

1 § Erikoissijoitusrahasto

Erikoissijoitusrahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto HCP Bricks, ruotsiksi Specialplaceringsfonden HCP Bricks ja englanniksi Alternative Investment Fund (AIF) HCP Bricks (näissä säännöissä Rahasto).

Rahasto on Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Erikoissijoitusrahastona Rahasto voi poiketa sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista rajoituksista, kuten koskien Rahaston sijoituskohteita ja varojen hajauttamista, arvonalaskennan 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 15 §:ssä mainitun mukaisesti suoraan tai välillisesti kiinteistöinvestointikohteisiin.

2 § Vaihtoehtorahastojen hoitaja

Rahastoa hoitaa Helsinki Capital Partners Oy (näissä säännöissä Vaihtoehtorahastojen hoitaja). Vaihtoehtorahastojen hoitaja edustaa omissa nimissään Rahastoa sekä toimii sen puolesta Rahastoa koskevissa asioissa sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia.

3 § Ulkopuolisten palvelujen käyttäminen

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

4 § Säilytysyhteisö

Rahaston säilytysyhteisö on Skandinaviska Enskilda Banken AB Helsingin sivukonttori, (näissä säännöissä Säilytysyhteisö). Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalvelutehtäviin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä.

5 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuudet

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

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

Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen suhteelliset arvot. Rahasto-osuudet jaetaan murtoosiin käyttämällä jakajana 100 (kahden 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 Vaihtoehtorahastojen hoitajalla tai rahasto-osuuksia välittävien asiamiesten kautta niiden aukioloaikana. Rahasto-osuuksien merkinnän ja lunastuksen perustaksi Vaihtoehtorahastojen hoitaja laskee Rahaston arvon kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden (eli maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun) viimeiselle pankkipäivälle (jäljempänä ”merkintä- ja vastaavasti lunastuspäivä”).

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

Merkinnöistä ja lunastuksista lähetetään vahvistus asiakkaan Vaihtoehtorahastojen hoitajalle ilmoittamaan osoitteeseen.

Merkintä

Rahaston merkintäpäivä on kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden viimeinen pankkipäivä.

Rahasto-osuuksien merkintä tapahtuu rahasto-osuuden merkintäpäivän arvoon edellyttäen, että Vaihtoehtorahastojen hoitaja on saanut riittävät tiedot merkinnästä ja merkitsijän henkilöllisyydestä viimeistään merkintäpäivänä klo 16.00 mennessä ja merkintäsumma on maksettu Rahaston pankkitilille. Rahasto-osuudenomistajan sitova ilmoitus merkinnästä tapahtuu maksamalla merkintähinta Rahaston pankkitilille. Merkintäkurssi (rahasto-osuuden arvo) on merkintäpäivänä klo 24.00 laskettava kurssi. Vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus hylätä tehty merkintä tai merkintätoimeksianto, mikäli Vaihtoehtorahastojen hoitaja ei ole saanut riittäviä tietoja merkitsijästä ja merkitsijän henkilöllisyydestä.

Mikäli Vaihtoehtorahastojen hoitaja saa tiedot merkinnästä ja merkitsijän henkilöllisyydestä merkintäpäivänä klo 16.00 jälkeen, merkintäpäivä on seuraava merkintäpäivä ja merkintäkurssi on mainittuna merkintäpäivänä klo 24.00 laskettava kurssi.

Vaihtoehtorahastojen hoitaja laskee merkittyjen rahasto-osuuksien lukumäärän jakamalla merkintäsumman (josta on vähennetty mahdollinen merkintäpalkkio) rahasto-osuuden arvolla. Rahasto-osuuksien lukumäärä pyöristetään lähimpään kokonaiseen sadasosaan, riippuen kolmannen desimaalin laskennallisesta arvosta ($< 0,005$ pyöristetään alaspäin ja $\geq 0,005$ pyöristetään ylöspäin). Pyöristettäessä alaspäin lisätään erotus Rahaston pääomaan.

Vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus kieltäytyä merkintätoimeksiannosta tai hylätä merkintätoimeksianto, mikäli sille ei ole toimitettu vaadittuja tietoja merkinnän toteuttamiseksi, mikäli asiakassuhteelle ei ole Vaihtoehtorahastojen hoitajan mielestä todellista tarvetta tai mikäli asiakassuhteen arvioidaan heikentävän muiden rahasto-osuudenomistajien etua tai yhdenvertaisuutta.

