

ÅLANDSBANKEN BOSTADSFOND

Stadgarna träder i kraft 1.3.2021 och ersätter tidigare stadgar av 2.3.2020.

1 § Specialplaceringsfondens namn och målsättningen med Fondens verksamhet

Specialplaceringsfondens namn är Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond, på finska Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto och på engelska Ålandsbanken Residential Property, Non-UCITS (i dessa stadgar "Fond").

Speciella egenskaper för Fonden

Fonden är en specialplaceringsfond enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder (162/2014) som placerar huvudsakligen i bostäder, fastigheter och fastighetsvärdepapper. Fonden kan i egenskap av en specialplaceringsfond avvika från de begränsningar som lagen om placeringsfonder ställer på normala placeringsfonder avseende placeringen av och diversifieringen av Fondens tillgångar, värderingstidpunkt, möjlighet att göra teckningar samt möjligheten att ta lån för placeringsverksamheten. Fonden ska till tillämpliga delar följa stadganden i lagen om fastighetsfonder (1173/1997) gällande placeringen av Fondens tillgångar, värdering av tillgångarna och Fondens belåning.

Målsättningen med Fondens verksamhet

Målsättningen med Fondens verksamhet är att på längre sikt öka fondandelens värde, genom att Fondens tillgångar placeras direkt eller indirekt i fastighetsinvesteringsobjekt, främst bostäder för uthyrning, enligt gällande lagar och det som nämns nedan i 17 §.

2 § Fondbolag

För förvaltningen av Fonden svarar Ålandsbanken Fondbolag Ab (i dessa stadgar "Fondbolag"). Fondbolaget representerar i eget namn Fonden och agerar på dess vägnar i frågor som rör Fonden samt utövar de rättigheter som hänför sig till Fondens egendom.

3 § Anlitande av utomstående tjänster

Fondbolaget kan delegera sin verksamhet till ombud. I fondprospektet meddelas, till vilka delar Fondbolaget i varje enskilt fall anlitar ombud.

4 § Förvaringsinstitut

Fondens förvaringsinstitut är Ålandsbanken Abp (i dessa stadgar "Förvaringsinstitut").

5 § Fondandelsregister och fondandelar

Fondbolaget upprätthåller ett fondandelsregister över alla fondandelar och fondandelsägare och registrerar överlåtelser av fondandelarna.

Fonden har endast utdelande andelar. Fondbolagets styrelse kan besluta, att Fonden visavi förvaltningsarvodet har från varandra avvikande fondandelsserier. Fondbolagets styrelse beslutar om vilket förvaltningsarvode som debiteras för respektive andelsserie och vilket minimiteckningsbelopp som utgör en förutsättning för teckning i respektive fondandelsserie. Dessa anges i det fondprospekt som är i kraft vid ifrågavarande tidpunkt.

Fondandelen berättigar till en i förhållande till antalet fondandelar lika stor andel av Fondens tillgångar med beaktande av fondandelsseriernas proportionella värden. Fondandelarna indelas i bråkdelar, vilka beräknas med divisorn 10.000 (4 decimalers noggrannhet). En bråkdelen av en fondandel ger en rätt som motsvarar bråkdelen av en fondandel till egendomen respektive avkastningen av egendomen i Fonden.

6 § Teckning och inlösen av fondandelar

Fondandelar kan tecknas och inlösas på Fondbolaget, eller via de ombud som förmedlar fondandelar i Fonden, under öppettid. Till grund för teckning och inlösen av fondandelar beräknar Fondbolaget Fondens värde per den sista bankdagen den sista månaden varje kvartal (dvs. mars, juni, september och december) nedan "tecknings- respektive inlösendag".

Fondbolagets styrelse kan besluta, vilket minimiantal fondandelar eller till vilket minimibelopp fondandelar ska tecknas eller inlösas för per gång.

Bekräftelse på teckningar och inlösen sändes till den adress som kunden meddelat Fondbolaget.

Teckning

Teckningsdag i Fonden är den sista bankdagen den

sista månaden i varje kvartal.

Teckning av fondandelar sker till fondandelens värde på teckningsdagen under förutsättning att Fondbolaget har erhållit tillräckliga uppgifter om teckningen och tecknarens identitet senast på teckningsdagen klockan 17:00 och teckningsbeloppet har inbetalats till Fondens konto. Fondandelsägarens bindande anmälan till teckningen sker genom inbetalning av teckningsbeloppet på Fondens bankkonto. Teckningskursen (fondandelens värde) är den kurs som beräknas för teckningsdagen klockan 24:00. Fondbolaget har rätt att förkasta en gjord teckning eller ett teckningsuppdrag i det fall Fondbolaget inte har fått tillräckliga uppgifter om tecknaren och tecknarens identitet.

