

Väsentlig och tillräcklig information om Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

1. Beskrivning av den alternativa investeringsfondens investeringsstrategi och mål;

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond ("Fonden") placerar enligt sin strategi i bostäder och fastigheter i Finland för uthyrning till privatpersoner och företag. Fonden kan även äga bostäder som inte bjuds ut till uthyrning, utan som endast är avsedda att realiserars. Fonden kan även utveckla eller låta uppföra ovan nämnda investeringsobjekt. Fondens koncept för hållbara investeringar beskrivs närmare i fondprospektet.

Geografiskt investerar Fonden främst i huvudstadsregionen och närliggande områden med goda trafikförbindelser till Helsingfors, Esbo och Vanda. Utöver huvudstadsregionen, kan Fonden investera i regionala tillväxtorter. Dessa tillväxtorter är orter som förväntas växa på lång sikt och där hyresmarknaden historiskt sett har fungerat bra.

Genom att avtala om större inköp av bostäder, strävar Fonden efter att erhålla fördelaktiga inköpspris för de bostäder Fonden investerar i. Detta är av betydelse för att skapa en långsiktig avkastning. Fondens uthyrningsverksamhet sköts av en väletablerad samarbetspart på bostadsmarknaden, som även kan medverka vid försäljningen av bostäderna. Verksamheten är uppbyggd för att skapa en kostnadseffektiv helhetslösning, så att Fonden kan optimera hyresintäkter och få bästa möjliga pris vid försäljning av bostäder.

Fondens investerings- och verksamhetskoncept är avsett att ge en bättre totalavkastning för en placerare, jämfört med direkta placeringar i hyresbostäder. Placeringsbeslut grundar sig alltid på en analys om orten, stadsdelen och investeringsobjektet som utgår från realistiska framtidsförväntningar, vilka grundar sig på möjligast bred känd faktabakgrund vid tidpunkten för investeringen.

Fondens investeringsstrategi beskrivs närmare i Fondens stadgar (4 §).

2. Information om var AIF-fonden som är mottagarfond är etablerad och var mottagarfonderna är etablerade, om AIF-fonden är en fond-i-fond

Kan ej tillämpas. Fonden är inte en fond-i-fond.

3. En beskrivning av de typer av tillgångar som AIF-fonden får investera i

Fonden investerar i enlighet med sin investeringsstrategi sina medel direkt eller indirekt främst i fastigheter i Finland, i fastighetsvärdepapper som avser finländska fastigheter och i byggnadsprojekt, fastighetsutvecklingsprojekt och fastighetsförädlingsverksamhet.

4. En beskrivning av de investeringstekniker som AIF-fonden använder och alla risker som är förenade med dem

Risk förenad med Fondens investeringsteknik är investeringsverksamhetens resultat som är förenad med följande risker:

Prisrisk/marknadsrisk

Bostadsprisernas och hyresmarknadens utveckling är beroende av den ekonomiska utvecklingen i samhället. Det kan det finnas tillfällen då något av Fondens bostadsinnehav inte kan säljas till gängse värde, eller att försäljningstiden förlängs, vilket kan påverka förutsättningarna för att lösa in fondandelar. Då Fonden avyttrar sina investeringsobjekt kan försäljningen försvåras av bristande likviditet på marknaden eller störningar på marknaden.

Fonden kan komma att konkurrera om lämpliga investeringsobjekt och -projekt med andra aktörer och investerare. Konkurrensen kan hårdna över tid och påverka investeringsobjektens anskaffningspriser och därmed ha en negativ inverkan på Fondens avkastning. Fondens framgång är beroende av dess fondförvaltares förmåga att hitta lönsamma investeringsobjekt för Fonden.

Teknisk risk

De tekniska egenskaperna för något av Fondens bostadsinnehav kan förändras snabbt och överraskande. Fonden strävar efter att hantera denna risk med hjälp av noggranna analyser av bostädernas skick. Den tekniska risken strävas också efter att hanteras genom att Fonden primärt köper in nyproducerade bostäder. Fondens investeringar är även exponerade mot väderförhållanden och övriga naturförhållanden. Även till exempel vandalism, sabotage och annan mänsklig verksamhet kan påverka fastighetens användbarhet och därmed Fondens avkastning.

