

ÅLANDSBANKEN TOMTFOND

Stadgarna träder i kraft 22.4.2022 och ersätter tidigare stadgar av 1.10.2020.

1 § Specialplaceringsfondens namn och målsättningen med Fondens verksamhet

Specialplaceringsfondens namn är Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond, på finska Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto och på engelska Ålandsbanken Building Plot Fund, Non-UCITS (i dessa stadgar "Fond").

Speciella egenskaper för Fonden

Fonden är en specialplaceringsfond enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder (162/2014) som placerar i tomter. I egenskap av en specialplaceringsfond avviker Fonden från de begränsningar som lagen om placeringsfonder ställer på normala placeringsfonder bl.a. avseende placeringen av och diversifieringen av Fondens tillgångar, värderingstidpunkter samt möjligheten att göra teckningar och inlösen i Fonden. Fonden ska till tillämpliga delar följa stadganden i lagen om fastighetsfonder 1173/1997 gällande placeringen av Fondens tillgångar, värdering av tillgångarna och Fondens belåning.

Målsättningen med Fondens verksamhet

Målsättningen med Fondens verksamhet är att på längre sikt öka fondandelens värde, genom att Fondens tillgångar placeras direkt eller indirekt i fastighetsinvesteringsobjekt, främst tomter och landområden för uthyrning, enligt gällande lagar och det som nämns nedan i 17 §.

2 § Fondbolag

För förvaltningen av Fonden svarar Ålandsbanken Fondbolag Ab (i dessa stadgar "Fondbolag"). Fondbolaget representerar i eget namn Fonden och agerar på dess vägnar i frågor som rör Fonden samt utövar de rättigheter som hänför sig till Fondens egendom.

3 § Anlitande av utomstående tjänster

Fondbolaget kan delegera sin verksamhet till ombud. I fondprospektet meddelas, till vilka delar Fondbolaget i varje enskilt fall anlitar ombud.

4 § Förvaringsinstitut

Fondens förvaringsinstitut är Ålandsbanken Abp (i dessa stadgar "Förvaringsinstitut").

5 § Fondandelsregister och fondandelar

Fondbolaget upprätthåller ett fondandelsregister över alla fondandelar och fondandelsägare och registrerar överlåtelser av fondandelarna.

Fondandelarna kan vara antingen tillväxt- eller avkastningsandelar. Fondbolagets styrelse kan besluta, att Fonden visavi förvaltningsarvode, noteringsvaluta eller skydd genom derivatinstrument kan emittera från varandra avvikande fondandelsserier. I samtliga fondandelsserier kan emitteras såväl avkastnings- som tillväxtandelar. Fondbolagets styrelse beslutar om emission av olika fondandelsserier och de villkor som tillämpas för handel med respektive fondandelsserie. Närmare uppgifter om vilka fondandelsserier som emitteras anges i det fondprospekt och faktablad som är i kraft vid varje tidpunkt.

Fondandelen berättigar till en i förhållande till antalet fondandelar lika stor andel av Fondens tillgångar med beaktande av fondandelsseriernas proportionella värden. Fondandelarna indelas i bråkdelar, vilka beräknas med divisorn 10.000 (4 decimalers noggrannhet). En bråkdelen av en fondandel ger en rätt som motsvarar bråkdelen av en fondandel till egendomen respektive avkastningen av egendomen i Fonden.

6 § Teckning och inlösen av fondandelar

Fondandelar kan tecknas och inlösas på Fondbolaget, eller via de ombud som förmedlar fondandelar i Fonden, under öppettid. Till grund för teckning och inlösen av fondandelar beräknar Fondbolaget Fondens värde per den sista bankdagen den sista månaden varje tertiäl d.v.s. april, augusti och december (i dessa stadgar "teckningsdag" respektive "inlösendag").

Fondbolagets styrelse kan besluta, vilket minimiantal fondandelar eller till vilket minimibelopp fondandelar ska tecknas eller inlösas för per gång.

Bekräftelse på teckningar och inlösen sändes till den

adress som kunden meddelat Fondbolaget.

Teckning

Teckning av fondandelar sker till fondandelens värde på teckningsdagen under förutsättning att Fondbolaget har erhållit tillräckliga uppgifter om teckningen och tecknarens identitet senast på teckningsdagen, samt att teckningsbeloppet har inbetalats till Fondens konto. Fondandelsägarens bindande anmälan till teckningen sker genom inbetalning av teckningsbeloppet till Fondens bankkonto. Teckningskursen (fondandelens värde) är den kurs som beräknas för Fonden per teckningsdagen. Fondbolaget har rätt att förkasta en gjord teckning eller ett teckningsuppdrag i det fall Fondbolaget inte har fått tillräckliga uppgifter om tecknaren och hans identitet.

Om Fondbolaget erhåller uppgifter om teckningen och tecknarens identitet efter teckningsdagen, utförs teckningen följande teckningsdag och teckningskursen är den kurs som beräknas för sagda teckningsdag.

