

RAHASTOKOHTAISET SÄÄNNÖT

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto

Säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja ne ovat voimassa 18.7.2026 alkaen.

1 § Erikoissijoitusrahaston nimi ja toiminnan tarkoitus

Nimi

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

Rahaston erityisominaisuudet

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

Rahaston toiminnan tavoite

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla suoraan tai välillisesti kiinteistö sijoituskohteisiin tai 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, jotka sijoittavat varansa pääsääntöisesti Suomessa ja/tai muissa Pohjoismaissa sijaitseviin asuntoihin, kiinteistöihin ja/tai edellä mainituissa maissa sijaitsevia asuntoja ja/tai kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin tai listattuihin REIT:hin (Real Estate Investment Trust) ja kiinteistö sijoitusyhtiöiden arvopapereihin, jotka voivat olla kaupankäynnin kohteena kyseisen rahaston sääntöjen mukaisesti säännellyllä markkinalla tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa omistamiensa kiinteistö sijoituskohteidensa ja rahasto-osuuskien tuotoista ja luovutusvoitoista. Lisätuottoja Rahasto voi saada tekemällä sijoituksia, joiden kohteena ovat rakennus- ja kiinteistönjalostushankkeet.

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. Rahastoesitteessä on ilmoitettu, miltä osin Rahastoyhtiö kulloinkin käyttää asiamiestä.

4 § Rahaston NAV ja GAV

Rahaston NAV-arvolla (Net Asset Value) tarkoitetaan Rahaston varojen nettoarvoa. Rahaston nettoarvo saadaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista vieras pääoma (Rahaston velat).

Rahaston GAV-arvolla (Gross Asset Value) tarkoitetaan Rahaston kokonaisvaroja sisältäen Rahaston käyttämän vieraan pääoman. Kokonaisvarat vastaavat niiden varojen arvoa, mitkä on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamalla pääomalla, Rahaston realisoitunutta ja realisoitumatonta arvonnmuutosta, siirtoasiamisia, luottorahoituksella hankittua omaisuutta sekä muita saatuja tuottoja.

5 § Rahaston varojen sijoittaminen

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 1) suoraan tai välillisesti Suomessa sijaitseviin kiinteistö sijoituskohteisiin. Sijoituskohteet voivat olla kiinteistöjä tai niitä koskevia vuokraoikeuksia, määräaloja tai -osia, kiinteistö yhtiöiden osakkeita, kiinteistölainoja tai osuuksia niistä, ja muita sellaisia arvopapereita tai rahoitusvälineitä, jotka yksin tai yhdessä muiden arvopapereiden kanssa tuottavat suoraan tai välillisesti oikeuden hallita kiinteistöjä taikka niiden osia.
- 2) rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.
- 3) erikoissijoitusrahasto- ja kommandiittiyhtiömuotoisten 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.
- 4) Sijoitusrahastodirektiivin mukaisten sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF).
- 5) Sellaisten pääsääntöisesti kiinteistöalalla toimivien yhtiöiden arvopapereihin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. 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 mainituissa vaihdantajärjestelmässä edellyttäen, että kaupankäynti voi kaikella todennäköisyydellä alkaa viimeistään sanotun ajan kuluessa umpeen.
- 6) Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on ETA-valtiossa.
- 7) 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.
- 8) Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää vakioituja ja vakioimattomia johdannaisopimuksia, joiden kohde-etuutena voi olla rahoitusväline, valuutta, valuuttakurssi, korko, muu varallisuus tai tällaisen kohde-etuuden hinnan kehitystä kuvaava rahoitusindeksi tai tunnusluku. Johdannaisopimuksia voidaan hyödyntää vain suojaamistarkoituksessa. Vakioidut johdannaisopimukset ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Vakioimattoman johdannaisopimuksen vastapuolena voi olla luottolaitos tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on ETA-valtiossa tai yhteisö, jonka kotipaikka on muussa OECD-valtiossa (Australia, Kanada, Japani, Etelä-Korea, Meksiko, Uusi-Seelanti, Sveitsi, Turkki, Yhdysvallat) ja johon sovelletaan ja joka noudattaa toiminnan

vakautta koskevia sääntöjä, jotka vastaavat Euroopan yhteisön lainsäädäntöä.