Vaihtoehtorahastojen hoitaja voi, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertainen kohteleminen 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 arvonalaskenta on estynyt tai vaikeutunut Vaihtoehtorahastojen hoitajasta riippumattomasta syystä, tai
- jokin poikkeuksellinen tapahtuma vaikeuttaa finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

Merkintäsumma voidaan, paitsi käteismaksuna Rahaston pankkitilille, suorittaa myös Vaihtoehtorahastojen hoitajan hallituksen hyväksymällä apporttiomaisuudella. Vaihtoehtorahastojen hoitajan hallituksen hyväksyntää varten Vaihtoehtorahastojen hoitajalle on varattava mahdollisuus tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia Vaihtoehtorahastojen hoitajan tarkoituksenmukaiseksi katsomalla tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus soveltuu Rahaston sijoituspolitiikkaan ja -tavoitteisiin. Rahastolle apporttina luovutettava omaisuus arvostetaan noudattaen jäljempänä 8 §:ssä mainittuja Rahaston omaisuuden arvostamiseen sovellettavia periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun omistusoikeus apporttiomaisuuteen on siirtynyt Rahastolle.

Vaihtoehtorahastojen hoitaja voi päättää, että rahasto-osuuksia voidaan merkitä myös muuna kuin edellä mainittuina ajankohtina. Muuta merkintäajankohtaa koskevassa päätöksessään Vaihtoehtorahastojen hoitaja ilmoittaa poikkeavan merkintäpäivän.

Vaihtoehtorahastojen hoitaja pidättää itsellään oikeuden päättää pienimmästä mahdollisesta merkintäsummasta.

Lunastus

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

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

Lunastustoimeksianto, joka on perillä Vaihtoehtorahastojen hoitajalla viimeistään viimeisenä pankkipäivänä kaksi (2) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää, lunastetaan Vaihtoehtorahastojen hoitajan lunastuspäivänä klo 24.00 laskemaan rahasto-osuudenarvoon.

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

Lunastuksesta saatavat varat maksetaan rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille viimeistään viisitoista (15) pankkipäivää sen päivän jälkeen, jolloin rahasto-osuuden arvo kyseiselle lunastuspäivälle on laskettu (tarkemmat tiedot rahasto-osuuden arvon laskemisesta ilmenevät 8 §:stä).

Mikäli varat lunastuksen toteuttamista varten on hankittava myymällä Rahaston varoja, lunastuspäivä on se lunastuspäivä, joka lähinnä seuraa sen ajankohdan jälkeen, jolloin Rahastolla on riittävästi



käteisvaroja lunastustoimeksiannon toteuttamista varten. Vaihtoehtorahastojen hoitajan on ryhdyttävä toimenpiteisiin Rahaston varojen myymiseksi ilman aiheetonta viivytystä.

Vaihtoehtorahastojen hoitaja ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa antamalla rahasto-osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä Rahaston sijoitusinstrumentteja tai sijoitusinstrumentteja ja käteistä. Vaihtoehtorahastojen hoitajan on lunastusta tehdessään huolehdittava siitä, että toimenpide ei vaaranna muiden osuudenomistajien etua (Apporttilunastus).

Vaihtoehtorahastojen hoitaja voi omasta aloitteestaan lunastaa rahasto-osuudenomistajan rahasto-osuudet ilman osuudenomistajan toimeksiantoa tai suostumusta, mikäli lunastukselle on osuudenomistajaan liittyvä painava peruste ja lisäksi peruste liittyy siihen, että osuudenomistajan omistuksesta Rahastossa voi aiheutua Vaihtoehtorahastojen hoitajalle velvoitteita, joita Vaihtoehtorahastojen hoitajan ei voida edellyttää kohtuudella hoitavan. Painava peruste voi muodostua silloin kun osuudenomistaja muuttaa valtioon, joka edellyttää huomattavaa lisäraportointia tai Vaihtoehtorahastojen hoitajan liittymistä jäseneksi sellaisiin ulkomaisiin yhteisöihin, joihin sen ei muutoin ole tarpeen liittyä, taikka Vaihtoehtorahastojen hoitajan toimintaan liittyvän paikallisen lainsäädännön noudattamista muussa kuin Vaihtoehtorahastojen hoitajan sijaintimaassa. Painava peruste voi muodostua myös, kun osuudenomistaja joutuu pakote- tai sanktiolistalle ja pakotteen vastainen toiminta tulisi todennäköisesti aiheuttamaan huomattavaa haittaa Vaihtoehtorahastojen hoitajan toiminnalle tai Vaihtoehtorahastojen hoitaja rikkoisi toimintaansa kohdistuvaa lainsäädäntöä tai viranomaisten määräyksiä. Lunastus toteutetaan lunastuspäätöksen tekopäivän arvoon eikä siitä peritä lunastuspalkkiota. Lunastuksesta ja lunastuksen perusteesta ilmoitetaan viipymättä rahasto-osuudenomistajalle sen jälkeen, kun lunastusperuste on tullut Vaihtoehtorahastojen hoitajan tietoon.

