

Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto

Varsinainen rahastoesite 29.3.2021

Varsinainen rahastoesite koostuu rahastokohtaisesta ja yhteisestä osasta sekä rahaston säännöistä.

Rahasto

Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto (ruotsiksi Specialplaceringsfond Alexandria Realtillgångar, englanniksi Alexandria Real Asset Alternative Investment Fund on Suomen sijoitusrahastolain nojalla perustettu erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF), jäljempänä ("Rahasto"). Y-tunnus on 3126567-7.

Rahasto sijoittaa varansa pääsääntöisesti sellaisten toisten sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyhtyrysten 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 yhtiöosuksiin ja Suomeen rekisteröityjen kommandiittiyhtiöiden liikkeeseen laskemiin arvopapereihin, jotka sijoittavat varansa pääasiassa reaaliomaisuuteen, jolla tarkoitetaan esimerkiksi metsätiloja, asuntoja, muita kiinteistöjä sekä infrastruktuurisijoituksia. Rahasto on Suomen vaihtoehtorahastojen hoitajien annetun lain (162/2014) mukainen erikoissijoitusrahastomuotoinen vaihtoehtorahasto, joka voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista.

Rahaston toiminta on aloitettu 3.4.2020. 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 yhtiön 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 3.4.2020, joten tuottohistoriaa ei ole vielä saatavilla.

Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi sijoituksen sa 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	
- kertassijoitus (minimi 1 000 eur)	2,0 %
- jatkuva ja kk-säästö (minimi 100 eur)	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 hyvytetään Rahastolle.

Juoksevat kulut	2,5 % p.a. (arvio)
Hallinnointipalkkio	0,90 % p.a.

Tuottosidonnainen palkkio	(ei ole)
---------------------------	----------

Rahaston avaintietoesitteessä on kuvattu laskelma vuotuisista juoksevista kuluista. Avaintietoesitteessä kuvattu juoksevien kulujen määrittelmä pitää sisällään yllä mainituista palkkioista hallinnointipalkkion ja säilytyspalkkion.

Merkintätili Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivukonttori SEB FI57 3301 0001 1651 66

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 velvollisuksiensa 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 eturistiriitilanteita sekä näiden SEB:n säilytys- ja SEB:n oman rahastoliiketoiminnan välille 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 valvontatehtäviä rahastoasiakkaiden eduksi erillään SEB:n omasta rahastoliiketoiminnasta.

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

Rahaston yleiskuvaus ja sijoituspolitiikka

Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa reaaliomaisuuteen, jolla tarkoitetaan esimerkiksi metsätiloja, asuntoja, muita kiinteistöjä sekä infrastruktuurisijoituksia. Sijoitukset tehdään pääsääntöisesti sellaisten toisten sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyhtyrysten tai/ja erikoissijoitusrahastomuotoisten vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettujen Suomeen tai vastaavalla periaatteella toimivien toiseen ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoittautuneiden vaihtoehtorahastojen osuuksiin, Suomeen rekisteröityihin kommandiittiyhtiöiden yhtiöosuuksiin ja Suomeen rekisteröityjen kommandiittiyhtiöiden liikkeeseenlaskemiin arvopapereihin. 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.

Rahastoyhtiö harjoittaa rahaston sijoitustoimintaa rahaston sääntöjen mukaisesti oman näkemyksensä mukaan. Rahastoon tehdyille sijoituksille ei ole olemassa taakeita 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 reaaliomaisuusluokkiin sijoitaviin vaihtoehtorahastoihin, joiden sijoituskohteet soveltuvat suoraan taikka muunneltuna ainakin osittain seuraaviin käyttötarkoituksiin:

- Metsätilat
- Asunnot ja muut kiinteistöt
- Infrastruktuuri

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, avointen (open-end) sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF).

3) Suomeen rekisteröityjen kommandiittiyhtiöiden yhtiösuuksiin ja Suomeen rekisteröityjen kommandiittiyhtiöiden liikkeeseen laskemiin arvopapereihin, mikäli niiden liikkeellelaskun yhteydessä on tehty arvopaperimarkkinain 4 luvun mukainen tarjousesite.

