STADGAR FÖR S-BANKEN BOSTAD SPECIALPLACERINGSFOND

Dessa stadgar för S-Banken Bostad Specialplaceringsfond utgör en del av S-Banken Fondbolag Ab:s egentliga fondprospekt.

Stadgarna gäller från 27.3.2026.

1 § SPECIALPLACERINGSFONDENS NAMN OCH MÅLET MED FONDENS VERKSAMHET

Specialplaceringsfondens namn är S-Banken Bostad Specialplaceringsfond, på finska S-Pankki Asunto Erikoissijoitusrahasto och på engelska S-Bank Housing Non-UCITS Fund (nedan ”Fonden”).

Fonden är en i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder avsedd specialplaceringsfond som huvudsakligen investerar i fastigheter och fastighetsvärdepapper och som kan avvika från de begränsningar som allmänt gäller för placeringsfonder enligt lagen om placeringsfonder, avseende Fondens investeringsobjekt och spridning av Fondens tillgångar, värdeberäkningstidpunkt, teckningsfrekvens samt möjlighet att ta lån för placeringsverksamheten.

Fonden ska i tillämpliga delar följa bestämmelserna i lagen om fastighetsfonder angående placering, värdering och beräkning av fondens tillgångar samt fondens kredittagning.

Målet med Fondens verksamhet är att på lång sikt öka fondandelens värde genom att investera Fondens tillgångar direkt eller indirekt i fastighetsinvesteringsobjekt, främst i bostäder för uthyrning enligt de lagar som tillämpas på Fonden och det som nämns nedan i 17 §.

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper. Fonden utvärderar hur hållbara investeringsobjekten är. Fonden har till exempel som mål att stävja klimatförändringen genom att investera i energieffektiva byggnader, höja energieffektiviteten i Fondens fastigheter och minska fastigheternas koldioxidavtryck. Mer information om Fondens hållbarhet finns i fondprospektet.

2 § FONDBOLAGET OCH FÖRVARINGSINSTITUTET

Fonden förvaltas av S-Banken Fondbolag Ab (nedan ”Fondbolaget”) och Fondens förvaringsinstitut är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingforsfilialen.

Fondbolaget representerar Fonden i eget namn och agerar på dess vägnar i frågor som gäller Fonden samt utövar de rättigheter som ansluter sig till Fondens egendom.

3 § ANLITANDE AV OMBUD

Fondbolaget kan anlita ombud för att sköta delar av sin verksamhet. Av fondprospektet framgår till vilka delar Fondbolaget i varje enskilt fall anlitar ombud.

4 § FONDANDELSREGISTER OCH FONDANDELAR

Fondbolaget upprätthåller ett fondandelsregister och registrerar överföringar av fondandelar.

Fondbolagets styrelse kan besluta att Fonden har fondandelsserier som avviker från varandra i fråga om sin avgiftsstruktur, valuta, när de kan handlas eller hur de är skyddade. Fondbolagets styrelse fattar beslut om emission av varje fondandelsserie samt om teckningsvillkoren som framgår av det vid var tid gällande fondprospektet. Teckningsvillkoren kan variera enligt teckningsbeloppet, placeringstiden, distributionskanalen, det geografiska läget eller kundförhållandet som helhet. De fondandelsserier som är i bruk framgår av fondprospektet. Samtliga fondandelsserier har endast avkastningsandelar.

En fondandel består av 10 000 lika stora bråkdelar. En bråkdel av en fondandel ger en rätt som motsvarar bråkdelen av en andel till Fondens egendom och avkastningen på egendomen.

5 § BERÄKNING AV FONDENS VÄRDE

Fondens värde beräknas den sista bankdagen (nedan ”Värderingsdag”) i februari, maj, augusti och november på basis av nettovärdet av Fondens tillgångar. Fondens värde (NAV) beräknas genom att från Fondens tillgångar dra av Fondens skulder. Fondens värde anges i euro.

Fondens innehav av fastigheter och andra fastighetsvärdepapper än de som är föremål för offentlig handel värderas den sista bankdagen i februari, maj, augusti och november till sitt marknadsvärde, vilket fastställs av en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare, med beaktande av god sed för fastighetsvärdering.

Värdering av fastigheter och fastighetsvärdepapper sker också till grund för köp- och försäljningar av fastigheter och fastighetsvärdepapper, samt då likvid för teckningar i Fonden erläggs genom apportegendom eller då Fondens investeringsobjekt överlåts som vederlag vid inlösning.

Fondens noterade värdepapper och standardiserade derivatavtal värderas till sitt marknadsvärde som är den officiella stängningskurs som finns att tillgå i det offentliga prisuppföljningssystemet vid stängningstidpunkten på ifrågavarande marknadsplats.

