

ÅLANDSBANKEN TONTTIRAHASTO

Säännöt tulevat voimaan 1.10.2020 ja ne korvaavat aikaisemmat 2.3.2020 voimaan tulleet säännöt.

1 § Erikoissijoitusrahaston nimi ja Rahaston toiminnan tarkoitus

Erikoissijoitusrahaston nimi on Ålandsbanken Tontti-rahasto Erikoissijoitusrahasto, ruotsiksi Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond ja englanniksi Ålandsbanken Building Plot Fund, Non-UCITS (näissä säännöissä Rahasto).

Rahaston erikoisominaisuudet

Rahasto on Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa tontteihin. Erikoissijoitusrahastona Rahaston voi poiketa sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoille asettamista rajoituksista, kuten koskien Rahaston sijoituskohteita ja varojen hajauttamista, arvonalaskennan ajankohtaa sekä mahdollisuutta merkitä ja lunastaa Rahaston rahasto-osuuksia. Rahaston on soveltuvin osin noudatettava kiinteistörahastolain (1173/1997) säännöksiä koskien Rahaston varojen sijoittamista, arvostamista 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 vuokralle annettaviin tontteihin ja maa-alueisiin.

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.

Rahasto-osuudet voivat olla joko kasvuosuuksia tai tuotto-osuuksia. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että Rahastossa on hallinnointipalkkioltaan, noteerausvaluutaltaan tai johdannaissuojaltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja. Kaikissa rahasto-osuussarjoissa voidaan laskea liikkeeseen sekä tuotto-osuuksia että kasvuosuuksia. Rahastoyhtiön hallitus päättää eri rahasto-osuussarjojen liikkeeseenlaskusta ja kuhunkin rahasto-osuussarjaan sovellettavan kaupankäynnin ehdoista. Tarkemmat tiedot liikkeeseen laskettavista rahasto-osuussarjoista ilmoitetaan kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ja avaintietoesitteessä.

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.

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 vuosikolmanneksen viimeisen kuukauden (eli huhtikuun, elokuun ja joulukuun) viimeiselle pankkipäivälle (jäljempänä ”merkintäpäivä” ja vastaavasti ”lunastuspäivä”).

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- tai lunastustoimeksianto voidaan peruuttaa

vain Rahastoyhtiön suostumuksella.

Merkintä

Rahasto-osuuksien merkintä tapahtuu rahasto-osuuden merkintäpäivän arvoon edellyttäen, että Rahastoyhtiö on saanut riittävät tiedot merkinnästä ja merkitsijän henkilöllisyydestä viimeistään merkintäpäivään mennessä ja että merkintäsumma on maksettu Rahaston pankkitilille. Merkitsijän sitova ilmoitus merkinnästä tapahtuu maksamalla merkintähinta Rahaston pankkitilille. Merkintäkurssi (rahasto-osuuden arvo) on Rahastolle merkintäpäivälle 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 merkintäpäivän jälkeen, merkintäpäivä on seuraava merkintäpäivä ja merkintäkurssi on mainitulle merkintäpäivälle 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:

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

Merkintäsumma voidaan, paitsi käteismaksuna Ra-

haston 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, mikä tarkoittaa, että Keskukskaupakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan on arvostettava apporttiomaisuus hyvää kiinteistönarvointitapaa noudattaen. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun omistusoikeus apporttiomaisuuteen on siirtynyt Rahastolle.

Lunastus

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 lunastustoimeksiannon yhteydessä. Lunastustoimeksiannot toteutetaan siinä järjestyksessä, kun ne on vastaanotettu. Lunastuksesta saatavat varat maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille viimeistään 15 pankkipäivän kuluttua siitä päivästä, jolloin rahasto-osuuden arvo kyseiselle lunastuspäivälle on laskettu jäljempänä 9 §:stä ilmenevän mukaisesti.

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 (toisin sanoen huhtikuun lunastuspäivänä toteutettavaksi pyydetyn lunastustoimeksiannon on oltava Rahastoyhtiössä viimeistään (edeltävän vuoden) lokakuun viimeisenä pankkipäivänä, elokuun lunastuspäivänä toteutettavaksi pyydetyn lunastustoimeksiannon on oltava Rahastoyhtiössä viimeistään helmikuun viimeisenä pankkipäivänä ja joulukuun lunastuspäivänä toteutettavaksi

pyydetyn lunastustoimeksiannon on oltava Rahastoyhtiössä viimeistään kesäkuun viimeisenä pankkipäivänä).