Antalet tecknade fondandelar beräknas av Fondbolaget, genom att dela teckningssumman (från vilken avdras eventuell teckningsprovision) med teckningskursen. Antalet fondandelar beräknas med fyra (4) decimaler. Om teckningssumman ej kan delas jämnt med teckningskursen, avrundas fondandelarnas antal nedåt till närmaste bråkdel och skillnaden tillsätts Fondens kapital.

Fondbolaget kan, i det fall fondandelsägarnas likvärdiga behandling så kräver, eller om annat speciellt vägande skäl enligt fondbolagets styrelses uppfattning föreligger, temporärt avbryta teckning av fondandelar. Detta kan till exempel bli aktuellt i följande fall:

- att det inte är ändamålsenligt för de fondandelsägare som redan är ägare i Fonden att ta emot ytterligare placeringar i Fonden,
- att det på grund av omständigheterna på fastighetsmarknaden har blivit svårare att placera Fondens tillgångar så att en effektiv avkastning kan erhållas
- att Fondens värdering förhindras eller försvårats av skäl som inte beror på Fondbolaget, eller
- att någon exceptionell händelse försvårar verksamheten på finans- och fastighetsmarknaden.

Teckningssumman kan också, utöver inbetalning av kontanta medel till Fondens konto, erläggas i form av apportegendom, förutsatt att apportegendomen godkänns av Fondbolagets styrelse. För att apportegendomen ska godkännas av Fondbolagets styrelse, ska Fondbolaget beredas tillfälle att tekniskt, ekonomiskt och juridiskt bedöma och värdera apportegendomen, på det sätt som Fondbolaget finner ändamålsenligt, för att säkerställa att apportegendomen är förenlig med Fondens placeringsstrategi och målsättningar. Värdet av apportegendom som överläts till Fonden ska, före Fonden kan ta emot apportegendomen, fastställas enligt samma principer som tillämpas vid värdering av Fondens tillgångar (enligt 8 §, nedan), vilket innebär att apportegendomen ska värderas av en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare, med beaktande av god sed för fastighetsvärdering. Likvid för teckning som erläggs i form av apportegendom, ska anses vara betald då äganderätten till apportegendomen har övergått till Fonden.

Inlösen

Fondandelsägaren har rätt att begära att Fondbolaget inlöser fondandelar och Fondbolaget har motsvarande skyldighet att inlösa ifrågavarande fondandelar. Ifall ett andelsbevis har utfärdats för fondandelarna, ska andelsbeviset återställas till Fondbolaget i samband med en begäran om inlösen. Begäran om inlösen handhas i den ordning de mottagits. Likvid för inlösen betalas till av fondandelsägaren anvisat bankkonto senast 15 bankdagar efter den dag då fondandelens värde för den aktuella inlösendagen har beräknats, enligt det som framgår av 9 § nedan.

Under förutsättning att Fonden på inlösendagen har tillräckliga kontanta medel för att genomföra inlösen av fondandelar, sker inlösen enligt följande:

Begäran om inlösen som är Fondbolaget tillhanda senast den sista bankdagen sex (6) kalendermånader före inlösendagen (dvs. för att en inlösenorder ska utföras per inlösendagen i april ska inlösenorder vara mottagen senast sista bankdagen i oktober (föregående år), för att en inlösenorder ska utföras per inlösendagen i augusti ska inlösenorder vara mottagen senast sista bankdagen i februari och för att en inlösenorder ska utföras per inlösendagen i december ska inlösenorder

vara mottagen senast sista bankdagen i juni).

Begäran om inlösen som mottagits senare än den sista bankdagen sex (6) kalendermånader före inlösendagen utförs av fondbolaget per följande inlösendag.

I det fall likvida medel för inlösen måste anskaffas genom försäljning av Fondens tillgångar, utförs inlösen enligt följande:

Begäran om inlösen utförs av Fondbolaget den inlösendag som följer närmast efter den tidpunkt, då Fonden har erhållit tillräckliga likvida medel för att utföra inlösenbegäran och betala likvid för inlösen. Fondbolaget ska vidta åtgärder för att verkställa försäljning av Fondens tillgångar, i den utsträckning som inlösenbegäran förutsätter, utan obefogat dröjsmål.

Avbrytande av inlösen

Utöver det som följer av lagen om placeringsfonder om Fondbolagets skyldighet att avbryta inlösen av fondandelar, kan Fondbolaget, om fondandelsägarnas intresse så kräver, eller om annat speciellt vägande skäl föreligger, enligt Fondbolagets styrelses bedömning, (till exempel i en situation där fondandelens värde inte tillförlitligt kan fastställas) temporärt avbryta inlösen av fondandelar.

Fondbolaget kan också avbryta inlösen av fondandelar temporärt, om situationen är sådan, att Fondbolaget vid en försäljning av Fondens tillgångar, skulle vara tvunget att sälja Fondens tillgångar till ett pris som markant understiger gängse marknadsvärde.