Sen lisäksi mitä sijoitusrahastolaissa säännellään Vaihtoehtorahastojen hoitajan velvollisuudesta keskeyttää rahasto-osuuksien lunastus, Vaihtoehtorahastojen hoitaja voi rahasto-osuudenomistajien edun sitä vaatiessa tai muusta erityisen painavasta syystä, Vaihtoehtorahastojen hoitajan hallituksen arvion mukaan, väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset (esimerkiksi tilanteessa, jossa Rahaston arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea).

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

Merkintä- tai lunastustoimeksianto voidaan peruuttaa ainoastaan Vaihtoehtorahastojen hoitajan luvalla.

7 § Rahasto-osuuksia koskevien toimeksiantojen palkkiot

Vaihtoehtorahastojen hoitaja veloittaa rahasto-osuuksien merkinnästä kustannuksina enintään 5 prosenttia merkintäsummasta.

Vaihtoehtorahastojen hoitaja veloittaa rahasto-osuuden lunastuksesta kustannuksina enintään 4,0 % rahasto-osuuden arvosta määräytyen rahasto-osuuksien omistuksen pituuden ja Rahastosta lunastettavan summan mukaisesti.

Vaihtoehtorahastojen hoitajan hallitus päättää merkintä- ja lunastuspalkkioiden määrät. Tiedot sovellettavista palkkioista sekä tarkempi kuvaus lunastuspalkkion veloittamiskäytännöstä on esitetty kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ja avaintietoesitteessä.

Lunastuspalkkio tai osa siitä voidaan Vaihtoehtorahastojen hoitajan hallituksen päätöksellä hyvittää Rahastolle korvauksena sellaisista kuluista, joita Rahaston omaisuuden myynnistä voi aiheutua käteisvarojen hankkimiseksi lunastettujen rahasto-osuuksien maksamista varten. Lunastuspalkkio voi määräytyä rahasto-osuuden omistajan pitemmän puolesta. Tiedot sovellettavista palkkioista sekä kuvaus lunastuspalkkion veloittamiskäytännöstä on esitetty kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ja avaintietoesitteessä.

8 § Rahaston arvon laskeminen

Rahaston arvo lasketaan kunkin vuosineljänneksen viimeiselle pankkipäivälle klo 24.00 (jäljempänä ”arvostuspäivä”), tai mahdollisena muuna Vaihtoehtorahastojen hoitajan päättämänä kuukauden viimeisenä päivänä, Rahaston varojen nettoarvon perusteella. Rahaston varojen nettoarvo (määriteltyinä ”NAV”, Net Asset Value) lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo lasketaan euroina.

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

Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvostus tapahtuu myös niitä ostettaessa ja myytäessä sekä maksettaessa rahastomerkinnot apporttiosuudella.

Käynnissä olevien rakennushankkeet, joissa Rahasto on osanomistaja, arvostetaan Rahaston maksamaan hankintamenoon kulloisestakin kohteesta.

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

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

Rahaston talletukset luottolaitoksissa ja käteisvarat arvostetaan kertynyt korko mukaan lukien.

Rahaston sijoitukset muihin erikoissijoitusrahastoihin, AIF-rahastoihin, sijoitusrahastoihin ja yhteissijoitusyrityksiin arvostetaan niiden markkina-arvoon. Markkina-arvo on näiden rahastojen viimeksi julkistettu rahasto-osuuden arvo, joihin Rahasto on sijoittanut varoja ennen klo 24.00. Rahaston sijoitukset pörssinoteerattuihin rahasto-osuuksiin (ETF) arvostetaan samojen periaatteiden mukaan kuin edellä mainitut noteeratut arvopaperit.