- Lunastustoimeksianto, joka on otettu vastaan myöhemmin kuin viimeisenä pankkipäivänä kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää, toteutetaan seuraavana lunastuspäivänä.

Mikäli varat lunastuksen toteuttamista varten on hankittava myymällä Rahaston varoja, lunastus tapahtuu seuraavasti:

- Rahastoyhtiö toteuttaa lunastustoimeksiannon sinä lunastuspäivänä, joka lähinnä seuraa sen ajankohdan jälkeen, jolloin Rahastolla on riittävästi käteisvaroja lunastustoimeksiannon toteuttamista ja lunastussumman maksamista varten. Rahastoyhtiön on ryhdyttävä toimenpiteisiin Rahaston varojen myymiseksi, lunastustoimeksiannon edellyttämässä laajuudessa, 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, 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.

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 säädetystä. 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 kuluina enintään 2 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 viisi vuotta: 4 prosenttia
- Sijoitusaika yli viisi vuosi mutta alle seitsemän vuotta: 3 prosenttia
- Sijoitusaika yli seitsemän vuotta mutta alle kymmenen vuotta: 2 prosenttia
- Sijoitusaika yli kymmenen vuotta: 1 prosentti

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää edellä tässä pykälässä mainituista palkkioista poikkeavista palkkioista erityisistä syistä ja huomioiden, että ehtoja sovelletaan yhdenvertaisesti kaikkiin rahasto-osuudenomistajiin.

8 § Rahaston arvon laskeminen

Rahaston arvo lasketaan kunkin vuosikolmanneksen, toisin sanoen huhtikuun, elokuun ja joulukuun, viimeiselle pankkipäivälle. Rahaston arvo lasketaan euroina.

Rahaston omistamat tontit, mahdolliset muut kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit sekä muut varat arvotetaan markkina-arvoonsa seuraavasti:

Tontit

Tontit, joihin Rahasto sijoittaa, on tarkoitettu vuokrat-

taviksi asunto-osakeyhtiöille, jotka rakentavat tontteille kerrostaloja. Tontteja voidaan vuokrata myös rakennusyhtiöille, joiden on tarkoitus siirtää tontit asunto-osakeyhtiöille. Tonttien vuokraus tapahtuu maanvuokrasopimuksin, joissa säännellään esimerkiksi seuraavaa:

- Vuokra-aika: maanvuokrasopimus on tavallisesti pituudeltaan 30-60 vuotta.
- Tontin vuotuinen arvo vuokra-aikana: tontin lähtöarvona on hankintameno, maksettu varainsiirtovero mukaan lukien. Tämän jälkeen arvoa tarkistetaan vuosittain (viimeistään kunkin kalenterivuoden päättyessä) ylöspäin sovitulla prosenttimäärällä, joka vastaa tontin odotettua arvonnousua. Jos Rahasto on omistanut tontin pitkäkhön aikaa ennen maanvuokrasopimuksen solmimista, lähtöarvona käytetään tontin markkina-arvoa sopimuksen tekohetkellä tonttia koskevan Rahaston hankintamenon asemesta.
- Tontin vuokra: vuokra perustuu tontin hankintamenuon (tai myöhemmin määritelyyn markkina-arvoon) ja sitä tarkistetaan määritellyllä prosenttimäärällä tai elinkustannusindeksin kehityksellä vuosittain. Lisäksi tulee mahdollinen kiinteistövero.
- Tonttien lunastusta tai osalunastusta koskevat ehdot: vuokralaisella on oikeus vuosittain lunastaa koko tontin ja osuuden tontista vuokrasopimuksessa sovittuun tontin vuotuisen arvoon. Osalunastuksella tarkoitetaan, että vuokalaisena oleva asunto-osakeyhtiö lunastaa osuuksia tontista sen seurauksena, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat ovat lunastaneet tonttiosuuksia, joihin asunto-osakeyhtiön osakkeet oikeuttavat.
- Lunastusvaatimus vuokra-ajan päättyessä: vuokrasopimukseen voi sisältyä vaatimus, että vuokralaisen on lunastettava tontti viimeistään vuokra-ajan päättyessä. Vuokrasopimus voidaan solmia myös ilman vaatimusta lunastaa tontti vuokra-ajan päättyessä.

