

S-PANKKI KIINTEISTÖVARAINHOITO ERIKOISSIJOITUSRAHASTON SÄÄNNÖT

Nämä S-Pankki Kiinteistövarainhoito Erikoissijoitusrahaston säännöt ovat osa varsinaista S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n rahastoesitettä.

Säännöt ovat voimassa 27.3.2026 alkaen.

1§ RAHASTON NIMI JA TOIMINNAN TARKOITUS

Rahaston suomenkielinen nimi on S-Pankki Kiinteistövarainhoito Erikoissijoitusrahasto (jäljempänä "Rahasto"). Rahaston ruotsinkielinen nimi on S-Banken Fastighetsförvaltning Specialplaceringsfond. Rahaston englanninkielinen nimi on S-Bank Real Estate Asset Management Non-UCITS Fund.

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten rajoituksista koskien Rahaston sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonalaskennan ajankohtia, merkintöjen ja lunastusten tiheyttä sekä velanottoa.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat neutraalitalanteessa pääasiassa toisten kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin sijoittavien erikoissijoitusrahastomuotoisten vaihtoehtorahastojen osuuksiin. Markkinatilanteen ja salkunhoitajan näkemyksestä riippuen Rahaston neutraalipainosta voidaan poiketa ja sijoitukset voivat olla tilapäisesti myös osittain tai kokonaan korkosijoituksissa ja/tai käteisenä. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti omistamiensa rahasto-osuuksien tuotoista ja luovutusvoitoista.

2 § RAHASTOYHTIÖ JA SÄILYTYSYHTEISÖ

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

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori (jäljempänä "Säilytysyhteisö").

3 § ASIAMIEN KÄYTTÖ

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

4 § RAHASTON VAROJEN SIJOITTAMINEN

Rahasto on rahastojen rahasto, joka sijoittaa varansa pääasiassa sellaisten erikoissijoitusrahastomuotoisten vaihtoehtorahastojen osuuksiin, jotka sijoittavat kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin. Rahasto sijoittaa sovellettavien lakien ja sääntöjen mukaisella tavalla.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 1) Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettujen pääasiallisesti kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin sijoittavien suomalaisten tai vastaavalla periaatteella toimivien toiseen ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoittuneiden vaihtoehtorahastojen ja erikoissijoitusrahastojen osuuksiin.
- 2) Sellaisten pääsääntöisesti kiinteistöalalla toimivien yhtiöiden arvopapereihin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Sijoituksia voidaan tehdä myös sellaisiin arvopapereihin, joiden liikkeeseenlaskuehdoissa on sitouduttu saattamaan ne kaupankäynnin kohteeksi yhden vuoden kuluessa niiden liikkeeseenlaskusta edellä tässä kohdassa mainitussa vaihdantajärjestelmässä edellyttäen, että kaupankäynti voi kaikella todennäköisyydellä alkaa viimeistään sanotun ajan kuluttua.
- 3) Suomessa tai muussa ETA-valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista annetun direktiivin edellytykset täyttävien vaihtoehtorahastojen osuuksiin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä (ETF).
- 4) Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja eräännyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on ETA-valtiossa.
- 5) ETA-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.

- 6) Joko suoraan tai välillisesti sellaisiin yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin, jotka liittyvät kiinteistösijoitus-, kiinteistökehitys- tai kiinteistörahoitustoimintaan tai kommandiittiyhtiömuotoiseen kiinteistöyhtiöön.
- 7) Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää vakioituja ja vakioimattomia johdannaissopimuksia, joiden kohde-etuutena voi olla arvopaperi, valuutta, korko, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, muu varallisuus tai tällaisen kohde-etuuden hinnan kehitystä kuvaava indeksi tai tunnusluku. Johdannaissopimuksia voidaan hyödyntää vain suojaamistarkoituksessa. Vakioidut johdannaissopimukset ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Vakioimattoman johdannaissopimuksen vastapuolena voi olla luottolaitos tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on ETA-valtiossa tai yhteisö, jonka kotipaikka on jossakin muussa OECD-valtiossa ja johon sovelletaan ja joka noudattaa toiminnan vakautta koskevia sääntöjä, jotka vastaavat Euroopan yhteisön lainsäädäntöä.