Inlösen vid ändring av Fondens stadgar, överlåtelse av Fondens förvaltning, eller vid fusion eller delning av Fonden

I samband med att Fondens stadgar ändras eller Fondens förvaltning överläts till annat fondbolag eller Fonden är delaktig i en fondfusion eller delning, har fondandelsägare rätt att kräva inlösen inom en månad efter att beslut om någon av de ovan nämnda åtgärderna fattas. I ett sådant fall ska Fondbolaget utföra inlösenordern i enlighet med det förfarande som beskrivs ovan.

Om Fondbolagets styrelse beslutar att ändra Fondens stadgar, överlåta förvaltningen av Fonden, att fusionera Fonden eller att dela Fonden har fondandelsägaren rätt att kräva inlösen av sina fondandelar före ifrågavarande åtgärd verkställs. Detta förfarande avviker från det som

stadgats ovan. Beslut om eventuella extra inlösendagar fattas av Fondbolagets styrelse och meddelas fondandelsägarna på det sätt som föreskrivs i § 14.

Fondbolagets rätt att lösa in fondandelar utan inlösenuppdrag

Fondbolaget har rätt att lösa in fondandelar utan fondandelsägarens uppdrag eller samtycke om andelsägaren inte uppfyller de krav på kundförhållandets existens som lagstiftningen som förpliktigar Fondbolaget ställer eller om kundförhållandets existens oskäligt ökar de administrativa skyldigheter som Fondbolaget orsakas. Fondbolaget har rätt till ensidig inlösning bland annat då om andelsägaren inte levererar eller uppdaterar de uppgifter som är nödvändiga för genomförandet av Fondbolagets lagstadgade skyldigheter eller om andelsägaren flyttar till en stat utanför EES-området, vilket förorsakar oskäliga ytterligare administrativa skyldigheter för Fondbolaget. Den ovan nämnda inlösningen utförs till värdet på dagen då beslutet fattades och ingen inlösenprovision debiteras för den. De medel som erhållits från inlösningen betalas in på det motkonto som kunden meddelat. Ifall medlen inte kan betalas in på kundens motkonto sätts de in i regionalförvaltningsverket på fondandelsägarens hemort.

7 § Arvoden för uppdrag som gäller fondandelar

Fondbolaget debiterar vid teckningen av fondandelar högst 2 % 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 placerings-tidens längd:

- Placerings-tid under 5 år: 4 %
- Placerings-tid längre än 5 år men under 7 år: 3 %
- Placerings-tid längre än 7 år men under 10 år: 2 %
- Placerings-tid över 10 år: 1 %

Fondbolagets styrelse kan besluta om provisioner som avviker från ovan i denna paragraf nämnda arvoden av

särskilda skäl och med beaktande av att villkoren tillämpas lika för alla fondandelsägare.

8 § Beräkning av Fondens värde

Fondens värde beräknas för den sista bankdagen i varje tertial dvs. april, augusti och december (i dessa stadgar "värderingsdag"), på basen av nettovärdet av Fondens tillgångar. Fondens värde beräknas i euro.

Tomter, eventuella övriga fastigheter och fastighetsvärdepapper samt övriga tillgångar som Fonden innehar värderas till sitt marknadsvärde, enligt följande:

Tomter

De tomter som Fonden investerar i är avsedda för uthyrning till bostadsaktiebolag, vilka uppför lägenhetshus på tomterna. Tomter kan även hyras ut till byggbolag som har för avsikt att överföra tomterna till bostadsaktiebolag. Uthyrningen av tomterna sker genom arrendeavtal, vilka reglerar tex. följande:

- Hyresperiod: arrendeavtalet sträcker sig normalt över en period om 30–60 år.
- Tomtens värde per år under hyresperioden: tomtens värde utgår från anskaffningsvärdet inklusive betald överlåtelseskatt. Värdet justeras därefter årligen (senast vid utgången av varje kalenderår) upp med en avtalad procentsats som motsvarar tomtens förväntade värdeökning. Om Fonden ägt en tomt en längre period före arrendeavtal ingås, används tomtens marknadsvärde vid avtalets ingång som utgångsvärde i stället för Fondens anskaffningsvärde för tomten.
- Arrendehyra: arrendehyran baseras på tomtens anskaffningsvärde (eller ett senare fastställt marknadsvärde) och justeras årligen med en fastställd procentsats eller enligt levnadskostnadsindexutveckling. Eventuell fastighetsskatt tillkommer.
- Villkor för inlösen eller delinlösen av tomter: arrendetagaren har årligen rätt att lösa in hela tomten eller delar av den till det i arrendeavtalet avtalade årliga värdet för tomten. Med delinlösen avses att bostadsaktiebolaget som är arrendetagare inlöser andelar av tomten till följd av att aktieägare i bostadsaktiebolaget har friköpt de andelar av tomten

som aktier i bostadsaktiebolaget berättigar till.

