

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO eQ LIIKEKIINTEISTÖT – SÄÄNNÖT

eQ Rahastoyhtiö Oy:n hallitus on hyväksynyt säännöt 14.12.2017 ja Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi sijoitusrahastolain 43 a §:n mukaisesti 3.1.2018.

1 § SIJOITUSRAHASTON NIMI JA TOIMINNAN TARKOITUS

Sijoitusrahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt, ruotsiksi Specialplaceringsfond eQ Finnish Real Estate ja englanniksi Special Investment Fund eQ Real Estate (AIF) ("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 hajauttamista, 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 saavuttaa mahdollisimman korkea kokonaistuotto sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla suoraan tai välillisesti kiinteistösijoituskohteisiin.

2 § RAHASTOYHTIÖ JA SÄILYTYSYHTEISÖ

Rahaston hallinnosta vastaa eQ Rahastoyhtiö Oy ("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 OP Yrityspankki Oyj ("Säilytysyhteisö").

3 § ASIAMIEN KÄYTTÖ

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

4 § RAHASTON VAROJEN SIJOITTAMINEN

Rahasto suuntaa sijoitustoimintansa ensisijaisesti kiinteistökohteisiin, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liiketila, toimisto, majoitus, 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 mukaisesti. Rahaston sijoitustoiminnan luonteeseen kuuluu, että sijoitusten laaja hajauttaminen 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 eräänä 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) Korkoa 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, tunnustetulla 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 kokonaisvaroista enintään 20 % voidaan sijoittaa rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 4:

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

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 kokonaisvaroista.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 5:

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

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 6:

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

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 7:

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

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 8:

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

Riskienhallinta ja muut sijoitusrajoitukset:

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

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

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

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.

5 § RAHASTO-OSUUSREKISTERI JA RAHASTO-OSUUDET

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

Rahastoyhtiö voi päättää, että Rahastossa on hallinnointipalkkioltaan tai valuutaltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja. Rahastoyhtiö vahvistaa kulloinkin liikkeelle laskettavien osuussarjojen tarkemmat merkintäedellytykset, jotka julkaistaan voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Merkintäedellytykset voivat poiketa toisistaan sijoitusajan pituuden, merkintäsumman, jakelukanavan,

maantieteellisen alueen tai sijoittajien tai häneen läheisessä yhteydessä olevien muiden sijoittajien kokonaisasiakkuuden perusteella.

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

6 § RAHASTO-OSUUKSIEN MERKINTÄ

Rahasto-osuuksia merkitään antamalla Rahastoyhtiölle merkintätoimeksianto... Merkintätoimeksianto on osuudenomistajaa sitova. Merkinnän 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 päättämässä merkintäpaikoissa. Voimassa olevat merkintäpaikat ja tarkempi merkintämenettely on esitetty rahastoesitteessä.

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

Merkintätoimeksiantojen toteuttaminen voidaan väliaikaisesti keskeyttää tai yksittäisen merkinnän suuruutta väliaikaisesti rajoittaa, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii, esimerkiksi tilanteessa, jossa rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai markkinoilta ei ole saatavilla Rahaston sijoituspolitiikan mukaisia sijoituskohteita. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä merkintätoimeksianto taikka lykätä merkintätoimeksiannon toteuttamista, mikäli yhtiöllä ei ole riittäviä tietoja merkintäpaikasta ja tämän henkilöllisyydestä.

Rahastoyhtiö voi päättää, että rahasto-osuuksia voidaan merkitä myös muuna kuin edellä mainittuina ajankohtina.

Muuta merkintäajankohtaa koskevassa päätöksessään Rahastoyhtiö ilmoittaa poikkeavan merkintäpäivän.

Rahastoyhtiö pidättää itsellään oikeuden päättää pienimmästä mahdollisesta merkintäsummasta. Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hyväksymällä apporttiomaisuudella. Rahastoyhtiön 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.

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 päättämässä lunastuspaikoissa. Voimassa olevat lunastuspaikat ja tarkempi lunastusmenettely on esitetty rahasto-esityksessä.

Kussakin kalenterivuodessa on kaksi lunastuspäivää. 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 ja maksetaan osuudenomistajalle tämän arvon julkistamisen jälkeen.

Sen lisäksi mitä sijoitusrahastolaissa säännellään Rahastoyhtiön velvollisuudesta keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset, lunastukset voidaan väliaikaisesti keskeyttää, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii, esimerkiksi sellaisessa poikkeuksellisessa tilanteessa, jossa rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai Rahastoyhtiö voisi joutua luovuttamaan Rahaston varoja

niiden markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

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 kokonaan tai osittain antamalla osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä Rahaston sijoituskohteita (Apporttilunastus). Rahastoyhtiön on lunastussopimusta tehdessään huolehdittava siitä, että toimenpide ei vaaranna muiden osuudenomistajien etua.

Vahvistuksena lunastuksesta sijoittaja saa lunastuslaskelman.

