

RAHASTOKOHTAISET SÄÄNNÖT

Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto

Säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja ne ovat voimassa 3.4.2020 alkaen.

1 § Erikoissijoitusrahaston nimi ja toiminnan tarkoitus

Nimi

Sijoitusrahaston suomenkielinen nimi on Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto (jäljempänä "Rahasto"). Rahaston ruotsinkielinen nimi on Specialplaceringsfond Alexandria Realtillgångar. Rahaston englanninkielinen nimi on Alexandria Real Asset Alternative Investment Fund.

Rahaston erityisominaisuudet

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen erikoissijoitusrahastomuotoinen vaihtoehtorahasto, 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 toisten sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai/ja erikoissijoitusrahastomuotoisten vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettujen Suomeen tai vastaavalla periaatteella toimivien toiseen ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoittautuneiden vaihtoehtorahastojen osuuksiin, Suomeen rekisteröityjen kommandiittiyhtiöiden yhtiöosuuksiin ja Suomeen rekisteröityjen kommandiittiyhtiöiden liikkeeseenlaskemiin arvopapereihin. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa omistamiensa rahasto-osuuksien tuotoista ja luovutusvoitoista. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa reaaliomaisuuteen, jolla tarkoitetaan esimerkiksi metsätiloja, asuntoja, muita kiinteistöjä sekä infrastruktuurisijoituksia. Sijoitukset kiinteään omaisuuteen ja infrastruktuuriin tehdään pääsääntöisesti välillisten instrumenttien, kuten esimerkiksi muiden sijoitusrahastojen kautta. Muihin sijoituskohteisiin voidaan sijoittaa joko suoraan tai välillisten instrumenttien kautta. Rahaston sijoitusstrategia perustuu eri reaaliomaisuusluokkien yhdistämiseen sekä kansainväliseen hajautukseen. Rahaston tavoiteltu riskitaso on matalampi kuin osakemarkkinoilla keskimäärin.

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 omissa nimissään Rahastoa ja toimii sen puolesta Rahastoa koskevissa 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. Rahastoesitteissä 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 arvonnmuutosta, siirtosaamisia sekä muita saatuja tuottoja.

5 § Rahaston varojen sijoittaminen

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 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.
- Sijoitusrahastodirektiivin mukaisten, avointen (open-end) sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF).
- Suomeen rekisteröityjen kommandiittiyhtiöiden yhtiöosuuksiin ja Suomeen rekisteröityjen kommandiittiyhtiöiden liikkeeseen laskemiin arvopapereihin, mikäli niiden liikkeellelaskun yhteydessä on tehty arvopaperimarkkinain 4 luvun mukainen tarjousesite.
- Sellaisten pääsääntöisesti kiinteistö-, infrastruktuuri- tai metsäalalla toimivien yhtiöiden arvopapereihin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnistetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. Markkinapaikan sijaintia ei ole rajoitettu maantieteellisesti. Sijoituksia voidaan tehdä edellä mainituilla aloilla toimivien yhtiöiden arvopapereihin myös, jos niiden liikkeeseenlaskuehdossa on sitouduttu saattamaan ne kaupankäynnin kohteeksi yhden vuoden kuluessa niiden liikkeeseenlaskusta tässä kohtaa edellä mainitussa vaihdantajärjestelmässä edellyttäen, että kaupankäynti voi kaikella todennäköisyydellä alkaa viimeistään sanotun ajan kuluessa umpeen.
- Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on ETA-valtiossa.
- Euroopan valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöiden liikkeeseen laskemiin tai takaamiin joukkovelkakirjalainoihin, muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.
- Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää vakioituja johdannaisoppimuksia, joiden kohde-etuutena voi olla rahoitusväline, valuutta, valuuttakurssi, korko, muu varallisuus tai tällaisen kohde-etuuden hinnan kehitystä kuvaava rahoitusindeksi tai tunnusluku. Johdannaisoppimuksia voidaan hyödyntää vain suojaamis-

tarkoituksessa. Vakioidut johdannaissopimukset ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