- Inlösenkrav vid hyresperiodens slut: arrendeavtalet kan inkludera ett krav på att arrendetagaren ska inlösa tomten senast då hyresperioden löper ut. Arrendeavtal kan också ingås utan krav på inlösen vid hyresperiodens slut.

Marknadsvärdet för Fondens tomtinnehav är följande:

Från anskaffningstillfället tills en tomt är uthyrd enligt arrendeavtal, värderas tomten till sitt anskaffningsvärde. Med anskaffningsvärde avses det pris som Fonden betalt för tomten, inklusive erlagd överlåtelseskatt. Fonden ingår normalt arrendeavtal i samband med köp av en tomt. I det fall Fonden skulle äga en tomt en längre period, innan ett arrendeavtal för tomten ingås, värderas tomten under det första året efter köptillfället till sitt anskaffningsvärde inklusive erlagd överlåtelseskatt. Under följande år, tills arrendeavtal för tomten ingåtts, värderas tomten till ett marknadsvärde som årligen fastställs på basen av ett utlåtande av en sådan utomstående, av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare, som avses i lagen om fastighetsfonder (1173/1997).

Tomter som är uthyrda genom arrendeavtal, värderas under hyresperioden till det i arrendeavtalet avtalade värdet per år. Den avtalade årliga ökningen av tomtens värde periodiseras per dag (årlig ökningsprocent dividerat med verkligt antal dagar per år) så att värdeökningen beaktas jämnt under året. Det avtalade årliga värdet tillämpas som värderingsgrund både för tomter, i vilkas arrendeavtal det finns ett inlösenkrav, och för tomter, i vilkas arrendeavtal det inte finns ett inlösenkrav. För att tillämpa det avtalade värdet för tomter, i vilkas arrendeavtal inte finns ett inlösenkrav vid hyresperiodens utgång, förutsätts att Fondbolaget bedömer att det är rimligt att anta att merparten eller alla tomtandelar kommer att inlösas före hyresperiodens utgång.

Fondens eventuella innehav av aktier i bolag som besitter tomter, då Fondens syfte med innehavet av aktierna är att hyra ut den tomt som bolaget äger, värderas enligt samma principer som Fondens direkt ägda tomter, enligt ovan.

Värdering i speciella situationer

De ovan beskrivna värderingsprinciperna är avsedda att användas kontinuerligt som huvudsakliga värderingsprinciper för Fonden, i syfte att garantera en stabil och väl förutsägbar utveckling av Fondens värde, som följer av innehållet i de arrendeavtal som Fonden ingått. I speciella situationer, tex. då Fondens tillgångar inte långsiktigt förväntas ge en avkastning i linje med det avkastningskrav som marknaden förutsätter av tomtinvesteringar, ska Fondbolaget bedöma om det är relevant att använda ett alternativt lägre värde, för att följa en försiktighetsprincip.

Med avkastningskrav för tomtinvesteringar (nedan "avkastningskrav") avses den totala årliga avkastning som tomtinvesterare förutsätter att en tomtinvestering långsiktigt ska generera. Med total avkastning avses arrendehyra och värdeökning, beräknat som procent per år på tomtens anskaffningsvärde. Per datumet för upprättandet av dessa stadgar är avkastningskravet 4 procent per år.

I det fall avkastningskravet stiger väsentligt, ska Fondbolaget bedöma om det finns skäl att beakta en värdesänkande effekt för de tomtinnehav som inte når upp till avkastningskravet. En metod är att nuvärdesberäkna värdet av framtida kassaflöden enligt gällande arrendeavtal för en tomt och relatera detta till avkastningskravet.

Fondbolaget ska i sin bedömning också beakta övriga faktorer av relevans för att fastställa värdet för sådana tomtinnehav, som eventuellt inte når upp till avkastningskravet. En sådan faktor är den bedömda effektiva återstående hyresperioden. Om tex. merparten av tomtandelarna förväntas inlösas inom en period av högst 5 år, kan Fondbolaget, i syfte att behandla fondandelsägarna möjligast likvärdigt, besluta att inte tillämpa ett alternativt lägre värde, eller att inte beakta den värdesänkande effekten av ett högre avkastningskrav fullt ut. För att undvika mindre och/eller återkommande ändringar i värderingen av Fondens tomter, föranledda av tillfälliga fluktuationer i avkastningskravet, tillåts avkastningskravet uppgå till en nivå som med 20 procent överstiger den totala avkastningen av respektive tomtinnehav i Fonden, innan effekten av det högre avkastningskravet ska bedömas. Det betyder att om den totala avkastningen av ett tomtinnehav i Fond-

en är 5 procent per år, kan avkastningskravet kan stiga till 6 procent per år, innan effekten av detta behöver bedömas.