Om Fondbolaget erhåller uppgifter om teckningen och tecknarens identitet efter klockan 17:00 på teckningsdagen är teckningsdagen följande teckningsdag och teckningskursen är den kurs som beräknas för sagda teckningsdag klockan 24:00.

Antalet tecknade fondandelar beräknas av Fondbolaget, genom att dela teckningssumman (från vilken avdras eventuell teckningsprovision) med fondandelsvärdet. Om den inbetalda teckningssumman ej kan delas jämnt med fondandelsvärdet och bråkdelen av det (fondandelens värde beräknas med fyra (4) decimaler), avrundas fondandelarnas antal nedåt till närmaste bråkdelen och skillnaden tillsätts Fondens kapital.

Fondbolaget kan, i det fall fondandelsägarnas likvärdiga behandling så kräver, eller om annat speciellt vägande skäl enligt fondbolagets styrelses uppfattning föreligger, temporärt avbryta teckning av fondandelar. Detta kan till exempel bli aktuellt i följande fall:

- att det inte är ändamålsenligt för de fondandelsägare som redan är ägare i Fonden att ta emot ytterligare placeringar i Fonden
- att det på grund av omständigheterna på fastighetsmarknaden har blivit svårare att placera Fondens tillgångar så att en effektiv avkastning kan erhållas
- att Fondens värdering förhindras eller försvårats av skäl som inte beror på Fondbolaget, eller
- att någon exceptionell händelse försvårar verksamheten på finans- och fastighetsmarknaden.

Teckningssumman kan också, utöver inbetalning av

kontanta medel till Fondens konto, erläggas i form av apportegendom, förutsatt att denna godkänns av Fondbolagets styrelse. För att apportegendomen ska godkännas av Fondbolagets styrelse, ska Fondbolaget beredas tillfälle att tekniskt, ekonomiskt och juridiskt bedöma och värdera apportegendomen, på det sätt som Fondbolaget finner ändamålsenligt, för att säkerställa att apportegendomen är förenlig med Fondens placeringsstrategi och målsättningar. Värdet av apportegendom som överläts till Fonden ska, före Fonden kan ta emot apportegendomen, fastställas enligt samma principer som tillämpas vid normal värdering av Fondens tillgångar (enligt 8 §, nedan), vilket innebär att apportegendomen ska värderas av en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare, med beaktande av god sed för fastighetsvärdering. Likvid för teckning som erläggs i form av apportegendom, ska anses vara betald då äganderätten till apportegendomen har övergått till Fonden.

Inlösen

Inlösendag i Fonden är den sista bankdagen den sista månaden i varje kvartal. Fondandelsägaren har rätt att begära att Fondbolaget inlöser fondandelar och Fondbolaget har motsvarande skyldighet att inlösa ifrågakvaranterade fondandelar. Ifall ett andelsbevis har utfärdats för fondandelarna, ska andelsbeviset återställas till Fondbolaget i samband med en begäran om inlösen. Begäran om inlösen handhas i den ordning de mottagits.

Under förutsättning att Fonden på inlösendagen har tillräckliga kontanta medel för att genomföra inlösen, sker inlösen enligt följande:

Begäran om inlösen som är Fondbolaget tillhanda senast den sista bankdagen två (2) kalendermånader före inlösendagen, inlöses, till det fondandelsvärde som beräknas av Fondbolaget för inlösendagen klockan 24:00.

Begäran om inlösen som mottagits senare än den sista bankdagen två (2) kalendermånader före inlösendagen inlöses till det fondandelsvärde som beräknas för följande inlösendag klockan 24:00.

Vid betalning av inlösen erläggs likvid till av fondandelsägaren anvisat bankkonto senast 15 bankdagar efter den dag då fondandelens värde för den aktuella

inlösendagen har beräknats (se 9 § för närmare information om beräkning av fondandelens värde).

I det fall likvida medel för inlösen måste anskaffas genom försäljning av Fondens tillgångar, blir inlösendagen den inlösendag som följer närmast efter den tidpunkt, då Fonden har erhållit tillräckliga likvida medel för att utföra inlösenbegäran. Fondbolaget ska vidta åtgärder för försäljning av tillgångar utan obefogat dröjsmål.

Avbrytande av inlösen

Utöver det som följer av lagen om placeringsfonder om Fondbolagets skyldighet att avbryta inlösen av fondandelar, kan Fondbolaget, om fondandelsägarnas intresse så kräver, eller om annat speciellt vägande skäl föreligger, enligt Fondbolagets styrelses bedömning, (till exempel i en situation där Fondens värde inte tillförlitligt kan fastställas) temporärt avbryta inlösen av fondandelar.

