

Yleiset tiedot rahastosta, rahastoyhtiöstä ja säilytysyhteisöstä

Erikoissijoitusrahaston suomenkielinen nimi on Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I (jäljempänä Rahasto). Rahaston ruotsinkielinen nimi on Specialplaceringsfond Fennica Fastigheter I. Rahaston englanninkielinen nimi on Fennica Properties I non-UCITS Fund. Rahaston Y-tunnus on 2585296-3.

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen vaihtoehtorahasto (AIF) ja erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Erikoissijoitusrahastoihin sovelletaan vaihtoehtorahastojen hoitajista annettua lakia ja soveltuvin osin sijoitusrahastolakia.

Rahasto on aloittanut toimintansa 31.12.2013.

Rahaston yleiskuvaus ja sijoituspolitiikka

Fennica Toimitilat I on kiinteistöalan ammattilaisten hoitama erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa pääasiassa kasvukeskuksissa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin kuten toimisto-, liiketila-, logistiikka-, majoitus- ja vapaa-ajankiinteistöihin sekä kiinteistöarvopapereihin Suomessa. Toimitilakiinteistöt voivat sisältää myös vuokra-asuntoja, kuitenkin ilman että asunnot muodostaisivat kiinteistön pääkäyttötarkoituksen.

Osuussarja	A	B	C	D	E
ISIN	FI4000076229	FI4000076237	FI4000076245	FI4000076252	FI4000076260
Osuussarjan tyyppi	Tuotto-osuus	Tuotto-osuus	Tuotto-osuus	Tuotto-osuus	Tuotto-osuus
Merkintäpalkkio (enintään)	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Merkintäpalkkio (voimassa)	2 %	1 %	0,5 %	0 %	0 %
Lunastuspalkkio (enintään)	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %
Lunastuspalkkio (voimassa)	< 1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1,5 % >5 v = 1 %	< 1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1,5 % >5 v = 1 %	< 1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1,5 % >5 v = 1 %	< 1 v = 3 % 1-3 v = 2 % 3-5 v = 1 % >5 v = 0,5 %	< 1 v = 4 % 1-3 v = 3 % 3-5 v = 2 % >5 v = 0 %
	Maksetaan Rahastolle	Maksetaan Rahastolle	Maksetaan Rahastolle	Maksetaan Rahastolle	Maksetaan Rahastolle
Kiinteä hallinnointipalkkio p.a. (enintään GAV-arvosta) *	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kiinteä hallinnointipalkkio p.a. (voimassa GAV-arvosta)	1,66 %	1,53 %	1,43 %	1,25 %	0,80 %
Tuottosidonnainen palkkio**	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %
Juoksevat kulut ***	2,05 %	1,92 %	1,82 %	1,64 %	1,19 %
Minimimerkintä	2 000 €	100 000 €	500 000 €	1 000 000 €	10 000 000 €
<i>Osuudenomistajien oikeus kuulua tiettyyn osuussarjaan tarkistetaan osuudenomistajien aktiivisten toimenpiteiden (kuten esim. kokonais- tai osittaislunastusten, osuudenomistajaa koskevien yhtiötaphtumien, osuuksien myyntien ja rahana nostettavan tuotonjaon) yhteydessä Rahaston arvonalaskenta-ajankohtana. Vain poikkeustapauksessa osuussarjakohtaisesta minimimerkinnän ja -sijoituksen määrästä voidaan harkinnanvaraisesti poiketa taloudelliseen kokonaisasiakkuuteen perustuvasta erityisestä syystä. Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennian sijoitussidonnaisen vakuutuksen tai kapitalisaatiosopimuksen kautta tehtävät sijoitukset kuuluvat aina vähintään C-osuussarjaan.</i> * GAV-arvolla tarkoitetaan Rahaston kokonaisvarallisuutta (Gross Asset Value). ** Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan enintään 15 % Rahaston kalenterivuoden kokonaistuoton siitä osasta, joka ylittää 7,0 % (ylite). Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan kuitenkin korkeintaan 15 % edellisen kalenterivuoden alusta lasketusta tuotosta. Tarkempi kuvaus tuottosidonnaisen palkkion määräytymisestä on annettu jäljempänä kohdassa "Kulut ja palkkiot". ***Luku kuvastaa rahastosijoitukseen kohdistuvia vuosittaisia kokonaiskuluja. Luku sisältää Rahastosta perityt hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, Rahaston sijoituskohteisiin mahdollisesti kuuluvista rahastoista perityt vastaavat palkkiot sekä Rahaston sijoitustoimintaan liittyvät kulut. Arvopapereiden kaupankäyntipalkkiot eivät sisälly lukuun. Juoksevat kulut lasketaan suhteellisenä osuutena Rahaston kalenterivuoden keskimääräisestä GAV-arvosta. Tarkempi kuvaus juoksevien kulujen laskentaperiaatteista on esitetty osuussarjakohtaisissa avaintietoesitteissä.					
Rahaston toiminnan aloituspäivä	31.12.2013				
Rahastoyhtiö	Fennia VarainhoitoOy				
Säilytysyhteisö	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori				

Rahaston tavoite on aktiivisella rahastonhoidolla pitkällä aikavälillä saavuttaa asetetulla riskitasolla mahdollisimman korkea vuotuinen tuotto, joka muodostuu ensisijaisesti Rahaston omistamien kohteiden vuokratuotoista sekä myyntivoitoista.

Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa vähintään 75 % tilikauden voitosta osuudenomistajille. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia. Rahasto hyödyntää johdannaisia suojaamistarkoituksessa.

Rahastolla ei ole vertailuindeksiä. Rahaston perusvaluutta on euro.

Rahaston sääntöjen muuttaminen ei edellytä Finanssivalvonnan vahvistusta, mutta säännöt on toimitettava tiedoksi Finanssivalvonalle ja myös saatettava rahasto-osuudenomistajien tietoon ennen niiden voimaantuloa.

Rahaston velanotto

Rahaston lukuun voidaan ottaa sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrä, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Erityisestä syystä Rahastolle voidaan ottaa lisäksi väliaikaista luottoa enintään kolmasosa (1/3) Rahaston varoista (NAV). Rahaston luotonottoon määrättyjen rajojen noudattamista laskettaessa on huomioitava yhtenä kokonaisuutena sekä mahdolliset Rahaston suoraan ottamat luotot, että sijoituskohteisiin sisältyvät luotot.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa sekä johdannaisvastuidensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko omaisuuden. Rahaston velkaantumistaso ja luotonantajat ilmenevät Rahaston puolivuotiskatsauksesta ja vuosikertomuksesta. Rahasto saa erityisestä syystä myöntää luottoa omistamalleen kiinteistöyhtiölle. Rahasto ei saa antaa luottoa kolmannelle osapuolelle.

Sijoittajakohderyhmä

Fennica Toimitilat I sopii sijoittajalle, joka haluaa hajauttaa sijoituksiaan kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahasto on tarkoitettu pitkäjänteiseen kiinteistösijoittamiseen ja suositeltu sijoitusaika on vähintään viisi vuotta.

Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta ja laskea, ja sijoittaja voi saada sijoituksestaan takaisin vähemmän kuin on sijoittanut. Sijoittajan tulee myös huomioida, että historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta tuottotasosta.

Rahaston tuottohistoria

Kaikki alla ilmoitetut tuotot ovat Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I:n eri osuussarjojen vuotuisia tuottoja. Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, ja sijoittaja voi menettää sijoittamiaan varoja.

Osuussarja	2015	2016	2017	2018	2019	Huomioitavaa
A	4,2 %	2,7 %	5,2 %	5,7 %	5,3 %	Osuussarja perustettu 31.1.2014
B	4,5 %	3,1 %	5,6 %	5,9 %	5,5 %	Osuussarja perustettu 31.1.2014
C	4,8 %	3,3 %	5,9 %	6,1 %	5,7 %	Osuussarja perustettu 31.1.2014
D	5,2 %	3,7 %	6,3 %	6,4 %	6,0 %	Osuussarja perustettu 28.2.2014
E	5,8 %	4,3 %	7,1 %	7,1 %	6,6 %	Osuussarja perustettu 31.12.2013

Rahasto-osuuksien merkintä

Rahasto-osuuksia voi merkitä vähintään neljä kertaa vuodessa. Säännölliset merkintäpäivät ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen päivä (merkintäpäivä). Ellei kyseisen kuun viimeinen päivä ole pankkipäivä, merkintäpäivä on edellinen pankkipäivä. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että rahasto-osuuksia voidaan merkitä myös muina kuin edellä mainittuina ajankohtina. Rahastoyhtiö voi lisäksi myöntää poikkeuksia merkintäedellytyksistä kokonaisasiakkuuden perusteella.

Merkintätoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle, ja merkintäsumman tulee olla maksettu merkintätilille viimeistään merkintäpäivän aikana, taikka merkintäpäivää edeltävänä pankkipäivänä, mikäli merkintäpäivä ei ole pankkipäivä. Jos merkintätoimeksianto ja merkintäsumma vastaanotetaan myöhemmin kuin merkintäpäivänä, tehdään merkintä seuraavana merkintäpäivänä.

Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hallituksen hyväksymällä apporttiomaisuudella. Apporttina luovutettava omaisuus arvostetaan noudattaen Rahaston säännöissä mainittuja Rahaston arvon laskemista koskevia periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun apporttiomaisuus on siirretty Rahaston omistukseen.

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät, jos Rahastoyhtiön käsityksen mukaan rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii esimerkiksi, kun rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai laskenta on estynyt tai jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- ja kiinteistömarkkinoiden toimintaa tai kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahastoon merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut.

Rahasto-osuuksien lunastus

Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle lunastustoimeksianto ja luovuttamalla mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle.

Kussakin kalenterivuodessa on kaksi lunastuspäivää (jäljempänä "Lunastuspäivä"). Lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun ja syyskuun viimeinen päivä (lunastuspäivä). Ellei kyseisen kuun viimeinen päivä ole pankkipäivä, lunastuspäivä on edellinen pankkipäivä.

Mikäli lunastustoimeksianto kohdistuu Rahaston osuussarjaan E tai mikäli saman osuudenomistajan tietylle lunastuspäivälle kohdistuva lunastustoimeksianto ylittää Rahaston viimeksi julkistetun arvonnaskentapäivän arvon mukaan viisi miljoonaa (5 000 000) euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa kirjallinen lunastustoimeksianto sekä mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää. Jos lunastustoimeksianto vastaanotetaan lunastusilmoituksen määräpäivän jälkeen, käsitellään lunastus seuraavana lunastuspäivänä.

Mikäli seuraava lunastuspäivä on ennen kuin edellä mainittu kuuden (6) kalenterikuukauden jakso on päättynyt, ja Rahastolla on kyseisenä lunastuspäivänä riittävästi käteisvaroja lunastuksen toteuttamista varten, Rahastoyhtiön hallituksen on harkintansa mukaan mahdollista sallia rahasto-osuuksien lunastaminen erillisellä päätöksellä kyseisen lunastuspäivän arvoon ja maksaa lunastuksesta saatavat varat rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille siitä huolimatta, ettei lunastustoimeksiannon antamista edeltävä kuuden (6) kalenterikuukauden jakso ole vielä päättynyt. Tämä sillä edellytyksellä, ettei lunastus loukkaa rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ja on kaikkien osuudenomistajien etu.

Mikäli Rahastolla on lunastuspäivänä riittävästi käteisvaroja lunastuksen toteuttamista varten, rahasto-osuudet lunastetaan lunastuspäivän arvoon ja maksetaan rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille.

Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava myymällä Rahaston omaisuutta, määräytyy rahasto-osuuden lunastusarvo omaisuuden realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan arvonnaskentapäivän rahasto-osuuden arvon mukaan, joka voi olla enintään kuuden (6) kuukauden päässä lunastuspäivästä. Lunastushinta maksetaan tällöin Rahaston arvon julkistamista seuraavana pankkipäivänä tai heti kun se on mahdollista. Asiakkaan kanssa voidaan sopia maksusta toisin.

Rahastoyhtiö voi keskeyttää väliaikaisesti rahasto-osuuksien lunastamisen, jos Rahastoyhtiön käsityksen mukaan rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii, kuten esimerkiksi, kun Rahaston arvoa ei voida luotettavasti laskea tai laskenta on estynyt tai jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- ja kiinteistömarkkinoiden toimintaa tai jos Rahaston varoja jouduttaisiin myymään markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

Rahastoyhtiö voi omasta aloitteestaan lunastaa rahasto-osuudet ilman rahasto-osuudenomistajan toimeksiantoa tai suostumusta, jos lunastamiselle on olemassa rahasto-osuudenomistajaan liittyvä painava peruste ja peruste liittyy siihen, että rahasto-osuudenomistajan omistus Rahastossa lisää kohtuuttomasti Rahastoyhtiön hallinnollisia velvoitteita. Tällainen peruste on olemassa, jos osuudenomistaja ei täytä Rahastoyhtiötä velvoittavan lainsäädännön asettamia vaatimuksia asiakassuhteen voimassaololle. Tällaisia tilanteita ovat muun muassa seuraavat:

- 1) Osuudenomistajaa kohtaan asetetaan pakotteita ja tällaisten pakotteiden vastainen toiminta tulisi todennäköisesti aiheuttamaan huomattavaa haittaa Rahastoyhtiön tai Rahaston toiminnalle;
- 2) osuudenomistaja muuttaa ETA-valtion ulkopuolelle tai asuu ETA-valtion ulkopuolella, aiheuttaen Rahastoyhtiölle huomattavat raportointi-, rekisteröinti- tai muut vastaavat velvollisuudet, joihin Rahastoyhtiöllä ei muuten olisi velvollisuutta;
- 3) osuudenomistaja on Yhdysvaltojen arvopaperimarkkinasäätelyssä määritelty yhdysvaltalainen henkilö;
- 4) osuudenomistaja ei Rahastoyhtiön pyynnöstä huolimatta toimita tai päivitä lakisääteisten velvoitteiden toteuttamiseksi välttämättömiä tietoja; tai
- 5) rahasto-osuuksien omistaminen olisi laitonta jonkin sellaisen maan lainsäädännön nojalla, jota voidaan soveltaa kyseiseen tilanteeseen.

Yhteystiedot toimeksiantojen vastaanottamiseksi		Rahastonpankkitili	
Postiosoite:	Mikonkatu 9, 00100 Helsinki	Pankki:	Skandinaviska Enskilda Banken AB (SEB)
		Tilinumero:	FI46 3301 0001 1509 11
Sähköposti:	asiakaspalvelu.varainhoito@fim.com	SWIFT-koodi:	ESSEFIHX
Puhelin:	+358 10 503 7990	Saaja:	Fennia Varainhoito Oy
		Viesti:	Henkilö- tai Y-tunnus sekä rahaston nimi

Rahaston varoja voidaan sijoittaa

1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin

2) pääsääntöisesti 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 yleisölleavoimella markkinapaikalla

3) 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

4) Euroopan valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöiden liikkeeseen laskemiin tai takaamiin joukkovelkakirjalainoihin, muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä

5) joko suoraan tai välillisesti Suomeen kohdistuvia yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin taikka osakkeisiin, jotka liittyvät kiinteistösijoitus- tai kiinteistörahoitustoimintaan

6) Suomessa tai muussa ETA-valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen (UCITS) ja erikoissijoitusrahastojen osuuksiin (NON-UCITS) ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF)

7) rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan

8) vakioituihin ja vakioimattomiin johdannaissopimuksiin. Johdannaissopimuksia voidaan hyödyntää vain suojaamistarkoituksessa.

Sijoitusrajoitukset

a) Rahaston kokonaisvaroista vähintään 4/5 (GAV) on aina sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Tästä vaatimuksesta Rahasto voi tilapäisesti poiketa Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän tai lunastuksen 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 kiinteistöarvopapereihin.

b) Rahaston varoja voidaan sijoittaa 20 % (NAV) edellä kohdassa 2) ja 4) tarkoitetun saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin. Tällaisia sijoituksia, jotka ylittävät 10 % Rahaston varoista (NAV), saa olla enintään 40 % Rahaston varoista (NAV).

c) Rahaston varoista enintään 20 % (NAV) voidaan sijoittaa edellä kohdassa 2), 3) ja 4) tarkoitetun saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin, rahamarkkinavälineisiin ja kyseisen yhteisön vastaanottamittalletuksiin.

d) Kohtien b) ja c) 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 (NAV).

e) Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään 20 % (NAV) kohdassa 3) tarkoitettuihin saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

f) Rahaston varoista voidaan sijoittaa enintään 15 % (NAV) edellä kohdassa 5) tarkoitettuihin sijoituskohteisiin. Mikäli Rahastolla on määräysvalta edellä kohdassa 5) tarkoitetussa sijoituskohteessa, tätä rajoitusta ei kuitenkaan sovelleta, vaan sijoitusrajoja tarkasteltaessa määräysvalta-yhtiön sijoituskohteet tulkitaan Rahaston omistuksiksi.

g) Rahaston varoista enintään 15 % (NAV) voidaan sijoittaa edellä kohdassa 6) tarkoitettuihin sijoituskohteisiin myös siten, että 15 % Rahaston varoista voidaan sijoittaa saman Suomessa tai muussa ETA-valtiossa toimiluvan saaneen ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävän sijoitusrahaston osuuksiin tai 15 % saman kohdassa 6 mainitun erikoissijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF).

h) Rahaston varoista enintään 20 % (NAV) voidaan sijoittaa kohdassa 7) tarkoitettuun rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan.

i) Johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan asettaa yhteensä enintään 50 % Rahaston arvosta (NAV).