Nivån på avkastningskravet fastställs årligen på basen av ett utlåtande av en utomstående av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare, som avses i lagen om fastighetsfonder (1173/1997). Uppgifter om vilken fastighetsvärderare som anlitas för detta definieras närmare i Fondens faktablad (KIID).

Oförutsedda händelser

Skulle något oförutsett inträffa med en tomt eller det bostadsaktiebolag som arrenderar tomten, som har en avsevärd långsiktig värdesänkande inverkan på tomten, ska Fondbolaget av försiktighets skull värdera tomten till det lägsta bedömda långsiktiga värdet.

Övriga fastigheter och fastighetsvärdepapper

För övriga fastigheter och fastighetsvärdepapper avses med marknadsvärde ett sådant verkligt värde som fastställs på basen av ett utlåtande av en sådan utomstående, av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare, som avses i lagen om fastighetsfonder (1173/1997). Ett sådant utlåtande inhämtas årligen till grund för den värderingen av Fondens tillgångar. I det fall en tillgång inte ännu har värderats av en ovan nämnd fastighetsvärderare vid Fondens värdering per tertiäl (dvs. under perioden mellan de årliga värderingarna av en fastighetsvärderare), används tillgångarnas anskaffningsvärde som marknadsvärde.

Noterade värdepapper och fonder

Fondens innehav av noterade värdepapper värderas till sitt marknadsvärde, vilket är den senast noterade avslutskursen till vilken handel idkades på värderingsdagen. Föreligger inte en ovan avsedd kurs på värderingsdagen anlitas den senast tillgängliga köpnoteringen eller avslutskursen beroende på marknad, beroende på vilken som är lägre.

Fondens placeringar i övriga placeringsfonder värderas till sitt marknadsvärde, vilket är det senaste publicerade fondandelsvärdet på värderingsdagen. Fondens placeringar i börsnoterade fondandelar (ETF:s) värderas enligt samma principer som noterade värdepapper enligt ovan.

Kontanta medel

Depositioner i kreditinstitut och kontanta medel värderas inklusive upplupen ränta.

Tillgångar för vilka ett gängse marknadsvärde inte finns att tillgå

Ifall gängse marknadsvärde inte kan fås för en tillgång som Fonden innehar, värderas den enligt objektiva principer fastställda av Fondbolagets styrelse och som finns tillgängliga på internet www.alandsbanken.fi.

9 § Beräkning av fondandelens värde

Fondbolaget beräknar fondandelens värde för den sista bankdagen varje tertiäl. Fondbolaget publicerar fondandelens värde inom 15 bankdagar efter värderingsdagen. Publiceringen sker genom att fondandelsvärdet meddelas till den kurslista över fonder som Suomen Sijoitustutkimus Oy upprätthåller. Fondandelens värde anges i euro.

Fondandelens värde är Fondens värde dividerat med antalet fondandelar i omlopp. Fondandelens värde beräknas med två (2) decimaler (cent). Andelsvärdet avrundas till närmaste hela cent beroende på det kalkylmässiga värdet av den tredje decimalen (< 0,005 avrundas nedåt och > 0,005 avrundas uppåt).

10 § Fondandelsägarstämma

En fondandelsägarstämma ska hållas då Fondbolagets styrelse anser att det finns anledning till detta eller om en revisor, en oberoende styrelsemedlem eller sådana fondandelsägare som tillsammans innehar minst en tjugondel (5 %) av alla utlöpande fondandelar skriftligen kräver det för behandling av ett uppgivet ärende.

Kallelsen till fondandelsägarstämman ska delges fondandelsägarna tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman genom ett meddelande som meddelas fondandelsägarna på samma sätt som föreskrivs nedan i 14 §.

En fondandelsägare ska för att få delta på stämman anmäla sig till Fondbolaget senast på den i kallelsen angivna sista dagen, som kan infalla tidigast fem dagar före stämman. En fondandelsägare är inte berättigad att utöva den rätt som vid stämman tillkommer fondandelsägarna innan hans fondandelar registrerats eller han anmält sitt förvärv till Fondbolaget och presenterat

en utredning däröver.

Fondandelsägarstämman öppnas av ordföranden för Fondbolagets styrelse eller av någon annan person som utsetts av Fondbolagets styrelse.

Fondandelsägarstämman ska:

1. Välja en ordförande för stämman, som kallar en person att föra protokoll vid stämman;
2. uppgöra och godkänna röstlängd;
3. välja två protokolljusterare samt två rösträknare;
4. konstatera stämmans laglighet och beslutförhet; samt
5. behandla ärenden i enlighet med initiativet till stämman.

Varje fondandel i Fonden medför en röst på fondandelsägarstämman. Ifall fondandelsägarens hela innehav i Fonden är under en fondandel, har fondandelsägaren vid mötet ändå en röst. En fondandelsägare kan vid fondandelsägarstämman vara företräd genom fullmakt eller anlita biträde.