4) 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, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. Markkinapaikan sijaintia ei ole rajoitettu maantieteellisesti. Sijoituksia voidaan tehdä edellä mainituilla aloilla toimivien yhtiöiden arvopapereihin myös, jos niiden liikkeeseenlaskuehdoissa on sitouduttu saattamaan ne kaupankäynnin kohteeksi yhden vuoden kuluessa niiden liikkeeseenlaskusta tässä kohdassa edellä mainitussa vaihdantajärjestelmässä edellyttäen, että kaupankäynti voi kaikella todennäköisyydellä alkaa viimeistään sanotun ajan kuluttua umpeen.

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

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

7) Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää vakioituja johdannaissopimuksia, joiden kohde-etuutena voi olla rahoitusväline, valuutta, valuuttakurssi, korko, muu varallisuus tai tällaisen kohde-etuuden hinnan kehitystä kuvaava rahoitusindeksi tai tunnusluku. Johdannaissopimuksia voidaan hyödyntää vain suojaamistarkoituksessa. 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, 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 60 % (NAV) voidaan neutraalitalanteessa sijoittaa yhden edellä kohdassa 1) tai 2) määritellyn a) kohdan mukaisesti sijoittavaan rahastoon tai korkorahastoon tai kohdassa 3) tarkoitettun 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) tarkoitettun 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 vastaanottamiin 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 vaih-

toehtorahaston arvosta. Kiinteän hallinnointipalkkion lisäksi sijoituskohteena olevasta sijoitusrahastosta, yhteissijoitusyrityksestä tai vaihtoehtorahastosta voidaan periä tuottosidonnaisia 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 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 määräsä huomioidaan myös maksetut rahastomerkinnät.

Välittömästi nostettavissa olevien talletusten, rahoitusvälineiden, joilla käydään kauppaa kauppapaikalla tai rahasto-osuuksien, jotka ovat pyynnöstä takaisin lunastettavissa, yhteenlaskettu osuus Rahaston varoista 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 määräsä huomioidaan myös maksetut rahastomerkinnät.

Muut sijoitusrajoitukset

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 syynä voidaan pitää esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastamista, mikäli Rahastolla ei muuten ole riittäviä käteisvaroja lunastusten toteuttamiseen.

Sijoittajakohderyhmä ja suositeltu vähimmäissijoitusaika

Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa hajauttaa sijoituksiaan reaaliomaisuusluokkiin. Rahasto tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden sijoittaa rahastomuotoisen sijoituksen kautta reaaliomaisuusluokkiin kansainvälisellä hajautuksella. Rahasto on ensisijassa tarkoitettu sijoittajille, jotka tavoittelevat pitkän aikavälin kassavirtaa ja reaaliomaisuusluokkahajautusta.

Reaaliomaisuussijoittaminen on lähtökohtaisesti pitkäjänteistä sijoittamista ja jo tästäkin syystä suositeltu sijoitusaika on vähintään viisi vuotta, kuitenkin markkinatilanne huomioiden.

Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi sijoituksen-sa lunastaessaan saada takaisin vähemmän kuin hän Rahastoon sijoittaessaan 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-sijoittamisen-periaatteet.

Rahaston sijoituskohteiden valinnassa otetaan soveltuvin osin huomioon ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät kestävyysnäkökulmat. Kestävyysnäkökulmat sisältävät niin kestävyystekijöiden kuin kestävyysriskien huomioimisen. Rahaston varoja sijoittaessa kohderahastosta ja kohderahaston salkunhoitajasta tehdään tarvittavat due diligence -selvitykset, joissa myös kestävyysnäkökulmat otetaan huomioon. Kohderahaston valinnassa otetaan muun muassa huomioon se, onko kohderahaston salkunhoitaja allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UNPRI), miten kestävyysnäkökulmat on integroitu osaksi kohderahaston sijoitustoimintaa, mitkä ovat käytössä olevat ESG-resurssit, mitkä ovat kohderahaston kestävän sijoittamisen periaatteet, millaisia ovat kohderahaston kestävyysprosessit, sekä mikä on kestävyystekijöihin liittyvän raportoinnin laatu. Kestävyysnäkökulmien arviointi sekä siitä raportointi Alexandrian omille asiakkaille riippuvat kohderahastojen raportointikyvystä.

Kestävyysnäkökulmien sisällyttäminen osaksi sijoituspäätöksiin on osa huolellista sijoitustoimintaa. Kestävyysnäkökulmien tarkastelu tuo sijoituskohteesta enemmän tietoa kuin sijoituskohteen arvioiminen pelkästään taloudellisten näkökulmien perusteella.

