

Faktablad

Detta faktablad riktar sig till investerare och innehåller basfakta om denna fond. Faktabladet är inte reklamaterial. Det är information som krävs enligt lag för att hjälpa dig att förstå vad en investering i fonden innebär och riskerna med detta. Du rekommenderas att läsa den så att du kan fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

ISIN-kod: FI4000188966 (A)

Fonden klassificeras som en Alternativ Investeringsfond (AIF-fond).

Fonden förvaltas av Ålandsbanken Fondbolag Ab

MÅL OCH PLACERINGSINRIKTNING

Fonden placerar i bostadstomter för uthyrning. Tomterna hyrs ut åt byggföretag och bostadsaktiebolag. Hyrestagarna uppför bostadshus på tomterna. Hyresavtalen för tomterna är långsiktiga och omfattar normalt ca. 25 år, men kan vara upp till 60 år. Fonden investerar i tillväxtregioner i Finland, med en väl fungerande fastighetsmarknad.

Fondandelar kan tecknas och inlösas den sista bankdagen i varje tertial (dvs. sista bankdagen i december, april, augusti). Fondens likviditetssituation är till följd av tomtmarknadens karaktär sådan, att investerare i fonden skall beakta att inlösen av fondandelar kan ta längre tid än förväntat (se närmare information nedan och i avsnittet "Risk- och avkastningsprofil").

Tomtmark är till sin karaktär en mycket långsiktig investering. Investeringar i tomter förväntas avkasta stabilt positivt över längre tid och inte påverkas i större utsträckning av prisutvecklingen för övriga tillgångsslag på kort sikt. Karakteristiskt är att affärer med tomtmark kan ta tid. Det handlar normalt om stora investeringsbelopp, projekt som kräver omfattande och långsiktig planering, och antalet aktörer på tomtmarknaden är begränsat. Placerare i fonden skall därför se fonden som en långsiktig investering, och vara beredda att beakta att inlösen av fondandelar kan ta längre tid än förväntat, om fonden måste sälja tomter för att betala inlösen.

Fondens målsättning är att skapa en stabil avkastning som förväntas ligga kring ca. 4 % per år. Avkastningen uppstår dels av en årlig, på förhand i hyresavtalen för tomterna avtalad justering av tomternas värde, och dels av hyresintäkterna för tomterna. Hyresnivån justeras årligen enligt levnadskostnadsindex utveckling. Till följd av sitt verksamhetskoncept och sin värderingsmodell förväntas fondens utveckling vara stabil och förutsägbar.

Det avtalade årliga värdet av tomterna används som tomternas marknadsvärde i fondens värdering. Hyrestagarna har möjlighet att friköpa tomterna eller tomtandelar årligen under hyrestiden, till det årliga värdet enligt hyresavtalet. Friköp av tomterna i sin helhet skall normalt göras före hyresperiodens utgång. Friköp av tomter eller tomtandelar ökar fondens likvida medel och möjliggör för fonden att successivt placera medlen i nya tomtobjekt.

Rekommendation: Till följd av tidsaspekten för inlösen av fondandelar och handelsprovisionen som tas ut vid inlösen av fondandelar kan denna fond vara olämplig för investerare som planerar att ta ut sina pengar inom en kortare period än 10 år.

Fonden har inget jämförelseindex.

Denna fondandelsklass är utdelande.

RISK- OCH AVKASTNINGSPROFIL

Lägre risk Högre risk
←----->
Lägre möjlig avkastning Högre möjlig avkastning



Fondens riskkategori har beräknats på basen av en simulerad avkastning. Den simulerade riskkategorin är 2, vilket betyder låg risk. I kategori 1 finns de fonder som har lägst risk, men det betyder ändå inte att placeringar i dessa fonder är helt riskfria. Observera att riskkategorin för en fond kan förändras över tiden.

Simuleringen är gjord för en investering i tomter med samma koncept som fonden tillämpar i sin verksamhet. Beräkningen baseras på 1,5% årlig ökning av tomternas marknadsvärde och en hyresavkastning som följer levnadskostnadsindex utveckling under åren 2004-2014.

