

RAHASTOKOHTAISET SÄÄNNÖT

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto

Säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja ne ovat voimassa 8.1.2024 alkaen.

1 § Erikoissijoitusrahaston nimi ja toiminnan tarkoitus

Nimi

Sijoitusrahaston suomenkielinen nimi on Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto ("Rahasto"). Rahaston ruotsinkielinen nimi on Specialplaceringsfond Alexandria Fastighet. Rahaston englanninkielinen nimi on Alexandria Real Estate Alternative Investment Fund.

Rahaston erityisominaisuudet

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen vaihtoehtorahasto sekä sijoitusrahastolain (213/2019) mukainen erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten rajoituksista koskien Rahaston sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonalaskennan ajankohtia sekä merkintöjen ja lunastusten tiheyttä.

Rahaston toiminnan tavoite

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla neutraalitalanteessa pääsääntöisesti sellaisten toisten sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai/ja erikoissijoitusrahastomuotoisten vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettujen Suomeen tai vastaavalla periaatteella toimivien toiseen ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoitustautuneiden vaihtoehtorahastojen osuuksiin, jotka sijoittavat varansa pääsääntöisesti Suomessa ja/tai muissa Pohjoismaissa sijaitseviin asuntoihin, kiinteistöihin ja/tai edellä mainituissa maissa sijaitsevia asuntoja ja/tai kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin tai listattuihin REIT:hin (Real Estate Investment Trust) ja kiinteistösijoitusyhtiöiden arvopapereihin, jotka voivat olla kaupankäynnin kohteena kyseisen rahaston sääntöjen mukaisesti säännellyllä markkinalla tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa omistamiensa rahasto-osuuksien tuotoista ja luovutusvoitoista.

Markkinatilanteen ja salkunhoitajan näkemyksestä riippuen Rahaston neutraalipainosta voidaan poiketa ja sijoitukset voivat olla tilapäisesti myös osittain tai kokonaan korkosijoituksissa ja/tai käteisenä.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa myös muihin kohdassa 5 § määriteltyihin sijoituskohteisiin.

2 § Rahastoyhtiö ja säilytysyhteisö

Rahastoa hallinnoi ja vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Alexandria Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiö edustaa omista nimissään Rahastoa ja toimii sen puolesta Rahastoa koskeissa asioissa sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia.

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori ("Säilytysyhteisö"). Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalvelutehtäviin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai sitä vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä.

3 § Asiamiehen käyttäminen

Rahastoyhtiö voi ulkoistaa toimintaansa asiamiesten tehtäväksi. Rahastoesteissa on ilmoitettu, miltä osin Rahastoyhtiö kulloinkin käyttää asiamiestä.

4 § Rahaston NAV

Rahaston NAV-arvolla (Net Asset Value) tarkoitetaan Rahaston varojen nettoarvoa. Rahaston nettoarvo saadaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista vieras pääoma. Kokonaisvarat vastaavat niiden varojen arvoa, jotka on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamalla pääomalla, Rahaston realisoitunutta ja realisoitumatonta arvomuutosta, siirtoasiamisia sekä muita saatuja tuottoja.

5 § Rahaston varojen sijoittaminen

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

1) erikoissijoitusrahastomuotoisten vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettujen Suomeen tai vastaavalla periaatteella toimivien toiseen ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoittautuneiden vaihtoehtorahastojen osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF). ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoittautuneen vaihtoehtorahaston tai sen hoitajan tulee olla kotivaltionsa lainsäädännön mukaan sellaisen valvonnan alainen, joka vastaa Euroopan unionin lainsäädäntöä, ja sitä valvovan viranomaisen ja Finanssivalvonnan välisen yhteistyön tulee olla riittävässä määrin varmistettu.

2) Sijoitusrahastodirektiivin mukaisten sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF).

3) Sellaisten pääsääntöisesti kiinteistöalalla toimivien yhtiöiden arvopapereihin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. Mark-

kinapaikan sijaintia ei ole rajoitettu maantieteellisesti. Sijoituksia voidaan tehdä pääsääntöisesti kiinteistöalalla toimivien yhtiöiden arvopapereihin myös, jos niiden liikkeeseenlaskuehdoissa on sitouduttu saattamaan ne kaupankäynnin kohteeksi yhden vuoden kuluessa niiden liikkeeseenlaskusta tässä kohtaa edellä mainituissa vaihdantajärjestelmässä edellyttäen, että kaupankäynti voi kaikella todennäköisyydellä alkaa viimeistään sanotun ajan kuluttua umpeen.

4) Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on ETA-valtiossa.

