

# Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto

## Säännöt

### § 1 Rahasto

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto (Rahasto), ruotsiksi Specialplaceringsfond Evli Hysesinkomst ja englanniksi Evli Rental Yield Fund (AIF).

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa sijoitusrahastolain yleisistä sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, jotka koskevat esimerkiksi Rahaston sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonlaskennan, merkintöjen ja lunastusten ajankohtaa sekä velanottoa. Rahasto noudattaa soveltuvin osin kiinteistörahastolain säännöksiä koskien Rahaston varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä Rahaston luotonottoa.

### § 2 Hallinnointiyhtiö

Rahaston hallinnoinnista vastaa Evli-Rahastoyhtiö Oy (Hallinnointiyhtiö). Hallinnointiyhtiö edustaa omista nimissään Rahastoa, toimii Rahaston puolesta sitä koskevissa asioissa sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia.

### § 3 Säilytysyhteisö

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

### § 4 Rahaston sijoitustoiminnan tavoite

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena pitkällä aikavälillä on saavuttaa mahdollisimman hyvä riskin ja tuoton suhde sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla suoraan tai välillisesti kiinteistösijoituskohteisiin. Hallinnointiyhtiön päättämä mahdollinen vertailuindeksi ilmoitetaan voimassa olevassa avaintietoesitteessä. Lisäksi Rahasto edistää muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön liittyviä ominaisuuksia Tiedonantovelvoiteasetuksen artiklan 8 mukaisesti. Lisätietoja ympäristöön liittyvien ominaisuuksien edistämisestä kiinteistörahastojen rahastoesitteestä.

### § 5 Rahaston sijoitusstrategia

Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti kiinteistökohteisiin, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liiketilat, toimistot, majoitustoiminta, palvelutoiminta, teollisuus ja muu vastaava toiminta. Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä mainittuun käyttötarkoitukseen.

Mikäli varojen sijoittaminen edellä mainittuihin sijoituskohteisiin ei ole tarkoituksenmukaista taikka mahdollista, sijoitetaan varat muihin sijoituskohteisiin Rahaston sääntöjen mukaisesti. Rahaston sijoitustoiminnan luonteeseen kuuluu, että sijoitusten laaja hajauttaminen ei välttämättä ole mahdollista.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

1. Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin.
2. Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan.
3. Rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.
4. Pääasiassa kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, joilla käydään kauppaa arvopaperimarkkinalain mukaisessa julkisessa kaupankäynnissä tai siitä vastaavassa kaupankäynnissä toisessa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai joilla käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.
5. Suomessa tai muussa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen rahastoosuuksiin tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin.
6. Suomalaisten erikoissijoitusrahastojen rahastoosuuksiin, Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden vaihtoehtorahastojen osuuksiin sekä sellaisten yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin, joiden hallinnosta ja salkunhoidosta vastaavat tahot ovat toimiluvan saaneita valtiossa, jonka valvova viranomainen kuuluu IOSCO:n monenkeskisen yhteistyöpöytäkirjan piiriin tai että valvovan viranomaisen ja Finanssivalvonnan välinen yhteistyö on muutoin riittävässä määrin varmistettu ja edellyttäen että yhteissijoitusyritykset toimivat oman kansallisen lainsäädännön mukaisesti tämän valtion tunnustetun valvontaviranomaisen valvonnan alaisena. Lisäksi edellytetään, että osuudenomistajien suoja ja varojen erilläänpitoa, lainaksiottoa ja -antoa sekä arvopapereiden ja rahamarkkinavälineiden ilman katetta tapahtuvaa luovutusta koskeva sääntely vastaa sijoitusrahastodirektiivin vaatimuksia.
- 7.1 Rahamarkkinavälineisiin ja muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin, joiden liikkeeseenlaskijana tai takaajana voi olla Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio tai sen keskus-, alue- tai paikallisviranomainen tai keskuspankki, Euroopan

keskuspankki, Euroopan unioni tai Euroopan investointipankki, muu OECD:n jäsenvaltio taikka kansainvälinen julkisyhteisö, jossa on jäsenenä vähintään yksi Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio.

7.2 Rahamarkkinavälineisiin ja muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin, joiden liikkeeseenlaskijana tai takaajana voi olla Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai muussa OECD-valtiossa toimiva luottolaitos, vakuutusyhtiö, sijoituspalveluyritys tai muu yhteisö.

8. Vakioituihin ja vakioimattomiin johdannaissopimuksiin, joiden kohdeutuutena voi olla arvopaperi, rahamarkkinaväline, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, luottoriski (credit default), sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuus, talletus luottolaitoksessa, rahoitusindeksi, valuuttakurssi, valuutta tai muu varallisuus. Vakioimattoman johdannaissopimuksen vastapuolena voi olla luottolaitos tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai yhteisö, jonka kotipaikka on jossakin muussa, edellä 7.2 kohdassa tarkoitettussa valtiossa ja johon sovelletaan ja joka noudattaa toiminnan vakautta koskevia sääntöjä, jotka vastaavat Euroopan unionin lainsäädäntöä.