Fondbolaget kan också avbryta inlösen av fondandelar temporärt, om situationen är sådan, att Fondbolaget vid en försäljning av Fondens tillgångar, skulle vara tvunget att sälja Fondens tillgångar till ett pris som markant understiger gängse marknadsvärde.

En tecknings- eller inlösenorder kan återkallas endast med Fondbolagets medgivande.

Inlösen vid ändring av Fondens stadgar, överlåtelse av Fondens förvaltning, eller vid fusion eller delning av Fonden

I samband med att Fondens stadgar ändras eller Fondens förvaltning överläts till annat fondbolag eller Fonden är delaktig i en fondfusion eller delning, har fondandelsägare rätt att kräva inlösen inom en månad efter att beslut om någon av de ovan nämnda åtgärderna fattas. I ett sådant fall ska Fondbolaget utföra inlösenordern i enlighet med det förfarande som beskrivs ovan.

Om Fondbolagets styrelse beslutar att ändra Fondens stadgar, överlåta förvaltningen av Fonden, att fusionera Fonden eller att dela Fonden har fondandelsägaren rätt att kräva inlösen av sina fondandelar före ifrågavarande åtgärd verkställs. Detta förfarande avviker från det som stadgats ovan. Beslut om eventuella extra inlösendagar fattas av Fondbolagets styrelse och meddelas fondandelsägarna på det sätt som föreskrivs i § 14.

Fondbolagets rätt att lösa in fondandelar utan inlösenuppdrag

Fondbolaget har rätt att lösa in fondandelar utan fondandelsägarens uppdrag eller samtycke om andelsägaren inte uppfyller de krav på kundförhållandets existens som lagstiftningen som förpliktigar Fondbolaget ställer eller om kundförhållandets existens oskäligt ökar de administrativa skyldigheter som Fondbolaget orsakas. Fondbolaget har rätt till ensidig inlösning bland annat då om andelsägaren inte levererar eller uppdaterar de uppgifter som är nödvändiga för genomförandet av Fondbolagets lagstadgade skyldigheter eller om andelsägaren flyttar till en stat utanför EES-området, vilket förorsakar oskäliga ytterligare administrativa skyldigheter för Fondbolaget. Den ovan nämnda inlösningen utförs till värdet på dagen då beslutet fattades och ingen inlösenprovision debiteras för den. De medel som erhållits från inlösningen betalas in på det motkonto som kunden meddelat. Ifall medlen inte kan betalas in på kundens motkonto sätts de in i regionalförvaltningsverket på fondandelsägarens hemort.

7 § Arvoden för uppdrag som gäller fondandelar

Fondbolaget debiterar vid teckningen av fondandelar högst 2 % av teckningssumman som omkostnader.

Fondbolaget debiterar vid inlösen av fondandelar en handelsprovision av det inlösta beloppet. Handelsprovisionen tillfaller Fonden, som kompensation för sådana kostnader som en avyttring av egendom i Fonden, för att anskaffa likvida medel för betalning av likvid för inlösta fondandelar, kan förorsaka.

Handelsprovisionens storlek bestäms enligt placerings-tidens längd:

- Placeringstid under 1 år: 4 %
- Placeringstid längre än 1 år men under 3 år: 3 %
- Placeringstid längre än 3 år men under 5 år: 2 %
- Placeringstid över 5 år: 1 %

8 § Beräkning av Fondens värde

Fondens värde beräknas för den sista bankdagen varje kvartal klockan 24:00, (nedan "värderingsdag"), på basen av nettovärdet av Fondens tillgångar, vilket beräknas genom att Fondens skulder dras av från Fond-

ens tillgångar, nedan benämnt "NAV" (Net Asset Value). Fondens värde beräknas i euro.

Fondens innehav av fastigheter och fastighetsvärdepapper värderas till sitt marknadsvärde, vilket fastställs av en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärde-rare, med beaktande av god sed för fastighetsvärdering. Denna värdering görs per den sista bankdagen den sista månaden i varje kvartal.

Värdering av fastigheter och fastighetsvärdepapper sker också till grund för köp- och försäljningar av fastigheter och fastighetsvärdepapper, samt då likvid för teckningar till Fonden erläggs genom apportegendom.

Med marknadsvärde avses:

För bostäder i bostadsaktiebolag, där Fondens ägande understiger 50 % av det totala antalet aktier, det värde som bostaden skulle värderas till som ett separat objekt.

