

Säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja ne ovat tulleet voimaan 31.3.2017.

## **ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB POHJOISMAISET LIIKEKIINTEISTÖT**

### **1 § Rahaston nimi ja sovellettavat säännökset**

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt, ruotsiksi Specialplaceringsfond UB Nordiska Fastigheter ja englanniksi UB Nordic Property Fund (AIF) (jäljempänä Rahasto). Rahasto on sijoitusrahastolain (48/1999) mukainen pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonlaskennan ajankohtia, merkintöjen ja lunastusten tiheyttä sekä velanottoa koskevia rajoituksista. Rahaston on soveltuvin osin noudatettava kiinteistörahastolain (1173/1997) varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä luotonottoa koskevia säännöksiä. Lisäksi Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa (162/2014) tarkoitettu vaihtoehtorahasto (AIF).

### **2 § Rahastoyhtiö**

Rahastoa hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä ”Rahastoyhtiö”). Rahastoyhtiö edustaa omissa nimissään Rahastoa, toimii sen puolesta Rahastoa koskevissa asioissa ja käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia Rahaston puolesta.

### **3 § Ulkopuolisten palvelujen käyttäminen**

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

### **4 § Säilytysyhteisö**

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori (jäljempänä Säilytysyhteisö). Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalvelutehtäviin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä. Säilytysyhteisö vastaa toiminnastaan sijoitusrahastolain ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain puitteissa.

### **5 § Rahaston varojen sijoittaminen ja Rahaston tavoite**

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja näiden sääntöjen mukaisesti suoraan tai välillisesti pääasiassa kiinteistösijoituskohteisiin. Rahaston sijoitustoiminnan luonteeseen kuuluu, että sijoitusten laaja hajauttaminen ei aina ole mahdollista.

Rahaston varat sijoitetaan 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, sekä poikkeuksellisesti myös asuntoihin. Mikäli varojen sijoittaminen edellä mainittuihin sijoituskohteisiin ei ole tarkoituksenmukaista taikka mahdollista, sijoitetaan varat muihin sijoituskohteisiin jäljempänä esitetyn mukaisesti.

#### Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 1) Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Baltian maissa sijaitseviin kiinteistöihin.
- 2) Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Baltian maissa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan.
- 3) Rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.
- 4) Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, jotka ovat Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.
- 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, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin sekä muiden yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin.
- 7) Korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, jotka ovat Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Lista kulloinkin käytettävissä olevista markkinapaikoista on saatavissa Rahastoyhtiöstä.
- 8) Vakioituihin ja vakioimattomiin johdannaissopimuksiin, joiden kohde-etuutena voi olla osakeindeksi, valuutta tai korko. Johdannaisia käytetään sijoitusten suojaamiseksi.
- 9) Saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.

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 kolme viidesosaa (60 prosenttia) on aina sijoitettava Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa tai Baltian maissa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 3:

Rahaston varoista enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) voidaan sijoittaa rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 4:

Rahaston varoista voidaan sijoittaa enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin, jotka ylittävät yhden kymmenesosan (10 prosenttia) Rahaston varoista, saa olla enintään kaksi viidesosaa (40 prosenttia) Rahaston varoista. Näitä sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 6 §:n mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Tämän estämättä samaan konserniin kuuluvien yhteisöjen liikkeeseen laskemiin arvopapereihin saadaan kuitenkin sijoittaa yhteensä enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) Rahaston varoista.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 5:

Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 6:

Rahaston varoista enintään yksi kymmenesosa (10 prosenttia) voidaan sijoittaa sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin tai muiden yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 8:

Johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan asettaa enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) Rahaston arvosta.

Vakioimattoman johdannaissopimuksen vastapuolena voi olla luottolaitos tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai luottolaitos, jonka kotipaikka on Sveitsissä tai Yhdysvalloissa. Vakioimattomiin johdannaissopimuksiin sijoittamisesta aiheutuva vastapuoliriski ei saa saman vastapuolen osalta ylittää yhtä kymmenesosaa (10 prosenttia) Rahaston varoista, mikäli vastapuoli on edellä mainittu luottolaitos tai yhtä kahdeskymmenesosaa (5 prosenttia) Rahaston varoista mikäli vastapuoli on edellä mainittu sijoituspalveluyritys.

