

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

FI4000052428 (A)

www.alandsbanken.fi

Ota yhteyttä numeroon +358 204 29 011, jos haluat 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: 31.1.2025

Olet 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 rahastokohtaisten sääntöjen mukaisesti.

Tavoitteet

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla rahaston varat pääasiallisesti vuokrattaviin asuntoihin ja kiinteistöihin Suomessa. Rahasto voi myös omistaa asuntoja, joita ei tarjota vuokrattaviksi, vaan jotka on tarkoitettu vain realisoitaviksi. Rahasto voi kehittää ja rakennuttaa hankkeita myös itse pyrkien parantamaan rahaston tuottoa. Rahaston sijoitukset kohdistetaan pääasiallisesti vetovoimaisilla alueilla sijaitseviin sijoituskohteisiin. Tavoitteena on, että sijoituskohteiden keskimääräinen pitoaika on alle 10 vuotta. Rahaston tuotto syntyy vuokratuloista ja asuntojen mahdollisista arvonnousuista. Sijoittajien on huomioitava, että asuntomarkkinoiden kehitys ei ole tasaista ja että asuntojen hintavaihteluilla ja likviditeetillä voi olla suurikin vaikutus rahaston mahdollisuuteen myydä omistamiaan asuntoja. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä. Rahaston omistamien asuntojen tekninen kunto voi nopeasti heikentyä. Rahasto pyrkii pienentämään tätä riskiä arvioimalla tarkasti asuntojen kunnon 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. Rahastolla on ainoastaan tuotto-osuuksia.

Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitettu markkinoida

Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitettu markkinoida

Rahasto on tarkoitettu pitkällä aikavälillä sijoittaville, jotka haluavat hyötyä asuntomarkkinoiden tuotosta. Ammattimaisesti hoidettu asuntorahasto tarjoaa tehokkaan vaihtoehdon asuntosijoittamiselle. Suurena asuntosijoittajana rahasto voi hyötyä asuntojen hankintahintojen alenuksista sekä hallinnollisten ja teknisten palvelujen edullisimmista hinnoista, millä voi olla merkitystä kilpailukykyisen tuoton luomisessa. Tämä rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa 5 vuoden kuluessa.

Säilytysyhteisö: Ålandsbanken Abp. Lisätietoja rahastosta löydät neljännesvuosikatsauksesta, rahastoesitteestä ja vuosikertomuksesta suomeksi ja ruotsiksi. Ne ovat veloitusetta 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



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

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

teella 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 osuuksiesi 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 jalkelijalleen maksamat kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin. Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävar-

maa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt epäsuotuisat, kohtuulliset ja suotuisat näkymät ovat esimerkkejä, joissa käytetään tuotteen ja sopivan vertailuarvon huonointa, keskimääristä ja parasta tuottoa viimeisten 10 vuoden aikana.

Suositteltu sijoitus aika	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	8 320 euroa	8 110 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-16,77 %	-4,11 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8 320 euroa	8 110 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-16,77 % 09/2023-09/2024*	-4,11 % 12/2022-12/2024*
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 930 euroa	12 330 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-0,69 % 01/2019-01/2020*	4,28 % 06/2017-06/2022*
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 350 euroa	12 870 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	3,5 % 12/2014-12/2015*	5,17 % 12/2014-12/2019*

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 maksukyvyttö-

mäksi, säilytysyhteisö ottaa vastuun rahaston hallinnoimisesta. Rahastos- sa 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

perustuvat 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 suositellun sijoitusajan pääätteeksi
Kokonaiskulut	732 euroa	1496 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon *	7,3 %	3,2 % kunakin vuonna

* Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 7,47 prosenttia ennen kuluja ja 4,28 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	2,3 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kuluihin.	225 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 ostanne ja myymme.	12 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.	19 euroa

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

Suositeltu sijoitusaika: 5 vuotta

Suositeltu vähimmäissijoitusaika perustuu arvioon rahaston sijoituskohdeiden luonteesta, jotka soveltuvat paremmin pitkäaikaiseen sijoittamiseen. Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa neljä kertaa vuodessa,

kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoimeksianto on annettava rahastoyhtiölle viimeistään kuusi kuukautta ennen toivottua lunastuspäivää.

KUINKA SIOITTAJA VOI VALITTA?

Sijoittajien mahdolliset rahastoa koskevat valitukset tulee osoittaa asianomaiselle sijoitusneuvojalle tai välittäjälle. Sijoittajat voivat myös ottaa Ålandsbanken Rahastoyhtiön yhteyttä sähköpostitse: [fond@aland-](mailto:fond@aland-banken.ax)

[sbanken.ax](mailto:fond@aland-banken.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 ennakkotietoa kuluista sekä arvo- ja tuottokehitystiedot viimeisen kymmenen vuoden ajalta. Aiemmat tuottonäkymät löytyvät [täältä](#).