Sijoitusrajoitukset:

a) Rahaston kokonaisarvosta enintään 50 % voidaan sijoittaa kohdissa 1) ja 2) tarkoitettuihin, Suomessa sijaitseviin sijoituskohteisiin.

b) Rahaston kokonaisarvosta vähintään 30 % (GAV) on sijoitettava kohdissa 3) ja/tai 4) 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 5) mm. tarkoitettuihin listattuihin REIT:hin (Real Estate Investment Trust) ja kiinteistösijoitusyhtiöiden arvopapereihin, jotka voivat olla kaupankäynnin kohteena kyseisen rahaston sääntöjen mukaisesti säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. Tästä vaatimuksesta Rahasto voi tilapäisesti poiketa Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän tai lunastuksen yhteydessä sekä mydessään 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.

c) Rahaston kokonaisarvosta enintään 50 % (GAV) voidaan sijoittaa yhden edellä kohdassa 3) tai 4) määriteltyyn a) kohdan mukaisesti sijoittavaan rahastoon tai korkorahastoon tai kohdassa 5) tarkoitettua saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin. Rahasto voi tilapäisesti poiketa edellä mainitusta sijoitusrajoituksesta ja sijoittaa enintään 65 % (GAV) Rahaston kokonaisarvosta edellä kohdassa 3) tai 4) määriteltyyn a) kohdan mukaisesti sijoittavaan rahastoon tai korkorahastoon tai kohdassa 5) tarkoitettua saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin Rahastoa perustettaessa, rahasto-osuuksien merkinnän tai lunastuksen yhteydessä sekä Rahaston myydessä tai hankkiessa tässä mainittuja rahasto-osuuksia sekä tilanteissa, 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. Selvyden vuoksi todetaan, ettei saman tai samaan konserniin kuuluvan rahastoyhtiön tai vaihtoehtorahaston hoitajan hoitamia vaihtoehtorahastoja, sijoitusrahastoja, erikoissijoitusrahastoja ja muita yhteissijoitusyhtiöitä pidetä tämän kohdan b) sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena.

d) Rahaston kokonaisvaroista voidaan sijoittaa enintään 50 % (GAV) Rahaston arvosta kohdassa 6) tarkoitettuihin saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

e) Rahaston kokonaisvaroista voidaan sijoittaa enintään 50 % (GAV) Rahaston arvosta edellä kohdassa 7) tarkoitettuihin sijoituskohteisiin.

f) Vakioitujen ja vakioimattomien johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan asettaa yhteensä enintään 45 % Rahaston kokonaisarvosta (GAV). 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 OECD-valtiossa (Australia, Kanada, Japani, Etelä-Korea, Meksiko, Uusi-Seelanti, Sveitsi, Turkki, Yhdysvallat) ja johon sovelletaan ja joka noudattaa toiminnan vakautta koskevia sääntöjä, jotka vastaavat Euroopan yhteisön lainsäädäntöä.

g) Rahaston kokonaisarvosta enintään 10 % (GAV) voidaan sijoittaa kohdassa 2) tarkoitettuun rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.

h) Rahaston kokonaisarvosta enintään 15 % (GAV) voidaan sijoittaa kohdassa 3) tarkoitettuihin kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin.

Selvyden vuoksi todetaan, että Rahaston kokonaisvaroista 0–100 % (GAV) voi olla sijoitettuna kohdassa 6 mainittuihin luottolaitoksiin tai/ja kohdassa 3–4 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 6 mainittuihin luottolaitoksiin tai/ja kohdissa 3–4 mainitun tyyppisiin korkorahastoihin. Rahasto ei saa antaa luottoa kolmannelle osapuolelle. Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko omaisuuden.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, jonka määrä vastaa enintään 100 % Rahaston nettovaroista (NAV).

Rahastoyhtiö saa ottaa edellä mainitun lisäksi erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään kolmeakymmentä (30) prosenttia Rahaston varojen kokonaisarvosta (GAV). Erityisen väliaikaisena syynä voidaan pitää esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastamista, mikäli Rahastolla ei muuten ole riittäviä käteisvaroja lunastusten toteuttamiseen, tai rahoitustarpeita, jotka voivat liittyä kiinteistöjen tai kiinteistöarvopapereiden hankintaan, Rahaston omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin liittyviin rahoitusjärjestelyihin.

Mikäli Rahaston varoja sijoitetaan sellaisien edellä kohdissa 3) ja 4) 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 veloitaa 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) yhtiä 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 palkkioitaan tai muilta ehdoiltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja.

Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kulloinkin liikkeelle laskettavien osuussarjojen tarkemmat merkintäedellytykset, jotka julkaistaan voimassa olevassa rahastoesitteessä. 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 23. päivä. Ellei kyseinen päivä ole pankkipäivä, merkintäpäivä on edellinen pankkipäivä. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että rahasto-osuuksia voidaan merkitä myös muuna kuin edellä mainittuina ajankohtina. Muuta merkintäajankohtaa koskevassa päätöksessään Rahastoyhtiön hallitus ilmoittaa poikkeavan merkintäpäivän.

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

Mikäli Rahastossa on useita rahasto-osuussarjoja, merkitsijän tulee merkinnän yhteydessä ilmoittaa, minkä osuussarjan osuuksia hän merkitsee. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää,

mikä määrä tai millä summalla osuuksia kerralla on vähintään merkittävä. Mikäli merkintätoimeksianto on vastaanotettu Rahastoyhtiössä tai Rahastoyhtiön asiamiehen toimesta Merkintäpäivänä ja merkintäsumma on maksettu Rahastoyhtiön nimeämälle 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 tammikuun ja heinäkuun 23. päivä. Ellei kyseinen päivä ole pankkipäivä, Lunastuspäivä on edellinen pankkipäivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle noudattaen voimassa olevassa rahastoesitteessä ilmoitettuja osuussarjakohtaisia lunastuksen määräaikoja (Lunastusilmoituksen määräpäivä). Jos Lunastustoimeksianto ja/tai osuustodistus vastaanotetaan Lunastusilmoituksen määräpäivän jälkeen, käsitellään lunastus seuraavana Lunastuspäivänä.

Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle vähintään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen Lunastuspäivää (Lunastusilmoituksen määräpäivä). Jos lunastustoimeksianto vastaanotetaan Lunastusilmoituksen määräpäivään mennessä, käsitellään lunastus Lunastuspäivänä, ja jos lunastustoimeksianto vastaanotetaan Lunastusilmoituksen määräpäivän jälkeen, lunastustoimeksianto käsitellään vasta sitä seuraavana Lunastuspäivänä. Rahastoyhtiö voi poikkeuksellisissa olosuhteissa, jos se on rahasto-osuudenomistajien edun mukaista, pidentää lunastusten ilmoitusaikaa enintään kahteentoista (12) kuukauteen. Tällöin lunastustoimeksianto on toimitettava Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle pidennetyn ilmoitusajan mukaisesti ennen Lunastuspäivää. Ennen pidennetyn ilmoitusajan voimaantumista toimitetut lunastustoimeksiannot toteutetaan kuitenkin alkuperäisen ilmoitusajan mukaisesti.

Mikäli saman osuudenomistajan tietyille Lunastuspäiville kohdistuvat lunastus- toimeksiannot ylittävät Rahaston viimeksi julkistetun Arvonlaskentapäivän arvon mukaan viisisataatuhatta (500.000) euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa kirjallinen lunastustoimeksianto sekä mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle viimeistään kaksitoista (12) 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 asiakkaan kanssa toisin sovit. Lunastaminen tapahtuu Rahaston varalta. Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava myymällä Rahaston omaisuutta, määräytyy rahasto-osuuden lunastusarvo Rahastoyhtiön erikseen määrittämänä Arvonlaskentapäivänä, joka on kuitenkin viimeistään omaisuuden realisatiohetkeä seuraava Lunastuspäivä, vähennettynä 9 §:ssä mainitulla lunastuspalkkiolla. Lunastushinta maksetaan tällöin viipymättä sen jälkeen, kun rahasto-osuuden arvo omaisuuden myyntihetkeä lähimmän seuraavan Arvonlaskentapäivän osalta on edellä tarkoitetulla tavalla laskettu. Asiakkaan kanssa voidaan sopia maksusta toisin.

Rahasto-osuudenomistajalla on oikeus vaihtaa kaikki tai osa omistamistaan rahasto-osuuksista johonkin toiseen Rahastoyhtiön hallinnoiman rahaston rahasto-osuuksiin. Rahasto-osuuksien vaihtoa käsitellään kuten omistettavan rahaston osuuksien 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). Apporttilunastusta voidaan käyttää ainoastaan Rahaston ammattimaisten osuudenomistajien lunastustoimeksiantojen hoitamiseen. Rahastoyhtiön on lunastussopimusta tehdessään huolehdittava siitä, että toimenpide ei vaaranna Rahaston muiden osuudenomistajien etua.