För bostäder i bostadsaktiebolag, där Fondens ägande överstiger 50 % av det totala antalet aktier, det värde som föranleds av Fondens planerade avyttringssätt för respektive bostadsinnehav:

- I det fall försäljning av bostäderna är planerad att ske styckevis, är marknadsvärdet det värde som bostaden värderas till som ett separat objekt ("styckepris")
- I det fall försäljning är planerad att ske i form av ett större bestånd av bostäder eller som en försäljning av alla eller en majoritet av aktierna i bostadsaktiebolaget, fastställs marknadsvärdet enligt det aktuella innehavets totala värde ("bulkpris")

Om Fondens ägarandel i ett bostadsaktiebolag, där Fonden har ägt över 50 %, sjunker till under 50 %, ska marknadsvärdet fastställas i enlighet med på vilket sätt de kvarvarande bostäderna är tänkta att avyttras. Om Fondens ägarandel i ett bostadsaktiebolag stiger över 50%, ska marknadsvärdet fastställas i enlighet med på vilket sätt bostäderna är tänkta att avyttras.

Marknadsvärdet av köpta men icke färdigställda bostäder fastställs enligt betald anskaffningsutgift vid varje tillfälle. I marknadsvärdet inräknas betald överlättelseskatt. Bostäder, för vilka enbart betalats handpenning, värderas till handpenningens belopp.

Marknadsvärdet av pågående byggnadsprojekt, i vilka

Fonden är delägare fastställs enligt betald anskaffningsutgift vid varje tillfälle.

För byggnadsprojekt där Fonden är enda ägare, beaktas som marknadsvärde en andel av byggnadsprojektets estimerade slutliga marknadsvärde som följer av projektets färdigställandegrad på respektive värderingsdag. Detta marknadsvärde framräknas enligt följande: projektets färdigställandegrad x det estimerade slutliga marknadsvärdet då projektet är färdigställt.

Fondens innehav av noterade värdepapper värderas till sitt marknadsvärde, vilket är den senast noterade avslutskursen till vilken handel idkades på värderingsdagen vid respektive marknads stängningstid före klockan 24.00. Föreligger inte en ovan avsedd kurs på värderingsdagen i värderingssystemet anlitas den senast tillgängliga köpnoteringen eller avslutskursen beroende på marknad.

Depositioner i kreditinstitut och kontanta medel värderas inklusive upplupen ränta.

Fondens placeringar i övriga placeringsfonder värderas till sitt marknadsvärde, vilket är det senaste publicerade fondandelvärdet för de placeringsfonder som Fonden placerat i före klockan 24.00. Fondens placeringar i börsnoterade fondandelar (ETF:s) värderas enligt samma principer som noterade värdepapper enligt ovan.

Fondens insatser som tyst bolagsman i kommanditbolag, vars syfte är att investera i bostäder, värderas enligt Fondens andel av marknadsvärdet på kommanditbolaget vid respektive värderingsdag. Fondens andel i kommanditbolaget bestäms i bolagsavtalet och beräknas enligt förhållandet mellan de tysta bolagsmännens inbetalda insatser. Marknadsvärdet för kommanditbolaget bestäms på basis av värdet på kommanditbolagets tillgångar, vilka värderas enligt samma principer ovan som för Fondens direkta innehav.

Ifall inte gängse marknadsvärde kan fås för fondens innehav av bostäder, fastigheter, fastighetsvärdepapper, noterade värdepapper eller penningmarknadsinstrument, värderas de enligt objektiva principer fastställda av Fondbolagets styrelse och som finns tillgängliga på internet: www.alandsbanken.fi.

9 § Beräkning av fondandelens värde

Fondbolaget beräknar fondandelens värde för den sista bankdagen varje kvartal. Fondbolaget publicerar fon-

dandelens värde inom 15 bankdagar efter värderingsdagen. Publiceringen sker genom att fondandelsvärdet meddelas till den kurslista över fonder som Suomen Sijoitustutkimus Oy upprätthåller. Fondandelens värde anges i euro.

Fondandelens värde är Fondens värde ("NAV") dividerat med antalet fondandelar i omlopp. Fondandelens värde beräknas med två (2) decimaler (cent). Andelsvärdet avrundas till närmaste hela cent beroende på det kalkylmässiga värdet av den tredje decimalen (< 0,005 avrundas nedåt och > 0,005 avrundas uppåt).

10 § Fondandelsägarstämma

En fondandelsägarstämma ska hållas då Fondbolagets styrelse anser att det finns anledning till detta eller om en revisor, en oberoende styrelsemedlem eller sådana fondandelsägare som tillsammans innehar minst en tjugondel (5 %) av alla utlöpande fondandelar skriftligen kräver det för behandling av ett uppgivet ärende. Kallelsen till fondandelsägarstämman ska delges fondandelsägarna tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman genom ett meddelande som meddelas fondandelsägarna på samma sätt som föreskrivs nedan i 14 §.

En fondandelsägare ska för att få delta på stämman anmäla sig till Fondbolaget senast på den i kallelsen angivna sista dagen, som kan infalla tidigast fem dagar före stämman. En fondandelsägare är inte berättigad att utöva den rätt som vid stämman tillkommer fondandelsägarna innan hans fondandelar registrerats eller han anmält sitt förvärv till Fondbolaget och presenterat en utredning däröver.