Vaihtoehtorahastojen hoitaja

Rahastoa hallinnoi Fennia Varainhoito Oy (tässä esitteessä Yhtiö tai Rahastoyhtiö). Yhtiön Y-tunnus on 2392951-7 ja se on perustettu 7.2.2011. Yhtiön toimialana on toimia vaihtoehtorahastojen hoitajana. Finanssivalvonta on myöntänyt vaihtoehtorahastojen hoitajia koskevan lain mukaisen toimiluvan toimia vaihtoehtorahastojen hoitajana. Yhtiö kuuluu S-Pankki-konserniin.

Fennia Varainhoito Oy:n hallitus

Pekka Ylihurula (hallituksen puheenjohtaja) toimitusjohtaja, S-Pankki

Hanna Porkka (varsinainen jäsen) johtaja, Varallisuudenhoitoliiketoiminta, S-Pankki ja FIM

Ilkka Kuosa (varsinainen jäsen) johtaja, Strategia, kehitys ja IT, S-Pankki

Fennia Varainhoito Oy:n toimitusjohtaja

Rahastoyhtiön toimitusjohtajana toimii Eero Eriksson.

Säilytysyhteisö

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori (jäljempänä Säilytysyhteisö). Säilytysyhteisön pääasiallinen toimiala on muu pankkitoiminta ja sen kotipaikka on Tukholma (Ruotsi).

Säilytysyhteisön tehtävänä on varmistua siitä, että Rahaston ja Rahastoyhtiön toiminnassa noudatetaan lakia, Rahaston sääntöjä ja viranomais määräyksiä sekä huolehtia muiden Säilytysyhteisölle sovellettavan sääntelyn mukaisten tehtävien hoitamisesta. Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalvelutehtäviin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai sitä vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä.

Rahaston varat säilytetään erillään muiden rahastojen, Rahastoyhtiön ja Säilytysyhteisön varoista. Rahastoyhtiön talous on täysin erillään Rahaston varoista, eikä Rahaston varoja voida käyttää Rahastoyhtiön tai Säilytysyhteisön velkojen kattamiseksi. Rahaston varoja ei ilman Rahastoyhtiön etukäteistä suostumusta saa pantata tai luovuttaa muussa kuin Rahaston intressissä.

Säilytysyhteisö voi käyttää arvopaperien säilyttämisessä yhtä tai useampaa alisäilyttäjää. Säilytysyhteisö ei ole siirtänyt

säilytysyhteisöä koskevia muita tehtäviä tai vastuita kolmansille tahoille. Mikäli Säilytysyhteisö siirtäisi näitä toimintoja jollekin luotettavalle kolmannelle taholle, säilytystoimintojen siirtäminen ei vaikuta säilytysyhteisön vastuuseen, jollei se ole vapautunut vastuustaan sääntelyn mukaisesti.

Jollei vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa toisin säädetä, Säilytysyhteisön on huolimattomuudestaan riippumatta korvattava Rahastolle ja sen sijoittajalle mainitun lain 15 luvun 2 §:n 1 momentin mukaisesti säilytettävänä olleen rahoitusvälineen menettämisestä aiheutunut vahinko. Säilytysyhteisö on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka se on tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut Rahastolle tai sen sijoittajalle vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain ja sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisella menettelyllä tai velvollisuuksiensa laiminlyönnillä.

Vahinkoa ei kuitenkaan ole korvattava, jos Säilytysyhteisö voi osoittaa, että vahinko on aiheutunut sellaisesta ulkopuolisesta epätavallisesta ja ennalta arvaamattomasta seikasta, jota Säilytysyhteisö ei ole voinut estää ja jonka seurauksia se ei kaikkea huolellisuutta noudattaen ole voinut välttää. Säilytysyhteisö ei myöskään vastaa muusta syystä aiheutuneesta vahingosta, mikäli se on noudattanut toiminnassaan normaalia huolellisuutta ja jollei soveltuvasta pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu. Säilytysyhteisö ei vastaa missään tapauksessa tai tilanteessa Rahastoyhtiölle, Rahaston sijoittajalle tai muulle taholle aiheutuneesta välillisestä vahingosta.

Säilytysyhteisön on tunnistettava, hoidettava ja valvottava mahdollisia eturistiriitoja. Säilytysyhteisö ilmoittaa Rahastoyhtiölle tunnistamistaan eturistiriidoista, jotka Rahastoyhtiö sen jälkeen asettaa Rahaston sijoittajien saataville rahastoesitteeseen tai muulla soveltuvalla tavalla.

Viranomaisvalvonta

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaa valvoo Finanssivalvonta, PL 103, 00101 Helsinki, puh. 010 831 51, faksi 010 831 5328 ja sähköposti kirjaamo@finanssivalvonta.fi

Tilintarkastaja

Rahastoyhtiön ja Rahaston tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan Janne Nurmi, KHT.

Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija

Rahasto käyttää kiinteistökohteiden arvioinnissa vain keskuskauppakamarin hyväksymiä kiinteistönarvioitsijoita (KHK-arvioitsija). Tällä hetkellä arvioinnista vastaa Realia Management Oy, Catella Property Oy sekä GEM Property Oy.

Rahaston riskit

Rahastoyhtiön hallitus on arvioinut Rahastoon kohdistuvan toimialariskin, kohderiskin, maantieteellisen riskin, vuokraustoimintaan liittyvän riskin, markkinariskin, operatiivisen riskin, likviditeettiriskin, rahoitusriskin, vastapuoliriskin ja Force Majeure -riskin sekä vahvistanut asianmukaiset ja tehokkaat järjestelyt, menettelyt ja tekniikat, joiden avulla

Rahastoyhtiö kykenee ajantasaisesti hallitsemaan Rahastoon kohdistuvat riskit sekä varmistamaan, että kokonaisriskille sääntelyssä ja sijoitusrahastojen säännöissä asetettuja rajoja noudatetaan.

Toimialariski

Toimialariskillä tarkoitetaan Rahaston kiinteistökohteiden vuokralaisten toimialakehityksen vaikutusta rahasto-osuuden arvoon. Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa toimitilakiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, jotka oikeuttavat hallitsemaan toimitilakiinteistöjä. Kiinteistömarkkinoiden ja erityisesti toimialakiinteistömarkkinoiden arvonkehityksellä on siten olennainen merkitys rahasto-osuuden arvoon. Kiinteistösektoriin liittyvää toimialariskiä pyritään pienentämään huolellisella sijoituskohteiden valinnalla ja aktiivisella Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamisella.

Kohderiski

Kohderiskillä tarkoitetaan Rahaston jonkin kiinteistökohteen ominaisuuksien heikkenemisestä aiheutuvaa omaisuuserän arvon merkittävää alenemista. Salkku voi koostua yhdestä tai useammasta kiinteistöstä tai kiinteään omaisuuteen liittyvistä kiinteistöarvopapereista, jolloin yksittäistä kiinteistöä tai kiinteistöarvopaperia koskevat tapahtumat voivat vaikuttaa merkittävästi Rahaston tuottoon.

Kohderiskiä pyritään pienentämään huolellisella kiinteistökohteiden ja kiinteistöihin kohdistuvien kiinteistöarvopapereiden valinnalla, jonka perustana on Rahaston kiinteistöasiantuntijoiden perusteellinen kohteiden arviointi. Kiinteistökohteita hajautetaan myös iän perusteella. Kohderiskiä pienennetään myös kiinteistöjen jatkuvalla ylläpidolla ja seurannalla.

Maantieteellinen riski

Maantieteellisellä riskillä tarkoitetaan Rahaston tietylle maantieteelliselle alueelle sijoittuviin kiinteistösijoituksiin liittyvää riskiä, jolloin sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisilla olosuhteilla voi olla merkittävää ja ennakoimatonta vaikutusta Rahaston sijoitusten tuottoon ja likviditeettiin.