Rahaston johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan antaa varoja siten, että omistusoikeus siirtyy vakuudenhaltijalle. Arvopapereiden ja rahamarkkinavälineiden omistusoikeuden siirrosta Rahastolle aiheutuva vastapuoliriski voi olla enintään yksi kymmenesosa (10 prosenttia) vastapuolen saamisen määrästä. Tällaisissa sopimuksissa vastapuolina voivat toimia markkinoilla aktiivisesti toimivat riittävän luottokelpoisuuden omaavat luottolaitokset, rahoituslaitokset ja sijoituspalveluyritykset, jotka ovat tunnustetun valvontaviranomaisen valvonnan alaisia.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 9:

Rahaston varoista enintään yksi kymmenesosa (10 prosenttia) voidaan sijoittaa saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.

#### Muut sijoitusrajoitukset:

Yksittäisestä liikkeeseenlaskijasta Rahastolle aiheutuva kokonaisvastapuoliriski saa olla enintään puolet (50 prosenttia) Rahaston varoista. Kokonaisvastapuoliriskiin sisältyy yksittäisen liikkeeseenlaskijan arvopapereista, rahamarkkinavälineistä, liikkeeseenlaskijan vastaanottamista talletuksista, liikkeeseenlaskijan kanssa solmituista vakioimattomista johdannaissopimuksista sekä annettujen vakuuksien omistusoikeuden siirtymisestä aiheutuva vastapuoliriski.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahasto voi tilapäisesti poiketa edellä mainituista sijoitusrajoituksista 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 ei saa sijoittaa Rahastoyhtiön tai Rahastoyhtiön suoran tai välillisen osakkeenomistajan, jolla on yli yhden kymmenesosan (10 prosenttia) omistusosuus Rahastoyhtiöstä tai tämän emoyhtiöstä, omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin.

#### Mahdollisuus ottaa luottoa

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 100 prosenttia Rahaston nettovarallisuudesta (NAV).

Erytisistä syistä Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston varoista (NAV). Erytisellä syynä voidaan pitää esimerkiksi rahoitustarvetta kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin hankinnan yhteydessä, Rahaston sijoituskohteita hankittaessa kohteina olevien kiinteistöarvopapereiden kohdekohtaisten velkojen tilapäistä uudelleenrahoittamista tai likviditeetin turvaamista rahasto-osuuksien lunastustilanteessa.

### **6 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuudet**

Rahastoyhtiö pitää kaikista rahasto-osuuksista sekä rahasto-osuudenomistajista rahasto-osuusrekisteriä ja rekisteröi rahasto-osuuksien muutokset.

Rahastossa on ainoastaan tuotto-osuuksia. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen suhteelliset arvot. Yksi rahasto-osuus muodostuu kymmenestä tuhannesta (10 000) yhtä suuresta murto-osasta. Yksi rahasto-osuuden murto-osa tuottaa oikeuden, joka vastaa yhtä osuuden murto-osaa Rahaston omaisuudesta ja omaisuuden tuotosta.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että Rahastossa on hallinnointipalkkioltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja. Rahastoyhtiön hallitus päättää kunkin rahasto-osuussarjan hallinnointipalkkion tasosta sekä merkintäedellytyksenä olevat minimimerkintämäärät. Rahasto-osuussarjat sekä niiden voimassa olevat hallinnointipalkkiot ja minimimerkintämäärät ilmoitetaan kulloinkin voimassa olevassa rahasto-esitteessä tai hinnastossa.

Rahastoyhtiö antaa rahasto-osuudenomistajan pyynnöstä osuustodistuksen. Yksi osuustodistus voi koskea useita rahasto-osuuksia tai niiden murto-osia. Osuustodistus voidaan antaa vain nimetyille rahasto-osuudenomistajalle.

Rahastoyhtiöllä on oikeus veloittaa rahasto-osuudenomistajalta kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ilmoitettu käsittelykulu osuustodistuksen antamisesta ja toimittamisesta.

## **7 § Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus**

Rahasto-osuudet ovat merkittävässä ja lunastettavissa Rahastoyhtiössä sekä muissa rahastoesitteessä määritellyissä merkintäpaikoissa. Merkintä- ja lunastustoimeksiannon voi jättää kaikkina päivinä, mutta ne toteutetaan kuitenkin alla olevien sääntöjen mukaisesti. Tiedot rahasto-osuuksien arvoista sekä 8 §:n tarkoittamasta merkintä- ja lunastuspalkkiosta ovat yleisön saatavilla Rahastoyhtiössä ja muissa Rahaston merkintäpaikoissa jokaisena päivänä, jolloin pankit ovat Suomessa yleisesti avoinna (jäljempänä ”Pankkipäivä”) sekä Rahastoyhtiön internetsivuilla jokaisena päivänä. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla osuuksia on kerralla vähintään merkittävä tai lunastettava.

