

ÅLANDSBANKEN ASUNTORAHASTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Säännöt tulevat voimaan 27.12.2024 ja ne korvaavat aikaisemmat 30.9.2023 voimaan tulleet säännöt.

1 § Erikoissijoitusrahaston nimi ja Rahaston toiminnan tarkoitus

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

Rahaston erikoisominaisuudet

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa pääasiassa asuntoihin, kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Erikoissijoitusrahastona Rahasto voi poiketa sijoitusrahastolain (213/2019) 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 4 §:ssä mainitun mukaisesti suoraan tai välillisesti kiinteistöisijoituskohteisiin, lähinnä vuokrattaviin asuntoihin.

2 § Rahastoyhtiö ja säilytysyhteisö

Rahastoa hoitaa Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä ”Rahastoyhtiö”). Rahastoyhtiö edustaa omissa nimissään Rahastoa sekä toimii sen puolesta Rahastoa koskevista asioista sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia. Rahaston säilytysyhteisö on Ålandsbanken Abp 31.12.2024 saakka ja 1.1.2025 alkaen Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori (jäljempänä ”Säilytysyhteisö”).

3 § Määritelmät

Rahaston kokonaisvarallisuudella (jäljempänä ”**kokonaisvarat**” ja/tai ”**kokonaisvarallisuus**”) tarkoitetaan

Rahaston suoraan tai epäsuorasti omistamien varojen kokonaismäärää. Nämä varat koostuvat sijoituksista, joita on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamalla varoilla, Rahaston realisoitumattomasta arvonekehityksestä, Rahaston siirtosaamisista, sekä sijoituksista, joita Rahastoon on hankittu luottorahoituksella.

Rahaston varoilla tai Rahaston arvolla tarkoitetaan Rahaston nettovarallisuutta, joka muodostuu, kun Rahaston kokonaisvarallisuudesta vähennetään Rahaston velat (jäljempänä ”**varat**” ja/tai ”**arvo**”).

4 § Rahaston varojen sijoittaminen

Rahasto edistää ympäristöön liittyviä ominaisuuksia sijoittamalla moderneihin, energiatehokkaisiin ja ympäristöystävällisillä ratkaisuilla varustettuihin kiinteistöihin. Rahaston kestävä sijoittamisen periaatteita tarkastellaan tarkemmin rahastoesitteessä. Rahaston sijoitus-toiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla Rahaston varat pääasiallisesti yksityishenkilöille ja yrityksille vuokrattaviin, Suomessa sijaitseviin asuntoihin ja kiinteistöihin. Rahasto voi myös omistaa asuntoja, joita ei tarjota vuokrattaviksi, vaan jotka on tarkoitettu vain realisoitaviksi. Rahasto voi myös itse kehittää tai rakennuttaa edellä mainittuja sijoituskohteita. Rahaston sijoitukset kohdistetaan pääasiallisesti vetovoimaisilla alueilla sijaitseviin sijoituskohteisiin.

Sijoituskohteita koskevat määräykset

Rahaston varoja voidaan sijoittaa suoraan tai epäsuorasti seuraaviin sijoituskohteisiin:

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 erääntyy maksettavaksi viimeistään kahden toista (12) kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa.
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.
7. Sellaisiin suomalaisiin vaihtoehtorahastoihin tai sellaisten ETA-vaihtoehtorahastojen osuuksiin, jotka harjoittavat kiinteistö-sijoitustoimintaa.
8. Muiden yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden tai muiden yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien oikeudellisten järjestelyiden osuuksiin tai osakkeisiin, jotka harjoittavat kiinteistö-sijoitustoimintaa.
9. Rakennushankkeisiin, kiinteistökehityshankkeisiin ja 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 pyydettäessä saatavissa Rahastoyhtiöltä.

Rahaston sijoitusrajoitukset

1. Rahaston varoista enintään yksi viidesosa (1/5) 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 (1/5) Rahaston varoista. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, jotka ylittävät yhden kymmenesosan (1/10) Rahaston varoista, voi yhteensä olla enintään kaksi viidesosaa (2/5) Rahaston varoista.

