

EVLI

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II

Rahastoesite 26.6.2024

1 RAHASTO

Rahaston suomenkielinen nimi on Erikoissijoitusrahasto Vuokratuotto II ("Rahasto"). Rahaston ruotsinkielinen nimi on Specialplaceringsfond Evli Hyresinkomst II. Rahaston englanninkielinen nimi on Evli Rental Income II Fund (AIF).

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen vaihtoehtorahasto ja pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista (kuten sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonnaskentaa, merkintöjä ja lunastuksia sekä luotonottoa koskevista säännöistä ja rajoituksista) ja jonka toimintaan sovelletaan (soveltuvin osin) varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä luotonottoa koskevia kiinteistörahastolain (1173/1997) säännöksiä. Suomen Finanssivalvonta on vahvistanut Rahaston säännöt 26.9.2022 Suomessa.

Rahasto on aiemmin toiminut nimellä Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto 28.2.2023 saakka.

1.1 Sijoitustoiminnan tavoitteet ja Rahaston varojen sijoittaminen

Sijoitustoiminnan tavoitteena on tuottaa Rahaston osuudenomistajille mahdollisimman hyvä pitkän aikavälin tuotto sijoittamalla Rahaston varat aktiivisen omaisuudenhoidon keinoin pääasiassa Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja suoriin kiinteistöomistuksiin sekä suomalaisten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.

Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa muihin sijoituskohteisiin jäljempänä kohdassa 5 ja Rahaston sääntöjen 6 §:ssä määrättyllä tavalla.

1.2 Sijoitusstrategian muuttaminen

Rahaston sijoitusstrategia on määritelty sitovasti Rahaston säännöissä. Rahaston sijoitusstrategian muuttaminen edellyttää Rahaston sääntöjen muuttamista. Sääntöjen muuttamisesta sekä siitä, miten sääntöjen muutos saatetaan Rahaston osuudenomistajien tietoon, on määrätty Rahaston sääntöjen 16 §:ssä.

Rahaston puolivuosisikatsaus ja vuosikertomus julkaistaan Evli-Rahastoyhtiö Oy:n ("Rahastoyhtiö") verkkosivuilla osoitteessa www.evli.com/rahastot. Puolivuosisikatsaus julkaistaan 2 kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä. Vuosikertomus julkaistaan 3 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Rahastoesite toimitetaan pyynnöstä sijoittajalle kirjallisena ja veloituksetta.

2 KOHDERYHMÄ

Rahasto soveltuu sijoittajalle, joka

- hyväksyy ja ymmärtää sen, että kiinteistösijoitustoimintaan liittyy erityisesti kiinteistöjen markkina-arvon ja kiinteistöistä saatavien vuokratulojen vaihteluun liittyviä riskejä, jotka voivat vaikuttaa epäsuotuisasti sijoituksen tuottoon ja rahasto-osuuden arvoon,
- tavoittelee sijoituksellaan hyvää tai kohtuullista osakemarkkinoista riippumatonta tuottoa ja
- ymmärtää sen, että Rahasto on tarkoitettu pitkäjänteiseen sijoittamiseen.

Suositus: Rahasto ei sovellu sijoittajalle, joka aikoo luopua osuudestaan Rahastossa 5 vuoden kuluessa.

3 RAHASTO-OSUUSSARJAT

Osuussarja		A	C	D	E
ISIN		FI4000215983	FI4000215991	FI4000218003	FI4000260930
Osuussarjan tyyppi		Tuotto-osuus	Tuotto-osuus	Tuotto-osuus	Tuotto-osuus
Merkintäpalkkio (enintään)		5 %	5 %	5 %	5 %
Merkintäpalkkio (voimassa)		0 %	0 %	0 %	0 %
		<i>Maksetaan Rahastoyhtiölle</i>	<i>Maksetaan Rahastoyhtiölle</i>	<i>Maksetaan Rahastoyhtiölle</i>	<i>Maksetaan Rahastoyhtiölle</i>
Lunastuspalkkio (enintään)		5 %	5 %	5 %	5 %
Lunastuspalkkio (voimassa) *	T < 2 v	3 %	3 %	3 %	3 %
	2 v ≤ T ≤ 5 v	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %
	5 v < T	0 %	0 %	0 %	0 %
		<i>Maksetaan Rahastolle</i>	<i>Maksetaan Rahastolle</i>	<i>Maksetaan Rahastolle</i>	<i>Maksetaan Rahastolle</i>
Kiinteä vuotuinen hallinnointipalkkio (enintään)		1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %
Kiinteä vuotuinen hallinnointipalkkio (voimassa) **		1,5 %	1,2 %	0,8 %	0,5 %
Tuottosidonnainen palkkio (enintään)		20,00 %	20,00 %	20,00 %	20,00 %
Tuottosidonnainen palkkio (voimassa) ***		20,00 %	20,00 %	20,00 %	20,00 %
Juoksevat vuotuiset kulut ****		2,63 %	2,33 %	1,93 %	1,63 %
Minimimerkintä		5 000 €	1 000 000 €	5 000 000 €	10 000 000 €
Liikkeeseenlaskupäivä		30.9.2016	30.9.2016	30.9.2016	24.5.2017
Sijoitussalkun kiertonopeus *****		9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %
Rahaston tilinpäätösajankohta		31.12			

* Lunastuspalkkion suuruus perustuu sijoituksen ajalliseen pituuteen (T). Sijoituksen ajallista pituutta määritettäessä noudatetaan ns. FIFO-periaatetta, jonka mukaan ensiksi merkityt osuudet katsotaan ensiksi lunastetuiksi. Sijoituksen ajallista pituutta Lunastuspäivänä tulkittaessa yhdeksi vuodeksi katsotaan kalenterikuukaudesta edellisten kalenterivuosien vastaaviin kalenterikuukausiin laskettua aikaa riippumatta siitä, mille päivämäärälle kyseisten kalenterikuukausien sisällä Lunastuspäivä ja lunastuksen kohteena olevien rahasto-osuuksien Merkintäpäivä ajoittuvat.

Esimerkki: Lunastettavat rahasto-osuudet on merkitty joulukuun 2021 viimeisenä pankkipäivänä, jonka päivämäärä on 31.12.2021. Rahasto-osuudet lunastetaan joulukuun 2023 viimeisenä pankkipäivänä, jonka päivämäärä on 29.12.2023. Vaikka päivämäärien perusteella laskettu sijoituksen ajallinen kesto on alle 2 vuotta, tulkitaan sijoituksen kestäneen ajallisesti (vähintään) 2 vuotta. Lunastukseen kohdistetaan ajallisesti vähintään 2 vuotta kestäneeseen sijoitukseen sovellettava lunastuspalkkio.

** Kiinteä hallinnointipalkkio peritään Rahaston kokonaisvaroista (GAV).

*** Tuottosidonnainen palkkio peritään rahasto-osuuden tuoton siitä osasta, joka ylittää vertailutuoton (ylituotto suhteessa vertailutuottoon). Palkkion laskennassa sovellettava Rahaston sääntöjen mukainen vertailutuotto on kiinteä 6 %:n vuosituotto. Tarkempi kuvaus tuottosidonnaisen palkkion määräytymisestä on annettu jäljempänä kohdassa "Kulut ja palkkiot".

**** Juoksevat kulut kuvastavat sijoitukseen kohdistuvia vuosittaisia kokonaiskuluja ja ne lasketaan rahaston kokonaisvaroista (GAV). Tunnusluku sisältää Rahastosta perityt hallinnointipalkkiot (sisältäen Säilytysyhteisölle maksettavat säilytyspalkkiot) sekä rahaston sijoituskohteisiin kuuluvista sijoitusrahastoista, yhteissijoitusyrityksistä ja vaihtoehdorahastoista perityt vastaavat palkkiot. Tuottosidonnaiset palkkiot, Rahaston kaupankäyntikulut (pois lukien muiden sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehdorahastojen osuuksiin tehdyistä sijoituksista mahdollisesti perityt merkintä- ja lunastuspalkkiot) ja Rahaston säännöissä tarkoitetut muut kulut (Rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvät kulut sekä sijoitustoimintaan ja sijoituskohteisiin liittyvät kulut) eivät sisälly juokseviin kuluihin.

***** Tunnusluku kuvaa sijoituskohteiden vaihtuvuutta Rahaston sijoitussalkussa, pois lukien Rahaston rahasto-osuuksien merkinnöistä ja lunastuksista johtuva vaihtuvuus. Sijoitussalkun kiertonopeus lasketaan jakamalla Rahaston sijoituskohteiden ostojen ja myyntien yhteissumman ja Rahaston rahasto-osuuksien merkintöjen ja lunastusten yhteissumman erotus Rahaston keskimääräisellä arvolla.

Rahastoyhtiö on laskenut liikkeeseen neljä osuussarjaa, jotka ovat tuotto-osuuksia. Rahasto-osuudet oikeuttavat rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista, ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen suhteelliset arvot, ja osuutta vastaavan äänivallan käyttöön.

4 MERKINNÄT JA LUNASTUKSET

4.1 Rahasto-osuuksien merkintä

Rahasto-osuuksia voi merkitä vähintään neljä kertaa vuodessa. Säännölliset merkintäpäivät ("Merkintäpäivä") ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen päivä. Riippumatta edellä mainitusta Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että rahasto-osuuksia voidaan merkitä myös muuna kuin edellä mainittuna ajankohtana ("Poikkeava merkintäpäivä").