Fondens låga riskkategori beror främst på den begränsade volatiliteten i tomternas årliga värdeutveckling till följd av den verksamhetsmodell med ett avtalat årligt värde på tomterna som fonden tillämpar. Riskkategorin beaktar inte enskilda riskfaktors inverkan på fondens verksamhet, utan beräknas på basen av volatiliteten i historisk värdeutveckling. Till följd av arten av fondens investeringar, åskådliggörs eventuellt inte alla risker via riskindikatorn.

Likviditetsrisken är den enskilt mest beaktansvärda risken i denna fond, till följd av tomtmarknadens särdrag. Likviditetsrisken för en placerare i fonden innebär en risk att inlösen av fondandelar tar längre tid än förväntat. Detta kan aktualiseras om fonden måste sälja tomter för att anskaffa likvida medel för att utföra inlösenorder och betala inlösen. Försäljning av tomter kan ta tid. För att planera fondens likviditetssituation, skall begäran om inlösen av fondandelar lämnas senast 6 månader före önskat inlösendatum. Teckning och inlösen av fondandelar sker den sista bankdagen varje tertial (dvs. i december, april och augusti). Det betyder att inlösenbegäran för december skall lämnas senast i juni, begäran till april senast i oktober (året före) och begäran till augusti senast i februari. Om fonden inte har tillräckliga likvida medel, görs inlösen vid följande handelstillfälle, förutsatt att fonden då har tillräckliga likvida medel. Det betyder att inlösen kan bli senarelagt med 4 månader eller mer, räknat från den handelsdag som inlösenbegäran ursprungligen avsåg.

Nedan följer en översiktlig beskrivning av övriga relevanta risker i fondens verksamhet som en investerare bör beakta vid en fondplacering, samt hur fonden hanterar strävar efter att hantera dessa risker i sin verksamhet:

Prisrisk. Avser risken för inverkan av fluktuationer i tomternas marknadspris på fondens värde. Genom att fonden avtalar i förväg med hyrestagarna det årliga värdet av tomterna och hyresnivån är kopplad till levnadskostnadsindex utveckling är prisrisken i fonden låg.

Teknisk risk. Avser oförutsedda händelser av teknisk karaktär som har en värdesänkande inverkan på en tomt som fonden äger. Fonden samarbetar med de byggbolag som planerar uppföra lägenhetshus på respektive tomter. Byggbolaget gör alltid en genomgång och undersökning av tomtmarken före köp eller bygget börjar. Detta skall minimera risken för oväntade fynd. Byggbolaget lämnar 10 års garanti på uppförda byggnader. Fonden samarbetar endast med motparter som är finansiellt stabila och som kan sköta åtaganden till följd av tekniska problem. Därtill förutsätts att hyrestagaren har full försäkring för bostadshuset på området och det föreligger en skyldighet att bygga ett nytt bostadshus i det fall det existerande bostadshuset totalförstörs.

Oförutsedda faktorer. Avser faktorer i omgivningen som fonden inte kan förutse eller påverka, t.ex. ändrad planering i fondens närområde, som påverkar värdet av en tomt negativt. Fonden analyserar noggrant tomtens läge och gällande planer för närområdet före köp. Alla tomter är färdigt planerade så överraskningar i planeringsskedet förväntas inte ske. Skulle något oförutsett inträffa är hyrestagaren ändå förpliktad att lösa in tomten till det på förhand överenskomna priser i hyresavtalet.

Motpartsrisk. Avser risken för att en avtalspart (byggbolag eller bostadaktiebolag som hyrestagare) inte kan fullfölja sina åtaganden t.ex. av ekonomiska orsaker, vilket kan leda till ekonomisk skada för fonden. Fonden samarbetar endast med etablerade entreprenörer och följer kontinuerligt upp projektens utveckling. Konkurs i ett bostadsaktiebolag har oss veterligen inte hittills inträffat i Finland.

AVGIFTER

Engångsavgifter som tas ut före eller efter du investerar

Teckningsprovision	2,00 %
Handelsprovision vid inlösen	Under 5 år: 4 % 5-7 år: 3 % 7-10 år: 2 % Över 10 år: 1 %

Ovanstående är de maximala avgifter som kan tas ut av dina pengar innan de placeras i fonden eller behållningen betalas ut.