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

Tähän rahoitustuotteeseen sisältyvissä sijoituksissa ei oteta huomioon ympäristön 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 sijoituksesta oletettua heikompa tuottoa, ja myös mahdollisuutta menettää sijoitetut varat osittain tai kokonaan. Sijoitusrahastot eivät kuulu sijoittajien korvausrahaston eivätkä talletussuojan piiriin. Rahastoon sijoittavan on hyvä ottaa lisäksi huomioon, että rahasto voidaan myöhemmin sulauttaa toiseen rahastoon, jakaa useammaksi rahastoksi tai lakkauttaa. Rahastojen sääntöjä voidaan myös muuttaa esimerkiksi sijoitustoiminnan osalta.

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

Toimialariski

Rahaston sijoitustoiminnan keskittyminen pääasiallisesti kiinteistöihin, metsätiloihin ja infrastruktuurisijoituksiin nostaa näihin toimialoihin liittyvää riskiä rahastossa, vaikka sijoitukset tehdäänkin epäsuorasti välillisten instrumenttien kautta. Kyseisten kohdetoimialojen liiketoiminnallinen menestyminen voi vaikuttaa rahaston osuuden arvoon.

Likviditeettiriski

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

Rahastolla on poikkeuksellinen likviditeettiprofiili ja poikkeuksellisissa tilanteissa sijoittaja ei välttämättä saa lunastettua varojaan. Rahasto sijoittaa ensisijaisesti reaaliomaisuusluokkiin sijoittaviin vaihtoehtorahastoihin ja erikoissijoitusrahastoihin, joiden osuudet voivat olla epälikvidejä ja vaikea arvostaa.

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

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

Rahaston ensisijaisen sijoituskohteiden epälikvidisyyden vuoksi rahaston likviditeetinhallinta on tehostettu seuraavien toimenpitein mm. rahasto-osuuksien lunastustilanteita varten. Rahastolla on poikkeuksellinen merkintä- ja lunastusaikataulu. Rahaston osuuksia voi merkitä 12 kertaa vuodessa kunkin kalenterikuukauden 24. päivänä. Ellei kyseinen päivä ole pankkipäivä, merkintäpäivä on edellinen pankkipäivä. Rahaston osuuksia voi lunastaa kaksi kertaa vuodessa, kunkin vuoden huh-tikuun ja lokakuun 24. päivänä. Ellei kyseinen päivä ole pankkipäivä, lunastuspäivä on edellisen pankkipäivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle vähintään kolme (3) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää. Mikäli saman osuudenomistajan tietylle 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.

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

Rahasto voi hajautuksen parantamiseksi ja sijoitusstrategian toteuttamiseksi sijoittaa osan allokatiostaan, kuitenkin enintään 30 % Rahaston arvosta (NAV) sellaisien kotimaisten vaihtoehtorahastojen rahasto-osuuksiin, jotka eivät ole pyynnöstä takaisin lunastettavissa. Tällä tarkoitetaan Suomeen rekisteröityjen kommandiitti-yhtiöiden yhtiöosuuksia ja Suomeen rekisteröityjen kommandiittiyhtiöiden liikkeeseen laskemia arvopapereita, mikäli niiden liikkeellelaskun yhteydessä on tehty arvopaperimarkkinalain 4 luvun mukainen tarjousesite. Kohderahastoihin tehtävien merkintöjen lisäksi Rahasto voi ostaa kohderahastojen osuuksia jälkimarkkinoilta muun muassa tilanteissa, joissa rahaston koko on kasvanut eikä sijoituskohteita ole ostettavissa ensimarkkinoilta. Muun muassa tilanteessa, jossa rahasto ei ole voinut tehdä sijoitusta kohderahaston varainhankintakauden aikana, sijoitus kohderahastoon voidaan myös tehdä ostamalla kohderahaston osuuksia jälkimarkkinoilta. Jälkimarkkinakauppoihin voi liittyä intressiristiriita etenkin arvostuksen osalta. Rahasto voi myös myydä kohderahastojen osuuksia jälkimarkkinoilla muun muassa lunastusten mahdollistamiseksi. Koska kohderahastot ovat epälikvidejä suljettuja rahastoja, joiden osuuksien myyntiä ja ostoa koskevat luovutusrajaukset, Koska kohderahastoille ei ole järjestetty noteerausta tai jälkimarkkinoita ja osuuksien arvostaminen tapahtuu subjektiivisesti, ostajan löytäminen voi olla vaikeaa ja myynti voidaan joutua tekemään alle käyvän arvon. Myyntimahdollisuudet voivat vaikuttaa Rahaston lunastusten toteuttamiseen ja myynti voi alentaa Rahaston rahasto-osuuksien arvoa.