Rahasto-osuuksia merkitään toimittamalla kirjallinen merkintätoimeksianto Rahastoyhtiön/Evli Oy:lle (Evli) ja maksamalla merkintämaksu Evlin asiakasvaratilille henkilökohtaista maksuviitettä käyttäen. Maksuviite luodaan asiakkuuden avauksen yhteydessä, mikä on edellytys rahastojen merkitsemiselle. Rahasto-osuuksia voi merkitä myös My Evli -verkkopalvelussa tai osoitteessa www.evli.com/rahastot.

Merkintätoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiön/Evliille ja merkintäsumman tulee olla maksettu Evlin asiakasvaratilille viimeistään Merkintäpäivänä (tai Poikkeavana merkintäpäivänä). Riippumatta edellä mainitusta Rahasto-osuuksien merkintä voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hallituksen kussakin tapauksessa erikseen hyväksymällä apporttimaisuudella. Rahastolle luovutettava apporttimaisuus arvostetaan Rahaston arvonlaskentaan sovellettavia varojen arvostamista koskevia periaatteita noudattaen käyttäen kahta toisistaan riippumatonta Keskuskauppakamarin hyväksymää kiinteistöarvioitsijaa säännöissä kuvatulla tavalla. Apporttimaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun apporttimaisuus on siirretty Rahaston omistukseen.

Merkintälaskelma on nähtävissä ja tulostettavissa My Evli -verkkopalvelussa sen jälkeen, kun kauppa on toteutettu.

Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä merkintätoimeksianto tai lykätä merkintätoimeksiannon toteuttamista, mikäli toimeksiannon antajaa ei voida tunnistaa luotettavalla tavalla ja voimassa olevan lain vaatimukset tunnistamisesta eivät täyty tai Rahastoyhtiölle ei muutoin ole annettu riittäviä tietoja merkinnän toteuttamiseksi.

Rahastoyhtiö pidättää itsellään oikeuden päättää pienimmästä mahdollisesta merkintäsummasta.

4.2 Rahasto-osuuksien lunastus

Rahasto-osuuksia voidaan lunastaa kaksi kertaa vuodessa kunkin kalenterivuoden kesäkuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä ("Lunastuspäivä").

Rahasto-osuuksia lunastetaan toimittamalla lunastustoimeksianto Rahastoyhtiön/Evliille.

Rahaston säännöt lunastusten suhteen ovat muuttuneet 31.5.2024. Rahaston lunastustoimeksiannot tulee jättää Rahastoyhtiölle/Evliille tai sen asiamiehelle viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen Lunastuspäivää. Näin ollen lunastustoimeksiannot joulukuun 2024 lunastuspäivään tulee antaa Evliille viimeistään 30.6.2024. Kuuden (6) kalenterikuukauden ilmoitusaikaa lunastustoimeksiannoille sovelletaan kaikkiin lunastuksiin jokaisena lunastuspäivänä lunastuksen suuruudesta riippumatta.

Mikäli lunastustoimeksianto vastaanotetaan määräajan jälkeen, toteutetaan lunastus seuraavana varsinaisena lunastuspäivänä.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä ja lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla.

Mikäli Rahastolla on Lunastuspäivänä riittävästi käteisvaroja lunastuksen toteuttamista varten, rahasto-osuudet lunastetaan Lunastuspäivän arvoon ja lunastussumma maksetaan rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille viipymättä sen jälkeen, kun rahasto-osuuden arvo kyseiselle Lunastuspäivälle on laskettu.

Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava realisoimalla Rahaston omaisuutta, rahasto-osuudet lunastetaan omaisuuden realisointihetkeä lähimmän seuraavan sellaisen päivän arvoon, jolle Rahaston ja rahasto-osuuden arvo on Rahaston sääntöjen mukaan laskettava ("Arvonlaskentapäivä"). Lunastussumma maksetaan tällöin rahasto-osuudenomistajan Evlin asiakasvaratilille viipymättä sen jälkeen, kun rahasto-osuuden arvo omaisuuden myyntihetkeä lähimmän seuraavan Arvonlaskentapäivän osalta on edellä tarkoitettulla tavalla laskettu.

Riippumatta edellä mainitusta Rahastoyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia lunastuksen maksamisesta toisin.

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

4.3 Merkintöjen ja lunastusten väliaikainen keskeyttäminen

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät ja lunastukset, mikäli Rahastoyhtiön käsityksen mukaan rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus, etu tai muu painava syy sitä vaatii, kuten jos Rahaston ja/tai rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea, jos Rahaston ja/tai rahasto-osuuden arvon laskenta on estynyt tai jos jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

Merkinnät voidaan väliaikaisesti keskeyttää myös tilanteessa, jossa kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahastoon merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut.

Lunastukset voidaan väliaikaisesti keskeyttää myös tilanteessa, jossa Rahaston varoja jouduttaisiin myymään markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

4.4 Merkintöjen keskeyttäminen toistaiseksi

Rahasto-yhtiö voi keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät toistaiseksi, mikäli merkintöjen keskeyttäminen on Rahasto-yhtiön käsityksen mukaan tarpeen Rahaston harjoittama sijoitustoiminta huomioiden. Merkintöjen keskeyttämisen voidaan katsoa olevan tarpeen mm. tilanteessa, jossa uusien merkintävarojen sijoittaminen noudatettavaksi aiotun sijoituspolitiikan mukaisesti ei Rahasto-yhtiön käsityksen mukaan ole mahdollista tarkoituksenmukaisella ja taloudellisesti kannattavalla tavalla.

5 SIJOITUSKOHEET JA SIJOITUSRAJOITUKSET

Sijoituskoheet

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin.
- 2) Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin.
- 3) Sellaisten yhtiöiden liikkeeseen laskemiin arvopapereihin, jotka pääasiassa harjoittavat kiinteistösijoitustoimintaa ja/tai hallinnoivat pääasiassa kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavia sijoitusrahastoja, yhteissijoitusyrityksiä tai vaihtoehtorahastoja edellyttäen, että arvopaperit ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä tai niiden liikkeeseenlaskuehdoissa on sitouduttu saattamaan arvopaperit kaupankäynnin kohteeksi yhden vuoden kuluessa niiden liikkeeseenlaskusta edellä tässä kohdassa tarkoitettussa vaihdantajärjestelmässä ja kaupankäynti voi kaikella todennäköisyydellä alkaa viimeistään sanotun ajan kuluttua umpeen.
- 4) Talletuksiin luottolaitoksissa edellyttäen, että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa, ja lisäksi edellyttäen, että luottolaitoksen kotipaikka on ETA-valtiossa.
- 5) Euroopan valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöjen liikkeeseen laskemiin tai takaamiin joukkovelkakirjalainoihin, muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.
- 6) Suomeen rekisteröityjen yhteistä kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.
- 7) Sijoitusrahastodirektiivin (UCITS) mukaisten sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF).
- 8) Suomeen, muuhun ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoittautuneiden vaihtoehtorahastojen (mukaan lukien sijoitusrahastolain mukaiset erikoissijoitusrahastot) osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF). Rahaston varojen sijoittamisen edellytyksenä on, että tällainen vaihtoehtorahasto tai sen hoitaja on kotivaltionsa lainsäädännön mukaan sellaisen valvonnan alainen, joka vastaa Euroopan unionin lainsäädäntöä, ja sitä valvovan viranomaisen sekä Finanssivalvonnan välinen yhteistyö on riittävässä määrin varmistettu.
- 9) Rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.
- 10) Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää vakioituja ja vakioimattomia johdannaissopimuksia, joiden kohde-etuutena voi olla arvopaperi, valuutta, korko, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, muu kiinteistövarallisuus tai tällaisen kohde-etuuden arvonkehitystä kuvaava indeksi tai tunnusluku. Johdannaissopimuksia voidaan hyödyntää vain suojaamistarkoituksessa. Vakioidut johdannaissopimukset ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Vakioimattoman johdannaissopimuksen vastapuolena voi olla luottolaitos tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on ETA-valtiossa, tai yhteisö, jonka kotipaikka on muussa OECD-valtiossa (Australia, Kanada, Japani, Etelä-Korea, Meksiko, Uusi-Seelanti, Sveitsi, Turkki, Yhdysvallat) ja johon sovelletaan ja joka noudattaa toiminnan vakautta koskevia sääntöjä, jotka vastaavat Euroopan yhteisön lainsäädäntöä.

Tehokkaan omaisuudenhoidon edistämiseksi Rahaston varoihin kuuluvista arvopapereista ja rahamarkkinavälineistä voidaan tehdä lainaus- ja takaisinostosopimuksia edellyttäen, että ne selvitetään arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetussa laissa tarkoitettussa selvitysyhteisössä tai ulkomaisessa selvitysyhteisössä. Jos selvitys tapahtuu muualla, sopimuksen vastapuolena tulee olla sijoituspalvelulaisissa tarkoitettu sijoituspalveluyritys tai muu sijoituspalvelun tarjoaja ja sopimusehtojen tulee olla markkinoille tavanomaiset ja yleisesti tunnetut.