5) Euroopan valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöiden liikkeeseen laske- miin tai takaamiin joukkovelkakirjalainoihin, muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinaväliseisiin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

6) Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää vakioituja johdannaissopimuksia, joiden kohde-etuutena voi olla rahoitusväline, valuutta, valuttakurssi, korko, muu varallisuus tai tällaisen kohde-etuuden hinnan kehitystä kuvaava rahoitusindeksi tai tunnusluku. Johdannaissopimuksia voidaan hyödyntää vain suojaamistar- koituksessa. Vakioidut johdannaissopimukset ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjes- telmässä.

Sijoitusrajoitukset:

a) Rahaston arvosta vähintään 50 % (NAV) on neutraalitalanteessa sijoitettava kohdassa 1) ja/tai 2) tarkoitettuihin sijoituskohteisiin, jotka sijoittavat varansa pääsääntöisesti Suomessa ja/tai muissa Pohjoismaissa sijaitseviin asuntoihin, kiinteistöihin ja/tai Suomessa ja muissa Pohjoismaissa sijaitsevia asuntoja ja/tai kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin tai kohdassa 3) mm. tarkoitettuihin listattuihin REIT:hin (Real Estate Investment Trust) ja kiinteistösijoitusyhtiöiden arvopapereihin, jotka voivat olla kaupankäynnin kohteena kyseisen rahaston sääntöjen mukaisesti säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. Tästä vaatimuksesta Rahasto voi tilapäisesti poiketa Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän tai lunastuksen yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan tässä mainittuja rahasto-osuuksia sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisiin tässä mainittuihin sijoituskohteisiin. Lisäksi edellä mainitusta vaatimuksesta voidaan tilapäisesti poiketa markkinatilanteen tai salkunhoitajan näkemyksen perusteella myös siten, että Rahastolla ei ole lainkaan sijoituksia tässä mainituissa sijoituskohteissa.

b) Rahaston arvosta enintään 50 % (NAV) voidaan neutraalitalanteessa sijoittaa yhden edellä kohdassa 1) tai 2) määritellyn a) kohdan mukaisesti sijoittavaan rahastoon tai kohdassa 3) tarkoitettuihin saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin. Rahasto voi tilapäisesti poiketa edellä mainitusta sijoitus- rajoituksesta ja sijoittaa enintään 65 % (NAV) Rahaston arvosta edellä kohdassa 1) tai 2) määritellyn a) kohdan mukaisesti sijoittavaan rahastoon tai korkorahastoon tai kohdassa 3) tarkoitettuihin saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin Rahastoa perustettaessa, rahasto-osuuksien merkinnän tai lunastuksen yhteydessä sekä Rahaston myydessä tai hankkiessa tässä mainittuja rahasto-osuuksia sekä tilan- teessa, jossa Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoitus- politiikan mukaisiin tässä mainittuihin sijoituskohteisiin. Tämän kohdan b) sijoitus- rajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain 1 luvun 6 §:n mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei saman tai sa- maan konserniin kuuluvan rahastoyhtiön tai vaihtoehtorahaston hoitajan hoitamia vaihtoehtorahastoja, sijoitusrahastoja, erikoissijoitusrahastoja ja muita yhteissijoitusyrityksiä pidetä tämän kohdan b) sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena.

c) Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään 50 % (NAV) Rahaston arvosta kohdassa 4) tarkoitettuihin saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

d) Rahaston varoista voidaan sijoittaa enintään 50 % (NAV) Rahaston arvosta edel- lä kohdassa 5) tarkoitettuihin sijoituskohteisiin.

e) Vakioitujen johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan asettaa yhteensä enin- tään 45 % Rahaston arvosta (NAV). Vakuuksia voidaan antaa myös siten, että omistusoikeus siirtyy vakuuden saajalle edellyttäen että tällaisten luovutusten vas- tapuolena toimii sellainen luottolaitos, sijoituspalveluyritys tai vakuutusyhtiö, jonka kotipaikka on ETA-valtiossa tai sellainen luottolaitos, jonka kotipaikka on Australi- assa, Japanissa, Kanadassa, Sveitsissä tai Yhdysvalloissa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Rahaston varoista 0 – 100 % voi olla si- joitettuna kohdassa 4) mainittuihin luottolaitoksiin tai/ja kohdassa 1 – 2) mainitun tyyppiisiin korkorahastoihin Rahastoa perustettaessa ja rahas- to-osuuksien merkinnän tai lunastuksen yhteydessä sekä myydessään tai hank- kiessaan säännöissä mainittuja sijoituskohteita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti. Lisäksi markkinatilanteen tasaisalkunhoitajannäkemyksen perusteella Rahaston kokosijoitus- varallisuusvoiolasijoitettunakohdassa 4) mainittuihin luottolaitoksiin tai/ja kohdassa 1 – 2) mainitun tyyppiisiin korkorahastoihin.

