

ÅLANDSBANKEN ASUNTORAHASTO

1 § Erikoissijoitusrahaston nimi ja Rahaston toiminnan tarkoitus

Nimi

Erikoissijoitusrahaston nimi on Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto, ruotsiksi Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond ja englanniksi Ålandsbanken Residential Property, Non-UCITS (näissä säännöissä Rahasto).

Rahaston erikoisominaisuudet

Rahasto on Suomen sijoitusrahastolain (48/1999) mukainen pääasiassa asuntoihin, kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista rajoituksista, kuten koskien Rahaston sijoituskohteita ja varojen hajauttamista, arvonlaskennan ajankohtaa, merkintöjen tiheyttä sekä mahdollisuutta ottaa luottoa sijoitustoimintaa varten. Rahaston on soveltuvin osin noudatettava kiinteistörahastolain (1173/1997) säännöksiä koskien Rahaston varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä Rahaston luotonottoa.

Rahaston toiminnan tavoite

Rahaston toiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla Rahaston varat Rahastoon sovellettavien lakien ja jäljempänä 17 §:ssä mainitun mukaisesti suoraan tai välillisesti kiinteistösijoituskohteisiin, lähinnä vuokrattaviin asuntoihin.

2 § Rahastoyhtiö

Rahastoa hallinnoi Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy (näissä säännöissä Rahastoyhtiö). Rahastoyhtiö edustaa omissa nimissään Rahastoa sekä toimii sen puolesta Rahastoa koskevissa asioissa sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia.

3 § Ulkopuolisten palvelujen käyttäminen

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

4 § Säilytysyhteisö

Rahaston säilytysyhteisö on Ålandsbanken Abp (näissä säännöissä Säilytysyhteisö).

5 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuudet

Rahastoyhtiö pitää kaikista rahasto-osuuksista ja rahasto-osuudenomistajista rahasto-osuusrekisteriä ja rekisteröi omistusten siirrot.

Rahastossa on ainoastaan tuotto-osuuksia. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että Rahastossa on hallinnointipalkkioltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja. Rahastoyhtiön hallitus päättää kunkin rahasto-osuussarjan hallinnointipalkkion tasosta sekä merkintäedellytyksenä olevat minimimerkintämäärät. Ne ilmoitetaan kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen suhteelliset arvot. Rahasto-osuudet jaetaan murto-osiin käyttämällä jakajana 10.000 (neljän desimaalin tarkkuudella). Yksi rahasto-osuuden murto-osa tuottaa oikeuden, joka vastaa yhtä osuuden murto-osaa Rahaston omaisuudesta ja omaisuuden tuotosta.

Rahastoyhtiö antaa rahasto-osuudenomistajan pyynnöstä osuustodistuksen. Yksi osuustodistus voi koskea useita rahasto-osuuksia tai niiden murto-osia. Osuustodistus voidaan antaa vain nimetylle rahasto-osuudenomistajalle. Rahastoyhtiöllä on oikeus veloittaa rahasto-osuudenomistajalta kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ilmoitettu käsittelykulu osuustodistuksen antamisesta ja toimittamisesta.

6 § Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus

Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa Rahastoyhtiössä tai rahasto-osuuksia välittävien asiamiesten kautta niiden aukioloaikana. Rahasto-osuuksien merkinnän ja lunastuksen perustaksi Rahastoyhtiö laskee Rahaston arvon kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden (eli maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun) viimeiselle pankkipäivälle (jäljempänä "merkintä- ja vastaavasti lunastuspäivä").

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää ylimääräisten merkintäpäivien pitämisestä Rahastossa Rahaston ensimmäisen kokonaisen toimintavuoden aikana. Ylimääräistä merkintäpäivää varten Rahastosta on tehtävä ylimääräinen arvostus, ja rahasto-osuuden arvo on laskettava näiden sääntöjen 8, 9 ja 18 §:n mukaan. Ylimääräisestä merkintäpäivästä on ilmoitettava rahasto-osuudenomistajille näiden sääntöjen 14 §:n mukaan.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla rahasto-osuuksia kerralla on vähintään merkittävä tai lunastettava.

Merkinnöistä ja lunastuksista lähetetään vahvistus asiakkaan Rahastoyhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen.

Merkintä

Rahaston merkintäpäivä on kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden viimeinen pankkipäivä.