2. Rahaston kokonaisvaroista on kulloinkin, vähintään kolme viidesosaa (3/5) 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.
3. Rahaston varoista enintään kaksikymmentä (20) prosenttia voidaan sijoittaa rakennushankkeisiin, kiinteistökehityshankkeisiin ja kiinteistönjalostustoimintaan.
4. Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.
5. Rahasto ei voi sijoittaa sellaisiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin, jotka suoraan tai välillisesti omistaa sellainen osapuoli, jonka omistusosuus Rahastoyhtiöstä tai Rahastoyhtiön emoyhtiöstä on yli kymmenen (10) prosenttia.
6. Rahaston varoista enintään kaksikymmentä (20) prosenttia voidaan sijoittaa saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.
7. Rahaston varoista enintään sata (100) prosenttia voidaan sijoittaa yksittäisen sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin. Rahaston varojen sijoittaminen muiden sijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tapahtuu lähinnä sijoituksina korkorahastoihin osana Rahaston likviditeettihallintaa.
8. Rahaston varoista yhteensä enintään kymmenen (10) prosenttia voidaan sijoittaa muihin suomalaisiin vaihtoehtorahastoihin tai sellaisten ETA-vaihtoehtorahastojen osuuksiin, jotka harjoittavat kiinteistö-sijoitustoimintaa ja muiden yhteistä sijoitustoimintaa

harjoittavien yhtiöiden tai muiden yhteistä sijoitus-toimintaa harjoittavien oikeudellisten järjestelyiden osuuksiin tai osakkeisiin, jotka harjoittavat kiinteistö-sijoitustoimintaa.

Rahasto voi tehdä liiketoimia Rahastoyhtiön hoitaman toisen vaihtoehtorahaston kanssa tai Rahastoyhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvan yhtiön kanssa. Edellytyksenä tällaisille liiketoimille on aina, että ne toteutetaan markkinaehtoisesti ulkopuolisen kiinteis-tönarvioitsijan toimesta tai muun yleisesti hyväksytyn menetelmän mukaisesti sekä että noudatetaan voimassa olevan sääntelyn velvoitteita.

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

Mahdollisuus ottaa luottoa Rahaston sijoitus-toimintaa varten

Rahastoyhtiö voi ottaa Rahaston lukuun, Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista.

Eryteisistä syistä Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen rahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmas-osaa (1/3) Rahaston varoista. Erytisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi rahoitustarvetta kiinteistön tai kiinteis-töarvopaperin oston yhteydessä, Rahastoon jo sisältyvää omaisuutta koskevan rahoitusjärjestelyn muuttamista tai likviditeettitarpeen kattamista rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä.

Luottorahoitukseksi lasketaan esimerkiksi Rahaston sijoitustoimintaansa varten ottamat pankkilainat, sekä Rahaston omistamiin asunto-osakkeisiin mahdollisesti kuuluva lainaosuus. Rahaston luottorahoitusrajoja las-kettaessa, kaikkien edellä mainittujen luottojen, ja mah-dollisten muiden luottomuotojen yhteenlaskettu määrä on huomioitava kokonaisuutena. Luotto voidaan ottaa sekä kiinteä- että vaihtuvakorkoisena.

Varojen panttaus

Rahastoyhtiö voi pantata Rahaston omaisuutta luottojen vakuudeksi. Rahaston koko omaisuus voidaan tarvittaes-

sa pantata luottojen vakuudeksi.

5 § Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus

Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa Rahastoyhtiös-sä tai rahasto-osuuksia välittävien asiamiesten kautta niiden aukioloaikana. Rahasto-osuuksien merkinnän ja lunastuksen perustaksi Rahastoyhtiö laskee Rahaston ar-von kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden (eli maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun) viimeisel-le pankkipäivälle (jäljempänä ”**Arvostuspäivä**”).

5.1 Merkintä

Rahaston merkintäpäivä on kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden viimeinen pankkipäivä kunakin vuonna (jäljempänä ”**Merkintäpäivä**”).

