

Väsentlig och tillräcklig information om Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

1. Beskrivning av den alternativa investeringsfondens investeringsstrategi och mål

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond ("Fonden") investerar i tomter avsedda för uppförande av bostadshus. Tomterna hyrs sedan ut, vanligtvis initialt till byggbolag och därefter till bostadsaktiebolagen som bildas för de aktuella fastigheterna.

Fondens koncept går ut på att skapa stabila villkor för alla intressenter; byggbolag, bostadsaktiebolag, bostadsköpare och investerare i Fonden. Detta sker genom att Fonden endast köper tomter i färdigt planlagda områden och med byggnadsrätt för de planerade bostadshusen. Detta minimerar risken för felinvesteringar eller långa och utdragna processer i planeringsskedet.

Efter ett köp av en tomt hyr Fonden ut tomten till byggbolaget och sedan överförs avtalet på bostadsaktiebolaget som blir den långsiktiga hyrestagaren. Detta betyder att Fonden kan få hyresintäkter direkt efter tomtköpet. Hyran för tomterna utgår från tomtens anskaffningsvärde, inklusive betald överlåtelseskatt. Hyran justeras årligen enligt levnadskostnadsindexets utveckling, enligt villkoren i hyresavtalet. Detta ger Fonden ett visst skydd mot inflation och en förutsägbar hyresavkastning.

Tomternas värde justeras årligen med en i hyresavtalet avtalad procentsats, som motsvarar tomtens förväntade värdeökning. Hyrestagaren (bostadsaktiebolaget) kan årligen under hyresperioden lösa in hela eller delar av tomten till det avtalade värdet.

Fondens investeringsstrategi beskrivs i Fondens stadgar (17 §).

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

Ej tillämpligt. 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 tomter, landområden eller fastigheter för uthyrning i Finland. Fonden kan även äga övriga

fastighetsrelaterade tillgångar eller aktier i aktiebolag

4. En beskrivning av de investeringstekniker som AIF-fonden använder och alla risker som är förenade med dem typer av tillgångar som AIF-fonden får investera i

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

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken är den enskilt mest beaktansvärda risken i Fonden, 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 Fondens tillgångar för att anskaffa likvida medel för att utföra inlösenorder och betala inlösen. Försäljning av Fondens tillgångar kan ta tid. Om Fonden inte har tillräckliga likvida medel, görs inlösen vid följande inlösendag som följer närmast efter den tidpunkt, då Fonden har erhållit tillräckliga likvida medel för att utföra inlösenbegäran och betala likvid för inlösen. Fonden strävar efter att hantera likviditetsrisken genom att hålla en del av Fondens tillgångar som likvida medel, såsom banksättning eller i fonder. Fonden använder inte främmande kapital men kan vid behov ta lån för att säkra likviditeten.

Prisrisk/marknadsrisk

Prisrisk avser risken för inverkan av fluktuationer i tomternas marknadspris på Fondens värde. Eftersom Fonden i förväg avtalar om tomternas årliga värde med hyrestagarna och hyresnivån är kopplad till levnadskostnadsindexets utveckling, är prisrisken i Fonden låg.

Fonden kan vara tvungen att konkurrera om lämpliga tomter med andra aktörer och investerare. Konkurrensen kan hårdna över tid och påverka tomternas anskaffningspriser och därmed ha en negativ inverkan på Fondens avkastning. Fondens framgång är beroende av dess fondförvaltares (Ålandsbanken Fondbolag Ab:s, "Fondbolag") förmåga att hitta lönsamma investeringsobjekt för Fonden.

Teknisk risk

Teknisk risk avser oförutsedda händelser av teknisk karaktär som har en värdesänkande inverkan på tomterna 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 köpet genomförs eller byggandet börjar. Tanken med detta är minimera risken för oväntade fynd. Byggbolaget lämnar normalt 10 års garanti på färdigställda byggnader. Fonden samarbetar endast med motparter som är finansiellt stabila och som kan eventuella åtaganden som föranleds av tekniska problem. Därtill förutsätts att hyrestagaren har en fullständig försäkring för bostadshuset på området och hyrestagaren är också skyldig att bygga ett nytt bostadshus ifall det existerande bostadshuset totalförstörs.

Ändringar i lagstiftning och rättspraxis gällande verksamheten

Eventuella tvister, rättegångar och andra myndighetsförfaranden 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, till exempel ett byggbolag eller bostadsaktiebolag, inte kan fullfölja sina åtaganden på grund av till exempel ekonomiska orsaker, eller att avtalsparten med sin verksamhet förorsakar sådan skada som kan leda till ekonomisk skada för Fonden. Fonden samarbetar endast med sådana ledande byggbolagen i Finland som är finansiellt stabila och kan fullfölja sina skyldigheter. Fonden följer också kontinuerligt upp byggprojektens utveckling och avtalens verkställande.