Penningmarknadsinstrument värderas till den senaste tillgängliga köpnoteringen på respektive Värderingsdag. Penningmarknadsinstrument för vilka köpnoteringar inte finns att tillgå värderas till marknadsvärde. Marknadsvärdet utgörs av den på Värderingsdag noterade marknadsräntan under en period som närmast motsvarar penningmarknadsinstrumentets återstående löptid, utökat med en värdepappersspecifik riskpremie. Riskpremien fastställs i enlighet med handelstidpunkten och uppdateras vid behov med beaktande av marknadsläget.

Låneavtal avseende värdepapper värderas till marknadsvärdet av de värdepapper som utgör underliggande tillgång. Till ränteinstrument läggs den upplupna räntan.

Investeringar i annan valuta än i euro omräknas till euro genom att använda den på Värderingsdagen senaste publicerade referenskursen på den marknadsplats som Fondbolagets styrelse har fastställt. Om referenskursen inte är tillgänglig, används den senaste tillgängliga handelskursen på Värderingsdagen.

Om ovannämnda kurs inte finns för Värderingsdagen, används den senaste tillgängliga handelskursen ifall den ligger mellan köp- och säljnoteringen. Ifall den senaste handelskursen är högre än säljnoteringen eller lägre än köpnoteringen, används antingen köp eller säljnoteringen, beroende på vilkendera som ligger närmare den senaste handelskursen.

Innehav i andra placeringsfonder eller i andra fondföretag värderas till det senaste tillgängliga värdet på Värderingsdagen. Värdet kan också vara en uppskattning av det bolag som ansvarar för portföljförvaltningen eller värdeberäkningen för den fond som utgör investeringsobjekt och basera sig på det faktiska läget i portföljen.

Till depositioner läggs den fram till dagen före Värderingsdagen upplupna räntan.

Bostäder, fastigheter, fastighetsvärdepapper, noterade värdepapper, penningmarknadsinstrument och derivatavtal för vilka ett tillförlitligt marknadsvärde inte är tillgängligt värderas enligt objektiva principer som fastställs av Fondbolagets styrelse.

6 § BERÄKNING AV FONDANDELENS VÄRDE

Fondbolaget beräknar fondandelens värde den sista bankdagen (”Värderingsdag”) i februari, maj, augusti och november. Fondandelens värde är tillgängligt på Fondbolaget och på Fondbolagets webbplats (www.s-banken.fi) inom femton (15) bankdagar efter Värderingsdagen. Fondandelens värde anges i euro.

Fondandelens värde är Fondens värde (”NAV”) dividerat med antalet utestående fondandelar, dock med beaktande av de skillnader som föreligger mellan fondandelsserierna beträffande de avgifter som uppbärs, hur andelsserierna är skyddade och i vilken valuta de har emitterats samt den avkastning som betalas på olika fondandelsslag och som har en inverkan på de olika fondandelsseriernas och -slagens relativa andel av Fondens värde.

Om det på grund av ett exceptionellt osäkert eller oförutsägbart marknadsläge eller i övrigt på grund av exceptionella omständigheter eller av något annat vägande skäl inte går att fastställa fondandelsvärdet på ett tillförlitligt sätt, kan fondbolaget, för att säkerställa fondandelsägarnas lika rätt, tillfälligt avstå från att beräkna fondandelsvärdet. Fondbolaget kan undantagsvis även besluta om en extra Värderingsdag, då fondandelar även kan tecknas och inlösas i enlighet med 8 §. Om en sådan exceptionell situation uppstår, ska Fondbolaget utan obefogat dröjsmål underrätta fondandelsägarna om detta till exempel på sin hemsida (www.s-banken.fi).

7 § UTDELNING AV AVKASTNING

Fondbolagets ordinarie bolagsstämma fattar beslut om den avkastning som delas ut och betalas på avkastningsandelarna. Till samtliga fondandelar ska i samma proportion delas ut som avkastning ett belopp som motsvarar minst tre fjärdedelar (75 procent) av Fondens vinst under räkenskapsperioden exklusive orealiserade värdeförändringar. Till skillnad från det ovan nämnda kan avkastning per fondandel delas ut till fondandelsägare på räkenskapsperiodens sista dag. Denna avkastning är det belopp av fondandelens värde som Fondbolagets ordinarie bolagsstämma har bestämt.

Avkastningen betalas till de innehavare av avkastningsandelar som är upptagna i fondandelsregistret enligt registeruppgifterna dagen för den ordinarie bolagsstämman senast inom en (1) månad efter den ordinarie bolagsstämman. Avkastningen betalas in på det bankkonto som fondandelsägaren uppgett, såvida inte annat avtalats. Avkastningen kan enligt bolagsstämmans beslut betalas i flera delar, dock senast under det kalenderår som följer på det år då avkastningen fastställdes. Information om dagen för bolagsstämman fås från Fondbolaget under dess öppettider. Om fondandelsägaren inte har anvisat något bankkonto in på vilket avkastningen ska betalas, flyttas avkastningen efter tre år, räknat från den första utdelningsdagen, tillbaka till Fondens tillgångar.

