

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt

Säännöt

§ 1 Erikoissijoitusrahaston nimi ja sovellettavat säännökset

Erikoissijoitusrahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt, ruotsiksi Specialplaceringsfond Evli Logistikfastigheter ja englanniksi Evli Logistics Properties Fund (AIF) ("Rahasto").

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista (kuten sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonlaskentaa, merkintöjä ja lunastuksia sekä luotonottoa koskevat säännöt ja rajoitukset) ja jonka toimintaan sovelletaan (soveltuvin osin) varojen sijoittamista, omaisuuden arvostamista ja arviointia, kiinteistönarvioitsijaa ja kiinteistönarviointia sekä luotonottoa koskevia kiinteistörahastolain säännöksiä. Rahasto on myös vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto.

§ 2 Rahastoyhtiö ja Säilytysyhteisö

Rahastoa hallinnoi Evli-Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiö edustaa Rahastoa omissa nimissään, toimii sen puolesta Rahastoa koskevissa asioissa sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia.

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori ("Säilytysyhteisö"). Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalvelu-tehtäviin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai sitä vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä. Säilytysyhteisö vastaa toiminnastaan muun sääntelyn ohella sijoitusrahastolain ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annettujen lakien puitteissa.

§ 3 Asiamies

Rahastoyhtiö voi harjoittaa liiketoimintaansa asiamiehen välityksellä tai muuten ulkoistaa liiketoimintansa kannalta merkittäviä toimintojaan, jos se ei vaaranna Rahastoyhtiön riskienhallintaa, sisäistä valvontaa tai Rahastoyhtiön liiketoiminnan hoitamista. Jos asiamiehen kotipaikka on muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa, sitä valvovan viranomaisen sekä Finanssivalvonnan välinen yhteistyö on riittävässä määrin varmistettava. Sijoitustoiminnan hoitamisen osalta asiamiehenä voi toimia vain yhteisö, jolla voimassa olevan toimiluvan nojalla on oikeus tarjota sijoituspalvelua.

Voimassa olevassa rahastoositteessä on määriteltä, millä osin Rahastoyhtiön tehtäviä kulloinkin hoidetaan asiamiesten välityksellä.

§ 4 Sijoitustoiminnan tavoitteet ja Rahaston varojen sijoittaminen

Sijoitustoiminnan tavoitteena on tuottaa Rahaston osuudenomistajille mahdollisimman hyvä pitkän aikavälin tuotto sijoittamalla Rahaston varat näiden sääntöjen mukaisesti. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteen tulee toteutua tavalla, joka edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien yhdistelmiä, ja sijoitusten kohteena olevien yritysten tulee noudattaa hyviä hallintotapoja. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteet ovat Euroopan Parlamentin ja Neuvoston asetuksen (EU) 2019/2088, annettu 27 päivänä marraskuuta 2019, kestäväyyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla ("SFDR") artiklan 8 mukaiset.

Rahaston sijoitukset toteutetaan pääasiassa sijoittamalla rahaston varoja Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan, suoriin kiinteistöomistuksiin, sekä suomalaisten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.

Rahasto pyrkii saamaan tuottoa omistamiensa sijoituskohteiden vuokratuloista ja sijoituskohteiden arvonnouksesta. Lisätuottoja rahasto voi saada tekemällä sijoituksia osake- tai kommandiittiyhtiöihin, joiden toimialana ovat rakennus- ja kiinteistökehityshankkeet.

Rahasto voi käyttää käteisvarojen hallintaan ja varallisuuden väliaikaiseen sijoittamiseen myös korkosijoituksia. Rahasto voi tehdä korkosijoituksia joko suoraan sijoituksina tai sijoitusrahastojen tai erikoissijoitusrahastojen avulla taikka tekemällä talletuksia luottolaitoksiin.

Rahasto voi sijoittaa varojaan vakioituihin ja vakioimattomiin johdannaisopimuksiin suojautuakseen markkinoiden muutoksilta, korvatakseen suoria sijoituksia sekä edistääkseen muutoin tehokasta salkunhoitoa.

Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa muihin sijoituskohteisiin jäljempänä 6 §:ssä (Sijoituskohteet ja sijoitusrajoitukset) määritellyllä tavalla.

§ 5 Rahaston GAV ja Rahaston NAV

Rahaston GAV-arvolla (GAV, Gross Asset Value) tarkoitetaan Rahaston kokonaisvaroja. Rahaston kokonaisvaroilla tarkoitetaan Rahaston taseen mukaisia kokonaisvaroja, jotka koostuvat 1) sijoituksista, jotka on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamalla pääomalla, 2) Rahaston realisoitumattomasta arvonehityksestä, 3) Rahaston siirtosaamisista sekä 4) sijoituksista, jotka on hankittu Rahastoon luottorahoituksella. Rahaston osittain tai kokonaan omistamien kiinteistöosake- ja muiden yhtiöiden luottorahoitus, käsittäen myös yhtiölainat, sisältyy Rahaston

GAV- arvoon Rahaston yhtiökohtaisten omistusosuuksien suhteessa.

Rahaston NAV-arvolla (NAV, Net Asset Value) tarkoitetaan Rahaston nettovarvoja. Rahaston nettovarvat lasketaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista Rahaston käyttämä vieras pääoma (l. Rahaston velat).

§ 6 Sijoituskohteet ja sijoitusrajoitukset

Sijoituskohteet

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin.
- 2) Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin, ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan.
- 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 tarkoitettu vaihdantajärjestelmässä ja kaupankäynti voi kaikella todennäköisyydellä alkaa viimeistään sanotun ajan kuluessa umpeen.
- 4) Talletuksiin luottolaitoksissa edellyttäen, että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa lisäksi edellyttäen, että luottolaitoksen kotipaikka on ETA-valtiossa, taikka Australiassa, Britanniassa, Hongkongissa, Japanissa, Kanadassa, Koreassa, Meksikossa, Singaporessa, Sveitsissä, Turkissa, Uudessa-Seelannissa tai Yhdysvalloissa.
- 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 pörsissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF).

8) Suomeen, muuhun ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoittautuneiden vaihtoehtorahastojen (mukaan lukien sijoitusrahastolain mukaiset erikoissijoitusrahastot) osuuksiin, jotka voivat olla myös pörsissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF). Rahaston varojensijoittamisen 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 kiinteistöjalostustoimintaan.

10) Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää vakioituja ja vakioimattomia johdannaisopimuksia, joiden kohde-etuutena voi olla arvopaperi, valuutta, korko, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, muu kiinteistövarallisuus tai tällaisen kohde-etuuden arvonkehitystä kuvaava indeksi tai tunnusluku. Johdannaisopimuksia voidaan hyödyntää vain suojaamistarkoituksessa. Vakioidut johdannaisopimukset ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Vakioimattoman johdannaisopimuksen 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 takaisinostopimuksia edellyttäen, että ne selvitetään arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetussa laissa tarkoitettussa selvitysyhteisössä tai ulkomaisessa selvitysyhteisössä. Jos selvitys tapahtuu muualla, sopimuksen vastapuolena tulee olla sijoituspalvelulaisella tarkoitettu sijoituspalveluyritys tai muu sijoituspalvelun tarjoaja ja sopimus-ehdojen 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 milloin Rahaston varoja ei voida tällaisiin sijoituskohteisiin tarkoituksenmukaisella ja tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoitusstrategia huomioiden.

Rahaston kokonaisvaroista (GAV) enintään 30 % voidaan sijoittaa samaan edellä kohdassa 1) tarkoitettuun kiinteistöön tai samaa 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 milloin rajoitusta rikkovaa sijoituskohtetta 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 kohdissa 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 20 % 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 johdannaisopimuksista aiheutuva vastaupoliriski 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 20 % voidaan sijoittaa yksittäisen edellä kohdassa 7) tarkoitettun sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin.

Rahaston nettovaroista (NAV) enintään 20 % voidaan sijoittaa yksittäisen edellä kohdassa 8) tarkoitettun vaihtoehtorahaston osuuksiin.

