

Olennaiset ja riittävät tiedot Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto

1. Kuvaus vaihtoehtorahaston sijoitusstrategiasta ja -tavoitteista

Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto sijoittaa strategiansa mukaan uusiin vuokra-asuntoihin Suomen taloudellisesti vetovoimaisilla alueilla, joilla vuokratuotto ja asuntojen arvonnousu tyypillisesti ylittävät markkinoiden keskimäärän. Rahasto sijoittaa pääasiassa uusiin asuntoihin, koska se antaa rahastolle paremmat edellytykset arvioida tuottojen ja kustannusten kehitystä. Rahaston tavoitteena on pitää asuntokannan ikänä alle 10 vuotta, jotta rahasto voi välttyä suurilta korjauskustannuksilta.

Maantieteellisesti rahasto sijoittaa pääasiassa pääkaupunkiseudulle ja lähialueille, joilla on hyvät liikenneyhteydet Helsinkiin, Espooseen ja Vantaalle. Lisäksi rahasto voi sijoittaa alueellisille kasvualueille, joiden odotetaan kasvavan pitkällä aikavälillä ja joissa vuokramarkkinat ovat historiallisesti toimineet hyvin. Pohjimmiltaan vahva ja kasvava vuokra-asuntojen kysyntä mahdollistaa, että vuokria voidaan korottaa vuosittain vastaamaan kustannusten nousua, mikä epäsuoraan merkitsee, että rahastossa on osittainen inflaatio suoja.

Suurena sijoittajana rahasto tavoittelee asuntoja ostaessaan edullisia hankintahintoja, mikä on tärkeä tekijä pitkän aikavälin tuoton luomisessa. Rahaston vuokraustoimintaa hoitavat yhteistyökumppanit, joilla on vakiintunut asema asuntomarkkinoilla ja joilla voi olla myös asuntovälitystoimintaa. Tällä tavalla rahasto pyrkii luomaan kustannustehokkaan toimintaketjun, joka voi optimoida vuokratuottoja ja asuntojen myyntihintoja.

Rahaston sijoitus- ja toimintamallin tarkoituksena on, että se antaa osuudenomistajille paremman kokonaistuoton kuin suora sijoittaminen vuokra-asuntoihin. Sijoituspäätökset perustuvat aina paikkakuntaa, kaupunginosaa ja sijoituskohdetta koskevaan analyysiin, joka pohjautuu realistisiin tulevaisuuden odotuksiin, jotka perustuvat mahdollisimman laajoihin sijoituksen tekemisenäkökohtana tiedossa oleviin taustatietoihin.

Rahaston sijoitusstrategia kuvataan Rahaston säännöissä (17 §).

2. Tiedot siitä, minne kohderahastona toimiva vaihtoehtorahasto on sijoittautunut ja minne kohderahastot ovat sijoittautuneet, jos vaihtoehtorahasto on rahastojen rahasto

Ei sovellu. Rahasto ei ole rahastojen rahasto.

3. Kuvaus niiden varojen tyypeistä, joihin vaihtoehtorahasto voi sijoittaa

Rahaston varat sijoitetaan asuntoihin, kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon soveltuvin osin sovellettavaa sijoitusrahastolakia (213/2019) ja kiinteistörahastolakia (1173/1997) noudattaen pääasiallisesti seuraaviin kohteisiin:

- Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin.
- Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin (esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeisiin).