Sijoitusrajoitukset:

- A) Rahaston varoista on sijoitettava vähintään 20 % sellaisiin kohteisiin, joissa on kalenterivuodessa vähintään neljä lunastuspäivää.
- B) Rahaston varoista voidaan sijoittaa enintään 20 % harvemmin kuin kerran vuodessa auki oleviin sijoituskohteisiin.
- C) Rahaston varoista on sijoitettava neutraalitalanteessa vähintään 50 % edellä kohdassa 1) tarkoitettuihin rahastojen osuuksiin. Lisäksi Rahaston on sijoitettava vähintään neljään eri kohdassa 1) tarkoitettuun kohteeseen ja samaan kohteeseen voidaan sijoittaa korkeintaan 40 % Rahaston varoista.
- D) Rahaston varoista voidaan sijoittaa neutraalitalanteessa enintään 50 % edellä kohdassa 2) ja 3) tarkoitettuihin kohteisiin.
- E) Rahaston varoista voidaan sijoittaa neutraalitalanteessa enintään 50 % edellä kohdassa 4) ja 5) tarkoitettuihin kohteisiin, joista enintään 20 prosenttia voidaan sijoittaa saman vastapuolen kohteisiin.
- F) Rahaston varoista voidaan sijoittaa enintään 10 % edellä kohdassa 6) tarkoitettuihin sijoituskohteisiin.
- G) Kohdassa 7 tarkoitettujen johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan asettaa yhteensä enintään 50 % Rahaston arvosta.
- H) Rahaston varoista 0–100 % voi olla sijoitettuna kohdissa 4 tai 5 mainittuihin sijoituskohteisiin tai/ja kohdassa 1–3 mainitun tyyppiin sijoituskohteisiin muussa kuin neutraalitalanteessa, eli Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien

merkinnän tai lunastuksen yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan säännöissä mainittuja sijoituskohteita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti.

Rahaston luotonotto

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat. Rahastoyhtiö saa ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 30 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Erityisenä väliaikaisena syynä voidaan pitää esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastamista, mikäli Rahastolla ei muuten ole riittäviä käteisvaroja lunastusten toteuttamiseen.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko omaisuuden.

Velkavivun käytön takia Rahaston korkein mahdollinen sijoitusaste on 130 %.

5 § RAHASTO-OSUUSREKISTERI JA RAHASTO-OSUUDET

Rahastoyhtiö pitää rahasto-osuusrekisteriä kaikista rahasto-osuuksista ja rahasto-osuudenomistajista ja rekisteröi omistusten siirrot. Yksi rahasto-osuus muodostuu 10000 yhtä suuresta murto-osasta. Yksi rahasto-osuuden murto-osa tuottaa oikeuden, joka vastaa yhtä osuuden murto-osaa Rahaston omaisuudesta ja omaisuuden tuotosta.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että Rahastossa on aukioloiltaan, palkkiorakenteeltaan, valuutoiltaan ja suojaustavoiltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja. Kussakin osuussarjassa voi olla sekä kasvu- että tuotto-osuuksia. Rahastoyhtiön hallitus päättää kunkin rahasto-osuussarjan liikkeeseenlaskusta sekä merkintäehdoista, jotka ilmoitetaan kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä. Merkintäehdot voivat vaihdella merkintäsumman, sijoitusajan, jakelukanavan, maantieteellisen alueen tai kokonaisasiakkuuden perusteella.

