

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto

Varsinainen rahastoesite 29.3.2021

Varsinainen rahastoesite koostuu rahastokohtaisesta ja yhteisestä osasta sekä rahaston säännöistä.

Rahasto

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto (ruotsiksi Alexandria Fastighet Specialplaceringsfond, englanniksi Alexandria Real Estate Alternative Investment Fund on Suomen sijoitusrahastolain nojalla perustettu erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF), jäljempänä ("Rahasto"). Y-tunnus on 2842165-9.

Rahasto sijoittaa varansa pääsääntöisesti sellaisten toisten sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyhtiöiden tai/ja erikoissijoitusrahastomuotoisten vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettujen Suomeen tai vastaavalla periaatteella toimivien toiseen ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoittautuneiden 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). Rahasto on Suomen vaihtoehtorahastojen hoitajien annetun lain (162/2014) mukainen vaihtoehtorahasto sekä sijoitusrahastolain (213/2019) mukainen erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista.

Rahaston toiminta on aloitettu 10.8.2017. Rahaston tilikausi on kalenterivuosi. Rahaston avaintietoesite, varsinainen vuosikertomus, viimeisin puolivuotiskatsaus sekä Rahaston säännöt ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä taikka Internet-sivuilta osoitteessa: www.alexandria.fi.

Rahastoyhtiö

Rahaston hallinnoinnista ja salkunhoidosta vastaa Alexandria Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"), osoite Eteläesplanadi 22 A, 4. krs, 00130 Helsinki, y-tunnus 1603936-4. Rahastoyhtiön toimialana on harjoittaa sijoitusrahastolaissa tarkoitettua sijoitusrahastotoimintaa Finanssivalvonnan 8.10.2011 myöntämällä luvalla. Finanssivalvonta on myöntänyt 7.6.2017 rahastoyhtiölle vaihtoehtorahastojen hoitajia koskevan lain mukaisen toimiluvan toimia vaihtoehtorahastojen hoitajana. Rahastoyhtiön hoitama erikoissijoitusrahasto on vaihtoehtorahasto. Rahastoyhtiö on perustettu 10.5.2000 ja sen kotipaikka on Helsinki ja osakepääoma 150.000 euroa. Rahastoyhtiöllä on riittävät omat varat ja vastuuvakuutus sen huolimattomuudesta aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi, joista Rahastoyhtiö on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaan vastuussa.

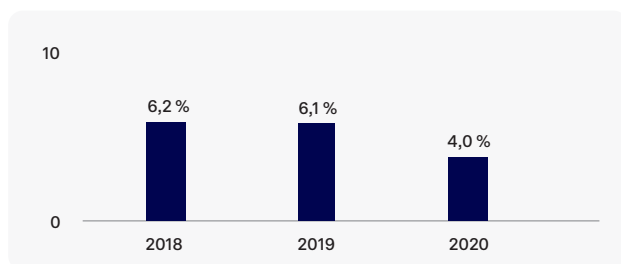
Rahastoyhtiön toimitusjohtaja on Jaakko Henttonen ja sen hallitukseen kuuluvat:

- Jan Åkesson (puheenjohtaja), Alexandria Pankkiiriliike Oyj:n toimitusjohtaja
- Lauri Lundström (varsinainen jäsen), Alexandria Pankkiiriliike Oyj:n varatoimitusjohtaja
- Tina Nyfors (hallituksen riippumaton jäsen), hallitusammattilainen

Rahaston aiempi tuottokehitys

Rahaston toiminta on aloitettu 10.8.2017. Rahaston ensimmäinen tuottohistoria vuodelta 2018.

Tuottohistoria ■ Rahasto



Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi sijoituksensa lunastaessaan saada takaisin vähemmän kuin hän rahastoon sijoittaessaan alun perin sijoitti. Sijoittajan tulee myös ottaa huomioon, että historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta tuottotasosta.

Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot

Hinnasto

Merkintäpalkkio
 - kertasijoitus (minimi 1 000 eur) enintään 2,0 %
 - jatkuva ja kk-säästö (minimi 100 eur) enintään 2,0 %

Lunastuspalkkio
 - jos omistusaika alle 1 vuotta 3,0 %
 - jos omistusaika 1-3 vuotta 2,0 %
 - jos omistusaika yli 3 vuotta 1,0 %

Lunastuspalkkio hyvitetään Rahastolle.

Juoksevat kulut 2,84 % p.a.
 Hallinnointipalkkio 0,90 % p.a.

Tuottoisidonnainen palkkio (ei ole)

Rahaston avaintietoesitteessä on kuvattu laskelma vuotuisista juoksevista kuluista. Avaintietoesitteessä kuvattu juoksevien kulujen määritelmä pitää sisällään yllämainituista palkkioista hallinnointipalkkion ja säilytyspalkkion.

Merkintätili Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivukonttori SEB FI67 3301 0001 1517 94

Säilytysyhteisön tehtävät ja sijoittajan oikeudet erikoissijoitusrahastoissa

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivukonttori (y-tunnus 0985469-4) ("SEB").

Säilytysyhteisön tehtävänä on varmistaa, että Rahaston ja Rahastoyhtiön toiminnassa noudatetaan lakia, rahastojen sääntöjä ja viranomaismääräyksiä sekä hoitaa muut säilytysyhteisölle vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaan kuuluvat tehtävät. SEB:n pääasiallinen toimiala on pankkitoiminta ja sen kotipaikka Tukholma, Ruotsi. Jollei vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa toisin säädetä, säilytysyhteisön on huolimattomuudestaan riippumatta korvattava Rahastolle ja sen sijoittajalle mainitun lain 15 luvun 2.1 §:n mukaisesti säilytettävänä olleen rahoitusvälineen menettämisestä aiheutunut vahinko. Säilytysyhteisö on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka se on tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut Rahastolle tai sen sijoittajalle vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain ja sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisella menettelyllä tai velvollisuuksiensa laiminlyönnillä.

Säilytysyhteisö voi käyttää tarvittaessa yhtä tai useampaa alisäilyttäjä. Säilytysyhteisö huolehtii parhaan kykynsä mukaisesti, että Rahaston varat on erotettu säilytysyhteisön tai sen käyttämän alisäilyttäjän varallisuudesta näiden mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa.

