



ERIKOISSIJOITUSRAHASTON SÄÄNNÖT

Elite Alfred Berg Vuokratuotto

Voimassa 31.10.2022 alkaen

1 § Rahasto

Erikoissijoitusrahaston suomenkielinen nimi on Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto ("Rahasto"). Rahaston ruotsinkielinen nimi on Elite Alfred Berg Hyresinkomst Specialplaceringsfond. Rahaston englanninkielinen nimi on Elite Alfred Berg Rental Income non-UCITS Fund.

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 koskevat säännöt ja rajoitukset) ja jonka toimintaan sovelletaan (soveltuvin osin) varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä luotonottoa koskevia kiinteistörahastolain (1173/1997) säännöksiä.

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 säilytyspalvelutehtäviin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai sitä vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä.

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 rahastoesitteessä on määritelty, miltä 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, kestävyysliittävien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla ("SFDR") artiklan 8 mukaiset.

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

Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa kiinteistösijoituskohteisiin, jotka sijaitsevat Suomessa. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa sekä omistamiensa asuntojen ja omistamiensa toimitilakiinteistöjen vuokratuloista ja arvonmuutoksesta. 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 sijoittaa varojaan vakioituihin ja vakioimattomiin johdannais sopimuksiin suojautuakseen markkinoiden muutoksilta, korvatakseen suoria sijoituksia sekä edistääkseen muutoin tehokasta salkunhoitoa.

Rahasto voi tehdä korkosijoituksia joko suorina sijoituksina tai sijoitusrahastojen tai erikoissijoitusrahastojen avulla taikka tekemällä talletuksia luottolaitoksiin.

Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa muihin sijoituskohteisiin jäljempänä 6 §:ssä (Sijoituskohteet ja sijoitusrajoitukset) määrättyllä 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 arvonkehityksestä, 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 nettovaroja. Rahaston nettovarot 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.
- 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 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 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 riittävissä 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 tarkoitetussa selvitysyhteisössä tai ulkomaisessa selvitysyhteisössä. Jos selvitys tapahtuu muualla, sopimuksen vastapuolena tulee olla sijoituspalvelulaissa 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 milloin 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 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 sijoituskohdetta 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 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) tarkoitetut talletukset sekä kyseiseen yhteisöön kohdistuva edellä kohdassa 10) tarkoitettuista 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) tarkoitetun sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin.

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

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

Rahaston varoja ei voida sijoittaa sellaisen edellä kohdassa 8) tarkoitetun 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) tarkoitetun vaihtoehtorahaston osuuksiin, jonka arvosta peritään kiinteinä palkkioina yhteensä enintään 5 % vuodessa.

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

Rahaston omistukseen voidaan hankkia enintään 100 % saman edellä kohdassa 8) tarkoitetun 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 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 kiinteistönjalostustoimintaan.

g) Vakioimattomista johdannaissopimuksista 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) 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 rahastosuuksien 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 %.

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 sadastatuhannesta (100 000) yhtä suuresta murto-osasta. 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-osuussarjoja, jotka voivat poiketa toisistaan perittyjen hallinnointipalkkioiden osalta. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kullekin rahasto-osuussarjalle ne edellytykset, joiden perusteella rahasto-osuuksia voidaan merkitä. Osuussarjojen toisistaan poikkeavat merkintäedellytykset voivat perustua sijoituksen ajalliseen vähimmäispituuteen, sijoituksen vähimmäissuuruuteen sekä Rahastoyhtiön konsernin kokonaisasiakkuuteen tai työsuhteeseen. Eri rahasto-osuussarjat nimetään yksilöllisesti, ja niitä koskevat palkkiot sekä merkintäedellytykset julkaistaan voimassa olevissa esitteissä (rahastoosite ja avaintietoesite).

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

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

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

8 § Rahasto-osuuksien merkintä

Merkitsijän tulee merkinnän yhteydessä ilmoittaa, minkä rahasto-osuussarjan 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 rahastoesitteessä 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 pankkipäivä.

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 merkintäsanna vastaanotetaan Merkintäpäivän (tai Poikkeavan merkintäpäivän) jälkeen, käsitellään merkintä kyseistä Merkintäpäivää (tai Poikkeavaa merkintäpäivää) seuraavana Merkintäpäivänä (tai Poikkeavana merkintäpäivänä).

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 tarkoituksenmukaiseksi 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 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 merkintäsunnasta.

Merkittävien rahasto-osuuksien lukumäärä lasketaan jakamalla mahdollisella merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsumma (tai vastikkeena merkinnästä Rahastolle luovutetun apporttiomaisuuden arvo) merkintäpäivälle lasketulla rahasto-osuuden arvolla. Mikäli mahdollisella merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsumma (tai vastikkeena merkinnästä Rahastolle luovutetun apporttiomaisuuden arvo) ei ole tasan jaollinen rahasto-osuuden ja sen murto-osan arvolla, pyöristetään osuuksien lukumäärä alaspäin lähimpään murto-osaan 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 perustella 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 rahastoesitteessä on annettu tarvittavat tiedot siitä, miten rahaston osuuksia voidaan lunastaa.