Kohdissa 7 ja 8 tarkoitettujen arvopaperit, rahamarkkinavälineet sekä vakioidut johdannaissopimukset ovat julkisen kaupankäynnin kohteena arvopaperipörssin pörssilistalla tai niillä käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. Hallinnointiyhtiö pitää yllä luetteloa Rahaston käyttämistä markkinapaikoista, joka on saatavilla Hallinnointiyhtiöstä.

9. Muihin kuin kohdassa 7. Tarkoitettuihin rahamarkkinavälineisiin edellyttäen, että niiden liikkeeseenlaskua tai liikkeeseenlaskijaa koskee sijoittajien ja säästöjen suojaamiseksi annettu sääntely, ja edellyttäen, että niiden:

a) liikkeeseenlaskija tai takaaja on Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio tai sen keskus-, alue- tai paikallisviranomainen tai keskuspankki, Euroopan keskuspankki, Euroopan unioni tai Euroopan investointipankki, muu kuin Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio tai tällaisen valtion osavaltio, taikka kansainvälinen julkisyhteisö, jossa on jäsenenä vähintään yksi Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio, tai

b) liikkeeseenlaskija on yhteisö, jonka liikkeeseenlaskema arvopaperi on kaupankäynnin kohteena d-kohdassa tarkoitettulla markkinapaikalla, tai

c) liikkeeseenlaskija tai takaaja on yhteisö, jonka toiminnan vakautta valvotaan Euroopan unionin lainsäädännössä määriteltujen perusteiden mukaisesti, tai yhteisö, johon sovelletaan ja joka noudattaa toiminnan vakautta koskevia sääntöjä, jotka vastaavat Euroopan unionin lainsäädäntöä, tai

d) liikkeeseenlaskija on muu yhteisö, jonka liikkeeseen laskemisiin rahamarkkinavälineisiin tehtyihin sijoituksiin sovelletaan sijoittajansuojaa, joka vastaa edellä a, b tai c-kohdassa säädettyä, ja liikkeeseenlaskijan oma pääoma on vähintään 10 miljoonaa euroa ja joka laatii ja julkaisee tilinpäätöksensä neuvoston direktiivin 2013/34/EU mukaisesti, tai yhteisö, joka kuuluu konserniin, jossa on yksi tai useampia yhtiöitä, joiden liikkeeseen laskema arvopaperi on kaupankäynnin kohteena sijoitusrahastolaisissa tarkoitettulla sallitulla markkina-paikalla, ja joka on erikoistunut konsernin rahoitukseen, tai yhteisö, joka on erikoistunut sellaisten arvopaperistamisvälineiden rahoitukseen, joissa hyödynnetään luottolaitoksen maksuvalmiusliimitä.

10. Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai Isossa-Britanniassa, Sveitsissä, Yhdysvalloissa tai Japanissa. Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään 25 % saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

11. Saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina. Rahaston varoista vähintään 60 % on sijoitettava 1-2 kohdissa tarkoitettuihin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin. Tästä vaatimuksesta voidaan tilapäisesti poiketa Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkintöjen ja lunastusten yhteydessä sekä myytäessä tai hankittaessa kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisiin kiinteistöihin taikka kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi sijoittaa kaikki varansa vain yhteen kiinteistöön tai yhteen kiinteistöön kohdistuviin kiinteistöarvopapereihin taikka vain yhteen kiinteistöarvopapereihin.

Rahaston varoista enintään 20 % voidaan sijoittaa 3 kohdassa tarkoitettuun rakentamiseen sekä kiinteistöjalostustoimintaan.

Lukuun ottamatta sijoituksia kiinteistöarvopapereihin, Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään 20 % saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, mutta kuitenkin yhteensä enintään 50 % saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, kyseisen yhteisön vastaanottamiin talletuksiin tai sellaisiin vakioimattomiin johdannaissopimuksiin, joista Rahastolle aiheutuu kyseiseen yhteisöön kohdistuva vastapuoliriski.