Rahaston tonttiomistusten markkina-arvo on seuraava:

Tontti arvostetaan hankintamenuonsa hankinta-ajan kohdasta, kunnes tontti on vuokrattu maanvuokrasopimuksella. Hankintamenolla tarkoitetaan Rahaston

tontista maksamaa hintaa, maksettu varainsiirtovero mukaan lukien. Rahasto solmii tavallisesti maanvuokrasopimuksen tontin oston yhteydessä. Siinä tapauksessa, että Rahasto omistaisi tontin pitkäkhön aikaa ennen tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen solmimista, tontti arvostetaan ensimmäisenä kaupanteoajankohdan jälkeisenä vuonna hankintamenuonsa, maksettu varainsiirtovero mukaan lukien. Seuraavina vuosina, kunnes tonttia koskeva maanvuokrasopimus on solmittu, tontti arvostetaan markkina-arvoon, joka vahvistetaan vuosittain ulkopuolisen, kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitetun, Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan lausunnon perusteella.

Maanvuokrasopimuksella vuokratut tontit arvostetaan vuokra-aikana maanvuokrasopimuksessa sovittuun vuosittaiseen arvoon. Tontin sovittu vuotuinen arvonnousu jaksotetaan päivää kohden (vuotuinen arvonnousuprosentti jaettuna vuoden todellisten päivien lukumäärällä), jotta arvonnousu huomioidaan tasaisesti vuoden aikana. Sovittua vuotuista tontin arvoa sovelletaan arvostusperustana sekä niille tonteille, joita koskevassa maanvuokrasopimuksessa on lunastusvaatimus, sekä niille tonteille, joita koskevassa maanvuokrasopimuksessa ei ole lunastusvaatimusta. Jotta niille tonteille, joita koskevissa maanvuokrasopimuksissa ei ole lunastusvaatimusta vuokra-ajan päättyessä, voidaan soveltaa tonteille sovittua arvoa, edellytetään, että Rahastoyhtiön arvion mukaan on kohtuullista olettaa, että valtaosa tonttiosuuksista tai kaikki tonttiosuudet tullaan lunastamaan ennen vuokra-ajan päättymistä.

Rahaston mahdollinen osakeomistus tontteja omistavissa yhtiöissä, kun Rahaston osakeomistuksen tarkoituksena on antaa vuokralle yhtiön omistama tontti, arvostetaan samojen periaatteiden mukaisesti kuin Rahaston suoraan omistamat tontit edellä mainitun mukaisesti.

Arvostus erityistilanteissa

Edellä kuvatut arvostusperiaatteet on tarkoitettu käytettäväksi juoksevasti Rahaston pääasiallisina arvostusperiaatteina tarkoituksena taata vakaa ja hyvin ennakoitavissa oleva Rahaston arvion kehitys, joka seuraa Rahaston solmimien maanvuokrasopimusten sisältöä. Erityistilanteissa, esimerkiksi kun Rahaston varojen ei odoteta pitkällä aikavälillä antavan tuottoa, joka vastaa

markkinoiden edellyttämää tonttisijoituksia koskevaa tuottovaatimusta, Rahastoyhtiön on arvioitava, onko asianmukaista käyttää vaihtoehtoista alhaisempaa arvoa varovaisuusperiaatteen noudattamiseksi.

Tonttisijoituksia koskevalla tuottovaatimuksella (jäljempänä ”tuottovaatimus”) tarkoitetaan vuotuista kokonaistuottoa, jonka tontteihin sijoittavat edellyttävät tonttisijoituksen tuottavan pitkällä aikavälillä. Kokonaistuotolla tarkoitetaan tontin vuokraa ja arvonnousua, laskettuna prosenttina vuodessa tontin hankintamenoista. Näitä rahaston sääntöjä laadittaessa tuottovaatimus on 4 prosenttia vuodessa.