### Merkintä

Merkitsijän tulee merkinnän yhteydessä ilmoittaa, minkä osuussarjan osuuksia hän merkitsee. Merkintätoimeksianto on vastaanotettu Rahastoyhtiössä, kun Rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnän suorittajasta ja tämän henkilöllisyydestä sekä merkinnän määrästä. Merkintätoimeksianto on osuudenomistajaa sitova. Merkintätoimeksianto maksetaan merkinnän yhteydessä tai Rahastoyhtiön luvalla viimeistään ennen merkinnän vahvistamista.

Rahasto-osuuksien merkintä voidaan toteuttaa neljännesvuosittain maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun kalenterikuukauden viimeisen päivän, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävän Pankkipäivän arvoon (jäljempänä ”Merkintäpäivä”). Merkintätoimeksiannot on annettava kunkin Merkintäpäivän merkintöjä varten viimeistään Merkintäpäivänä klo 18:00 (Suomen aikaa) mennessä, jotta ne toteutetaan kyseisen Merkintäpäivän arvoon. Mikäli merkintätoimeksianto on vastaanotettu tämän ajankohdan jälkeen, merkintä toteutetaan seuraavan Merkintäpäivän arvoon. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää väliaikaisesti poiketa edellä olevasta Rahaston merkinnän toteuttamisen ajankohtaa koskevasta rajoituksesta ja toteuttaa merkintöjä muinakin aikoina, mikäli se on Rahaston toiminnan kannalta perusteltua. Merkinnän yhteydessä voidaan sopia ammattimaisten asiakkaiden kanssa lunastusoikeutta rajoittavista erityisehdoista.

Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa paitsi käteismaksulla myös Rahastoyhtiön hallituksen kussakin tapauksessa erikseen hyväksymällä apporttiomaisuudella (jäljempänä ”Apporttimerkintä”). Rahastoyhtiön hallituksen hyväksyntää varten Rahastoyhtiö varaa mahdollisuuden tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus vastaa Rahaston sijoituspolitiikkaa ja -tavoitteita. Apporttina luovutettava omaisuus arvostetaan noudattaen sääntöjen 10 §:ssä mainittuja Rahaston arvon laskemista koskevia periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi heti, kun omistusoikeus apporttiomaisuuteen on siirtynyt Rahastolle. Apporttimerkinnän yhteydessä voidaan sopia tarkemmin Apporttimerkintään mahdollisesti liittyvistä erityisehdoista.

Rahastoyhtiöllä on oikeus hyväksyä tai hylätä suoritettu merkintä tai merkintätoimeksianto. Mikäli Rahastoyhtiölle ei ole annettu riittäviä tietoja merkinnän toteuttamiseksi, merkintä voidaan hylätä.

Merkittyjen osuuksien lukumäärä lasketaan Rahastoyhtiössä jakamalla saatu merkintämaksu tai apporttina luovutetun omaisuuden arvo, josta on vähennetty merkintäpalkkio, osuuden arvolla. Merkittyjen osuuksien määrä lasketaan osuuden kymmenestuhannesosan (1/10000) tarkkuudella pyöristäen osuuksien määrä alaspäin. Jakojäännös lisätään Rahaston pääomaan.

### Lunastus

Rahasto-osuuden omistajalla on oikeus saada Rahastoyhtiöltä lunastus rahasto-osuudestaan. Rahastoyhtiöllä on vastaavasti velvollisuus lunastaa kyseinen rahasto-osuus. Lunastuksen yhteydessä osuudenomistajan on luovutettava merkinnästä mahdollisesti annettu osuustodistus. Lunastaminen tapahtuu Rahaston varoista.