Rahaston varoja ei voida sijoittaa sellaisen edellä kohdassa 7) tarkoitettun 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) tarkoitettun sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin, jonka arvosta peritään kiinteinä palkkioina yhteensä enintään 5 % vuodessa.

Rahaston varoja ei voida sijoittaa sellaisen edellä kohdassa 8) tarkoitettun 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) tarkoitettun

vaihtoehtorahaston osuuksiin, jonka arvosta peritään kiinteinä palkkioina yhteensä enintään 5 % vuodessa.

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

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

Mikäli Rahaston varoja sijoitetaan sellaisten edellä kohdissa 7) ja 8) tarkoitettujen sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin, joita hallinnoi suoraan tai toimeksianton kautta Rahastoyhtiö tai jokin muu yhtiö, johon Rahastoyhtiö on sidoksissa yhteisen liikkeenjohtoon tai määräysvallan taikka 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 kiinteistöjalostustoimintaan.

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

h) Johdannaisopimusten 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. Eriytyisenä synnä voidaan pitää kiinteistöyhtiön rahoituksen järjestämistä. Rahasto voi luottoa 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 %.

§ 7 Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuudet

Rahastoyhtiö pitää rahasto-osuuksista rahasto-osuusrekisteriä sijoitusrahastolain mukaisesti. Rahastoyhtiö ei anna rahasto-osuuksista paperisia osuustodistuksia. Rahasto-osuudet jaetaan murtoosiin siten, että yksi (1) osuus koostuu kymmenestä tuhannesta (10 000) yhtä suuresta murtoosasta.

Sijoitusrahasto voidaan jakaa yhteen tai useampaan alarahastoon. Alarahastojen sijoituspolitiikat voivat poiketa toisistaan.

Rahastossa on vain tuotto-osuuksia.

Rahastoyhtiö voi Rahastoyhtiön hallituksen päätöksen perusteella laskea liikkeeseen useita rahasto-osuusarvoja, jotka voivat poiketa toisistaan perittyjen hallinnointipalkkioiden osalta. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kullekin rahasto-osuusarjalle ne edellytykset, joiden perusteella rahasto-osuuksia voidaan merkitä. Osuusarvojen toisistaan poikkeavat merkintäedellytykset voivat perustua sijoituksen ajalliseen vähimmäispituuteen, sijoituksen vähimmäisuuruuteen sekä Rahastoyhtiön konsernin kokonaisasiakkuuteen tai työsuhteeseen. Eri rahasto-osuusarjat nimetään yksilöllisesti, ja niitä koskevat palkkiot sekä merkintäedellytykset julkaistaan voimassa olevissa esitteissä (rahastoeseite ja avaintietoasiakirja).

Mikäli osuudenomistajan omistuksen arvo yksittäisessä osuusarjassa nousee merkinnän yhteydessä yli toisen osuusarjan sijoituksen vähimmäisuuruuteen perustuvan merkintäedellytyksen tai mikäli osuudenomistajalle syntyy oikeus merkitä toisen osuusarjan osuuksia Rahastoyhtiön konsernin kokonaisasiakkuuteen tai työsuhteeseen perustuvan merkintäedellytyksen perusteella, muuttaa Rahastoyhtiö osuudenomistajan pyynnöstä omistuksen koskemaan sitä toista osuusarjaa, jonka merkintäedellytykset ovat muutoksen johdosta täyttyneet.

Mikäli osuudenomistajan omistuksen arvo yksittäisessä osuusarjassa laskee lunastuksen yhteydessä alle kyseisen osuusarjan sijoituksen vähimmäisuuruuteen perustuvan merkintäedellytyksen tai mikäli osuudenomistajan oikeus merkitä kyseisen osuusarjan osuuksia lakkaa Rahastoyhtiön konsernin kokonaisasiakkuuteen tai työsuhteeseen perustuvan merkintäedellytyksen perusteella, on Rahastoyhtiöllä oikeus muuttaa omistus koskemaan sellaista toista osuusarjaa, jonka merkintäedellytykset muutoksen jälkeen täyttyvät.

Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien lukumäärän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuusarvojen suhteelliset arvot.

§ 8 Rahasto-osuuksien merkintä

Merkitsijän tulee merkinnän yhteydessä ilmoittaa, minkä rahasto-osuusarjan osuuksia hän merkitsee. Rahasto-osuuksia merkitään antamalla Rahastoyhtiölle merkintätoimeksianto. Merkintätoimeksianto on osuudenomistajaa sitova. Merkintätoimeksianto osoitetaan Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle postitse tai sähköpostitse Rahaston toimeksiantolomaketta käyttäen tai muulla Rahastoyhtiön hallituksen päättämällä tavalla. Rahaston voimassa olevassa rahastoeseitteessä on annettu tarvittavat tiedot siitä, miten rahaston osuuksia voidaan merkitä.

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").

Merkintätoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle ja merkintäsunnan tulee olla maksettu merkintätilille viimeistään Merkintäpäivänä (tai Poikkeavana merkintäpäivänä). Rahastoyhtiö voi kuitenkin poiketa edellä mainitusta maksuajankohdasta, jolloin merkintäsunnan tulee olla maksettu merkintätilille viimeistään ennen merkinnän vahvistamista. Jos merkintätoimeksianto ja merkintäsomma vastaanotetaan Merkintäpäivän (tai Poikkeavan merkintäpäivän) jälkeen, käsitellään merkintä kyseistä Merkintäpäivää (tai Poikkeavaa merkintäpäivää)

seuraavana Merkintäpäivänä (tai Poikkeavana merkintäpäivänä). Merkinnän yhteydessä voidaan sopia ammattimaisten asiakkaiden kanssa lunastusoikeutta rajoittavista erityisehdoista.

Riippumatta edellä mainitusta Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hallituksen kussakin tapauksessa erikseen hyväksymällä apporttiomaisuudella. Rahastoyhtiön hallituksen hyväksyntää varten Rahastoyhtiö varaa mahdollisuuden tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia tarkoituksenmukaisesti katsomallaan tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus riittävällä tavalla soveltuu Rahaston sijoitusstrategiaan.

Rahastolle luovutettava apporttiomaisuus arvostetaan noudattaen Rahaston sääntöjen 11 §:ssä mainittuja Rahaston varojen arvostamista koskevia periaatteita.

Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun apporttiomaisuus on siirretty Rahaston omistukseen.

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

Rahastoyhtiö pidättää itsellään oikeuden päättää pienimmästä mahdollisesta merkintäsunnasta.

Merkittävien rahasto-osuuksien lukumäärä lasketaan jakamalla mahdollisella merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsomma (tai vastikkeena merkinnästä Rahastolle luovutetun apporttiomaisuuden arvo) merkintäpäivälle lasketulla rahasto-osuuden arvolla. Mikäli mahdollisella merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsomma (tai vastikkeena merkinnästä Rahastolle luovutetun apporttiomaisuuden arvo) ei ole tasan jaollinen rahasto-osuuden ja sen murto-osan arvolla, pyöristetään osuuksien lukumäärä alaspäin lähimpään murtoosaan ja erotus lisätään Rahaston pääomaan.

§ 9 Rahasto-osuuksien lunastus

Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle lunastustoimeksianto. Lunastustoimeksiannon voi antaa henkilö, joka on merkitty rahasto-osuudenomistajaksi rahasto-osuusrekisteriin tai jolla on rahasto-osuusrekisteriin tehdyn merkinnän perusteella muutoin oikeus lunastustoimeksiannon antamiseen. Lunastustoimeksianto osoitetaan Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle postitse tai sähköpostitse Rahaston toimeksiantolomaketta käyttäen tai muulla Rahastoyhtiön hallituksen päättämällä tavalla. Rahaston voimassa olevassa rahastoeseitteessä on annettu tarvittavat tiedot siitä, miten rahaston osuuksia voidaan lunastaa.