Som fondandelsägarstämmans beslut gäller den åsikt som mer än hälften av de avgivna rösterna företrätt eller vid lika röstetal den åsikt som omfattas av ordföranden. Vid val anses den som fått flest röster ha blivit vald, vid lika röster i val avgörs valet med lott.

11 § Fondens och Fondbolagets räkenskapsperiod

Fondens och Fondbolagets räkenskapsperiod är ett kalenderår.

12 § Fondprospekt och årsredovisning

Fondens fondprospekt och faktablad (KIID, Key Investor Information Document) samt Fondens och Fondbolagets årsredovisning publiceras på det sätt som anges i lagen om placeringsfonder samt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Fondens årsredovisning ska offentliggöras inom sex månader, och Fondbolagets årsberättelse inom tre månader, från och med utgången av räkenskapsperioden. De ovan nämnda dokumenten kan erhållas på Ålandsbankens kontor eller av Fondbolaget under öppethållningstid samt på internet: www.alandsbanken.fi.

13 § Ändring av Fondens stadgar samt likvidering, delning eller fusion av Fonden

Beslut om ändring av Fondens stadgar fattas av Fondbolagets styrelse. Stadgeändringarna ska sändas till Finansinspektionen för kännedom. Om inte Finansinspektionen föreskriver annat, träder en ändring av Fondens stadgar i kraft tidigast en (1) månad efter att fondandelsägarna har tagit del av en underrättelse om förändringen på sätt som föreskrivs nedan i 14 §, om inte Finansinspektionen bestämmer något annat. Sedan en stadgeändring trätt i kraft tillämpas den på samtliga fondandelsägare.

Fondbolagets styrelse kan, i enlighet med tillämplig lagstiftning, besluta om likvidering, fusion eller delning av Fonden.

14 § Meddelanden till fondandelsägare

Fondbolaget kan delge fondandelsägarna meddelanden per brev eller genom annons i en riksomfattande dagstidning, på internet www.alandsbanken.fi eller med fondandelsägarens samtycke har skickats per e-post eller annan elektronisk kanal. Ett meddelande som Fondbolaget sänder till fondandelsägaren under den adress som fondandelsägaren senast meddelat Fondbolaget, anses fondandelsägaren ha tagit del av senast den sjunde (7) dagen efter avsändandet. Ett meddelande som publicerats i en riksomfattande tidning eller på internet, eller som skickats per e-post eller annan elektronisk kanal anses fondandelsägarna ha tagit del av på publiceringsdagen eller dagen då meddelandet sänds.

15 § Rätt att lämna uppgifter

Fondbolaget har rätt att lämna uppgifter om fondandelsägarna i enlighet med den lagstiftning som är i kraft vid respektive tidpunkt.

16 § Lag som ska tillämpas

På Fondbolagets och Fondens verksamhet tillämpas Finlands lag.

17 § Placering av Fondens tillgångar

Målsättningen med Fondens verksamhet är att på lång sikt öka fondandelens värde, genom att placera Fondens tillgångar främst i tomter eller landområden i

Finland för uthyrning till bostadsaktiebolag eller annan part (i dessa stadgar "hyrestagare"). Fonden kan även äga övriga fastighetsrelaterade tillgångar eller aktier i aktiebolag som äger tomter, fastigheter eller landområden.

Fondens strategi är att sprida investeringarna på innehav i flera tomter, fastigheter och landområden och geografiskt, i olika städer i Finland. Fondens investeringar i tomter, fastigheter och landområden är avsedda att vara föremål för byggnation och uthyrning till hyrestagare. Hyrestagarna kan lösa in tomterna/fastigheter till ett inlösenpris som regleras enligt avtal mellan hyrestagaren och Fonden. Geografiskt koncentreras Fondens innehav till huvudstadsregionen och växande städer med en väl fungerande fastighetsmarknad.

Fondens tillgångar placeras enligt nedan:

Huvudsaklig placeringsinriktning:

- i tomter, landområden eller fastigheter för uthyrning i Finland

Övriga tillåtna placeringar:

1. I fastighetsvärdepapper (t.ex. aktier i bostadsaktiebolag eller aktiebolag) som avser finländska fastigheter
2. I noterade värdepapper såsom aktier och aktiebundna instrument, tex. konvertibla skuldebrevslån, optionsbevis, personaloptioner, teckningsrätter, aktiedepositionsbevis och warranter, i bolag som huvudsakligen är verksamma inom fastighetsbranschen.
3. I av europeiska stater, offentliga samfund eller av övriga samfund emitterade eller garanterade euronominerade masskuldebrevslån och övriga räntebärande värdepapper och penningmarknadsinstrument.
4. I depositioner i kreditinstitut under förutsättning att depositionen vid anfordran kan betalas tillbaka eller kan lyftas och förfaller till betalning senast inom 12 månader och kreditinstitutets hemort är i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Av Fondens tillgångar kan högst 20 % investeras i depositioner mottagna av samma kreditinstitut.
5. I fondandelar i placeringsfonder eller andelar i fondföretag, som står under offentlig tillsyn inom

Europeiska samarbetsområdet, samt vilka i Finland eller i annan stat, som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, fått verksamhetstillstånd och enligt lagstiftningen i sin hemstat uppfyller förutsättningarna i placeringsfundsdirektivet (s.k. UCITS-fonder). Av Fondens tillgångar får högst 100 % investeras i andelar i en enskild placeringsfond eller i ett enskilt fondföretag. Placeringar av Fondens medel i fondandelar i andra UCITS placeringsfonder sker främst i räntefonder, som en del av Fondens likviditetshantering.