6 § RAHASTON JA RAHASTO-OSUUDEN ARVONLASKENTA

Rahaston arvo lasketaan kunkin kuukauden 15. päivälle tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraavalle pankkipäivälle (jäljempänä ”Arvopäivä”) Rahaston varojen nettoarvon perusteella. Pankkipäivällä tarkoitetaan sellaista päivää, jolloin talletuspankit ovat yleisesti avoinna Suomessa. Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Sijoitusrahastojen (ml. pörssinoteeratut rahastot), vaihtoehtorahastojen ja yhteissijoitusyhtymien osuudet arvostetaan Arvonpäivän arvoon tai, mikäli sitä ei ole saatavissa, viimeisimpään tiedossa olevaan Arvopäivää edeltävään osuuden arvoon.

Säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden (mukaan lukien säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena olevat sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyriytysten osuudet sekä vakioidut johdannaissopimukset) osalta arvonlaskennan perusteena käytetään päätöskurssia, joka saadaan hinnanseurantajärjestelmästä. Mikäli edellä mainittua päätöskurssia ei ole saatavilla, pidetään markkina-arvona viimeisintä osto- ja myyntinoteerauksen keskiarvoa tai luotettavan keskiarvon puuttuessa viimeisintä ostonoteerausta.

Alle vuoden takaisinmaksuajalla olevat rahamarkkinavälineet, kuten sijoitustodistukset, yritystodistukset ja velkasitoumukset, arvostetaan kunkin arvonlaskentapäivän viimeiseen saatavilla olevaan ostonoteeraukseen. Rahamarkkinavälineet, joille ei ole saatavissa ostonoteerausta, arvostetaan markkina-arvoon, joka on arvonlaskentapäivänä noteerattu rahamarkkinavälineen jäljellä olevaa juoksuaikaa lähinnä vastaavan ajanjakson markkinakorko, johon lisätään arvopaperikohtainen riskilisä.

Rahaston tekemät käteis- ja määräaikaistalletukset arvostetaan nimellisarvoonsa. Rahaston tekemiin käteis- ja määräaikaistalletuksiin ja muihin saamisiin sekä velkoihin lisätään Arvopäivään mennessä kertynyt laskennallinen korkotuotto.

Rahaston valuuttamääräisten omistusten arvo muunnetaan euromääräisiksi käyttämällä Rahastoyhtiön hallituksen päättämän markkinapaikan Arvopäivän referenssikurssia.

Jos Rahaston sijoituskohteelle ei ole saatavissa edellä mainittua luotettavana pidettävää ja käypää arvoa tai kyse on jostain muusta kuin edellä mainitusta sijoituskohteesta, arvostetaan sijoituskohteeseen Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaisesti. Rahaston arvonlaskennassa otetaan huomioon kaikki sellaiset Arvopäivälle kohdistettavat sijoitustapahtumat, joista on saatu vahvistus ennen arvonlaskennan valmistumista.

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä kuitenkin niin, että eri rahasto-osuussarjojen arvossa otetaan huomioon eri rahasto-osuussarjojen poikkeavat palkkiorakenteet, suojaustekniikat ja valuuttamääräisyys ja eri rahasto-osuuslajeille maksettavat tuotto-osuudet, jotka muuttavat eri osuussarjojen ja -lajien suhteellista osuutta rahaston arvosta.

Rahaston ja rahasto-osuuden arvo julkaistaan viipymättä edellä mainitun Arvopäivän jälkeen ja ne ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä ja Rahastoyhtiön internetsivuilla (www.s-pankki.fi) viimeistään viidentoista (15) pankkipäivän kuluessa Arvopäivästä. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroina.

Jos rahasto-osuuden arvoa ei voida poikkeuksellisen epävakaan ja ennalta arvaamattoman markkinatilanteen tai muutoin poikkeuksellisten olosuhteiden taikka muun painavan syyn vuoksi luotettavasti määrittää, rahasto-osuuden arvo voidaan rahasto-

osuudenomistajien yhdenvertaisuuden turvaamiseksi jättää väliaikaisesti laskematta. Tällaisesta poikkeuksellisesta tilanteesta tiedotetaan rahasto-osuudenomistajille ilman aiheetonta viivytystä Rahastoyhtiön internetsivuilla (www.s-pankki.fi).