- Pääasiallisesti kiinteistöalalla toimivien yhtiöiden noteerattuihin arvopapereihin, kuten osakkeisiin ja osakesidonnaisiin arvopapereihin, kuten vaihtovelkakirjalainoihin, optiotodistuksiin, henkilöstöoptioihin, merkintäoikeuksiin, osaketalletustodistuksiin ja warrantteihin.
- Eurooppalaisten valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöjen liikkeeseen laskemiin tai takaamiin euromääräisiin joukkovelkakirjalainoihin ja muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin.
- Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaa-dittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Rahaston varoista enintään 20 prosenttia voidaan sijoittaa saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.
- Suomessa tai muussa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien (nk. UCITS-rahastojen) ja Euroopan talousalueella julkisen valvonnan kohteena olevien sijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin. Rahaston varoista enintään 100 prosenttia voidaan sijoittaa yksittäisen sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin. Rahaston varojen sijoittaminen muiden sijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tapahtuu lähinnä korkorahastoihin, osana Rahaston likviditeettihallintaa.
- Sellaisten suomalaisten erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tai muiden suomalaisten sijoitusyhtiöiden osuuksiin, jotka harjoittavat kiinteistösijoitustoimintaa. Rahaston varoista yhteensä enintään 10 prosenttia voidaan sijoittaa tässä kohdassa mainittuihin suomalaisten erikoissijoitusrahastojen osuuksiin tai muiden suomalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden osuuksiin.
- Rakennus- ja kiinteistökehityshankkeisiin. Rahaston varoista enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) voidaan sijoittaa rakennus- tai kiinteistönjalostustoimintaan.

Kohdissa 3 ja 4 tarkoitettujen arvopapereiden ja rahamarkkinavälineiden on oltava julkisen kaupankäynnin kohteena arvopapereiden pörssilistalla tai niillä on käytävä kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla Euroopassa. Rahastoyhtiö ylläpitää luetteloa Rahaston kulloinkin käyttämistä markkinapaikoista. Tämä luettelo on pyydettyä saatavissa Rahastoyhtiöltä.

4. Kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämistä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä

Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy riskejä. Ei ole takeita siitä, ettei rahastosijoitus johtaisi tappioihin. Sijoitettavien varojen arvot voivat sekä nousta että laskea, eikä ole takeita siitä, että sijoitettu pääoma saataisiin kokonaisuudessaan takaisin. Rahastolle asetettu mahdollinen tuoton tavoite ei takaa Rahaston tulevaa kehitystä. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevista tuotoista.

Rahaston sijoitustekniikkaan liittyvä riski on sen sijoitustoiminnan tulokellisuus, mihin liittyy seuraavat riskit:

Hintariski/markkinariski

Asuntohintojen hintakehitys ja vuokramarkkinoiden kehitys ovat riippuvaisia yhteiskunnan taloudellisesta kehityksestä. Saattaa olla tilanteita, jolloin rahasto ei mahdollisesti pysty myymään sijoituksiaan käypään arvoon tai että myyntiajat pitenevät, millä voi olla vaikutusta edellytyksiin lunastaa rahasto-osuuksia. Rahaston irtautuessa sijoituskohteistaan niiden myynti voi vaikeutua, mikäli markkinoilla ei ole tarpeeksi likviditeettiä tai markkinoilla esiintyy häiriöitä.

Rahasto saattaa joutua kilpailemaan sopivista sijoituskohteista ja -hankkeista muiden toimijoiden ja sijoittajien kanssa. Tällainen kilpailu saattaa kiristyä ajan myötä ja vaikuttaa sijoituskohteiden hankintahintoihin ja siten vaikuttaa negatiivisesti Rahaston tuottoon. Rahaston menestys on riippuvainen sen rahastonhoitajan (Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy) kyvystä löytää Rahastolle tuottavia sijoituskohteita.

Tekninen riski

Rahaston omistamien asuntojen tekninen kunto voi heikentyä nopeasti ja odottamatta. Rahasto pyrkii pienentämään tätä riskiä arvioimalla tarkasti asuntojen kunnan ennen asuntojen ostoa. Teknistä riskiä pyritään myös pienentämään siten, että rahasto ostaa ensisijaisesti uusia asuntoja. Rahaston sijoitukset ovat myös alttiita sääilmiöille ja muille luonnonolosuhteille. Myös esimerkiksi ilkeältä, tuhotyöt ja muu ihmisten toiminta, voivat vaikuttaa kiinteistön käytettävyyteen ja sitä kautta Rahaston tuottoon.