8 § TECKNING, INLÖSNING OCH BYTE AV FONDANDELAR

Fondandelar kan tecknas (köpas) den sista bankdagen i februari, maj, augusti och november hos Fondbolaget samt på Fondens övriga teckningsplatser. Fondandelar kan inlösas (säljas) eller bytas hos Fondbolaget och på Fondens övriga teckningsplatser den sista bankdagen i februari och augusti. Till grund för teckning och inlösning av fondandelar

beräknar Fondbolaget Fondens värde samma bankdag (nedan ”Tecknings- respektive ”Inlösningsdag”).

Fondbolagets styrelse kan besluta, vilket minimiantal fondandelar eller till vilket minimibelopp fondandelar ska tecknas eller inlösas för per gång.

Teckning

Fondens Teckningsdag är den sista bankdagen i februari, maj, augusti och november. Fondbolags styrelse kan fatta beslut om att tillfälligt avvika från Fondens ovan nämnda begränsning av tidpunkten för teckning, om det är ändamålsenligt med tanke på Fondens verksamhet.

Teckningsuppdraget för fondandelarna anses vara mottaget när Fondbolaget har fått korrekta och tillräckliga uppgifter om teckningen, samt tecknaren och dennes identitet. Ett uppdrag som Fondbolaget har mottagit senast på Teckningsdagen före kl. 16:00 finsk tid (T+0) och vars teckningsbelopp står till Fondbolagets förfogande före kl. 16:00 på dagen i fråga verkställs till den kurs som bekräftats för Teckningsdagen (T+0). Med Fondbolagets tillstånd kan teckningspriset dock betalas senast innan teckningen bekräftas. Om Fondbolaget erhåller uppgifter om teckningen och tecknarens identitet efter klockan 16:00 finsk tid på Teckningsdagen är Teckningsdagen följande Teckningsdag och teckningskursen är den kurs som beräknas för denna Teckningsdag, om teckningsbeloppet står till Fondbolagets förfogande dagen i fråga. Teckningsuppdragen är bindande och kan återkallas endast med Fondbolagets tillstånd.

Fondbolaget har rätt att förkasta en gjord teckning eller ett teckningsuppdrag, ifall Fondbolaget inte har tillräckliga uppgifter om tecknaren eller om teckningen eller teckningsuppdraget inte uppfyller de krav som ställts för teckningar och teckningsuppdrag i stadgarna och det gällande fondprospektet. Om det teckningsbelopp som har betalats in på Fondens bankkonto inte är jämnt delbart med värdet av en fondandel och dess bråkdel, avrundas antalet fondandelar nedåt till närmaste bråkdel, och skillnaden läggs till fondkapitalet. Fondbolaget har också rätt att förkasta en teckning eller ett teckningsuppdrag i följande fall: kundens avtalsbrott, misstanke om missbruk, nya teckningar eller teckningsuppdrag i exceptionella fall eller kundens oönskade investeringsbeteende.

Teckningssumman kan betalas antingen med kontanta medel in på Fondens konto eller erläggas i form av apportegendom, förutsatt att denna i varje enskilt fall godkänns av Fondbolagets styrelse. För att apportegendomen ska godkännas av Fondbolagets styrelse, ska Fondbolaget beredas tillfälle att tekniskt, ekonomiskt och juridiskt bedöma och värdera apportegendomen, på det sätt som fondbolaget finner ändamålsenligt, för att säkerställa att apportegendomen är förenlig med fondens investeringsinriktning och mål.

Den apportegendom som överlåts till fonden värderas enligt samma principer i 5 § ovan som tillämpas vid värdering av Fondens egendom. Likvid för teckning som erläggs i form av apportegendom anses vara betald då äganderätten till apportegendomen har övergått till Fonden.

Om fondandelsägarens innehav i en enskild fondandelsserie med anledning av en ny teckning eller fondbyten eller kundförhållandet som helhet under innehavsperioden stiger över minimiteckningsbeloppet för en annan fondandelsserie, omvandlar Fondbolaget på fondandelsägarens begäran innehavet att gälla den fondandelsserie vars minimiteckningsbelopp det nya innehavet vid tidpunkten för omvandlingen motsvarar. Om fondandelsägarens innehav i en enskild fondandelsserie med anledning av inlösningar eller fondbyten eller kundförhållandet som helhet under innehavsperioden sjunker så att det underskrider minimiteckningsbeloppet för ifrågavarande fondandelsserie enligt tidpunkten för teckningen, har Fondbolaget rätt att omvandla innehavet att gälla den fondandelsserie vars minimiteckningsbelopp innehavet motsvarar.

En fondandel kan överlåtas vidare. Den nya fondandelsägaren ska ge Fondbolaget en tillräcklig om sitt förvärv och sin identitet, varefter innehavet registreras i fondandelsägarregistret.

