

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO eQ LIIKEKIINTEISTÖT – SÄÄNNÖT

eQ Rahastoyhtiö Oy:n hallitus on hyväksynyt säännöt 21.10.2015 ja rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi sijoitusrahastolain 43 a §:n mukaisesti 21.10.2015

1 § SIJOITUSRAHASTON NIMI JA TOIMINNAN TARKOITUS

Sijoitusrahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt, ruotsiksi Specialplaceringsfond eQ Finnish Real Estate ja englanniksi Special Investment Fund eQ Finnish Real Estate (AIF) (jäljempänä Rahasto). Rahasto on sijoitusrahastolain mukainen pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten rajoituksista koskien Rahaston sijoituskohteita, varojen hajuttamista, arvonlaskennan ajankohtia, merkintöjen ja lunastusten tiheyttä sekä velanottoa. Rahaston on soveltuvin osin noudatettava kiinteistörahastolain säännöksiä koskien Rahaston varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä Rahaston luotonottoa. Lisäksi Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla suoraan tai välillisesti kiinteistösijoituskohteisiin.

Rahasto suuntaa sijoitustoimintansa ensisijaisesti kiinteistökohteisiin, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liiketila, toimisto, logistiikka, teollisuus ja muu soveltuva 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 näiden sääntöjen kohdan 4 § mukaisesti.

2 § RAHASTOYHTIÖ JA SÄILYTYSYHTEISÖ

Rahaston hallinnosta vastaa eQ Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä Rahastoyhtiö). Rahastoyhtiö edustaa omissa nimissään Rahastoa ja toimii sen puolesta Rahastoa koskevissa asioissa sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia Rahaston puolesta.

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Pohjola Pankki Oy (jäljempänä Säilytysyhteisö).

3 § ASIAMIEHEN KÄYTTÖ

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

4 § RAHASTON VAROJEN SIOJITTAMINEN

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvo mahdollisimman korkeaksi. Rahaston sijoitustoiminnan luonteeseen kuuluu, että sijoitusten laaja hajuttaminen ei aina ole mahdollista.

Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti:

- 1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin.
 - 2) Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan.
 - 3) Rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.
- Edellä mainittujen kohteiden lisäksi Rahasto voi sijoittaa varansa:
- 4) Pääasiassa kiinteistötoimintaa 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) Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa.

6) Sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen osuuksiin ja muiden yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin.

7) Korkea tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, joilla käydään kauppaa kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitettulla säännellyllä markkinalla tai joilla käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. Markkinapaikan sijaintia ei ole rajoitettu maantieteellisesti. Lista kulloinkin käytettävissä olevista markkinapaikoista on saatavissa Rahastoyhtiöstä.

8) Saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.

9) Johdannaissopimuksiin mukaan lukien OTC-johdannaisiin, joiden kohde-etuutena voi olla arvopaperi, valuutta, korko, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, muu varallisuus tai tällaisen kohde-etuuden hinnan kehitystä kuvaava tunnusluku. Johdannaissopimuksen kohde-etuutena voi näiden lisäksi olla johdannaissopimus, jonka kohde-etuutena on edellä tässä kohdassa mainittu rahoitusväline tai kohde-etuus. Vakioidut johdannaissopimukset ovat julkisen kaupankäynnin kohteena arvopaperipörssin pörssilistalla tai niillä käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnuslukuilla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. Rahasto voi pantata omaisuuttaan velvoitteidensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko omaisuuden.

Rahasto voi myöntää luottoa tai antaa vakuuden kolmannen sitoumuksesta osana kiinteistösijoitustoimintaa, jos se on tarpeen kohtien 1) - 3) mukaisen kiinteistösijoituksen hankkimiseksi, siitä luopumiseksi tai sen kehittämiseksi.

Sijoitusrajoitukset:

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 1-2:

Rahaston kokonaisvaroista vähintään 60% on aina sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Tästä vaatimuksesta Rahasto voi tilapäisesti poiketa Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisiin kiinteistöihin taikka kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi sijoittaa varansa rajoituksetta myös vain yhteen kiinteistöön, vain yhteen kiinteistöön kohdistuviin kiinteistöarvopapereihin taikka vain yhteen kiinteistöarvopaperiin.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 3:

Rahaston varoista enintään 20% voidaan sijoittaa rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 4:

Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään 20% saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin, jotka ylittävät 10% Rahaston varoista, saa olla enintään 40% Rahaston varoista.