Koska sääntöjen mukaan pääosa Rahaston sijoituksista on sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisiin kiinteistöihin kohdistuviin kiinteistöarvopapereihin, on Suomen taloudellisilla ja poliittisilla olosuhteilla merkittävä vaikutus Rahaston sijoitusten tuottoon ja likviditeettiin.

Rahasto voi sijoittaa varansa rajoituksetta eri alueille Suomessa. Maantieteellistä riskiä pienennetään hajauttamalla sijoituksia Suomessa maantieteellisesti. Riskiä pienentää myös se, että Rahaston kiinteistösijoitukset sijaitsevat pääosin kasvukeskuksissa.

Vuokraustoimintaan liittyvä riski

Vuokraustoimintaan liittyvällä riskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että Rahasto ei saa vuokrattua ostettujen toimitilakiinteistöjen toimitiloja tai niitä ei saada vuokrattua odotetulla vuokratasolla. Pääosa Rahaston tuotoista muodostuu toimitilojen vuokrauksesta saatavista vuokratuotoista.

Rahasto hallitsee vuokraustoimintaan liittyvää riskiä käyttämällä alan ammattilaisia vuokralaisten hankinnassa sekä valitsemalla vuokralaiset huolellisesti.

Markkinariski

Markkinariskillä tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu Rahaston sijoituskohteiden markkina-arvon vaihtelusta. Vaihtelu aiheutuu markkinamuuttujien, kuten korkojen ja osakkeiden hintojen tai liikkeeseenlaskijan tai vuokralaisen luottokelpoisuuden, muutoksista.

Rahasto tarkastelee rahamarkkina- ja joukkovelkakirjalainainstrumenttien sekä muiden korkoa tuottavien sijoituskohteiden ja korkojohdannais-sijoitusten riskiä kokonaisuutena seuraamalla johdannais-sopimusten riskiasemaa vakuusvaateen ja kokonaisposition modifioitua duraation avulla.

Operatiivinen riski

Operatiivisella riskillä (toimintariski) tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu Rahastoyhtiön riittämättömistä sisäisistä menettelyistä ja henkilöihin tai järjestelmiin liittyvistä puutteista tai ulkoisista tapahtumista ja johon sisältyy oikeudellinen ja sopimusriski sekä Rahaston puolesta käytetyistä kaupankäynti-, selvitys- ja arvonmäärittämismenettelyistä johtuva riski. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla merkittävä negatiivinen vaikutus Rahaston rahasto-osuuden arvoon ja tuottoon.

Rahastoyhtiössä tunnistetaan ja kuvataan Rahaston liiketoiminnan kannalta tärkeimmät prosessit. Prosessien eri vaiheisiin asetetaan kontrollit, joiden taso arvioidaan säännöllisesti ja erityisesti, kun toiminnan sisältö ja laajuus muuttuvat tai prosesseihin tehdään muutoksia.

Likviditeettiriski

Likviditeettiriskillä tarkoitetaan sitä riskiä, että Rahaston sijoituksissa olevaa positiota ei voida myydä, muuttaa rahaksi tai sulkea vähäisin kustannuksin riittävän lyhyessä ajassa ja että tämä vaarantaa Rahaston kyvyn hoitaa osuuksien lunastuksen osuudenomistajan vaatimuksesta.

Likviditeettiriskiä pienennetään pitämällä osa Rahaston varoista likvideinä varoina, kuten esimerkiksi pankkitalletuksina ja ETF-sijoituksina, sekä pitämällä Rahaston velkaisuusaste sellaisena, että Rahasto voi kasvattaa vieraan pääoman määrää ja siten turvata likviditeettiä.

Rahoitusriski

Rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkäaikaisen rahoitustarpeen kattamiseen liittyvää riskiä, johon liittyy vaara rahoituksen lähteistä ja kasvavista rahoituskustannuksista. Rahoitusriskiä syntyy myös silloin, kun sijoitusten ja velkojen maturiteetit poikkeavat toisistaan, kuten esimerkiksi rahoitettaessa Rahastoa lyhytaikaisilla luotoilla sijoitusten ollessa pitkäaikaisia.

Vastapuoliriski

Vastapuoliriskillä tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu siitä, että liiketoimen vastapuoli saattaa laiminlyödä velvoitteensa. Erilaisia vastapuolia ovat vuokralaiset, rahoittajat, rahoituslaitokset sekä palveluntuottajat.

Rahaston korkosijoituksiin liittyy vastapuoliriski siitä, että korkosijoituksen liikkeeseenlaskija ei kykene suorittamaan velan takaisinmaksua sovitulla tavalla. Vastapuoliriski liittyy myös Rahastoon tehtyihin vakioimattomiin johdannaissopimuksiin. Vakioimattomiin johdannaissopimuksiin liittyvää vastapuoliriskiä pienennetään sijoitusrajoituksilla, vastapuolille asetetuilla vaatimuksilla sekä käyttämällä markkinoilla vakioituja sopimuksia.

Vastapuoliriskiä pienennetään toimimalla tunnettujen, hyvämaineisten ja vakavaraisten vastapuolten kanssa sekä analysoimalla vastapuolen luottokelpoisuus ja vakavaraisuus ennen sopimuksen solmimista.

Force Majeure -riski

Force Majeure -riskillä tarkoitetaan Rahaston toimintaan vaikuttavia, ennalta arvaamattomia ja ylivoimaisista tapahtumista aiheutuvia riskejä. Tällaisia riskejä voivat olla esim. luonnonkatastrofit, kapinat, sodat, terrori-iskut ja työtaistelutoimenpiteet. Force Majeure -riskien realisoituminen voi vaikuttaa Rahaston arvoon ja siten rahasto-osuuden arvoon.

Rahaston toimintaan voi liittyä myös riskejä, joita ei ole pystytty tunnistamaan. Tällaisilla riskeillä voi olla merkittävä vaikutus Rahaston arvoon ja tuottoon. Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy riski sijoitettujen varojen menettämisestä.

Riskienhallintaperiaatteet

Rahastoyhtiö vastaa Rahaston riskienhallinnasta. Rahastolla ja Rahastoyhtiöllä on sen hallituksen hyväksymät riskienhallintaperiaatteet, joissa kuvataan menettelytavat yhtiön ja Rahaston toiminnassa esiintyvien riskien jatkuvaan seuraamiseen ja hallintaan.

Vastuuriskien kattaminen

Rahastoyhtiöllä on ammatillinen vastuuvakuutus ja riittävät omat varat niiden huolimattomuudesta aiheutuneiden vahinkojen korvaamiseksi, joista vaihtoehtorahastojen hoitaja on vaihtoehtorahastojen hoitajasta annetun lain mukaan vastuussa.

Eturistiriidat

Rahastoyhtiön toiminta muodostuu rahastojen hallinnoinnista ja siinä yhteydessä saattaa syntyä tilanteita, joissa kahden osapuolen edut ovat ristiriidassa toisensa kanssa. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi kahden sijoittajan, Rahastoyhtiön, ulkoistetusta toiminnasta vastaavan ulkopuolisen yhtiön, samaan konserniin kuuluvan toisen yhtiön ja ko. yhtiöiden työntekijöiden välillä.

Rahastoyhtiö soveltaa tiettyjä kirjallisia toimintaperiaatteita ja on ryhtynyt rakenteellisiin ja hallinnollisiin toimenpiteisiin tunnistettujen eturistiriitojen hallitsemiseksi.

Rahastoyhtiön ennalta ehkäisevistä toimenpiteistä huolimatta eturistiriitoja voi syntyä. Tällöin Rahastoyhtiö ilmoittaa ko. osapuolille siitä ja ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin eturistiriidan poistamiseksi. Lisätietoja eturistiriitojen hallinnasta on saatavissa Rahastoyhtiöltä.

Rahasto voi käyttää Rahastoyhtiön tytäryhtiön Fennia Kiinteistöt Oy:n tarjoamia palveluita, muun muassa kiinteistökehityksen, korjausrakentamisen, valvonnan sekä hankekehittämisen ja rakennuttajakonsultoinnin osalta edellyttäen, että kyseisten palveluiden ehdot ovat kilpailukykyisiä. Rahastolla ja Rahastoyhtiöllä on kirjalliset toimintaperiaatteet sekä rakenteelliset että hallinnolliset toimenpiteet mahdollisten eturistiriitatilanteiden tunnistamiseksi ja ehkäisemiseksi.

Sijoittajien erityiskohtelu

Rahastoyhtiön on lain mukaan kohdeltava rahasto-osuudenomistajia yhdenvertaisesti. Rahaston sääntöjen mukaisesti Rahastoyhtiön hallitus on päättänyt palkkioiltaan toisistaan poikkeavista rahasto-osuussarjoista.