Risk av hävstång med kreditfinansiering.

Fonden kan uppta kredit för sin investeringsverksamhet till ett belopp som motsvarar hälften (50 procent) av Fondens totala tillgångar. Med Fondens totala tillgångar avses det totala beloppet av tillgångar som ägs direkt eller indirekt av Fonden. Dessa tillgångar består av placeringar som har förvärvats med de tillgångar som fondandelsägarna har investerat i Fonden, Fondens orealiserade värdeutveckling, Fondens överlåtelsefordringar samt placeringar som har förvärvats i Fonden med lånefinansiering. Om Fonden utnyttjar maximal tillåten långsiktig belåning medför detta teoretiskt en investeringsgrad om 200 procent, beräknat på det kapital som andelsägarna placerat i Fonden. Genom detta kan Fonden effektivt skapa avkastning på en portföljmassa, som kan uppgå till det dubbla värdet av det kapital andelsägarna har placerat i Fonden. Belåningen ökar Fondens avkastning, men medför samtidigt en större risk till följd av ökad exponering mot marknaden.

Stigande räntor kan påverka värdet av Fondens investeringsobjekt negativt och medföra utmaningar för Fonden att kunna avyttra sina investeringsobjekt i framtiden. Även den allmänna tillgången av finansiering kan påverka Fondens verksamhet.

Fondens verksamhet kan även påverkas till exempel av bostadsbolagens övriga aktieägares förmåga att betala vederlag och övriga kostnader som ska betalas till bostadsbolaget.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är en risk för att Fondens investeringar inte kan omsättas till kontanter inom planerad tid eller till det som kan anses vara gängse värde (se även "Prisrisk"). I en sådan situation kan utförandet av inlösenorders i Fonden under vissa förutsättningar ta en längre tid än förväntat. Fonden strävar efter att hantera likviditetsrisken genom att främst placera i mindre, relativt standardiserade bostäder i områden med en väl fungerande bostadsmarknad.

Risk för uteblivna hyresintäkter

En operativ risk i uthyrningsverksamheten kan aktualiseras i det fall bostäder som Fonden investerat i inte kan hyras ut som planerat eller till förväntade hyresnivåer. Fonden strävar efter att hantera denna risk genom samarbete med professionella aktörer som har lång erfarenhet av hyresmarknaden, samt att noggrant välja i vilka områden och vilken typs bostäder Fondens medel investeras.

Ändringar i lagstiftning och rättspraxis gällande verksamheten

Eventuella tvister, rättegångar och andra myndighetsförhållanden kan påverka Fondens verksamhet negativt. Fondens verksamhet är beroende av sin rättsliga verksamhetsmiljö.

Eventuella ändringar i lagstiftning, myndighetsbestämmelser och rättspraxis gällande investeringsverksamhet, markanvändning, byggande eller beskattning kan öka Fondens kostnader eller på annat sätt påverka Fondens värde och intäkter negativt.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken för att Fondens avtalspart, ett byggbolag eller annan tjänsteleverantör, inte kan fullfölja sina åtaganden till exempel av ekonomiska orsaker eller med sin verksamhet förorsakar sådan skada vilket kan leda till ekonomisk skada för Fonden.

Fonden samarbetar endast med etablerade byggbolag och andra aktörer på fastighetsbranschen och följer kontinuerligt upp byggprojektens utveckling och avtalens genomförande.

Risk förenad med värderingen av Fonden

Vid värderingen av Fondens investeringsobjekt används en värdering som har gjorts av en tredje part. Det finns ingen säkerhet för att framtida värderingar av Fondens investeringsobjekt exakt skulle motsvara marknadsvärdet vid värderingstidpunkten. Värderingen vid en viss värderingstidpunkt beskriver investeringsobjektets värde vid värderingstidpunkten, och är inte en prognos för investeringsobjektets framtida värde. Värderingarna av Fondens investeringsobjekt kan överstiga de priser som Fonden kan erhålla vid försäljning av investeringsobjekt. Det är även möjligt att Fonden inte kan erhålla sådan avkastning på investeringsobjekt som motsvarar de antaganden som värderingen av investeringsobjekten baserar sig på. Felaktiga antaganden som ligger till grund för värderingen eller felaktiga värderingar kan leda till en felaktig värdering av Fondens investeringsobjekt.