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 tiettyissä 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 valuutariski on sitä suurempi, mitä enemmän Rahastossa on muissa valuutoissa kuin euroissa tehtyjä sijoituksia. Rahastoyhtiö ei sitoudu suojaamaan valuutariskiä.

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 arvopaperipörssissä. Tällöinkin sijoitukset kohdistuvat kiinteistöihin, infrastruktuuriin tai metsäalaaan liittyvää toimintaa harjoittavien yhteisöjen ja/tai rahastojen osakkeisiin ja osuuksiin.

Osakemarkkinasijoituksiin liittyy 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 sijoitus aika kasvattaa positiivisen tuoton todennäköisyyttä ja pienentää negatiivisen tuoton todennäköisyyttä.

Aktiivisesta salkunhoidosta aiheutuva riski

Rahaston arvonekehitys 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 sovitua tuotetta tai palvelua ei voida toimittaa Rahastolle tai Rahaston sijoituskohteelle tai sijoituskohteen lunastusta tai merkintää ei pystytty toteuttamaan Rahaston sääntöjen mukaisesti.

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 realisoituminen voi vaikuttaa rahaston sijoitusten arvoon, Rahaston mahdollisuuksiin käydä kauppaa sijoituskohteilla ja myös esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastusten aikatauluihin.

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

Vastapuoliriski

Tällä tarkoitetaan, että arvopaperikaupan vastapuoli tai sijoitusvälineen liikkeesenlaskija ei toimi sovitujen ehtojen mukaisesti. Mikäli Rahasto käyttää suojaustoiminnassaan vakioimattomia johdannaissopimuksia, aiheutuu näiden käytöstä vastapuoliriskiä.

Selvitysriski

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

Johdannaismarkkinariski

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 sisältämä korkoriskiä kuvaa duraatio. Rahaston sisältämä korkoriski (modifioitu duraatio) on sitä suurempi, mitä pidempi on rahaston sijoituskohteina olevien korkosijoitusten keskimääräinen jäljellä oleva juoksuaika. 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 sovitulla tavalla. Rahaston arvoon vaikuttavat muutokset markkinoiden arvioissa luottoriskin suuruudesta eri liikkeeseenlaskijoista eri markkinatilanteissa. Korkosijoitusten liikkeeseenlaskijoiden takaisinmaksu-vaikkeuksien todennäköisyyden kasvaessa rahaston kyseisten korkosijoitusten arvo laskee ja vaikuttaa negatiivisesti Rahaston arvoon. Vastaavasti maksu-vaikkeuksien todennäköisyyden pieneneminen vaikuttaa positiivisesti rahaston arvoon. Matalan luottoluokituksen saaneiden yritysten liikkeeseen laskemiin joukkolainoihin (high yield -lainat) sisältyy korkeampi luottoriski kuin pääosin euroalueen valtioiden liikkeeseen laskemiin joukkolainoihin. Luottoriskin hallitsemiseksi Rahastolla voi olla erilaisia sijoitusrajauksia, joissa on määritely mikä on vähimmäisluottoluokitus Rahaston sijoituskohteina oleville sijoituksille.

Vieraan pääoman käyttöön liittyvä riski

Rahasto ei käytä velkarahoitusta sijoitustoiminnassaan. 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 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 sijoitusaikaan. Lisäksi osuudenomistajan lunastustoimeksianto, joka ylittää rahaston viimeksi julkistetun arvonlaskentapäivän 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 Oy: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 arvonnalisäveroa hankkimistaan palveluista.

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

Rahastoyhtiö ilmoittaa veroviranomaisille vuoden lopussa Suomessa rekisteröityjen rahastojen osuudenomistajien tiedot, omistuksien arvot, rahasto-osuuksien lunastukset hankintahintoineen. Verovelvollisen tulee tarkistaa veroviranomaisen lähettämä esitäytetty 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 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 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 maksuajankohdasta, 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, minkä 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 rahastomerkinän 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 kaksi lunastuspäivää. Lunastuspäivät ovat kunkin huhtikuun ja lokakuun 24. 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 kolme (3) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää (lunastuksen määräpäivä). Jos lunastustoimeksianto vastaanotetaan lunastusilmoituksen mää-

räpäivään 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 sen asiamiehelle viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää.