Rahasto-osuuksien merkintä tapahtuu rahasto-osuuden Merkintäpäivän arvoon edellyttäen, että Rahastoyhtiö on saanut riittävät tiedot merkinnästä ja merkitsijästä viimeistään Merkintäpäivänä klo 17.00 mennessä ja merkintäsumma on maksettu Rahaston pankkitilille. Rahasto-osuudenomistajan sitova ilmoitus merkinnäs-tä tapahtuu maksamalla merkintäsumma Rahaston pankkitilille. Merkintäkurssi (rahasto-osuuden arvo) on Merkintäpäivänä klo 23.59 laskettava kurssi. Rahastoyh-tiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla rahasto-osuuksia kerralla on vähintään merkittävä. Mer-kintätoimeksianto voidaan peruuttaa ainoastaan Rahas-toyhtiön luvalla. Merkinnöistä lähetetään vahvistus ra-hasto-osuudenomistajan Rahastoyhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen.

Merkinnän hylkääminen

Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä tehty merkintä tai mer-kintätoimeksianto, mikäli Rahastoyhtiö ei ole saanut riittäviä tietoja merkitsijästä.

Merkinnän siirtyminen

Mikäli Rahastoyhtiö saa tiedot merkinnästä ja merkitsi-jästä Merkintäpäivänä klo 17.00 jälkeen, Merkintäpäivä on seuraava Merkintäpäivä ja merkintäkurssi on mainit-tuna Merkintäpäivänä klo 23.59 laskettava kurssi.

Merkintäarvon laskeminen

Rahastoyhtiö laskee merkittyjen rahasto-osuuksien lu-

kumäärän 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), rahasto-osuuksien lukumäärä pyöristetään alaspäin lähimpään murto-osaan ja erotus lisätään Rahaston pääomaan.

Merkintöjen keskeyttäminen

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertainen kohtelevminen tai muu painava syy sitä erityisesti vaatii. Tämä voi tulla ajankohtaiseksi esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:

- Rahaston jo omistajina olevien rahasto-osuudenomistajien kannalta ei ole tarkoituksenmukaista ottaa vastaan lisäsijoituksia Rahastoon,
- kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahaston varojen tehokas sijoittaminen on hankaloitunut, tai
- Rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä, tai jokin poikkeuksellinen tapahtuma vaikeuttaa finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

Merkintäsumman maksaminen

Merkintäsumma maksetaan käteismaksuna Rahaston pankkitilille.

5.2 Lunastus

Rahasto-osuudenomistajalla on oikeus pyytää Rahastoyhtiöltä rahasto-osuuksien lunastamista ja Rahastoyhtiöllä on vastaavasti velvollisuus lunastaa kyseiset rahasto-osuudet. Rahaston lunastuspäivä on kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden viimeinen pankkipäivä kunakin vuonna (jäljempänä ”**Lunastuspäivä**”). Mikäli rahasto-osuuksista on annettu osuustodistus, osuustodistus on luovutettava Rahastoyhtiölle lunastuksen yhteydessä. Lunastustoimeksiannot toteutetaan siinä järjestyksessä, kun ne on vastaanotettu. Lunastuksista lähetetään vahvistus rahasto-osuudenomistajan Rahastoyhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen.

Lunastuksen toteuttaminen rahasto-osuudenomistajan aloitteesta

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

- Lunastustoimeksianto, joka on perillä Rahastoyhtiössä viimeistään viimeisenä pankkipäivänä kuusi (6) kalenterikuukautta ennen Lunastuspäivää, lunastetaan Rahastoyhtiön Lunastuspäivänä klo 23.59 laskemaan rahasto-osuuden arvoon.
- Lunastustoimeksianto, joka on otettu vastaan myöhemmin kuin viimeisenä pankkipäivänä kuusi (6) kalenterikuukautta ennen Lunastuspäivää, lunastetaan edellä mainittua Lunastuspäivää seuraavana Rahaston Lunastuspäivänä klo 23.59 laskettavaan rahasto-osuuden arvoon.

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 6 §:stä). Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla rahasto-osuuksia kerralla on vähintään lunastettava. Lunastustoimeksianto voidaan peruuttaa ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla.