5. En beskrivning av eventuella tillämpliga restriktioner för investeringarna

Fondens placeringsbegränsningar beskrivs i Fondens stadgar (4 §).

1. Av Fondens tillgångar kan högst en femtedel (1/5) placeras i en och samma emittents värdepapper eller penningmarknadsinstrument. Vid beräkning av denna gräns skall sammanslutningar som enligt bokföringslagen hör till samma koncern betraktas som en helhet. Utan hinder av detta får dock högst en femtedel (1/5) av Fondens tillgångar placeras i värdepapper och penningmarknadsinstrument som har emitterats av olika sammanslutningar inom samma koncern. Sådana investeringar i en och samma emittents värdepapper eller penningmarknadsinstrument, som överstiger en tiondel (1/10) av Fondens tillgångar får sammanlagt uppgå till högst två femtedelar (2/5) av Fondens tillgångar.

2. Av Fondens totala tillgångar skall, vid varje tillfälle, minst tre femtedelar (3/5) vara placerade i fastigheter i Finland eller i fastighetsvärdepapper som avser sådana fastigheter. Fonden kan tillfälligt avvika från detta krav, till exempel när Fonden bildas och när den säljer eller förvärvar fastigheter eller fastighetsvärdepapper.
3. Av Fondens tillgångar får högst tjugo (20) procent placeras i byggnadsprojekt, fastighetsutvecklingsprojekt och i fastighetsförädlingsverksamhet.
4. Fonden skall ha de kontanta medel som verksamheten förutsätter.
5. Fonden kan inte investera i sådana fastigheter eller fastighetsvärdepapper, som ägs direkt eller indirekt av sådan part, vars ägande i Fondbolaget eller Fondbolagets moderbolag överstiger tio (10) procent.
6. Av Fondens tillgångar får högst tjugo (20) procent investeras i depositioner i ett och samma kreditinstitut.
7. Av Fondens tillgångar får högst hundra (100) procent investeras i andelar i en enskild placeringsfond eller i ett enskilt fondföretag. Placeringar av Fondens medel i fondandelar i andra placeringsfonder sker främst i räntefonder, som en del av Fondens likviditetshantering.
8. Av Fondens tillgångar får sammanlagt högst tio (10) procent investeras i fondandelar i finländska eller EES-baserade alternativa investeringsfonder (AIF-fonder), vars syfte är fastighetsinvesteringsverksamhet samt i andelar eller aktier i andra bolag, som idkar gemensam investeringsverksamhet och andra rättsliga arrangemang, som idkar gemensam investeringsverksamhet, vars syfte är fastighetsinvesteringsverksamhet.

6. En redogörelse för de förutsättningar under vilka AIF-fonden kan dra nytta av finansiell hävstång, tillåtna typer av och källor till finansiell hävstång och därmed förenade risker, eventuella restriktioner som gäller för användningen av finansiell hävstång och eventuella arrangemang avseende rätt att förfoga över säkerheter och tillgångar samt den högsta nivå av finansiell hävstång som AIF-förvaltare har rätt att använda för en fonds räkning

Se Fondens stadgar (4 §).

Fondbolaget får för Fondens räkning, för att sköta investeringsverksamheten och förvalta tillgångarna, uppta kredit till ett belopp som högst motsvarar hälften (1/2) av Fondens totala tillgångar.

Av speciella orsaker kan Fondbolaget, tillfälligt för Fondens räkning, för att sköta fondverksamheten, därutöver uppta kredit till ett belopp som högst motsvarar en tredjedel (1/3) av Fondens tillgångars värde. Som en speciell orsak kan klassas till exempel finansieringsbehov för köp av en fastighet eller ett fastighetsvärdepapper, ändring av finansieringsupplägget avseende tillgångar som redan ingår i Fonden eller för att täcka likviditetsbehov vid inlösen av fondandelar.