Rahasto ei saa antaa luottoa kolmannelle osapuolelle. Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko omaisuuden.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat. Rahastoyhtiö saa ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahasto-toimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään kolmeakymmentä (30) prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Erityisenä väliaikaisena syynä voidaan pitää esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastamista, mikäli Rahastolla ei muuten ole riittäviä käteisvaroja lunastusten toteuttamiseen.

Mikäli Rahaston varoja sijoitetaan sellaisten edellä kohdissa 1) ja 2) tarkoitettujen sijoitusrahastojen, yhteissijoitusrytysten tai vaihtoehdorahastojen osuuksiin, joita hallinnoi suoraan tai toimeksiantosta Rahastoyhtiö tai jokin muu yhtiö, johon Rahastoyhtiö on sidoksissa yhteisen liikkeenjohdon tai määräysvallan taikka merkittävän suoran tai välillisen omistuksen kautta, Rahastoyhtiö tai muu yhtiö ei veloita merkintä- tai lunastuspalkkiota Rahaston sijoituksista näiden muiden sijoitusrahastojen, yhteissijoitusrytysten tai vaihtoehdorahastojen osuuksiin.

Kokonaisriskin mittarina käytetään sijoitusastetta.

6 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuudet

Rahastoyhtiö pitää rahasto-osuusrekisteriä kaikista rahasto-osuuksista ja rekisteröi rahasto-osuuksien muutokset. Rahasto-osuudet jaetaan murto-osiin siten, että (1) osuus koostuu kymmenestä tuhannesta (10.000) yhtä suuresta murto-osasta. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista. Rahastossa on vain kasvuosuuksia. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että Rahastossa on palkkioltaan tai muilta ehdoiltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja.

Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kulloinkin liikkeelle laskettavien osuussarjojen tarkemmat merkintäedellytykset, jotka julkaistaan voimassa olevissa rahastoesitteissä. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien lukumäärän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen suhteelliset arvot.

Rahastoyhtiö antaa Rahaston osuudenomistajan pyynnöstä Rahaston osuudesta osuustodistuksen. Osuustodistus voi koskea useita osuuksia tai niiden murto-osia, ja se voidaan asettaa vain nimeytyneen osuusrekisteriin merkitylle henkilölle, yhteisölle tai säätiölle. Rahastoyhtiöllä on oikeus veloittaa osuudenomistajalta toimitusmaksu osuustodistuksen antamisesta ja toimittamisesta.

Jos osuudenomistajan omistus omistusaikana uuden merkinnän tai rahastovaihtojen johdosta nousee yksittäisessä rahasto-osuussarjassa yli toisen rahasto-osuussarjan minimimerkintämäärän, Rahastoyhtiö muuntaa osuudenomistajan pyynnöstä omistuksen koskemaan sitä rahasto-osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta uusi omistus muuntohetkellä vastaa. Jos osuudenomistajan omistus omistusaikana lunastusten tai rahastovaihtojen johdosta laskee yksittäisessä rahasto-osuussarjassa alle kyseisen sarjan merkintöjen minimimerkintämäärän, on Rahastoyhtiöllä oikeus muuntaa omistus koskemaan sitä osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta omistus vastaa.

7 § Rahasto-osuuksien merkintä

Rahasto-osuuksien merkintätoimeksiantoja voidaan antaa jokaisena pankkipäivänä rahastoesitteestä ilmenevissä merkintäpaikoissa Merkintäpäivänä toteutettavaksi. Merkintäpäivä ("Merkintäpäivä") on kunkin kalenterikuukauden 23. päivä. Ellei kyseinen päivä ole pankkipäivä, merkintäpäivä on edellinen pankkipäivä. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että rahasto-osuuksia voidaan merkitä myös muuna kuin edellä mainittuina ajankohtina. Muuta merkintäajankohtaa koskevassa päätöksessään Rahastoyhtiön hallitus ilmoittaa poikkeavan merkintäpäivän.

Ylimääräistä Merkintäpäivää varten Rahastosta on tehtävä ylimääräinen arvostus, ja rahasto-osuuden arvo on laskettava näiden sääntöjen 11 §:n mukaan. Ylimääräisestä Merkintäpäivästä on ilmoitettava rahasto-osuudenomistajille näiden sääntöjen 15 §:n mukaan.