Rahasto-osuuksien lunastus voidaan toteuttaa neljännesvuosittain maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun kalenterikuukauden viimeisen päivän, tai jos se ei ole pankkipäivä, sitä edeltävän pankkipäivän arvoon (jäljempänä "Lunastuspäivä"). Jotta lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa toivotun Lunastuspäivän arvoon, on lunastustoimeksiannon oltava perillä Rahastoyhtiössä viimeistään yhtä (1) kuukautta ennen toivottua Lunastuspäivää. Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava myymällä Rahaston omaisuutta, rahasto-osuuden lunastusarvo määräytyy omaisuuden realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan arvostuspäivän (ks. määritelmä jäljempänä kohdassa 10 §) rahasto-osuuden arvon mukaan, joka voi olla enintään kuuden (6) kuukauden päässä Lunastuspäivästä. Maksu lunastuksesta suoritetaan asiakkaalle kahdentoista (12) pankkipäivän kuluessa siitä Lunastuspäivästä, jonka arvoon lunastus toteutetaan. Apporttimerkinnän yhteydessä voidaan sopia erityisehdoista, joiden mukaan merkittäjän lunastusoikeutta rajoitetaan määrääjäksi.

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 sääntöjen 5 §:n mukaisia sijoituskohteita siinä suhteessa kuin lunastaja omistaa Rahaston osuuksia.

Rahastoyhtiöllä on oikeus Rahastoyhtiön hallituksen erillisellä päätöksellä maksaa Lunastuspäivään mennessä tulleet kaikki lunastukset heti, mikäli Rahastoon samaan Merkintäpäivään mennessä tulleiden merkintöjen yhteismäärä ylittää kaikkien lunastustoimeksiantojen yhteismäärän.

#### Vaihto

Rahasto-osuuksien vaihto tästä Rahastosta toiseen Rahastoyhtiön hallinnoimaan rahastoon voidaan tehdä vain lunastamalla tämän Rahaston osuuksia ja merkitsemällä lunastuksesta saadulla rahamäärällä uusia osuuksia toisessa rahastossa.

#### Yleistä

Merkinnät ja lunastukset voidaan maksaa Suomessa euroissa ja muissa maissa, joissa Rahastolla on markkinointilupa, rahastoesitteessä mainituissa valuutoissa.

### **8 § Rahasto-osuuksia koskevien toimeksiantojen palkkiot**

Rahastoyhtiö veloittaa rahasto-osuuksien merkinnästä kustannuksina enintään viisi (5) prosenttia merkintäsummasta. Rahasto-osuuksien lunastuksesta kustannuksina veloitetaan enintään viisi (5) prosenttia rahasto-osuuden arvosta määräytyen rahasto-osuuksien omistajan pituuden mukaisesti. Mikäli merkintäpalkkio veloitetaan, hyvitetään se rahastolle vähintään kaksi (2) prosenttia ylittävältä osalta. Vastaavasti lunastuspalkkio hyvitetään rahastolle vähintään yhden (1) prosentin ylittävältä osalta.

Tiedot sovellettavista palkkioista sekä tarkempi kuvaus lunastuspalkkion veloittamiskäytännöstä on esitetty kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ja hinnastossa.

### **9 § Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen ja Rahastoyhtiön oikeus kieltäytyä toimeksiantojen toteuttamisesta**

Rahastoyhtiö voi Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä väliaikaisesti keskeyttää Rahaston osuuksien merkinnät, jos Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan rahaston osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii. Tällaisia syitä voivat olla esim. seuraavat: 1) Rahastossa omistajana jo olevien osuudenomistajien kannalta ei ole tarkoituksenmukaista ottaa vastaan lisäsijoituksia rahastoon, 2) kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahastoon merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut, 3) rahaston arvionlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä tai 4) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

Rahastoyhtiö voi Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä väliaikaisesti keskeyttää Rahaston osuuksien lunastukset, jos Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan rahaston osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai

muu painava etu sitä vaatii. Tällaisia syitä voivat olla esim. seuraavat: 1) Rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä tai 2) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

## **10 § Rahaston arvon laskeminen**

Rahaston arvo lasketaan maalis-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeiselle kalenteripäivälle, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävälle Pankkipäivälle ("Arvostuspäivä") tai muulle Rahastoyhtiön hallituksen päättämälle päivälle.

Rahaston arvo (Net Asset Value, "NAV") lasketaan ja julkistetaan Arvostuspäivän tietojen perusteella. Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan Suomessa euroina. Muissa maissa, joissa Rahastolla on markkinointilupa, käytetään rahastoesitteessä esitettyjä valuuttoja. Näitä valuuttamääräisiä arvoja laskettaessa käytetään samoja valuuttakursseja kuin Rahaston varallisuuden arvoa laskettaessa.

Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä tai aina, kun rahastomerkintä tai -lunastus maksetaan tällaisella omaisuudella. Rahasto voi kuitenkin erityisestä syystä arvostaa kiinteistöt 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 arvonlaskennassa ja poistaa Rahaston arvosta tasaisesti enintään viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta tai Rahastoyhtiö muuten katsoo tapauskohtaisesti tarkoituksenmukaiseksi osuudenomistajien etu huomioiden.

Tarkempi kuvaus kiinteistöjen arvostamisesta ja arviointiajankohdista on esitetty kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Rahaston sijoituskohteet, ml. johdannaiset, joilla käydään kauppaa arvopaperipörssissä, arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on kyseisen markkinapaikan päätöskurssi (close), ellei jäljempänä toisin mainita.

OTC-johdannaissopimukset arvostetaan yleisesti hyväksytyjä arvostusmalleja hyväksikäyttäen.

Sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyriyten osuudet arvostetaan viimeisimpään saatavilla olevaan osuuden arvoon.

Rahamarkkinavälineet arvostetaan jäljellä olevaa juoksuaikaa vastaavaan arvopaperikohtaisella riskilisällä korjattuun markkina-arvoon tai markkinoiden sulkeutumisajan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

Joukkovelkakirjalainat arvostetaan markkinoiden sulkeutumisajan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

Rahaston talletukset ja muut saamiset sekä velat arvostetaan huomioiden niiden pääoma sekä Arvostuspäivään mennessä kertynyt korko.

Rahaston valuuttamääräisten varojen ja velkojen arvo muutetaan euroiksi käyttäen julkisen hinnanseurantajärjestelmän viimeisimpiä valuuttanoteerauksia.

Jos sijoituskohteelle ei ole saatavissa luotettavaa markkina-arvoa, sijoituskohte arvioidaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten periaatteiden mukaan.

## **11 § Rahasto-osuuden arvon laskeminen**

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kullekin Arvostuspäivälle. Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvon yhdentoista (11) Pankkipäivän kuluessa Arvostuspäivästä. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroina. Rahasto-osuuden arvo on Rahaston nettovarallisuus (Net Asset Value, ”NAV”) jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä. Rahasto-osuuden arvo lasketaan neljän (4) desimaalin tarkkuudella.

Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavilla Rahastoyhtiöstä ja internetistä Rahastoyhtiön kotisivuilta.

## **12 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset**

### ***Kiinteä hallinnointipalkkio***

Rahaston varoista maksetaan Rahastoyhtiölle kiinteä hallinnointipalkkio korvauksena Rahaston hallinnoinnista. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kiinteän hallinnointipalkkion tarkan määrän, joka on enintään kaksi (2) prosenttia vuodessa laskettuna Rahaston varojen kokonaisarvosta (Gross Asset Value, ”GAV”). GAV:illa tarkoitetaan seuraavien erien yhteenlaskettua arvoa:

- Rahaston nettovarallisuus (NAV)
- Rahaston luottorahoitus
- Yli 50 prosenttia omistettujen yhtiöiden luottorahoitus (huomioidaan suhteessa omistukseen)
- Tappiolliset johdannaiset huomioidaan osana luottorahoitusta (huomioidaan suhteessa omistukseen)
- Voitolliset johdannaiset luetaan pois nettovarallisuudesta (huomioidaan suhteessa omistukseen)

Kiinteän hallinnointipalkkion määrä lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunakin Arvostuspäivänä seuraavasti:

*Laskutusperiodin todellinen päivien lukumäärä jaettuna laskutusvuoden todellisella päivien lukumäärällä kertaa vuotuinen palkkioprosentti kertaa Arvostuspäivän mukainen GAV-arvo.*

Rahasto maksaa kiinteän hallinnointipalkkion Rahastoyhtiölle jälkikäteen kutakin Arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana. Kiinteä hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden julkistetusta arvosta.

### ***Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio***

Kiinteän hallinnointipalkkion lisäksi Rahastoyhtiö veloittaa tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, joka on enintään kaksikymmentä (20) prosenttia siitä osasta Rahaston neljännesvuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 1,75 %:n neljännesvuosittaisen vertailutuoton (nk. ”hurdle rate”). Rahaston kokonaistuotto perustuu rahasto-osuuden arvon kehitykseen ennen mahdollisen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion veloittamista. Lisäksi mahdollinen osuudenomistajille suoritettava tuotonjako huomioidaan, mikäli se osuu kyseiselle laskutuskaudelle.