Rahaston maksamat panokset kommandiittiyhtiön äänettömänä yhtiömiehenä kommandiittiyhtiöön, jonka tarkoituksena on sijoittaa asuntoihin, arvostetaan perustuen Rahaston osuuteen kommandiittiyhtiön markkina-arvosta kulloisenakin arvostuspäivänä. Rahastoyhtiön osuus kommandiittiyhtiöstä määrätään yhtiösopimuksessa ja osuus lasketaan äänettömien yhtiömiesten maksamien panosten välisen suhteen mukaan. Kommandiittiyhtiön markkina-arvo määräytyy samojen periaatteiden mukaan kuin Rahaston suorat omistukset arvostettavien kommandiittiyhtiön varojen arvon perusteella.



Rahaston valuuttamääräisten omistusten arvo muunnetaan euromääräisiksi käyttämällä Rahastoyhtiön hallituksen päättämän markkinapaikan Arvopäivän referenssikurssia.

Mikäli Rahaston omistamille asunnoille, kiinteistöille, kiinteistöarvopapereille, noteeratuille arvopapereille, vakioimattomille johdannaissopimuksille tai rahamarkkinavälineille ei ole saatavissa käypää markkina-arvoa, ne arvostetaan Vaihtoehtorahastojen hoitajan hallituksen määräämien objektiivisten periaatteiden mukaan.

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

Rahastossa on käytössä osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan edistämiseksi hinnoittelumenetelmä, jolla korvataan Rahastolle aiheutuvia kaupankäyntikustannuksia sekä edistetään rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuutta. Hinnoittelumenetelmässä rahasto-osuuden arvoon lisätään erä, joka vastaa kiinteistöjen hankinnasta aiheutuneita kuluja jaksotettuna ja poistettuna tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, mikäli kiinteistöä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta. Menetelmän johdosta rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin osuuden arvo ilman hinnoittelumenetelmää, joten se pienentää osuudenomistajan merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa summaa. Menetelmän vaikutus rahasto-osuuden arvoon saa olla enintään 8,0 %.

Tarkemmat tiedot hinnoittelumenetelmästä ovat kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Vaihtoehtorahastojen hoitaja julkistaa rahasto-osuuden arvon viidentoista (15) pankkipäivän kuluessa arvostuspäivästä julkaisemalla sen verkkosivuillaan www.hcp.fi. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroina.

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

Jos rahasto-osuuden arvoa ei voida poikkeuksellisen epävakaan ja ennalta arvaamattoman markkinatilanteen tai muutoin poikkeuksellisten olosuhteiden taikka muun painavan syyn vuoksi luotettavasti määrittää, rahasto-osuuden arvo voidaan rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuuden turvaamiseksi jättää väliaikaisesti laskematta. Vaihtoehtorahastojen hoitaja voi myös poikkeuksellisesti päättää ylimääräisestä arvopäivästä, jolloin rahasto-osuuksia voi myös 6 §:n mukaisesti merkitä ja lunastaa. Tällaisesta poikkeuksellisesta tilanteesta tiedotetaan rahasto-osuudenomistajille ilman aiheetonta viivytystä esimerkiksi Vaihtoehtorahastojen hoitajan verkkosivuilla (www.hcp.fi).

9 § Rahasto-osuudenomistajien kokous

Rahasto-osuudenomistajien kokous pidetään, kun

Vaihtoehtorahastojen hoitajan 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 13:ssä tarkoitetulla tavalla.

Rahasto-osuudenomistajan on, saadakseen osallistua kokoukseen, ilmoittauduttava Vaihtoehtorahastojen hoitajalle 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 Vaihtoehtorahastojen hoitajalle ilmoittanut saantonsa ja esittänyt siitä selvityksen.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen avaa Vaihtoehtorahastojen hoitajan hallituksen puheenjohtaja tai muu Vaihtoehtorahastojen hoitajan 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.

10 § Rahaston ja Vaihtoehtorahastojen hoitajan tilikausi

Rahaston ja Vaihtoehtorahastojen hoitajan tilikausi on kalenterivuosi.

