahastoyhtiölle viimeistään kuusi kuukautta ennen toivottua lunastuspäivää. Rahasto-osuuksia lunastaessaan rahasto-osuudenomistajan on huomioitava, että tonttien myyntiaika voi olla pitkä, riippuen kiinteistömarkkinoiden kehityksestä. Tämän vuoksi rahaston ei ole aina mahdollista toteuttaa lunastustoimeksiantoa sijoittajan toivomana lunastuspäivänä.

Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvon ilmoittamalla sen Suomen Sijoitustutkimus Oy:n ylläpitämälle rahastojen kurssilistalle 15 päivän kuluessa siitä, kun osuudenarvo on laskettu yllä mainitusti.

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 31.12.2015.

Rahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa henkilökohtaiseen verotukseesi.

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

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

Rahastolla on sekä kasvu- että tuotto-osuuksia. Tuotto-osuuksille jaetaan vuosittain tuotto, joka on vähintään 3 prosenttia rahasto-osuuden arvosta.

Tämä avaintietoesite on voimassa 1.1.2018 alkaen.