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 metsätiloihin, asuntoihin, kiinteistöihin ja/tai maailmanlaajuisesti asunto-, kiinteistösijoitus-, metsä- ja infrastruktuurialaa koskeviin arvopapereihin ja/tai kohdassa 4) tarkoitettuihin arvopapereihin, jotka voivat olla kaupankäynnin kohteena kyseisen rahaston sääntöjen mukaisesti säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnistetulla 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 60 % (NAV) voidaan neutraalitalanteessa sijoittaa yhden edellä kohdassa 1) tai 2 määritellyn a) kohdan mukaisesti sijoittavaan rahastoon tai korkorahastoon tai kohdassa 3) tarkoitettua saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin. Rahasto voi tilapäisesti poiketa edellä mainitusta sijoitusrajoituksesta ja sijoittaa enintään 70 % (NAV) Rahaston arvosta edellä kohdassa 1) tai 2 määritellyn 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 tilanteessa, jossa Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisiin tässä mainittuihin sijoituskohteisiin. Tämän kohdan b) sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain 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, erikoissijoitusrahastoja ja muita yhteissijoitusyrityksiä pidetä tämän kohdan b) sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena.
- c) Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään 30 % (NAV) Rahaston arvosta kohdassa 3) tarkoitettuihin sellaisten vaihtoehtorahastojen rahasto-osuuksiin, jotka eivät ole pyynnöstä takaisin lunastettavissa, huomioiden myös välilliset omistukset.
- d) Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään 50 % (NAV) Rahaston arvosta kohdassa 5) tarkoitettuihin saman luottolaitoksen vastaanotettiin talletuksiin.
- e) Rahaston varoista voidaan sijoittaa enintään 50 % (NAV) Rahaston arvosta edellä kohdassa 6) tarkoitettuihin sijoituskohteisiin.
- f) Vakioitujen johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan asettaa yhteensä enintään 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.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa ainoastaan sellaisten sijoitusrahastojen tai yhteissijoitusyritysten sekä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettujen vaihtoehtorahastojen osuuksiin, joiden vuotuinen kiinteä hallinnointipalkkio on enintään 3,5 % sijoitusrahaston, yhteissijoitusyrityksen tai vaihtoehtorahaston arvosta. Kiinteän hallinnointipalkkion lisäksi sijoituskohteena olevasta sijoitusrahastosta, yhteissijoitusyrityksestä tai vaihtoehtorahastosta voidaan periä tuotosidonnaisia palkkioita.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Rahaston varoista 0 – 100 % voi olla sijoitettuna kohdassa 5 mainittuihin luottolaitoksiin tai/ja kohdassa 1 – 2 mainitun tyyppisiin korkorahastoihin Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän tai lunastuksen yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan säännöissä mainittuja 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.

Välittömästi nostettavissa olevien talletusten, rahoitusvälineiden, joilla käydään kauppaa kauppapaikalla tai rahasto-osuuksien, jotka ovat pyynnöstä takaisin lunastettavissa, yhteenlaskettu osuus Rahaston varoista voi vaihdella välillä 70%:n ja 100 %:n välillä. Kohdassa 3 mainittujen sijoituskohteiden ja kaikkien niiden kohdan 1 vaihtoehtorahastojen rahasto-osuuksien, jotka eivät ole pyynnöstä takaisin lunastettavissa, yhteenlaskettu osuus Rahaston sijoituksista voi vaihdella välillä 0–30%, huomioiden myös välilliset omistukset. Määrä, joka vastaa vähintään 20% Rahaston arvoa, on oltava käteisvaroissa, välittömästi nostettavissa olevissa talletuksissa, vähintään kuukausittaisen likviditeetin sijoitusrahastoissa, yhteissijoitusyrityksissä ja vaihtoehtorahastoissa likviditeetin turvaamiseksi. Tässä määrässä huomioidaan myös maksetut rahastomerkinnot.

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

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat. Rahastoyhtiö saa ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään kolmeakymmentä (30) prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Erityisenä väliaikaisena syyinä 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, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin, joita hallinnoi suoraan tai toimeksiannosta 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, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen 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-osiiin 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 vah-

vistaa 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 nimetyille 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 24. 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 pankkitilille 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 merkintätilille 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 rahastomerkinnän 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, huhtikuun, ja lokakuun 24. 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 kolme (3) 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.

Mikäli saman osuudenomistajan tietyille Lunastuspäivälle kohdistuvat lunastustoimeksiannot ylittävät Rahaston viimeksi julkistetun Arvonlaskentapäivän arvon mukaan viisisataatuhatta (500.000) euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa kirjallinen lunastustoimeksianto sekä mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen Lunastuspäivää. 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 pankkitilille viipymättä sen jälkeen, kun rahasto-osuudenarvo kyseiselle lunastuspäivälle on laskettu, ellei asiakaan kanssa toisin sovit. Lunastaminen tapahtuu rahaston varoista. Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava myymällä Rahaston omaisuutta, määräytyy rahasto-osuuden kintavaro omaisuuden realisaatiohetkellä 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 myyntihetkellä lähimmän seuraavan Arvonlaskentapäivän osalta on edellä tarkoitettulla tavalla laskettu. Asiakaan 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 lunastusta 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 käteistä (Apporttilunastus). Rahastoyhtiön on lunastussopimusta

tehdessään huolehdittava siitä, että toimenpide ei vaaranna Rahaston muiden osuudenomistajien etua. Rahasto-osuuden voi luovuttaa edelleen. Uuden rahasto-osuudenomistajan tulee antaa rahastoyhtiölle selvitys saannostaan sekä muut Rahastoyhtiön edellyttämät selvitykset, minkä jälkeen omistus rekisteröidään osuudenomistajarekisteriin.