Rahasto-osuuksia voidaan lunastaa kaksi kertaa vuodessa kunkin kalenterivuoden maaliskuun ja syyskuun viimeisenä päivänä ("Lunastuspäivä"). Lunastustoimeksianto tulee antaa Rahastoyhtiölle viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen Lunastuspäivää. Mikäli lunastustoimeksianto vastaanotetaan määräajan jälkeen, toteutetaan lunastus seuraavana varsinaisena Lunastuspäivänä.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä ja lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla. Rahastoyhtiö voi kuitenkin päättää, että samaan lunastuspäivään ehtineet lunastukset toteutetaan samanaikaisesti, mutta maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa.

Mikäli Rahastolla on Lunastuspäivänä riittävät 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 realisoitumista lähimmän seuraavan (säätöjen 11 §:ssä tarkoitettuna) Arvonlaskentapäivän arvoon. Lunastussumma maksetaan tällöin rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille 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.

Rahastoyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa antamalla rahasto-osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä Rahaston arvopapereita ja/tai rahamarkkinavälineitä taikka arvopapereita ja/tai rahamarkkinavälineitä ja käteistä. Rahastoyhtiön on lunastussopimusta tehdessään huolehdittava siitä, että toimenpide ei vaaranna muiden osuudenomistajien etua ("Apporttilunastus").

Rahasto-osuudenomistaja voi luovuttaa rahasto-osuuden edelleen. Uuden rahasto-osuudenomistajan tulee antaa Rahastoyhtiölle selvitys saannostaan sekä muut Rahastoyhtiön edellyttämät selvitykset, minkä jälkeen omistus kirjataan (edellä säätöjen 7 §:ssä tarkoitettuun) rahasto-osuusrekisteriin.

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 lakisäätöisten veloitteiden toteuttamiseksi välttämättömiä tietoja tai osuudenomistaja muuttaa ETA-alueen ulkopuoliseen valtioon, minkä johdosta Rahastoyhtiölle aiheutuu kohtuuttomia hallinnollisia lisävelvoitteita. Rahastoyhtiöllä on myös Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä oikeus lunastaa yksittäisen osuudenomistajan rahasto-osuudet ilman osuudenomistajalta tullutta lunastustoimeksiantoa tai osuudenomistajan antamaa suostumusta osuudenomistajaan liittyvän painavan perusteen (esim. joutuminen kansainväliselle pakotelistalle ja pakotteen vastainen toiminta tulisi todennäköisesti aiheuttamaan merkittävää haittaa Rahastoyhtiön toiminnalle) johdosta.

Edellä mainittu lunastus toteutetaan päätöksentekopäivän arvoon ja siitä ei veloiteta lunastuspalkkiota.

Lunastuksesta saadut varat tilletään asiakkaan ilmoittamalle vastatilille. Mikäli varoja ei voida maksaa asiakkaan vastatilille, ne talletetaan rahasto-osuudenomistajan kotipaikan aluehallintovirastoon.

Apporttimerkinnän yhteydessä voidaan sopia erityisohjeista, joiden mukaan merkitsijän lunastusoikeutta rajoitetaan määräajaksi.

§ 10 Rahasto-osuuksia koskevien toimeksiantojen palkkiot

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden merkinnästä merkintäpalkkiona enintään 5 % merkintäsummasta. Rahastoyhtiön perimä merkintäpalkkio maksetaan Rahastoyhtiölle. Merkintäpalkkio tai osa siitä voidaan siirtää Rahastolle kattamaan Rahaston sijoitustoiminnasta aiheutuneita kaupankäyntikuluja. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa sovellettavan merkintäpalkkion kullekin liikkeeseen lasketulle osuussarjalle.

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 voi periä rahasto-osuuden lunastuksesta lunastuspalkkiona enintään 5 % rahasto-osuuden arvosta määräytyen rahasto-osuuden omistusajan pituuden perusteella rahastoesitteessä esitettävällä tavalla. 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. Merkintä- ja lunastuspalkkio tai osa siitä voidaan hyvittää Rahastolle.

Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa sovellettavan (rahasto-osuuden omistusajan pituuden perusteella

määräytyvän) lunastuspalkkion kullekin liikkeeseen lasketulle rahasto-osuussarjalle.