Sijoitusrajoitukset

a) Rahaston kokonaisvaroista (GAV) vähintään 50 % on sijoitettava edellä kohdassa 1) ja 2) tarkoitettuihin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Tästä rajoituksesta voidaan tilapäisesti poiketa Rahaston perustamisen yhteydessä, Rahaston rahasto-osuuksien merkintöjen tai lunastusten yhteydessä, edellä kohdassa 1) tarkoitettuja sijoituskohteita myytäessä tai hankittaessa sekä mikäli Rahaston varoja ei voida tällaisiin sijoituskohteisiin tarkoituksenmukaisella ja tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoitusstrategia huomioiden.

Rahaston kokonaisvaroista (GAV) enintään 50 % voidaan sijoittaa samaan edellä kohdassa 1) tarkoitettuun kiinteistöön tai samaan kiinteistöä koskeviin edellä kohdassa 2) tarkoitettuihin kiinteistöarvopapereihin. Tästä rajoituksesta voidaan tilapäisesti poiketa Rahaston perustamisen yhteydessä, Rahaston rahasto-osuuksien merkintöjen tai lunastusten yhteydessä, edellä kohdassa 1) tarkoitettuja sijoituskohteita myytäessä tai hankittaessa sekä mikäli rajoitusta rikkovaa sijoituskohteita ei voida (kokonaan tai osittain) myydä tarkoituksenmukaisella ja taloudellisesti kannattavalla tavalla Rahaston rahasto-osuudenomistajien etu huomioiden.

b) Rahaston nettovaroista (NAV) yhteensä enintään 20 % voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan edellä kohdassa 3) ja 5) tarkoitettuihin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin. Tällaiset sijoitukset, jotka ylittävät 10 % Rahaston nettovaroista (NAV), saavat yhteensä muodostaa enintään 40 % Rahaston nettovaroista (NAV).

Rahaston nettovaroista (NAV) yhteensä enintään 50 % voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan edellä kohdissa 3) ja 5) tarkoitettuihin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin sekä kyseisen yhteisön vastaanottamiin edellä kohdassa 3) tarkoitettuihin talletuksiin.

c) Saman liikkeeseenlaskijan edellä kohdissa 3) ja 5) tarkoitettuihin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin tehdyt sijoitukset, kyseisen yhteisön vastaanottamat edellä kohdassa 4) tarkoitettut talletukset sekä kyseiseen yhteisöön kohdistuva edellä kohdassa 10) tarkoitetuista vakioimattomista johdannaissopimuksista aiheutuva vastapuoliriski saavat yhteensä muodostaa enintään 50 % Rahaston nettovaroista (NAV).

d) Rahaston nettovaroista (NAV) enintään 50 % voidaan sijoittaa edellä kohdassa 4) tarkoitettuihin talletuksiin samassa luottolaitoksessa.

e) Rahaston nettovaroista (NAV) enintään 50 % voidaan sijoittaa yksittäisen edellä kohdassa 7) tarkoitettua sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin.

Rahaston nettovaroista (NAV) enintään 50 % voidaan sijoittaa yksittäisen edellä kohdassa 8) tarkoitettua vaihtoehtorahaston osuuksiin.

Rahaston varoja ei voida sijoittaa sellaisen edellä kohdassa 7) tarkoitettua sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin, joka voi sääntöjensä mukaan sijoittaa yli 20 % varoistaan muiden sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin. Rahaston varoja voidaan sijoittaa ainoastaan sellaisen edellä kohdassa 7) tarkoitettua sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin, jonka arvosta peritään kiinteinä palkkioina yhteensä enintään 5 % vuodessa.

Rahaston varoja ei voida sijoittaa sellaisen edellä kohdassa 8) tarkoitettua vaihtoehtorahaston osuuksiin, joka voi sääntöjensä mukaan sijoittaa yli 20 % varoistaan muiden sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin. Rahaston varoja voidaan sijoittaa ainoastaan sellaisen edellä kohdassa 8) tarkoitettua vaihtoehtorahaston osuuksiin, jonka arvosta peritään kiinteinä palkkioina yhteensä enintään 5 % vuodessa.

Rahaston omistukseen voidaan hankkia enintään 100 % saman edellä kohdassa 7) tarkoitettua sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksista.

Rahaston omistukseen voidaan hankkia enintään 100 % saman edellä kohdassa 8) tarkoitettua vaihtoehtorahaston osuuksista.

Mikäli Rahaston varoja sijoitetaan sellaisten edellä kohdissa 7) ja 8) tarkoitettujen sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin, joita hallinnoi suoraan tai toimeksiannosta Rahastoyhtiö tai jokin muu yhtiö, johon Rahastoyhtiö on sidoksissa yhteisen liikkeenjohdon tai määräysvallan tai merkittävän suoran tai välillisen omistuksen kautta, Rahastoyhtiö tai muu yhtiö ei saa veloittaa merkintä- tai lunastuspalkkiota Rahaston sijoituksista näiden muiden sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin.

f) Rahaston kokonaisvaroista (GAV) enintään 20 % voidaan sijoittaa kohdassa 9) tarkoitettuun rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.

g) Vakioimattomista johdannaissopimuksista aiheutuva vastapuoliriski ei saa saman vastapuolen osalta ylittää 20 % Rahaston nettovaroista (NAV), mikäli vastapuoli on edellä kohdassa 10) tarkoitettu luottolaitos. Mikäli vastapuolena on muu kuin edellä kohdassa 10) tarkoitettu luottolaitos, ei vastapuoliriski saa saman vastapuolen osalta ylittää 5 % Rahaston nettovaroista (NAV).

h) Johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan asettaa yhteensä enintään 100 % Rahaston nettovaroista (NAV).

Muut määräykset

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista (GAV).

Rahastoyhtiö saa lisäksi erityisestä syystä ottaa Rahaston lukuun luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Erityisenä syynä voidaan pitää väliaikaisia rahoitustarpeita, jotka voivat liittyä muun ohessa kiinteistöjen tai kiinteistöarvopapereiden hankintaan, Rahaston omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin liittyviin rahoitusjärjestelyihin tai Rahaston maksuvalmiuden turvaamiseen Rahaston rahasto-osuuksien lunastusten yhteydessä.

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

Rahaston lukuun otetut (suorat) luotot ja Rahaston sijoituskohteisiin liittyvät (välilliset) luotot (kuten Rahaston omistamiin kiinteistöarvopapereihin kohdistuvat velkaosuudet) on huomioitava yhtenä kokonaisuutena Rahaston luotonottoa koskevien rajoitusten noudattamista seurattaessa.

Rahasto voi erityisestä syystä myöntää luottoa kiinteistöyhtiölle (asunto-osakeyhtiö tai muu kiinteistöyhtiö), jonka Rahasto kokonaan omistaa. Erityisenä syynä voidaan pitää kiinteistöyhtiön rahoituksen järjestämistä. Rahasto voi luotottaa kiinteistöyhtiötä enintään määrään, joka vastaa sen (kiinteistöyhtiön) käypää arvoa. Rahasto ei saa antaa luottoa kolmannelle osapuolelle. Rahaston omistamia kiinteistöyhtiön osakkeita tai osuuksia tai kiinteistökiinnityksiä voidaan käyttää ulkopuolisen luotonantajan myöntämän luoton vakuutena riippumatta siitä, onko ulkopuolinen luotto myönnetty Rahastolle vai Rahaston omistamalle kiinteistöyhtiölle.

Rahaston varoja voidaan pantata Rahaston ottamien luottojen vakuudeksi. Rahaston varat voidaan tätä tarkoitusta varten tarvittaessa pantata kokonaan.

Sijoitusaste

Rahaston sijoitusaste lasketaan jakamalla Rahaston sijoitukset ja vastuut Rahaston nettoarvolla (NAV). Rahaston sijoitusaste on vähintään 50 % ja enintään 600 %.

6 RISKIT

Rahastoyhtiö tunnistaa, seuraa ja hallitsee Rahaston toimintaan liittyviä riskejä voimassa olevan sääntelyn ja Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Rahaston toimintaan keskeisimmin liittyviä riskejä on kuvailtu alla.

Likviditeettiriski (maksuvalmiusriski)

Riski siitä, että sijoituskohteiden myyminen kestää odotettua kauemmin tai että sijoituskohteiden myynnistä ei saada käypää hintaa silloin, kun Rahaston likvidit varat eivät riitä kattamaan Rahaston maksuvelvoitteita (kuten rahasto-osuuksien lunastukset). Rahaston toimintaan liittyy korostunut likviditeettiriski, sillä Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa (epälikvideihin) kiinteistösisijoituskohteisiin.

Rahaston likviditeettiriskiä (maksuvalmiusriskiä) pyritään hallitsemaan sijoittamalla tarkoituksenmukainen osuus Rahaston varoista likvideihin sijoituskohteisiin sekä tarvittaessa hyödyntämällä Rahaston sääntöjen mukaista mahdollisuutta ottaa Rahaston lukuun luottoa Rahaston maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Kohderiski

Riski siitä, että kiinteistösisijoituskohteen ominaisuudet heikkenevät alentaen merkittävästi kiinteistösisijoituskohteen arvoa. Yksittäinen kiinteistösisijoituskohde voi muodostaa merkittävän osan Rahaston varoista, jolloin yksittäisen kiinteistösisijoituskohteen ominaisuuksien heikkenemisellä voi olla merkittävä vaikutus Rahaston arvoon.