Vahinkoa ei kuitenkaan ole korvattava, jos säilytysyhteisö voi osoittaa, että vahinko on aiheutunut sellaisesta ulkopuolisesta epätavallisesta ja ennalta arvaamattomasta seikasta, jota säilytysyhteisö ei ole voinut estää ja jonka seurauksia se ei kaikkea huolellisuutta noudattaen ole voinut välttää. Säilytysyhteisö ei myöskään vastaa muusta syystä aiheutuneesta vahingosta, mikäli se on noudattanut toiminnassaan normaalia huolellisuutta ja jollei soveltuvasta pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu. Säilytysyhteisö ei vastaa missään tapauksessa tai tilanteessa vaihtoehtorahastojen hoitajalle, Rahaston sijoittajalle tai muulle taholle aiheutuneesta välillisestä vahingosta.

SEB tarjoaa säilytyspalvelua sekä omille että SEB:n ulkopuolisille asiakkaille. Tämä saattaa aiheuttaa eturistiriitatilanteita sekä näiden SEB:n säilytys- ja SEB:n oman rahastoliiketoiminnan välillä sekä näiden toimintojen asiakkaiden kesken.

Säilytystoimintaa harjoitetaan erillään SEB:n omasta rahastotoiminnasta. Säilytystä ja SEB:n omaa rahastotoimintaa harjoitetaan aina rahastoasiakkaiden edun mukaisesti. Säilytystoiminto suorittaa säilytys- ja siihen liittyviä valvontatehtäviään rahastoasiakkaiden eduksi erillään SEB:n omasta rahastoliiketoiminnasta.

Eturistiriitatilanteiden hallitsemiseksi ja välttämiseksi säilytys- ja rahastotoimintojen järjestämisessä on huomioitu SEB:n rahastotoiminnan ja säilytystoimintojen asianmukainen erillisuus (ns. kiinanmuurit). Myös säilytystoiminnon itsenäisyys ja säilytysasiakkaiden varojen tehokas valvonta on otettu huomioon. Lisäksi toiminnoilta edellytetään markkinaehtoisesti toimimista.

Rahaston yleiskuvaus ja sijoituspolitiikka

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti Suomessa ja muissa Pohjoismaissa sijaitseviin kiinteistösijoituskohteisiin sijoittaviin vaihtoehtorahastoihin, erikoissijoitusrahastoihin, sijoitusrahastoihin ja muihin yhteissijoitusyrityksiin. Rahasto voi sijoittaa myös kiinteistösijoittamiseen harjoittavien yhteisöjen noteerattuihin arvopapereihin Euroopan talousalueeseen kuuluvissa maissa. Rahasto voi tietyin rajoituksin sijoittaa lisäksi muihin rahaston säännöissä mainittuihin sijoituskohteisiin.

Rahasto harjoittaa aktiivista rahaston sijoitusomaisuuden hoitamista. Sijoitustoiminnan tavoitteena on tuottaa lisäarvoa rahastovalinnalla, kiinteistömarkkinoiden maantieteellisellä ja eri kiinteistöluokkien välisellä allokaatiolla sekä -, korko- ja rahamarkkinoiden välisellä allokaatiolla.

Rahastoyhtiö harjoittaa rahaston sijoitustoimintaa rahaston sääntöjen mukaisesti oman näkemyksensä mukaan. Rahastoon tehdyille sijoituksille ei ole olemassa tärkeitä tietystä tuottotasosta.

Mikäli sijoitusstrategian tai politiikan muutos edellyttää rahaston sääntöjen muuttamisesta, muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus.

Sääntömuutos annetaan Finanssivalvonnalle tiedoksi. Sääntöjen muutos tulee voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon, jollei Finanssivalvonta toisin määrää.

Sääntöjen muutos saatetaan osuudenomistajien tietoon kirjeitse tai julkaisemalla muutosta koskeva tiedote valtakunnallisessa sanomalehdessä. Lisäksi muutosta koskeva tiedote julkaistaan rahastoyhtiön verkkosivuilla.

Rahasto suuntaa sijoitustoimintansa erityisesti sellaisiin kiinteistösijoituskohteisiin sijoittaviin vaihtoehtorahastoihin, joiden sijoituskohteet soveltuvat suoraan taikka muunneltuna ainakin osittain seuraaviin käyttötarkoituksiin:

- Asuinkiinteistöt ja senioriasunnot
- Vanhusten hoivapalveluja tarjoavat kiinteistöt
- Päiväkoti- ja lastenkotikiinteistöt
- Sairaala- ja terveysasemakiinteistöt
- Liiketilat, toimistot, logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

1) erikoissijoitusrahastomuotoisten vaihtoehtorahastojen hoitajista annettus- 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) Sellaisien 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. Markkinapaikan 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 mainitussa vaihdantajjärjestelmässä edellyttäen, että kaupankäynti voi kaikella todennäköisyydellä alkaa viimeistään sanotun ajan kulluttua 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 arvopaperei- hin ja ra-hamarkkinavälineisiin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

6) Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää vakioitu- ja joh- dannaissopimuksia, joiden kohde-etuutena voi olla rahoitusväline, valuutta, valuttakurssi, korko, muu varallisuus tai tällaisen kohde- etuuden hinnan kehitystä kuvaava rahoitusindeksi tai tunnusluku. Johdannais- sopimuksia voidaan hyödyntää vain suojaamistarkoituksessa. Vakioidut johdan- naissopimukset ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

Sijoitusrajoitukset:

a) Rahaston arvosta vähintään 50 % (NAV) on neutraalilanteessa 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 kaupan- käyntijärjestelmässä tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnus- tetulla 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 ra- hasto-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 lain- kaan sijoituksia tässä mainituissa sijoituskohteissa.

b) Rahaston arvosta enintään 50 % (NAV) voidaan neutraalilanteessa sijoittaa yhden edellä kohdassa 1) tai 2 määriteltyyn a) kohdan mukaisesti sijoittavaan ra- hastoon tai korkorahastoon tai kohdassa 3) tarkoitettua saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin. Rahasto voi tilapäisesti poiketa edellä mainitusta sijoitusrajoituk- sesta ja sijoittaa enintään 65 % (NAV) Rahaston arvosta edellä kohdassa 1) tai 2 määriteltyyn a) kohdan mukaisesti sijoittavaan rahastoon tai korkorahastoon tai kohdassa 3) tarkoitettua saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin Rahastoa perustettaessa, rahasto-osuuksien merkinnän tai lunastuksen yhteydessä sekä Rahaston myydessä tai hankkiessa tässä mainittuja rahasto-osuuksia sekä ti- lanteessa, jossa Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisiin tässä mainittuihin sijoituskohteisiin. Tämän kohdan b) sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjan- pitolain 1 luvun 6 §:n mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei saman tai samaan konserniin kuuluvan rahastoyhtiön tai vaihtoehtorahaston hoitajan hoitamia vaihtoehtorahastoja, sijoitusrahastoja, eri- koissijoitusrahastoja ja muita yhteissijoitusyrityksiä pidetä tämän kohdan b) sijoi- tusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena.