Som kreditfinansiering räknas till exempel banklån för Fondens investeringsverksamhet och eventuell låneandel som följer av Fondens innehav av aktier i bostadsaktiebolag. Beloppen av dessa krediter och eventuella övriga kreditformer som kan förekomma, skall inräknas i ovan angivna begränsningar för Fondens möjligheter att uppta kredit. Kredit kan upptas både med fast och med rörlig ränta.

7. En beskrivning av de förfaranden enligt vilka AIF-fonden kan ändra sin strategi eller policy för investeringarna

Fonden kan ändra sin investeringsstrategi eller -policy genom att Fondens stadgar ändras. Beslut om ändring av Fondens stadgar fattas av Fondbolagets styrelse och stadgeändringarna ska sändas till Finansinspektionen för kännedom. Ändringen träder inte i kraft innan den meddelats andelsägare. I Fondens stadgar redogörs för förfarandet vid ändringar i stadgarna (15 §).

8. Information om behörig domstol, tillämplig lagstiftning och förekomsten av rättsliga instrument som reglerar erkännande och verkställande av domar inom det territorium där AIF-fonden är etablerad, samt en beskrivning av de viktigaste rättsliga följderna av det avtalsförhållande som inletts i investeringssyfte.

Investeraren är skyldig att erlægga det belopp till Fonden som investeraren förbundit sig att teckna. På Fondbolaget och Fondens verksamhet tillämpas finsk lagstiftning (Fondens stadgar 18 §).

9. Uppgifter om vilka som är AIF-förvaltare, AIF-fondens förvaringsinstitut, särskilda förvaringsinstitut, revisor och andra tjänsteleverantörer med beskrivning av deras uppgifter och av investerarnas rättigheter

Fondens AIF-förvaltare är Ålandsbanken Fondbolag Ab ("Fondbolag"), ett finskt aktiebolag, med FO-nummer 1471362-6, som

Finansinspektionen beviljat tillstånd till att verka som AIF-förvaltare. I Fondbolagets uppgifter ingår Fondens portföljförvaltning och riskhantering samt vissa andra investeringsfunktioner som hänför sig till dessa uppgifter i enlighet med det av Finansinspektionen beviljade tillståndet.

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingforsfilialen, med FO-nummer 0985469-4, verkar som förvaringsinstitut. Förvaringsinstitutets uppgift är att sköta de uppgifter som enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder ankommer på förvaringsinstitutet.

Revisionssammanslutningen KPMG Oy Ab har utnämnts till Fondens revisor, som huvudansvariga revisorn har CGR-revisor Henry Maarala utsetts, vars uppgift är att i enlighet med de tillämpliga bestämmelser och regler som hänför sig till revision utföra Fondens revision.

Externa tjänster relaterade till Fondens verksamhet kan införskaffas på Fondens bekostnad.

10. En beskrivning av hur AIF-förvaltaren uppfyller kraven på täckning av potentiella risker enligt 6 kap. 4 § i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder

Ålandsbanken Fondbolag Ab har en ikraftvarande ansvarsförsäkring som täcker exempelvis av oaksamhet orsakade ekonomiska förluster. Därtill har Ålandsbanken Fondbolag Ab:s verksamhet försäkrats med en försäkring av Ålandsbanken Abp (FO-nummer 0145019-3) som gäller för hela Ålandsbankenkoncernen.

11. En beskrivning av förvaltningsfunktioner som delegerats av AIF-förvaltaren och förvaringsfunktioner som delegerats av förvaringsinstitutet eller det särskilda förvaringsinstitutet samt uppgifter om till vem uppgifterna har delegerats och om intressekonflikter som kan uppstå till följd av dessa delegeringar

Koncerninterna tjänster såsom informationshantering, personalförvaltning, ekonomistyrning, marknadsföring och kommunikation har utkontrakterats till Fondbolagets moderbolag Ålandsbanken Abp. Fondbolagets moderbolag, Ålandsbanken Abp, har tillstånd beviljat av Finansinspektionen att tillhandahålla investeringstjänster. Därutöver har Fondbolagets compliance och internrevision utkontrakterats till Fondbolagets moderbolag, Ålandsbanken Abp.