Tiedot sovellettavista merkintä- ja lunastuspalkkioista julkaistaan kulloinkin voimassa olevissa esitteissä (rahastoesite ja rahasto-osuussarjakohtainen avaintietoasiakirjaan).

§ 11 Rahaston ja rahasto-osuuden arvo

Arvonlaskentapäivä

Näissä säännöissä Arvonlaskentapäivällä tarkoitetaan sellaista päivää, jolle Rahaston ja rahasto-osuuden arvo lasketaan.

Rahaston ja rahasto-osuuden arvo lasketaan neljännesvuosittain kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeiselle päivälle (Merkintäpäivät ja Lunastuspäivät) sekä päiville, jona Rahaston osuuksia näiden säätöjen 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 eu-roissa.

Rahaston varojen arvostaminen

Kiinteistöjen ja muiden kuin säännellyllä markkinnalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöarvopapereiden markkina-arvo arvioidaan (vähintään) neljännesvuosittain Keskukskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan Keskukskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta myös niitä ostettaessa ja myytäessä sekä milloin rahastomerkitä maksetaan tällaisella apportiomaisuudella tai luovutettaessa Rahaston sijoituskohteita vastikkeena lunastuksesta. Rahaston arvonlaskennassa tällaisten varojen arvostuksen perusteena on viimeisin edellä tarkoitettulla 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 johdannais sopimukset) osalta arvostuksen perusteena on Rahaston Arvonlaskentapäivän arvonmäärittystä 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 arvonmäärittystä 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 Rahastoyhtiön hallituksen määräämällä tavalla.

Vakioimattomat johdannais sopimukset sekä sellaiset muut arvopaperit kuin edellä mainitut kiinteistöarvopaperit, jotka arvioidaan Keskuskaupparikamarin 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.

Valuuttamääräisten varojen arvo muunnetaan euroon käyttämällä Euroopan keskuspankin Arvonlaskentapäivälle julkaisemia valuuttakursseja.

Rahasto-osuuden arvo

Rahasto-osuuden arvo lasketaan kullekin rahasto-osuussarjalle erikseen jakamalla Rahaston arvo liikkeeseen laskettujen osuuskien 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.

§ 12 Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Hallinnointipalkkio

Rahastoyhtiö perii Rahaston varoista kiinteän hallinnointipalkkion korvauksena Rahaston hallinnoinnista. Kiinteänä hallinnointipalkkiona peritään yhteensä enintään 1,5 % Rahaston kokonaisvaroista (GAV) vuodessa. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kiinteän hallinnointipalkkion suuruuden kullekin liikkeeseen lasketulle rahasto-osuussarjalle. Rahastoyhtiön perimät palkkiot julkaistaan voimassa olevissa esitteissä (rahastoosite ja avaintietoasiakirja).

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.

Tuottosidonnainen palkkio

Tuottosidonnaisena palkkiona peritään enintään 20 % rahasto-osuuden tuoton siitä osasta, joka ylittää vertailutuoton. Palkkion laskennassa sovellettava vertailutuotto on kiinteä 7 %: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. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa tuottosidonnaisen palkkion suuruuden kullekin liikkeeseen lasketulle rahasto-osuussarjalle. Rahastoyhtiön perimät palkkiot julkaistaan voimassa olevissa esitteissä (rahastoosite ja avaintietoasiakirja).

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 vertailutuotto ylittävä tuotto.

Rahasto-osuussarjakohtaisen tuottosidonnaisen palkkion laskennassa sovellettava matemaattinen kaava on määritellyt alla.

Kaavan muuttujat

X = Rahasto-osuussarjan voimassa oleva palkkio (%)

A = Rahasto-osuussarjan edellisen Arvonlaskentapäivän mukaiseen arvoon suhteutettu (kiinteän hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeinen) tuotto (%)

B = 7 %

T = Palkkiopäivien lukumäärä (edellisestä Arvonlaskentapäivästä kulunut aika päivissä)

V = Rahasto-osuussarjan Arvonlaskentapäivän mukainen (kiinteän hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeinen) arvo

Kaava

$X * (A - B * T / 365) * V$

Edellä kuvatulla tavalla laskettu tuottosidonnainen palkkio kirjataan Arvonlaskentapäivälle Rahaston arvoon velkana Rahastoyhtiölle. Rahastoyhtiö veloittaa kertyneen palkkiosäämisensä 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.