Lukuun ottamatta sijoituksia kiinteistöarvopapereihin, sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, jotka

ylittävät 10 % Rahaston varoista saa olla enintään 40 % Rahaston varoista. Tätä rajoitusta ei sovelleta talletuksiin eikä sellaisiin vakioimattomiin johdannaissopimuksiin sijoittamiseen, joissa vastaapuolena on edellä 7 kohdassa tarkoitettu luottolaitos. Rahaston varoista voidaan sijoittaa 100 % saman liikkeeseenlaskijan tai takaajan edellä 7.1 kohdassa tarkoitettuihin rahamarkkinavälineisiin tai arvopapereihin edellyttäen, että ne ovat peräisin vähintään neljästä eri liikkeeseenlaskusta eikä samaan liikkeeseenlaskuun sijoiteta yli 30 % Rahaston varoista. Rahaston varoista enintään 30 % voidaan sijoittaa Rahaston valtuutan määräisiin korkosijoitusrahastojen osuuksiin ja enintään 15 % voidaan sijoittaa muiden sijoitusrahastojen, yhteis-sijoitusyhtymien tai vaihtoehdorahastojen osuuksiin. Rahaston varoja voidaan sijoittaa myös Hallinnointiyhtiön hallinnoimien muiden rahastojen osakkeisiin tai osuuksiin. Hallinnointiyhtiö perii hallinnointipalkkion sekä mahdolliset merkintä- ja lunastuspalkkiot myös näistä sijoituskohteista, mikäli edullisempia ehtoja ei ole mahdollista saada.

Rahaston varoista enintään 10 % voidaan sijoittaa 9 kohdassa tarkoitettuihin saataviin.

Rahastolla on aina oltava riittävät käteisvarat. Hallinnointiyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista. Hallinnointiyhtiö saa lisäksi ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston kokonaisvaroista. Erityisenä syynä voidaan pitää muun ohessa rahoitustarpeita kiinteistön taikka kiinteistöarvopaperin hankinnan yhteydessä, Rahaston sijoituskohteita hankittaessa kohteina olevien kiinteistöarvopapereiden kohdekohtaisien velkojen tilapäistä uudelleenrahoittamista taikka likviditeetin turvaamista rahastoosuuksien lunastustilanteissa.

Johdannaissinstrumentteja voidaan käyttää Finanssivalvonnan määräämin ehdoin osana Rahaston tavoitteiden mukaista sijoitustoimintaa sekä suojatarkoituksessa sekä korvatakseen kohde-etuutta tilanteessa, jossa se katsotaan kustannuksiltaan tehokkaammaksi kuin alla olevan kohde-etuuden ostaminen. Rahasto voi ostaa ja myydä optioita, terminejä tai futureita (mukaan lukien luottojohdannaiset) riippumatta siitä, onko Rahastolla positiota kohde-etuutena olevassa sijoituskohteessa sekä tehdä markkinoilla yleisesti käytössä olevien sopimusehtojen mukaisia koron, valuutan- ja luottoriskinvaihtosopimuksia (swap-sopimukset).

Rahaston johdannaissopimoihin sekä lainaus- ja takaisinostosopimuksiin perustuva vakuusvaatimus ei saa ylittää 30 % Rahaston arvosta. Optioidenpremioiden yhteenlaskettu markkina-arvo ei saa ylittää 25 % Rahaston arvosta.

Rahaston kokonaisposition, mukaan lukien johdannaiset, delta-korjattu arvo voi vaihdella 0 ja +2

välillä Rahaston varoista. Korkosijoitusten, mukaan lukien korkojohdannaiset, keskimääräinen duraatio voi olla vähintään 0 (nolla) ja enintään 10 vuotta. Rahaston arvopapereiden, rahamarkkinavälineiden ja johdannaissopimusten yhteenlaskettua riskiä seurataan päivittäin vakuusvaateen ja kokonaisposition deltaluvun avulla.

## § 6 Rahasto-osuus ja rahasto-osuudenomistaja

Rahastossa on vain tuotto-osuuksia. Rahaston rahasto-osuudet voidaan jakaa murto-osiiin. Yksi (1) rahastoosuus muodostuu kymmenestäuhannesta (10 000) kappaleesta yhtä suurista murto-osista.

Rahastossa voi olla hallinnointipalkkion, noterausvaluutan tai indeksi-, inflaatio-, korko-, valuutta- tai muun johdannaissuojauksen perusteella toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja. Hallinnointiyhtiön hallitus päättää kunkin rahasto-osuussarjan liikkeeseenlaskusta sekä merkintäehdoista, jotka ilmoitetaan kulloinkin voimassa olevassa avaintietoesitteessä sekä rahastoesitteessä. Merkintäehdot voivat vaihdella merkintäsumman, sijoitusajan, jakelukanavan, maantieteellisen alueen tai Evli-konsernin kokonaisasiakkuuden perusteella.

Rahasto-osuus oikeuttaa rahastoosuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen suhteelliset arvot. Jos rahastoosuidenomistajan omistus uuden merkinnän tai rahastovaihdon johdosta nousee yksittäisessä rahasto-osuussarjassa yli toisen rahasto-osuussarjan minimimerkintämäärän tai jos rahasto-osuidenomistajan kokonaisasiakkuus Evli-konsernissa kasvaa omistusaikana, Hallinnointiyhtiö muuntaa rahasto-osuidenomistajan pyynnöstä omistuksen koskemaan sitä rahasto-osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta uusi omistus muuntohetkellä vastaa tai johon kokonaisasiakkuus oikeuttaa.