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

d) Rahaston varoista voidaan sijoittaa enintään 50 % (NAV) Rahaston arvosta edellä 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 vastapuolena toimii sellainen luottolaitos, sijoituspalveluyritys tai vakuutusyhtiö, jonka kotipaikka on ETA-valtiossa tai sellainen luottolaitos, jonka kotipaikka on Australiassa, Japanissa, Kanadassa, Sveitsissä tai Yhdysvalloissa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Rahaston varoista 0 - 100% voi olla sijoitettuna kohdassa 4 mainittuihin luottolaitoksiin tai/ja kohdassa 1 - 2 mainitun tyyppisiin korkorahastoihin Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän tai lunastuksen yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan säännöissä mai- nittuja sijoituskohteita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti. Lisäksi markkinatilanteen tai salkunhoitajan näkemyksen perusteella Rahaston koko sijoitusvarallisuus voi olla sijoitettuna kohdassa 4 mainittuihin luottolaitoksiin tai/ja kohdassa 1 - 2 mainitun tyyppisiin korkorahastoihin.

Muut sijoitusrajoitukset

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat. Rahastoyhtiö saa ottaa erityisistä syistä 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.

Sijoitajakohderyhmä ja suositeltu vähimmäissijoitusaika

Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa hajauttaa sijoituksiaan kiinteistövarallisuu- teen ja kiinteistötoimintaan liittyviin arvopapereihin. Rahasto tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden sijoittaa rahastomuotoisen sijoituksen kautta kiinteistökohteisiin Suomessa. Rahasto on ensisijassa tarkoitettu sijoittajille, jotka tavoittelevat pit- kän aikavälin kassavirtaa ja allokoivat sijoitussalkkuaan kiinteistöriskiin.

Kiinteistösijoittaminen on lähtökohtaisesti pitkäjänteistä sijoittamista ja jo tästä- kin syystä suositeltu sijoitusaika on vähintään viisi vuotta, kuitenkin markkinati- lanne huomioiden.

Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi sijoituk- sensa lunastaessaan saada takaisin vähemmän kuin hän Rahastoon sijoittaes- saan alun perin sijoitti.

KESTÄVÄ SIOJITTAMINEN

Kestävyystekijöiden huomioiminen rahaston sijoitustoiminnassa on tarkemmin kuvattu Alexandria -konsernin kestävän sijoittamisen periaatteissa, jotka löytyvät Alexandrian internet-sivuilta www.alexandria.fi/vastuullisuus-ja-kestavan-sijoit- tamisen-periaatteet.

Rahaston sijoituskohteiden valinnassa otetaan soveltuvien osin huomioon ym- päristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät kestävyys- näkökulmat. Kestävyyssnäkökulmat sisältävät niin kestävyystekijöiden kuin kes- tävyysriskien huomioimisen. Rahaston varoja sijoittaessa kohderahastosta ja kohderahaston salkunhoitajasta tehdään tarvittavat due diligence -selvitykset, joissa myös kestäväyysnäkökulmat otetaan huomioon. Kohderahaston valinnassa otetaan muun muassa huomioon se, onko kohderahaston salkunhoitaja allekir- joittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UNPRI), miten kestävyys- näkökulmat on integroitu osaksi kohderahaston sijoitustoimintaa, mitkä ovat käytössä olevat ESG-resurssit, mitkä ovat kohderahaston kestävän sijoittamisen periaatteet, millaisia ovat kohderahaston kestävyysprosessit, sekä mikä on kes- tävyystekijöihin liittyvän raportoinnin laatu. Kestävyyssnäkökulmien arviointi sekä siitä raportointi Alexandrian omille asiakkaille riippuvat kohderahastojen rapor- tointikyvystä.

Kestäväyysnäkökulmien sisällyttäminen osaksi sijoituspäätöksiin on osa huolel- lista sijoitustoimintaa. Kestäväyysnäkökulmien tarkastelu tuo sijoituskohteesta enemmän tietoa kuin sijoituskohteen arvioiminen pelkästään taloudellisten näkö- kulmien perusteella.

Kun kestäväyysnäkökulmat otetaan sijoituskohteiden tarkastelussa huomioon, voi se tuottaa tietoja riskeistä ja/tai mahdollisuuksista, jotka myöhemmin voivat realisoituessaan vaikuttaa positiivisesti tai negatiivisesti sijoituskohteen arvoon.

Tähän rahoitustuotteeseen sisältyvissä sijoituksissa ei oteta huomioon ympäris- tön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU:n kriteerejä.

RAHASTON RISKIT

Rahastosijoittamiseen liittyvät yleiset riskit

Sijoittamiseen liittyy aina riski. Riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituksen tulevaan tuottoon liittyy epävarmuutta. Tämä tarkoittaa mahdollisuutta saada sijoitukse- ta oletettua heikompa tuottoa, ja myös mahdollisuutta menettää sijoitetut varat osittain tai kokonaan.

Kaikkien rahastojen arvo voi nousta ja laskea huomattavastikin. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoittaja voi rahasto-osuuksia lunastaessaan saada vähemmän varoja kuin sijoittaessaan.

Toimialariski – Kiinteistösektori

Tietylle toimialalle taikka sektorille keskittyneiden vaihtoehtorahastojen ja erikoissijoitusrahastojen arvonkehitys voi poiketa hyvinkin merkittävä- ti yleisrahastoista, muista sijoitusrahastoista sekä muista eri toimialoille hajautetuista sijoitusmuodoista.

Rahaston pääasiallisena sijoituskohteena ovat kiinteistöihin ja kiinteistöarvopereihin sijoittavat vaihtoehtorahastot ja erikoissijoitusrahastot, joten kiinteistösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi Rahaston arvoon.