Näitä sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain 1 luvun 6 §:n mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Tämän estämättä samaan konserniin kuuluvien yhteisöjen liikkeeseen laskemiin arvopapereihin saadaan kuitenkin sijoittaa yhteensä enintään 20% Rahaston varoista.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 5:

Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään 20% saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 6:

Rahaston varoista enintään 15% saadaan sijoittaa sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen osuuksiin tai yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 7:

Rahaston varoista enintään 40 % voidaan sijoittaa korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 8:

Rahaston varoista enintään 10 % voidaan sijoittaa saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.

Rahaston riskiasemaa seurataan korkojohdannaisten osalta modifioitu duraatio -tunnusluvun avulla ja muiden johdannaissopimusten osalta sopimuksiin liittyvän kokonaisriskin avulla.

Rahastoyhtiön hallitus voi asettaa tiukempia rajoituksia Rahaston johdannaiskaupankäynnille.

Rahasto voi sijoittaa varojaan johdannaissopimuksiin suojautuakseen markkinoiden muutoksilta, korvatakseen suoria sijoituksia sekä edistääkseen muutoin tehokasta salkunhoitoa.

Valuuttajohdannaista voidaan käyttää ainoastaan valuuttakurssien vaihteluilta suojautumiseen ja ainoastaan niissä valuutoissa, joissa Rahastolla on sijoituksia tai sitoumuksia.

Muut sijoitusrajoitukset:

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista.

Rahastoyhtiö saa kuitenkin 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 rahasto-osuuksien lunastustilanteessa.

Rahasto ei saa sijoittaa Rahastoyhtiön tai Rahastoyhtiön suoran tai välillisen osakkeenomistajan, jolla on yli 10 %

omistusosuus Rahastoyhtiöstä tai tämän emoyhtiöstä, omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin.

5 § RAHASTO-OSUUSREKISTERI JA RAHASTO-OSUDET

Rahastoyhtiö pitää rahasto-osuusrekisteriä kaikista rahasto-osuuksista ja rekisteröi rahasto-osuuksien muutokset. Rahasto-osuudet voidaan jakaa murto-osiiin. Yksi rahasto-osuus muodostuu kymmenestä tuhannesta (10 000) yhtä suuresta murto-osasta. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista. Rahastossa on vain tuotto-osuuksia.

Rahastoyhtiö antaa osuudenomistajan pyynnöstä osuustodistuksen. Osuustodistus voi koskea useita osuuksia tai niiden murto-osia ja voidaan antaa vain nimetyille osuudenomistajalle. Rahastoyhtiöllä on oikeus veloittaa osuudenomistajalta kulloinkin voimassaolevassa rahastoesitteessä ilmoitettu toimitusmaksu osuustodistuksen antamisesta ja toimittamisesta.

6 § RAHASTO-OSUUKSIEN MERKINTÄ

Rahasto-osuuksia merkitään antamalla Rahastoyhtiölle merkintätoimeksianto ja suorittamalla merkintäsumma Rahaston merkintätilille. Merkintätoimeksianto on osuudenomistajaa sitova. Merkinän vahvistamisen edellytyksenä on, että merkintämaksu on vastaanotettu Rahastoyhtiön hyväksymällä tavalla Rahaston lukuun ja että Rahastoyhtiöllä on tai sille viivytyksettä toimitetaan asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnän suorittajasta ja tämän henkilöllisyydestä.

Rahasto-osuuksien merkintätoimeksiantoja otetaan vastaan Rahastoyhtiössä ja Rahastoyhtiön hallituksen päättämässä merkintäpaikoissa. Voimassaolevat merkintäpaikat on esitetty rahastoesitteessä.

