

Olenaiset ja riittävät tiedot Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto

1. Kuvaus vaihtoehtorahaston sijoitusstrategiasta ja tavoitteista

Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto ("Rahasto") sijoittaa strategiansa mukaisesti asuntoihin ja kiinteistöihin Suomessa vuokrattavaksi yksityishenkilöille ja yrityksille. Rahasto voi myös omistaa asuntoja, joita ei tarjota vuokrattavaksi, vaan jotka on tarkoitettu ainoastaan realisoitaviksi. Rahasto voi myös kehittää tai rakennuttaa edellä mainittuja sijoituskohteita. Rahaston kestävien sijoitusten konsepti on kuvattu tarkemmin rahastoesitteessä.

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.

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 tekemisajankohtana tiedossa oleviin taustatietoihin.

Rahaston sijoitusstrategia on kuvattu tarkemmin rahaston säännöissä (4 §).

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

Rahasto sijoittaa sijoitusstrategiansa mukaisesti varansa suoraan tai epäsuorasti ensisijaisesti kiinteistöihin Suomessa, suomalaisiin kiinteistöihin liittyviin kiinteistöpapereihin sekä rakennusprojekteihin, kiinteistökehityshankkeisiin ja kiinteistöjen jalostustoimintaan.

4. Kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämistä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä

Rahaston sijoitustekniikkaan liittyvä riski on sijoitustoiminnan tulos, johon liittyy seuraavia riskejä:

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 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 säätömiöille ja muille luonnonolosuhteille. Myös esimerkiksi ilkeä tuho ja muu ihmisten toiminta, voivat vaikuttaa kiinteistön käytettävyyteen ja sitä kautta Rahaston tuottoon.

Luottorahoituksen vipuvaikutukseen liittyvä riski

Rahasto voi ottaa luottoa sijoitustoimintaansa määrän, joka vastaa puolta (50 prosenttia) rahaston kokonaisvaroista. Rahaston kokonaisvaroilla tarkoitetaan rahaston suoraan tai epäsuorasti omistamien varojen kokonaismäärää. Nämä varat koostuvat sijoituksista, jotka on hankittu rahasto-osuudenomistajien rahastoon sijoittamalla varoilla, rahaston realisoitumattomasta arvonekehityksestä, rahaston luovutus saatavista sekä sijoituksista, jotka on hankittu rahastoon lainarahoituksella.

Jos rahasto hyödyntää suurinta pitkällä aikavälillä sallittua luottorahoitusta, se merkitsee teoreettista 200 prosentin 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 arvonmäärittämisessä käytetään kolmannen osapuolen tekemää arvonmäärittäystä.

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

5. Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista

Rahaston sijoitusrajoitukset on kuvattu rahaston säännöissä (4 §).

1. Rahaston varoista enintään viidesosa (1/5) voidaan sijoittaa saman liikkeenlaskijan arvopapereihin tai rahamarkkinainstrumentteihin. Tätä rajaa laskettaessa kir-

janpitolain mukaan samaan konserniin kuuluvat yhteisöt on katsottava yhdeksi kokonaisuudeksi. Tästä huolimatta rahaston varoista enintään viidesosa (1/5) voidaan sijoittaa eri yhteisöjen liikkeeseen laskemiin arvopapereihin ja rahamarkkinainstrumentteihin saman konsernin sisällä. Sijoitukset saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai rahamarkkinainstrumentteihin, jotka ylittävät kymmenesosan (1/10) rahaston varoista, voivat yhteensä olla enintään kaksi viidesosaa (2/5) rahaston varoista.