Rahaston sijoituskohteina olevien rahastojen kiinteistöihin liittyvää riskiä voi kasvattaa se, että Rahaston varat voidaan sijoittaa vain harvaan joukkoon kiinteistöihin ja kiinteistöarvopereihin sijoittaviin rahastoihin. Kiinteistösektoriin liittyvää toimialariskiä pyritään kuitenkin pienentämään hajauttamalla sijoitusomaisuutta eri kiinteistöluokkiin sijoittavien edellä mainittujen vaihtoehtorahastojen kesken, sijoituskohteiden valinnalla ja aktiivisella Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamisella.

Sijoittajan tulee sijoituspäätöstään tehdessään ottaa huomioon, että keskittyneisyys tiettyihin kiinteistötyyppisiin sijoittaviin vaihtoehtorahastoihin ja erikoissijoitusrahastoihin voi kasvattaa riskiä Rahaston arvomuutoksille.

Likviditeettiriski

Rahaston likviditeettiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa Rahaston varoja ei saada realisoiduksi siinä ajassa, kun Rahaston rahasto-osuudenomistajan tekemä rahasto-osuuksien lunastustoimeksianto tulisi toteuttaa taikka realisaation hinnoittelu ei olisi kohtuullinen.

Rahasto sijoittaa ensisijaisesti kiinteistöihin sijoittaviin vaihtoehtorahastoihin ja erikoissijoitusrahastoihin, joiden osuudet voivat poikkeuksellisessa tilanteessa kiinteistö- ja sijoitusmarkkinoilla olla epälikvidejä ja vaikea arvostaa.

Rahaston voi olla vaikea irtautua edellä mainituista sijoituskohteista toivottuun aikaan tai käypään arvoon. Nämä tekijät voivat vaikuttaa Rahaston arvomääritykseen ja siihen, miten rahasto-osuuksien lunastuksia voidaan toteuttaa.

Likviditeettiriski voi toteutua myös, mikäli markkinapaikan kaupankäyntiin kohdistuu toimintakatkoksia taikka muita teknisiä ongelmia.

Rahaston ensisijaisten sijoituskohteiden epälikvidisyyden vuoksi rahaston likviditeettinhallinta on tehostettu seuraavin toimenpitein mm. rahasto-osuuksien lunastustilanteita varten. Rahastolla on poikkeuksellinen merkintä- ja lunastusaikataulu. Rahaston osuuksia voi merkitä 12 kertaa vuodessa kunkin kalenterikuukauden 23. päivänä. Ellei kyseinen päivä ole pankkipäivä, merkintäpäivä on edellinen pankkipäivä. Rahaston osuuksia voi lunastaa neljä kertaa vuodessa, kunkin vuoden tammikuun, huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun 23. päivänä. Ellei kyseinen päivä ole pankkipäivä, lunastuspäivä on edellinen pankkipäivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle vähintään yksi (1) kalenterikuukausi ennen lunastuspäivää. Mikäli saman osuudenomistajan tietyille lunastuspäivälle kohdistuvat lunastustoimeksiannot ylittävät Rahaston viimeksi julkistetun arvonalaskentapäivän arvon mukaan viisitaatuhatta (500.000) euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa kirjallinen lunastustoimeksianto sekä mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää.

Likviditeettiriskiä pyritään pienentämään pitämällä tarvittaessa osa Rahaston varoista likvideinä varoina, kuten esimerkiksi korkorahastoissa ja pankkitalletuksina.

Sijoittajan tulee sijoituspäätöstä tehdessään huomioida, että Rahaston sijoituspolitiikka on pitkäjänteistä, Rahasto on tarkoitettu pitkäkestoiseen sijoittamiseen ja että rahasto-osuuksien lunastukseen liittyy likviditeettiriskiä, jolla voi olla vaikutusta sekä rahasto-osuuden lunastuksen toteutusaikatauluun että mahdollisesti myös Rahastosta saatavan tuoton määrään.

Rahasto-osuuksien lunastukset voivat edellyttää pitkänkin ajan ja lunastukset voidaan myös tietyissä tilanteissa keskeyttää. Rahastoyhtiöllä on Rahaston likviditeettiriskin hallitsemiseksi likviditeetisuunnitelma. Rahastoyhtiö suorittaa säännöllisesti myös stressitestejä likviditeettiriskin hallitsemiseksi.

Valuutariski

Muihin kuin rahaston perusvaluutan (euro) määräisiin sijoituksiin liittyvä riski. Rahasto voi sijoittaa muun valuutan kuin euron määräisiin sijoituskohteisiin, joten valuuttakurssien muutokset vaikuttavat muiden kuin perusvaluutan määräisten sijoitusten osalta perusvaluutassa ilmoitettuun Rahaston arvoon. Rahastoon sisältyvä välitön valuuttariski on sitä suurempi, mitä enemmän Rahastossa on muissa valuutoissa kuin euroissa tehtyjä sijoituksia. Rahastoyhtiö ei sitoudu suojaamaan valuuttariskiä.

Osakemarkkinakehitykseen liittyvä riski

Rahaston päätarkoituksena ei ole sijoittaa osakemarkkinalle. Kuitenkin on mahdollista, että Rahaston varoja sijoitetaan vähäisessä määrin osakemarkkinoille Suomessa ja muissa Euroopan talousalueeseen kuuluvien maiden arvopaperi-pörssiissä. Tällöinkin sijoitukset kohdistuvat kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen ja/tai rahastojen osakkeisiin ja osuuksiin.

Osakemarkkinasijoituksiin liittyvä aina merkittävä riski sijoitusten markkina-arvon muutoksista, mikä voi osaltaan vaikuttaa Rahaston arvoon. Riskiin vaikuttavat osakemarkkinoiden yleinen kehitys, talouskehitys, kohdetoimialan kehitys sekä riski siitä, että Rahaston noudattama sijoitusnäkemys epäonnistuu.

Riskejä pyritään pienentämään valikoimalla sijoituskohteet huolellisesti ja hajauttamalla osakemarkkinasijoitukset mahdollisuuksien mukaisesti useampaan kohde-etuuteen. Lisäksi pitkä sijoitusajakaava kasvattaa positiivisen tuoton todennäköisyyttä ja pienentää negatiivisen tuoton todennäköisyyttä.