Mikäli Rahastossa on useita rahasto-osuussarjoja, merkitsijän tulee merkinnän yhteydessä ilmoittaa, minkä osuussarjan osuuksia hän merkitsee. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla osuuksia kerralla on vähintään merkittävä. Mikäli merkintätoimeksianto on vastaanotettu Rahastoyhtiössä tai Rahastoyhtiön asiamiehen toimesta Merkintäpäivänä ja merkintäsumma on maksettu Rahastoyhtiön nimeämälle pankkiliille viimeistään kello 13.00 (Suomen aikaa) Merkintäpäivänä, toteutetaan merkintä saman Pankkipäivän arvoon vähennettynä osuuden merkintäpalkkiolla edellyttäen, että Rahastoyhtiölle on toimitettu riittävät ja asianmukaiset tiedot merkitsijästä ja tämän henkilöllisyydestä sekä merkinnästä. Rahastoyhtiö voi kuitenkin poiketa edellä mainitusta maksuajankohdasta, jolloin merkintäsumma tulee olla maksettu merkintäliille viimeistään ennen merkinnän vahvistamista. Mikäli merkintätoimeksianto ja merkinnän maksu on vastaanotettu kello 13.00 jälkeen (Suomen aikaa) Merkintäpäivänä tai sen jälkeen, on merkintäpäivä seuraava Merkintäpäivä ja merkintä toteutetaan seuraavan Merkintäpäivän arvoon vähennettynä osuuden merkintäpalkkiolla. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä tehty merkintä tai merkintätoimeksianto, mikäli Rahastoyhtiölle ei ole toimitettu riittäviä tietoja toimeksiannon toteuttamiseksi. Rahastoyhtiöllä on muutoinkin oikeus siirtää rahastomerkinnettä toteuttamisajankohtaa. Merkintätoimeksianto on merkitsijää sitova. Merkintätoimeksianto voidaan peruuttaa vain Rahastoyhtiön suostumuksella.

Merkittyjen rahasto-osuuksien lukumäärä lasketaan Rahastoyhtiössä jakamalla saatu merkintämaksu, josta on vähennettynä 9 §:ssä mainittu merkintäpalkkio Merkintäpäivän rahasto-osuuden arvolla. Merkittyjen rahasto-osuuksien määrä lasketaan osuuden kymmenestuhannesosan (1/10 000) tarkkuudella pyöristäen osuuksien määrä alaspäin. Jakojäännös lisätään rahastopääomaan.

8 § Rahasto-osuuksien lunastus ja vaihto

Rahasto-osuuksien lunastustoimeksiantoja voidaan antaa jokaisena pankkipäivänä rahastoesitteestä ilmenevissä toimipaikoissa Lunastuspäivänä toteutettavaksi. Mikäli rahasto-osuudesta on annettu osuustodistus, on se luovutettava lunastustoimeksiannon yhteydessä Rahastoyhtiölle. Mikäli Rahastossa on useita rahasto-osuussarjoja, rahasto-osuudenomistajan tulee lunastuksen yhteydessä ilmoittaa, minkä osuussarjan osuuksia hän lunastaa.

Kussakin kalenterivuodessa on kaksi lunastuspäivää ("Lunastuspäivä"). Lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuoden tammikuun ja heinäkuun 23. päivä. Ellei kyseinen päivä ole pankkipäivä, Lunastuspäivä on edellinen pankkipäivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle noudattaen voimassa olevassa rahastoesitteessä ilmoitettuja osuussarjakohtaisia lunastuksen määräaikoja (Lunastusilmoituksen määräpäivä). Jos Lunastustoimeksianto ja/tai osuustodistus vastaanotetaan Lunastusilmoituksen määräpäivän jälkeen, käsitellään lunastus seuraavana Lunastuspäivänä.

Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle vähintään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen Lunastuspäivää (Lunastusilmoituksen määräpäivä). Jos lunastustoimeksianto vastaanotetaan Lunastusilmoituksen määräpäivään mennessä, käsitellään lunastus Lunastuspäivänä, ja jos lunastustoimeksianto vastaanotetaan Lunastusilmoituksen määräpäivän jälkeen, lunastustoimeksianto käsitellään vasta sitä seuraavana Lunastuspäivänä.

Lunastustoimeksianto on rahasto-osuudenomistajaa sitova ja voidaan perua vain Rahastoyhtiön luvalla. Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä.