2. Rahaston kokonaisvaroista vähintään kolme viidesosaa (3/5) on aina sijoitettava kiinteistöihin Suomessa tai kiinteistöarvopapereihin, jotka koskevat tällaisia kiinteistöjä. Rahasto voi tilapäisesti poiketa tästä vaatimuksesta, esimerkiksi rahastoa perustettaessa ja silloin kun se myy tai hankkii kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita.
3. Rahaston varoista enintään kaksikymmentä (20) prosenttia saa sijoittaa rakennusprojekteihin, kiinteistökehityshankkeisiin ja kiinteistöjen jalostustoimintaan.
4. Rahastolla tulee olla toiminnan edellyttämät käteisvarat.
5. Rahasto ei voi sijoittaa sellaisiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin, jotka omistaa suoraan tai epäsuorasti sellainen osapuoli, jonka omistus Rahastoyhtiössä tai Rahastoyhtiön emoyhtiössä ylittää kymmenen (10) prosenttia.
6. Rahaston varoista enintään kaksikymmentä (20) prosenttia saa sijoittaa talletuksiin yhdessä ja samassa luottolaitoksessa.
7. Rahaston varoista enintään sata (100) prosenttia saa sijoittaa osuuksiin yksittäisessä sijoitusrahastossa tai yksittäisessä rahastoyhtiössä. Rahaston varojen sijoittaminen muiden sijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tapahtuu pääasiassa korkorahastoihin osana Rahaston likviditeetin hallintaa.
8. Rahaston varoista yhteensä enintään kymmenen (10) prosenttia saa sijoittaa suomalaisiin tai ETA-alueella toimiviin vaihtoehtoisiiin sijoitusrahastoihin (AIF-rahastoihin), joiden tarkoituksena on kiinteistösijoitustoiminta, sekä osuuksiin tai osakkeisiin muissa yhtiöissä, jotka harjoittavat yhteistä sijoitustoimintaa ja muihin oikeudellisiin järjestelyihin, jotka harjoittavat yhteistä sijoitustoimintaa, joiden tarkoituksena on kiinteistösijoitustoiminta.

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

Katso Rahaston säännöt (4 §).

Rahastoyhtiö voi Rahaston puolesta, sijoitustoiminnan hoitamiseksi ja varojen hallinnoimiseksi, ottaa luottoa määrään, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista.

Erityisistä syistä Rahastoyhtiö voi tilapäisesti Rahaston puolesta, rahastotoiminnan hoitamiseksi, ottaa lisäksi luottoa määrään, joka vastaa enintään kolmasosaa (1/3) Rahaston varojen arvosta. Erityiseksi syyksi voidaan katsoa esimerkiksi rahoitustarve kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin ostoon, Rahaston jo kuuluvien varojen rahoitusjärjestelyn muuttaminen tai likviditeettitarpeen kattaminen rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä.

Luottorahoitukseen lasketaan esimerkiksi pankkilainat Rahaston sijoitustoimintaa varten ja mahdollinen lainanosuus, joka johtuu Rahaston omistuksesta asunto-osakeyhtiöissä. Näiden luottojen määrät ja mahdolliset muut luottotyytit, joita voi esiintyä, on sisällytettävä edellä mainittuihin rajoituksiin Rahaston mahdollisuuksista ottaa luottoa. Luottoa voidaan ottaa sekä kiinteällä että vaihtuvalla korolla.

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 kerrottu Rahaston säännöissä (15 §).

8. Tiedot oikeuspaikasta, sovellettavasta laista ja siitä, onko olemassa tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevia säädöksiä sillä alueella, jolle vaihtoehtorahasto on sijoittautunut, sekä kuvaus muista sijoitussopimuksen tärkeimmistä oikeudellisista vaikutuksista

Sijoittaja on velvollinen maksamaan Rahastolle sijoitustoumuksensa tai merkintänsä määrään. Rahastoyhtiöön 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 Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori, Y-tunnus 0985469-4.

Säilytysyhteisön tehtävänä on hoitaa säilytysyhteisölle vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaan kuuluvat tehtävät.

Rahaston tilintarkastajaksi on nimitetty tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT-tilintarkastaja Henry Maarala, 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 tarkoitettut vaatimukset vastuuriskien kattamisesta

Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy:llä on voimassa oleva vastuuvakuutus, joka kattaa esimerkiksi huolimattomuudesta aiheutuneet taloudelliset vahingot. Lisäksi Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy:n (Y-tunnus 1471362-6) 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

Konsernin sisäiset palvelut, kuten tietohallinto, henkilöstöhallinto, talousohjaus, markkinointi ja viestintä, on ulkoistettu Rahastoyhtiön emoyhtiölle Ålandsbanken Abp:lle. Rahastoyhtiön emoyhtiöllä, Ålandsbanken Abp:llä, on Finanssivalvonnan myöntämä lupa tarjota sijoituspalveluja. Lisäksi Rahastoyhtiön compliance ja sisäinen tarkastus on ulkoistettu Rahastoyhtiön emoyhtiölle, Ålandsbanken Abp:lle.