Aktiivisesta salkunhoidosta aiheutuva riski

Rahaston arvonkehitys voi poiketa muiden vastaavien rahastojen arvonekehityksestä. Aktiivisella salkunhoidolla tarkoitetaan aktiivista näkemyksen ottamista sijoituskohteiden kehityksestä.

Operatiivinen riski

Tällä tarkoitetaan riskiä tappioista johtuen esimerkiksi puutteellisista järjestelmistä, inhimillisestä tekijästä tai ulkopuolisista syistä. Operatiivisiin riskeihin kuuluu myös riski siitä, että rahaston palvelutarjoajan tai sijoituskohteena olevan rahaston tai tätä hallinnoivan rahastoyhtiön toiminta on joltain osin puutteellista tai häiriintynyt siten, että sovittua tuotetta tai palvelua ei voida toimittaa Rahastolle tai Rahaston sijoituskohteelle tai sijoituskohteen lunastusta tai merkintää ei pystytä toteuttamaan Rahaston sääntöjen mukaisesti.

Maantieteellinen riski

Tietyille maantieteelliselle alueelle sijoittavan rahaston sijoituksiin liittyy maantieteellinen riski. Tällä riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisilla olosuhteilla ja niiden muutoksilla voi olla merkittävää ja ennakoimatonta vaikutusta Rahaston sijoituskohteiden tuottoon ja siten Rahaston tuottoon sekä likvidisyyteen. Rahaston arvonekehitys voi tällöin poiketa merkittävästikin yleisestä maailmanlaajuisesta taloudellisesta kehityksestä ja jonkin toisen maantieteellisen alueen kehityksestä.

Rahasto sijoittaa varansa pääsääntöisesti sellaisten toisten sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyhtyritysten tai/ja erikoissijoitusrahastomuotoisten vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettujen Suomeen tai vastaavalla periaatteella toimivien toiseen ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoittautuneiden 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). Rahaston sijoitukset tehdään rahastoyhtiön näkemyksen mukaan, joten maantieteelliseltä riskiltä ei voida kokonaan välttyä.

Force majeure -riskit

Force majeure -riskillä tarkoitetaan ennalta arvaamattomia ja ylivoimaisia seurauksia aiheuttavia tekijöitä. Tällaisia riskejä voivat olla sodat, luonnon katastrofit, kapinat ja työtaistelutoimenpiteet. Force majeure -riskien realisoiduminen voi vaikuttaa rahaston sijoitusten arvoon, Rahaston mahdollisuuksiin käydä kauppaa sijoituskohteilla ja myös esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastusten aikatauluin.

Rahaston toimintaa ja sijoituksia kohtaan voi olla olemassa sellaisia riskejä, joita ei ole voitu yksilöidä. Tällaisilla riskeillä voi olla merkittäväkin vaikutusta Rahaston varojen arvostukseen ja Rahaston tuottoon. Kaikkein sijoitustoimintaan liittyvä riski sijoitettujen varojen menettämisestä.

Vastapuoliriski

Tällä tarkoitetaan, että arvopaperikaupan vastapuoli tai sijoitusvälineen liikkeeseenlaskija ei toimi sovittujen ehtojen mukaisesti. Mikäli Rahasto käyttää suojatoiminnassaan vakioimattomia johdannaissovimuksia, aiheutuu näiden käytöstä vastapuoliriskiä.

Selvitysriski

Tällä tarkoitetaan sitä, että arvopaperikaupan vastapuoli ei toimi sovittujen ehtojen mukaisesti, vaikka toinen osapuoli on täyttänyt omat sopimusvelvoitteensa.

Johdannaisriski

Johdannaisten käyttäminen suojaustarkoituksessa tai riskien hallintaan, voi vähentää riskiä, mutta myös tuotto-odotusta. Johdannaisten käyttö voi lisätä myös operatiivista riskiä.

Korkoriski (korkosijoituksia sisältävät rahastot)

Rahasto sisältää korkoriskiä, kun se sijoittaa korkoa maksaviin sijoituskohteisiin. Korkoriski tarkoittaa sitä, että korkotason muutos vaikuttaa Rahaston korkosijoitusten arvoon ja sitä myötä rahaston arvoon. Yleisen korkotason nousu vaikuttaa negatiivisesti Rahaston sijoituskohteina olevien korkosijoitusten arvoon ja päinvastoin korkotason lasku vaikuttaa positiivisesti Rahaston korkosijoitusten arvoon. Rahaston sisältämää korkoriskiä kuvaa duraatio. Rahaston sisältämä korkoriski (modifioitu duraatio) on sitä suurempi, mitä pidempi on rahaston sijoituskohteina olevien korkosijoitusten keskimääräinen jäljellä oleva juoksuajakaava. Näin ollen pitkän koron rahastoihin sisältyy normaalisti suurempi korkoriski kuin lyhyen koron rahastoihin.

Luottoriski

Rahaston korkosijoituksiin sisältyy luottoriski, joka merkitsee sitä, että kyseisten korkosijoitusten liikkeeseenlaskijat, takaajat tai muut osapuolet eivät jostain syystä suoriudu velan takaisinmaksusta sovittulla tavalla. Rahaston arvoon vaikuttavat muutokset markkinoiden arvioissa luottoriskin suuruudesta eri liikkeeseenlaskijoista eri markkinatilanteissa. Korkosijoitusten liikkeeseenlaskijoiden takaisinmaksuvaliokausien todennäköisyyden kasvaessa rahaston kyseisten korkosijoitusten arvo laskee ja vaikuttaa negatiivisesti Rahaston arvoon. Vastaavasti maksuvaliokausien todennäköisyyden pieneneminen vaikuttaa positiivisesti rahaston arvoon. Matalan luottoluokituksen saaneiden yritysten liikkeeseenlaskemien joukkolainoihin (high yield -lainat) sisältyy korkeampi luottoriski kuin pääosin euroalueen valtioiden liikkeeseenlaskemiin joukkolainoihin. Luottoriskin hallitsemiseksi Rahastolla voi olla erilaisia sijoitusrajoituksia, joissa on määriteltävä mikä on vähimmäisloukkoitus Rahaston sijoituskohteina oleville sijoituksille.