7 § RAHASTON TUOTONJAKO

Tuotto-osuuksien omistajille maksetaan Rahaston varoista tuottona se määrä, jonka Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous vuosittain päättää Rahaston tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä. Tieto yhtiökokouspäivästä ilmoitetaan Rahastoyhtiöstä sen aukioloaikoina. Tuotonjakoon ovat oikeutettuja ne rahasto-osuudenomistajat, jotka ovat merkittynä rahasto-osuusrekisteriin Rahastoyhtiön yhtiökokouksen määräämänä päivänä. Tuotto maksetaan Rahastosta viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun Rahastoyhtiön yhtiökokous on päättänyt tuotonjaosta. Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille, ellei toisin sovita. Mikäli tuotto-osuuden omistaja ei ole ilmoittanut Rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto voidaan maksaa, siirretään tuotto, jota ei ole nostettu viiden vuoden kuluessa sen ensimmäisestä nostopäivästä lukien, takaisin Rahaston omistukseen.

Rahaston kasvuosuuksille ei makseta tuotto-osuutta, vaan kasvuosuuksille kuuluva tuotto lisätään kasvuosuuksien arvoon ja uudelleen sijoitetaan osuuden arvon kasvattamiseksi.

8 § RAHASTO-OSUUKSIEN MERKINTÄ, LUNASTUS JA VAIHTO

Rahasto-osuuksia voi merkitä (ostaa), lunastaa (myydä) ja vaihtaa Rahastoyhtiössä sekä muissa Rahastoyhtiön merkintäpaikoissa. Rahasto-osuuksien merkinnän ja lunastuksen perustaksi Rahastoyhtiö laskee rahaston arvon samalle pankkipäivälle (jäljempänä ”Merkintäpäivä” ja vastaavasti ”Lunastuspäivä”). Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä ja/tai millä summalla rahasto-osuuksia kerralla on vähintään merkittävä tai lunastettava.

Merkintä

Rahaston Merkintäpäivä on kunkin kuukauden 15. päivä, tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraava pankkipäivä. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että rahasto-osuuksia voidaan merkitä myös muuna kuin edellä mainittuina ajankohtina. Muuta merkintäajankohtaa koskevassa päätöksessään Rahastoyhtiön hallitus ilmoittaa poikkeavan merkintäpäivän.

Mikäli Rahastossa on useita rahasto-osuussarjoja, merkitsijän tulee merkinnän yhteydessä ilmoittaa, minkä osuussarjan osuuksia hän merkitsee. Rahastoyhtiön hallitus päättää eri rahasto-osuussarjojen tarkemmista merkintäedellytyksistä ja ne ilmoitetaan kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä. Mikäli Rahaston tilille maksettu merkintäsumma ei

ole tasan jaollinen rahasto-osuuden ja sen murto-osa arvolla, pyöristetään rahasto-osuuksien lukumäärä alaspäin lähimpään murto-osaan ja erotus lisätään rahaston pääomaan.

Rahasto-osuuksien merkintätoimeksianto katsotaan vastaanotetuksi, kun Rahastoyhtiölle on annettu asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnästä sekä merkinnän suorittajasta ja tämän henkilöllisyydestä. Toimeksianto, jonka Rahastoyhtiö on vastaanottanut viimeistään Merkintäpäivänä ennen klo 14:00 ja jonka merkintäsumma on kyseisenä päivänä ennen klo 14:00 Rahastoyhtiön käytettävissä, toteutetaan Merkintäpäivälle vahvistettavaan arvoon. Rahastoyhtiön luvalla merkintäsumma voidaan kuitenkin maksaa viimeistään ennen merkinnän vahvistamista. Mikäli Rahastoyhtiö saa tiedot merkinnästä ja merkitsijän henkilöllisyydestä Merkintäpäivänä klo 14:00 jälkeen, siirtyy merkintä seuraavaan Merkintäpäivään ja merkintäkurssi on mainitulle Merkintäpäivälle laskettava arvo, mikäli merkintäsumma on kyseisenä päivänä Rahastoyhtiön käytettävissä.