Inlösning

Fondens Inlösendag är den sista bankdagen i februari och augusti. Fondandelsägaren har rätt att begära att Fondbolaget inlöser sina fondandelar och Fondbolaget har motsvarande skyldighet att inlösa ifrågavarande fondandelar. Fondbolags styrelse kan fatta beslut om att tillfälligt avvika från ovan nämnda begränsning av tidpunkten för inlösning på ett sätt som ökar fondens inlösningsmöjligheter, om det är ändamålsenligt med tanke på Fondens verksamhet.

Ur inlösningsuppdraget bör framgå antalet fondandelar som ska lösas in eller deras motvärde i pengar. De vid var tid gällande inlösningssätten framgår av fondprospektet.

Ett eventuellt andelsbevis ska före inlösningen inlämnas till Fondbolaget. Inlösningsuppdrag verkställs i den ordning de har mottagits. Ett inlösningsuppdrag kan återkallas endast med Fondbolagets tillstånd.

Inlösningsuppdraget anses mottaget den dag då Fondbolaget har fått korrekta och tillräckliga uppgifter om inlösningen samt om inlösaren och dennes identitet. Om inlösningsuppdraget har mottagits före kl. 16:00 finsk tid på Inlösningsdagen, verkställs inlösningen till nästa Inlösningsdags värde. Inlösning av fondandelar kan genomföras halvårsvis till värdet sista bankdagen i februari och augusti under förutsättning att Fonden har tillräckliga kontanta medel för att genomföra inlösningen.

Vid betalning av inlösning erläggs likvid in på av fondandelsägaren anvisat bankkonto senast 15 bankdagar efter den dag då fondandelens värde för den aktuella Inlösningsdagen har beräknats (se 6 § för närmare information om beräkning av fondandelens värde). Man kan också komma överens med kunden om att betalningen sker på ett annat sätt.

Om medlen för inlösen måste skaffas genom försäljning av Fondens tillgångar, ska försäljningen ske utan onödigt dröjsmål, varvid värdet på inlösen av fondandelen fastställs enligt värdet på fondandelen på den Valuteringsdag som närmast följer tidpunkten för realiseringen av tillgångarna. Inlösningspriset betalas då utan onödigt dröjsmål. Man kan också komma överens med kunden om att betalningen sker på ett annat sätt.

Fondbolaget kan på eget initiativ lösa in fondandelsägarens fondandelar, om det för inlösning finns vägande skäl som anknyter till fondandelsägaren. Skälen ska dessutom anknyta till att fondandelsägarens innehav i Fonden kan medföra skyldigheter som det inte rimligen kan förutsättas att Fondbolaget ska sköta.

Vägande skäl som anknyter till fondandelsägaren kan till exempel vara att

- fondandelsägaren flyttar till en stat utanför EES eller är bosatt i en sådan stat utanför EES som förutsätter betydande tilläggsrapportering eller registreringsskyldighet till Fondbolaget eller någon annan åtgärd som andelsägaren annars inte är skyldig till
- fondandelsägaren försummar sin plikt att lämna eller uppdatera uppgifter som är nödvändiga för att Fondbolaget ska kunna uppfylla sina lagstadgade skyldigheter
- innehav av fondandelar är olagligt med stöd av en stats lagstiftning som kan tillämpas i den aktuella situationen, eller
- andelsägaren är en sådan amerikansk person som definieras i USA:s värdepapperslagstiftning (Securities Act of 1933, Regulation S).

Verktyg för likviditetshantering

Vi har valt följande fondspecifika verktyg för fonden för att hantera likviditeten: begränsning av inlösningsrätten, förlängning av anmälningstid och inlösen som apport.

En begränsning av inlösningsrätten avser ett beslut om att begränsa det totala beloppet på inlösenorder som genomförs på Inlösendagen.

Om det totala beloppet på de lagda inlösenorder överskrider fem (5) procent av Fondens nettovärde (NAV) på Inlösendagen, kan Fondbolaget fatta beslut om att begränsa beloppet på inlösen som ska genomföras till fem (5) procent av Fondens nettovärde, om det är förenligt med Fondens andelsägares intressen.

Fondbolaget kan även fatta beslut om begränsning efter att inlösenuppdragen har lämnats in till fondbolaget. Inlösenorder som inte har genomförts upphör att gälla.

Fondens normala tidsfrist för förhandsanmälan om inlösenorder, det vill säga hur lång tid före genomförandet av ordern en inlösenorder ska anmälas till Fondbolaget, är sex (6) månader. När andelsägarnas intresse kräver det kan Fondbolaget under exceptionella omständigheter förlänga tiden för förhandsanmälan om inlösen till högst tolv (12) månader.

På inlösenorder som har lagts före införandet av en sådan förlängning tillämpas den ursprungliga anmälningstiden.

Fondbolaget och fondandelsägaren, som enligt lagen om investeringstjänster (747/2012 med ändringar) är en professionell kund, kan inom ramen för tillämplig lagstiftning komma överens om att fondandelarna alternativt kan lösas in helt eller delvis genom att ge en sådan fondandelsägare den mängd placeringsobjekt i Fonden som motsvarar inlösningspriset (apportinlösen).