Siinä tapauksessa, että tuottovaatimus oleellisesti nousee, Rahastoyhtiön on arvioitava, onko syytä huomioida arvoa alentava vaikutus niiden tonttiomistusten kohdalla, jotka eivät yllä tuottovaatimukseen. Yksi menetelmä on laskea tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaisten tulevien rahavirtojen nykyarvo ja suhteuttaa se tuottovaatimukseen. Rahastoyhtiön on arvioinnissaan huomioitava myös muut oleelliset tekijät sellaisten tonttiomistusten arvon määrittämiseksi, jotka mahdollisesti eivät yllä tuottovaatimukseen. Yksi tällainen tekijä on arvioida todellinen jäljellä oleva vuokra-aika. Jos esimerkiksi odotetaan, että valtaosa tonttiosuuksista lunastetaan enintään viiden vuoden ajanjakson kuluessa, Rahastoyhtiö voi päättää, tarkoituksenaan kohdella osuudenomistajia mahdollisimman yhdenvertaisesti, ettei se sovelta vaihtoehtoista alhaisempaa arvoa, tai ettei se huomioi korkeamman tuottovaatimuksen arvoa alentavaa vaikutusta täysimääräisesti. Rahaston tonttien pienehköjen ja/tai toistuvien, tuottovaatimusten tilapäisistä heilahteluista johtuvien, arvostusten muutosten välttämiseksi, tuottovaatimuksen sallitaan olevan tasolla, joka ylittää 20 prosenttia Rahaston kunkin tonttiomistuksen kokonaistuoton ennen kuin korkeamman tuottovaatimuksen vaikutus huomioidaan. Tämä tarkoittaa, että jos Rahaston jonkin tonttiomistuksen kokonaistuotto on 5 prosenttia vuodessa, tuottovaatimus voi nousta 6 prosenttiin vuodessa, ennen kuin nousun vaikutus täytyy arvioida.

Tuottovaatimuksen taso vahvistetaan vuosittain ulkopuolisen, kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettun, Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan lausunnon perusteella. Tiedot siitä, ketä kiinteistöarvioitsijaa tähän käytetään, määritellään tarkemmin

Rahaston avaintietoesitteessä (KIID).

Ennakoimattomat tapahtumat

Mikäli tonttia tai tontin vuokraavaa asunto-osakeyhtiötä kohtaisi ennakoimaton tapahtuma, jolla on merkittävä tontin arvoa alentava vaikutus pitkällä aikavälillä, Rahastoyhtiön on varovaisuussyistä arvostettava tontti alimpaan arvioituun pitkän aikavälin arvoon.

Muut kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit

Muiden kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden markkina-arvolla tarkoitetaan sellaista käypää arvoa, joka on vahvistettu ulkopuolisen, kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettun, Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan lausunnon perusteella. Tällainen lausunto hankitaan vuosittain Rahaston varojen arvostuksen perustaksi. Mikäli edellä mainittu kiinteistöarvioitsija ei ole vielä arvostanut jotain sijoituskohdetta Rahaston kolmannesvuosittaisena arvostusajankohtana (toisin sanoen kiinteistöarvioitsijan vuosittaisten arvostusten välisenä ajanjaksona), markkina-arvona käytetään varojen hankintamenoa.

Pörssinoteeratut arvopaperit ja rahastot

Rahaston omistamat noteeratut arvopaperit arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on viimeinen noteerattu päätöskurssi (kaupankäyntikurssi) arvostuspäivänä. Jollei edellä mainittua kurssia arvostuspäivältä ole olemassa, käytetään viimeistä saatavilla olevaa ostonoteerausta tai markkinan mukainen päätöskurssi riippuen siitä kumpi niistä on alhaisempi.

Rahaston sijoitukset muihin sijoitusrahastoihin arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on viimeksi julkistettu rahasto-osuuden arvo arvostuspäivänä. Rahaston sijoitukset pörssinoteerattuihin rahasto-osuuksiin (ETF) arvostetaan samojen periaatteiden mukaan kuin edellä mainitut noteeratut arvopaperit.

Käteiset varat

Rahaston talletukset luottolaitoksissa ja käteisvarat arvostetaan kertynyt korko mukaan lukien.