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 omistustajan pituuden mukaisesti varsinaisessa rahastoesitteessä tai rahastoesitteeseen liittyvässä voimassaolevasta hinnastossa esitettävällä tavalla. Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden omistusoikeudensiirron rekisteröinnistä rekisteröintipalkkion.

Lunastuspalkkio hyvitetään rahaston asianomaiselle osuussarjalle.

Mikäli rahasto-osuudenomistajan lunastusten arvo lunastusta edeltävän 12 kuukauden 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 siirtopäivän 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 sidonnaisasiamiehenä toimivilta yhteisöiltä ja luonnollisilta henkilöiltä ja näiden kanssa samaan perhekuntaan kuuluvilta henkilöiltä. Yhteisömuodossa toimivien sidonnaisasiamiesten osalta perhekuntaa kuuluvilla tarkoitetaan yhteisössä määräysvallan omaavien omistajien perhekuntaa.

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

Rahastoyhtiö voi omasta aloitteestaan lunastaa osuudenomistajan rahasto-osuudet, jos siihen on osuudenomistajaan liittyvä painava peruste. Perusteen tulee lisäksi 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 valtioön, joka edellyttäisi Rahastoyhtiöltä huomattavia hallinnollisia lisävelvoitteita tai kustannuksia, taikka rahastonosuudenomistajan joutuminen pakotetulle, 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.

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 johdannais-sopimukset arvostetaan voimassaolevaan 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 yhteissijoitusyritysten osuudet

Sijoitusrahastojen, vaihtoehtorahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuudet arvostetaan Arvonlaskentapäivänä viimeisimpään saatavilla olevaan osuuden arvoon, joka voi olla myös kohderahaston arvonlaskennasta vastaavan yhtiön antama arvio perustuen kohderahaston sal-
kun todelliseen tilanteeseen.

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 vakioituneet johdannais-sopimukset) 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 valuuttamääräiset 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 arrostetaan 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 hallinnointipalk-

kioltaan 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 arvonlaskennan 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.

12 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka vaihtelee rahasto-osuussarjoittain ja on enintään 2 % vuodessa laskettuna Rahaston NAV-arvosta. Palkkion määrä lasketaan kunakin Arvonlaskentapäivänä sisältäen edellisen jakson palkkiot (palkkioprosentti vuodessa/365). Palkkion määrä lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunakin Arvonlaskentapäivänä edellisen Arvonlaskentapäivän rahasto-osuussarjan arvosta. Hallinnointipalkkio peritään Rahaston varoista kunakin 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 rahastoesitteistä 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. Rahaston toiminnan alkaessa ja päättyessä tilikausi voi poiketa edellä mainitusta. Poikkeavan tilikauden pituus voi olla enintään 18 kuukautta. Rahaston ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2020.

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:

- 1) valittava kokoukselle puheenjohtaja, joka kutsuu kokoukselle pöytäkirjanpitäjän;
- 2) laadittava ja hyväksyttävä ääniluettelo;
- 3) valittava kaksi (2) pöytäkirjantarkastajaa ja kaksi (2) ääntenlaskijaa;
- 4) todettava kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus;
- 5) käsiteltävä muut kokouskutsussa 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 (1) ääni. Rahasto-osuuden omistajien kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä tai, äänten mennessä tasan, mielipide, johon puheenjohtaja yhtyy. Vaaleissa tulee valituksi eniten ääniä saanut. Äänten 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. Kutsu on julkaistava aikaisintaan neljä ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

Rahasto-osuudenomistajan on, saadakseen osallistua rahasto-osuudenomistajien kokoukseen, ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle kokouksokutsussa 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 kirjallisesti tai ilmoituksella, joka julkaistaan vähintään yhdessä Suomessa ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä. Kirjalliset ilmoitukset voidaan toimittaa sähköpostilla tai kirjeitse asiakkaan kanssa sovittulla tavalla.

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 määrättyllä tavalla, jollei Finanssivalvonta toisin määrää. Muutosten katsotaan tulevan osuudenomistajien tietoon viidentenä arkipäivänä siitä päivästä lukien, jona kirjeet on luovutettu postin kuljetettavaksi tai lähetetty rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse.

Mikäli sääntöjen muutos saatetaan osuudenomistajien tietoon julkaisemalla muutosta koskeva tiedote valtakunnallisessa sanomalehdessä, 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-, kiinteistö- tai metsämarkkinoiden toimintaa. Poikkeuksellisen suurella lunastustoimeksiannolla tarkoitetaan lunastusta, jonka arvo on vähintään 5% Rahaston arvosta. 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. Päätös rajoittamisesta voidaan tehdä myös sen jälkeen, kun merkintä- tai lunastustoimeksiannot on jätetty Rahastoyhtiölle. Toteuttamatta jääneet merkintä ja lunastustoimeksiannot raukeavat.

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.