Rahasto-osuuksia voi merkitä vähintään neljä kertaa vuodessa. Säännölliset merkintäpäivät (”Merkintäpäivä”) ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen päivä. Merkintätoimeksianto tulee toimittaa joko Rahastoyhtiölle tai sen määräämään merkintäpaikkaan ja merkintäsumman tulee olla maksettu merkintätalille Merkintäpäivänä viimeistään klo 18:00 (Suomen aikaa), taikka Merkintäpäivää edeltävänä pankkipäivänä, mikäli Merkintäpäivä ei ole pankkipäivä. Jos merkintätoimeksianto ja merkintäsumma vastaanotetaan klo 18:00 jälkeen (Suomen aikaa), tehdään merkintä seuraavana Merkintäpäivänä.

Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä merkintätoimeksianto taikka lykätä merkintätoimeksiannon toteuttamista, mikäli yhtiöllä ei ole riittäviä tietoja merkintätoimeksiantojen henkilöllisyydestä.

Merkintätoimeksiantojen toteuttaminen voidaan, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava

etu sitä vaatii, väliaikaisesti keskeyttää tilanteessa, jossa Rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea.

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

Rahastoyhtiö pidättää itsellään oikeuden päättää pienimmästä mahdollisesta merkintäsummasta.

Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hallituksen hyväksymällä apporttiomaisuudella (Apporttimerkintä). Rahastoyhtiön hallituksen hyväksyntää varten Rahastoyhtiö varaa mahdollisuuden tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus voi soveltua Rahaston sijoituspolitiikkaan ja -tavoitteisiin. Apporttina luovutettava omaisuus arvostetaan noudattaen sääntöjen 9 §:ssä mainittuja Rahaston arvon laskemista koskevia periaatteita noudattaen. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun apporttiomaisuus on siirretty Rahaston omistukseen.

Merkittävien rahasto-osuuksien lukumäärä lasketaan jakamalla mahdollisella merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsumma merkintäpäivän rahasto-osuuden arvolla. Mikäli Rahaston tilille maksettu merkintäsumma tai apporttina luovutetun omaisuuden arvo, joista on vähennetty merkintäpalkkiot, ei ole tasan jaollinen rahasto-osuuden ja sen murto-osan arvolla, pyöristetään osuuksien lukumäärä alaspäin lähimpään murto-osaan ja erotus lisätään Rahaston pääomaan.

Vahvistuksena merkinnästä sijoittaja saa merkintälaskelman ja edellä 5 §:ssä mainituin edellytyksin osuustodistuksen.

7 § RAHASTO-OSUUKSIEN LUNASTUS

Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla lunastustoimeksianto ja luovuttamalla mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle. Lunastustoimeksiantoja otetaan vastaan Rahastoyhtiössä ja Rahastoyhtiön hallituksen päättämässä lunastuspaikoissa. Voimassaolevat lunastuspaikat on esitetty rahastoesitteessä.

Kussakin kalenterivuodessa on kaksi lunastuspäivää (”Lunastuspäivä”). Lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun ja syyskuun viimeinen päivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai lunastuspaikalle vähintään kuukautta ennen Lunastuspäivää (Lunastusilmoituksen määräpäivä). Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava myymällä Rahaston omaisuutta, määräytyy rahasto-osuuden lunastusarvo omaisuuden realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan Arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvon mukaan, joka voi olla enintään kuuden (6) kuukauden päässä Lunastuspäivästä. Lunastushinta maksetaan tällöin

Toteutuspäivää seuraavana pankkipäivänä tai heti kun se on mahdollista.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä ja lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla.

Rahastoyhtiö voi kuitenkin päättää, että samaan Lunastuspäivään ehtineet lunastukset toteutetaan samanaikaisesti ja maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa.

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).

Vahvistuksena lunastuksesta sijoittaja saa lunastuslaskelman.

8 § RAHASTO-OSUUDEN MERKINTÄ- JA LUNASTUSKULUT

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden merkinnästä kustannuksina enintään kolme (3) prosenttia merkintäsummasta. Rahasto-osuuden lunastuksesta kustannuksina peritään enintään neljä (4) prosenttia rahasto-osuuden arvosta määräytyen rahasto-osuuden omistajan pituuden mukaisesti varsinaisessa rahastoesitteessä esitettävällä tavalla. Mikäli lunastuspalkkio veloitetaan, hyvitetään se rahastolle.