Jos rahasto-osuudenomistajan omistus nousee omistusaikana uuden merkinnän tai rahastovaihtojen johdosta tai S-Pankki-konsernissa oleva kokonaisasiakkuus nousee yksittäisessä rahasto-osuussarjassa yli toisen rahasto-osuussarjan minimimerkintämäärän, voi Rahastoyhtiö muuntaa rahasto-osuudenomistajan pyynnöstä omistuksen koskemaan sitä rahasto-osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta uusi omistus muuntohetkellä vastaa. Jos rahasto-osuudenomistajan omistus omistusaikana lunastusten tai rahastovaihtojen johdosta tai kokonaisasiakkuus S-Pankki-konsernissa laskee yksittäisessä rahasto-osuussarjassa alle kyseisen sarjan merkintähetken mukaisen minimimerkintämäärän, on Rahastoyhtiöllä oikeus muuntaa omistus koskemaan sitä rahasto-osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta omistus vastaa.

Merkintätoimeksianto on sitova ja voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla.

Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä suoritettu merkintä tai merkintätoimeksianto, mikäli yhtiöllä ei ole riittäviä tietoja merkinnän suorittajasta. Rahastoyhtiöllä on lisäksi oikeus hylätä tehty merkintä tai merkintätoimeksianto seuraavissa tilanteissa: asiakkaan sopimusrikkomus, väärinkäytösepäily, uudet merkinnät tai merkintätoimeksiannot Rahaston poikkeuksellisessa tilanteessa tai asiakkaan epätoivottu sijoituskäyttäytyminen.

Edelleen luovuttaminen

Rahasto-osuuden voi luovuttaa edelleen. Uuden rahasto-osuudenomistajan tulee antaa Rahastoyhtiölle selvitys saannostaan sekä muut Rahastoyhtiön edellyttämät selvitykset, minkä jälkeen omistus rekisteröidään osuudenomistajarekisteriin.

Lunastus

Rahasto-osuudenomistajalla on oikeus saada Rahastoyhtiöltä lunastus rahasto-osuudestaan ja Rahastoyhtiöllä on vastaavasti velvollisuus lunastaa kyseiset rahasto-osuudet. Rahaston Lunastuspäivä on kunkin kalenterivuoden maaliskuu- ja syyskuun 15. päivä, tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraava pankkipäivä. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää väliaikaisesti poiketa edellä olevasta Rahaston lunastuksen ajankohtaa koskevasta rajoituksesta lunastusmahdollisuuksia lisäävästi, jos se on Rahaston toiminnan kannalta tarkoituksenmukaista.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä. Lunastustoimeksiannosta on käytävä selville lunastettavien rahasto-osuuksien määrä tai niiden vasta-arvo rahassa. Kulloinkin käytettävissä olevat lunastustavat on ilmoitettu rahastoesitteessä.

Mikäli osuudenomistajan yhteenlaskettujen lunastustoimeksiantojen yhteismäärä per Lunastuspäivä on alle 1 000 000 euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa kirjallinen lunastustoimeksianto Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle viimeistään kolme (3) kalenterikuukautta ennen Lunastuspäivää. Mikäli osuudenomistajan yhteenlaskettujen lunastustoimeksiantojen yhteismäärä per Lunastuspäivä on vähintään 1 000 000 euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa kirjallinen lunastustoimeksianto Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle viimeistään edeltävänä Lunastuspäivänä.