Rahastoyhtiön hallitus on vahvistanut kulloinkin liikkeelle laskettavien osuussarjojen merkintäedellytykset, jotka julkaistaan rahastoesitteessä.

Kulut ja palkkiot

Merkintä- ja lunastuspalkkiot

Rahastoyhtiöllä on oikeus periä rahasto-osuuden merkinnästä palkkiona enintään kolme (3) prosenttia merkintäsummasta ja veloittaa käsittelykulu rahasto-osuuden siirron rekisteröinnistä. Rahasto-osuuden lunastuksesta Rahastoyhtiö perii palkkiona enintään neljä (4) prosenttia rahasto-osuuden arvosta lunastuspalkkion määräytyessä rahasto-osuuden omistajan pituuden mukaisesti. Lunastuspalkkio hyvitetään Rahastolle.

Rahastoyhtiön hallitus määrittelee palkkioiden ja käsittelykulujen määrän. Tiedot kulloinkin sovellettavista merkintä- ja lunastuspalkkioiden määristä on ilmoitettu rahastoesitteessä ja avaintietoesitteessä.

Hallinnointipalkkio

Rahastoyhtiö perii Rahaston pääomasta hallinnointipalkkion, joka koostuu kiinteästä ja tuottosidonnaisesta palkkiosta.

Kiinteä hallinnointipalkkio

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka on enintään kaksi prosenttia (2 %) vuodessa laskettuna Rahaston GAV-arvosta. Kiinteän hallinnointipalkkion suuruus lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunakin arvonlaskentapäivänä sisältäen edellisen jakson palkkiot arvonlaskentapäivän mukaisesta Rahaston GAV-arvosta ja suoritetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen. Hallinnointipalkkio vähennetään siten rahasto-osuuden arvosta, eikä palkkiota veloiteta osuudenomistajaltaerikseen.

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio

Rahaston varoista veloitetaan kalenterivuoden vaihteessa tuottosidonnaisena palkkiona 15 % siitä Rahaston yhden kalenterivuoden kokonaistuoton osasta, joka ylittää 7 % NAV-arvosta. Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan kuitenkin korkeintaan 15 % edellisen kalenterivuoden alusta lasketusta tuotosta. Edellisen kalenterivuoden alusta lasketun tuoton ollessa negatiivinen ei tuottosidonnaista palkkiota veloiteta. Rahaston kokonaistuotto lasketaan rahasto-osuuden arvonmuutoksesta lisättynä vuoden aikana tapahtuneella tuotonjaolla.

Tuottosidonnainen palkkio lasketaan Rahaston NAV-arvosta hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeen. Mahdollinen tuottosidonnainen palkkio veloitetaan kalenterivuoden päättyessä. Kalenterivuoden kuluessa Rahaston arvonlaskennassa huomioidaan varauksena arvonlaskentapäivään mennessä kertyneet laskennalliset tuottosidonnaiset palkkiot.

Tilanteessa, jossa yhden vuoden kokonaistuotto ylittää 7 % (ylite positiivinen) ja samaan aikaan kahden vuoden kokonaistuotto on positiivinen, Rahastosta veloitetaan tuottosidonnaisena hallinnointipalkkiona 15 % joko ylitteestä tai kahden vuoden kokonaistuotosta sen perusteella, kumpi on sijoittajan kannalta edullisempaa. Mikäli yhden vuoden kokonaistuotto ei ylitä 7 % tai kahden vuoden kokonaistuotto ei ole positiivinen, ei tuottosidonnaista palkkiota veloiteta.

Tuottosidonnaiseen palkkioon liittyy viisi vaihtoehtoista skenaariota. Skenaariot on esitetty alla olevassa taulukossa. Taulukon soluissa oleva >-merkki tarkoittaa, että tämä luku on suurempi kuin <-merkillä merkitty luku samalla rivillä. Esimerkiksi ensimmäisessä skenaariossa yhden vuoden tuoton 7 % vertailutuoton ylittävä osa on positiivinen, mutta pienempi kuin kahden vuoden tuotto.

SKENAARIO	YHDEN VUODEN TUOTON YLITE	KAHDEN VUODEN TUOTTO	TUOTTOSIDONNAINEN PALKKIO
1	Positiivinen (<)	Positiivinen (>)	15% vuoden tuoton 7% ylittävästä osasta
2	Positiivinen (>)	Positiivinen (<)	15% kahden vuoden tuotosta
3	Positiivinen	Negatiivinen	Tuottosidonnaista palkkiota ei veloiteta
4	Negatiivinen	Positiivinen	Tuottosidonnaista palkkiota ei veloiteta
5	Negatiivinen	Negatiivinen	Tuottosidonnaista palkkiota ei veloiteta

Rahastoesitteen liitteessä on esitetty edellä mainittuja skenaarioita kuvaavia simuloitua tuottohistoriaan perustuvia esimerkkejä. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kunkin rahasto-osuussarjan palkkion määrän. Tarkemmat tiedot kulloinkin sovellettavista palkkioista on ilmoitettu rahastoesitteessä ja avaintietoesitteessä.

Säilytyspalkkio

Rahaston arvopapereiden säilyttämisestä ja Säilytysyhteisön muista lakiin perustuvista tehtävistä maksetaan

Säilytysyhteisölle Rahaston varoista palkkio, joka perustuu Säilytysyhteisön ja Rahastoyhtiön väliseen säilytys sopimukseen.

Operatiivisten toimintojen kulut

Operatiivisilla toiminnoilla tarkoitetaan kiinteistökohteen hallintoa, vuokrausta, hoitamista ja ylläpitoa. Operatiivisista toiminnoista aiheutuvat kustannukset ovat Rahaston kustannuksia ja niistä vastaa Rahasto.

Sijoitustoimintaan liittyvät kulut

Rahaston varoista maksetaan lisäksi kaikki Rahaston sijoitustoimintaan liittyvät kulut joita ovat ainakin seuraavat:

Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden myynteihin taikka hankintoihin liittyvästä kaupankäynnistä aiheutuvat kaikki kulut riippumatta siitä, johtaako kaupankäyntiprosessi kaupan toteuttamiseen. Nämä kulut pitävät sisällään muun ohessa kaikki kaupankäyntiin liittyvät taloudellisten ja kaupallisten neuvonantajien, teknisten ja ympäristöasioiden asiantuntijoiden, lainopillisten neuvonantajien sekä muiden kulloisessakin kiinteistön taikka kiinteistöarvopaperikaupassa käytettyjen asiantuntijoiden ja neuvonantajien palkkiot sekä Rahastoyhtiölle aiheutuneet erilliset kustannukset.

Rahaston toiminnassa käytettyjen kirjanpitäjien, neuvonantajien, asiamiesten, Rahaston tilintarkastajien ja asiantuntijoiden palkkiot, pitäen sisällään muun ohessa Rahaston kaikesta taloudellisesta raportoinnista, omistettujen kiinteistöjen kehittämisen taikka korjaamisen suunnittelusta aiheutuneet kustannukset sekä muut vastaavat kustannukset.

Rahaston rahoituksesta aiheutuneet korkokulut, toimitusmaksut, toimenpidepalkkiot ja rahoituksen järjestämisessä mahdollisesti käytettyjen asiantuntijoiden käyttämisestä aiheutuneet kustannukset. Rahaston kiinteistösijoitusten arvostuksesta (ml. Keskuskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden arviot) aiheutuvista kustannuksista ja niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apportiomaisuuden ominaisuuksien ja arvon selvittämisestä, vastaa Rahasto.

Muut kulut ja tuotot

Rahasto voi saada palkkionpalautuksia Rahaston sijoitustoiminnassa käytettäviltä arvopaperinvälittäjiltä. Rahastoyhtiön mahdollisesti Rahaston puolesta saamat palkkionpalautukset Rahastoyhtiö palauttaa Rahastolle sen kaikkien osuudenomistajien eduksi.

Tuoton maksaminen

Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous päättää osuudenomistajille jaettavasta osuuksien tuotosta ja sen maksamisesta. Rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuottona heidän omistustensa suhteessa vuosittain määrä, joka on vähintään 75 % Rahaston tilikauden voitosta. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia. Osuuksille maksettu tuotto-osuus vähennetään Rahaston pääomasta.