Muut kulut

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

- Säilytysyhteisölle Rahaston sijoitusrahastolain (48/1999) ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukaisena säilytysyhteisönä toimimisesta ja Rahaston varojen säilyttämisestä maksettavat palkkiot,
- Rahaston toimintaan liittyvät verot ja viranomaismaksut,
- Rahaston toimintaan liittyvät rahoituskulut,
- Rahaston taloushallinto- ja tilintarkastuskulut,
- Rahaston toimintaan liittyvät perintäkulut,

vi. Rahaston toimintaan liittyvät vahingonkorvaukset, oikeudenkäyntikulut ja vastaavat kulut,

vii. Rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvät muut 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. kiinteistösisjoituskohteiden vuokraustoimintaan liittyvät kulut (kuten markkinointikulut, vuokraustoimintaan liittyvät vuokrauspalkkiot ja ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavat palkkiot), sijoituskohteiden arvon määrittämiseen liittyvät palvelut (kuten sääntöjen 11 §:ssä tarkoitettulle Keskuskauppakamarin hyväksymälle kiinteistönarvioitsijalle maksettavat palkkiot),

xvi. muut sijoitustoimintaan ja sijoituskohteisiin liittyvät suorat kulut.

Mikäli rahasto-osuuden merkintä tai lunastus maksetaan Rahaston sääntöjen kohdan 8 ja 9 mukaisesti apportiomaisuudella, vastaa Rahasto niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apportiomaisuuden tarkastamisesta ja ominaisuuksien arvioinnista vastaavilla periaatteilla, kuin kiinteistökaupankäynnin osalta.

§ 13 Tuotonjako

Rahastoyhtiön yhtiökokous päättää rahasto-osuudenomistajille jaettavaa tuotosta ja sen maksamisesta. Rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuotona omistusten suhteessa vähintään kolme

neljäsosaa (3/4) Rahaston kunkin tilikauden voitosta, pois lukien realisoitumattomat arvomuutokset.

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.

Jollei Rahasto-osuudenomistaja erikseen toisin ilmoita, merkitään maksettavalla tuotolla (vähennettynä mahdollisella ennakkopidätyksellä) uusia Rahaston rahasto-osuuksia tuoton irtoamispäivänä tai sitä lähinnä seuraavan Arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvoon. Rahastoyhtiö ei peri merkintäpalkkiota uudelleensijoitetusta tuotonta. Rahasto-osuudenomistajan kirjallisesti niin ilmoittaessa maksetaan tuotto osuudenomistajan ilmoittamalla pankkitilille.

§ 14 Tilikausi

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Rahaston toiminnan alkaessa tai päättyessä tilikausi voi poiketa edellä mainitusta. Poikkeavan tilikauden pituus voi olla enintään 18 kuukautta.

§ 15 Rahasto-osuudenomistajien kokous ja sen koolle kutsuminen

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.

Kutsu rahasto-osuudenomistajien kokoukseen lähetetään joko kirjeitse tai sähköpostitse henkilökohtaisena, tai kutsu julkaistaan Rahastoyhtiön nettisivuilla aikaisintaan neljä (4) ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

Saadakseen osallistua kokoukseen rahasto-osuudenomistajan on ilmoitauduttava Rahastoyhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna ilmoittautumispäivänä, joka voi olla aikaisintaan viisi (5) päivää ennen kokousta.

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. Osallistumisoikeus rahasto-osuudenomistajien kokoukseen ja äänimäärä kokouksessa määräytyy kymmenen (10) päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen mukaan.

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.

§ 16 Tärkeät ilmoitukset ja tiedotteet

Lakiin perustuvan tiedottamisen osalta noudatetaan voimassa olevan lain vaatimuksia.