Kohderiskiin sisältyy myös riski siitä, että Rahaston kiinteistösisijoituskohteita tuhoutuu tai niihin muutoin kohdistuu merkittäviä vahinkoja ulkopuolisten, ennakoimattomien tekijöiden (kuten luonnonilmiöt ja vahingonteot) johdosta.

Kohderiskiä pyritään hallitsemaan arvioimalla kiinteistösisijoituskohteiden kunto ja ominaisuudet huolellisesti ennen sijoituspäätösten tekemistä, huolehtimalla tarkoituksenmukaisella tavalla kiinteistösisijoituskohteiden jatkuvasta seurannasta, ylläpidosta ja kehittämisestä sekä huolehtimalla jatkuvasti siitä, että kiinteistösisijoituskohteiden vakuutus turva on riittävän kattava.

Vuokrariski

Riski siitä, että kiinteistösisijoituskohteiden vuokratuotot vaihtelevat olennaisesti Rahaston toiminnan aikana. On mahdollista, että vuokratuotot osoittautuvat arvioitua matalammiksi tai että ne laskevat heikentäen toiminnan kannattavuutta (markkinavuokratason laskiessa, vuokrausasteen heikentyessä tai muiden vastaavien seikkojen johdosta).

Vuokrariskiä pyritään hallitsemaan valitsemalla vuokralaiset huolellisesti sekä huolehtimalla siitä, että Rahaston taloudelliset oikeudet on vuokrasopimusten ehdoissa riittäväällä tavalla turvattu.

Maantieteellinen riski

Riski siitä, että tietyn maantieteellisen alueen taloudelliset tai poliittiset olosuhteet, väestön rakennemuutos tai muu alueellinen kehitys vaikuttaa alueella sijaitsevien Rahaston kiinteistösisijoituskohteiden tuottoon, arvoon tai realisointimahdollisuuksiin.

Maantieteellistä riskiä pyritään hallitsemaan valitsemalla kiinteistösisijoituskohteet pääsääntöisesti sellaisilta alueilta, joilla alueellisen kehityksen arvioidaan olevan suotuisa pitkällä aikavälillä (kasvukeskukset).

Yleiseen talouskehitykseen liittyvä riski

Yleinen talouskehitys voi vaikuttaa merkittävästi kiinteistövarallisuuden tuottoon, markkina-arvoon ja realisointimahdollisuuksiin. Yleisen talouskehityksen ollessa epäsuotuisa voivat Rahaston kiinteistösisijoituskohteiden tuotto ja markkina-arvo laskea ja realisointimahdollisuudet heikentyä.

Rahoitusriski

Riski siitä, että Rahastoon hankitun vieraan pääoman (Rahaston lukuun otettu luotto) kustannukset vaihtelevat olennaisesti Rahaston toiminnan aikana. On mahdollista, että vieraan pääoman kustannukset (erityisesti korkokustannukset) nousevat heikentäen toiminnan kannattavuutta.

Rahoitusriskiin sisältyy myös riski siitä, että vieraan pääoman saatavuus heikkenee ja tarvittavaa vierasta pääomaa ei ole saatavilla Rahaston sijoitustoiminnan tehokkaaksi hoitamiseksi, Rahaston maksuvalmiuden turvaamiseksi tai Rahaston toiminnan rahoittamiseksi Rahaston lukuun jo otettujen luottojen erääntyessä. On mahdollista, että Rahaston sijoituskohteita joudutaan realisoimaan epäedullisissa olosuhteissa vieraan pääoman saatavuuden heikentyessä.

Luottoriski

Riski siitä, että sopimuksen tai liiketoimen vastapuoli ei selviydy velvoitteistaan aiheuttaen Rahastolle luottotappioita. Rahaston sijoitusstrategia huomioiden luottoriski liittyy lähinnä vuokrasaamisiin.

Vuokrasaamisiin liittyvää luottoriskiä pyritään hallitsemaan valitsemalla vuokralaiset huolellisesti, seuraamalla säännöllisesti vuokralaisten vuokranmaksukykyä sekä huolehtimalla vuokrasaamisten tehokkaasta perinnästä.

Operatiivinen riski

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappionvaaraa, joka johtuu Rahastoyhtiön riittämättömistä tai virheellisistä sisäisistä prosesseista, henkilöstöön tai järjestelmiin liittyvistä puutteista tai ulkoisista häiriötekijöistä. Operatiiviseen riskiin sisältyvät myös oikeudellinen riski sekä tietoturvariski.

Osakemarkkinariski

Rahaston mahdollisiin osakemarkkinasijoituksiin liittyy osakemarkkinariski, joka on osakemarkkinoiden yleiseen kehitykseen liittyvä riski. Osakemarkkinasijoitusten tuotto voi vaihdella voimakkaasti markkinatilanteen muuttuessa.

Korkomarkkinariski

Rahaston mahdollisiin korkosijoituksiin liittyy korkomarkkinariski, joka on markkinakorkojen yleiseen kehitykseen liittyvä riski. Korkosijoitusten arvo pääsääntöisesti laskee markkinakorkojen noustessa ja nousee markkinakorkojen laskiessa.

Force Majeure -riski

Riski siitä, että ilmenee Rahastoyhtiöstä ja sijoitustoiminnan vastapuolista riippumaton Rahaston toiminnan jatkuvuuden kannalta merkittävä ylivoimainen este. Tällainen este voi olla esimerkiksi luonnonkatastrofi, pandemia, lakko, kapina, vallankaappaus, sota tai muu aseellinen konflikti.

7 RAHASTON KESTÄVYYSTEKIJÖIHIN LIITTYVÄT TIEDOT

Rahastosta tulee antaa kestävyystekijöihin liittyviä tietoja Tiedonantovelvoiteasetuksen (Sustainable Finance Disclosure Regulation, "SFDR" 2019/2088) mukaisesti. Rahasto luokitellaan SFDR-asetuksen 8. artiklan mukaiseksi rahoitustuotteeksi, joka edistää muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien yhdistelmiä, ja jonka sijoitusten kohteena olevat yritykset noudattavat hyviä hallintotapoja.

Lisätietoja rahaston ympäristöön liittyvistä ominaisuuksista on saatavilla rahastoesitteen liitteenä olevasta lomakkeesta sekä verkkosivuilta www.evli.com/rahastot.

Kestävyysriskien huomiointi

Kestävyysteen liittyvät tiedot EU:n SFDR-asetuksen 2019/2088 (kestävyysteen liittyvien tietojen antaminen rahoituspalvelusektorilla) edellyttämät tiedot asetuksen 6. artiklan mukaisesti.

Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla sijoituksen arvoon tosiasiallinen tai mahdollinen kielteinen olennainen vaikutus. Rahasto huomioi kestävyysriskit sijoitustoiminnassaan. Olennaisilla kestävyysriskeillä voi toteutuessaan olla vaikutus rahaston sijoituskohteiden tuottokehitykseen ja siten rahaston tuottoon.

Rahasto arvioi kestävyysriskejä osana potentiaalisten sijoituskohteiden arviointia ja voi olla sijoittamatta kohteisiin, joihin liittyy olennaisia kestävyysriskejä. Kestävyystekijöiden ja kestävyysriskien huomioimisella rahaston sijoituspäätöksissä on mahdollisesti neutraali tai jopa positiivinen vaikutus sijoituskohteiden tuottoon ja riskitasoon. Tämä voi toteutua esimerkiksi sen vuoksi, että hiilidioksidipäästöjen alentamiseen tähtäävät investoinnit voivat parantaa rahaston tuottoja, kun sijoituskohteiden energian kulutus alenee. Lisäksi voidaan olettaa, että sijoituskohteiden, joissa kestävyysriskit on hallittu tehokkaasti, myyntihinta on korkeampi. Toisaalta rahaston päätökset olla investoimatta sellaisiin sijoituskohteisiin, joiden arviointiprosessissa huomataan olennaisia kestävyysriskejä, voivat aiheuttaa tarpeettomia kustannuksia.

8 TUOTTOHISTORIA

Osuussarja	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
A	0,7 %	4,0 %	6,1 %	1,5 %	5,6 %	2,0 %	-3,2 %
C	1,1 %	4,5 %	6,6 %	1,9 %	6,0 %	2,2 %	-2,8 %
D	1,8 %	5,0 %	7,1 %	2,5 %	6,5 %	2,6 %	-2,2 %
E	N/A	5,2 %	7,6 %	2,7 %	6,7 %	2,7 %	-1,8 %

Ilmoitetut tuotot ovat Rahaston osuussarjojen vuotuisia tuottoja. Historiallisen tuoton tulkinnassa on otettava huomioon, että Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae Rahaston tuotosta tulevaisuudessa. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, ja on mahdollista, että sijoittaja ei sijoituksensa lunastaessaan saa koko Rahastoon sijoittamaansa pääomaa takaisin.

9 RAHASTON JA RAHASTO-OSUUDEN ARVO

Arvonlaskentapäivä

Arvonlaskentapäivällä tarkoitetaan sellaista päivää, jolle Rahaston ja rahasto-osuuden arvo (Rahaston sääntöjen mukaan) lasketaan.