Rahasto-osuuksien merkintä tapahtuu rahasto-osuuden merkintäpäivän arvoon edellyttäen, että Rahastoyhtiö on saanut riittävät tiedot merkinnästä ja merkitsijän henkilöllisyydestä viimeistään merkintäpäivänä kello 17.00 mennessä ja merkintäsumma on maksettu Rahaston pankkitilille. Rahasto-osuudenomistajan sitova ilmoitus merkinnästä tapahtuu maksamalla merkintähinta Rahaston pankkitilille. Merkintäkursi (rahasto-osuuden arvo) on merkintäpäivänä kello 24.00 laskettava kurssi. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä tehty merkintä tai merkintätoimeksianto, mikäli Rahastoyhtiö ei ole saanut riittäviä tietoja merkitsijästä ja merkitsijän henkilöllisyydestä.

Mikäli Rahastoyhtiö saa tiedot merkinnästä ja merkitsijän henkilöllisyydestä merkintäpäivänä klo 17.00 jälkeen, merkintäpäivä on seuraava merkintäpäivä ja merkintäkursi on mainittuna merkintäpäivänä klo 24.00 laskettava kurssi.

Rahastoyhtiö laskee merkittyjen rahasto-osuuksien lukumäärän jakamalla merkintäsumman (josta on vähennetty mahdollinen merkintäpalkkio) rahasto-osuuden arvolla. Mikäli Rahaston tilille maksettu merkintäsumma ei ole tasan jaollinen rahasto-osuuden ja sen murto-osan arvolla (rahasto-osuus lasketaan neljällä (4) desimaalilla), osuuksien lukumäärä pyöristetään alaspäin lähimpään murto-osaan ja erotus lisätään Rahaston pääomaan.

Rahastoyhtiö voi, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertainen kohtelevainen tai muu painava syy sitä erityisesti vaatii väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät. Tämä voi tulla ajankohtaiseksi esimerkiksi seuraavissa tilanteissa: 1) Rahaston jo omistajina olevien rahasto-osuudenomistajien kannalta ei ole tarkoituksenmukaista ottaa vastaan lisäsijoituksia Rahastoon, 2) kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahaston varojen tehokas sijoittaminen on hankaloitunut, 3) Rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä, tai 4) jokin poikkeuksellinen tapahtuma vaikeuttaa finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

Merkintäsumma voidaan, paitsi käteismaksuna Rahaston pankkitilille, suorittaa myös Rahastoyhtiön hallituksen hyväksymällä apporttiomaisuudella. Rahastoyhtiön hallituksen hyväksyntää varten Rahastoyhtiölle on varattava mahdollisuus tarkastaa

ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia Rahastoyhtiön tarkoituksenmukaiseksi katsomalla tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus soveltuu Rahaston sijoituspolitiikkaan ja -tavoitteisiin. Rahastolle apporttina luovutettava omaisuus arvostetaan noudattaen jäljempänä 8 §:ssä mainittuja Rahaston omaisuuden arvostamiseen sovellettavia periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun omistusoikeus apporttiomaisuuteen on siirtynyt Rahastolle.

Lunastus

Rahaston lunastuspäivä on kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden viimeinen pankkipäivä. Rahasto-osuudenomistajalla on oikeus pyytää Rahastoyhtiöltä rahasto-osuuksien lunastamista ja Rahastoyhtiöllä on vastaavasti velvollisuus lunastaa kyseiset rahasto-osuudet. Mikäli rahasto-osuuksista on annettu osuustodistus, osuustodistus on luovutettava Rahastoyhtiölle lunastuksen yhteydessä. Lunastustoimeksiannot toteutetaan siinä järjestyksessä, kun ne on vastaanotettu.

Mikäli Rahastolla on Lunastuspäivänä riittävästi käteisvaroja lunastuksen toteuttamista varten, lunastus tapahtuu seuraavasti:

Lunastustoimeksianto, joka on perillä Rahastoyhtiössä viimeistään kaksi (2) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää, lunastetaan Rahastoyhtiön lunastuspäivänä kello 24.00 laskemaan rahasto-osuudenarvoon.

Lunastustoimeksianto, joka on otettu vastaan myöhemmin kuin kaksi (2) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää, lunastetaan seuraavana Lunastuspäivänä kello 24.00 laskettavaan rahasto-osuudenarvoon.

Lunastuksesta saatavat varat maksetaan rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille viimeistään viisitoista (15) pankkipäivää sen päivän jälkeen, jolloin rahasto-osuuden arvo kyseiselle lunastuspäivälle on laskettu (tarkemmat tiedot rahasto-osuuden arvon laskemisesta ilmenevät 9 §:stä).

Mikäli varat lunastuksen toteuttamista varten on hankittava myymällä Rahaston varoja, lunastuspäivä on se lunastuspäivä, joka lähinnä seuraa sen ajankohdan jälkeen, jolloin Rahastolla on riittävästi käteisvaroja lunastustoimeksiannon toteuttamista varten. Rahastoyhtiön on ryhdyttävä toimenpiteisiin Rahaston varojen myymiseksi ilman aiheetonta viivytystä.