Lunastusten lykkääminen

Mikäli varat lunastuksen toteuttamista varten on hankittava myymällä Rahaston varoja, on lunastuspäivä se Lunastuspäivä, joka lähinnä seuraa sen ajankohdan jälkeen, jolloin Rahastolla on riittävästi käteisvaroja lunastustoimeksiannon toteuttamista varten. Tässä tilanteessa Rahastoyhtiöllä on mahdollisuus suorittaa lunastuksen maksu osissa useampana lunastuspäivänä. Mikäli lunastuksia ei voida maksaa täysimääräisesti lunastuspäivänä, maksetaan se lunastustoimeksiannon tehneille osuudenomistajille tehtyjen lunastustoimeksiantojen mukaisessa suhteessa.

Rahastoyhtiön on tässä tilanteessa ryhdyttävä toimenpiteisiin Rahaston varojen myymiseksi ilman aiheetonta viivytystä.

Lunastusten keskeyttäminen

Sen lisäksi mitä sijoitusrahastolaissa säännellään Rahastoyhtiön velvollisuudesta keskeyttää rahasto-osuuksien lunastus, Rahastoyhtiö voi rahasto-osuudenomistajien edun sitä vaatiessa tai muusta erityisen painavasta syystä 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.

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

Rahaston sääntöjä muutettaessa rahasto-osuudenomistajalla on oikeus vaatia lunastusta näiden sääntöjen 5 §:n mukaisesti.

Rahaston hallinnon luovuttamisen yhteydessä toiselle rahastoyhtiölle tai Rahaston osallistuessa rahastojen sulautumiseen tai Rahaston jakautuessa, rahasto-osuudenomistajalla on oikeus vaatia lunastusta kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa jotakin edellä mainittua toimenpidettä koskevan päätöksen tiedottamisesta. Rahastoyhtiö tekee päätöksen mahdollisista ylimääräisistä Lunastuspäivistä, ja niistä ilmoitetaan rahasto-osuudenomistajille 16 §:ssä kuvatulla tavalla.

Rahastoyhtiön oikeus lunastaa rahasto-osuudet ilman lunastustoimeksiantoa

Rahastoyhtiöllä on oikeus lunastaa rahasto-osuudet ilman rahasto-osuudenomistajan toimeksiantoa tai suostumusta, jos osuudenomistaja ei täytä Rahastoyhtiötä velvoittavan lainsäädännön asettamia vaatimuksia asiakassuhteen olemassaololle tai jos asiakassuhteen olemassaolo lisää kohtuuttomasti Rahastoyhtiölle aiheutuvia hallinnollisia velvoitteita. Rahastoyhtiöllä on oikeus yksipuoliseen lunastukseen muun muassa silloin, jos osuudenomistaja ei toimita tai päivitä Rahastoyhtiön lakisääteisten velvoitteiden toteuttamiseksi välttämättömiä tietoja tai jos osuudenomistaja muuttaa ETA-alueen ulkopuoliseen valtioon, minkä johdosta Rahastoyhtiölle

aiheutuu kohtuuttomia hallinnollisia lisävelvoitteita. Edellä mainittu lunastus toteutetaan päätöksentekopäivän arvoon ja siitä ei veloiteta lunastuspalkkiota. Lunastuksesta saadut varat maksetaan asiakkaan ilmoittamalle vastatilille. Mikäli varoja ei voida maksaa asiakkaan vastatilille, ne talletetaan rahasto-osuudenomistajan kotipaikan aluehallintovirastoon.

6 § Rahaston arvon laskeminen

Rahaston arvo lasketaan kunkin vuosineljänneksen viimeiselle pankkipäivälle klo 23.59 (jäljempänä ”Arvostuspäivä”) Rahaston varojen arvon perusteella. Rahaston arvo lasketaan euroina.

Markkina-arvo

Rahaston omistamat kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvostetaan niiden markkina-arvoon Keskuskaupparin 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.

Koskien osakemuotoisia asuntoja, varastoja, pysäköintipaikkoja tai muita omistuksia asunto-osakeyhtiöissä tai kiinteistöosakeyhtiöissä, markkina-arvolla tarkoitetaan sitä arvoa, joksi omistus arvostettaisiin erillisenä kohteena.

Rakenteilla olevien hankkeiden osalta huomioidaan kohteen valmiusaste.