Jos rahasto-osuidenomistajan omistus laskee lunastusten tai rahastonvaihtojen johdosta yksittäisessä rahasto-osuussarjassa alle kyseisen sarjan merkintähetken mukaisen minimimerkintämäärän tai rahasto-osuidenomistajan kokonaisasiakkuus pienenee omistusaikana, on Hallinnointiyhtiöllä oikeus muuntaa omistus rahasto-osuidenomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioon ottaen koskemaan sitä rahasto-osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta omistus vastaa tai johon kokonaisasiakkuus muuntohetkellä oikeuttaa.

Hallinnointiyhtiö pitää rahasto-osuusrekisteriä kaikista rahasto-osuuksista ja rekisteröi omistuksien siirrot. Hallinnointiyhtiö antaa osuidenomistajan pyynnöstä kirjallisen osuustodistuksen. Osuustodistus voi koskea useita rahasto-osuuksia tai niiden murto-osia ja voidaan antaa vain nimetylle osuidenomistajalle. Hallinnointiyhtiö voi veloittaa osuustodistuksesta ja sen toimittamisesta erillisen palveluhinnaston mukaisen palkkion.

## § 7 Rahaston tuotonjako

Hallinnointiyhtiön varsinainen yhtiökokous päättää tuotto-osuuksille jaettavasta vuotuisesta tuotosta ja sen maksamisesta. Tuottona jaetaan vähintään kolme neljäsosaa (3/4), tai muu voimassa olevassa lainsäädännössä asetettu vähimmäismäärä, Rahaston vahvistetun tilinpäätöksen osoittamasta tilikauden voitosta. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvomuutoksia. Tuotto-osuuksille jaettu tuotto vähennetään tuotto-osuuksille laskettavasta Rahaston pääomasta.

Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajalle Hallinnointiyhtiön varsinaisen yhtiökokouspäivän rekisteritietojen mukaisesti viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua Hallinnointiyhtiön varsinaisesta yhtiökokouksesta. Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille.

## 8 § Rahasto-osuuden arvoon vaikuttava hinnoittelumenetelmä

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

## § 9 Rahaston ja rahasto-osuuden arvo

Rahaston arvonalaskenta-ajankohta on kunkin vuosineljänneksen viimeinen päivä ("Arvonlaskentapäivä") tai muu Hallinnointiyhtiön päättämä kuukauden viimeinen päivä. Rahaston arvo lasketaan ja julkistetaan Arvonlaskentapäivän tietojen perusteella. Rahaston arvo määritetään vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat.

Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon vähintään puolivuositaitin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostopaikkaa, myydessä taikka million rahastomerkitä tai -lunastus maksetaan tällaisella omaisuudella. Rahasto voi kuitenkin erityisesti syytä arvostaa kiinteistöt muuhun kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään käypään arvoon. Perusteet arvostamiselle julkaistaan toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Rahastoon sisältyvät muut arvopaperit ja johdannaisopimukset arvostetaan voimassa olevaan markkina-arvoon. Tällä tarkoitetaan julkisesti saatavilla olevaa vallitsevaa päätöskurssia markkinoiden sulkeutumishetkellä. Osakkeiden, osakesidonnaisten arvopapereiden ja johdannaisten osalta tällä tarkoitetaan viimeisintä kaupantekokurssia sekä rahasto-osuuksien osalta viimeisintä vahvistettua arvoa. Korkoa tuottavien instrumenttien osalta tällä tarkoitetaan viimeisintä kaupantekokurssia tai markkinatarkausjärjestelmässä ostonoteerausten keskiarvoa. Talletukset arvostetaan nimellisarvoon huomioiden mahdollinen kertynyt korko. Lainaus- ja takaisnostosopimukset arvostetaan sopimusten kohteena olevien arvopapereiden markkinahinnan perusteella. Arvopaperit, joille ei ole saatavissa luotettavaa markkina-arvoa, arvostetaan objektiivisten perusteiden mukaan Hallinnointiyhtiön hallituksen vahvistamien ohjeiden mukaisesti. Määrittäessään Rahaston arvoa Hallinnointiyhtiö käyttää kansainvälisten valuuttapankkien julkisesti saatavilla olevien viimeisimpien osto- ja myyntinoteerausten keskiarvoa tai Euroopan keskuspankin päivittäin vahvistamia valuuttakursseja.

Rahasto-osuuden arvo on yllä mainitulla tavalla laskettu Rahaston arvo jaettuna liikkeellä olevien rahastoosuuksien lukumäärällä, kuitenkin niin, että tuotto-osuuksien arvossa otetaan huomioon niille jaettu tuotto. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan Rahaston perusvaluutassa tai osuussarjan noterausvaluutassa.