Vieraan pääoman käyttöön liittyvä riski

Rahasto ei käytä velkarahoitusta sijoitustoiminnassaan. Rahastoyhtiö saa ottaa erityisestä syystä rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahasto-toimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään kolmeakymmentä (30) prosenttia rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Erityisen väliaikaisena syynä voidaan pitää esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastamista, mikäli rahastolla ei muuten ole riittäviä käteisvaroja lunastusten toteuttamiseen. Velkarahoituksen käyttöön liittyy aina riskejä, jotka voivat vaikuttaa Rahaston toimintaan.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet

Rahastoyhtiöllä on sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet sekä rahastojen riskienhallinnan periaatteet, joissa kuvataan Rahastoyhtiön menettelytavat Rahastoyhtiön ja Rahaston riskienhallinnassa. Sisäinen valvonta kattaa myös compliance-toiminnan ja sisäisen tarkastuksen toiminnan. Compliance-toiminnon tehtävänä on valvoa sijoittajien tasapuolisen kohtelun toteutumista Rahastossa. Lunastuspalkkioiden suuruus on sidottu sijoitusajakaan. Lisäksi osuudenomistajan lunastustoimeksianto, joka ylittää rahaston viimeksi julkistetun arvonalaskentapäivän arvon mukaan viisisataatuhatta (500.000) euroa, tulee Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää. Nämä poikkeukset on mainittu Rahaston säännöissä sekä tässä esitteessä.

Rahastoyhtiö on ulkoistanut Rahastoyhtiön ja Rahaston riskienhallinnan emoyhtiö Alexandria Pankkiiriliike Oyj:lle, jonne konsernin riskienhallintatoiminto on keskitetty.

VEROTUS

Erikoissijoitusrahastomuotoiset vaihtoehtorahastot ovat Suomen lainsäädännön mukaan tuloverosta vapaita yhteisöjä ja Rahasto voi siten käydä arvopaperikauppaa ilman, että myyntivoittoja verotetaan. Rahasto voi kuitenkin olla velvollinen maksamaan ulkomaisten sijoitusten tuotoista lähdeveroa. Lisäksi rahasto voi olla velvollinen maksamaan varainsiirtoveroa ja finanssimarkkinaveroja sekä arvonalisäveroa hankkimistaan palveluista.

Osuudenomistaja maksaa sijoitukselleen kertyneestä arvonnoususta veroa verolainsäädännön mukaisesti vasta siinä vaiheessa, kun rahasto-osuudet lunastetaan, jolloin voi syntyä luovutusvoittoja.

Rahastoyhtiö ilmoittaa veroviranomaisille vuoden lopussa Suomessa rekisteröityjen rahastojen osuudenomistajien tiedot, omistuksien arvot, rahasto-osuuksien lunastukset hankintahintoineen. Verovelvollisen tulee tarkistaa veroviranomaisen lähettämä esitetyt veroehdotus ja täydentää ja korjata rahasto-osuuksien luovutusvoittoja ja -tappioita koskevat mahdolliset virheelliset tiedot. Verovelvollinen vastaa itse oikeiden tietojen antamisesta veroviranomaisille.

Yllä oleva kuvaus verotuksesta on vain pääpiirteittäinen ja muutokset verotuksessa ovat mahdollisia. Sijoittajan tulee itse varmistua rahastosijoituksiin kohdistuvasta verokohtelusta. Sijoittaja saa halutessaan lisätietoja esimerkiksi verotoimistosta.

RAHASTO-OSUUKSIENT MERKINTÄ

Rahasto-osuuksia merkitään antamalla toimeksianto Rahastoyhtiölle tai sen asiamiehelle sekä suorittamalla merkintäsumma rahaston tilille. Rahasto-osuuksia koskevia merkintätoimeksiantoja voidaan antaa jokaisena pankkipäivänä ja merkitä kerran kuukaudessa. 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 mainittuna ajankohtina. Muuta merkintäajankohtaa koskevassa päätöksessään Rahastoyhtiön hallitus ilmoittaa poikkeavan merkintäpäivän ja se on nähtävissä Internet-sivuilla www.alexandria.fi. Merkintätoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle ja merkintäsumman tulee olla maksettu merkintätilille merkintäpäivänä viimeistään klo 13.00 (Suomen aikaa). Rahastoyhtiö voi kuitenkin poiketa edellä mainitusta maksuajan kohdasta, jolloin merkintäsumma tulee olla maksettu merkintätilille viimeistään ennen merkinnän vahvistamista. Jos merkintätoimeksianto ja merkintäsumma vastaanotetaan klo 13.00 jälkeen (Suomen aikaa), tehdään merkintä seuraavana merkintäpäivänä.

Merkintätoimeksianto voidaan toteuttaa edellyttäen, että Rahastoyhtiölle on toimitettu riittävät ja asianmukaiset tiedot merkitsijästä ja tämän henkilöllisyydestä. Merkitsijän tulee merkintätoimeksiannon yhteydessä tarvittaessa ilmoittaa, mikä osuussarjan osuuksia hän merkitsee. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä tehty merkintä tai merkintätoimeksianto, mikäli Rahastoyhtiölle ei ole toimitettu riittäviä tietoja toimeksiannon toteuttamiseksi. Rahastoyhtiöllä on muutoinkin oikeus siirtää rahastomerkinnän toteuttamisajankohtaa.

Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä merkintätoimeksianto tai lykätä merkintätoimeksiannon toteuttamista, mikäli toimeksiannon antajaa ei voida tunnistaa luotettavalla tavalla ja voimassaolevan lain vaatimukset tunnistamisesta eivät täyty tai Rahastoyhtiölle ei muutoin ole annettu riittäviä tietoja merkinnän toteuttamiseksi. Rahastoyhtiö pidättää itsellään oikeuden päättää pienimmästä mahdollisesta merkintäsummasta.

Rahasto-osuuden merkintätoimeksianto on sitova ja voidaan perua vain Rahastoyhtiön luvalla.

RAHASTO-OSUUKSIENT LUNASTUS

Lunastustoimeksianto on sitova ja voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla. Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla Rahastoyhtiölle tai sen asiamiehelle lunastustoimeksianto ja luovuttamalla mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle. Lunastustoimeksianto osoitetaan Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle postitse, telefaksin välityksellä tai sähköpostitse Rahaston toimeksiantolomaketta käyttäen tai muulla Rahastoyhtiön hallituksen päättämällä tavalla.

Kussakin kalenterivuodessa on neljä lunastuspäivää. Lunastuspäivät ovat kunkin tammi-kuun, huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun 23. päivä. Ellei kyseinen päivä ole pankkipäivä, lunastuspäivä on edellinen pankkipäivä. Jos lunastustoimeksianto vastaanotetaan lunastusilmoituksen määräpäivän tai -ajan jälkeen, käsitellään lunastus seuraavana lunastuspäivänä.

Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle vähintään yksi (1) kalenterikuukausi ennen lunastuspäivää (lunastuksen määräpäivä). Jos lunastustoimeksianto vastaanotetaan lunastusilmoituksen määräpäivään mennessä, käsitellään lunastus lunastuspäivänä, ja jos lunastustoimeksianto vastaanotetaan lunastusilmoituksen määräpäivän jälkeen, lunastustoimeksianto käsitellään vasta sitä seuraavana lunastuspäivänä.

Mikäli saman osuudenomistajan tietyllä lunastuspäivällä kohdistuvat lunastustoimeksiannot ylittävät rahaston viimeksi julkistetun arvonalaskentapäivän arvon mukaan viisisataatuhatta (500.000) euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa kirjallinen lunastustoimeksianto sekä mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle tai sen asiamiehelle viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää.

Rahasto-osuuden lunastuksesta Rahastoyhtiö perii palkkiona rahasto-osuuden arvosta ja rahasto-osuuden omistusaajan pituuden mukaisesti määritellyn palkkion seuraavasti

• jos omistusaika alle 1 vuotta	3,0 %
• jos omistusaika 1-3 vuotta	2,0 %
• jos omistusaika yli 3 vuotta	1,0 %

Lunastuspalkkio hyvitetään Rahastolle.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä ja lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla. Vahvistuksena lunastuksesta sijoittaja saa lunastuslaskelman. Mikäli Rahastolla on lunastuspäivänä riittävästi käteisvaroja lunastuksen toteuttamista varten, rahasto-osuudet lunastetaan lunastuspäivän arvoon ja maksetaan rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille. Mikäli varat lunastukseen toteuttamiseksi on hankittava myymällä Rahaston omaisuutta, määrätty rahasto-osuuden lunastusarvo omaisuuden realisatiosuhteella lähimmän seuraavan arvonalaskentapäivän rahasto-osuuden arvon mukaan, joka voi olla enintään kuuden (6) kuukauden päässä lunastuspäivästä.

Lunastushinta maksetaan tällöin toteutuspäivää seuraavana pankkipäivänä tai heti kun se on mahdollista. Asiakkaan kanssa voidaan sopia maksusta toisin. Rahasto-osuuden voi luovuttaa edelleen. Uuden rahasto-osuudenomistajan tulee antaa Rahastoyhtiölle selvitys saannostaan sekä muut Rahastoyhtiön edellyttämät selvitykset, minkä jälkeen omistus rekisteröidään osuudenomistajarekisteriin.

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. Lunastukset voidaan myös väliaikaisesti keskeyttää, jos Rahaston varoja jouduttaisiin myymään markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

RAHASTON JA RAHASTO-OSUUDEN ARVON LASKEMINEN

Arvonalaskentapäivällä tarkoitetaan sellaista päivää, jolle Rahaston ja rahasto-osuuden arvo lasketaan.

Rahaston arvo lasketaan vuoden jokaisena pankkipäivänä ("Arvonalaskentapäivä"). Rahaston arvo lasketaan Arvonalaskentapäivänä 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 johdannaisosimukset arvostetaan voimassaolevaan markkina-arvoon alla mainitulla tavalla.

Talletukset ja Rahaston luotot

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

Sijoitusrahastojen, vaihtoehtorahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuudet Sijoitusrahastojen, vaihtoehtorahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuudet arvostetaan Arvonalaskentapäivänä viimeisimpään 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, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehtorahastojen osuudet sekä vakioidut johdannaisosimukset) osalta arvonalaskennan perusteena on niiden Arvonalaskentapäivänä (arvostusajankohta) hinnanseurantajärjestelmässä ilmenevä viimeisin virallinen päätöskurssi (close) markkinoiden sulkeutumishetkellä. Mikäli edellä mainittua päätöskurssia ei ole saatavilla, pidetään markkina-arvona viimeisintä Arvonalaskentapäivältä 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 arvonnaskennan 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 sijoituskohte arvestetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten periaatteiden mukaan.

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 jaksotusta. Osuuksien lukumääränä käytetään kulloisenkin Arvonlaskentapäivän mukaista osuuksien lukumäärää ja arvojen suhde otetaan edellisen arvonnaskennan vahvistetuista arvoista.

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

ARVONLASKENNAN VIRHEET

Rahastoon sovellettava arvonnaskennan olennaisen virheen raja on 0,2 % rahaston arvosta. Tieto rahastossa tapahtuneista arvonnaskennan olennaisista virheistä on saatavilla Rahastoyhtiöstä. Rahastoyhtiö soveltaa osuudenomistajille korvattavaan vahinkoon 5 euron vähimmäismäärää.

RAHASTON VELANOTTO

Rahasto ei käytä velkarahoitusta sijoitustoiminnassaan. Rahastoyhtiö saa ottaa erityisesti syystä rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa 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.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko omaisuuden.

Rahasto ei saa antaa luottoa kolmannelle osapuolelle.

Rahasto voi suojautua ottamaansa luottoon liittyvältä korkoriskiltä.

KULUT JA PALKKIOT

Merkintäpalkkio ja lunastuspalkkio

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden merkinnästä palkkiona enintään 2 prosenttia merkintäsummasta.

Rahasto-osuuden lunastuksesta Rahastoyhtiö perii palkkiona enintään 3 prosenttia rahasto-osuuden arvosta määrätyn rahasto-osuuden omistustajan pituuden mukaisesti varsinaisessa rahastoesitteessä esitettävällä tavalla. Lunastuspalkkio hyvitetään Rahastolle.

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden omistusoikeudensiirron rekisteröinnistä rekisteröintipalkkion. Rahastoyhtiön hallitus päättää merkintä- ja lunastuspalkkioiden määristä sekä maksut kirjallisen osuustodistuksen painatuksesta ja omistusoikeuden rekisteröintimaksusta. Tiedot sovellettavista palkkioista ilmenevät kulloinkin voimassa olevasta rahastoesitteestä.