Rahaston ja rahasto-osuuden arvo lasketaan neljännesvuosittain kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeiselle pankkipäivälle (Merkintäpäivät ja Lunastuspäivät) sekä päiville, joina Rahaston osuuksia näiden sääntöjen mukaisesti Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä voidaan edellä mainittujen päivien lisäksi merkitä (Poikkeavat merkintäpäivät).

Rahaston arvo

Rahaston arvo perustuu Rahaston nettovaroihin (NAV), joka lasketaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista (GAV) rahaston velat. Rahaston arvo lasketaan 20 pankkipäivän kuluessa Arvonlaskentapäivästä. Rahaston arvo ilmoitetaan euroissa.

Rahaston varojen arvostaminen

Kiinteistöjen ja muiden kuin säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöarvopapereiden markkina-arvo arvioidaan (vähintään) neljännesvuosittain Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta myös niitä ostettaessa ja myytäessä sekä mikäli rahastomerkintä maksetaan tällaisella apportiomaisuudella tai luovutettaessa Rahaston sijoituskohteita vastikkeena lunastuksesta. Rahaston arvonlaskennassa tällaisten varojen arvostuksen perusteena on viimeisin edellä tarkoitetulla tavalla suoritettu arviointi.

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

Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä Rahaston kiinteistöjen hankinnasta aiheutuneet kulut, kuten varainsiirtovero ja ulkopuolisten asiantuntijoiden palkkiot, voidaan jaksottaa ja poistaa Rahaston arvosta tasaisesti enintään viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöistä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta tai Rahastoyhtiö muuten katsoo sen tapauskohtaisesti tarkoituksenmukaiseksi, osuudenomistajien etu ja yhdenvertainen kohtelu huomioiden.

Säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden (mukaan lukien säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena olevat sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehtorahastojen osuudet sekä vakioidut johdannaissopimukset) osalta arvostuksen perusteena on Rahaston Arvonlaskentapäivän arvonmäärittäystä edeltävään aikaan mennessä julkaistu viimeisin tiedossa oleva Arvonlaskentapäivän virallinen päätöskurssi markkinoiden sulkeutumishetkellä. Mikäli edellä mainittua päätöskurssia ei ole saatavilla, pidetään markkina-arvona viimeisintä osto- ja myyntinoteerauksen keskiarvoa tai luotettavan keskiarvon puuttuessa viimeisintä ostonoteerausta.

Sellaisten sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehtorahastojen, jotka eivät ole säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena, osalta arvostuksen perusteena on Rahaston Arvonlaskentapäivän arvonmäärittäystä edeltävään aikaan mennessä julkaistu viimeisin tiedossa oleva Arvonlaskentapäivän vahvistettu osuuden arvo.

Rahamarkkinavälineet arvostetaan markkinainformaatiolähteiden välityksellä julkaistujen ostonoteerausten mukaan tai ellei rahamarkkinavälineelle saada markkinainformaatiolähteiden kautta arvoa, arvostetaan rahamarkkinaväline objektiivisten kriteereiden mukaan Rahastoyhtiön hallituksen määräämällä tavalla.

Vakioimattomat johdannaissopimukset sekä sellaiset muut arvopaperit kuin edellä mainitut kiinteistöarvopaperit, jotka arvioidaan Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta ja joille ei ole saatavilla luotettavaa markkina-arvoa, arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaisesti. Tällaisten arvopapereiden arvostuksessa noudatetaan erityistä huolellisuutta.

Talletukset luottolaitoksissa arvostetaan nimellisarvoonsa. Talletusten laskennallinen korkotuotto huomioidaan Rahaston arvonlaskennassa Rahastoyhtiön hallituksen määräämällä tavalla.

Mahdollisten valuuttamääräisten varojen arvo muunnetaan euromääräiseksi käyttämällä Euroopan keskuspankin Arvonlaskentapäivälle vahvistamia valuuttakursseja.

Rahasto-osuuden arvo

Rahasto-osuuden arvo lasketaan kullekin rahasto-osuussarjalle erikseen jakamalla Rahaston arvo liikkeeseen laskettujen osuuksien lukumäärällä rahasto-osuussarjojen toisistaan poikkeavat hallinnointipalkkiot ja rahasto-osuuksille maksetut tuotot huomioiden.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan ja julkaistaan 20 pankkipäivän kuluessa Arvonlaskentapäivästä. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroissa.

Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavissa Rahastoyhtiön verkkosivuilta, Rahastoyhtiöstä sekä kaikista merkintäpaikoista.

10 KULUT JA PALKKIOT

Merkintä- ja lunastuspalkkiot

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden merkinnästä merkintäpalkkiona enintään 5 % merkintäsummasta. Rahastoyhtiön perimä merkintäpalkkio maksetaan Rahastoyhtiölle. Rahastoyhtiö pidättää oikeuden jättää merkintäpalkkio kokonaan tai osittain perimättä kunkin yksittäisen merkinnän osalta erikseen. Rahastoyhtiö pidättää oikeuden jättää merkintäpalkkio kokonaan tai osittain perimättä yhden tai useamman rahasto-osuussarjan ja kunkin merkintäpäivän osalta erikseen.

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden lunastuksesta lunastuspalkkiona enintään 5 % rahasto-osuuden arvosta määräytyen rahasto-osuuden omistuksen pituuden perusteella. Rahastoyhtiö pidättää oikeuden jättää lunastuspalkkio kokonaan tai osittain perimättä kunkin yksittäisen lunastuksen osalta erikseen. Rahastoyhtiö pidättää oikeuden jättää lunastuspalkkio kokonaan tai osittain perimättä kunkin rahasto-osuussarjan ja kunkin sellaisen päivän osalta erikseen, jona Rahaston rahasto-osuuksia voidaan lunastaa. Rahastoyhtiön perimä lunastuspalkkio maksetaan Rahastolle.

Tiedot kuhunkin rahasto-osuussarjaan sovellettavista merkintä- ja lunastuspalkkioista on ilmoitettu edellä rahastoesitteen kohdassa 3 (Rahasto-osuussarjat).

Hallinnointipalkkio

Rahastoyhtiö perii Rahaston pääomasta kiinteän hallinnointipalkkion korvauksena Rahaston hallinnoinnista. Kiinteänä hallinnointipalkkiona peritään yhteensä enintään 1,5 % Rahaston kokonaisvaroista (GAV) vuodessa.

Kiinteän hallinnointipalkkion määrä lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunkin Arvonlaskentapäivän osalta erikseen jakamalla Rahaston kokonaisvaroista (GAV) rahasto-osuussarjalle kohdistettavan osuuden (€), rahasto-osuussarjan voimassa olevan palkkion (%) ja palkkiopäivien lukumäärän (edellisestä Arvonlaskentapäivästä kulunut aika päivissä) tulo kalenterivuoden todellisilla päivillä.

Kiinteä hallinnointipalkkio peritään Rahaston varoista kunkin vuosineljänneksen osalta siten, että palkkio on kokonaisuudessaan veloitettu siihen mennessä, kun arvonlaskenta on kokonaisuudessaan suoritettu.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että kiinteä hallinnointipalkkio on aina huomioitu Rahaston ja rahasto-osuuden julkaistussa arvossa, eikä sitä veloiteta rahasto-osuudenomistajilta erikseen.

Tiedot kuhunkin rahasto-osuussarjaan sovellettavasta hallinnointipalkkiosta on ilmoitettu edellä rahastoesitteen kohdassa 3 (Rahasto-osuussarjat).

Tuottosidonnainen palkkio

Tuottosidonnaisena palkkiona peritään enintään 20 % rahasto-osuuden tuoton siitä osasta, joka ylittää vertailutuoton. Palkkion laskennassa sovellettava vertailutuotto on kiinteä 6 %:n vuosituotto. 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.

Tuottosidonnaisen palkkion määrä lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunkin Arvonlaskentapäivän osalta erikseen kertomalla keskenään rahasto-osuussarjan voimassa oleva palkkio (%), rahasto-osuussarjan edellisen Arvonlaskentapäivän mukaiseen arvoon suhteutetun (kiinteän hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeisen) tuoton (%) ja vastaavalle ajanjaksolle lasketun vertailutuoton (%) positiivinen erotus sekä rahasto-osuussarjan Arvonlaskentapäivän mukainen (kiinteän hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeinen) arvo.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että tuottosidonnaisen palkkion perusteena on aina kiinteän hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeinen edelliseen Arvonlaskentapäivään suhteutettu vertailutuoton ylittävä tuotto.

Edellä kuvatulla tavalla laskettu tuottosidonnainen palkkio kirjataan Arvonlaskentapäivälle Rahaston arvoon velkana Rahastoyhtiölle. Rahastoyhtiö veloittaa kertyneen palkkiosaamisensa Rahastolta kunkin Arvonlaskentapäivän osalta sen jälkeen, kun arvonlaskenta on kokonaisuudessaan suoritettu.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että tuottosidonnainen palkkio on aina huomioitu Rahaston ja rahasto-osuuden julkaistussa arvossa, eikä sitä veloiteta rahasto-osuudenomistajilta erikseen.

Tiedot kuhunkin rahasto-osuussarjaan sovellettavasta tuottosidonnaisesta palkkiosta on ilmoitettu edellä rahastoesitteen kohdassa 3 (Rahasto-osuussarjat) sekä rahasto-osuussarjakohtaisissa avaintietoasiakirjoissa.