Sen lisäksi mitä sijoitusrahastolaissa säännellään Rahastoyhtiön velvollisuudesta keskeyttää rahasto-osuuksien lunastus, Rahastoyhtiö voi

osuudenomistajien edun sitä vaatiessa tai muusta erityisen painavasta syystä, Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan, väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset (esimerkiksi tilanteessa, jossa Rahaston arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea).

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset myös tilanteessa, jossa Rahastoyhtiö voisi joutua myymään Rahaston varoja käypää markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

Merkintä- tai lunastustoimeksianto voidaan peruuttaa ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla.

Lunastus Rahaston sääntöjen muuttamisen, Rahaston hallinnon luovuttamisen sekä Rahaston sulautumisen tai jakautumisen yhteydessä

Rahaston sääntöjä muutettaessa tai Rahaston hallinnon luovuttamisen yhteydessä toiselle rahastoyhtiölle tai Rahaston osallistuessa rahastojen sulautumiseen tai Rahaston jakautuessa, rahasto-osuudenomistajalla on oikeus vaatia lunastusta kuukauden kuluessa jotakin edellä mainittua toimenpidettä koskevan päätöksen tekemisestä. Tällaisessa tapauksessa Rahastoyhtiö toteuttaa lunastustoimeksiannon edellä kuvattua lunastusmenettelyä noudattaen.

Mikäli Rahastoyhtiön hallitus päättää muuttaa Rahaston sääntöjä, luovuttaa Rahaston hallinnon toiselle rahastoyhtiölle, sulauttaa Rahaston tai jakaa Rahaston, rahasto-osuudenomistajalla on oikeus vaatia rahasto-osuuksiensa lunastusta ennen kyseisen toimenpiteen toteuttamista. Tämä menettely poikkeaa edellä säädetyistä. Rahastoyhtiön hallitus tekee päätöksen mahdollisista ylimääräisistä lunastuspäivistä, ja se ilmoitetaan rahasto-osuudenomistajille 14 §:ssä kuvatulla tavalla.

7 § Rahasto-osuuksia koskevien toimeksiantojen palkkiot

Rahastoyhtiö veloittaa rahasto-osuuksien merkinnästä kustannuksina enintään 4 prosenttia merkintäsummasta.

Rahastoyhtiö veloittaa rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä kaupankäyntipalkkion lunastetun rahasto-osuuden arvosta. Kaupankäyntipalkkio maksetaan Rahastolle korvauksena sellaisista kuluista, joita Rahaston omaisuuden myynnistä voi aiheutua käteisvarojen hankkimiseksi lunastettujen rahasto-osuuksien maksamista varten.

Kaupankäyntipalkkion suuruus määräytyy sijoitusajan pituuden mukaan:

- Sijoitusaika alle yksi vuosi: 4 prosenttia
- Sijoitusaika yli yksi vuosi mutta alle kolme vuotta: 3 prosenttia
- Sijoitusaika yli kolme vuotta mutta alle viisi vuotta: 2 prosenttia
- Sijoitusaika yli viisi vuotta: 1 prosentti

Kirjallisen osuustodistuksen painattamisesta ja rahasto-osuuksien omistusoikeuden siirtojen rekisteröimisestä veloitetaan maksu, joka ilmenee kyseisenä ajankohtana voimassa olevasta rahastoesitteestä.

8 § Rahaston arvon laskeminen

Rahaston arvo lasketaan kunkin vuosineljänneksen viimeiselle pankkipäivälle kello 24.00 (jäljempänä "arvostuspäivä") Rahaston varojen nettoarvon perusteella. Rahaston varojen nettoarvo (määriteltynä "NAV", Net Asset Value) lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo lasketaan euroina.

Rahaston omistamat kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvostetaan niiden markkina-arvoon Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Tämä arvostus tehdään kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden viimeisenä pankkipäivänä.

Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvostus tapahtuu myös niitä ostettaessa ja myytäessä sekä maksettaessa rahastomerkinnät apporttiomaisuudella.

Markkina-arvolla tarkoitetaan:

Koskien asuntoja asunto-osakeyhtiöissä, joissa Rahaston omistus alittaa 50 prosenttia osakkeiden kokonaismäärästä, sitä arvoa, joksi asunto arvostettaisiin erillisenä kohteena.