Mikäli Rahastolla on Lunastuspäivänä riittävästi käteisvaroja lunastuksen toteuttamista varten, rahasto-osuudet lunastetaan Lunastuspäivän arvoon vähennettynä 9 §:ssä mainitulla lunastuspalkkiolla ja maksetaan rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkiliille viipymättä sen jälkeen, kun rahasto-osuudenarvo kyseiselle lunastuspäivälle on laskettu, ellei asiakkaan kanssa toisin sovita. Lunastaminen tapahtuu rahaston varoista. Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava myymällä Rahaston omaisuutta, määräytyy rahasto-osuuden lunastusarvo omaisuuden realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan Arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvon mukaan, joka voi olla enintään kuuden (6) kuukauden päässä Lunastuspäivästä vähennettynä 9 §:ssä mainitulla lunastuspalkkiolla. Lunastushinta maksetaan tällöin viipymättä sen jälkeen, kun rahasto-osuuden arvo omaisuuden myyntihetkeä lähimmän seuraavan Arvonlaskentapäivän osalta on edellä tarkoitettulla tavalla laskettu. Asiakkaan kanssa voidaan sopia maksusta toisin.

Rahasto-osuudenomistajalla on oikeus vaihtaa kaikki tai osa omistamistaan rahasto-osuuksista johonkin toiseen Rahastoyhtiön hallinnoiman rahaston rahasto-osuuksiin. Rahasto-osuuksien vaihtoa käsitellään kuten omistettavan rahaston osuuksien lunastus ja toisen sijoitusrahaston osuuksien merkintää.

Rahastoyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja voivat erityistapauksissa sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa antamalla rahasto-osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä Rahaston arvopapereita ja/tai rahamarkkinavälineitä taikka arvopapereita ja/tai rahamarkkinavälineitä ja kateistia (Apporttilunastus). Rahastoyhtiön on lunastussopimusta tehdessään huolehdittava siitä, että toimenpide ei vaaranna Rahaston muiden osuudenomistajien etua.

Mikäli annettujen lunastustoimeksiantojen kokonaismäärä Lunastuspäivänä ylittää viisi (5) prosenttia Rahaston arvosta (NAV), Rahastoyhtiö voi päättää rajoittaa toteutettavien lunastusten määrää, jos se on rahaston osuudenomistajien edun mukaista. Vaikka Rahastoyhtiö päättäisi rajoittaa lunastuksia, voi se tehdä päätöksen kaikkien lunastustoimeksiantojen toteuttamisesta tiettyyn euromäärään saakka. Päätös rajoittamisesta voidaan tehdä myös sen jälkeen, kun lunastustoimeksiannot on jätetty Rahastoyhtiölle. Toteuttamatta jääneet lunastustoimeksiannot raukeavat.

Rahasto-osuuden voi luovuttaa edelleen. Uuden rahasto-osuudenomistajan tulee antaa rahastoyhtiölle selvitys saannostaan sekä muut Rahastoyhtiön edellyttämät selvitykset, minkä jälkeen omistus rekisteröidään osuudenomistajarekisteriin.

Rahastoyhtiö voi omasta aloitteestaan lunastaa osuudenomistajan rahasto-osuudet, jos siihen on osuudenomistajaan liittyvä painava peruste. Perusteen tulee liittää liittyä siihen, että omistuksesta sijoitusrahastossa voi aiheutua velvoitteita, joita rahastoyhtiön ei voida edellyttää kohtuudella hoitavan. Edellä mainittu osuudenomistajaan liittyvä painava peruste voisi esimerkiksi muodostua silloin, kun rahasto-osuudenomistaja muuttaisi ETA-alueen ulkopuolelle valtioon, joka edellyttäisi Rahastoyhtiöltä huomattavia hallinnollisia lisävelvoitteita tai kustannuksia, taikka rahastonosuudenomistajan joutuminen pakotetilalle, jonka vastainen toiminta tulisi aiheuttamaan huomattavaa haittaa Rahastoyhtiön toiminnalle. Tällöin lunastus toteutetaan lunastuspäätöksen tekopäivän arvoon ja se toteutetaan ilman lunastuspalkkiota. Lunastuksesta ja sen perusteista on viipymättä ilmoitettava rahaston-osuudenomistajalle.

9 § Rahasto-osuuksia koskevien toimeksiantojen palkkiot

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden merkinnästä palkkiona enintään 2 prosenttia merkintäsummasta. Rahasto-osuuden lunastuksesta Rahastoyhtiö perii palkkiona enintään 3 prosenttia rahasto-osuuden arvosta määräytyen rahasto-osuuden omistajan pituuden mukaisesti varsinaisessa rahastoesitteessä tai rahastoesitteeseen liittyvässä voimassaolevasta hinnastossa esitettävällä tavalla. Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden omistusoikeudensiirron rekisteröinnistä rekisteröinti-palkkion.