Luottorahoituksen vipuvaikutukseen liittyvä riski

Rahasto voi ottaa sijoitustoimintansa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (50 %) rahaston kokonaisvaroista. Kokonaisvaroilla tarkoitetaan rahaston taseen loppusummaa, ”GAV” (Gross Asset Value). GAV-arvoon sisältyvät sekä rahasto-osuudenomistajien rahastoon sijoittamalla varoilla tehdyt sijoitukset että luottorahoituksella hankitut sijoitukset, samoin kuin realisoitumaton arvonnousu ja kertyneet tuotot. Jos rahasto hyödyntää suurinta pitkällä aikavälillä sallittua luottorahoitusta, se merkitsee teoreettista 200 %:n sijoitusastetta, laskettuna niiden varojen perusteella, jotka rahasto-osuudenomistajat ovat sijoittaneet rahastoon. Rahasto voi tällä tavoin luoda rahasto-osuudenomistajilleen tuottoa sijoitussalkusta, joka on periaatteessa kaksi kertaa suurempi kuin se pääoma, jonka rahasto-osuudenomistajat ovat sijoittaneet rahastoon. Luotonotto lisää rahaston tuottoa, mutta nostaa samalla riskitasoa, koska rahaston altistus markkinoiden kehitykselle kasvaa.

Korkojen nousu voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston sijoituskohteiden arvoon ja aiheuttaa Rahastolle haasteita irtautua sijoituskohteista tulevaisuudessa. Myös yleinen rahoituksen saatavuus saattaa vaikuttaa Rahaston toimintaan.

Rahaston toimintaan saattaa vaikuttaa esimerkiksi myös taloyhtiöiden muiden osakkeenomistajien kyky vastikkeiden ja muiden taloyhtiölle maksettavien kulujen ja vastuiden suorittamisesta.

Likviditeettiriski

Likviditeettiriski on riski siitä, että rahaston sijoituksia ei voida muuttaa käteiseksi suunnitellussa ajassa tai hintaan, jota voidaan pitää käypänä hintana (katso myös ”Hintariski”). Tämän

vuoksi rahaston lunastustoimeksiantojen toteuttaminen voi joidenkin edellytysten vallitessa pitkittyä. Rahasto pyrkii hallitsemaan likviditeettiriskiä sijoittamalla pääasiassa pienehköihin, suhteellisen vakioituihin asuntoihin alueilla, joilla on toimivat asuntomarkkinat.

Riski saamatta jääneistä vuokratuotoista

Vuokraustoiminnassa voi syntyä operatiivinen riski, mikäli rahaston ostamia asuntoja ei saada vuokratuiksi suunnitellusti tai niitä ei voida vuokrata odotetulla vuokratasolla. Rahasto pyrkii hallitsemaan tätä riskiä tekemällä yhteistyötä ammattimaisten toimijoiden kanssa, jolla on pitkä kokemus vuokramarkkinoilta, sekä valitsemalla tarkoin, millä alueilla sijaitseviin ja minkä tyyppisiin asuntoihin rahaston varat sijoitetaan.

Toimintaan liittyvän lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset

Mahdollisilla riidoilla, oikeudenkäynneillä ja muilla viranomaismenettelyillä voi olla negatiivinen vaikutus Rahaston toimintaan.

Rahaston toiminta on riippuvainen juridisesta toimintaympäristöstään. Sijoitustoimintaan, maankäyttöön, rakentamiseen tai verotukseen liittyvän lainsäädännön, viranomaismääräysten tai oikeuskäytännön mahdolliset muutokset voivat lisätä kustannuksia tai muuten vaikuttaa epäedullisesti Rahaston arvoon ja tuottoihin.