Muut tärkeät ilmoitukset ja tiedotteet julkaistaan Rahastoyhtiön verkkosivuilla. Rahastoyhtiö voi harkintansa mukaan asettaa muut tärkeät ilmoitukset rahasto-osuudenomistajien saataville myös muulla rahasto-osuudenomistajan kanssa sovitulla tavalla.

Jos kyseessä on erittäin tärkeäksi katsottava ilmoitus ja tiedote, Rahastoyhtiö voi harkintansa mukaan julkaista ilmoituksen myös valtakunnallisessa sanomalehdessä.

Mikäli ilmoitus saatetaan osuudenomistajien tietoon kirjeitse, katsotaan osuudenomistajien saaneen ilmoituksen tietoonsa viidentenä pankkipäivänä siitä päivästä lukien, jona kirjeet on luovutettu postin kuljetettavaksi. Mikäli ilmoitus saatetaan osuudenomistajien tietoon sähköpostitse, katsotaan osuudenomistajien saaneen ilmoituksen tietoonsa seuraavana pankkipäivänä sähköpostiviestien lähettämisestä lukien. Mikäli ilmoitus saatetaan osuudenomistajien tietoon julkaisemalla ilmoitusta koskeva tiedote valtakunnallisessa sanomalehdessä, katsotaan osuudenomistajien saaneen ilmoituksen tietoonsa tiedotteen julkaisupäivänä.

§ 17 Rahatoesite, avaintietoasiakirja sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset

Rahatoesite, avaintietoasiakirja sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkaistaan Rahastoyhtiön verkkosivuilla yleisesti käytössä olevassa tiedostomuodossa. Lisäksi edellä mainitut asiakirjat ovat esillä Rahastoyhtiön toimitiloissa. Vuosikertomukset julkaistaan kolmen (3) kuukauden kuluessa tilikauden (tai katsauskauden) päättymisestä.

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

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Sääntöjen muutoksille on haettava Finanssivalvonnan vahvistus. Sääntömuutos tulee voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun Finanssivalvonta on vahvistanut muutoksen ja muutos on saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon, ellei Finanssivalvonta toisin määrää.

Sääntömuutos saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon kirjeitse, rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai julkaisemalla se Rahastoyhtiön verkkosivuilla.

Mikäli sääntöjen muutos saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon kirjeitse, katsotaan rahasto-osuudenomistajien saaneen sääntöjen muutoksen tietoonsa viidentenä arkipäivänä siitä päivästä lukien, jona kirjeet on luovutettu postin kuljetettavaksi. Mikäli sääntömuutos saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon julkaisemalla muutosta koskeva tiedote Rahastoyhtiön verkkosivulla, katsotaan rahasto-osuudenomistajien saaneen sääntöjen muutoksen tietoonsa tiedotteen julkaisupäivänä.

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

§ 19 Merkintöjen ja lunastusten väliaikainen keskeyttäminen

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

§ 20 Merkintöjen keskeyttäminen toistaiseksi

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

§ 21 Palkitseminen

Merkittävä osa palkan ja palkan muuttuvista osista sellaisille Rahastoyhtiön palveluksessa oleville henkilöille, joihin on sijoitusrahastolain mukaan sovellettava Rahastoyhtiön palkitsemisjärjestelmää, on maksettava asianomaisen sijoitusrahaston rahasto-osuuksina tai sellaisina vastaavina muina rahoitusvälineinä, jotka toimivat yhtä tehokkaina kannustimina kuin rahasto-osuudet. Siltä osin, kun rahaston salkunhoito on ulkoistettu, Rahastoyhtiön tulee varmistua siitä, että ulkoistuskumppani noudattaa vastaavaa palkitsemista koskevaa sääntelyä.

§ 22 Tietojen luovuttaminen

Rahastoyhtiöllä on oikeus luovuttaa rahasto-osuudenomistajia koskevia tietoja kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

23 § Sovellettava laki

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

Voimassa 31.5.2024 alkaen.