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kultakin Arvostuspäivältä seuraavasti:

*Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio = 20 prosenttia kertaa  $(x_1 - x_0)$  kertaa  $y$ , missä*

*$x_1$  on rahasto-osuuden kuluvan Arvostuspäivän arvo, ennen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion veloittamista, mahdollinen laskutusperiodille osuva tuotonjako huomioiden*

*$x_0$  on rahasto-osuuden edellisen Arvostuspäivän julkaistu arvo kertaa 101,75 prosenttia*  
 *$y$  on ulkona olevien rahasto-osuuksien lukumäärä kuluvana Arvostuspäivänä*

Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen osuuden arvon.

Mahdollinen tuottosidonnainen hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden Arvostuspäivän julkistetusta arvosta. Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen kutakin Arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana.

### ***Säilytyspalkkio***

Rahaston varoista maksetaan Säilytysyhteisölle palkkio korvauksena Rahaston arvopapereiden säilyttämisestä ja Säilytysyhteisön muista lakiin perustuvista tehtävistä. Korvauksen suuruus määräytyy Rahastoyhtiön ja Säilytysyhteisön välisen sopimuksen perusteella toteutuneiden kulujen mukaan.

Rahasto maksaa säilytyspalkkion Rahastoyhtiölle jälkikäteen kutakin Arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana. Rahastoyhtiö maksaa edelleen säilytyspalkkion Säilytysyhteisölle. Säilytyspalkkio on vähennetty rahasto-osuuden julkistetusta arvosta.

### ***Muut Rahastolta veloittavat kulut***

Rahaston kiinteän ja tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion sekä säilytyspalkkion lisäksi Rahaston varoista maksetaan kaikki Rahaston sijoitustoimintaan olennaisesti liittyvät kulut, joita voivat olla ainakin seuraavat: Rahaston omistamien kiinteistöjen arvostamisesta (KHK-arviot) aiheutuvat kulut, tilintarkastuksesta aiheutuvat kulut, kirjanpitokulut, kiinteistövarallisuuden operatiivisesta toiminnasta, hoitamisesta ja ylläpidosta aiheutuvat kulut, vuokraustoiminnan järjestämiskulut, oikeudenkäyntikulut ja perimiskulut, Rahaston kiinteistösijoitustoimintaa varten ottamien luottojen kustannukset sekä sijoituskohteiden kaupankäynnistä ja kiinteistösijoitustoiminnasta aiheutuvat kulut, jotka esitetään voimassaolevassa rahasto-esitteessä yksityiskohtaisemmin kuvatulla tavalla.

Mikäli rahasto-osuuden merkintä maksetaan näiden sääntöjen 7 §:n mukaisesti apporttiomaisuudella, vastaa Rahasto niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttiomaisuuden tarkastamisesta ja ominaisuuksien arvioinnista vastaavilla periaatteilla, kuin kiinteistösijoitustoiminnan osalta.

### **13 § Rahaston tuotonjako**

Rahasto-osuudenomistajille jaetaan vuosittain tuottona Rahastoon sovellettavan lain mukainen määrä (vähintään 75 prosenttia) Rahaston kunkin täyden tilivuoden realisoituneesta voitosta. Tuotonjaon lopullinen määrä päätetään Rahastoyhtiön vuotuisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa Rahaston tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä. Rahaston tilikauden realisoitunutta voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumatonta arvonnousua.

Tuotto maksetaan päivänä, jona Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous pidetään, kuitenkin viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua yhtiökokouksesta, rahasto-osuusrekisteriin kyseisenä päivänä merkityille rahasto-osuudenomistajille. Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille, jolle toisin ole sovittu. Mikäli rahasto-osuudenomistaja ei ole osoittanut Rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto voidaan maksaa, tuotto siirretään viiden (5) vuoden kuluttua tuoton maksupäivästä lukien takaisin Rahaston omaisuuteen.

### **14 § Tilikausi**

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Rahaston ensimmäinen tilikausi päättyy kuitenkin 31.12.2016.

### **15 § Rahasto-osuudenomistajien kokous**

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

Varsinaisen rahasto-osuudenomistajien kokouksen avaa Rahastoyhtiön hallituksen puheenjohtaja tai muu Rahastoyhtiön hallituksen nimeämä henkilö.