Mikäli annettujen lunastustoimeksiantojen nettomäärä Lunastuspäivänä ylittää viisi (5) prosenttia Rahaston arvosta (NAV), Rahastoyhtiö voi päättää viiden (5) prosentin ylittävän osan lunastustoimeksiantojen rajoittamisesta, jos se on rahaston osuudenomistajien edun mukaista. Lunastukset toteutetaan lunastustoimeksiantojen mukaisessa suhteessa (pro rata). Päätös rajoittamisesta voidaan tehdä myös sen jälkeen, kun lunastustoimeksiannot on jätetty Rahastoyhtiölle. Toteuttamatta jääneet lunastustoimeksiannot raukeavat.

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

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

9 § Rahasto-osuuksia koskevien toimeksiantojen palkkiot ja diluutiosuojamaksu

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 voimassa olevassa hinnastossa esitettävällä tavalla. Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden omistusoikeuden siirron 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 määristä sekä maksut kirjallisen osuustodistuksen painatuksesta ja omistusoikeuden rekisteröintimaksusta. Tiedot sovellettavista palkkioista ilmenevät kulloinkin voimassa olevasta rahastoesitteestä ja rahastoesitteeseen liittyvässä voimassa olevasta hinnastosta. Rahastolla on yhtenä maksuvalmiuden hoidon keinona mahdollisuus ottaa käyttöön maksu ("Diluutiosuojamaksu"), jolla hyvitetään Rahastolle merkinnästä tai lunastuksesta

aiheutuvat likviditeettikustannukset ja jolla varmistetaan, ettei muille rahasto-osuudenomistajille koidu kohtuuttomasti haittaa kyseisestä liiketoimesta. Rahaston muiden rahasto-osuudenomistajien edun niin vaatiessa, rahasto-osuudenomistajalta voidaan Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä veloittaa Diluutiosuojamaksu Rahaston rahasto-osuuden merkinnän tai lunastuksen yhteydessä huomioiden Diluutiosuojamaksun perusteltu kohdentuminen ja rahasto-osuudenomistajien tasapuolinen kohtelu.

Diluutiosuojamaksu voidaan ottaa käyttöön, jos jonakin tiettyinä a) Lunastuspäivänä lunastustoimeksiantojen yhteenlaskettu määrä ylittää merkintätoimeksiantojen yhteenlasketun määrän, mikä tarkoittaa nettomääräisesti enemmän lunastuksia (nettolunastukset), tai b) Merkintäpäivänä merkintätoimeksiantojen yhteenlaskettu määrä ylittää lunastustoimeksiantojen yhteenlasketun määrän, mikä tarkoittaa nettomääräisesti enemmän merkintöjä (nettomerkinnät). Diluutiosuojamaksu vähennetään lunastusta tehtäessä lunastaville rahasto-osuudenomistajille maksettavasta määrästä ja merkintätilanteissa Diluutiosuojamaksu veloitetaan merkitseville rahasto-osuudenomistajilta.

Diluutiosuojamaksu maksetaan Rahastolle. Diluutiosuojamaksua voidaan veloittaa ainoastaan siltä osin kuin Rahaston sijoituskohteena olevat muut rahastot tai muut sijoituskohteet perivät Rahastolta vastaavaa diluutiosuojamaksua sen tehdessä merkintöjä tai lunastuksia. Rahaston perimä Diluutiosuojamaksu voidaan kohdistaa ainoastaan vastaaviin merkintä- tai lunastustoimeksiantoihin siltä osin kuin näihin toimeksiantoihin liittyvistä liiketoimista on peritty Rahastolta diluutiosuojamaksua. Rahaston rahasto-osuudenomistajilta perimä Diluutiosuojamaksu vastaa enintään Rahastolle sijoituskohteiden lunastamisesta tai merkitsemisestä aiheutuneita diluutiosuojamaksuja, ollen kuitenkin enintään 10 % Rahaston rahasto-osuuden arvosta.

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 kokonaisvaroista (arvopaperit, käteisvarat ja muut varat mukaan lukien kertynyt tuotto) vähennetään Rahaston velat.

Rahastolle kuuluvat arvopaperit, rahamarkkinavälineet johdannaissopimukset ja kiinteistöt arvostetaan voimassa olevaan 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.