Fondandelsägarstämman öppnas av ordföranden för Fondbolagets styrelse eller av någon annan person som utsetts av Fondbolagets styrelse.

Fondandelsägarstämman ska:

1. Välja en ordförande för stämman, som kallar en person att föra protokoll vid stämman;
2. uppgöra och godkänna röstlängd;
3. välja två protokolljusterare samt två rösträknare;
4. konstatera stämmans laglighet och beslutsförhet; samt
5. behandla ärenden i enlighet med initiativet till stämman.

Varje fondandel i Fonden medför en röst på fondandelsägarstämman. Ifall fondandelsägarens hela innehav i Fonden är under en fondandel, har fondandelsägaren vid mötet ändå en röst. En fondandelsägare kan vid fondandelsägarstämman vara företräd genom fullmakt eller anlita biträde.

Som fondandelsägarstämmans beslut gäller den åsikt som mer än hälften av de avgivna rösterna företrätt eller vid lika röstetal den åsikt som omfattas av ordföranden. Vid val anses den som fått flest röster ha blivit vald, vid lika röster i val avgörs valet med lott.

11 § Fondens och Fondbolagets räkenskapsperiod

Fondens och Fondbolagets räkenskapsperiod är ett kalenderår.

12 § Fondprospekt och årsredovisning

Fondens fondprospekt och faktablad (KIID, Key Investor Information Document) samt Fondens och Fondbolagets årsredovisning publiceras på det sätt som anges i lagen om placeringsfonder samt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Fondens årsredovisning ska offentliggöras inom sex månader, och Fondbolagets årsberättelse inom tre månader, från och med utgången av räkenskapsperioden. De ovan nämnda dokumenten kan erhållas på Ålandsbankens kontor eller av Fondbolaget under öppethållningstid samt på internet: www.alandsbanken.fi.

13 § Ändring av Fondens stadgar samt likvidering, delning eller fusion av Fonden

Beslut om ändring av Fondens stadgar fattas av Fondbolagets styrelse. Stadgeändringarna ska sändas till Finansinspektionen för kännedom. Om inte Finansinspektionen föreskriver annat, träder en ändring av Fondens stadgar i kraft tidigast en (1) månad efter att fondandelsägarna har tagit del av en underrättelse om förändringen på sätt som föreskrivs nedan i 14 §, om inte Finansinspektionen bestämmer något annat. Sedan en stadgeändring trätt i kraft tillämpas den på samtliga fondandelsägare.

Fondbolagets styrelse kan, i enlighet med tillämplig lagstiftning, besluta om likvidering, fusion eller delning av Fonden.

14 § Meddelanden till fondandelsägare

Fondbolaget kan delge fondandelsägarna meddelanden per brev eller genom annons i en riksomfattande dagstidning, på internet www.alandsbanken.fi eller med fondandelsägarens samtycke har skickats per e-post eller annan elektronisk kanal. Ett meddelande som Fondbolaget sänder till fondandelsägaren under den adress som fondandelsägaren senast meddelat Fondbolaget, anses fondandelsägaren ha tagit del av senast den sjunde (7) dagen efter avsändandet. Ett meddelande som publicerats i en riksomfattande tidning eller på internet, eller som skickats per e-post eller annan elektronisk kanal anses fondandelsägarna ha tagit del av på publiceringsdagen eller dagen då meddelandet sänds.

15 § Rätt att lämna uppgifter

Fondbolaget har rätt att lämna uppgifter om fondandelsägarna i enlighet med den lagstiftning som är i kraft vid respektive tidpunkt.

16 § Lag som ska tillämpas

På Fondbolagets och Fondens verksamhet tillämpas Finlands lag.

17 § Placering av Fondens tillgångar

Målsättningen med fondens verksamhet är att på lång sikt öka fondandelens värde, genom att placera Fondens tillgångar främst i bostäder i Finland för uthyrning till privatpersoner och företag. Fonden kan även tillfälligt äga bostäder som inte bjuds ut till hyra, utan som endast är avsedda att realiseras. Fondens investeringar inriktas främst på mindre bostäder i attraktiva områden. Fondens strategi är att sprida investeringarna på innehav i flera bostadsaktiebolag och geografiskt, i olika städer i Finland. Fonden strävar normalt efter att äga en minoritet av bostadsaktierna i ett bostadsaktiebolag. Fonden investerar normalt i nya bostäder och avyttrar dessa då de blir äldre, med målsättningen att bostädernas medelålder i Fondens portfölj understiger 10 år. Geografiskt koncentreras innehaven av bostäder till huvudstadsregionen och växande städer med en väl fungerande hyresbostadsmarknad.