Koskien asuntoja asunto-osakeyhtiöissä, joissa Rahaston omistus ylittää 50 prosenttia osakkeiden kokonaismäärästä, sitä arvoa, joka perustuu Rahaston suunnittelemaan kyseistä asunto-omistusta koskevaan myyntitapaan:

- Mikäli asuntojen myynti on suunniteltu tapahtuvaksi asunnoittain: markkina-arvo on se arvo, joksi asunto arvostetaan erillisenä kohteena ("kappalehinta").
- Mikäli myynti on suunniteltu tapahtuvaksi suurehkon asuntokannan myyntinä tai asunto-osakeyhtiön kaikkien osakkeiden tai osake-enemmistön myyntinä, markkina-arvo määräytyy kyseisen omistuksen kokonaisarvon mukaan ("bulkkihinta").

Jos Rahaston omistusosuus asunto-osakeyhtiöstä, josta Rahasto on omistanut yli 50 prosenttia, laskee alle 50 prosentin, markkina-arvo määräytyy sen mukaisesti, millä tavalla jäljellä olevat asunnon aiotaan myydä. Jos Rahaston omistusosuus asunto-osakeyhtiöstä nousee yli 50 prosenttiin, markkina-arvo määräytyy sen mukaan, millä tavalla asunnot aiotaan myydä.

Rakenteilla olevat asunnot arvostetaan hankinta-arvoonsa. Hankinta-arvoon sisällytetään maksettu varainsiirtovero. Asunnot, joista on maksettu ainoastaan käsiraha, arvostetaan käsirahan määrään.

Käynnissä olevien rakennushankkeet, joissa Rahasto on osaomistaja, arvostetaan Rahaston maksamaan hankinta-menoon kulloisestakin kohteesta.

Rakennushankkeet, joissa Rahasto on ainoana omistajana, arvostetaan hankkeen valmiusasteen mukaiseen osuuteen hankkeen lopullisesta arvioidusta markkina-arvosta. Markkina-arvo lasketaan seuraavasti: hankkeen valmiusaste kulloisenakin arvostuspäivänä x valmiin hankkeen arvioitu lopullinen markkina-arvo.

Rahaston omistamat noteeratut arvopaperit arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on viimeinen noteerattu päätöskurssi (kaupankäynti-kurssi) kyseisen markkinapaikan sulkemisaikana ennen kello 24.00. Jollei arvostuspäivältä ole edellä mainittua kurssia arvostusjärjestelmässä, käytetään viimeistä saatavilla olevaa ostonoteerausta tai päätöskurssia markkinasta riippuen.

Rahaston talletukset luottolaitoksissa ja käteisvarat arvostetaan kertynyt korko mukaan lukien.

Rahaston sijoitukset muihin sijoitusrahastoihin arvostetaan niiden markkina-arvoon. Markkina-arvo on niiden sijoitusrahastojen viimeksi julkistettu rahasto-osuuden arvo, joihin Rahasto on sijoittanut varoja ennen kello 24.00. Rahaston sijoitukset pörssinoteerattuihin rahasto-osuuksiin (ETF) arvostetaan samojen periaatteiden mukaan kuin edellä mainitut noteeratut arvopaperit.

Mikäli Rahaston omistamille asunnoille, kiinteistöille, kiinteistöarvopapereille, noteeratuille arvopapereille tai rahamarkkinavälineille ei ole saatavissa käypää markkina-arvoa, ne arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen määrittämien objektiivisten periaatteiden mukaan.

9 § Rahasto-osuuden arvon laskeminen

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä.

Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvon viidentoista (15) pankkipäivän kuluessa arvostuspäivästä ilmoittamalla sen Suomen Sijoitustutkimus Oy:n ylläpitämälle rahastojen kurssilistalle. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroina.

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo ("NAV") jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä. Rahasto-osuuden arvo lasketaan kahden (2) desimaalin tarkkuudella (sentteinä). Rahasto-osuuden arvo pyöristetään lähimpään kokonaiseen senttiin, riippuen kolmannen desimaalin laskennallisesta arvosta (< 0,005 pyöristetään alaspäin ja > 0,005 pyöristetään ylöspäin).

10 § Rahasto-osuudenomistajien kokous

Varsinainen rahasto-osuudenomistajien kokous pidetään vuosittain Rahastoyhtiön hallituksen määräämänä päivänä huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräinen rahasto-osuudenomistajien kokous pidetään, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta, tai jos tilintarkastajat taikka rahasto-osuudenomistajat, joilla on yhteensä vähintään yksi kahdeskymmenesosa (5 prosenttia) kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, sitä kirjallisesti vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Rahasto-osuudenomistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kutsu rahasto-osuudenomistajien kokoukseen julkaistaan aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta ainakin yhdessä valtakunnallisessa päivälehdessä. Rahasto-osuudenomistaja on, saadakseen osallistua kokoukseen, ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle viimeistään kokouksutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan viisi päivää ennen kokousta. Rahasto-osuudenomistajalla ei ole oikeutta käyttää rahasto-osuudenomistajalle kokouksessa kuuluvia oikeuksia ennen kuin hänen rahasto-osuutensa on rekisteröity tai hän on Rahastoyhtiölle ilmoittanut saantonsa ja esittänyt siitä selvityksen.