Hallinnointipalkkio

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka on enintään 2 % vuodessa rahaston NAV-arvosta laskettuna. Palkkion määrä lasketaan kunakin Arvonlaskentapäivänä edellisen Arvonlaskentapäivän Rahaston arvosta ja vähennetään Rahaston arvosta velkana rahastoyhtiölle. Rahastoyhtiön hallitus päättää edellä mainitun hallinnointipalkkion määrän. Palkkio/palkkiot veloitetaan kuukausittain jälkikäteen. Tieto kulloinkin sovellettavista palkkioista on saatavilla rahastoyhtiöstä sen aukioloaikoina tai rahastoesitteistä.

Säilytyspalkkio

Rahastoyhtiö ja säilytysyhteisö ovat sopineet säilytysyhteisön palkkiosta säilytys sopimuksessa. Säilytysyhteisön palkkion maksaa Rahastoyhtiö (ei Rahasto).

Muut maksut

Rahaston varoista maksetaan kaikki Rahaston sijoitustoimintaan olennaisesti liittyvät kulut, sijoituspalveluntarjoajien perimät välityspalkkiot, sekä muut sijoitus-

tuskohteiden kaupankäynnistä aiheutuvat palkkiot. Rahaston sijoituskohteina olevista sijoitusrahastoista, erikoissijoitusrahastoista, yhteissijoitusyrityksistä ja vaihtoehtorahastoista peritään hallinnointi- ja säilytyspalkkioita kunkin sijoitusrahaston, yhteissijoitusyrityksen ja vaihtoehtorahaston omien sääntöjen mukaisesti.

MUUT TIEDOT

Tilintarkastajat

Rahastoyhtiön valitsemina rahastoyhtiön ja rahaston varsinaisena tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullinen tilintarkastajana Martin Grandell, KHT sekä Karl Lindeman, KHT.

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 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 Jokainen kokonainen rahasto-osuus Rahastossa tuottaa rahasto-osuuden omistajien kokouksessa yhden äänen.

Rahaston käyttämät asiamiehet ja toimintojen ulkoistaminen

Rahastoyhtiö on ulkoistanut Rahastoyhtiön ja Rahaston riskienhallinnan emoyhtiö Alexandria Pankkiiriliike Oy:lle, jonne konsernin riskienhallintatoiminto on keskitetty. Lisäksi emoyhtiölle on ulkoistettu Rahaston markkinointi ja myynti.

Rahastoyhtiö on ulkoistanut myös Rahaston arvonnaskennan, osuudenomistajarekisterin ylläpidon, compliance-toiminnon, sisäisen tarkastuksen, IT-palvelut, taloushallinnon sekä viranomaisraportoinnin.

Etämyynti

Rahastojen etämyynnistä on annettava Suomen lainsäädännön mukaan seuraavat tiedot:

Kuluttajalla ei ole kuluttajansuojalain mukaista peruuttamisoikeutta rahastotoimeksiannoissa kuten rahastoihin rahastomerkinnät, -vaihdot, -lunastukset ja sarjasiirot sekä jatkuvan rahastosäästösopimuksen edellyttämät rahastomerkinnät. Asiakas voi luonnollisestikin edellä kohdassa "Merkintä ja lunastus" kuvattua Rahaston sääntöjen mukaista menettelyä noudattaen lunastaa omistamansa rahasto-osuudet sekä vastaavasti lopettaa solmimansa jatkuvat rahastosäästösopimukset niiden sopimusehtojen mukaisesti.

Etämyyntiä koskevat ennakotiedot, sopimusehdot ja asiakaspalvelu annetaan suomen- ja ruotsinkielisinä. Ennakotiedot on annettu Suomen lainsäädännön mukaisina.

Rahastoyhtiön ja Rahaston valvova viranomainen

Rahastoyhtiötä ja Rahastoa valvoo Finanssivalvonta. PL 103, 00101 Helsinki, puh. 010 831 51, faksi 010 831 5328 ja sähköposti kirjaamo@finanssivalvonta.fi.

Rahastoa koskevat asiakirjat

Rahaston avaintietoesite, puolivuotiskatsaus, Rahaston säännöt sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikatsaus ovat saatavilla maksutta Alexandria Rahastoyhtiö Oy:stä sekä julkaistaan Rahastoyhtiön Internet-sivuilla www.alexandria.fi.

Erimielisyyksien ratkaisu

Rahastosijoituksiin liittyvissä kysymyksissä asiakkaan tulee aina ottaa yhteyttä ensisijaisesti Alexandria-konserniin, puh. 0200 10 100 (pvm/mpm). Jos Rahastoyhtiön ja asiakkaan välillä syntyy rahastosijoituksiin liittyvää erimielisyyttä, josta ei päästä keskenään neuvotellen ratkaisuun, asiakas voi (tuomioistuin käsittelyn sijaan) halutessaan viedä erimielisyyden käsiteltäväksi Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan (www.fine.fi) yhteydessä olevaan Arvopaperilautakuntaan.

Vakuutus- ja rahoitusneuvonta, ennen Arvopaperilautakunnan käsittelyä neuvoa, ohjaa ja etsii ratkaisuja ongelmatilanteisiin. Arvopaperilautakunta antaa tarvittaessa ratkaisuosituksia asioissa, jotka koskevat arvopaperimarkkinalainsäädännön ja siihen liittyvien viranomaismääräysten sisältöä ja sopimusehtojen soveltamista, hyvää arvopaperikauppatapaa sekä muita arvopaperikäytäntöä koskevia asioita. Palvelu on maksutonta ja se on käytössä kaikille Rahastoyhtiön asiakkaina oleville ei-ammattimaisille sijoittajille. Asiakas voi olla Vakuutus- ja rahoitusneuvonta / Arvopaperilautakuntaan yhteydessä puhelimitse, kirjeitse, telefaxilla tai sähköpostin välityksellä. Arvopaperilautakunnan yhteystiedot ovat: Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki, puhelin (09) 6850 120, faksi (09) 6850 1220 ja sähköposti info@fine.fi. Tarkempia tietoja Arvopaperilautakunnasta löytyy sen Internet-sivuilta osoitteesta: www.fine.fi.

Yhteystiedot

Alexandria Pankkiiriliike vastaa mielellään sijoituksiin liittyviin kysymyksiinne sekä auttaa sopivan rahaston valinnassa. Alexandria Pankkiiriliikkeen sijoitusneuvojat tavoitatte ma-pe klo 09.00-16.00 numerosta 0200 10 100 (pvm/mpm). Voitte myös jättää yhteydenottopyynnön kotisivuillamme www.alexandria.fi.