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

- 1) valittava kokoukselle puheenjohtaja, joka kutsuu kokoukselle pöytäkirjanpitäjän;
- 2) laadittava ja hyväksyttävä ääniluettelo;
- 3) valittava kaksi (2) pöytäkirjantarkastajaa ja kaksi (2) ääntenlaskijaa;
- 4) todettava kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus;
- 5) esitettävä Rahastoyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellyt Rahastoyhtiön ja Rahaston tilinpäätökset ja toimintakertomukset;
- 6) valittava Rahastoyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti rahasto-osuudenomistajien nimeämä edustaja Rahastoyhtiön hallitukseen;
- 7) valittava Rahastoyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti rahasto-osuudenomistajien nimeämä tilintarkastaja Rahastoyhtiölle sekä tälle varamies;



## 8) käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat

Jokainen kokonainen rahasto-osuus Rahastossa tuottaa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa yhden (1) äänen. Mikäli rahasto-osuudenomistajan koko omistus Rahastossa on alle yhden (1) osuuden, rahasto-osuudenomistajalla on kuitenkin kokouksessa yksi (1) ääni. Rahasto-osuudenomistaja voi olla valtakirjalla edustettuna rahasto-osuudenomistajien kokouksessa tai käyttää kokouksessa avustajaa. Rahasto-osuudenomistajien kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet (1/2) anetuista äänistä. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide. Vaaleissa katsotaan valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten mennessä tasan ratkaistaan vaali arvalla. Mikäli Rahastoyhtiö hallinnoi useampaa sijoitusrahastoa ja erikoissijoitusrahastoa, voidaan rahasto-osuudenomistajien kokoukset pitää samanaikaisesti ja niistä voidaan laatia yksi yhteinen pöytäkirja.

### **16 § Kutsu ja ilmoittautuminen rahasto-osuudenomistajien kokoukseen**

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kutsu rahasto-osuudenomistajien kokoukseen julkaistaan aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta ainakin yhdessä (1) valtakunnallisessa päivälehdessä.

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

Rahasto-osuudenomistajalla ei ole oikeutta käyttää rahasto-osuudenomistajalle kokouksessa kuuluvia oikeuksia ennen kuin hänen rahasto-osuutensa on rekisteröity tai hän on Rahastoyhtiölle ilmoittanut saantonsa ja esittänyt siitä selvityksen. Osallistumisoikeus rahasto-osuudenomistajien kokoukseen ja äänimäärä kokouksessa määräytyy kymmenen (10) päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen perusteella.

### **17 § Rahastoesite, puolivuotiskatsaus ja vuosikertomus**

Rahaston rahastoesite, avaintietoesite (Key Investor Information Document, ”KIID”), puolivuotiskatsaus sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkistetaan sijoitusrahastolaissa mainituin tavoin. Puolivuotiskatsaus julkistetaan kahden (2) kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä ja Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkistetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavilla Rahastoyhtiöstä ja Rahastoyhtiön mainitsemista paikoista.

### **18 § Rahaston sääntöjen muuttaminen**

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Sääntömuutokset on toimitettava Finanssivalvonnalle tiedoksi. Rahaston sääntömuutos tulee voimaan yhden (1) kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon jäljempänä 19 §:ssä mainitulla tavalla, ellei Finanssivalvonta toisin määrää.

Sääntömuutoksen tultua voimaan se koskee kaikkia osuudenomistajia. Rahastoyhtiön hallitus voi Rahastoon sovellettavan lain mukaisesti päättää Rahaston lakkauttamisesta, jakautumisesta ja sulautumisesta.

### **19 § Ilmoitukset osuudenomistajille**

Rahastoyhtiö voi toimittaa ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille kirjeitse tai ilmoituksella valtakunnallisessa päivälehdessä. Ilmoituksen, jonka Rahastoyhtiö on lähettänyt rahasto-osuudenomistajan Rahastoyhtiölle viimeksi ilmoittamaan osoitteeseen, katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon viimeistään viidentenä (5) päivänä ilmoituksen lähettämisestä. Valtakunnallisessa päivälehdessä julkaistun ilmoituksen katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon julkaisupäivänä.

### **20 § Tietojen luovuttaminen**

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

### **21 § Sovellettava laki**

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.