Varsinaisen rahasto-osuudenomistajien kokouksen avaa Rahastoyhtiön hallituksen puheenjohtaja tai muu Rahastoyhtiön hallituksen nimeämä henkilö.

Varsinaisessa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa on käsiteltävä ainakin seuraavat asiat:

1. Valittava kokoukselle puheenjohtaja, joka kutsuu kokoukselle pöytäkirjanpitäjän;
2. laadittava ja hyväksyttävä ääniluettelo;
3. valittava kaksi pöytäkirjan tarkastajaa sekä kaksi ääntenlaskijaa;

4. todettava kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus;

5. esitettävä Rahastoyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellyt Rahastoyhtiön ja Rahaston tilinpäätökset ja toimintakertomukset;

6. valittava Rahastoyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti rahasto-osuudenomistajien edustaja Rahastoyhtiön hallitukseen;

7. valittava Rahastoyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti rahasto-osuudenomistajien nimeämä tilintarkastaja Rahastoyhtiölle sekä tälle varamies;

8. käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Jokainen rahasto-osuus Rahastossa tuottaa yhden äänen rahasto-osuudenomistajien kokouksessa. Mikäli rahasto-osuudenomistajan koko omistus on Rahastossa alle yhden osuuden, rahasto-osuudenomistajalla on kuitenkin kokouksessa yksi ääni. Rahasto-osuudenomistaja voi olla valtakirjalla edustettuna rahasto-osuudenomistajien kokouksessa tai käyttää kokouksessa avustajaa.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä tai äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide. Vaaleissa katsotaan valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten mennessä tasan, ratkaistaan vaali arvalla.

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

11 § Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

12 § Rahastoesite, puolivuotiskatsaus ja vuosikertomus

Rahaston rahastoesite, avaintietoesite (KIID, Key Investor Information Document) sekä rahaston neljännesvuosikatsaukset ovat veloitusetta saatavilla Ålandsbankenin konttoreista tai internetistä www.alandsbanken.fi tai Rahastoyhtiöstä. Rahaston puolivuotiskatsaus sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkistetaan sijoitusrahastolaissa mainituin tavoin. Puolivuotiskatsaus julkistetaan kahden kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä ja Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset kolmen kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Vuosikertomus ja puolivuotiskatsaus ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä aukioloaikana.

13 § Rahaston sääntöjen muuttaminen sekä Rahaston lakkauttaminen, jakautuminen tai sulautuminen

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Sääntöjen muutoksille on haettava Finanssivalvonnan vahvistus. Rahaston sääntöjen muutos tulee voimaan yhden (1) kuukauden kuluttua siitä, kun Finanssivalvonta on vahvistanut muutoksen ja muutos on saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon jäljempänä 14 §:ssä mainitulla tavalla, ellei Finanssivalvonta toisin määrää. Sääntömuutoksen tultua voimaan se koskee kaikkia osuudenomistajia.

Rahastoyhtiön hallitus voi Rahastoon sovellettavan lain mukaisesti päättää Rahaston lakkauttamisesta, jakautumisesta ja sulautumisesta.

14 § Ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille

Rahastoyhtiö voi toimittaa ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille kirjeitse tai ilmoituksella valtakunnallisessa päivälehdessä. Ilmoituksen, jonka Rahastoyhtiö on lähettänyt rahasto-osuudenomistajalle, rahasto-osuudenomistajan Rahastoyhtiölle viimeksi ilmoittamaan osoitteeseen, katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon viimeistään neljäntenätoista (14) päivänä ilmoituksen lähettämisestä. Valtakunnallisessa päivälehdessä julkaistun ilmoituksen katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajien tietoon julkaisupäivänä.