Esimerkki tuottosidonnaisen palkkion laskennasta

Rahasto-osuuden voimassa oleva tuottosidonnainen palkkio on 20 %. Tuottosidonnaisen palkkion laskennassa sovellettava vertailutuotto on kiinteä 6 %:n vuosituotto. Esimerkkilaskelma noudattaa Rahaston sääntöjen mukaista laskukaavaa ja selvyyden vuoksi se koskee yhtä (kokonaista) rahasto-osuutta.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan Rahaston sääntöjen mukaisesti joulukuun 2018 viimeiselle pankkipäivälle, jonka päivämäärä on 31.12.2018 (Arvonlaskentapäivä). Rahasto-osuuden arvo on edellisen kerran laskettu Rahaston sääntöjen mukaisesti syyskuun 2018 viimeiselle pankkipäivälle, jonka päivämäärä on 28.9.2018 (edellinen Arvonlaskentapäivä). Palkkiopäivien lukumäärä on 92 ja palkkiopäivien laskettu vertailutuotto on:

$$6\% * 92 / \text{todelliset päivät (365)} = 1,51\%$$

Rahasto-osuuden edelliselle Arvonlaskentapäivälle laskettu ja julkaistu arvo on 100,00 €. Rahasto-osuuden Arvonlaskentapäivälle laskettu (kiinteän hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeinen) arvo on 104,00 €. Rahasto-osuuden edelliseen Arvonlaskentapäivään suhteutettu (kiinteän hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeinen) tuotto on siis 4 %.

Rahasto-osuudelle kohdistettava tuottosidonnainen palkkio on:

$$20\% * (4\% - 1,51\%) * 104\text{ €} = 0,52\text{ €}$$

Rahasto-osuuden lopullinen arvo tuottosidonnaisen palkkion vähentämisen jälkeen on **103,48 €**.

Muut kulut

Rahasto vastaa kaikista Rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvistä kuluista sekä sijoitustoimintaan ja sijoituskohteisiin liittyvistä kuluista, mukaan lukien seuraavista:

- i. Säilytysyhteisölle Rahaston sijoitusrahastolain (48/1999) ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukaisena säilytysyhteisönä toimimisesta ja Rahaston varojen säilyttämisestä maksettavat palkkiot,
- ii. Rahaston toimintaan liittyvät verot ja viranomaismaksut,
- iii. Rahaston toimintaan liittyvät rahoituskulut,
- iv. Rahaston taloushallinto- ja tilintarkastuskulut,
- v. Rahaston toimintaan liittyvät perintäkulut,
- vi. Rahaston toimintaan liittyvät vahingonkorvaukset, oikeudenkäyntikulut ja vastaavat kulut,
- vii. muu Rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvät suorat kulut,
- viii. potentiaalisten sijoituskohteiden kartoittamiseen, niistä laadittaviin selvityksiin ja niitä koskien tehtyihin tarkastuksiin ja arvioihin liittyvät kulut, mukaan lukien ulkopuolisille asiantuntijoille maksettavat palkkiot,

- ix. sijoituskohteiden hankintaan liittyvät transaktiokulut (kuten verot, viranomaismaksut, Säilytysyhteisön perimät tapahtumapalkkiot, sijoituskohteiden hankintaan liittyvät välityspalkkiot ja muut ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavat palkkiot), mukaan lukien kulut toteutumatta jäävistä transaktioista,
- x. sijoituskohteiden realisoimiseen liittyvät transaktiokulut (kuten verot, viranomaismaksut, Säilytysyhteisön perimät tapahtumapalkkiot, sijoituskohteiden realisoimiseen liittyvät välityspalkkiot ja muut ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavat palkkiot), mukaan lukien kulut toteutumatta jäävistä transaktioista,
- xi. sijoituskohteisiin liittyvät kiinteät kulut (kuten jatkuvaluonteiset verot ja viranomaismaksut sekä muut sijoituskohteisiin liittyvät jatkuvaluonteiset kulut),
- xii. sijoituskohteiden huolto-, korjaus- ja ylläpitokulut,
- xiii. muut suoraan sijoituskohteiden ylläpitoon liittyvät materiaalit ja palvelut,
- xiv. rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan liittyvät kulut,
- xv. kiinteistösijoituskohteiden vuokraustoimintaan liittyvät kulut (kuten markkinointikulut ja ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavat palkkiot),
- xvi. sijoituskohteiden arvon määrittämiseen liittyvät palvelut (kuten Keskuskauppakamarin hyväksymälle kiinteistönarvioitsijalle maksettavat palkkiot),
- xvii. muut sijoitustoimintaan ja sijoituskohteisiin liittyvät suorat kulut.
- xviii. Mikäli rahasto-osuuden merkintä tai lunastus maksetaan Rahaston sääntöjen kohdan 8 ja 9 mukaisesti apporttiosuudella, vastaa Rahasto niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttiosuuden tarkastamisesta ja ominaisuuksien arvioinnista, vastaavilla periaatteilla kuin kiinteistökaupankäynnin osalta.

11 RAHASTOYHTIÖ

Evli-Rahastoyhtiö Oy (Rahastoyhtiö) on 8.3.1988 perustettu sijoitusrahastolaissa tarkoitettu suomalainen osakeyhtiö, jonka toimialana on harjoittaa sijoitusrahasto- ja omaisuudenhoitotoimintaa sekä muuta näihin liittyvää toimintaa. Lisäksi Rahastoyhtiöllä on Finanssivalvonnan myöntämä toimilupa harjoittaa vaihtoehtorahastoihin liittyvää toimintaa. Rahastoyhtiön kotipaikka on Helsinki ja osakepääoma 1 700 000 euroa. Rahastoyhtiö on Evli Oyj:n (Evli) täysin omistama tytäryhtiö.

Rahastoyhtiö sijoittaa yleisöltä hankittuja varoja rahasto-osuudenomistajien puolesta Finanssivalvonnan vahvistamien rahastojen sääntöjen mukaisesti. Rahastoyhtiö toimii omissa nimissään rahaston puolesta ja käyttää sijoitusrahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia.

Tämän rahastoesitteen piirissä olevaa rahastoa hallinnoi aiemmin EAB Rahastoyhtiö Oy. EAB Rahastoyhtiö Oy sulautui Evli-Rahastoyhtiö Oy:in 31.10.2022 ja rahastojen hallinnointi siirtyi Evli-Rahastoyhtiölle.

Rahastoyhtiö kohtelee toiminnassaan osuudenomistajia yhdenvertaisesti. Rahastoyhtiö pyrkii toiminnassaan välttämään eturistiriitatilanteita ja eturistiriitatilanteiden syntyessä varmistamaan, että rahastoyhtiön hallinnoimia sijoitusrahastoja, niiden osuudenomistajia ja muita asiakkaita kohdellaan tasapuolisesti.

Hallitus ja toimitusjohtaja

Puheenjohtaja

Maunu Lehtimäki, toimitusjohtaja, Evli Oyj

Varsinaiset jäsenet

Janne Lassila, johtaja, Evli Oyj

Juho Mikola, talousjohtaja, Evli Oyj

Kaj Autio, Chairman of the Steering Committee, Evli Oyj

Outi Helenius*, MSc

Lea Keinänen*, MBA

* riippumaton hallituksen jäsen

Toimitusjohtaja

Kim Pessala

Rahastoyhtiön palkka- ja palkkiopoliittika

Rahastoyhtiön palkitsemisjärjestelmässä noudatetaan Evli-konsernin palkitsemisjärjestelmän periaatteita. Palkitsemisjärjestelmä on laadittu siten, että se tukee pitkän aikavälin arvomuodostusta ja se perustuu tasapainoiseen riskihorisonttiin. Palkitsemisjärjestelmä on suunniteltu siten, että se estää liiallista riskinottoa. Henkilöstön palkitsemisjärjestelmät vahvistetaan vuosittain ja ne tukevat yhtiön strategian ja tavoitteiden toteutumista. Yksittäisen työntekijän palkitsemista määritettäessä otetaan huomioon laadulliset kriteerit siitä, noudattaako työntekijä liiketoiminnan sisäisiä ja ulkoisia sääntöjä. Tavoitteiden arviointi on jatkuva.

Yksityiskohtaiset tiedot rahastoyhtiön palkka- ja palkkiopoliitikasta ovat saatavilla rahastoyhtiön verkkosivuilta osoitteesta www.evli.com. Ajantasaiset tiedot kaikista Rahastoyhtiön hallinnoimista rahastoista on annettu Rahastoyhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.evli.com/rahastot.

Rahastoesite toimitetaan pyynnöstä sijoittajalle kirjallisena veloituksetta.

12 SÄILYTYSYHTEISÖ

Rahaston sijoitusrahastolaissa (ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa) tarkoitettuna säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori ("Säilytysyhteisö"). Säilytysyhteisön pääasiallinen toimiala on muu pankkitoiminta, ja sen kotipaikka on Tukholma (Ruotsi).

Säilytysyhteisö huolehtii itsenäisesti ja riippumattomasti sille sijoitusrahastolain (ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain) mukaan kuuluvista tehtävistä. Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalveluihin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai sitä vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä.