Fondbolaget har utkontrakterat uppgifter relaterade till värderingen av Fondens innehav på entreprenad till en externt oberoende värderare.

Fondbolaget har innan utkontrakteringen av verksamheten utvärderat de intressekonflikter som är förknippade med utkontrakteringen och bevakar dessa kontinuerligt under utkontrakteringens varaktighet. Potentiella intressekonflikter i verksamheten måste hanteras, det vill säga identifieras och förutses, och deras påverkan måste förhindras. Fondbolaget har rutiner för att hantera potentiella intressekonflikter. I praktisk verksamhet uppstår då och då situationer med intressekonflikter. Identifieringen och hanteringen av situationer med intressekonflikter och genomförandet och övervakningen av tillräckliga förebyggande åtgärder syftar till att förhindra att investerarnas intressen äventyras.

12. En beskrivning av AIF-fondens värderingsförfarande och prissättningsmetoder för värdering av tillgångarna

Fondens värde beräknas för den sista bankdagen varje kvartal. Fondens innehav av fastigheter och fastighetsvärdepapper värderas till sitt marknadsvärde, vilket fastställs av en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare, med beaktande av god sed för fastighetsvärdering. Denna värdering görs per den sista bankdagen den sista månaden i varje kvartal.

Värdering av fastigheter och fastighetsvärdepapper sker också till grund för köp- och försäljningar av fastigheter och fastighetsvärdepapper, samt då likvid för teckningar till Fonden erläggs genom apportegendom.

Vid värderingen tillämpas Fondens värderingsprinciper som finns i Fondens stadgar (6 §). Därtill beskrivs Fondens värderingsprinciper och värderingspraxis i Fondbolagets objektiva värderingsprinciper som kan fås på begäran från Fondbolaget.

13. En beskrivning av arrangemangen för hantering av AIF-fondens likviditetsrisker

Likviditetsriskerna är närmast relaterade till att Fondens kapital och intäkter från investeringsobjekten är tillräckliga för att täcka inlösen av fondandelar. Detta hanteras av Fondbolaget med normal likviditetsbudgetplanering och uppföljning av likviditetsrisker. Enligt Fondens stadgar ska fondandelsägarens begäran om inlösen vara Fondbolaget tillhanda senast den sista bankdagen sex (6) kalendermånader före inlösendagen (5 §).

Likviditetsrisken hanteras enligt den riskhanteringspolicy som Fondbolaget fastställt för Fonden.

Därtill kan Fonden uppta ett kortfristigt lån enligt punkt 6 ovan.

14. En beskrivning av rätten att kräva inlösen, under såväl normala som exceptionella omständigheter, samt gällande ordning för investerarnas inlösen

Inlösen av fondandelar beskrivs i Fondens stadgar (6 §). Fondandelsägaren har rätt att inlösa sina fondandelar fyra gånger om året. Ifall Fondbolagets styrelse beslutar att överlåta Fondens förvaltning till ett annat fondbolag, fusionera eller dela Fonden, har fondandelsägare rätt att kräva inlösen av sina fondandelar innan ifrågavarande åtgärd genomförs.

15. En beskrivning av alla avgifter och kostnader som investerarna står för direkt eller indirekt samt det maximala beloppet av dessa.

Fondbolaget debiterar vid teckningen av fondandelar högst 2 procent av teckningssumman som omkostnader.

Fondbolaget debiterar vid inlösen av fondandelar en handelsprovision av det inlösta beloppet. Handelsprovisionen tillfaller Fonden, som kompensation för sådana kostnader som en avyttring av egendom i Fonden, för att anskaffa likvida medel för betalning av likvid för inlösta fondandelar, kan förorsaka.