Vastapuoliriski

Vastapuoliriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että Rahaston sopimusosapuoli rakennusliike tai muu palveluntarjoaja ei kykene täyttämään velvoitteitaan esimerkiksi taloudellisista syistä, tai aiheuttaa toiminnallaan sellaista vahinkoa mistä voi aiheutua Rahastolle taloudellista vahinkoa.

Rahasto tekee yhteistyötä ainoastaan vakiintuneiden rakennusliikkeiden ja muiden kiinteistöalan toimijoiden kanssa ja seuraa juoksevasti hankkeiden edistymistä ja sopimusten täytäntöönpanoa.

Rahaston arvon määrittämiseen liittyvä riski

Rahaston sijoituskohteiden arvonmäärityksessä käytetään kolmannen osapuolen tekemää arvonmääritystä.

Ei ole varmuutta siitä, että tulevat Rahaston sijoituskohteiden arvonmääritykset vastaisivat tarkasti arvostushetken markkina-arvoa. Tietyn arvostushetken arvostus kuvaa sijoituskohteen arvostushetken arvoa, eikä se ole ennuste sijoituskohteen tulevasta arvosta. Rahaston sijoituskohteiden arvonmääritykset voivat ylittää kauppahinnat, jotka Rahasto pystyy saamaan sijoituskohteiden myynnistä. On myös mahdollista, ettei Rahasto pysty saamaan sijoituskohteista sellaisia tuottoja, jotka vastaavat sijoituskohteiden arvonmäärityksen perustana olevia oletuksia. Arvonmäärityksen taustalla olevat vääränlaiset otaksumat tai väärät arviot voivat johtaa Rahaston sijoituskohteiden virheelliseen arvostukseen.

5. Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista

Ks. kohta 3 yllä sekä Rahaston säännöt (17 §)

Rahaston varoista enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan edellä kohdissa 3 ja 4 mainittuihin arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin. Rajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Tämän estämättä samaan konserniin kuuluvien eri yhteisöjen liikkeeseen laskemiin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin voidaan kuitenkin sijoittaa yhteensä enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) Rahaston varoista. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, jotka ylittävät yhden kymmenesosan (10 prosenttia) Rahaston varoista, voi yhteensä olla enintään kaksi viidesosaa (40 prosenttia) Rahaston varoista.

Rahaston varojen kokonaisarvosta, ”GAV” (laskentatapa määriteltä alla) on kulloinkin, vähintään kolme viidesosaa (60 prosenttia) oltava sijoitettuna Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi tilapäisesti poiketa tästä vaatimuksesta, esimerkiksi Rahastoa perustettaessa ja sen myydessä tai hankkiessa kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahasto ei voi sijoittaa sellaisiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin, jotka suoraan tai välillisesti omistaa sellainen osapuoli, jonka omistusosuus Rahastoyhtiöstä tai Rahastoyhtiön emoyhtiöstä on yli 10 prosenttia.

Edellä tässä pykälässä määriteltyjen sijoitusrajoitusten laskenta perustuu kunkin sijoituksen osuuteen Rahaston nettovarallisuudesta, NAV, ellei toisin mainita.

6. Selvitys olosuhteista, joissa vaihtoehtorahasto voi hyödyntää vivutusta, sallituista vivutuksen tyypeistä ja lähteistä sekä niihin liittyvistä riskeistä, vivutuksen käytön mahdollisista rajoituksista, vakuuksia ja varojen uudelleenkäyttöä koskevista järjestelyistä sekä vivutuksen enimmäismäärästä, jota kyseisellä vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus käyttää rahaston lukuun

Ks. Rahaston säännöt (17 §).

Rahasto voi ottaa lainaa ja käyttää vierasta pääomaa vivutukseen. Vieraaseen pääomaan liittyy aina korkoriski sekä suurempaa heilahtelua Rahaston arvossa.

Rahastoyhtiö voi ottaa Rahaston lukuun, Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (50 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista.