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

Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle. Jotta lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa toivotun Lunastuspäivän arvoon, on lunastustoimeksiannon oltava perillä Rahastoyhtiössä tai Rahastoyhtiön asiamiehellä viimeistään yhdeksänkymmentä (90) päivää ennen toivottua Lunastuspäivää. Jos lunastustoimeksianto toimitetaan edellä tarkoitetun määräajan jälkeen, käsitellään lunastus kyseistä Lunastuspäivää seuraavana Lunastuspäivänä. Riippumatta edellä mainitusta, mikäli saman rahasto-osuudenomistajan samalle Lunastuspäivälle kohdistuva lunastustoimeksianto ylittää Rahaston viimeksi julkistetun arvon mukaan viisisataatuhatta (500 000) euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa kirjallinen lunastustoimeksianto Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle viimeistään haluttua Lunastuspäivää edeltävänä 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 (sääntöjen 11 §:ssä tarkoitetun) Arvonlaskentapäivän arvoon, kuitenkin viimeistään kyseistä Lunastuspäivää seuraavan Lunastuspäivän 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 sääntöjen 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 lakisääteisten velvoitteiden toteuttamiseksi välttämättömiä tietoja tai osuudenomistaja muuttaa ETA-alueen ulkopuoliseen valtioon, minkä johdosta Rahastoyhtiölle aiheutuu kohtuuttomia hallinnollisia lisävelvoitteita.

Edellä mainittu lunastus toteutetaan päätöksentekopäivän arvoon ja siitä ei veloiteta lunastuspalkkiota. Lunastuksesta saadut varat tilitetään asiakkaan ilmoittamalle vastatilille. Mikäli varoja ei voida maksaa asiakkaan vastatilille, ne talletetaan rahasto-osuudenomistajan kotipaikan aluehallintovirastoon.

10 § Rahasto-osuuksia koskevien toimeksiantojen palkkiot

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden merkinnästä merkintäpalkkiona enintään 5 % merkintäsummasta. Rahastoyhtiön perimä merkintäpalkkio maksetaan Rahastoyhtiölle.

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 omistajan 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. Rahastoyhtiön perimä lunastuspalkkio maksetaan Rahastolle.

Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa sovellettavan (rahasto-osuuden omistajan pituuden perusteella määräytyvän) lunastuspalkkion kullekin liikkeeseen lasketulle rahasto-osuussarjalle.

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

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 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 milloin rahastomerkintä maksetaan tällaisella apporttiomaisuudella 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 kiinteistöstä 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, yhteissijoitusyriyten ja vaihtoehtorahastojen osuudet sekä vakioidut johdannaisopimukset) osalta arvostuksen perusteena on Rahaston Arvonlaskentapäivän arvonmääritystä 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, yhteissijoitusyriyten ja vaihtoehtorahastojen, jotka eivät ole säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena, osalta arvostuksen perusteena on Rahaston Arvonlaskentapäivän arvonmääritystä 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 johdannaisopimukset 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.

Valuuttamääräisten varojen arvo muunnetaan euromääräiseksi käyttämällä Euroopan keskuspankin Arvonlaskentapäivälle julkaisemia 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.

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 (rahastoesite ja avaintietoesite).

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 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. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa tuottosidonnaisen palkkion suuruuden kullekin liikkeeseen lasketulle rahasto-osuussarjalle. Rahastoyhtiön perimät palkkiot julkaistaan voimassa olevissa esitteissä (rahastoesite ja avaintietoesite).

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.

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

Kaavan muuttujat

X = Rahasto-osuussarjan voimassa oleva palkkio (%)

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

B = 6 %

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 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.

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. 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. kiinteistösijoituskohteiden vuokraustoimintaan liittyvät kulut (kuten markkinointikulut, vuokraustoimintaan liittyvät vuokrauspalkkiot ja ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavat palkkiot),
- xvi. sijoituskohteiden arvon määrittämiseen liittyvät palvelut (kuten sääntöjen 11 §:ssä tarkoitetulle Keskuskauppakamarin hyväksymälle kiinteistönarvioitsijalle maksettavat palkkiot),
- xvii. muut sijoitustoimintaan ja sijoituskohteisiin liittyvät suorat kulut.

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

13 § 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 arvonneuotokset.

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.

Maksettava 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.

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.

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.

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 § Rahastoesite, avaintietoesite, puolivuotiskatsaus sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset

Rahastoesite, avaintietoesite, puolivuotiskatsaus sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkaistaan Rahastoyhtiön verkkosivuilla yleisesti käytössä olevassa tiedostomuodossa. Lisäksi edellä mainitut asiakirjat ovat esillä Rahastoyhtiön toimitiloissa. Puolivuotiskatsaus julkaistaan kahden (2) kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä. Vuosikertomukset julkaistaan kolmen (3) kuukauden kuluessa tilikauden (tai katsauskauden) päättymisestä.

18 § Rahaston sääntöjen muuttaminen

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 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.

19 § 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 milloin Rahaston ja/tai rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea, milloin Rahaston ja/tai rahasto-osuuden arvon laskenta on estynyt tai milloin 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.

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.