Rahaston rahasto-osuuksia voidaan laskea liikkeelle muissa valuutoissa kuin euroissa. Mikäli Rahaston rahasto-osuuksia on laskettu liikkeelle muissa valuutoissa kuin euroissa, lasketaan valuuttamääräisten rahastoosuuksien arvo samoilla valuuttakursseilla kuin Rahaston arvo. Valuuttamääräiset rahasto-osuudet voidaan suojata valuuttariskeistä vastaan valuuttajohdannaisilla. Valuutta- tai muun johdannaissuojauksen sisältävien rahasto-osuuksien suojauskustannukset, valuuttanvaihdosta aiheutuneet kustannukset sekä suojaustoimenpiteiden voitot tai tappiot kohdennetaan vain kyseisille osuussarjoille.

Rahaston ja rahasto-osuuksien arvo lasketaan ja julkistetaan viipymättä edellä mainitun Arvonlaskentapäivän jälkeen. Rahaston arvonalaskenta tulee olla laskettuna ja julkistettuna viimeistään viidenntenätoista pankkipäivänä Arvonlaskentapäivän (Toteutuspäivä) jälkeen.

Mikäli rahasto-osuuksien arvoja ei voida luotettavasti määrittää, voi Hallinnointiyhtiö väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien arvonalaskennan rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuuden turvaamiseksi. Tilanteita, jolloin arvonalaskenta voidaan keskeyttää, ovat poikkeuksellisen epävakaa tai ennalta arvaamaton markkinatilanne, poikkeukselliset olosuhteet tai jokin muun painava syy. Rahasto-osuuden viimeisin arvo on saatavilla Hallinnointiyhtiöstä.

## § 10 Rahasto-osuuksien merkintä, lunastus ja vaihto

Rahasto-osuuksia voidaan merkitä ja lunastaa Hallinnointiyhtiössä sekä muissa rahastoiesitteessä määritellyissä merkintäpaikoissa.

Hallinnointiyhtiö ottaa vastaan merkintätoimeksiantoja jokaisena pankkipäivänä. Rahaston varsinaiset merkintäpäivät ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen päivä. Merkintätoimeksianto tulee antaa joko Hallinnointiyhtiölle tai sen määräämään merkintäpaikkaan merkintäpäivänä viimeistään klo 16.00 (Suomen aikaa) tai merkintäpäivää lähinnä edeltävänä pankkipäivänä, mikäli merkintäpäivä ei ole pankkipäivä. Mikäli merkintätoimeksianto vastaanotetaan klo 16.00 jälkeen (Suomen aikaa), tehdään merkintä seuraavana varsinaisena merkintäpäivänä. Rahasto-osuuksien merkintä toteutetaan sille Arvonlaskentapäivälle vahvistettavaan rahasto-osuuden arvoon, jona merkintäsumma on Hallinnointiyhtiön tai Rahaston käytettävissä edellyttäen, että merkintätoimeksianto on annettu määräaikaan mennessä ja että Hallinnointiyhtiölle on toimitettu vaadittu tiedot merkinnän suorittajasta ja tämän henkilöllisyydestä. Hallinnointiyhtiö voi väliaikaisesti rajoittaa yksittäisen merkinnän suuruutta, mikäli markkinoilta ei ole saatavilla Rahaston sijoituspolitiikan mukaisia sijoituskohteita. Hallinnointiyhtiö voi päättää, että rahasto-osuuksia voidaan merkitä myös muina kuin edellä mainituina ajankohtina. Muuta merkintäajankohtaa koskevassa päätöksessään Hallinnointiyhtiö ilmoittaa poikkeavan merkintäpäivän.

Hallinnointiyhtiöllä on oikeus kieltäytyä merkintätoimeksiannosta tai hylätä merkintätoimeksianto, mikäli sille ei ole toimitettu vaadittuja tietoja merkinnän toteuttamiseksi, mikäli asiakassuhteelle ei ole Hallinnointiyhtiön mielestä todellista tarvetta tai mikäli asiakassuhteen arvioidaan heikentävän muiden rahasto-osuudenomistajien etua tai yhdenvertaisuutta. Hallinnointiyhtiöllä on oikeus väliaikaisesti keskeyttää merkintöjen vastaanottaminen osuudenomistajien yhdenvertaisuuteen tai muuhun osuudenomistajien painavaan etuun liittyvästä syystä. Merkintöjen vastaanottaminen voidaan keskeyttää tai merkintöjä rajoittaa esimerkiksi tilanteessa, jossa Rahastoon uusien merkintöjen muodossa tulevan pääoman sijoittaminen Rahaston osuudenomistajien etujen mukaisesti vaarantuu.