Rahaston kokonaisvaroilla tarkoitetaan Rahaston taseessa yhteenlaskettujen kokonaisvarojen määrää, alla ”GAV” (Gross Asset Value). Nämä varat koostuvat sijoituksista, joita on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamalla varoilla, Rahaston realisoitumattomasta arvonkehityksestä, Rahaston siirtosaamisista, sekä sijoituksista, joita on Rahastoon hankittu luottorahoituksella.

Erityisistä syistä Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen rahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (33,33 prosenttia)

Rahaston varoista. Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi rahoitustarvetta kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin oston yhteydessä, Rahastoon jo sisältyvää omaisuutta koskevan rahoitusjärjestelyn muuttamista tai likviditeettitarpeen kattamista rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä. Luottorahoitukseksi lasketaan esimerkiksi Rahaston sijoitustoimintaansa varten otamat pankkilainat, Rahaston mahdollinen sopima luottolimiitti sekä Rahaston omistamiin asunto-osakkeisiin mahdollisesti kuuluva lainaosuus. Rahaston luottorahoitusrajoja laskettaessa, kaikkien edellä mainittujen luottojen, ja mahdollisten muiden luottomuotojen yhteenlaskettu määrä on huomioitava kokonaisuutena. Luotto voidaan ottaa sekä kiinteä- että vaihtuvakoroisena. Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Rahaston koko omaisuus voidaan tarvittaessa pantata luottojen vakuudeksi.

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.

7. Kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiaansa tai -politiikkaansa tai molempia

Rahasto voi muuttaa sijoitusstrategiansa tai -politiikkansa muuttamalla Rahaston sääntöjä. Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus, ja sääntöjen muutokset on lähetettävä Finanssivalvonnalle tiedoksi. Sääntömuutoksista on kerrottava Rahaston säännöissä (13 §).

8. Kuvaus sijoitussopimuksen tärkeimmistä oikeudellisista vaikutuksista, mukaan luettuina tiedot oikeuspaikasta, sovellettavasta laista ja siitä, onko olemassa tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevia säädöksiä sillä alueella, jolle vaihtoehtorahasto on sijoittautunut

Sijoittaja on velvollinen maksamaan Rahastolle sijoitussitoumuksensa tai merkintänsä määrän. Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia (Rahaston säännöt 18 §).

9. Tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöstä, erityisestä säilytysyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista

Rahaston vaihtoehtorahaston hoitaja on Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy (”Rahastoyhtiö”), suomalainen osakeyhtiö, Y-tunnus 1471362-6, jolle Finanssivalvonta on myöntänyt vaihtoehtorahastojen hoitajan toimiluvan. Sen tehtävänä on hoitaa Rahaston salkunhoito ja riskienhallinta sekä eräät muut näihin sijoitustoimintoihin liittyvät toimiluvan mukaiset toiminnot.

Säilytysyhteisönä toimii Ålandsbanken Abp. Säilytysyhteisön tehtävänä on hoitaa säilytysyhteisölle vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaan kuuluvat tehtävät.

Rahaston tilintarkastajaksi on nimitetty tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT-tilintarkastaja Marcus Tötterman, jonka tehtävänä on sovellettavien tilintarkastusta koskevien säännösten ja ohjeiden mukaisesti suorittaa Rahaston tilintarkastus.

Rahaston toimintaan liittyen voidaan ostaa Rahaston kustannuksella ulkopuolisia palveluja.

10. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja täyttää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 §:ssä tarkoitetut vaatimukset vastuuriskien kattamisesta

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy:llä on voimassa oleva vastuuvakuutus, joka kattaa esimerkiksi huolimattomuudesta aiheutuneet taloudelliset vahingot. Lisäksi Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy:n toiminta on vakuutettu Ålandsbankenin konsernitasolla olevalla vakuutuksella.