Tuotto-osuus maksetaan osuusrekisteriin yhtiökokouksen määräämänä päivänä merkityille rahasto-osuudenomistajille vuosittain kahden (2) kuukauden kuluessa Rahastoyhtiön varsinaisesta yhtiökokouksesta. Tuotto-osuus voidaan suorittaa yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti useammassa erässä, kuitenkin viimeistään tuotto-osuuden määräytymisvuotta seuraavan kalenterivuoden aikana. Jollei rahasto-osuudenomistaja erikseen ilmoita Rahastoyhtiölle, merkitään maksettavalla tuotolla (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä ja merkintäpalkkiolla) uusia rahasto-osuuksia tuoton irtoamispäivää lähinnä seuraavan arvonalaskentapäivän rahasto-osuuden arvoon. Osuudenomistajan niin halutessa maksetaan tuotto-osuussuoritus rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille.

Rahaston varojen arvostaminen

Rahaston arvo lasketaan Rahaston varojen nettoarvon perusteella (NAV) vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina. Rahastoon kuuluvat kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena oleva omaisuus arvostetaan käypään arvoon (vähintään) vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarvointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteä omaisuus arvioidaan myös niitä ostettaessa, myydessä ja luovutettaessa Rahaston sijoituskohteita vastikkeena lunastuksesta, taikka milloin rahastomerkintä maksetaan apportiomaisuudella.

Rahaston rakenteilla olevat kiinteistökohteet arvioidaan Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarvointitapaa noudattaen. Rakennushanke arvostetaan rakennusaikanaan hankkeen teknisen valmiusasteen mukaiseen osuuteen hankkeen lopullisesta arvoidusta markkina-arvosta (KHK-arvo). Hankkeen teknisen valmiusasteen määrittää Rahastosta ulkopuolinen taho.

Lisäksi Rahaston arvonalaskennassa huomioidaan kohteeseen sitoutuneiden pääomien vaikutus siten, että edellä kuvatulla tavalla määritetystä markkina-arvosta vähennetään teknisen valmiusasteen mukaisesta kokonaisbudjetista vähennetyt, hankkeeseen sitoutuneet kustannukset. Erotuksen kautta Rahastolle muodostuu joko rakennussaamista tai -velkaa.

Mikäli rakennushankkeen valmiusastetta ei pystytä luotettavasti arvioimaan, hanke arvostetaan hankintamenoon.

Rahastoon kuuluvat arvopaperit ja rahamarkkinavälineet arvostetaan arvonlaskentapäivän päätöskurssiin. Jos arvostuspäivältä ei ole edellä mainittua kurssia, käytetään viimeisintä saatavilla olevaa markkinahintaa.

Arvostusperiaatteista ja -menetelmistä määrätään tarkemmin Rahaston säännöissä ja Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamissa objektiivisissa arvostusperiaatteissa.

Rahasto-osuuden arvon julkistaminen

Rahaston ja rahasto-osuuden arvo lasketaan kunkin vuosineljänneksen viimeiselle päivälle (arvonlaskentapäivä), jona talletuspankit ovat yleisesti auki (pankkipäivä). Rahasto-osuuden arvo kunkin arvopäivän osalta julkistetaan viimeistään viidentenätoista (15) pankkipäivänä arvonlaskentapäivän jälkeen. Arvo julkaistaan Rahastoyhtiön verkkosivuilla.

Arvonlaskennan virheet

Rahaston arvonlaskennassa tapahtuva virhe, joka on suuruudeltaan vähintään 0,2 % Rahaston arvosta, katsotaan olennaiseksi virheeksi. Olennaisen virheen raja perustuu Rahaston historialliseen arvonvaihteluun sekä Rahastoyhtiön omaan arvioon Rahaston pitkän aikavälin oletetusta arvonvaihtelusta. Rahastoyhtiön on viipymättä oikaistava Rahaston arvonlaskennassa tapahtunut olennainen virhe, jonka lisäksi arvonlaskennan (olennaiset ja epäolennaiset) virheet ilmoitetaan Finanssivalvonnalle. Arvonlaskennan virheistä pidetään luetteloa, joka on saatavana Rahastoyhtiöstä.

Rahasto-osuudenomistajien kokous

Rahasto-osuudenomistajien kokous järjestetään rahastoyhtiön hallituksen aloitteesta taikka jos tilintarkastaja tai rahasto-osuudenomistajat, joilla on yhteensä vähintään viisi (5) prosenttia kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaatii ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Kirjallinen vaatimus tulee olla yksilöity ja se esitetään Rahastoyhtiölle.

Jos osuudenomistaja, joilla ei ole edellä mainittua vähimmäisomistusta, tekee Rahastoyhtiön hallitukselle kirjallisen aloitteen rahasto-osuudenomistajien kokouksen koolle kutsumisesta, Rahastoyhtiö tiedottaa rahasto-osuudenomistajille kokousaloitteesta vastaavalla tavalla kuin kutsusta kokoukseen. Rahastoyhtiö voi perustellusta syystä kieltäytyä tiedottamisesta, jos se katsoo, ettei kokouksen järjestämiselle ole perustetta. Rahastoyhtiön on ilmoitettava tällaisesta kieltäytymisestään ja kieltäytymisen perusteesta kokouksen koolle kutsumista esittäneelle osuudenomistajalla.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kutsu on julkaistava aikaisintaan neljä (4) ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta. Osuudenomistajan on, saadakseen osallistua osuudenomistajien kokoukseen, ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle kokouskutsussa mainitulla tavalla ja viimeistään siinä mainittuna päivänä.

Jokainen kokonainen rahasto-osuus Rahastossa tuottaa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa yhden (1) äänen. Myös rahasto-osuuden murto-osat tuottavat äänioikeuden omistettujen murto-osuuksien suhteessa

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

Osuudenomistajille tiedottaminen

Ellei laissa toisin ole määrätty, ilmoitukset saatetaan osuudenomistajien tietoon kirjallisesti taikka ilmoituksella, joka julkaistaan Rahastoyhtiön internetsivuilla. Kirjalliset ilmoitukset voidaan toimittaa sähköpostitse, verkkopalvelun kautta tai kirjeitse asiakkaan kanssa sovitulla tavalla.

Kutsu osuudenomistajien kokoukseen sekä Rahastoyhtiön harkinnan mukaan muut erityistä huomiota vaativat ilmoitukset julkaistaan lisäksi vähintään yhdessä Suomessa ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä

Etämyynti

Nämä tiedot annetaan Suomen kuluttajasuojalain 6 a -luvun mukaisesti. Kun kuluttaja tekee rahoituspalveluja koskevan sopimuksen etämyynnissä, hänellä on tietyissä tapauksissa oikeus peruuttaa tekemänsä sopimus. Tätä peruuttamisoikeutta ei kuitenkaan Suomen lain mukaan ole rahastoihin liittyvissä sopimuksissa. Tällaisia rahastoihin liittyviä sopimuksia ovat mm. rahastomerkinnät, -vaihdot, -lunastukset ja sarjasiirrot. Asiakas voi luonnollisestikin edellä kohdassa "Rahasto-osuuksien lunastus" kuvattua menettelyä noudattaen lunastaa omistamansa rahasto-osuudet.

Oikeussuojakeinot

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan liittyvissä kysymyksissä tulisi asiakkaan ensisijaisesti olla yhteydessä Rahastoyhtiön asiakaspalveluun. Mikäli asiakkaan ja Rahastoyhtiön välille syntyy sellainen erimielisyys, jota ei keskinäisin neuvotteluin saada ratkaistuksi, voi asiakas antaa asian tuomioistuinkäsittelyn sijaan Sijoituslautakunnan käsiteltäväksi. Lisätietoa valituksen tekemisestä on saatavana Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan asiakaspalvelusta, puhelinnumerosta (09) 6850 120, sekä verkkosivuilta osoitteesta www.fine.fi. Asiakas voi myös saattaa erimielisyydet kotipaikkansa käräjäoikeuden tutkittavaksi. Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

Rahaston ja osuudenomistajan verotus

Rahaston verotus

Rahasto on Suomeen rekisteröity erikoissijoitusrahasto. Suomeen rekisteröity erikoissijoitusrahasto on tulo- ja varallisuusverosta vapaa yhteisö.

Osuudenomistajan verotus

Rahasto-osuuksien myynnistä koituvat luovutusvoitot ja -tappiot sekä tuotto-osuuksille maksetut tuotot ovat veronalaista pääomatuloa, jota verotetaan kulloinkin voimassaolevan verokannan mukaisesti. Luovutusvoittoa laskettaessa otetaan huomioon rahasto-osuuden merkinnän ja lunastamisen yhteydessä perityt merkintä- ja lunastuspalkkiot. Yhteisön saama tulo on saajalleen verotettavaa tuloa. Yhteisön saaman tulon laskenta toteutetaan tulolähdekohtaisesti jase, mihin lähteeseen Rahastosta saatu tulo kuuluu, riippuu saajan verotusasemasta.