Lunastuspalkkio hyvitetään rahaston asianomaiselle osuussarjalle.

Mikäli rahasto-osuudenomistajan lunastusten arvo lunastusta edeltävän 12 ku-

kauden ajalta ylittää 10 miljoonaa euroa, lunastuspalkkio on enintään 3 % rahasto-osuuden arvosta. Rahastoyhtiö voi jättää lunastuspalkkion kokonaan tai osittain perimättä rahasto-osuudenomistajalta, joka lunastaa rahasto-osuuksia Rahastoyhtiön hallinnoimasta Rahastosta ja antaa toimeksiannon vakuutuksenottajana vakuutusyhtiölle merkitä kaikilla tai osalla lunastuksesta saaduilla varoilla Rahastoyhtiön hallinnoimaa Rahastoa.

Rahastoyhtiö voi jättää merkintäpalkkion tai omistusoikeuden rekisteröintimaksun perimättä kokonaan tai osittain kunkin yksittäisen merkinnän tai omistusoikeuden siirron osalta erikseen sekä yhden tai useamman rahasto-osuussarjan ja kunkin merkintäpäivän tai omistusoikeuden siirtöpäivän tai merkintäajanjakson tai omistusoikeuden siirtoajanjakson osalta erikseen.

Rahastoyhtiö voi jättää merkintä- tai omistusoikeuden rekisteröintimaksun kokonaan tai osittain perimättä Alexandria konsernissa työ- tai toimisuhteessa toimivilta ja sidonnaisiamiehenä toimivilta yhteisöiltä ja luonnollisilta henkilöiltä ja näiden kanssa samaan perhekuntaan kuuluvilta henkilöiltä. Yhteisömuodossa toimivien sidonnaisiamiesten osalta perhekuntaa kuuluvilla tarkoitetaan yhteisössä määräysvallan omaavien omistajien perhekuntaa.

Rahastoyhtiön hallitus päättää merkintä- ja lunastuspalkkioiden määristä sekä maksut kirjallisen osuustodistuksen painatuksesta ja omistusoikeuden rekisteröintimaksusta. Tiedot sovellettavista palkkioista ilmenevät kulloinkin voimassa olevasta rahastoiesitteestä ja rahastoiesitteeseen liittyvässä voimassaolevasta hinnastosta.

10 § Rahaston arvon laskeminen

Näissä säännöissä Arvonlaskentapäivällä tarkoitetaan sellaista päivää, jolle Rahaston ja rahasto-osuuden arvo lasketaan.

Rahaston arvo lasketaan vuoden jokaisena pankkipäivänä ("Arvonlaskentapäivä"). Rahaston arvo lasketaan Arvonlaskentapäivänä saatavilla olevien tietojen perusteella.

Rahaston arvo lasketaan siten, että Rahaston varoista (arvopaperit, käteisvarat ja muut varat mukaan lukien kertynyt tuotto) vähennetään Rahaston velat.

Rahastolle kuuluvat arvopaperit, rahamarkkinavälineet ja johdannaissopimukset arvostetaan voimassaolevana markkina-arvoon alla mainitulla tavalla.

Talletukset ja Rahaston luotot

Talletukset arvostetaan lisäämällä pääomaan sille Arvonlaskentapäivään mennessä maksettu korko. Rahaston ottamat luotot arvostetaan samojen periaatteiden mukaan.

Sijoitusrahastojen, vaihtoehtorahastojen ja yhteissijoitusyriytysten osuudet

Sijoitusrahastojen, vaihtoehtorahastojen ja yhteissijoitusyriytysten osuudet arvostetaan Arvonlaskentapäivänä viimeispäivään saatavilla olevaan osuuden arvoon.

Kaupankäynnin kohteena olevat arvopaperit

Säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden (mukaan lukien kaupankäynnin kohteena olevat sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyriytysten ja vaihtoehtorahastojen osuudet sekä vakioidut johdannaissopimukset) osalta arvonlaskennan perusteena on niiden Arvonlaskentapäivänä (arvostusajankohta) hinnanseurantajärjestelmässä ilmenevä viimeisin virallinen päätöskurssi (close) markkinoiden sulkeutumishetkellä. Mikäli edellä mainittua päätöskurssia ei ole saatavilla, pidetään markkina-arvona viimeisintä Arvonlaskentapäivältä saatavaa osto- ja myyntinoteerauksen keskiarvoa tai luotettavan keskiarvon puuttuessa viimeisintä ostonoteerausta.