Handelsprovisionens storlek bestäms enligt placeringstidens längd:

- Placeringstid under 1 år: 4 procent
- Placeringstid längre än 1 år men under 3 år: 3 procent
- Placeringstid längre än 3 år men under 5 år: 2 procent
- Placeringstid minst 5 år: 1 procent

Fondbolaget får som ersättning för förvaltandet av Fonden ett fast förvaltningsarvode som betalas ur Fondens tillgångar. Det fasta förvaltnings- och förvaringsarvodet varierar enligt fondandelsserien och framgår av faktabladet samt av dokumentet "Förhandsinformation om kostnader" för respektive fondandelsserie.

Utöver det fasta förvaltningsarvodet kan Fondbolaget debitera Fonden ett prestationsrelaterat förvaltningsarvode, om vissa kriterier uppfylls. Detta beskrivs närmare i Fondens stadgar (11 §).

Dessa är maximibelopp på avgifter som kan debiteras som kostnader för placeringen i samband med teckning eller inlösen.

De avgifter som tas ur Fonden under året inklusive förvaltningsarvodet är uppskattningsvis ca 2,25 procent eller 1,5 procent beroende på fondandelsserien. Den årliga avgiften används för att betala Fondens verksamhetskostnader (samt marknadsföring och distribution).

Ur Fondens medel kan ytterligare debiteras de kostnader som bostads- och fastighetsinvesteringar och hyresverksamhet normalt föranleder samt andra till Fonden tillhörande kostnader.

Fondens kostnader behandlas också i Fondens stadgar.

16. En beskrivning av hur AIF-förvaltaren säkerställer en rättvis behandling av investerare och, om någon investerare ges förmånsbehandling eller rätt att få förmånsbehandling, en beskrivning av förmånsbehandlingen i fråga, vilken typ av investerare som ges sådan förmånsbehandling samt, i tillämpliga fall, deras juridiska eller ekonomiska koppling till AIF-fonden eller AIF-förvaltaren

Fondbolaget ingår inte sådana avtal med investerare i Fonden enligt vilka en viss investerare skulle särbehandlas. Fondbolaget har rätt att separat avtala om vissa återbetalningar av avgifter med investerare.

17. Det senaste bokslut och den senaste verksamhetsberättelse som avses i 11 kap. 1 § i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder

Fondens räkenskapsperiod är ett kalenderår. Fondens bokslut och verksamhetsberättelse är tillgängligt för investerarna inom sex (6) månader efter räkenskapsperiodens slut. Bokslutet och verksamhetsberättelsen finns tillgängliga kostnadsfritt på Ålandsbanken Abp:s kontor eller hos Fondbolaget under deras öppettider samt på Fondbolagets webbplats.

18. Förfarande och villkor för emission och försäljning av AIF-fondandelar

Fondandelar erbjuds till Ålandsbankenkoncernens kunder. Vid försäljning av fondandelar anlitas inga tjänsteleverantörer som är utomstående till Ålandsbankenkoncernen.

19. AIF-fondens senaste nettotillgångsvärde eller det senaste marknadspriset för AIF-fondens andelar eller aktier

Värdet publiceras på Fondbolagets webbplats och finns tillgängligt hos Fondbolaget samt på alla Ålandsbanken Abp:s kontor.

20. AIF-fondens historiska avkastning eller värdeutveckling, i den mån informationen är tillgänglig

Historisk värdeutveckling finns i faktabladet samt på webbplatsen.

21. Uppgifter om vem som är prime broker och en beskrivning av eventuella relevanta arrangemang mellan AIF-fonden och dess prime brokers samt på vilket sätt intressekonflikter med anledning av detta hanteras

Kan ej tillämpas. Fonden har ingen prime broker.

22. Uppgifter om bestämmelser i avtalet med förvaringsinstitutet eller det särskilda förvaringsinstitutet om möjligheter till överföring av och förfoganderätt till AIF-fondens tillgångar och information om alla former av överföring av ansvar till prime brokern som kan förekomma

Fondens förvaringsinstitut är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingfors filial. Förvaringsinstitutet kan använda underförvarare för förvaring av utländska värdepapper. Fonden innehar inga utländska värdepapper.

23. En beskrivning av hur och när den information som krävs enligt 12 kap. 5 och 6 § i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder ska lämnas

Investerarna kommer att bli informerade enligt ovannämnda lagbestämmelser.