Luovutustappion voi vähentää verovuoden ja sitä seuraavien viiden verovuoden pääomatulojen verotuksessa. Luovutustappiota laskettaessa otetaan huomioon rahasto-osuuden merkinnän ja lunastamisen yhteydessä perityt merkintä- ja lunastuspalkkiot.

Rahasto-osuuden vaihto käsitellään verotuksessa lunastuksena ja merkintänä. Tällöin lunastuksen yhteydessä syntyvä luovutusvoitto tai -tappio on verotettavaa pääomatuloa ja siihen pätee, mitä edellä luovutusvoiton tai -tappion verotuksesta on sanottu. Luovutettaessa rahasto-osuuksia määräytyy luovutetun rahasto-osuuden hankintameno pääsääntöisesti siten, että ensiksi hankitut osuudet katsotaan ensiksi luovutetuiksi.

Yllä kuvatut verokohtelut ovat tarkoitettut vain pääpiirteiksi kuvauksiksi ja kutakin sijoittajaa voivat koskea yksilölliset olosuhteet, joilla voi olla merkittävääkin vaikutusta verokohteluun. Rahasto-osuudenomistajan tulee omalta osaltaan selvittää rahasto-osuudenomistajaa kulloinkin koskeva verosääntely.

Tietojen ilmoittaminen verottajalle

Rahastoyhtiö ilmoittaa verovelvollisen omistamat rahasto-osuudet verottajalle. Verovelvollisen on kuitenkin itse ilmoitettava verottajalle verovuonna syntyneet luovutusvoitot ja -tappiot sekä saamansa tuotto-osuuksille maksetut tuotot.

Rahastoyhtiön hallinnoimat rahastot

Rahastoyhtiön hallinnoimat rahastot näkyvät yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.fennia.fi/saastaminen-ja-sijoittaminen/kiinteistorahastot

Yhteystiedot

Hallinto, salkunhoito ja jakelu

Fennia Varainhoito Oy

Osoite: Mikonkatu 9, 00100 Helsinki

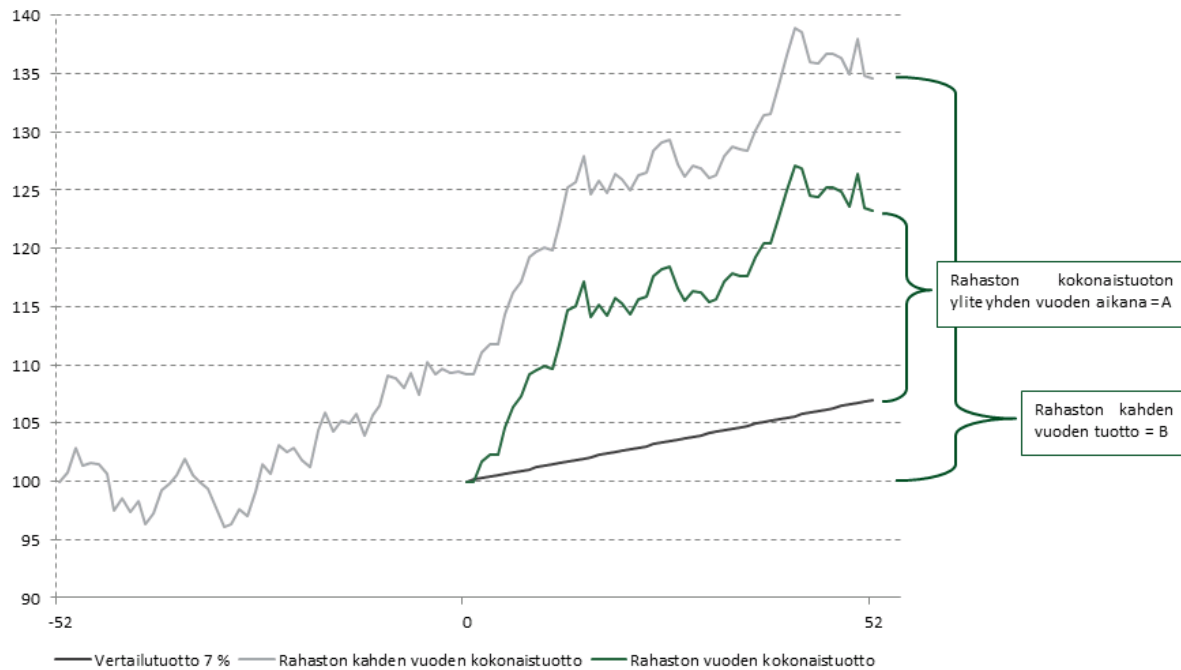
Puhelin: +358 10 503 7990

Sähköpost asiakaspalvelu: varainhoito@fim.com

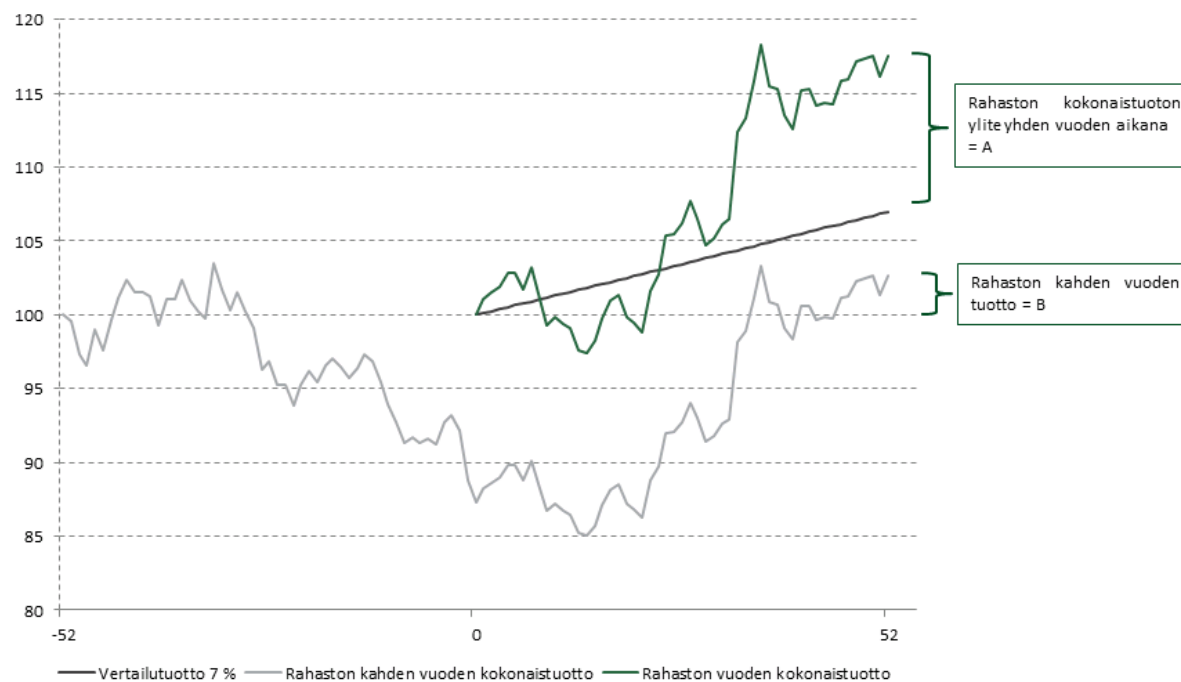
Internet: www.fennia.fi/saastaminen-ja-sijoittaminen/kiinteistorahastot

Rahastoesite, avaintietoesite, puolivuotiskatsaus sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkaistaan Rahastoyhtiön verkkosivuilla yleisesti käytössä olevassa tiedostomuodossa. Lisäksi edellä mainitut asiakirjat ovat veloitusetta saatavilla Rahastoyhtiöstä asiakaspalvelun aukioloaikoina.