Rahamarkkinavälineet, joukkovelkakirjalainat ja muut korkoa tuottavat instrumentit

Rahamarkkinavälineiden, joukkovelkakirjalainojen ja muiden korkoa tuottavien instrumenttien osalta arvonlaskennan perusteena on niiden Arvonlaskentapäivänä (arvostusajankohta) hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta järjestelmästä saatu viimeisin virallinen päätöskurssi (close) markkinoiden sulkeutumishetkellä tai ostonoteerausten keskiarvo.

Valuuttamääräiset omistukset

Rahaston valuuttamääräisten omistusten arvo muunnetaan euromääräisiksi käyttämällä Euroopan keskuspankin Arvonlaskentapäivälle vahvistamia valuuttakursseja.

Objektiiviset arvostusperiaatteet

Jos Rahaston käyttämälle sijoituskohteelle ei ole saatavissa edellä mainittua luotettavana pidettävää ja käypää arvoa tai kyse on jostain muusta kuin edellä mainitusta sijoituskohteesta, kyseinen sijoituskohde arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten periaatteiden mukaan.

11 § Rahasto-osuuden arvon laskeminen

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon vuoden jokaisena pankkipäivänä ("Arvonlaskentapäivä").

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä. Mikäli rahastossa on hallinnointipalkkioltaan erisuuruisia osuuksia, kyseisten osuuksien arvot lasketaan siten, että kullekin osuuslajille määrätään

suhteellinen osuus rahaston varoista ennen kyseisen päivän hallinnointipalkkioveloitusta. Suhteellinen osuus muodostetaan laskemalla kullekin osuuslajille yhden osuuden suhteellinen arvo ennen hallinnointipalkkiovelan jakotusta. Osuuksien lukumääränä käytetään kulloisenkin Arvonlaskentapäivän mukaista osuuksien lukumäärää ja arvojen suhde otetaan edellisen arvonlaskennan vahvistetuista arvoista.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan ja julkaistaan Arvonlaskentapäivää seuraavana pankkipäivänä. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroissa. Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavissa Rahastoyhtiöltä ja Rahastoyhtiön verkkosivuilta sekä kaikista merkintä- ja lunastuspaikeista.

12 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka on enintään 2 % vuodessa laskettuna Rahaston NAV-arvosta. Palkkion määrä lasketaan kunkin Arvonlaskentapäivänä sisältäen edellisen jakson palkkiot (palkkioprosentti vuodessa/365). Palkkion määrä lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunkin Arvonlaskentapäivänä edellisen Arvonlaskentapäivän rahasto-osuussarjan arvosta. Hallinnointipalkkio peritään Rahaston varoista kunkin Arvonlaskentapäivänä siten, että palkkio on kokonaisuudessaan veloitettu siihen mennessä, kun arvonlaskenta on kokonaisuudessaan suoritettu ja on siten aina huomioitu Rahaston ja rahasto-osuuden julkaistussa arvossa.

Hallinnointipalkkio sisältää Säilytysyhteisölle maksettavan palkkion, jonka Rahastoyhtiö maksaa Säilytysyhteisölle kuukausittain Rahaston arvopapereiden säilyttämisestä ja säilytysyhteisön muista lakiin perustuvista tehtävistä.

Rahastoyhtiön hallitus päättää edellä mainitun hallinnointipalkkion määrän. Tieto kulloinkin sovellettavista palkkioista on saatavilla Rahastoyhtiöstä sen aukioloaikoina ja rahastoiesitteistä ja siihen liittyvästä voimassaolevasta hinnastosta.

Rahaston sijoituskohteina olevista rahastoista peritään hallinnointi- ja säilytyspalkkioita kunkin rahaston sääntöjen mukaisesti.

13 § Tilikausi

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

14 § Rahasto-osuudenomistajien kokous

Rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai jos tilintarkastaja, hallituksen riippumaton jäsen tai yksi tai useampi rahasto-osuudenomistaja, joilla on yhteensä vähintään viisi (5) prosenttia kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaatii ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksessa on käsiteltävä ainakin seuraavat asiat: valittava kokoukselle puheenjohtaja, joka kutsuu kokoukselle pöytäkirjanpitäjän;

1. laadittava ja hyväksyttävä ääniluettelo;
2. valittava kaksi (2) pöytäkirjantarkastajaa ja kaksi (2) äänenlaskijaa;
3. todettava kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus;
4. käsiteltävä muut kokouksutuksessa mainitut asiat.