Hallinnointiyhtiön hallitus voi antaa tarkemmat ohjeet siitä, kuinka rahasto-osuuksien merkintä tapahtuu ulkomailla tai muussa kuin Suomessa kulloinkin käytössä olevassa valuutassa. Rahasto-osuuksien merkintä ei ole mahdollista sellaisina pankkipäivinä, jolloin rahasto-osuuksien arvonalaskenta on 9 §:n mukaisesti väliaikaisesti keskeytetty. Tiedot päivistä, jolloin merkintää tai merkintätoimeksiantoa ei ole mahdollista tehdä on saatavissa Hallinnointiyhtiöstä.

Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa myös Hallinnointiyhtiön hyväksymällä apportiomaisuudella. Hallinnointiyhtiö varaa mahdollisuuden

tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia tarkoitukseenmukaiseksi katsomallaan tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus voi soveltua Rahaston sijoituspolitiikkaan ja -tavoitteisiin. Apporttina luovutettava omaisuus arvostetaan edellä 9 §:ssä mainittuja Rahaston arvon laskemista koskevia periaatteita noudattaen. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun apporttiomaisuus on siirretty Rahaston omistukseen.

Hallinnointiyhtiö ottaa vastaan lunastustoimeksiantoja jokaisena pankkipäivänä. Rahaston varsinaiset lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun ja syyskuun viimeinen päivä. Lunastustoimeksianto tulee antaa Hallinnointiyhtiölle viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen lunastuspäivää. Mikäli lunastustoimeksianto vastaanotetaan määräajan jälkeen, toteutetaan lunastus seuraavana varsinaisena lunastuspäivänä. Lunastustoimeksiannon yhteydessä on mahdollinen kirjallinen osuustodistus toimitettava Hallinnointiyhtiölle. Lunastus toteutetaan lunastuspäivälle vahvistettavaan rahasto-osuuden arvoon edellyttäen, että Rahastolla on lunastukseen tarvittavat käteisvarat ja että rahasto-osuuden arvonlaskentaa ei ole väliaikaisesti keskeytetty.

Mikäli saman osuudenomistajan tietyllä lunastuspäivälle kohdistuva lunastustoimeksianto ylittää rahaston viimeksi julkistetun arvonlaskentapäivän arvon mukaan miljoona (1 000 000) euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa kirjallinen lunastustoimeksianto sekä mahdollinen osuustodistus rahastoyhtiölle tai rahastoyhtiön asiamiehelle viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää. Jos lunastustoimeksianto vastaanotetaan lunastusilmoituksen määräpäivän jälkeen, käsitellään lunastus seuraavana lunastuspäivänä.

Lunastuksen on tapahduttava Rahaston varoilla. Mikäli Rahaston on hankittava varat lunastamiseen myymällä Rahaston varoja, määräytyy rahastoosuuden lunastusarvo omaisuuden myyntihetkeä lähinnä seuraavan Arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvon perusteella ja lunastus-suoritus mahdollisella lunastuspalkkiolla vähennettynä maksetaan osuudenomistajalle tämän arvon julkistamisen jälkeen.

Hallinnointiyhtiö voi päättää, että samaan lunastuspäivään ehtineet lunastukset toteutetaan samanaikaisesti, mutta maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa. Hallinnointiyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja voivat lisäksi sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa kokonaan tai osittain antamalla osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä Rahaston sijoituskohteita (Apporttillunastus), mikäli toimenpide ei vaaranna muiden osuudenomistajien etua.

Lunastustoimeksianto voidaan peruuttaa vain Hallinnointiyhtiön suostumuksella. Hallinnointiyhtiö voi rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuuden tai rahasto-osuudenomistajien muun

painavan edun sitä vaatiessa väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset.

Hallinnointiyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset esimerkiksi, jos markkinapaikka, joka on Rahaston päämarkkinapaikka, tai merkittävä osa niistä, on suljettu tai kaupankäyntiä sanotulla markkinalla on rajoitettu, normaaliin tiedonvälitykseen liittyvien häiriöiden vuoksi tai mikäli Hallinnointiyhtiö voisi joutua luovuttamaan Rahaston varoja niiden markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

Rahasto-osuuden voi luovuttaa edelleen. Uuden rahasto-osuuden-omistajan tulee antaa Hallinnointiyhtiölle selvitys saannostaan, jonka jälkeen omistus rekisteröidään rahasto osuusrekisteriin.