Oförutsedda faktorer

Oförutsedda faktorer avser faktorer i omgivningen som Fonden inte kan förutse eller påverka, till exempel ändrad planläggning i närområdet till en tomt som ägs av Fonden, som påverkar värdet av en tomt negativt. Fonden analyserar noggrant tomtens läge och gällande planläggning för närområdet före köpet. Alla tomter är färdigt planlagda så överraskningar i planläggningskedet förväntas inte ske. Skulle något oförutsett inträffa är hyrestagaren ändå förpliktad att lösa in tomten till det på förhand överenskomna priser i hyresavtalet.

5. En beskrivning av eventuella tillämpliga restriktioner för investeringarna

Fondens placeringsbegränsningar beskrivs i fondens stadgar (17 §).

Av Fondens tillgångar kan högst en femtedel (20 procent)

placeras i vissa en och samma emittents värdepapper eller penningmarknadsinstrument. Vid beräkning av begränsningarna ska sammanslutningar som enligt bokföringslagen hör till samma koncern betraktas som en helhet. Utan hinder av detta får dock högst en femtedel (20 procent) av Fondens tillgångar placeras i värdepapper och penningmarknadsinstrument som har emitterats av olika sammanslutningar inom samma koncern. Sådana investeringar i en och samma emittents vissa värdepapper eller penningmarknadsinstrument, som överstiger en tiondel (10 procent) av Fondens tillgångar får sammanlagt uppgå till högst två femtedelar (40 procent) 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 procent.

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

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

Fonden använder inte krediter i sin normala investeringsverksamhet. För att sköta fondverksamheten kan Fondbolaget av speciella orsaker tillfälligt uppta kredit för Fondens räkning 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.

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

Fonden kan ändra sin investeringsstrategi eller

investeringspolicy 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 förfarande vid ändringar i stadgarna (13 §).

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 Finlands lag (Fondens stadgar 16 §).

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, ett finskt aktiebolag med FO-nummer 1471362-6, som Finansinspektionen beviljat tillstånd åt 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 huvudansvarig revisor 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 oaktsamhet 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 aktören som blivit tilldelad uppgifterna och om intressekonflikter som kan uppstå till följd av delegeringen

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 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 per den sista bankdagen i varje tertial dvs. den sista bankdagen i april, augusti och december.

Från anskaffningstillfället tills en tomt är uthyrd enligt arrendeavtal, värderas tomten till sitt anskaffningsvärde. Tomterna som ägs av Fonden värderas under hyresperioden till det årliga värdet som överenskommit i arrendeavtalet. Den avtalade årliga ökningen av tomtens värde periodiseras per dag (årlig värdeökningssprocent dividerat med verkligt antal dagar per år) så att värdeökningen beaktas jämnt under året. Tomtens värde utgår från anskaffningsvärdet inklusive betald överlåtelseskatt. Värdet justeras därefter årligen uppåt med en avtalad procentsats som motsvarar tomtens förväntade värdeökning.

Vid värderingen av Fondens olika tillgångar tillämpas Fondens värderingsprinciper som finns i Fondens stadgar (8 §). 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 (6 §).

Likviditetsrisken hanteras enligt den riskhanteringspolicy som Fondbolaget fastställt för Fonden.

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 tre gånger om året. Fondbolaget kan enligt Fondbolagets styrelses bedömning temporärt avbryta inlösen av fondandelar om fondandelsägarnas intresse så kräver, eller om annat speciellt vägande skäl föreligger. 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 ifrågakvarande 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 kan uppstå vid försäljning av Fondens tillgångar för anskaffning av likvida medel för betalning av inlösta fondandelar.

Handelsprovisionens storlek bestäms enligt placeringstidens längd:

- Placeringstid under fem år: 4 procent
- Placeringstid över fem år men under sju år: 3 procent
- Placeringstid över sju år men under tio år: 2 procent
- Placeringstid över tio år: 1 procent

Utöver det fasta förvaltningsarvodet kan Fondbolaget debitera Fonden ett prestationsrelaterat förvaltningsarvode, om vissa kriterier uppfylls. Detta beskrivs närmare i Fondens stadgar (18 §).

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 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 inte hör 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 relaterade till dessa hanteras;

Ej tillämpligt. 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.