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

-jos omistusajaksi alle 1 vuotta	3,0 %
-jos omistusajaksi 1-3 vuotta	2,0 %
-jos omistusajaksi yli 3 vuotta	1,0 %

Lunastuspalkkio hyvitetään Rahastolle, ei Rahastoyhtiölle.

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 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. 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 lunastustoimeksiannoten osalta, jos Rahastoyhtiön käsityksen mukaan rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii esimerkiksi, kun Rahasto-osuuden arvo 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 tilanteissa, jossa kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahastoon merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut tai mm. tilanteissa, jossa uusien merkintävarojen sijoittaminen noudatettavaksi aiotun sijoituspolitiikan mukaisesti ei Rahastoyhtiön käsityksen mukaan ole mahdollista tarkoituksen mukaisella 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.

RAHASTON JA RAHASTO-OSUUDEN ARVON LASKEMINEN

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 voimassaolevan 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 viimeispäivän saatavilla olevien osuuden arvoon, joka voi olla myös kohderahaston arvonlaskennasta vastaavan yhtiön antama arvio perustuen kohderahaston salkun todelliseen tilanteeseen.

Kaupankäynnin kohteena olevat arvopaperit

Säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla kaupankäynnin kohteena olevien arvopaperiden (mukaan lukien kaupankäynnin kohteena olevat sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehtorahastojen osuudet sekä vakioidut johdannaissopimukset) osalta arvonnousun perusteena on niiden Arvonlaskentapäivänä (arvostusajankohta) hinnanseurantajärjestelmässä ilmenevä viimeisin virallinen päätöskurssi (close) markkinoiden sulkeutumishetkellä. Mikäli edellä mainittua päätöskurssia ei ole saatavilla, pidetään markkina-arvona viimeistä 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 arvonnaskennan perusteena on niiden

Arvonnaskentapäivänä (arvostusajankohta) hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta järjestelmästä saatu viimeisin virallinen päätöskurssi (close) markkinoiden sulkeutumishetkellä tai ostonoteerausten keskiarvo.

Valuuttamääräiset omistukset

Rahaston valuuttamääräisten omistusten arvo muunnetaan euromääräisiksi käytämällä Euroopan keskuspankin Arvonnaskentapäivälle 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 arvoastetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten periaatteiden mukaan.

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvonn vuoden jokaisena pankkipäivänä ("Arvonnaskentapäivä").

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuukien lukumäärällä. Mikäli rahastossa on hallinnointipalkkioltaan erisuuruisia osuuksia, kyseisten osuukien 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. Osuukien lukumääränä käytetään kulloisenkin Arvonnaskentapäivän mukaista osuukien lukumäärää ja arvojen suhde otetaan edellisen arvonnaskennan vahvistetuista varoista.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan ja julkaistaan Arvonnaskentapäivää 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 erityisestä syystä rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään kolmekymmentä (30) prosenttia rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Erityisenä väliaikaisena syynä voidaan pitää esimerkiksi rahasto-osuukien 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 määrättyen 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 Arvonnaskentapäivänä edellisen Arvonnaskentapäivän 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 sijoituskohteiden kaupankäynnistä aiheutuvat palkkiot. Rahaston sijoituskohteina olevista sijoitusrahastoista, erikoissijoitusrahastoista, yhteissijoitusyhteisöistä ja vaihtoehtorahastoista peritään hallinnointi- ja säilytyspalkkioita kunkin sijoitusrahaston, yhteissijoitusyhteisön 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 rahastotoimemarkkinnoissa kuten rahastoihin rahastomerkinnyt, -vaihdot, -lunastukset ja sarsasiirrot sekä jatkuvan rahastosäästösopimuksen edellyttämät rahastomerkinnyt. 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 ennakkotiedot, sopimusehdot ja asiakaspalvelu annetaan suomen- ja ruotsinkielisinä. Ennakkotiedot 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 (tuomioistuinkäsittelyn sijaan) halutessaan viedä erimielisyyden käsiteltäväksi Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan (www.fine.fi) yhteydessä olevaan Arvopaperilautakuntaan.

Vakuutus- ja rahoitusneuvonta, ennen Arvopaperilautakunnan käsittelyä neuvoo, ohjaa ja etsii ratkaisuja ongelmatilanteisiin. Arvopaperilautakunta antaa tarvittaessa ratkaisusuosituksia 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 rahoitusneuvontaan / 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.