15 § Tietojen luovuttaminen

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

16 § Sovellettava laki

Rahastoyhtiöön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

17 § Rahaston varojen sijoittaminen

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla Rahaston varat pääasiallisesti yksityishenkilöille ja yrityksille vuokrattaviin, Suomessa sijaitseviin asuntoihin. Rahasto voi myös tilapäisesti omistaa asuntoja, joita ei tarjota vuokrattaviksi, vaan jotka on tarkoitettu vain realisoitaviksi. Rahaston sijoitukset kohdistetaan pääasiallisesti vetovoimaisilla alueilla sijaitseviin pienehköihin asuntoihin. Rahaston strategiaan on hajauttaa sijoitukset useammassa asunto-

osakeyhtiöissä ja maantieteellisesti Suomen eri kaupungeissa sijaitseviin asuntoihin. Rahasto pyrkii normaalisti omistamaan enintään 30 prosenttia yhdessä asunto-osakeyhtiössä sijaitsevista asunnoista. Rahasto sijoittaa normaalisti uusiin asuntoihin ja myy ne niiden tultua vanhemmiksi. Tavoitteena on, että asuntojen keski-ikä on alle 10 vuotta. Maantieteellisesti omistukset keskitetään pääkaupunkialueelle ja sijoituksiin kasvaviin kaupunkeihin, joissa on hyvin toimivat vuokra-asuntomarkkinat.

Rahaston varat sijoitetaan asuntoihin, kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon soveltuvin osin sovellettavaa sijoitusrahastolakia (48/1999) ja kiinteistörahastolakia (1173/1997) noudattaen pääasiallisesti seuraaviin kohteisiin:

1. Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin
2. Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin (esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeisiin)
3. Pääasiallisesti kiinteistöalalla toimivien yhtiöiden noteerattuihin arvopapereihin, kuten osakkeisiin ja osakesidonnaisiin arvopapereihin, kuten vaihtovelkakirjalainoihin, optiotodistuksiin, henkilöstöoptioihin, merkintäoikeuksiin, osaketalletustodistuksiin ja warrantteihin.
4. Eurooppalaisten valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöjen liikkeeseen laskemiin tai takaamiin euromääräisiin joukkovelkakirjalainoihin ja muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin.
5. Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja eräänny maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Rahaston varoista enintään 20 prosenttia voidaan sijoittaa saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.
6. Suomessa tai muussa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahasto-direktiivin edellytykset täyttävien (nk. UCITS-rahastojen) ja Euroopan talousalueella julkisen valvonnan kohteena olevien sijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin.

Rahaston varoista enintään 100 prosenttia voidaan sijoittaa yksittäisen sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin. Rahaston varojen sijoittaminen muiden sijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tapahtuu lähinnä

korkorahastoihin, osana Rahaston likvideettihallintaa.

7. Sellaisten suomalaisten erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tai muiden suomalaisten sijoitusyhtiöiden osuuksiin, jotka harjoittavat kiinteistösijoitustoimintaa. Rahaston varoista yhteensä enintään 10 prosenttia voidaan sijoittaa tässä kohdassa mainittuihin suomalaisten erikoissijoitusrahastojen osuuksiin tai muiden suomalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden osuuksiin.
8. Rakennus- ja kiinteistökehityshankkeisiin. Rahaston varoista enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) voidaan sijoittaa rakennus- tai kiinteistönjalostustoimintaan.

Kohdissa 3 ja 4 tarkoitettujen arvopapereiden ja rahamarkkinavälineiden on oltava julkisen kaupankäynnin kohteena arvopaperipörssin pörssilistalla tai niillä on käytävä kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla Euroopassa. Rahastoyhtiö ylläpitää luetteloa Rahaston kulloinkin käyttämistä markkinapaikoista. Tämä luettelo on pyydettyäessä saatavissa Rahastoyhtiöltä.

Rahaston varoista enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan edellä kohdissa 3 ja 4 mainittuihin arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin. Rajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Tämän estämättä samaan konserniin kuuluvien eri yhteisöjen liikkeeseen laskemiin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin voidaan kuitenkin sijoittaa yhteensä enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) Rahaston varoista. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, jotka ylittävät yhden kymmenesosan (10 prosenttia) Rahaston varoista, voi yhteensä olla enintään kaksi viidesosaa (40 prosenttia) Rahaston varoista.

Rahaston varojen kokonaisarvosta, "GAV" (laskentatapa määritelty alla) on kulloinkin, vähintään kolme viidesosaa (60 prosenttia) oltava sijoitettuna Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi tilapäisesti poiketa tästä vaatimuksesta, esimerkiksi Rahastoa perustettaessa ja sen myydessä tai hankkiessa kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahasto ei voi sijoittaa sellaisiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin, jotka suoraan tai välillisesti omistaa sellainen osapuoli, jonka omistusosuus

Rahastoyhtiöstä tai Rahastoyhtiön emoyhtiöstä on yli 10 prosenttia.

Edellä tässä pykälässä määriteltyjen sijoitusrajoitusten laskenta perustuu kunkin sijoituksen osuuteen Rahaston nettovarallisuudesta, NAV, ellei toisin mainita.

Mahdollisuus ottaa luottoa Rahaston sijoitustoimintaa varten

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun, Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (50 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista.