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

#### § 11 Rahasto-osuuksien merkintä- ja lunastuspalkkio

Hallinnointiyhtiö perii palkkiona rahasto-osuuden merkinnästä enintään neljä (4) prosenttia merkintäsummasta ja lunastuksesta enintään viisi (5) prosenttia rahasto-osuuden arvosta. Lunastuspalkkio voi määräytyä rahasto-osuuden omistajan pituuden mukaisesti. Yhtä lunastustapahtumaa kohden korvauksen määrä on kuitenkin vähintään avaintietoesitteessä määritelty vähimmäiskorvaus. Hallinnointiyhtiö voi siirtää merkintä- ja lunastuksen yhteydessä vähennetyt palkkion osittain tai kokonaan Rahastoon kattamaan Rahaston sijoitustoiminnasta aiheutuneita kaupankäyntikuluja. Hallinnointiyhtiön hallitus päättää kulloinkin voimassa olevat, osuusarjakohtaiset merkintä-, lunastus- ja vaihtopalkkioiden määrät sekä omistusoikeuden siirrosta perittävän rekisteröintimaksun suuruuden. Tarkemmat tiedot

palkkioista ovat kulloinkin voimassa olevissa avaintietoesitteissä sekä Rahaston hinnastossa.

#### § 12 Hallinnointiyhtiölle ja säilytyshteisölle suoritettava korvaus sekä muut rahaston varoista veloitettavat maksut

Hallinnointiyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka koostuu kiinteästä ja tuottosidonnaisesta osasta. Kiinteän palkkion suuruus vaihtelee rahasto-osuusarjoittain ja on yhdessä Säilytyshteisölle maksettavan korvauksen kanssa enintään 2,00 % vuodessa laskettuna Rahaston arvosta. Hallinnointiyhtiön hallitus vahvistaa palkkion tarkan määrän. Palkkion määrä lasketaan kunakin Arvonlaskentapäivänä käsittään edellisen jakson palkkiot (palkkioprosentti vuodessa / todelliset päivät laskutusvuodessa) Arvonlaskentapäivän mukaisesta Rahaston arvosta ja suoritetaan Hallinnointiyhtiölle jälkikäteen. Hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden arvossa.

Tuottosidonnainen palkkio määräytyy jokaisena Arvonlaskentapäivänä tuottoerosta, jonka Rahaston kokonaistuotto (rahasto-osuuden arvon prosentuaalinen muutos lisätynä vuoden aikana tapahtuneella tuotonjaolla) ylittää vuosittaisen 7,0 % vertailutuoton. Tuottosidonnaisen palkkion määrä on 15 % Rahaston tuoton ja vertailutuoton välisestä erotuksesta. Tuottoero lasketaan alkaen siitä tarkasteluhetkestä, jolloin palkkiota viimeksi perittiin (tai toiminnan alusta, jos palkkiota ei ole aiemmin veloitettu). Jos tuottoero on positiivinen, peritään sen perusteella laskettu tuottosidonnainen palkkio. Jos tuottoero on negatiivinen, ei palkkiota peritä. Tarkemmat tiedot vertailuindeksistä ja kuvaus tuottosidonnaisesta hallinnointipalkkiosta esitetään kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Sekä kiinteän että tuottosidonnaisen palkkion määrä vähennetään Rahaston arvosta Rahaston velkana Hallinnointiyhtiölle. Hallinnointiyhtiö veloitaa palkkiot jälkikäteen.

Lisäksi Rahaston varoista veloitetaan:

- 1) sijoituskohteiden kaupankäynnistä ja kiinteistökaupankäynnistä aiheutuvat kulut,
- 2) kiinteistövarallisuuden operatiivisesta toiminnasta kuten kehittämisestä, hoitamisesta, ylläpidosta ja vuokraustoiminnasta aiheutuvat kulut,
- 3) Rahaston omistamien kiinteistöjen arvostamisesta (KHK-arviot) aiheutuvat kulut,
- 4) Rahaston omistamien kiinteistöyhtiöiden kulut,
- 5) muut Rahaston sijoitustoimintaan ja sen omistamiin kiinteistöihin olennaisesti liittyvät kulut.
- 6) Säilytysyhteisön kulloinkin perimä säilytyspalkkio ja muut Säilytysyhteisön tehtävistä aiheutuneet todelliset kustannukset.
- 7) Apporttiomaisuuden tarkastamisesta ja omaisuuserien arvioinnesta aiheutuneet kulut
- 8) Rahaston perustamiskulut

#### § 13 Rahasto-osuudenomistajien kokous

Rahastoyhtiö kutsuu koolle rahastoosuudenomistajien kokouksen, kun Rahastoyhtiön hallitus

katsoo siihen olevan aihetta taikka jos tilintarkastaja, hallituksen riippumaton jäsen tai rahasto-osuudenomistajat, joilla yhteensä on vähintään yksi kahdeskymmenesosa (1/20) kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, vaativat sitä kirjallisesti ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Mikäli kokouksen koolle kutsumista esittäneellä rahasto-osuudenomistajalla ei ole tarvittavaa määrää vähemmistöosuutta, Rahastoyhtiö tiedottaa muita rahasto-osuudenomistajia saamastaan kokousaloitteesta. Rahastoyhtiöllä on perustellusta syystä oikeus kieltäytyä tiedottamisesta, mikäli kokouksen järjestämiselle rahasto-osuudenomistajan vaatimuksesta ei ole perustetta. Perusteltu syy voi olla esimerkiksi, että samasta asiasta on päätetty aiemmassa kokouksessa eikä uusia perusteita asian käsittelylle ole ilmennyt.