EVLI

Rahaston varat säilytetään erillään muiden rahastojen, Rahastoyhtiön ja Säilytysyhteisön varoista. Rahaston varoja ei voida käyttää Rahastoyhtiön tai Säilytysyhteisön velkojen kattamiseksi. Säilytysyhteisö ei voi käyttää hallussaan olevia Rahaston varoja uudelleen.

Säilytysyhteisön yhteystiedot:

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingforsfilialen
Y-tunnus: 0985469-4
Postiosoite: PL 630, 00101 Helsinki
Käyntiosoite: Eteläesplanadi 18, 00130 Helsinki

Ajantasainen luettelo Säilytysyhteisön kolmansista osapuolista, joille säilyttäminen on ulkoistettu, on saatavilla Rahastoyhtiöltä.

13 RAHASTON MARKKINOINTI

Rahaston markkinoinnista vastaa ja Rahaston merkintäpaikkana toimii Evli Oyj.

14 TILINTARKASTAJAT

Rahastoyhtiön sekä kaikkien sen hallinnoimien sijoitusrahastojen varsinaisena tilintarkastajana toimii Ernst & Young Oy päävastuullisena tilintarkastajana Miikka Hietala (KHT) ja varatilintarkastajana Matias Jäntti (KHT).

15 KESKUSKAUPPAKAMARIN HYVÄKSYMÄ KIINTEISTÖNARVIOITSIJA

Rahaston kiinteistösijoituskohteiden arvo määritetään niitä hankittaessa ja realisoitaessa sekä Rahaston arvonmäärittelyn perusteeksi vähintään puolivuositain Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan (KHK) toimesta.

16 VIRANOMAISVALVONTA

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaa valvoo Finanssivalvonta.

17 RAHASTO-OSUUDENOMISTAJIEN TASAPUOLINEN KOHTELU JA ETURISTITILANTEET

Rahastoyhtiö huolehtii siitä, että rahasto-osuudenomistajia kohdellaan tasapuolisesti voimassa olevan sääntelyn ja Rahaston sääntöjen edellyttämällä tavalla.

Rahastoyhtiö noudattaa toiminnassaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamia eturistiritilanteiden tunnistamista ja hallitsemista koskevia periaatteita, joiden mukaan Rahastoyhtiön on pyrittävä tunnistamaan kaikki olennaiset eturistiritilanteet ja olennaisen eturistiritilanteen tunnistettuaan varmistettava, että Rahastoyhtiön hallinnoimia rahastoja ja niiden rahasto-osuudenomistajia kohdellaan tasapuolisesti.

Rahasto voi tehdä liiketoimia Rahastoyhtiön hoitaman toisen samalla tai samankaltaisella sijoitusstrategialla sijoittavan vaihtoehtorahaston kanssa. Tällaiset liiketoimet toteutetaan markkinaehtoisesti sekä ulkopuolista kiinteistövälittäjää hyödyntäen noudattaen myös voimassa olevan sääntelyn velvoitteita. Rahastoyhtiö soveltaa asianmukaisia hallinto- ja valvontajärjestelmiä, joilla hallitaan sekä estetään mahdollisia eturistiriitoja sekä varmistetaan, ettei kummankaan liiketoimeen osallistuvan rahaston osuudenomistajien edut vaarannu.

18 VASTUURISKIEN KATTAMINEN

Rahastoyhtiöllä on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 §:n mukaiset riittävät omat lisävarat tai vastuuvakuutus niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista vaihtoehtorahastojen hoitaja on tämän lain mukaan vastuussa.

19 TUOTONJAKO

Rahastoyhtiön yhtiökokous päättää rahasto-osuudenomistajille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta. Rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuottona omistusten suhteessa vähintään kolme neljäsosaa (3/4) Rahaston kunkin tilikauden voitosta, pois lukien realisoitumattomat arvonmuutokset.

Tuotto maksetaan Rahastoyhtiön yhtiökokouksen määrääminä päivinä (täsmäytyspäivä) osuusrekisteriin merkityille rahasto-osuudenomistajille. Tuotto voidaan Rahastoyhtiön yhtiökokouksen päätöksellä maksaa useassa erässä, kuitenkin viimeistään tuotonmaksun perusteena olevaa Rahaston tilikautta seuraavan kalenterivuoden aikana.

Rahasto-osuudenomistajille jaettava tuotto ja tuotonmaksun ajankohta vahvistetaan Rahastoyhtiön yhtiökokouksessa. Tieto kunkin yhtiökokouksen päivämäärästä on saatavissa Rahastoyhtiöstä.

Maksettu tuotto (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä) maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille, ellei osuudenomistajan kanssa ole toisin sovittu.

Nostamaton tuotto-osuus siirretään takaisin Rahaston varoihin, kun viisi vuotta on kulunut siitä hetkestä, jolloin voitto-osuus olisi ollut nostettavissa.

20 ARVONLASKENNAN VIRHEET JA OLENNAISEN VIRHEEN RAJA

Arvonlaskennan virheistä pidetään luetteloa, joka on saatavana Rahastoyhtiöstä.

Rahaston arvonlaskennassa tapahtuva virhe, joka on suuruudeltaan vähintään 0,5 % Rahaston nettoarvosta (NAV), katsotaan olennaiseksi virheeksi.

21 RAHASTO-OSUUDENOMISTAJIEN KOKOUS

Rahastoyhtiö ei järjestä säännöllisiä rahasto-osuudenomistajien kokouksia.

Rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai jos tilintarkastaja, hallituksen riippumaton jäsen taikka rahasto-osuudenomistajat, joilla on yhteensä vähintään 5 % kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, sitä kirjallisesti vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Rahastoyhtiön hallituksen on kutsuttava kokous koolle viipymättä, jos rahasto-osuudenomistajat, joilla on yhteensä vähintään 5 % kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, sitä kirjallisesti vaativat.

Oikeus osallistua rahasto-osuudenomistajien kokoukseen on niillä rahasto-osuudenomistajilla, jotka ovat ilmoittautuneet Rahastoyhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna ilmoittautumispäivänä. Rahasto-osuudenomistajilla 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.

Jokainen rahasto-osuus sijoitusrahastossa tuottaa yhden (1) äänen rahasto-osuudenomistajien kokouksessa. Jos rahasto-osuudenomistajan koko omistus on sijoitusrahastossa alle yhden kokonaisen rahasto-osuuden, on rahasto-osuudenomistajalla kokouksessa yksi ääni. Rahasto-osuudenomistajalla ei ole oikeutta käyttää rahasto-osuudenomistajalle kokouksessa kuuluvia oikeuksia ennen kuin hänen rahasto-osuutensa on rekisteröity.

22 RAHASTOYHTIÖN HALLINNOIMIEN RAHASTOJEN JA RAHASTOYHTIÖN OMAISUUDENHOITAJANA NOUDATTAMAT OMISTAJAOHJAUKSEN PERIAATTEET

Rahastoyhtiön hallitus on 16.9.2020 hyväksynyt omistajaohjausta koskevat periaatteet. Näitä omistajaohjauksen periaatteita sovelletaan Rahastoyhtiön sijoittaessa hoitamansa sijoitusrahastojen varoja ja omaisuudenhoidossaan olevia varoja sekä säännellyllä markkinalla että sitä vastaavalla kauppapaikalla kaupankäynnin kohteena olevien yhtiöiden osakkeisiin sekä soveltuvin osin myös sijoituksiin eri korkoinstrumentteihin.

Omistajaohjaus

Rahastoyhtiöllä on ensisijainen velvollisuus valvoa hallinnoimiensa rahastojen ja osuudenomistajien sekä omaisuudenhoidossa olevien varojen ja varojen omistajien etua. Tämä tarkoittaa pyrkimystä rahaston ja omaisuudenhoidossa olevien varojen arvonnousuun sijoitusstrategian ja riskitason rajoissa. Omistajaohjauksessa on huomioitava, että Rahastoyhtiön hallinnoimat rahastot ja omaisuudenhoidossa olevat varat ovat lähes aina vähemmistöosakkaita omistamissaan yhtiössä, mutta siitä huolimatta Rahastoyhtiö uskoo pystyvänsä vaikuttamaan sijoituskohteena olevien yhtiöiden päätöksentekoon viestimällä yhtiöille selkeästi ja läpinäkyvästi tavoitteensa ja toimintatapansa.

Omistajaohjaus tähtää rahastoissa ja omaisuudenhoidossa olevien omistusten arvonnousuun pitkällä tähtäimellä. Rahastoyhtiö edellyttää, että sijoituskohteena olevat yhtiöt harjoittavat hyvää omistajaohjausta ja hallintotapaa, esimerkiksi Arvopaperimarkkinayhdistyksen hallinnointikoodia ¹ tai vastaavaa ulkomaista ohjeistusta noudattamalla. Näiden ohella ympäristö- ja yhteiskuntavastuu ovat painoarvoltaan merkittäviä asioita. Kokonaisuutena Rahastoyhtiön lähestymistavan ympäristö-, yhteiskunta- ja hallintotapaan liittyviin tekijöihin määrittelee Evli-konsernin varainhoidon vastuullisen sijoittamisen periaatteet ². Tämän lisäksi Evli-konsernilla on erilliset ilmastoperiaatteet ³, jotka täsmentävät ilmastomuutokseen liittyvät toimintatavat sijoituksissa.