När fondbolaget gör en inlösen som apport ska bolaget se till att åtgärden inte äventyrar de andra fondandelsägarnas intresse.

Avbrott i teckningen eller inlösningen

Fondbolaget kan tillfälligt avbryta teckningar av fondandelar i exceptionella situationer och om omständigheterna och Fondens andelsägares intresse kräver det. Sådana skäl kan till exempel vara:

1) det inte är ändamålsenligt för de fondandelsägare som redan har innehav i Fonden att ta emot tilläggsinvesteringar i Fonden,
2) investeringen av medel som flyter in från teckningarna i Fonden har försvårats till följd av rådande förhållanden på fastighetsmarknaden,
3) värdeberäkningen för Fonden är förhindrad eller försvårad av skäl som inte beror på Fondbolaget, eller
4) en avvikande händelse som stör finans- eller fastighetsmarknadens verksamhet.

Utöver det som föreskrivs i lagen om placeringsfonder om Fondbolagets skyldighet att avbryta inlösen av fondandelar, kan Fondbolaget tillfälligt avbryta inlösen av fondandelar i exceptionella situationer samt när omständigheterna och Fondens andelsägares intresse kräver det. Sådana skäl kan till exempel vara:

1) värdeberäkningen för Fonden är förhindrad eller försvårad av skäl som inte beror på Fondbolaget, eller
2) en avvikande händelse som stör finans- eller fastighetsmarknadens verksamhet. Fondbolaget kan tillfälligt avbryta inlösningen av fondandelar i en situation då

Fondbolaget skulle vara tvunget att sälja Fondens tillgångar till ett pris som markant understiger gängse marknadsvärde.

Om Fondbolaget tillfälligt avbryter inlösen av fondandelar, avbryter bolaget även teckningar av fondandelar för samma tidsperiod.

Byte

Fondandelsägaren har rätt att byta alla eller en del av sina fondandelar till fondandelar i andra fonder som Fondbolaget förvaltar på Fondens Inlösendag. Bytet av fondandelar från en fond till en annan behandlas som inlösen av andelar i en fond som innehas och teckning av andelar i en annan fond. För bytet tillämpas villkor för inlösen och teckningar i tillämpliga delar. Byte till en annan fond sker när medlen för inlösen har betalats in.

9 § FONDANDELENS TECKNINGS- OCH INLÖSNINGSAVGIFTER

Med anledning av teckningen av en fondandel uppbär fondbolaget som kostnad högst 5 procent av teckningsbeloppet och som kostnad för inlösningen högst 5 procent av fondandelens värde.

Med ett beslut av Fondbolagets styrelse kan en inlösningsavgift betalas till fonden helt eller delvis. I fondprospektet för fonden finns det angivet om avgifterna för teckning- och/eller inlösning ska betalas till fonden.

Fondbolagets styrelse fattar beslut om tecknings-, inlösnings- och bytesavgifter samt om äganderättens registreringsavgift.

Fondbolaget kan lägga till en eventuell finansskatt i avgifterna samt andra eventuella skatter och avgifter av skattenatur.

Information om de avgifter som tillämpas finns i det vid respektive tidpunkt gällande fondprospektet.

10 § RÄKENSKAPSPERIOD

Fondens och Fondbolagets räkenskapsperiod är ett kalenderår.

11 § FONDANDELSÄGARSTÄMMA

Fondandelsägarstämma ska hållas då Fondbolagets styrelse anser att skäl därtill föreligger eller om en revisor, oberoende styrelsemedlem eller fondandelsägare som sammanlagt innehar minst 5 procent av alla utestående fondandelar skriftligen kräver detta för behandling av ett av dem angivet ärende.

Fondbolaget är skyldigt att på det sätt som anges i 11 § i dessa stadgar underrätta fondandelsägarna om ett erhållet initiativ om sammankallande av en fondandelsägarstämma eller ett annat initiativ av en fondandelsägare om sammankallande av en stämma. Fondbolaget kan av grundad anledning vägra att underrätta fondandelsägarna, om bolaget anser att det inte finns någon grund för att hålla en stämma. Fondbolaget ska underrätta den fondandelsägare som föreslagit sammankallandet av en stämma om sin vägran och om grunden för vägran.

Vid fondandelsägarstämman ska åtminstone följande ärenden behandlas:

1) val av ordförande för stämman, som utser en protokollförare för stämman,
2) uppgörande och godkännande av röstlängd,
3) val av två (2) protokolljusterare och två (2) rösträknare;
4) konstaterande av stämmans laglighet och beslutförhet,
5) ska de ärenden som föreslås i initiativet om sammankallande av en stämma behandlas.

Rätt att delta i fondandelsägarstämman och röstetalet vid stämman bestäms utifrån registersituationen tio dagar före mötet. En fondandelsägare ska, för att få delta i fondandelsägarstämman, anmäla sig till Fondbolaget på det sätt som anges i kallelsen senast på den i kallelsen nämnda dagen.