Jokainen kokonainen rahasto-osuus Rahastossa tuottaa rahasto-osuuden omistajien kokouksessa yhden äänen. Jos rahasto-osuudenomistajan koko omistus on Rahastossa alle yhden osuuden, on osuudenomistajalla kokouksessa kuitenkin yksi ääni. Rahasto-osuuden omistajien kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä tai, äänen mennessä tasan, mielipide, johon puheenjohtaja yhtyy. Vaaleissa tulee valituksi eniten ääniä saanut. Äänen mennessä tasan ratkaistaan vaali arvalla.

Mikäli useamman Rahastoyhtiön hallinnoiman rahaston rahasto-osuudenomistajien kokoukset pidetään samanaikaisesti, kokouksista voidaan laatia yhteinen pöytäkirja.

15 § Kutsu ja ilmoittautuminen rahasto-osuudenomistajien kokoukseen

Rahasto-osuudenomistajien kokoukset kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kutsu kokoukseen julkaistaan vähintään yhdessä Suomessa ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä tai Internetissä osoitteessa www.alexandria.fi/rahastot tai ilmoitetaan kirjeitse tai rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintä käyttäen. Kutsu on julkaistava aikaisintaan neljä (4) ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

Rahasto-osuudenomistajan on, saadakseen osallistua rahasto-osuudenomistajien kokoukseen, ilmoitauduttava Rahastoyhtiölle kokouksutussa mainitulla tavalla ja viimeistään siinä mainittuna päivänä.

Rahasto-osuudenomistajilla ei ole oikeutta käyttää rahasto-osuudenomistajille kuuluvia oikeuksia ennen kuin hänen rahasto-osuutensa on rekisteröity tai hän on Rahastoyhtiölle ilmoittanut saantonsa ja esittänyt siitä selvityksen. Osallistumisoikeus rahasto-osuudenomistajien kokoukseen ja äänimäärä kokouksessa määräytyy kymmenen päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen perusteella.

Muut ilmoitukset toimitetaan rahasto-osuusrekisteriin merkityille rahasto-osuudenomistajille ilmoituksella, joka julkaistaan vähintään yhdessä Suomessa ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä tai Internetissä osoitteessa www.alexandria.fi/rahastot tai ilmoitetaan kirjeitse tai ilmoitetaan rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintä käyttäen.

16 § Rahastoesite, avaintietoesite, puolivuotiskatsaus sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset

Rahastoesite, avaintietoesite, puolivuotiskatsaus sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkaistaan Rahastoa koskevan sääntelyn mukaisesti. Puolivuotiskatsaus julkaistaan kahden (2) kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä. Vuosikertomukset julkaistaan kolmen (3) kuukauden kuluessa tilikauden (tai katsauskauden) päättymisestä. Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä sen aukioloaikoina.

17 § Rahaston sääntöjen muuttaminen

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Sääntömuutos annetaan Finanssivalvonnalle tiedoksi. Sääntöjen muutos tulee voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon näissä Rahaston säännöissä määrittelyllä tavalla, jollei Finanssivalvonta toisin määrää. Muutosten katsotaan tulevan osuudenomistajien tietoon viidentenä arkipäivänä siitä päivästä lukien, jona kirjeet on luovutettu postin kuljetettavaksi. Mikäli sääntöjen muutos saatetaan osuudenomistajien tietoon julkaisemalla muutosta koskeva tiedote valtakunnallisessa sanomalehdessä tai Internetissä osoitteessa www.alexandria.fi/rahastot tai lähetetty rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintä käyttäen katsotaan osuudenomistajien saaneen sääntöjen muutoksen tietoonsa tiedotteen julkaisupäivänä.

18 § Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät ja lunastukset joko kokonaan tai vain poikkeuksellisten suurten lunastustoimeksiantojen osalta, jos Rahastoyhtiön käsityksen mukaan rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii esimerkiksi kun Rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai laskenta on estynyt tai jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- ja kiinteistömarkkinoiden toimintaa. Merkinnät voidaan myös väliaikaisesti keskeyttää tilanteessa, jossa kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahastoon merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut tai mm. tilanteessa, jossa uusien merkintävarojen sijoittaminen noudatettavaksi aiotun sijoituspolitiikan mukaisesti ei Rahastoyhtiön käsityksen mukaan ole mahdollista tarkoituksenmukaisella ja taloudellisesti kannattavalla tavalla. Lunastukset voidaan myös väliaikaisesti keskeyttää, jos Rahaston varoja jouduttaisiin myymään markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

19 § Tietojen luovuttaminen

Rahastoyhtiöllä on oikeus luovuttaa rahasto-osuudenomistajia koskevia tietoja kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

20 § Sovellettava laki ja oikeuspaikka

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.