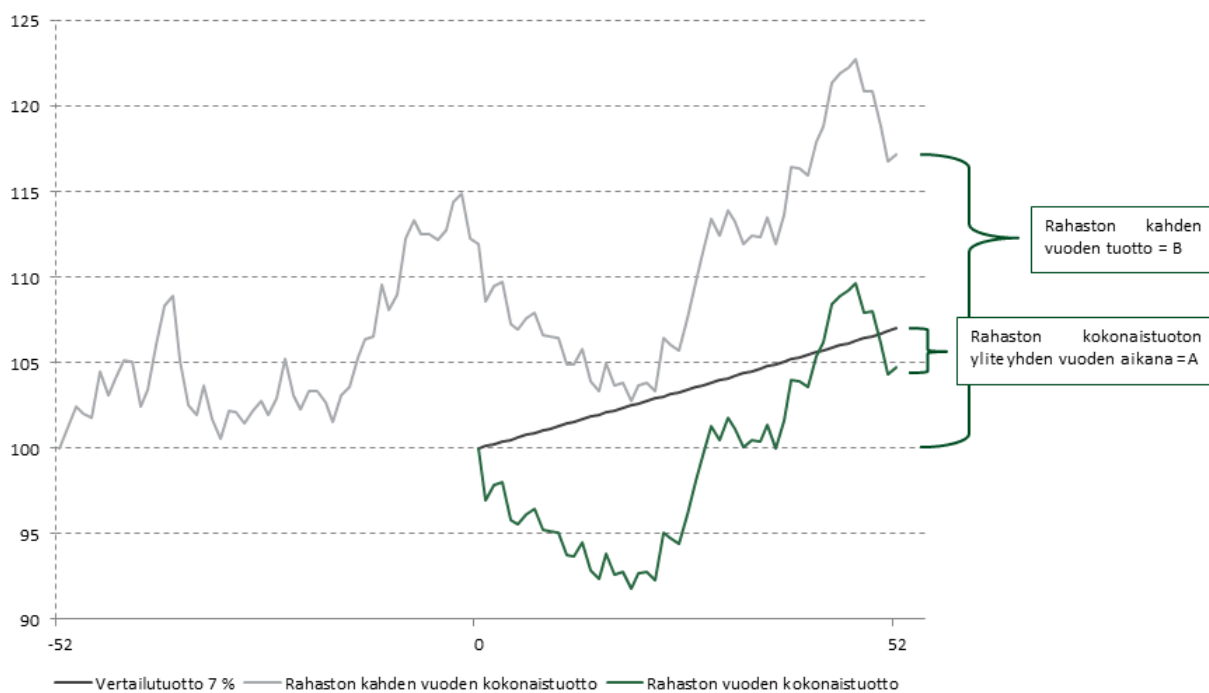
Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio – Fennica Toimitilat I



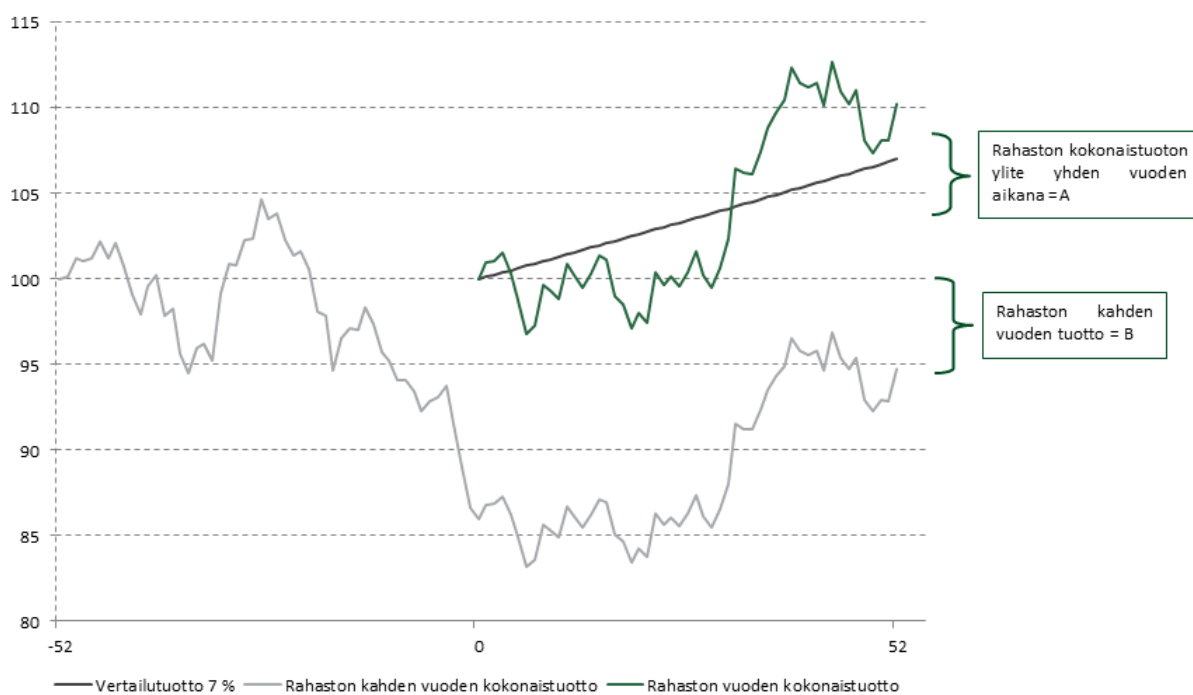
TAPAUS 1: Yhden vuoden tuotonylite on pienempi kuin Rahaston kahden vuoden tuotto molempien ollessa kuitenkin positiivisia. Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan 15 % yhden vuoden tuoton ylitteestä, eli luvusta A.



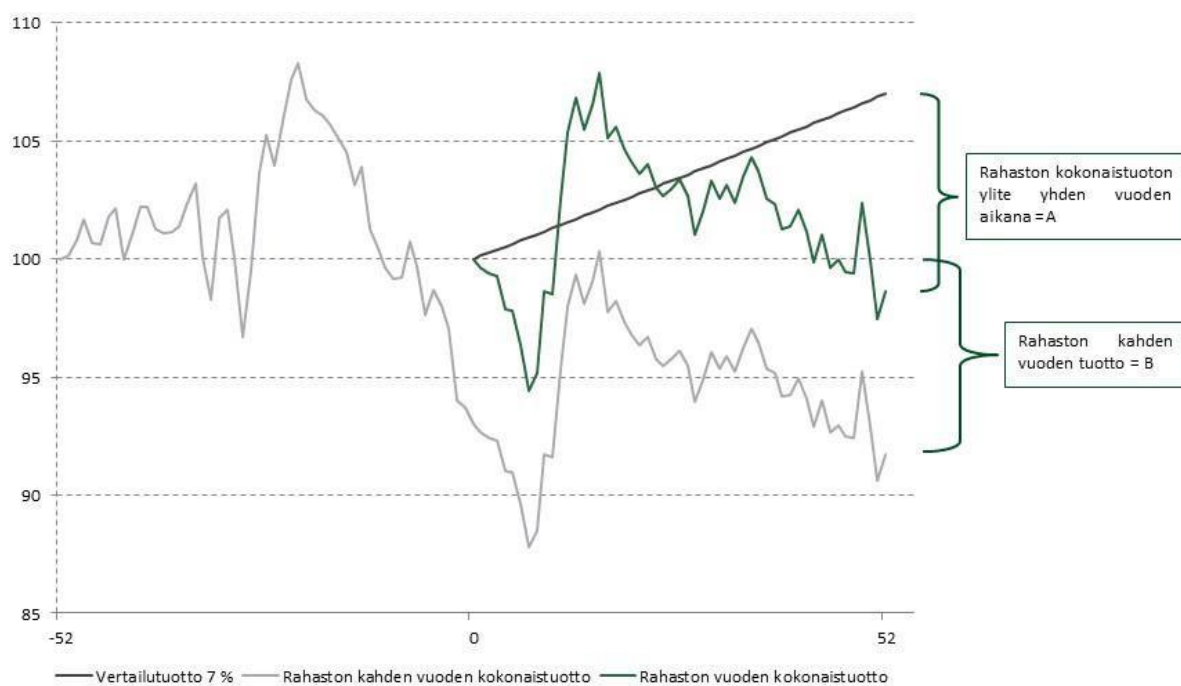
TAPAUS 2: Yhden vuoden tuotonylite on suurempi kuin Rahaston kahden vuoden tuotto molempien ollessa kuitenkin positiivisia. Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan 15 % kahden vuoden tuotosta, eli luvusta B.



TAPAUS 3: Yhden vuoden tuotonylite on negatiivinen, vaikka kahden vuoden kokonaistuotto onkin positiivinen. Tuottosidonnaista palkkiota ei veloiteta.



TAPAUS 4: Yhden vuoden tuotonylite on positiivinen, mutta kahden vuoden kokonaistuotto on negatiivinen. Tuottosidonnaista palkkiota ei veloiteta.



TAPAUS 5: Yhden vuoden tuotonylite on negatiivinen kuten kahden vuoden kokonaistuottokin. Tuottosidonnaista palkkiota ei veloiteta.