6. I fondandelar i finländska specialplaceringsfonder eller i andelar i EES baserade alternativa investeringsfonder (AIF fonder), eller i andelar i andra finländska eller EES baserade investeringsbolag, vars syfte är fastighetsinvesteringsverksamhet. Av Fondens tillgångar får sammanlagt högst 10 % investeras i ovan i denna punkt nämnda andelar. Andelen av Fondens tillgångar som kan placeras i ovan i denna punkt nämnda andelar, får dock uppgå till högst 20% av Fondens tillgångar, ifall andelarna avser sådana, ovan i denna punkt nämnda fonder, som förvaltas av Ålandsbanken Fondbolag Ab.

I punkterna 3 och 4 avsedda värdepapper och penningmarknadsinstrument ska vara föremål för offentlig handel på fondbörsens börslista eller handel idkas med dem på någon annan reglerad, regelbundet fungerande, erkänd och för allmänheten öppen marknadsplats i Europa. Fondbolaget upprätthåller en förteckning över de marknadsplatser som Fonden använder vid varje tillfälle. Denna förteckning kan på begäran erhållas av Fondbolaget.

Av Fondens tillgångar kan högst en femtedel (20 %) placeras i en och samma emittents ovan i punkterna 3 och 4 nämnda värdepapper eller penningmarknadsinstrument. Vid beräkning av denna gräns ska sammanslutningar som enligt bokföringslagen hör till samma koncern betraktas som en helhet. Utan hinder av detta får dock högst en femtedel (20 %) av Fondens tillgångar placeras i värdepapper och penningmarknadsinstrument som har emitterats av olika sammanslutningar inom samma koncern. Sådana investeringar i en och samma emittents ovan i punkterna 3 och 4 nämnda värdepapper eller penningmarknadsinstrument, som överstiger en tiondel (10 %) av Fondens tillgångar

får sammanlagt uppgå till högst två femtedelar (40 %) av Fondens tillgångar.

Fonden ska ha de kontanta medel som verksamheten förutsätter.

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 10 %.

Vid beräkning av de maximala gränser som är tillämpliga för placeringar i olika tillgångar, ovan i denna paragraf, beaktas tillgångens andel nettovärdet av Fondens tillgångar.

Möjlighet att uppta kredit för Fondens investeringsverksamhet

Fonden använder inte krediter i sin normala investeringsverksamhet. Av speciella orsaker kan Fondbolaget, tillfälligt för Fondens räkning, för att sköta fondverksamheten, uppta kredit till ett belopp som högst motsvarar en tredjedel av Fondens totala tillgångars värde. Fonden kan pantsätta sin egendom som säkerhet för lån. Av Fondens tillgångar kan vid behov en tredjedel pantsättas som säkerhet för av Fonden upptagna krediter.

18 § Ersättningar som erläggs ur Fondens medel

Fast förvaltningsarvode och förvaringsarvode

Fondbolaget får som ersättning för sin verksamhet ett fast förvaltningsarvode. Fondbolagets styrelse fastställer den exakta storleken på det fasta förvaltningsarvodet. För förvaringen av Fondens värdepapper och för Förvaringsinstitutets övriga i lagen föreskrivna uppgifter betalar Fonden till Förvaringsinstitutet ett arvode, som grundar sig på ett förvaringsavtal mellan Förvaringsinstitutet och Fondbolaget. Arvodet till Fondens Förvaringsinstitut ingår i det fasta förvaltningsarvodet som debiteras av Fonden.

Det fasta förvaltningsarvodet och förvaringsarvodet beräknas på basen av nettovärdet av Fondens tillgångar, för respektive fondandelsserie, enligt följande:

- Den årliga arvodesprocenten dividerat med verkligt antal dagar under året gånger antalet dagar sedan föregående värderingsdag gånger nettovärdet av

Fondens tillgångar på föregående värderingsdag.

Det fasta förvaltningsarvodet och förvaringsarvodet är totalt högst 1,0 % per år (beräknat 1/360 per dag) av Fondens värde.

Fonden betalar det fasta förvaltnings- och förvaringsarvodet till Fondbolaget i efterskott, månaden efter varje värderingsdag. Fondbolaget betalar förvaringsarvodet vidare till Förvaringsinstitutet.