Varat, joille ei ole saatavissa käypää markkina-arvoa

Mikäli Rahaston omistamalle sijoituskohteelle ei ole saatavissa käypää markkina-arvoa, se arvostetaan Ra-

hastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten periaatteiden mukaan. Periaatteet ovat saatavilla internetissä www.alandsbanken.fi.

9 § Rahasto-osuuden arvon laskeminen

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kunkin vuosikolmanneksen 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 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

Rahasto-osuudenomistajien kokous pidetään, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta, tai jos tilintarkastaja, riippumaton hallituksen jäsen taikka sellaiset rahasto-osuudenomistajat, joilla yhdessä on vähintään yksi kahdeskymmenesosa (5 prosenttia) kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, sitä kirjallisesti vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Kutsu rahasto-osuudenomistajien kokoukseen on toimitettava rahasto-osuudenomistajille aikaisintaan neljä viikkoa ja vähintään kaksi viikkoa ennen kokousta ilmoituksella, joka toimitetaan rahasto-osuudenomistajille jäljempänä näiden sääntöjen 14:ssä tarkoitetulla tavalla.

Rahasto-osuudenomistajan on, saadakseen osallistua kokoukseen, ilmoitauduttava Rahastoyhtiölle viimeistään kokouskutsussa 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.

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 kokousaloitteen mukaiset 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.

11 § Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

12 § Rahastoesite, puolivuotiskatsaus ja vuosikertomus

Rahaston rahastoesite ja avaintietoesite (KIID, Key Investor Information Document) sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomus julkaistaan sijoitusrahastolaissa sekä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa mainitulla tavoin. Rahaston vuosikertomus julkistetaan kuuden kuukauden kuluessa, ja Rahastoyhtiön vuosikertomus kolmen kuukauden kuluessa, tilikauden päätymisestä. Edellä mainitut dokumentit ovat saatavissa Ålandsbankenin konttoreista tai Rahastoyhtiöstä niiden aukioloaikana sekä internetistä www.alandsbanken.fi.

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

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Sääntöjen muutokset on lähetettävä Finanssivalvonnalle tiedoksi. Mikäli Finanssivalvonta ei

toisin määrää, Rahaston sääntöjen muutos tulee voimaan aikaisintaan yhden (1) kuukauden kuluttua siitä, kun 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, internetissä www.alandsbanken.fi tai lähettämällä osuudenomistajan suostumuksella ilmoitukset sähköpostitse tai muuta sähköistä kanavaa käyttäen. Ilmoituksen, jonka Rahastoyhtiö on lähettänyt rahasto-osuudenomistajalle, rahasto-osuudenomistajan Rahastoyhtiölle viimeksi ilmoittamaan osoitteeseen, katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon viimeistään seitsemäntenä (7) päivänä ilmoituksen lähettämisestä. Ilmoituksen, joka on julkaistu valtakunnallisessa päivälehdessä tai internetissä tai joka on lähetetty sähköpostitse tai käyttäen muuta sähköistä kanavaa, katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajien tietoon julkaisupäivänä tai ilmoituksen lähettämispäivänä.

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 asunto-osakeyhtiöille tai muille osapuolille (näissä säännöissä ”vuokralainen”) vuokrattaviin, Suomessa sijaitseviin tontteihin tai maa-alueisiin. Rahasto voi omistaa myös muita kiinteistöihin liittyviä sijoituskohteita tai tontteja, kiinteistöjä tai maa-alueita omistavien osakeyhtiöiden osakkeita. Rahaston strategiana on hajauttaa sijoituksensa

useampien tonttien, kiinteistöjen ja maa-alueiden omistukseen ja maantieteellisesti Suomen eri kaupunkeihin. Rahaston tontti-, kiinteistö- ja maa-alesijoitusten on tarkoitus olla rakentamisen ja vuokralaisille vuokraamisen kohteena. Vuokralaiset voivat lunastaa tontit/kiinteistöt lunastushintaan, joka säännellään vuokralaisen ja Rahaston välisen sopimuksen mukaisesti. Maantieteellisesti omistukset keskitetään pääkaupunkiseudulle ja kasvaviin kaupunkeihin, joissa on hyvin toimivat kiinteistömarkkinat.