Varje hel fondandel i Fonden medför en röst vid fondandelsägarstämman. Om fondandelsägarens hela innehav i fonden underskrider en andel, har fondandelsägaren dock en röst vid stämman. Som fondandelsägarstämmans beslut gäller den åsikt som mer än hälften av de avgivna rösterna företrätt eller vid lika röstetal den åsikt som omfattas av ordföranden.

Om fondandelsägarstämmor hålls för flera fonder samtidigt, kan ett gemensamt protokoll över stämmorna uppgöras för samtliga fonder.

12 § KALLELSE OCH ANMÄLAN TILL FONDANDELSÄGARSTÄMMAN

Fondandelsägarstämman sammankallas av Fondbolagets styrelse. Kallelsen till stämman publiceras i minst en riksomfattande dagstidning eller skickas per brev eller med fondandelsägarens samtycke per e-post eller med användning av annat elektroniskt medium. Kallelsen ska publiceras tidigast fyra och senast två veckor före stämman. Kallelsen anses ha kommit till fondandelsägarnas kännedom såsom det fastställs i 14 §. En fondandelsägare ska, för att få delta i fondandelsägarstämman, anmäla sig till Fondbolaget på det sätt som anges i kallelsen senast på den i kallelsen nämnda dagen.

Andra meddelanden tillkännages fondandelsägarna med ett meddelande, som publiceras i minst en riksomfattande tidning eller på webbadressen www.s-banken.fi, eller skickas per brev eller med fondandelsägarnas samtycke per e-post eller med användning av annat elektroniskt medium.

13 § FONDPROSPEKT, ÅRSREDOVINING OCH HALVÅRSRAPPORT

Fondens prospekt, faktablad samt Fondens och Fondbolagets årsredovisningar publiceras på det sätt som anges i lagen om placeringsfonder.

Fondens årsredovisning publiceras inom tre månader från utgången av räkenskapsperioden.

Ovannämnda dokument är tillgängliga på Fondbolaget under dess öppettider.

14 § ÄNDRING AV STADGARNA

Fondbolagets styrelse fattar beslut om ändring av Fondens stadgar. Stadgeändringen träder i kraft en månad efter att fondandelsägarna har underrättats om ändringen.

Ändringarna anses ha kommit till fondandelsägarnas kännedom fem dagar efter postningen eller på den dag då meddelandet har publicerats i en riksomfattande dagstidning, på www.s-banken.fi eller med fondandelsägarens samtycke sänts per e-post eller med annat elektroniskt medium. När en stadgeändring har trätt i kraft gäller den samtliga fondandelsägare.

15 § ÖVERLÅTELSE AV INFORMATION

Fondbolaget har rätt att lämna uppgifter om fondandelsägarna i enlighet med den lagstiftning som är i kraft vid respektive tidpunkt.

16 § ERSÄTTNINGAR

En betydande del av de rörliga delarna av löner och arvoden till sådana anställda på Fondbolaget som enligt lagen om placeringsfonder omfattas av Fondbolagets ersättningssystem ska betalas i form av fondandelar i den aktuella placeringsfonden eller som andra motsvarande finansiella instrument, om dessa är lika effektiva incitament som fondandelar.

17 § PLACERING AV FONDENS TILLGÅNGAR

Målet med Fondens verksamhet är att på lång sikt öka fondandelens värde genom att huvudsakligen placera Fondens tillgångar i bostäder och fastigheter i Finland. Fonden kan utnyttja lånefinansiering för sina placeringar i syfte att öka avkastningen på eget kapital.

Fonden kan även äga egendom som inte bjuds ut till hyra, utan som endast är avsedd för att realiseras.

Fondens tillgångar investeras i en specialplaceringsfond som investerar i bostäder, fastigheter och fastighetsvärdepapper i enlighet med de relevanta bestämmelserna i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder och lagen om fastighetsfonder, primärt enligt följande:

1) I fastigheter i Finland.
2) I fastighetsvärdepapper (t.ex. aktier i bostadsaktiebolag) som avser fastigheter i Finland.
3) I noterade värdepapper, såsom aktier och aktierelaterade värdepapper, som konvertibla skuldebrevslån, optionsbevis, personaloptioner, teckningsrätter, aktiedepositionsbevis och warranter, i bolag som huvudsakligen är verksamma inom fastighetsbranschen.
4) I av europeiska stater, offentliga samfund eller av övriga samfund emitterade eller garanterade eurodenominerade masskuldebrevslån och övriga räntebärande värdepapper och penningmarknadsinstrument.
5) I depositioner i kreditinstitut, förutsatt att depositionen på anmodan ska återbetalas eller kan tas ut och förfaller till betalning senast inom 12 månader och att kreditinstitutet har sin hemort i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Av fondens tillgångar (NAV) kan högst hälften (50 procent) placeras i depositioner mottagna av samma kreditinstitut.
6) Fondandelar i fonder eller andelar i fondföretag som har fått koncession i Finland eller i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och som på basis av lagstiftningen i hemlandet uppfyller villkoren enligt fondföretagsdirektivet (s.k. UCITS-fonder) fondandelar i fonder eller andelar i fondföretag som står under offentlig tillsyn inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Av fondens tillgångar (NAV) får högst en tiondedel (10 procent) investeras i andelar i en enskild fond eller i ett enskilt fondföretag.
7) I fondandelar i finländska specialplaceringsfonder eller i andelar i andra finländska investeringsbolag som bedriver fastighetsinvesteringsverksamhet. Av fondens tillgångar (NAV) får sammanlagt högst en tiondedel (10 procent) investeras i andelar i finländska specialplaceringsfonder eller i andelar i andra finländska fastighetsinvesteringsbolag enligt denna punkt.
8) I byggnads- och fastighetsutvecklingsprojekt. Av fondens tillgångar (NAV) får högst en femtedel (20 procent) placeras i byggnads- eller fastighetsförädlingsverksamhet.

9) Standardiserade och icke-standardiserade derivatinstrument, vilkas underliggande tillgång kan utgöras av värdepapper, ränta, penningmarknadsinstrument, inlåning i ett kreditinstitut, derivatinstrument, finansiellt index, valutakurs eller valuta. Valutaderivat kan endast användas för gardering mot valutarisk. Motparten i icke-standardiserade derivatavtal kan vara ett samfund vars stabilitet övervakas i enlighet med de grunder som definieras i Europeiska gemenskapens lagstiftning eller ett samfund på vilket sådana regler om stabiliteten i verksamheten som motsvarar Europeiska gemenskapens lagstiftning tillämpas och som iakttar dessa regler. Sådana samfund utgörs av kreditinstitut, värdepappersföretag och försäkringsbolag inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet samt kreditinstitut i övriga OECD-medlemsstater. Riskexponeringen mot samma motpart som uppstår vid placeringar i icke-standardiserade derivatavtal får inte överstiga en tiondedel (10 procent) av fondens tillgångar (NAV), om motparten är ett sådant kreditinstitut som avses i punkt 5. I annat fall får risken inte överstiga två tiondedelar (5 procent) av fondens tillgångar (NAV).

De i punkterna 3–4 avsedda värdepappren och penningmarknadsinstrumenten ska vara föremål för offentlig handel på börslistan på en fondbörs eller föremål för handel på någon annan reglerad, erkänd marknadsplats som är öppen för allmänheten och som fungerar fortlöpande inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller i en OECD-medlemsstat. En förteckning över de marknadsplatser som vid respektive tidpunkt används finns tillgänglig hos Fondbolaget.

Av fondens tillgångar (NAV) kan högst en femtedel (20 procent) placeras i en och samma emittents ovan i punkterna 3 och 4 nämnda värdepapper eller penningmarknadsinstrument. Vid beräkning av denna gräns ska samfund som enligt bokföringslagen hör till samma koncern betraktas som en helhet. Sådana placeringar i samma emittents värdepapper eller penningmarknadsinstrument som överstiger en tiondedel (10 procent) av Fondens tillgångar (NAV) får totalt utgöra högst två femtedelar (40 procent) av Fondens tillgångar (NAV).

Sådana placeringar som avses i punkterna 6 och 7 kan högst utgöra en tiondedel (10 procent) av Fondens tillgångar (NAV).

Av värdet av fondens totala tillgångar (”GAV”, se definition nedan), ska vid varje tillfälle minst tre femtedelar (60 procent) vara placerade i punkterna 1–3 nämnda investeringar. Fonden kan tillfälligt avvika från detta krav, t.ex. när Fonden grundas och när den säljer eller förvärvar fastigheter eller fastighetsvärdepapper.

Fonden ska inneha sådana kontanta medel som verksamheten förutsätter.

Fonden kan köpa tillgångar av eller sälja tillgångar till en annan fond som förvaltas av samma Fondbolag, med beaktande av intressekonflikter och andelsägarnas intressen.

Beräkning av placeringsbegränsningarna ovan i denna paragraf baserar sig på placeringens andel av fondens nettovärde (”NAV”, Net Asset Value) om inte annat anges.

Möjlighet att uppta kredit för fondens placeringsverksamhet

Fondbolaget får för Fondens räkning, för att sköta placeringsverksamheten och förvalta tillgångarna, uppta kredit till ett belopp som högst motsvarar hälften (50 procent) av Fondens totala tillgångar (GAV).

Med Fondens totala tillgångar avses beloppet på de totala tillgångarna enligt Fondens balansräkning (”GAV”, Gross Asset Value). Dessa tillgångar utgörs av placeringar som anskaffats med de tillgångar som fondandelsägarna placerat i Fonden, Fondens orealiserade värdeutveckling, fondens resultatregleringsfordringar samt investeringar som anskaffats genom kreditfinansiering till Fonden.