Rahaston kokonaisvaroilla tarkoitetaan Rahaston taseessa yhteenlaskettujen kokonaisvarojen määrää, alla "GAV" (Gross Asset Value). Nämä varat koostuvat sijoituksista, joita on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamalla varoilla, Rahaston realisoitumattomasta arvonekehityksestä, Rahaston siirtosaamisista, sekä sijoituksista, joita on Rahastoon hankittu luottorahoituksella.

Erityisistä syistä Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen rahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (33,33 prosenttia) Rahaston varoista. Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi rahoitustarvetta kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin oston yhteydessä, Rahastoon jo sisältyvää omaisuutta koskevan rahoitusjärjestelyn muuttamista tai likviditeettitarpeen kattamista rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä.

Luottorahoitukseksi lasketaan esimerkiksi Rahaston sijoitustoimintaansa varten ottamat pankkilainat, Rahaston mahdollinen sopima luottolimiitti sekä Rahaston omistamiin asunto-osakkeisiin mahdollisesti kuuluva lainaosuus. Rahaston luottorahoitusrajoja laskettaessa, kaikkien edellä mainittujen luottomuotojen, ja mahdollisten muiden luottomuotojen yhteenlaskettu määrä on huomioitava kokonaisuutena. Luotto voidaan ottaa sekä kiinteä- että vaihtuvakorkoisena. Rahasto aikoo harjoittaa aktiivista korkoriskin hallintaa.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Rahaston koko omaisuus voidaan tarvittaessa pantata luottojen vakuudeksi.

Mikäli Rahasto hyödyntää täysin mahdollisuutensa hankkia pitkäaikaista luottorahoitusta määrän, joka vastaa 50 prosenttia Rahaston kokonaisvarallisuudesta, se tarkoittaa teoreettisesti sitä, että Rahaston sijoitusaste on 200 prosenttia, laskettuna siitä pääomasta, jonka rahasto-osuudenomistajat ovat sijoittaneet Rahastoon. Tämä merkitsee, että Rahasto voi tehokkaasti luoda

tuottoa sijoitussalkulle, joka periaatteessa on kaksinkertainen verrattuna siihen pääomaan, jonka rahasto-osuudenomistajat ovat sijoittaneet Rahastoon. Luottorahoituksen käyttö lisää Rahaston tuottopotentiaali merkittävästi, mutta nostaa samalla Rahaston riskitasoa, koska Rahaston altistus markkinoiden kehitykselle kasvaa.

18 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Kiinteä hallinnointipalkkio

Rahaston varoista maksetaan Rahastoyhtiölle kiinteä hallinnointipalkkio korvauksena Rahaston hallinnoinnista. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kiinteän hallinnointipalkkion tarkan suuruuden. Rahaston varoista maksetaan Säilytysyhteisölle palkkio korvauksena Rahaston arvopapereiden säilyttämisestä ja Säilytysyhteisön muista lakiin perustuvista tehtävistä. Korvauksen suuruus määräytyy Säilytysyhteisön ja Rahastoyhtiön välisen säilytys sopimuksen perusteella. Palkkio Rahaston säilytysyhteisölle sisältyy Rahastolta veloittettavaan kiinteään hallinnointipalkkioon.

Kiinteä hallinnointipalkkio ja säilytyspalkkio lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti perustuen Rahaston nettovarallisuuden arvoon, NAV, seuraavasti:

Vuotuinen palkkioprosentti jaettuna todellisten päivien lukumäärällä vuoden aikana kertaan päivien lukumäärä edellisestä arvostuspäivästä kertaan Rahaston nettovarallisuuden arvo (NAV) edelliseltä arvostuspäivältä.

Kiinteä hallinnointi- ja säilytyspalkkio on yhteensä enintään 3,0 prosenttia Rahaston arvosta (NAV) vuodessa.

Rahasto maksaa kiinteän hallinnointi- ja säilytyspalkkion Rahastoyhtiölle jälkikäteen kutakin arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana. Rahastoyhtiö maksaa edelleen säilytyspalkkion Säilytysyhteisölle.

Kiinteä hallinnointi- ja säilytyspalkkio on vähennetty rahasto-osuuden julkistetusta arvosta.

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio

Kiinteän hallinnointipalkkion ohella Rahastoyhtiö veloittaa Rahastolta tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, joka on enintään 20 prosenttia siitä tuotosta, jonka Rahasto on tuottanut suhteessa 5 prosentin vuosittaisen tuoton vertailutasoon, jäljempänä "vertailutuotto".

Rahaston tuotto, tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion mahdollista veloittamista varten, lasketaan perustuen rahasto-osuuden arvon

kehitykseen (ennen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion mahdollista veloittamista). Jaettu tuotto lasketaan mukaan rahasto-osuuden kehitykseen. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion tarkan suuruuden.