11. Kuvaus vaihtoehtorahastojen hoitajan ulkoistamista vaihtoehtorahaston hoitoa koskevista toiminnoista ja säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön ulkoistamista säilytystoiminnoista, sekä siitä, jolle toiminnot on siirretty, ja eturistiriidoista, joita tällaisesta toimintojen ulkoistamisesta saattaa aiheutua

Rahaston markkinointi on ulkoistettu Ålandsbanken Abp:lle (Y-tunnus: 0145019-3), jolla on Finanssivalvonnan myöntämä sijoituspalvelulain mukainen toimilupa sijoituspalvelujen tarjoamiseen. Muilta osin vaihtoehtorahaston hoitaja ei ole ulkoistanut toimilupaa edellyttäviä toimintoja tai tehtäviä.

12. Kuvaus vaihtoehtorahaston arvonmääritysmenetelystä ja hinnanmuodostusmenetelmistä, joita arvonmäärityksessä käytetään

Rahaston arvo lasketaan kunkin vuosineljänneksen viimeiselle pankkipäivälle kello 24.00 Rahaston varojen nettoarvon perusteella. Rahaston omistamat kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvostetaan niiden markkina-arvoon Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Tämä arvostus tehdään kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden viimeisenä pankkipäivänä. Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvostus tapahtuu myös niitä ostettaessa ja myytäessä. Rahaston arvonmäärityksessä noudatetaan arvonmäärityspäätteitä, jotka löytyvät Rahaston säännöistä (8 §).

13. Kuvaus järjestelyistä vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi

Maksuvalmiusriskit liittyvät lähinnä siihen, että Rahaston pääomat ja sijoituskohteista saatavat tulot riittävät Rahaston lunastusten kattamiseen, mistä vaihtoehtorahaston hoitaja huolehtii nor-

maalilla likviditeettibudjettisuunnittelulla ja likviditeettiriskin seurannalla. Rahaston osuudenomistajan on sääntöjen mukaisesti annettava lunastustoimeksianto Rahastoyhtiölle viimeistään viimeisenä pankkipäivänä kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää (6 §).

Maksuvalmiusriski hallitaan Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy:n riskienhallintapolitiikan mukaisesti.

Tämän lisäksi Rahasto voi ottaa lyhytaikaista lainaa edellä olevan kohdan 6 mukaisesti.

14. Kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali- että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä

Rahasto-osuuksien lunastuksesta on kerrottu Rahaston säännöissä (6 §). Rahasto-osuudenomistajalla on oikeus lunastaa rahasto-osuuksiaan neljä kertaa vuodessa. Mikäli Rahastoyhtiön hallitus päättää luovuttaa Rahaston hallinnon toiselle rahastoyhtiölle, sulauttaa tai jakaa Rahaston, rahasto-osuudenomistajilla on oikeus vaatia rahasto-osuuksiensa lunastusta ennen kyseisen toimenpiteen toteuttamista.

15. Kuvaus kaikista sellaisista maksuista ja kuluista sekä niiden enimmäismääristä, jotka koituvat suoraan tai välillisesti sijoittajien maksettaviksi

Rahastoyhtiö veloittaa rahasto-osuuksien merkinnästä kustannuksina enintään 2 prosenttia merkintäsummasta.

Rahastoyhtiö veloittaa rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä kaupankäyntipalkkion lunastetun rahasto-osuuden arvosta. Kaupankäyntipalkkio maksetaan Rahastolle korvauksena sellaisista kuluista, joita Rahaston omaisuuden myynnistä voi aiheutua käteisvarojen hankkimiseksi lunastettujen rahasto-osuuksien maksamista varten.