Arvopaperit, talletukset ja muut sijoituskohteet

Rahaston omistamat noteeratut arvopaperit arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on viimeinen noteerattu päätöskurssi (kaupankäyntikurssi) kyseisen markkinapaikan sulkemisaikana ennen klo 23.59. 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 klo 23.59. Rahaston sijoitukset pörssinoteerattuihin rahasto-osuuksiin (ETF) arvostetaan samojen periaatteiden mukaan kuin edellä mainitut noteeratut arvopaperit.

Epäsuorien sijoitusten osalta välyhtiöiden alla oleviin sijoituksiin sovelletaan yllä kuvattuja periaatteita. Rahaston omistusosuus välyhtiössä määrätään yhtiö- tai muussa sopimuksessa sovitun mukaisesti.

Poikkeus arvostuksista

Rahastoyhtiö voi poikkeuksellisessa markkinatilanteessa, mikäli käypää markkina-arvoa ei muutoin ole saatavilla tai muusta erityisestä syystä poiketa näistä arvostuksista Rahastoyhtiön vahvistamien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaisesti ja erityistä huolellisuutta noudattaen.

7 § Rahasto-osuuden arvon laskeminen

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä.

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeessä 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). Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroina.

Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvon viidentoista (15) pankkipäivän kuluessa Arvostuspäivästä julkaisemalla sen verkkosivuillaan.

8 § 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 ja vähimmäismerkintämäärältään toisistaan

poikkeavia rahasto-osuussarjoja. Rahastoyhtiön hallitus päättää kunkin rahasto-osuussarjan hallinnointipalkkion ja vähimmäismerkintämäärän tasosta. Ne ilmoitetaan kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Rahasto-osuudenomistajalla on oikeus muuntaa olemassa oleva rahasto-osuus Rahaston toisen rahasto-osuussarjan rahasto-osuudeksi. Rahasto-osuuden muuntaminen edellyttää Rahastoyhtiön suostumusta.

Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen suhteelliset arvot. Rahasto-osuudet jaetaan murto-osiiin 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.

9 § Rahasto-osuudenomistajien kokous

Kokouksen järjestäminen

Rahasto-osuudenomistajien kokous pidetään, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta, tai jos tilintarkastaja, Rahastoyhtiön hallituksen riippumaton hallituksen jäsen taikka sellaiset rahasto-osuudenomistajat, joilla yhdessä on vähintään yksi kahdeskymmenesosa (1/20) kaikista liikkeessä olevista rahasto-osuuksista, sitä kirjallisesti vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Kutsu kokoukseen

Kutsu rahasto-osuudenomistajien kokoukseen on toimitettava rahasto-osuudenomistajille aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja vähintään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta ilmoituksella, joka toimitetaan rahasto-osuudenomistajille jäljempänä näiden sääntöjen 16 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Rahasto-osuudenomistajan on, saadakseen osallistua kokoukseen, ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan viisi (5) päivää ennen kokousta. Rahasto-osuudenomistajalla ei ole oikeutta käyttää rahasto-osuudenomistajalle kokouksessa kuuluvia oikeuksia ennen kuin hänen rahasto-osuutensa on rekisteröity tai hän on ilmoittanut Rahastoyhtiölle saantonsa ja esittänyt siitä selvityksen.

Menettely kokouksessa

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

Rahasto-osuudenomistajien kokouksessa on:

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. käsiteltävä kokouskutsun mukaiset asiat.

Jokainen kokonainen rahasto-osuus Rahastossa tuottaa yhden (1) äänen rahasto-osuudenomistajien kokouksessa. Mikäli rahasto-osuudenomistajan koko omistus on Rahastossa alle yhden (1) osuuden, rahasto-osuudenomistajalla on kuitenkin kokouksessa yksi (1) 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 (1/2) annetuista äänistä tai äänten mennessä tasan ratkaisee se mielipide, johon kokouksen puheenjohtaja yhtyy. Vaaleissa katsotaan valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten mennessä tasan, ratkaistaan vaali arvalla.

10 § Rahasto-osuuksia koskevien toimeksiantojen palkkiot

Rahastoyhtiö veloittaa rahasto-osuuksien merkinnästä palkkiona enintään 2 prosenttia merkintäsummasta.