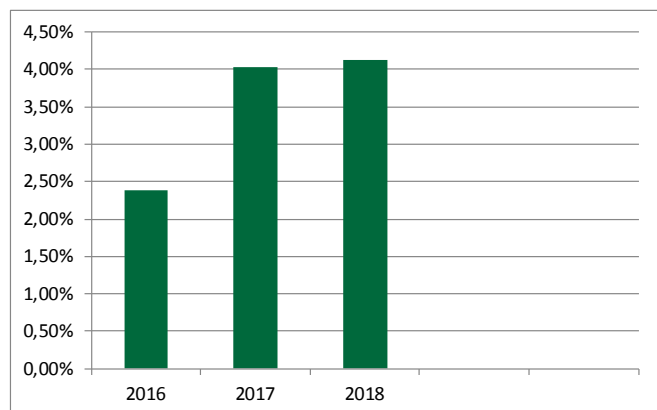
Handelsprovisionen tillfaller fonden, som en kompensation för de kostnader som en försäljning av egendom till grund för inlösen medför.

Avgifter som tas ur fonden under året

Årlig avgift	1,03 %
--------------	--------

Avgifter som debiteras fonden under särskilda omständigheter

Prestationsbaserad avgift	20% av den avkastning som överstiger 4,5 % p.a.
---------------------------	---



PRAKTISK INFORMATION

Ytterligare information om fonden finns i fondprospektet samt i tertials-, hel- och halvårsrapporter.

Fondens stadgar är senast fastställda 30.6.2016.

Fondens förvaringsinstitut är Ålandsbanken Abp.

Fondandelar kan tecknas och inlösas vid de tre tillfällen per år då fondandelens värde beräknas; detta sker per den sista bankdagen i varje tertial. Inlösen skall aviseras minst 6 månader före det önskade inlösentillfället. Vid inlösen av fondandelar bör investerare beakta att en försäljning av tomer kan kräva lång tid, beroende på fastighetsmarknadens utveckling. Det är därför inte alltid möjligt för fonden att verkställa inlösen vid den inlösendag då investeraren önskar inlösa fondandelarna.

Andelsvärdet publiceras genom att det meddelas till fondlistan som upprätthålls av till Suomen Sijoitustutkimus inom 15 dagar efter den dag andelsvärdet beräknats för enligt ovan.

Tecknings- och handelsprovision avser maximal provision, och kan i vissa fall vara lägre. Din personliga rådgivare kan ge dig mer information.

Avgifterna minskar fondens potentiella avkastning.

Fondens förvaltningsavgift används för att betala fondens driftskostnader för fondens förvaltning, inklusive kostnaderna för att marknadsföra och distribuera fondandelar.

I årlig avgift ingår utöver fondens förvaltningsprovision sådana övriga kostnader som direkt är kopplade till fondens ägande av tomter och som enligt fondens stadgar, 18§, debiteras av fonden.

Årlig avgift avser kalenderåret 2018.

TIDIGARE RESULTAT

Vid beräkning av avkastningen har samtliga avgifter beaktats. Värdet för samtliga år är beräknat i euro.

Tidigare resultat är inte en garanti för framtida resultat.

Fondens startdatum är 31.12.2015.

Den skattelagstiftning som tillämpas i fondens auktorisationsland kan ha inverkan på din personliga skattesituation.

Ålandsbanken Fondbolag Ab är auktoriserad som AIF-förvaltare i Finland och dess regleringsorgan är Finansinspektionen i Finland.

Ålandsbanken Fondbolag Ab kan hållas ansvarig för varje påstående i denna handling som är vilseledande, felaktigt eller oförenligt med de relevanta delarna av AIF-fondens handling enligt 13 kap. 5 § 3 mom. i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

Fonden har både tillväxt- och avkastningsandelar. På avkastningsandelarna utbetalas en årlig avkastning om minst 3 % av andelsvärde.

Dessa basfakta för investerare gäller från den 1.1.2019.