8 § RAHASTOSSA KÄYTÖSSÄ OLEVA, RAHASTO-OSUUDEN ARVOON VAIKUTTAVA HINNOITTELUMENETELMÄ

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

9 § RAHASTO-OSUUDEN MERKINTÄ- JA LUNASTUSKULUT

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden merkinnästä kustannuksina enintään 5,0 % merkintäsummasta. Rahasto-osuuden lunastuksesta kustannuksina peritään enintään 4,0 % rahasto-osuuden arvosta. Merkintä- tai lunastuspalkkio tai osa siitä voidaan hyvittää rahastolle. Lunastuspalkkio voi määräytyä rahasto-osuuden omistusasjan pituuden mukaisesti. Tiedot sovellettavista palkkioista sekä kuvaus lunastuspalkkion veloittamiskäytännöstä on esitetty kulloinkin voimassa olevassa rahasto-esityksessä ja avaintietoesityksessä.

10 § RAHASTON JA RAHASTO-OSUUDEN ARVON LASKEMINEN

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

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

Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarvointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä taikka milloin 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.

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 määrittämien objektiivisten periaatteiden mukaan.

Rahaston arvo lasketaan ja julkistetaan viipymättä edellä mainitun Arvonnaskentapäivän jälkeen. Rahaston arvonnaskentapäivän tulee olla laskettuna ja julkistettuna viimeistään yhdententoista pankkipäivänä Arvonnaskentapäivän (Toteutuspäivä) jälkeen.

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä ottaen huomioon erisarjaisten osuuksien suhteelliset osuudet Rahaston arvosta,

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

11 § RAHASTON VAROISTA MAKSETTAVAT KULUT

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka on enintään 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 olevassa rahastoesitteessä ja avaintietoesitteessä.

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 arvonnaskentapäivän osana muutoksena lisättyä vuoden aikana tapahtuneella tuotonjaolla. Palkkion määrä lasketaan kertomalla prosentuaalinen palkkio-osuus tarkasteluvuoden arvonnaskenta-ajankohtien keskimääräisellä rahaston arvolla.

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

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

Tarkemmat tiedot ja kuvaus tuottosidonnaisesta hallinnointipalkkiosta esitetään kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Rahaston varoista maksetaan

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

Kulut esitetään yksityiskohtaisemmin voimassa olevassa rahastositteessä.

Mikäli rahasto-osuuden merkintä maksetaan sääntöjen 6 §:n mukaisesti apporttiomaisuudella, vastaa Rahasto niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttiomaisuuden tarkastamisesta ja ominaisuuksien arvioinnista vastaavilla periaatteilla, kuin kiinteistökaupankäynnin osalta.

12 § 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 arvonmuutoksia. Osuuksille jaettu tuotto vähennetään rahaston pääomasta.

Tuotto maksetaan osuudenomistajille Rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen määräämänä päivänä osuudenomistajarekisteriin merkityille osuudenomistajille viimeistään kolmen kuukauden kuluessa Rahastoyhtiön varsinaisesta yhtiökokouksesta. Jollei 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 osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille. Nostamaton tuotto siirretään takaisin Rahaston varoihin, kun viisi vuotta on kulunut siitä hetkestä, jolloin tuotto olisi ollut nostettavissa.

13 § TILIKAUSI

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

14 § RAHASTO-OSUUDENOMISTAJIEN KOKOUS

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

Varsinaisessa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa on käsiteltävä ainakin seuraavat asiat:

- 1) kokouksen puheenjohtajan sekä pöytäkirjanpitäjän valitseminen;
- 2) ääniluettelon laatiminen ja hyväksyminen;
- 3) kahden pöytäkirjantarkastajan ja kahden äänenlaskijan 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 varatilintarkastajan valitseminen;
- 9) muiden kokouksutsussa mainittujen asioiden käsitteleminen.

Jokainen kokonainen rahasto-osuus Rahastossa tuottaa osuudenomistajien kokouksessa yhden äänen.

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

15 § KUTSU JA ILMOITTAUTUMINEN RAHASTO-OSUUDENOMISTAJIEN KOKOUKSEEN

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

Osuudenomistajan on, saadakseen osallistua osuudenomistajien kokoukseen, ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle kokouskutsussa mainitulla tavalla ja viimeistään siinä mainittuna päivänä.

Osallistumisoikeus ja äänimäärä määräytyvät kymmenen päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen mukaan.

Muut ilmoitukset saatetaan osuudenomistajien tietoon kirjallisesti tai ilmoituksella, joka julkaistaan vähintään yhdessä Suomessa ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä.

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

16 § RAHASTOESITE, AVAINTIETOESITE JA VUOSIKERTOMUS

Rahaston rahastoesite, avaintieto-esitys, Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset sekä muut Rahastoa koskevan sääntelyn edellyttämät asiakirjat julkistetaan Rahastoa koskevassa, kulloinkin voimassa olevassa sääntelyssä mainituin tavoin. Rahaston vuosikertomus julkistetaan kolmen kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä.

17 § 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 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.

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.