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

Lunastuspalkkion suuruus määräytyy sijoitusajan pituuden mukaan:

- Sijoitusaika alle yksi (1) vuosi: neljä (4) prosenttia
- Sijoitusaika vähintään yksi (1) vuosi mutta alle kolme (3) vuotta: kolme (3) prosenttia
- Sijoitusaika vähintään kolme (3) vuotta mutta alle viisi (5) vuotta: kaksi (2) prosenttia
- Sijoitusaika vähintään viisi (5) vuotta: yksi (1) prosentti

11 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Kiinteä hallinnointipalkkio ja säilytyspalkkio

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 ("säilytyspalkkio"). Korvauksen suuruus määräytyy Säilytysyhteisön ja Rahastoyhtiön välisen säilytys sopimuksen perusteella. Palkkio Rahaston Säilytysyhteisölle sisältyy Rahastolta veloitettavaan kiinteään hallinnointipalkkioon.

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

- Vuotuinen palkkioprosentti jaettuna todellisten päivien lukumäärällä vuoden aikana kertaa päivien lukumäärä edellisestä Arvostuspäivästä kertoo Rahaston arvo edelliseltä Arvostuspäivältä.
- Kiinteä hallinnointi- ja säilytyspalkkio on yhteensä enintään kolme (3) prosenttia Rahaston arvosta vuodessa.
- Rahasto maksaa kiinteän hallinnointi- ja säilytyspalkkion Rahastoyhtiölle. 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 kaksikymmentä (20) prosenttia siitä

tuotosta, jonka Rahasto on tuottanut ja joka ylittää viiden (5) prosentin vuosittaisen tuoton (jäljempänä ”**Vertailutuotto**”).

Tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion mahdollista veloittamista varten Rahaston tuotto lasketaan perustuen rahasto-osuuden arvon kehitykseen (ennen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion mahdollista veloittamista). Mahdollinen aikaisempi jaettu tuotto lasketaan mukaan rahasto-osuuden kehitykseen. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion tarkan suuruuden.

Tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion laskeminen

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kultakin arvostuspäivältä seuraavasti: kaksikymmentä (20) prosenttia x rahasto-osuuden arvon prosentuaalisen kehityksen ja Vertailutuoton välinen ero, prosentteina laskettuna todelliselle päivien lukumäärälle sitten edellisen Arvostuspäivän x Rahaston arvo edellisenä Arvostuspäivänä.

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

- Rahasto-osuuden kehityksen on ylitettävä Vertailutuotto, joka on kertynyt Rahaston toiminnan aloittamisen jälkeen;
- Rahasto-osuuden arvon on ylitettävä aikaisempi korkein arvonsa eli Rahasto seuraa nk. High Water Mark -periaatetta.
- 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 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 julkistetuista arvosta. Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan Rahastoyhtiölle.

Muut Rahastolta veloittavat kulut

Rahaston varoista voidaan lisäksi veloittaa Rahaston asunto- ja kiinteistösijoituksista, ja vuokraustoiminnasta normaalisti aiheutuvat kulut sekä Rahastolle kuuluvat muut 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. Rahaston varoista voidaan myös veloittaa Rahaston lakisääteisten dokumenttien laatimisesta ja muuttamisesta aiheutuvat juridiset ja muut kulut, mikäli muutosten tarkoituksena on edistää osuudenomistajien etua.

Tarkemmat tiedot yllä mainituista palkkioista ilmenevät kulloinkin voimassa olevasta rahastoesitteestä.

12 § Rahaston tuotonjako

Rahasto-osuudenomistajille jaetaan vuosittain tuottoa vähintään seitsemänkymmentäviisi (75) prosenttia Rahaston edellisen tilivuoden toteutuneesta tuloksesta, jota laskettaessa ei huomioida realisoitumatonta arvonmuutosta. Jaettavan tuoton lopullisesta määrästä päätetään Rahastoyhtiön vuotuisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa Rahaston tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä.

Tuotonjakoon ovat oikeutettuja rahasto-osuudenomistajat, jotka ovat merkittyinä rahasto-osuusrekisteriin kunkin tilivuoden viimeisen pankkipäivän rekisteritietojen mukaan.