Rahaston varat sijoitetaan alla mainitun mukaisesti:

Pääasiallinen sijoituspolitiikka:

- Suomessa sijaitseviin, vuokralle annettaviin tontteihin, maa-alueisiin tai kiinteistöihin.

Muut sallitut sijoitukset:

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

siin tai yhteissijoitusyhtymien osuuksiin. Rahaston varoista enintään 100 prosenttia voidaan sijoittaa yksittäisen sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyhtymien osuuksiin. Rahaston varojen sijoittaminen muiden UCITS-sijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tapahtuu lähinnä korkorahastoihin, osana Rahaston likviditeettihallintaa.

6. Sellaisten suomalaisten erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tai sellaisten ETA-vaihtoehtorahastojen (AIF-rahastojen) osuuksiin tai sellaisten muiden suomalaisten sijoitusyhtiöiden tai ETA-sijoitusyhtiöiden osuuksiin, jotka harjoittavat kiinteistöinvestointitoimintaa. Rahaston varoista yhteensä enintään 10 prosenttia voidaan sijoittaa edellä tässä kohdassa mainittuihin osuuksiin. Tässä kohdassa mainittuihin osuuksiin voidaan kuitenkin sijoittaa enintään 20 prosenttia Rahaston varoista, mikäli osuudet koskevat sellaisia rahastoja, joita Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy hallinnoi.

Kohdissa 3 ja 4 tarkoitettujen arvopapereiden ja rahamarkkinavälineiden on oltava julkisen kaupan käynnin 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 pyydettyä saatavissa Rahastoyhtiöstä.

Rahaston varoista enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan edellä kohdissa 3 ja 4 mainittuihin arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin. Rajoitusta laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Tämän esittämättä 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 edellä kohdissa 3 ja 4 mainittuihin arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, jotka ylittävät yhden kymmenesosan (10 prosenttia) Rahaston varoista, voi yhteensä olla enintään kaksi viidesosaa (40 prosenttia) Rahaston varoista.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteis-

varat.

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.

Mahdollisuus ottaa luottoa Rahaston sijoitustoimintaa varten

Rahasto ei käytä luottoja tavanomaisessa sijoitustoiminnassaan. Erityisyyistä rahastoyhtiö voi ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen rahasto-toiminnan hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa Rahaston kokonaisvarojen arvosta. Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojen vakuudeksi. Rahaston varoista voidaan tarvittaessa pantata kolmasosa Rahaston ottamien luottojen vakuudeksi.

18 § 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. 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 kertaa päivien lukumäärä edellisestä arvostuspäivästä kertaa Rahaston nettovarallisuuden arvo (NAV) edelliseltä arvostuspäivältä.

Kiinteä hallinnointi- ja säilytyspalkkio on yhteensä enintään 1,0 prosenttia Rahaston arvosta vuodessa

(laskettuna 1/360 päivää 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 ja joka ylittää 4,5 prosentin vuosittaisen tuoton, 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 kutakin 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 edellisenä arvostuspäivänä.

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

- 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 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 sijoituksista suoraan aiheutuvat kulut (tällaisia kuluja ovat esimerkiksi kauppasopimuskulut, arvostamiskulut, kunnossa-pitokulut, välityspalkkiot, korot, kulut ostetuista hallinnollisista, juridisista, teknisistä tai rakennusteknisistä palveluista sekä konsulttipalveluista). Mikäli Rahasto ottaa vastaan apporttiomaisuutta, Rahasto maksaa siihen liittyvät kulut, kuten kulut apporttiomaisuuden arvostamisesta.

19 § Rahaston tuotonjako

Rahaston tuotto-osuuksien omistajille jaetaan vuosittain tuottona aina vähintään 3 prosenttia rahasto-osuuden arvosta tilikauden viimeisenä päivänä. Jaettavan tuoton lopullisesta määrästä päätetään Rahastoyhtiön vuotuisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa Rahaston tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä.

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

Tuotto maksetaan Rahastosta viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua Rahastoyhtiön yhtiökokouksen tuotonjakopäätöksestä. Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille, jollei toisin ole sovittu. Mikäli rahasto-osuudenomistaja ei ole osoittanut Rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto voidaan maksaa, se siirretään viiden vuoden kuluttua tuotonjakopäivästä lukien takaisin Rahaston varoihin.