11 § Rahastoesite, puolivuotiskatsaus ja vuosikertomus

Rahaston rahastoesite ja avaintietoesite (KIID, Key Investor Information Document) sekä Rahaston ja Vaihtoehtorahastojen hoitajan vuosikertomus julkaistaan sijoitusrahastolaissa sekä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa mainitulla tavoin. Rahaston vuosikertomus julkistetaan kuuden kuukauden kuluessa, ja Vaihtoehtorahastojen hoitajan vuosikertomus kolmen kuukauden kuluessa, tilikauden päättymisestä.

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

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Vaihtoehtorahastojen hoitajan 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 13 §:ssä mainitulla tavalla. Sääntömuutoksen tultua voimaan se koskee kaikkia osuudenomistajia.



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

13 § Ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille

Vaihtoehtorahastojen hoitaja voi toimittaa ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille kirjeitse tai ilmoituksella valtakunnallisessa päivälehdessä, internetissä tai lähettämällä osuudenomistajan suostumuksella ilmoitukset sähköpostitse tai muuta sähköistä kanavaa käyttäen. Ilmoituksen, jonka Vaihtoehtorahastojen hoitaja on lähettänyt rahasto-osuudenomistajalle, rahasto-osuudenomistajan Vaihtoehtorahastojen hoitajalle 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.

14 § Tietojen luovuttaminen

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

15 § Rahaston varojen sijoittaminen

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja näiden sääntöjen mukaisesti suoraan tai välillisesti pääasiassa kiinteistösijoituskohteisiin. Rahaston varat sijoitetaan ensisijaisesti kiinteistökohteisiin Suomessa, jotka soveltuvat muun muassa seuraaviin käyttötarkoituksiin: asunnot, palvelukiinteistöt (esim. koulut, päiväkodit, vanhustenhuolto, terveysasemat), tontit, varastot, liiketilat, toimistot, hotellit, logistiikka, teollisuus ja muu soveltuva toiminta. Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä mainittuihin käyttötarkoituksiin sopiviksi. Rahaston strategiana on hajauttaa sijoitukset useisiin kiinteistökohteisiin, jotka ovat useassa eri käyttötarkoituksessa maantieteellisesti Suomen ja Ruotsin eri kaupungeissa. Maantieteellisesti omistukset keskitetään pääkaupunkialueelle ja kasvaviin kaupunkeihin, joissa on hyvin toimivat vuokra- ja kiinteistösijoitusmarkkinat. Rahaston sijoitustoiminnan luonteeseen kuuluu, että sijoitusten laaja hajauttaminen ei aina ole mahdollista. Mikäli varojen sijoittaminen edellä mainittuihin sijoituskohteisiin ei ole tarkoituksenmukaista taikka mahdollista, sijoitetaan varat muihin sijoituskohteisiin jäljempänä esitetyn mukaisesti.

Rahaston varat voidaan sijoittaa:

1) Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistöihin ja kiinteistö- ja kommandiittiyhtiöihin (Koy, Oy, Ab, Ky ja Kb) sekä kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin (esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeisiin) että Rakennus- ja kiinteistökehityshankkeisiin.

a) Rahaston kokonaisvaroista vähintään 60 % (Rahaston kokonaisvarat sisältävät rahaston käyttämän vieraan pääoman) on aina sijoitettava Suomessa ja / tai Ruotsissa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä joko suoraan tai välillisesti koskeviin kiinteistöarvopapereihin.

b) Rahasto voi sijoittaa enintään 50 % varoistaan samaan kiinteistöön, samaan kiinteistöön kohdistuviin kiinteistöarvopapereihin taikka samaan kiinteistöarvopaperiin.

c) Rahasto voi tilapäisesti poiketa alakohtien a) - b) mukaisista vaatimuksista Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän tai lunastuksen yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan



kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita. Rahasto voi lisäksi poiketa alakohdan a) mukaisesta vaatimuksesta milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisiin kiinteistöihin taikka kiinteistöarvopapereihin sekä mikäli vaatimuksen ei muuten katsota olevan osuudenomistajien edun mukaista.

2) Pääsääntöisesti kiinteistöinvestointitoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, joilla käydään kauppaa kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitettulla säännellyllä markkinalla tai joilla käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.

3) Suomessa tai muussa Euroopan talousalueen valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen osuuksiin ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF).

4) Sellaisten suomalaisten erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tai sellaisten ETA-vaihtoehtorahastojen (AIF-rahastojen) osuuksiin tai sellaisten muiden suomalaisten sijoitusyhtiöiden tai ETA-sijoitusyhtiöiden osuuksiin, jotka harjoittavat kiinteistöinvestointitoimintaa.