Kaupankäyntipalkkion suuruus määräytyy sijoitusajan pituuden mukaan:

• Sijoitusaika alle yksi vuosi:	4 %
• Sijoitusaika 1 vuosi tai yli mutta alle 3 vuotta:	3 %
• Sijoitusaika 3 vuotta tai yli mutta alle 5 vuotta:	2 %
• Sijoitusaika 5 vuotta tai yli:	1 %

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

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut:

• Hallinnointipalkkio A-sarja	2,25 %
• Arvioidut muuttuvat kustannukset*	0,32 %
• Hallinnointipalkkio C-sarja	1,50 %
• Arvioidut muuttuvat kustannukset*	0,32 %

*Kiinteistöjen arviointiin ja vuokraukseen liittyvät muut hallintokulut

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

Rahastosta tietyissä tilanteissa veloittavat maksut:
Tuottosidonnainen palkkio, 20 % yli 5 % vuotuisen tuoton osuudesta

Kiinteä hallinnointi- ja säilytyspalkkio vaihtelee rahasto-osuus-sarjakohtaisesti, kyseiset palkkiot ilmenevät joka rahasto-osuus-sarjan avaintietoesitteestä sekä rahasto-osuussarjan ”Ennakkotietoa kuluista” -dokumentista.

Kiinteän hallinnointipalkkion ohella Rahastoyhtiö voi veloittaa Rahastolta tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, mikäli tietyt edellytykset täyttyvät. Tätä kuvataan tarkemmin Rahaston säännöissä (18 §).

Kulut vähentävät rahastosijoituksen mahdollista tuottoa.

16. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja varmistaa sijoittajien tasapuolisen kohtelun, ja mikäli tietty sijoittaja saa erityiskohtelua tai oikeuden saada erityiskohtelua, kuvaus erityiskohtelusta, tällaista erityiskohtelua saavien sijoittajien tyypistä ja tarvittaessa näiden oikeudellisista tai taloudellisista sidoksista vaihtoehtorahastoon tai vaihtoehtorahastojen hoitajaan

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy ei sovi Rahaston sijoittajien kanssa mistään erityiskohtelusta. Rahasto-osuudenomistajien yhdenvertainen kohtelu erikoissijoitusrahastossa taataan sijoitusrahastolaissa.

17. Viimeisin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 11 luvun 1 §:ssä tarkoitettu tilinpäätös ja toimintakertomus

Rahaston tilikausi on kalenterivuosi. Tilintarkastettu tilinpäätös on sijoittajien käytettävissä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

18. Vaihtoehtorahaston osuuksien liikkeeseenlaskua ja myyntiä koskeva menettely ja ehdot

Rahasto-osuuksia tarjotaan Ålandsbankenkonsernin asiakkaille. Rahasto-osuuksien myynnissä ei käytetä Ålandsbankenkonsernin ulkopuolisia palveluntarjoajia.

19. Vaihtoehtorahaston varojen viimeisin nettoarvo tai sen osuuden tai osakkeen viimeisin markkinahinta

Vaihtoehtorahaston osuuden viimeisin markkinahinta on saatavilla osoitteessa www.alandsbanken.fi.

20. Tiedot vaihtoehtorahaston aiemmasta tuotto- tai arvonkehityksestä, jos ne ovat saatavilla

Ks. kohta 19 yllä.

21. Tiedot päävälittäjästä ja kuvaus vaihtoehtorahaston olennaisista järjestelyistä sen päävälittäjien kanssa sekä siitä, miten niihin liittyviä eturistiriitoja hallitaan

Ei sovellu. Rahastolla ei ole päävälittäjää.

22. Tieto säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen lausekkeesta, joka koskee mahdollisuutta vaihtoehtorahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön, ja tiedot mahdollisesta vastuun siirrosta päävälittäjälle

Säilytysyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen mukaan vaihtoehtorahaston varojen siirto ja uudelleenkäyttö ei ole mahdollista.

23. Kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot ilmoitetaan

Sijoittajille raportoidaan Erikoissijoitusrahaston arvon kehityksestä neljännesvuosittain ja tiedot ovat saatavilla osoitteessa www.alandsbanken.fi.