Det fasta förvaltningsarvodet och förvaringsarvodet har avdragits från fondandelens publicerade värde.

Prestationsrelaterat förvaltningsarvode

Utöver det fasta förvaltningsarvodet debiterar Fondbolaget ett prestationsrelaterat förvaltningsarvode som är högst 20 % av den avkastning som Fonden presterat, och som överstiger en nivå om 4,5 % årlig avkastning, vilken nedan benämns ”jämförelseavkastning”.

Fondens avkastning, till grund för eventuell debitering av ett prestationsrelaterat arvode, fastställs på basis av fondandelsvärdets utveckling, före eventuell debitering av prestationsrelaterat förvaltningsarvode. Avkastning som Fonden delat ut, ska inräknas i fondandelsvärdets utveckling. Fondbolagets styrelse fastställer den exakta storleken på det prestationsrelaterade förvaltningsarvodet.

Det prestationsrelaterade förvaltningsarvodet beräknas för respektive fondandelsserie per varje värderingsdag enligt följande:

20 % gånger skillnaden mellan fondandelsvärdets utveckling i % och jämförelseavkastningen i %, beräknat för det aktuella antalet dagar sedan senaste värderingsdag gånger nettovärdet av Fondens tillgångar på föregående värderingsdag.

Det prestationsrelaterade förvaltningsarvodet debiteras av Fonden endast under förutsättning att samtliga följande förutsättningar uppfylls:

- Fondandelsvärdets utveckling, beräknat på det sätt som anges ovan, ska överstiga jämförelseavkastningen ackumulerat sedan Fondens verksamhet inleddes;
- Fondandelsvärdet ska överstiga sitt tidigare högsta värde, dvs. Fonden följer en s.k. High Water Mark -princip;
- Fondens avkastning ska överstiga jämförelse-

avkastningen sedan föregående värderingsdag.

I det fall fondandelsvärdet har utvecklats från att vid föregående värderingsdag vara lägre än sitt tidigare högsta värde, till att per den aktuella värderingsdagen överstiga sitt tidigare högsta värde, ska High Water Mark -principen, enligt pt. 2 ovan, tillämpas så att vid jämförelse av fondandelsvärdets utveckling i % mot jämförelseavkastningen i % (vid förberäkning av det prestationsrelaterade förvaltningsarvodet), beaktas fondandelsvärdets utveckling endast till den del fondandelsvärdet överstiger sitt tidigare högsta värde.

Det eventuella prestationsrelaterade förvaltningsarvodet har avdragits från fondandelens publicerade värde på värderingsdagen. Det prestationsrelaterade förvaltningsarvodet betalas till Fondbolaget i efterskott månaden efter varje värderingsdag.

Närmare uppgifter om ovan avsedda arvoden fås av det fondprospekt som är i kraft vid respektive tidpunkt.

Övriga kostnader som debiteras av Fonden

Utöver det fasta och eventuella prestationsrelaterade förvaltningsarvodet debiteras ur Fondens medel sådana kostnader som Fondens investeringar direkt kan betingga (tex. kostnader för köpavtal, kostnad för värdering, underhållskostnader, förmedlingsprovisioner, ränta, avgifter för köpta tjänster av juridisk, administrativ eller teknisk karaktär, byggtekniska tjänster samt konsulttjänster). I det fall Fonden tar emot apportegendom betalar Fonden de kostnader som härrör därtill, tex. avgift för värdering av apportegendomen.

19 § Utdelning av avkastning

Till innehavare av avkastningsandelar utdelas som avkastning alltid minst 3 % av fondandelens värde, beräknat på fondandelens värde på räkenskapsårets sista bankdag. Om utdelningens slutliga belopp beslutas vid Fondbolagets årliga ordinarie bolagsstämma i samband med fastställandet av Fondens bokslut.

Berättigade till avkastning är de ägare av avkastningsandelar som är upptagna i fondandelsregistret i enlighet med registeruppgifterna den sista bankdagen varje räkenskapsår.

Utdelningen utbetalas från Fonden senast en (1) månad efter Fondbolagets bolagsstämmas beslut om utdelning. Utdelningen betalas till det bankkonto som

fondandelsägaren meddelat, såvida annat inte överenskommits. Om inte fondandelsägaren anvisat något bankkonto till vilket utdelningen ska betalas, flyttas utdelningen efter fem år, räknat från utdelningsdagen, tillbaka till Fondens medel.

20 § Ersättningar

Kapitalförvaltare i Fondbolaget kan under förutsättning att av Fondbolagets styrelse fastställda avkastnings- och kvalitativa mål för placeringsfonden i fråga uppfylls vara berättigade till rörlig ersättning.

Av den rörliga ersättningen enligt Fondbolagets belöningsystem samt enligt lagen om placeringsfonder, ska en betydande andel av ersättningens rörliga delar betalas ut i fondandelar eller motsvarande andra finansiella instrument med lika effektiva incitament som fondandelarna.