5) 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.

6) Korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, joilla käydään kauppaa kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitettulla säännellyllä markkinalla tai joilla käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.

7) Johdannaissopimuksiin, jotka ovat julkisen kaupankäynnin kohteena sijoitusrahastolaissa tarkoitettulla markkinapaikalla, eli niillä käydään kauppaa joko säännellyllä markkinalla tai vaihtoehtoisesti muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla (jäljempänä johdannaissopimus) ja OTC-johdannaissopimuksiin, joiden kohde-etuutena voi olla valuuttakurssi tai valuutta, korko, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, arvopaperi, rahamarkkinaväline, sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuus, talletus luottolaitoksessa, johdannaissopimus, rahoitusindeksi tai muu indeksi. OTC-johdannaissopimuksen vastapuolena voi olla luottolaitos tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on Euroopan Talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai yhteisö, johon sovelletaan ja joka noudattaa toiminnan vakautta koskevia sääntöjä, jotka vastaavat Euroopan yhteisön lainsäädäntöä OECD-järjestöön kuuluvissa valtioissa. Johdannaissopimuksia voidaan hyödyntää vain suojaamistarkoituksessa.

8) Rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.

9) Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään

a) Koskee sijoituskohteita 2 ja 3: Rahaston kokonaisvaroista voidaan sijoittaa enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin, jotka ylittävät yhden kymmenesosan (10 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista, saa olla enintään kaksi viidesosaa (40 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista.

b) 20 % kohdan 7) kohteisiin.



- c) 20 % saman luottolaitoksen vastaanottamiin kohdassa 4) tarkoitettuihin talletuksiin.
- d) 40 % kohdassa 5) tarkoitettuihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin.
- e) 50 % voidaan enintään asettaa kohdassa 6) tarkoitettujen johdannaissopimusten vakuudeksi Rahaston kokonaisvaroista

10) Laskettaessa edellä mainittuja rajoituksia on yhtenä kokonaisuutena pidettävä kirjanpitolain mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä.

11) Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Mahdollisuus ottaa luottoa Rahaston sijoitustoimintaa varten

Vaihtoehtorahastojen hoitaja voi ottaa Rahaston lukuun, Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 50 prosenttia Rahaston kokonaisvaroista.

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

Erityisistä syistä Vaihtoehtorahastojen hoitaja saa lisäksi ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen rahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (33.33 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista. Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi rahoitustarvetta kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin oston yhteydessä, Rahastoon jo sisältyvää omaisuutta koskevan rahoitusjärjestelyn muuttamista tai likviditeettitarpeen kattamista rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Vaihtoehtorahastojen hoitaja saa yhteensä ottaa Rahaston lukuun luottoa määrän, joka vastaa enintään viittä kuudesosaa (5/6) Rahaston kokonaisvaroista (GAV).

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

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

Mikäli Rahasto hyödyntää täysin mahdollisuutensa hankkia pitkäaikaista luottorahoitusta määrän, joka vastaa 50 prosenttia Rahaston kokonaisvarallisuudesta, se tarkoittaa teoreettisesti sitä, että Rahaston sijoitusaste on 200 prosenttia, laskettuna siitä pääomasta, jonka rahasto-osuudenomistajat ovat sijoittaneet Rahastoon. Tämä merkitsee, että Rahasto voi tehokkaasti luoda tuottoa sijoitussalkulle, joka periaatteessa on 2-kertainen verrattuna siihen pääomaan, jonka rahasto-osuudenomistajat ovat sijoittaneet Rahastoon. Luottorahoituksen käyttö lisää Rahaston tuottopotentiaali merkittävästi, mutta nostaa samalla Rahaston riskitasoa, koska Rahaston altistus markkinoiden kehitykselle kasvaa.

16 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Kiinteä hallinnointipalkkio ja säilytyspalkkio

Rahaston varoista maksetaan Vaihtoehtorahastojen hoitajalle kiinteä hallinnointipalkkio korvauksena Rahaston hoitamisesta. Rahaston varoista maksetaan Säilytysyhteisölle palkkio korvauksena Rahaston arvopapereiden säilyttämisestä ja Säilytysyhteisön muista lakiin perustuvista tehtävistä. Korvauksen suuruus määräytyy Säilytysyhteisön ja Vaihtoehtorahastojen hoitajan välisen säilytys sopimuksen perusteella. Vaihtoehtorahastojen hoitajan hallitus vahvistaa kiinteän hallinnointipalkkion ja säilytyspalkkion tarkan suuruuden.