Av speciella orsaker får Fondbolaget för fondens räkning för att sköta fondverksamheten uppta kredit till ett belopp som högst motsvarar en tredjedel (33,33 procent) av Fondens tillgångar (NAV). Som en speciell orsak kan betraktas exempelvis finansieringsbehov för köp av en fastighet eller ett fastighetsvärdepapper, ändring av finansieringsarrangemanget avseende egendom som redan ingår i Fonden eller att täcka likviditetsbehov vid inlösning av fondandelar.

Som kreditfinansiering räknas till exempel banklån för Fondens placeringsverksamhet, Fondens eventuella kreditlimit och eventuell låneandel som följer av Fondens innehav av aktier i bostadsaktiebolag. Vid beräkning av gränser för fondens möjligheter att uppta kredit ska det totala beloppet på alla ovannämnda kreditformer och eventuella andra kreditformer beaktas som en helhet. Kredit kan upptas både med fast och rörlig ränta.

Fonden kan ställa sin egendom som säkerhet för krediter. Fondens samtliga tillgångar kan vid behov ställas som säkerhet för krediter.

18 § ERSÄTTNINGAR SOM ERLÄGGS UR FONDENS TILLGÅNGAR

Fast förvaltningsavgift

Ur Fondens tillgångar betalas en fast förvaltningsavgift till Fondbolaget som ersättning för förvaltning av Fonden. Fondbolagets styrelse fastställer den exakta storleken på den fasta förvaltningsavgiften. Avgiften till fondens förvaringsinstitut ingår i den fasta förvaltningsavgiften som debiteras av Fonden.

Den fasta förvaltningsavgiften beräknas för respektive fondandelsserie på basis av nettovärdet av Fondens tillgångar (NAV) enligt följande:

Den årliga avgiftsprocenten dividerat med antalet faktiska dagar under året multiplicerat med antalet dagar sedan föregående värderingsdag multiplicerat med nettovärdet av Fondens tillgångar (NAV) på föregående värderingsdag.

Den fasta förvaltningsavgiften är totalt högst 3 procent per år av Fondens värde (NAV).

Fonden betalar den fasta förvaltningsavgiften till fondbolaget i efterskott, under den månad som följer på respektive värderingsdag.

Den fasta förvaltningsavgiften har avdragits från fondandelens publicerade värde.

Övriga kostnader som debiteras av Fonden

Utöver den fasta förvaltningsavgiften debiteras ur Fondens tillgångar alla utgifter, kostnader, åtaganden och avgifter (inklusive utgifter, kostnader och avgifter för jurister, revisorer och andra professionella rådgivare som ansluter sig till Fondens verksamhet) som uppkommer med anledning av Fondens verksamhet, förvaltning, finansiering, affärsverksamhet eller placeringar. Exempel på sådana kostnader är bolagsvederlag (och eventuella finansieringsvederlag), kostnader för reparationer och underhåll, disponentkostnader, städkostnader, bokföringskostnader, överlåtelseskatt och andra eventuella skatter samt avgifter av skattenatur, försäkringspremier, förmedlings- och förvärvsprovisioner vid köp, försäljning och byggande av bostäder samt avgifter för köpta tjänster, t.ex. hyresadministration, ekonomiförvaltning samt juridiska tjänster. Fonden betalar de transaktionskostnader som ansluter sig till placeringar och att lösgöra sig från dessa (inklusive redan förberedda men icke-utförda placeringar eller lösgöringar) samt experternas och rådgivarnas avgifter, resekostnader och andra kostnader som ansluter sig till identifiering, uppskattning och förhandling av placeringar och potentiella eller icke-utförda placeringar och placeringarnas försäljningsmöjligheter samt utförande av placeringar eller försäljningar samt alla andra kostnader som i övrigt kommer att bäras av investeringsobjektets ägare (inklusive överlåtelseskatt). Ifall Fonden låter bygga bostäder för egen räkning debiterar Fonden eller det bostadsaktiebolag som Fonden grundat de kostnader som föranleds, såsom kostnader för anskaffning av tomt, material-, bygg-, byggkonsulterings- och arkitektkostnader. Fondens bostäder värderas av en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare. Fonden betalar kostnaderna för detta. Fonden betalar finansieringskostnader och andra bankavgifter som betingas av lånefinansierade investeringar. Ifall Fonden tar emot apportegendom betalar Fonden de kostnader som härrör därtill, t.ex. avgift för värdering av apportegendomen.

Mer detaljerade uppgifter om ovannämnda avgifter finns i det vid respektive tidpunkt gällande fondprospektet.

19 § TILLÄMPLIG LAG

På Fondbolagets och Fondens verksamhet tillämpas finsk lag.

Detta dokument är en översättning. Om det ursprungliga finska dokumentet och översättningen avviker från varandra efterföljs i första hand det ursprungliga finska dokumentet.