Rahastoyhtiö on ulkoistanut Rahaston omistusten arvonmääritykseen liittyvät tehtävät ulkopuoliselle riippumattomalle arvioijalle.

Rahastoyhtiö on ennen toiminnan ulkoistamista arvioinut ulkoistamiseen liittyvät eturistiriidat ja seuraa niitä jatkuvasti ulkoistamisen aikana. Toiminnan mahdolliset eturistiriidat on hallittava, eli ne on tunnistettava ja ennakoitava, ja niiden vaikutus on estettävä. Rahastoyhtiöllä on käytäntöjä mahdollisten eturistiriitojen hallitsemiseksi. Käytännön toiminnassa syntyy silloin tällöin eturistiriitatilanteita. Eturistiriitatilanteiden tunnistaminen ja hallinta sekä riittävien ennaltaehkäisevien toimenpiteiden toteuttaminen ja valvonta tähtäävät siihen, että sijoittajien etuja ei vaaranneta.

12. Kuvaus vaihtoehtorahaston arvonmääritysmenettelystä 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 kiinteistönarvointitapaa noudattaen. Tämä arvostus tehdään kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden viimeisenä pankkipäivänä.

Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvostus tapahtuu myös kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden osto- ja myyntitapahtumien yhteydessä sekä silloin, kun Rahaston merkintöjen maksu suoritetaan apportiomaisuudella.

Rahaston arvonmäärityksessä noudatetaan arvonmäärityperiaatteita, jotka löytyvät Rahaston säännöistä (8 §). Lisäksi

Rahaston arvostusperiaatteet ja arvostuskäytännöt on kuvattu Rahastoyhtiön objektiivisissa arvostusperiaatteissa, jotka ovat saatavilla pyynnöstä Rahastoyhtiöltä.

13. Kuvaus järjestelyistä vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi

Maksuvalmiusriskiä hallitaan Rahastoyhtiön Rahastolle vahvistaman riskienhallintapolitiikan mukaisesti.

Maksuvalmiusriskit liittyvät lähinnä siihen, että Rahaston pääoma ja sijoituskohteista saadut tulot riittävät rahasto-osuuksien lunastusten kattamiseen. Rahastoyhtiö hallitsee tätä normaalilla likviditeettibudjetoinnilla ja likviditeettimaksuvalmiusriskien seurannalla.

Rahastolla on käytössään eräitä maksuvalmiuden hoidon välineitä. Rahaston sääntöjen mukaan rahasto-osuudenomistajan lunastuspyyntö on toimitettava Rahastoyhtiölle viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää (5 \$). Tämän lisäksi lunastustoimeksiantojen toteuttamista on mahdollista lykätä siihen asti, että Rahastolla on riittävästi käteisvaroja lunastustoimeksiannon toteuttamista varten. Rahaston lunastukset voidaan myös väliaikaisesti keskeyttää.

Lisäksi Rahasto voi ottaa lyhytaikaista lainaa yllä 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.

Lunastustoimeksiantojen toteuttamista on mahdollista lykätä siihen asti, että Rahastolla on riittävästi käteisvaroja lunastustoimeksiannon toteuttamista varten. Osaa Rahaston lunastustoimeksiannoista on lykätty lokakuusta 2023 alkaen. Rahaston lunastukset voidaan myös väliaikaisesti keskeyttää.

Mikäli Rahastoyhtiön hallitus päättää luovuttaa Rahaston hallinnon toiselle rahastoyhtiölle, sulauttaa tai jakaa Rahaston, rahasto-osuudenomistajilla on oikeus vaatia rahasto-osuuksien sa lunastusta ennen kyseisen toimenpiteen toteuttamista.

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

Rahastoyhtiö veloittaa rahasto-osuuksien merkinnästä enintään 2 prosenttia merkintäsummasta kulujen kattamiseksi.