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kultakin arvostuspäivältä, seuraavasti:

20 prosenttia kertaa (rahasto-osuuden arvon prosentuaalisen kehityksen ja vertailutuoton välinen ero, prosentteina laskettuna todelliselle päivien lukumäärälle sitten edellisen arvostuspäivän) kertaa Rahaston nettovarallisuuden arvo (NAV) edellisenä arvostuspäivänä.

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio veloitetaan Rahastolta ainoastaan, mikäli kaikki seuraavat edellytykset täyttyvät:

1. Rahasto-osuuden kehityksen on ylitettävä vertailutuotto, joka on kertynyt Rahaston toiminnan aloittamisen jälkeen;
2. Rahasto-osuuden arvon on ylitettävä aikaisempi korkein arvonsa eli Rahasto seuraa nk. High Water Mark -periaatetta.
3. Rahaston tuoton on ylitettävä vertailutuotto sitten edellisen arvostuspäivän.

Mikäli rahaston-osuuden arvo on kehittynyt oltuaan edellisenä arvostuspäivänä alhaisempi kuin aikaisempi korkein arvonsa siten, että se kyseisenä arvostuspäivänä ylittää aikaisemman korkeimman arvonsa, tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion laskennassa sovelletaan edellä olevan kohdan 2 mukaista High Water Mark -periaatetta siten, että verrattaessa rahaston arvon prosentuaalista kehitystä vertailutuoton prosentuaaliseen kehitykseen, huomioidaan rahasto-osuuden arvon kehitys ainoastaan siltä osin kuin rahasto-osuuden arvo ylittää aikaisemman korkeimman arvonsa.

Mahdollinen tuottosidonnainen hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden arvostuspäivän julkistetusta arvosta. Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen kutakin arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana.

Tarkemmat tiedot yllä mainituista palkkioista ilmenevät kulloinkin voimassa olevasta rahastoesitteestä.

Muut Rahastolta veloitettavat kulut

Rahaston kiinteän ja mahdollisen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion ohella Rahaston varoista voidaan veloittaa Rahaston asunto- ja kiinteistösjoiituksista ja vuokraustoiminnasta normaalisti aiheutuvat kulut. Tällaisia kuluja ovat

esimerkiksi yhtiövastikkeet, rahoitusvastikkeet, kiinteistöihin liittyvät käyttökustannukset, korjaukset ja kunnossapito, varainsiirtovero, välityspalkkiot asuntojen myynnin yhteydessä sekä maksut ostetuista palveluista, kuten vuokra- ja taloushallinnosta, juridisista ja rakennusteknisistä palveluista sekä konsulttipalveluista. Mikäli Rahasto rakennuttaa omaan lukuunsa asuntoja, Rahasto tai Rahaston perustama asunto-osakeyhtiö veloittaa tästä mahdollisesti aiheutuvat suunnittelu-, investointi- ja hallintokulut sekä juridiset ja rakennustekniset kulut. Rahaston asunnot arvostetaan Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta ja Rahasto maksaa siitä aiheutuvat kulut. Rahasto maksaa lainarahoitteisiin sijoituksiin liittyvät korot ja muut rahoituskulut. Mikäli Rahasto ottaa vastaan apporttiomaisuutta, Rahasto maksaa siihen liittyvät kulut, kuten kulut apporttiomaisuuden arvostamisesta.

19 § Rahaston tuotonjako

Rahasto-osuudenomistajille jaetaan vuosittain tuottona vähintään 75 prosenttia Rahaston edellisen tilivuoden toteutuneesta tuloksesta, jota laskettaessa ei huomioida realisoitumatonta arvonnousua. Rahasto-osuutta kohti jaettava tuotto on kuitenkin aina vähintään 3 prosenttia rahasto-osuuden arvosta tilikauden viimeisenä päivänä. Jaettavan tuoton lopullisesta määrästä päätetään Rahastoyhtiön vuotuisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa Rahaston tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä.

Tuotto maksetaan Rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen pitopäivänä, kuitenkin viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua yhtiökokouksesta, rahasto-osuusrekisteriin kyseisenä päivänä merkityille rahasto-osuudenomistajille. Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille, jollei toisin ole sovittu. Mikäli rahasto-osuudenomistaja ei ole osoittanut Rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto-osuus voidaan maksaa, tuotto-osuus siirretään viiden vuoden kuluttua tuotto-osuuden maksupäivästä lukien takaisin Rahaston omaisuuteen.

Säännöt tulevat voimaan 10.4.2017 ja ne korvaavat aikaisemmat 30.6.2016 voimaan tulleet säännöt.