Fondens tillgångar placeras enligt nedan.

1. I fastigheter i Finland
2. I fastighetsvärdepapper (tex. aktier i bostadsaktie-

bolag) som avser finländska fastigheter

3. I noterade värdepapper såsom aktier och aktiebundna instrument, såsom konvertibla skuldebrevslån, optionsbevis, personaloptioner, teckningsrätter, aktiedepositionsbevis och warranter, i bolag som huvudsakligen är verksamma inom fastighetsbranschen.
 4. I av europeiska stater, offentliga samfund eller av övriga samfund emitterade eller garanterade euronominerade masskuldebrevslån och övriga räntebärande värdepapper och penningmarknadsinstrument.
 5. I depositioner i kreditinstitut under förutsättning att depositionen vid anfordran kan betalas tillbaka eller kan lyftas och förfaller till betalning senast inom 12 månader och kreditinstitutets hemort är i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Av Fondens tillgångar kan högst 20 % investeras i depositioner mottagna av samma kreditinstitut.
 6. I fondandelar i placeringsfonder eller andelar i fondföretag, som står under offentlig tillsyn inom Europeiska samarbetsområdet, samt vilka i Finland eller i annan stat, som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, fått verksamhetstillstånd och enligt lagstiftningen i sin hemstat uppfyller förutsättningarna i placeringsfundsdirektivet (s.k. UCITS-fonder). Av Fondens tillgångar får högst 100 % investeras i andelar i en enskild placeringsfond eller i ett enskilt fondföretag. Placeringar av Fondens medel i fondandelar i andra placeringsfonder sker främst i räntefonder, som en del av Fondens likviditetshantering.
 7. I fondandelar i finländska specialplaceringsfonder, andelar i EES-baserade alternativa investeringsfonder (AIF-fonder) eller i andelar i andra finländska eller EES-baserade investeringsbolag, vars syfte är fastighetsinvesteringsverksamhet. Av Fondens tillgångar får sammanlagt högst 10 % investeras i denna punkt nämnda andelar i finländska specialplaceringsfonder, eller i andelar i andra finländska fastighetsinvesteringsbolag.
- I byggnads- och fastighetsutvecklingsprojekt. Av Fondens tillgångar får högst en femtedel (20 %) placeras i byggande eller fastighetsförädlingsverksamhet.

I punkterna 3 och 4 avsedda värdepapper och penningmarknadsinstrument ska vara föremål för offentlig handel på fondbörsens börslista eller handel idkas med dem på någon annan reglerad, regelbundet fungerande, erkänd och för allmänheten öppen marknadsplats i Europa. Fondbolaget upprätthåller en förteckning över de marknadsplatser som Fonden använder vid varje tillfälle. Denna förteckning kan på begäran erhållas av Fondbolaget.

Av Fondens tillgångar kan högst en femtedel (20 %) placeras i en och samma emittents ovan i punkterna 3 och 4 nämnda värdepapper eller penningmarknadsinstrument. Vid beräkning av denna gräns ska sammanslutningar som enligt bokföringslagen hör till samma koncern betraktas som en helhet. Utan hinder av detta får dock högst en femtedel (20 %) av Fondens tillgångar placeras i värdepapper och penningmarknadsinstrument som har emitterats av olika sammanslutningar inom samma koncern. Sådana investeringar i en och samma emittents ovan i punkterna 3 och 4 nämnda värdepapper eller penningmarknadsinstrument, som överstiger en tiondel (10 %) av Fondens tillgångar får sammanlagt uppgå till högst två femtedelar (40 %) av Fondens tillgångar.

Av Fondens totala tillgångar, GAV (se definition nedan), ska, vid varje tillfälle, minst tre femtedelar (60 %) vara placerade i fastigheter i Finland eller i fastighetsvärdepapper som avser sådana fastigheter. Fonden kan tillfälligt avvika från detta krav, tex. när Fonden bildas och när den säljer eller förvärvar fastigheter eller fastighetsvärdepapper.

Fonden ska ha de kontanta medel som verksamheten förutsätter.

Fonden kan inte investera i sådana fastigheter eller fastighetsvärdepapper, som ägs direkt eller indirekt av sådan part, vars ägande i Fondbolaget eller Fondbolagets moderbolag överstiger 10 %.

Beräkning av de maximala gränser som är tillämpliga för placeringar i olika tillgångar, ovan i denna paragraf 17 §, beräknas på basen av placeringens andel av nettovärdet av Fondens tillgångar, NAV, om inte annat anges.

Möjlighet att uppta kredit för Fondens investeringsverksamhet

Fondbolaget får för Fondens räkning, för att sköta investeringsverksamheten och förvalta tillgångarna, uppta kredit till ett belopp som högst motsvarar hälften (50 %) av Fondens totala tillgångar.