Tiedot sovellettavista palkkioista sekä kuvaus lunastuspalkkion veloittamiskäytännöstä on esitetty kulloinkin voimassa olevissa rahastoesitteissä.

9 § RAHASTON JA RAHASTO-OSUUDEN ARVON LASKEMINEN

Rahaston arvonnaskenta-ajankohta on kunkin vuosineljänneksen viimeinen päivä ("Arvonnaskentapäivä") tai muu Rahastoyhtiön hallituksen päättämä kuukauden viimeinen päivä.

Rahaston arvo (NAV) lasketaan ja julkistetaan Arvonnaskentapäivän tietojen perusteella. Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina. .

Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon vuosineljänneksittäin Keskukskaupakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä taikka milloin rahastomerkintä tai -lunastus maksetaan tällaisella omaisuudella.

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

Rahaston kiinteistöjen hankinnasta aiheutuneet kulut kuten varainsiirtovero ja ulkopuolisten asiantuntijoiden palkkiot jaksotetaan arvonnaskennassa ja poistetaan rahaston arvosta tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöistä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta.

Tarkempi kuvaus kiinteistöjen arvostamisesta ja arviointiajankohdista on esitetty kulloinkin voimassa olevissa rahastoesitteissä. Rahaston sijoituskohteet, ml. johdannaiset, joilla käydään kauppaa arvopaperipörssissä, arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on kyseisen markkinapaikan päätöskurssi (close) ellei jäljempänä toisin mainita.

Sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuudet arvostetaan viimeisimpään tiedossa olevaan osuuden arvoon.

Korkoa tuottavat sijoituskohteet, ml. rahamarkkinavälineet, arvostetaan markkinainformaatiojärjestelmästä saatavaan ostonoteeraukseen kello 18:00 Suomen aikaa.

Rahaston tekemiin talletuksiin ja muihin saamisiin sekä velkoihin lisätään Arvonnaskentapäivään mennessä kertynyt korko.

Rahaston valuuttamääraisten omistusten arvo muutetaan euroiksi käyttäen julkisen hinnanseurantajärjestelmän valuuttanoteerauksia klo 18.00.

Jos sijoituskohteelle ei ole saatavissa luotettavaa markkina-arvoa, sijoituskohde arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen määräämien objektiivisten periaatteiden mukaan.

Rahaston arvo lasketaan ja julkistetaan viipymättä edellä mainitun Arvonnaskentapäivän jälkeen. Rahaston arvonnaskentaa olla laskettuna ja julkistettuna viimeistään yhdenkatoista pankkipäivänä Arvonnaskentapäivän (Toteutuspäivä) jälkeen.

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä.

Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavissa Rahastoyhtiöstä ja Rahastoyhtiön verkkosivuilta sekä kaikista merkintä- ja lunastuspaikoista.

10 § RAHASTON VAROISTA MAKSETTAVAT KULUT

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka on enintään kaksi ja puoli (2,5) % vuodessa laskettuna Rahaston arvosta. Palkkion määrä lasketaan kunakin Arvonnaskentapäivänä sisältäen edellisen jakson palkkiot (palkkioprosentti vuodessa/todelliset päivät laskutusvuodessa) Arvonnaskentapäivän mukaisesta Rahaston arvosta ja suoritetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen. Hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden arvossa. Tarkemmat tiedot kulloinkin sovellettavista palkkioista ovat saatavilla voimassa olevissa rahastoesitteissä.

Rahastoyhtiö voi veloittaa lisäksi tuottosidonnaisena palkkiona enintään 20 % siitä osasta Rahaston kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 7,0 %:n vuosittaisen vertailutuoton.

Rahaston kokonaistuotto lasketaan rahasto-osuuden arvon prosentuaalisena muutoksena lisättyä vuoden aikana tapahtuneella tuotonjaolla. Palkkion määrä lasketaan kertomalla prosentuaalinen palkkio-osuus tarkasteluvuoden arvonlaskenta-ajankohtien keskimääräisellä rahaston arvolla.

Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen osuuden arvon (ns. high-water-mark arvo). High-water-mark arvosta vähennetään kyseisen arvon jälkeen ennen kuluva kalenterivuotta tapahtunut tuotonjako.

Tuottosidonnaista palkkiota tarkastellaan arvonlaskenta-ajankohtina, jolloin palkkiosta tehdään tarvittaessa varaus rahaston arvoon. Mahdollinen palkkio veloitetaan kerran vuodessa jälkikäteen.

Tarkemmat tiedot ja kuvaus tuottosidonnaisesta hallinnointipalkkiosta esitetään kulloinkin voimassa olevissa rahastoesitteissä.

Rahaston varoista maksetaan kaikki Rahaston sijoitustoimintaan olennaisesti liittyvät kulut, Rahaston omistamien kiinteistöjen arvostamisesta (KHK-arviot) aiheutuvat kulut, tilintarkastuksesta aiheutuvat kulut, kiinteistövarallisuuden operatiivisesta toiminnasta, hoitamisesta ja ylläpidosta aiheutuvat kulut, , kuten vuokraustoiminnasta aiheutuvat kulut, säilytysyhteisön kulloinkin perimä säilytyspalkkio ja muut säilytysyhteisön tehtävistä aiheutuneet todelliset kustannukset sekä sijoituskohteiden kaupankäynnistä ja kiinteistökaupankäynnistä aiheutuvat kulut, jotka esitetään voimassaolevissa rahastoesitteissä yksityiskohtaisemmin kuvatulla tavalla.

Mikäli rahasto-osuuden merkintä maksetaan Rahaston sääntöjen pykälän kuusi (6) mukaisesti apporttiomaisuudella, vastaa Rahasto niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttiomaisuuden tarkastamisesta ja ominaisuuksien arvioinnista vastaavilla periaatteilla, kuin kiinteistökaupankäynnin osalta.

11 § RAHASTON TUOTONJAKO

Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous päättää osuudenomistajille jaettavasta osuuksien tuotosta ja sen maksamisesta. Rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuottona heidän omistustensa suhteessa vuosittain määrä, joka on vähintään kolme neljäsosaa (3/4) Rahaston tilikauden voitosta. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonnousuita. Osuuksille maksettu tuotto-osuus vähennetään rahaston pääomasta.

Tuotto-osuus maksetaan rahasto-osuudenomistajille Rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen määräämänä päivänä osuudenomistajarekisteriin merkityille

osuudenomistajille viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa Rahastoyhtiön varsinaisesta yhtiökokouksesta, Jollei rahasto-osuudenomistaja erikseen ilmoita Rahastoyhtiölle, merkitään maksettavalla tuotolla (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä ja merkintäpalkkiolla) uusia rahasto-osuuksia tuoton irtoamispäivää lähinnä seuraavan Arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvoon. Osuudenomistajan niin halutessa maksetaan tuotto-osuussuoritus rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille. Nostamaton tuotto-osuus siirretään takaisin Rahaston varoihin, kun viisi vuotta on kulunut siitä hetkestä, jolloin voitto-osuus olisi ollut nostettavissa.

12 § TILIKAUSI

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

13 § RAHASTO-OSUUDEN OMISTAJIEN KOKOUS

Varsinainen rahasto-osuuden omistajien kokous on pidettävä vuosittain Rahastoyhtiön hallituksen määräämänä päivänä huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräinen rahasto-osuuden omistajien kokous on pidettävä, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka jos tilintarkastaja tai rahasto-osuuden omistajat, joilla on yhteensä vähintään viisi (5) prosenttia kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Varsinaisessa rahasto-osuuden omistajien kokouksessa on käsiteltävä ainakin seuraavat asiat:

- 1) kokouksen puheenjohtajan sekä pöytäkirjanpitäjän valitseminen;
- 2) ääniluettelon laatiminen ja hyväksyminen;
- 3) kahden (2) pöytäkirjantarkastajan ja kahden (2) ääntenlaskijan valitseminen;
- 4) kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen;
- 5) Rahastoyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellyn Rahaston tilinpäätöksen ja vuosikertomuksen esittäminen;
- 6) Rahastoyhtiön selvitys Rahaston omistamien kiinteistöjen kiinteistöhoitoa koskevien tehtävien järjestämisestä sekä muista Rahaston omaisuuden hoitoon liittyvistä asioista;
- 7) Rahastoyhtiön yhtiöjärjestyksen edellyttämien osuudenomistajien edustajien Rahastoyhtiön hallitukseen valitseminen;
- 8) Rahastoyhtiön yhtiöjärjestyksen edellyttämän Rahastoyhtiön ja Rahaston tilintarkastajan ja varatilitarkastajan valitseminen;
- 9) muiden kokouskutsussa mainittujen asioiden käsitteleminen.

Jokainen kokonainen rahasto-osuus Rahastossa tuottaa rahasto-osuuden omistajien kokouksessa yhden äänen.

Mikäli Rahastoyhtiö hallinnoi useampaa sijoitusrahastoa ja erikoissijoitusrahastoa, voidaan rahasto-osuudenomistajien kokoukset pitää samanaikaisesti ja niistä voidaan laatia yksi yhteinen pöytäkirja.

14 § KUTSU JA ILMOITTAUTUMINEN RAHASTO-OSUUDENOMISTAJIEN KOKOUKSEEN

Rahasto-osuuden omistajien kokoukset kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kutsu kokoukseen julkaistaan vähintään yhdessä Suomessa ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä. Kutsu on julkaistava aikaisintaan neljä ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

Rahasto-osuudenomistajan on, saadakseen osallistua rahasto-osuudenomistajien kokoukseen, ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle kokouskutsussa mainitulla tavalla ja viimeistään siinä mainittuna päivänä.

Osallistumisoikeus ja äänimäärä määräytyy 10 päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen mukaan.

Muut ilmoitukset saatetaan rahasto-osuuden omistajien tietoon kirjallisesti tai ilmoituksella, joka julkaistaan vähintään yhdessä Suomessa ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä.

Kirjalliset ilmoitukset voidaan toimittaa sähköpostitse tai kirjeitse asiakkaan kanssa sovitulla tavalla.

15 § RAHASTOESITTEET, PUOLIVUOTISKATSAUS JA VUOSIKERTOMUS

Rahaston rahastoesite, avaintietoesite, puolivuotiskatsaus, Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset sekä muut Rahastoa koskevan sääntelyn edellyttämät asiakirjat julkistetaan Rahastoa koskevassa, kulloinkin voimassa olevassa sääntelyssä mainituin tavoin. Rahaston puolivuotiskatsaus on julkistettava kahden kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä ja rahaston vuosikertomus on julkistettava kolmen kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä.

16 § RAHASTON SÄÄNTÖJEN MUUTTAMINEN

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Sääntöjen muutokset lähetetään Finanssivalvonnalle tiedoksi ja sääntöjen muutos tulee voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon näissä rahaston säännöissä määrättyllä tavalla. Muutosten katsotaan tulevan osuudenomistajien tietoon viiden (5) päivän kuluttua postituksesta tai sinä päivänä, kun ilmoitus on julkaistu valtakunnallisessa sanomalehdessä tai lähetetty osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintä käyttäen. Sääntömuutoksen tultua voimaan se koskee kaikkia osuudenomistajia.

17 § MERKINTÖJEN JA LUNASTUSTEN KESKEYTTÄMINEN

Merkintätoimeksiantojen toteuttaminen voidaan, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii, väliaikaisesti keskeyttää tilanteessa, jossa Rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea.

Sen lisäksi mitä sijoitusrahastolaissa säännellään Rahastoyhtiön velvollisuudesta keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset, Rahastoyhtiö voi osuudenomistajien edun sitä vaatiessa tai muusta erityisen painavasta syystä keskeyttää väliaikaisesti rahasto-osuuksien lunastukset esimerkiksi tilanteessa, jossa rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea. Lunastukset voidaan väliaikaisesti keskeyttää myös tilanteessa, jossa Rahastoyhtiö voisi joutua luovuttamaan Rahaston varoja markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

18 § TIETOJEN LUOVUTTAMINEN

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

19 § SOVELLETTAVA LAKI

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.