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 hallinnointipalkkio on enintään 3,0 prosenttia Rahaston arvosta (NAV) vuodessa. Rahaston maksama säilytyspalkkio on enintään 0,50 prosenttia Rahaston arvosta (NAV) vuodessa.

Rahasto maksaa kiinteän hallinnointipalkkion Vaihtoehtorahastojen hoitajalle sekä säilytyspalkkion Säilytysyhteisölle jälkikäteen kutakin arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana.

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

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio

Kiinteän hallinnointipalkkion ohella Vaihtoehtorahastojen hoitaja veloittaa Rahastolta tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, joka on enintään 20 prosenttia siitä tuotosta, jonka Rahasto on tuottanut ja joka ylittää 8 prosentin vuosittaisen tuoton, ja enintään 30 prosenttia siitä tuotosta, jonka Rahasto on tuottanut ja joka ylittää 10 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. Vaihtoehtorahastojen hoitajan hallitus vahvistaa tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion tarkan suuruuden.

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

- 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 Vaihtoehtorahastojen hoitajalle jälkikäteen kutakin arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana.

Tarkemmat tiedot yllä mainituista palkkioista ilmenevät kulloinkin voimassa olevasta rahastoesitteestä.

Muut Rahastolta veloittavat kulut

Rahaston kiinteän ja mahdollisen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion ohella Rahaston varoista voidaan veloittaa Rahaston kiinteistöhallinnoinnista, ylläpidosta ja vuokraustoiminnasta normaalisti aiheutuvat kulut. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi, kiinteistöjohtamispalkkio, yhtiövastikkeet, rahoitus- vastikkeet, kiinteistöihin liittyvät käyttökustannukset, korjaukset ja kunnossapito, varainsiirtovero, välityspalkkiot, sijoituskohteiden kaupankäynnistä ja kiinteistökaupankäynnistä aiheutuvat kulut sekä maksut ostetuista palveluista, kuten vuokra- ja taloushallinnosta, juridisista ja rakennusteknisistä palveluista sekä konsulttipalveluista. Mikäli Rahasto rakennuttaa omaan lukuunsa kiinteistöjä, Rahasto tai Rahaston perustama asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö veloittaa tästä mahdollisesti aiheutuvat suunnittelu-, investointi- ja hallintokulut sekä juridiset ja rakennustekniset kulut. Rahaston kiinteistöt arvostetaan Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta ja Rahasto maksaa siitä aiheutuvat kulut. Rahasto maksaa lainarahoitteisiin sijoituksiin liittyvät korot ja muut rahoituskulut. Mikäli Rahasto ottaa vastaan apporttiomaisuutta, Rahasto maksaa siihen liittyvät kulut, kuten kulut apporttiomaisuuden arvostamisesta. Rahaston varoista maksetaan Säilytysyhteisön kulloinkin perimä säilytyspalkkio ja muut Säilytysyhteisön tehtävistä aiheutuneet todelliset kustannukset

17 § Rahaston tuotonjako

Rahasto-osuudenomistajille jaetaan vuosittain tuottona vähintään 75 prosenttia Rahaston edellisen tilivuoden toteutuneesta tuloksesta, jota laskettaessa ei huomioida realisoitumatonta arvonnousua. Jaettavan tuoton lopullisesta määrästä päätetään Vaihtoehtorahastojen hoitajan vuotuisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa Rahaston tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä.

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

Tuotto maksetaan Rahastosta viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua Vaihtoehtorahastojen hoitajan yhtiökokouksen tuotonjakopäätöksestä. Maksettavalla tuotolla (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä ja merkintäpalkkiolla) merkitään uusia rahasto-osuuksia tuotonmaksupäivää lähinnä seuraavan Arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvoon, jollei rahasto-osuudenomistaja erikseen toisin ilmoita Vaihtoehtorahastojen hoitajalle. Osuudenomistajan niin halutessa maksetaan tuotto-osuus rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille.

18 § Sovellettava laki

Vaihtoehtorahastojen hoitajaan ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.