Fondens totala tillgångar motsvarar beloppet av totala tillgångar enligt Fondens balansräkning, nedan benämnt "GAV" (Gross Asset Value). Dessa utgörs av tillgångar som anskaffats med det kapital som fondandelsägarna placerat i Fonden, orealiserad värdeförändring, upplupna intäkter och tillgångar som anskaffats med belånat kapital av de krediter som upptagits för fondens investeringsverksamhet.

Av speciella orsaker kan Fondbolaget, tillfälligt för Fondens räkning, för att sköta fondverksamheten, därutöver uppta kredit till ett belopp som högst motsvarar en tredjedel (33,33 %) av Fondens totala tillgångars värde. Som en speciell orsak kan klassas t.ex. finansieringsbehov för köp av en fastighet eller ett fastighetsvärdepapper, ändring av finansieringsupplägget avseende tillgångar som redan ingår i Fonden eller för att täcka likviditetsbehov vid inlösen av fondandelar.

Som kreditfinansiering räknas tex. banklån för Fondens investeringsverksamhet, eventuell kreditlimit som Fonden kan uppta som en del av sitt kreditupplägg och eventuell låneandel som följer av Fondens innehav av aktier i bostadsaktiebolag. Beloppen av dessa krediter och eventuella övriga kreditformer som kan förekomma, ska inräknas i ovan angivna begränsningar för Fondens möjligheter att uppta kredit. Kredit kan upptas både med fast och med rörlig ränta.

Fonden kan pantsätta sin egendom som säkerhet för lån. Av Fondens tillgångar kan vid behov 100 % pantsättas som säkerhet för av Fonden upptagna krediter.

Om Fonden utnyttjar maximal tillåten långsiktig belåning om 50 % av sina totala tillgångar, medför detta teoretiskt en maximal investeringsgrad om 200 % på det kapital som andelsägarna placerat i Fonden. Genom detta kan Fonden effektivt skapa avkastning på en portföljmassa, som i princip kan vara dubbelt så stor, som det kapital andelsägarna har placerat i Fonden. Belåningen ökar Fondens avkastningspotential, men ökar samtidigt risken, till följd av ökad exponering mot marknaden.

18 § Ersättningar som erläggs ur Fondens medel

Fast förvaltningsarvode och förvaringsarvode

Fondbolaget får som ersättning för sin verksamhet ett fast förvaltningsarvode. Fondbolagets styrelse fastställer den exakta storleken på det fasta förvaltningsarvodet. För förvaringen av Fondens värdepapper och för Förvaringsinstitutets övriga i lagen föreskrivna uppgifter betalar Fonden till Förvaringsinstitutet ett arvode, som grundar sig på ett förvaringsavtal mellan Förvaringsinstitutet och Fondbolaget. Arvodet till Fondens Förvaringsinstitut ingår i det fasta förvaltningsarvodet som debiteras av Fonden.

Det fasta förvaltningsarvodet och förvaringsarvodet beräknas på basen av nettovärdet av Fondens tillgångar, NAV, för respektive fondandelsserie, enligt följande:

Den årliga arvodesprocenten dividerat med verkligt antal dagar under året gånger antalet dagar sedan föregående värderingsdag gånger nettovärdet av Fondens tillgångar NAV på föregående värderingsdag.

Det fasta förvaltningsarvodet och förvaringsarvodet är totalt högst 3,0 % per år beräknat på NAV.

Fonden betalar det fasta förvaltnings- och förvaringsarvodet till Fondbolaget i efterskott, månaden efter varje värderingsdag. Fondbolaget betalar förvaringsarvodet vidare till förvaringsinstitutet.

Det fasta förvaltningsarvodet och förvaringsarvodet har avdragits från fondandelens publicerade värde.

Prestationsrelaterat förvaltningsarvode

Utöver det fasta förvaltningsarvodet debiterar Fondbolaget ett prestationsrelaterat förvaltningsarvode som är högst 20 % av den avkastning som Fonden presterat, och som överstiger en nivå om 5 % årlig avkastning, vilken nedan benämns "jämförelseavkastning".

Fondens avkastning, till grund för eventuell debitering av ett prestationsrelaterat arvode, fastställs på basis av fondandelsvärdets utveckling, före eventuell debitering av prestationsrelaterat förvaltningsarvode. Avkastning som Fonden delat ut, ska inräknas i fondandelsvärdets utveckling. Fondbolagets styrelse fastställer den exakta storleken på det prestationsrelaterade förvaltningsarvodet.