Kaupankäynnin kohteena olevat arvopaperit

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

Rahamarkkinavälineet, joukkovelkakirjalainat ja muut korkoa tuottavat instrumentit

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

Valuuttamääräiset omistukset

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

Kiinteistöt ja muut kuin säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit

Kiinteistöjen ja muiden kuin säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöarvopapereiden markkina-arvo arvioidaan (vähintään) neljännesvuosittain Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta myös niitä ostettaessa ja myytäessä.

Rahaston arvonlaskennassa tällaisten varojen arvostuksen perusteena on viimeisin edellä tarkoitettulla tavalla suoritettu arviointi.

Rahasto voi kuitenkin erityisestä syystä arvostaa kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit muuhun kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään käypään arvoon. Tällöin Rahasto perustelee menettelynsä toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä Rahaston kiinteistöjen hankinnasta aiheutuneet kulut, kuten varainsiirtovero ja ulkopuolisten asiantuntijoiden palkkiot, voidaan jaksottaa ja poistaa Rahaston arvosta tasaisesti enintään viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöstä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta tai Rahastoyhtiö muuten katsoo sen tapauskohtaisesti tarkoituksenmukaiseksi, osuudenomistajien etu ja yhdenvertainen kohtelu huomioiden.

Vakioimattomat johdannaissopimukset sekä muut kiinteistöarvopaperit

Vakioimattomat johdannaissopimukset sekä sellaiset muut arvopaperit kuin edellä mainitut kiinteistöarvopaperit, jotka arvioidaan Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta, ja joille ei ole saatavilla luotettavaa markkina-arvoa, arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaisesti. Tällaisten arvopapereiden arvostuksessa noudatetaan erityistä huolellisuutta.

Objektiiviset arvostusperiaatteet

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

11 § Rahasto-osuuden arvon laskeminen

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

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä. Mikäli rahastossa on hallinnointipalkkioltaan erisuuruisia osuuksia, kyseisten osuuksien arvot lasketaan siten, että kullekin osuuslajille määrätään suhteellinen osuus rahaston varoista ennen kyseisen päivän hallinnointipalkkioveloitusta. Suhteellinen osuus muodostetaan laskemalla kullekin osuuslajille yhden osuuden suhteellinen arvo ennen hallinnointipalkkiovelan 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 on enintään 2,5 % vuodessa laskettuna Rahaston GAV-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.

Rahaston varoista maksetaan kaikki Rahaston sijoitustoimintaan olennaisesti liittyvät kulut. Edellä mainittuja kuluja voi olla esimerkiksi tilintarkastuksesta tai taloushallinnosta

aiheutuvat kulut, sekä sijoituskohteiden kaupankäynnistä aiheutuvat kulut, kaupankäynnin selvitykseen liittyvät Säilytysyhteisön perimät tapahtumamaksut arvopapereiden siirrosta ja/tai kirjaamisesta eri alisäilyttäjien ylläpitämien rekistereiden välillä ja näitä koskevien kolmansien osapuolten palveluihin liittyvät ulkomaisen alisäilyttäjän perimät toimenpidemaksut sekä sijoitustoimintaan liittyvät pankkikulut.

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

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

13 § Tilikausi

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

14 § Rahasto-osuudenomistajien kokous

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

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

1. laadittava ja hyväksyttävä ääniluettelo;
2. valittava kaksi (2) pöytäkirjantarkastajaa ja kaksi (2) ääntenlaskijaa;
3. todettava kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus;
4. 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 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 tai Internetissä osoitteessa www.alexandria.fi/rahastot tai ilmoitetaan kirjeitse tai rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintä käyttäen. Kutsu on julkaistava aikaisintaan neljä (4) ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

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

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

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

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

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

17 § Rahaston sääntöjen muuttaminen

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

18 § Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen

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

Mikäli Rahastoyhtiö väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset, keskeyttää se samaksi ajaksi myös rahasto-osuuksien merkinnät. Rahastoyhtiö voi kuitenkin keskeyttää Rahaston rahasto-osuuksien merkinnät ilman, että Rahastoon kohdistuvia lunastustoimeksiantoja keskeytetään.

Finanssivalvonnalla on oikeus vaatia Rahastoyhtiötä ottamaan käyttöön tai poistamaan käytöstä Rahaston merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeytyksen. Tämä oikeus on voimassa ainoastaan poikkeuksellisissa tilanteissa, joissa Finanssivalvonnan näkemysten mukaan sijoittajansuojaan tai rahoitusvakauteen kohdistuu riskiä, jotka perustellun ja tasapuolisen näkemysten mukaan edellyttävät tällaisen valtuuden käyttämistä.

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.