Rahastoyhtiön omistajaohjauksen keinoina ovat 1. yhtiöihin kohdistuva vaikuttaminen joko yksin tai yhdessä muiden sijoittajien kanssa, 2. osallistuminen yhtiökokouksiin ja 3. tavanomaisten yhtiötapaamisten yhteydessä käytävät keskustelut yhtiöiden edustajien ja sijoituspäätöksiä tekevien salkunhoitajien tai vastuullisen sijoittamisen tiimin kesken. Rahastoyhtiö ei käytä valtakirjaneuvonantajia yhtiökokouksiin osallistumisissa.

1. Yhtiöihin kohdistuva vaikuttaminen

Rahastoyhtiö tekee yhtiöihin kohdistuvaa vaikuttamista sekä itsenäisesti että yhdessä muiden sijoittajien kanssa. Vaikuttamisen kohteena olevat yhtiöt valikoituvat Evli-konsernin vastuullisen sijoittamisen periaatteissa sekä ilmastoperiaatteissa linjattujen tekijöiden perusteella. Edellä mainitut tekijät ovat samat kaikille sijoitusstrategioille. Vaikuttamisesta raportoidaan vuosittain Evli-konsernin vastuullisen sijoittamisen toimintakertomuksessa. Rahastoyhtiö ei käytä osakelainausta osana vaikuttamistoimia.

Rahastoyhtiön itsenäisen vaikuttamisen tavoitteena on muuttaa yhtiöiden toimintatapoja vastuullisemmiksi. Mikäli yhtiö ei ole valmis muuttamaan toimintatapojansa, voi Rahastoyhtiö luopua omistuksestaan kyseisessä yhtiössä.

Rahastoyhtiö tekee myös yhteisvaikuttamista muiden sijoittajien kanssa, kun yhteisvaikuttamisen kohde ja tavoitteet ovat linjassa Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteiden/ilmastoperiaatteiden kanssa.

2. Osallistuminen yhtiökokouksiin

Rahastoyhtiö osallistuu yhtiökokouksiin ja ylimääräisiin yhtiökokouksiin pääosin vain Suomessa, mutta voi toimittaa tämän lisäksi äänestysohjeita valittuihin ulkomaisiin yhtiökokouksiin osallistumatta itse kokouksiin. Jos Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen edut poikkeavat toisistaan, äänioikeuksia käytetään kunkin yksittäisen rahaston edun mukaisella tavalla. Rahastoyhtiön hallinnoimien yksittäisten rahastojen sijoitusstrategiat eivät edellytä yhtiökokouksiin osallistumista.

Osallistuskriteereinä yhtiökokouksiin käytetään omistusosuutta yhtiössä, yhtiöiden osuutta sijoituksissa, yhtiökokouksissa käsiteltäviä asioita ja vaikutusmahdollisuuksia. Lopullisen päätöksen yhtiökokoukseen osallistumisista tekee rahaston sijoituspäätöksistä vastaava salkunhoitaja tai vastuullisen sijoittamisen tiimi.

3. Yhtiötapaamiset

Osaan Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen sijoitusstrategioista kuuluu, että sijoituspäätöksiä tekevä salkunhoitaja tapaa yhtiöiden edustajia säännöllisesti. Tämän lisäksi vastuullisen sijoittamisen tiimi tapaa yhtiötä vastuullisuuteen liittyvissä kokonaisuuksissa.

Edellä mainittujen toimintatapojen lisäksi Rahastoyhtiön salkunhoitajat seuraavat jatkuvasti yhtiöitä ja niihin kohdistuvia yhtiötapahtumia, kuten uutisia ja pörssitiedotteita sekä esimerkiksi osinkoja, osakeanteja, fuusioita ja yhtiökokouksia.

Rahastoyhtiön omistajaohjauksen periaatteiden toteutumisesta raportoidaan yhtiön internet-sivuilla sekä osana sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksia ja vuosikertomuksia.

¹ [The Corporate Governance Code - Securities Market Association \(cgfinland.fi\)](http://cgfinland.fi)

² [Evli Wealth Management Principles for Responsible Investment](#)

³ [Evli Wealth Management Climate Change Principles](#)

23 RAHASTON SULAUTUMISHISTORIA

Rahastolla ei ole sulautumishistoriaa.

24 OIKEUSSUOJAKEINOT

Ensisijaiset oikeussuojakeinot

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan liittyvissä kysymyksissä tulisi rahasto-osuudenomistajan olla ensisijaisesti yhteydessä Rahastoyhtiöön.

Mikäli rahasto-osuudenomistajan ja Rahastoyhtiön välille syntyy sellainen erimielisyys, jota ei keskinäisin neuvotteluihin saada ratkaistuksi, voi rahasto-osuudenomistaja antaa asian tuomioistuinkäsittelyn sijaan Sijoituslautakunnan käsiteltäväksi. Lisätietoa valituksen tekemisestä on saatavana Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan (FINE) asiakaspalvelusta.

Evli-Rahastoyhtiö Oy

Puhelin: Sijoittajapalvelu, (09) 4766 9701, Klo 9.30 - 16.30 (arkisin)
Sähköposti: info@evli.com
Internet: www.evli.com

Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan (FINE) asiakaspalvelu

Puhelin: 09 685 0120
Sähköposti: info@fine.fi
Internet: www.fine.fi

Tuomioistuinkäsittely

Rahasto-osuudenomistajalla on aina oikeus antaa riita-asia tuomioistuimen ratkaistavaksi. Tällöin Rahastoyhtiön tai Rahaston toimintaan liittyvä kanne nostetaan ja asia käsitellään Helsingin käräjäoikeudessa. Mikäli riita-asian osapuolena (rahasto-osuudenomistaja) on kuluttaja, voi tämä oikeudenkäymiskaaren 10. luvun nojalla nostaa Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan liittyvän kanteen vaihtoehtoisesti siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiiriin riita-asian osapuolena olevan kuluttajan vakituinen asuinpaikka kuuluu.

25 SOVELLETTAVA LAKI

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

26 RAHASTON JA OSUUDENOMISTAJIEN VEROTUS

Rahaston verotus

Rahasto on Suomeen rekisteröity sijoitusrahastolaissa tarkoitettu erikoissijoitusrahasto. Suomeen rekisteröity erikoissijoitusrahasto on tulo- ja varallisuusverosta vapaa yhteisö.

Osuudenomistajan verotus (Suomessa yleisesti verovelvollinen luonnollinen henkilö)

Luovutusvoitot ja -tappiot

Rahasto-osuuden lunastamisen yhteydessä syntyvä luovutusvoitto tai -tappio on verotettavaa pääomatuloa. Luovutusvoitosta maksetaan pääomatuloveroa kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti. Luovutusvoittoa laskettaessa otetaan huomioon rahasto-osuuden merkinnän ja lunastamisen yhteydessä perityt merkintä- ja lunastuspalkkiot.

Luovutustappion voi vähentää verovuoden ja sitä seuraavien viiden verovuoden pääomatulojen verotuksessa. Luovutustappiota laskettaessa otetaan huomioon rahasto-osuuden merkinnän ja lunastamisen yhteydessä perityt merkintä- ja lunastuspalkkiot.

Rahasto-osuuden vaihto käsitellään verotuksessa lähtökohtaisesti lunastuksena ja merkintänä. Tällöin lunastuksen yhteydessä syntyvä luovutusvoitto tai -tappio on verotettavaa pääomatuloa ja siihen pätee, mitä edellä luovutusvoiton tai -tappion verotuksesta on sanottu. Mikäli rahasto-osuuksien vaihto koskee saman rahaston erilaisia rahasto-osuuksia (kuten Rahaston eri osuussarjojen välinen rahasto-osuuksien vaihto), ei verotettavaa luovutusvoittoa tai -tappiota kuitenkaan synny.

EVLI

Luovutettaessa rahasto-osuuksia määräytyy luovutetun rahasto-osuuden hankintameno pääsääntöisesti siten, että ensiksi hankitut osuudet katsotaan ensiksi luovutetuiksi.

Rahastoyhtiö ilmoittaa verovelvollisen omistamat rahasto-osuudet sekä verovuonna syntyneet luovutusvoitot ja -tappiot verottajalle. Verovelvollinen on kuitenkin viime kädessä itse vastuussa siitä, että verovuonna syntyneet luovutusvoitot ja -tappiot on ilmoitettu verottajalle oikein.

Tuotonjako

Rahasto-osuuksille vuosittain maksettava tuotto on verotettavaa pääomatuloa, josta maksetaan pääomatuloveroa kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.

Rahastoyhtiö toimittaa rahasto-osuuksille vuosittain maksettavasta tuotosta ennakonpidätyksen (30 % maksettavasta tuotosta) sekä ilmoittaa verovuonna maksetut tuotot verottajalle. Verovelvollinen on kuitenkin viime kädessä itse vastuussa siitä, että verovuonna maksetut tuotot on ilmoitettu verottajalle oikein.

27 RAHASTOYHTIÖN HALLINNOIMAT RAHASTOT

Ajantasaiset tiedot kaikista Rahastoyhtiön hallinnoimista rahastoista on annettu Rahastoyhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.evli.com/rahastot.

28 YHTEYSTIEDOT

Evli-Rahastoyhtiö Oy
Aleksanterinkatu 19, 4. krs
PL 1081
00101 Helsinki

Sijoittajapalvelu
Puhelin (09) 4766 9701
Ma - pe 9.30 - 16.30