Det prestationsrelaterade förvaltningsarvodet beräknas för respektive fondandelsserie per varje värderingsdag

enligt följande:

20 % gånger skillnaden mellan fondandelsvärdets utveckling i % och jämförelseavkastningen i %, beräknat för det aktuella antalet dagar sedan senaste värderingsdag gånger nettovärdet av Fondens tillgångar NAV på föregående värderingsdag.

Det prestationsrelaterade förvaltningsarvodet debiteras av Fonden endast under förutsättning att samtliga följande förutsättningar uppfylls:

- Fondandelsvärdets utveckling, beräknat på det sätt som anges ovan, ska överstiga jämförelseavkastningen ackumulerat sedan Fondens verksamhet inleddes;
- Fondandelsvärdet ska överstiga sitt tidigare högsta värde dvs. Fonden följer en s.k. High Water Mark -princip;
- Fondens avkastning ska överstiga jämförelseavkastningen sedan föregående värderingsdag.

I det fall fondandelsvärdet har utvecklats från att vid föregående värderingsdag vara lägre än sitt tidigare högsta värde, till att per den aktuella värderingsdagen överstiga sitt tidigare högsta värde, ska High Water Mark -principen, enligt pt. 2 ovan, tillämpas så att vid jämförelse av fondandelsvärdets utveckling i % mot jämförelseavkastningen i % (vid för beräkning av det prestationsrelaterade förvaltningsarvodet), beaktas fondandelsvärdets utveckling endast till den del fondandelsvärdet överstiger sitt tidigare högsta värde.

Det eventuella prestationsrelaterade förvaltningsarvodet har avdragits från fondandelens publicerade värde på värderingsdagen. Det prestationsrelaterade förvaltningsarvodet betalas till Fondbolaget i efterskott månaden efter varje värderingsdag-

Närmare uppgifter om ovan avsedda arvoden fås av det fondprospekt som är i kraft vid respektive tidpunkt.

Övriga kostnader som debiteras av Fonden

Utöver det fasta och eventuella prestationsrelaterade förvaltningsarvodet kan ur Fondens medel debiteras de kostnader som Fondens bostads- och fastighetsinvesteringar och hyresverksamhet normalt föranleder. Exempel på sådana kostnader är bolagsvederlag, finansieringsvederlag, fastighetsrelaterade driftskostnader, reparationer och underhåll, överlåtelseskatt, förm-

edlingsprovisioner vid försäljning av bostäder, samt avgifter för köpta tjänster, t.ex. hyresadministration, ekonomiförvaltning, juridiska tjänster, byggtekniska tjänster, konsulttjänster. I det fall Fonden låter uppföra bostäder för egen räkning bär Fonden, eller ett av Fonden grundat bostadsaktiebolag de projekterings-, investerings-, byggtekniska, administrativa och juridiska kostnader som kan föranledas.

Fondens bostäder värderas av en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare. Fonden betalar kostnaderna för detta.

Fonden betalar ränta och övriga finansieringskostnader som betingas av lånefinansierade investeringar. I det fall Fonden tar emot apportegendom betalar Fonden de kostnader som härrör därtill, tex. avgift för värdering av apportegendomen.

19 § Utdelning av avkastning

Till fondandelsägarna delas årligen som avkastning ut minst 75 % av Fondens realiserade resultat för föregående räkenskapsår. Vid beräkning av Fondens realiserade resultat beaktas inte orealiserad värdeste-gring. Utdelningsbeloppet per fondandel är dock alltid minst 3 % av fondandelens värde på räkenskapsårets sista bankdag. Om utdelningens slutliga belopp beslutas vid Fondbolagets årliga ordinarie bolagsstämma i samband med fastställandet av Fondens bokslut.

Berättigade till avkastning är fondandelsägare som är upptagna i fondandelsregistret i enlighet med registeruppgifterna den sista bankdagen varje räkenskapsår.

Utdelningen utbetalas från Fonden senast en (1) månad efter Fondbolagets bolagsstämmas beslut om utdelning. Utdelningen betalas till det bankkonto som fondandelsägaren meddelat, såvida annat inte överenskommits. Om inte fondandelsägaren anvisat något bankkonto till vilket utdelningen ska betalas, flyttas utdelningen efter fem år, räknat från utdelningsdagen, tillbaka till Fondens medel.

20 § Ersättningar

Kapitalförvaltare i Fondbolaget kan under förutsättning att av Fondbolagets styrelse fastställda avkastnings- och kvalitativa mål för placeringsfonden i fråga uppfylls vara berättigade till rörlig ersättning.

Av den rörliga ersättningen enligt Fondbolagets

belöningsystem samt enligt lagen om placeringsfonder, ska en betydande andel av ersättningens rörliga delar betalas ut i fondandelar eller motsvarande andra finansiella instrument med lika effektiva incitament som fondandelarna.