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. Rahasto-osuudenomistajien kokouksessa päätökset tehdään yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni.

#### § 14 Kutsu ja ilmoittautuminen rahasto-osuudenomistajien kokoukseen

Rahastoyhtiön hallitus kutsuu koolle rahasto-osuudenomistajien kokouksen. Kutsu rahasto-osuudenomistajien kokoukseen toimitetaan rekisteröidyille rahasto-osuudenomistajille heidän rahasto-osuusrekisteriin ilmoittamaansa osoitteeseen postitse tai rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintä käyttäen taikka ilmoituksella, joka julkaistaan vähintään yhdessä Helsingissä ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä viimeistään yhtä (1) viikkoa ennen viimeistä ilmoittautumispäivää kokoukseen. Muut Sijoitusrahastoa koskevat ilmoitukset toimitetaan rekisteröidyille rahasto-osuudenomistajille heidän rahasto-osuusrekisteriin ilmoittamaansa osoitteeseen postitse tai rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintä käyttäen taikka ilmoituksella, joka julkaistaan vähintään yhdessä Helsingissä ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä.

Rahasto-osuudenomistajan on saadaksesen osallistua rahasto-osuudenomistajien kokoukseen ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle kokouskutsussa mainitussa paikassa ja viimeistään siinä mainittuna ilmoittautumispäivänä, joka voi olla aikaisintaan seitsemän (7) päivää ennen kokousta.

#### § 15 Rahasto-osuudenomistajien kokouksessa käsiteltävät asiat

Rahastoyhtiön hallituksen puheenjohtaja tai hallituksen nimeämä muu henkilö avaa rahasto-

osuudenomistajien kokouksen. Rahasto-osuudenomistajien kokouksessa on käsiteltävä ainakin seuraavat asiat:

1. Valittava kokouksen puheenjohtaja
2. Laadittava ja hyväksyttävä ääniluettelo
3. Valittava kaksi (2) pöytäkirjantarkastajaa sekä kaksi (2) äänenlaskijaa
4. Todettava kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
5. Käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat

#### § 16 Hallinnointiyhtiön ja Rahaston tilikausi

Hallinnointiyhtiön ja Rahaston tilikausi on kalenterivuosi.

#### § 17 Vuosikertomus ja puolivuositarkastus

Hallinnointiyhtiö laatii Hallinnointiyhtiön ja Rahaston toimintakertomukset ja tilinpäätökset vuosittain 30.6. mennessä. Edellä tarkoitetut asiakirjat ovat saatavilla Hallinnointiyhtiöstä.

#### § 18 Rahastoesite ja avaintietoesite

Hallinnointiyhtiö pitää yllä sijoitusrahastolaissa tarkoitettua rahastoesitettä ja avaintietoesitettä. Esitteet ovat saatavilla Hallinnointiyhtiöstä.

#### § 19 Rahaston sääntöjen muuttaminen

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Hallinnointiyhtiön hallitus. Sääntöjen muutokset annetaan tiedoksi Finanssivalvonnalle sekä kaikille rahasto-osuudenomistajille heidän rahasto-osuusrekisteriin ilmoittamaansa osoitteeseen postitse tai rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintä käyttäen tai julkaisemalla muutosta koskeva ilmoitus yhdessä Helsingissä ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä tai Internetissä osoitteessa [www.evli.com](http://www.evli.com). Sääntöjen muutos tulee voimaan yhden (1) kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on vahvistettu ja annettu rahasto-osuudenomistajille tiedoksi. Rahasto-osuudenomistajan katsotaan saaneen tiedon muutoksesta viidentenä (5) päivänä siitä, kun ilmoitus sääntöjen muutoksesta on lähetetty tai sinä päivänä, kun se on julkaistu. Sääntömuutoksen tultua voimaan se koskee kaikkia rahasto-osuudenomistajia.

#### § 20 Asiamiehen käyttäminen

Hallinnointiyhtiö voi ulkoistaa toimintaansa asiamiesten tehtäväksi. Rahastoesitteessä ja avaintietoesitteessä on ilmoitettu, miltä osin Hallinnointiyhtiö kulloinkin käyttää asiamiestä.

#### § 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.

#### § 22 Tietojen luovuttaminen

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

#### § 23 Sovellettava laki

Hallinnointiyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

1.11.2022