Rahastoyhtiö veloittaa rahasto-osuuksien lunastuksesta kaupankäyntipalkkion lunastetusta määrästä. Kaupankäyntipalkkio kuuluu Rahastolle korvauksena niistä kustannuksista, joita omaisuuden myynti Rahastossa likvidien varojen hankkimiseksi lunastettujen rahasto-osuuksien maksamiseen voi aiheuttaa.

Kaupankäyntipalkkion suuruus määräytyy sijoitusajan pituuden mukaan:

- | | |
|---|--------------|
| • Sijoitus aika alle yksi vuosi: | 4 prosenttia |
| • Sijoitus aika 1 vuosi tai yli mutta alle 3 vuotta: | 3 prosenttia |
| • Sijoitus aika 3 vuotta tai yli mutta alle 5 vuotta: | 2 prosenttia |
| • Sijoitus aika 5 vuotta tai yli: | 1 prosenttia |

Rahastoyhtiö saa Rahaston hallinnoinnista kiinteän hallinnointipalkkion, joka maksetaan Rahaston varoista. Kiinteä hallinnointi- ja säilytyspalkkio vaihtelee rahasto-osuussarjan mukaan ja ilmenee avaintietoesitteestä sekä kunkin rahasto-osuussarjan ”Ennakoilmoitus kustannuksista” -dokumentista.

Kiinteän hallinnointipalkkion lisäksi Rahastoyhtiö voi veloittaa Rahastolta suoritusperusteisen hallinnointipalkkion, jos tietyt kriteerit täyttyvät. Tämä kuvataan tarkemmin Rahaston säännöissä (11 \$).

Nämä ovat enimmäismäärät maksuista, jotka voidaan veloittaa sijoituskustannuksina merkinnän tai lunastuksen yhteydessä.

Rahastosta perittävät maksut vuoden aikana, mukaan lukien hallinnointipalkkio, ovat arviolta noin 2,25 prosenttia tai 1,5 prosenttia rahasto-osuussarjasta riippuen. Vuosittainen maksu käytetään Rahaston toimintakustannusten (sekä markkinoinnin ja jakelun) kattamiseen.

Rahaston varoista voidaan lisäksi veloittaa kustannukset, jotka asunto- ja kiinteistö sijoitukset sekä vuokraustoiminta normaalisti aiheuttavat, sekä muut Rahastolle kuuluvat kustannukset.

Rahaston kustannuksia käsitellään myös Rahaston säännöissä.

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

Rahastoyhtiö ei tee sellaisia sopimuksia Rahaston sijoittajien kanssa, joiden mukaan tiettyä sijoittajaa kohdeltaisiin erityisesti. Rahastoyhtiöllä on oikeus sopia erikseen tiettyjen maksujen palautuksista sijoittajien kanssa.

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

Rahaston tilikausi on kalenterivuosi. Rahaston tilinpäätös ja toimintakertomus ovat sijoittajien saatavilla kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Tilinpäätös ja toimintakertomus ovat saatavilla maksutta Ålandsbanken Abp:n toimistossa tai Rahastoyhtiössä niiden aukioloaikoina sekä Rahastoyhtiön verkkosivuilla.

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

Arvo julkaistaan Rahastoyhtiön verkkosivuilla ja on saatavilla Rahastoyhtiöltä sekä kaikissa Ålandsbanken Abp:n toimipisteissä.

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

Historiallinen arvonkehitys löytyy avaintietoesitteestä sekä verkkosivuilta.

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

Ei sovellu. Rahastolla ei ole prime brokeria.

22. Tieto säilytysyhteisön tai erityisen

säilytysyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen lausekkeesta, joka koskee mahdollisuutta vaihtoehtorahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön, ja tiedot mahdollisesta vastuun siirrosta päävälittäjälle

Rahaston säilytysyhteisö on Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori. Säilytysyhteisö voi käyttää alisäilyttäjiä ulkomaisten arvopapereiden säilyttämiseen. Rahastolla ei ole ulkomaisia arvopapereita.

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

Sijoittajia tiedotetaan edellä mainittujen lakisäännösten mukaisesti.