Lunastustoimeksianto katsotaan vastaanotetuksi sinä päivänä, kun Rahastoyhtiölle on ennen klo 14:00 annettu asianmukaiset ja riittävät tiedot lunastuksesta sekä lunastuksen tekijästä ja tämän henkilöllisyydestä. Mikäli seuraava Lunastuspäivä on ennen kuin edellä mainittu kolmen (3) kalenterikuukauden jakso on päättynyt (tai jos lunastus on annettu edeltävän Lunastuspäivän klo 14:00 jälkeen, mikäli kyse on osuudenomistajasta, jonka yhteenlaskettujen lunastustoimeksiantojen yhteismäärä per Lunastuspäivä on vähintään 1 000 000 euroa), ja Rahastolla on kyseisenä Lunastuspäivänä riittävästi käteisvaroja lunastuksen toteuttamista varten, Rahastoyhtiön hallitus voi harkintansa mukaan sallia rahasto-osuuksien lunastamisen erillisellä päätöksellä kyseisen Lunastuspäivän arvoon ja maksaa lunastuksesta saatavat varat rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille. Näin voidaan toimia vain sillä edellytyksellä, ettei lunastus loukkaa rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ja on kaikkien osuudenomistajien edun mukaista.

Lunastuskurssi on Lunastuspäivälle laskettava arvo. Rahasto-osuuksien lunastus voidaan toteuttaa puolivuositain kunkin maaliskuu- ja syyskuun 15. päivä tai jos se ei ole pankkipäivä, sitä seuraavan pankkipäivän arvoon edellyttäen, että Rahastolla on lunastukseen oikeuttavat käteisvarat.

Lunastuksesta saatavat varat maksetaan rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille viimeistään 15 pankkipäivää sen päivän jälkeen jolloin rahasto-osuuden arvo kyseiselle Lunastuspäivälle on laskettu (tarkemmat tiedot rahasto-osuuden arvon laskemisesta ilmenevät 6 §:stä). Asiakkaan kanssa voidaan sopia maksusta toisin.

Mikäli varat lunastamiseen on hankittava myymällä Rahaston varoja, tulee myymisen tapahtua ilman aiheetonta viivytystä, jolloin rahasto-osuuden lunastusarvo määräytyy omaisuuden realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan Arvopäivän rahasto-osuuden arvon mukaan. Lunastushinta maksetaan tällöin ilman aiheetonta viivytystä. Asiakkaan kanssa voidaan sopia maksusta toisin.

Lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla.

Rahasto-osuuksien lunastaminen Rahastoyhtiön toimesta

Rahastoyhtiö voi omasta aloitteestaan lunastaa rahasto-osuudenomistajan rahasto-osuudet, jos siihen on rahasto-osuudenomistajaan liittyvä painava peruste. Perusteen tulee lisäksi liittyä siihen, että omistuksesta Rahastossa voi aiheutua velvoitteita, joita Rahastoyhtiön ei voida edellyttää kohtuudella hoitavan.

Rahasto-osuudenomistajaan liittyvä painava peruste voi olla esimerkiksi se, että

- rahasto-osuudenomistaja muuttaa ETA-alueen ulkopuolelle tai asuu ETA-alueen ulkopuolella valtiossa, joka aiheuttaa Rahastoyhtiölle huomattavaa lisäraportointia tai velvollisuuden rekisteröintiin tai muuhun toimenpiteeseen, johon sillä ei muutoin olisi velvollisuutta,
- rahasto-osuudenomistaja laiminlyö Rahastoyhtiön lakisääteisten velvoitteiden toteuttamiseksi välttämättömien tietojen antamisen tai päivittämisen;
- rahasto-osuuksien omistaminen olisi laitonta jonkin sellaisen maan lainsäädännön nojalla, jota voidaan soveltaa kyseiseen tilanteeseen; tai
- osuudenomistaja on Yhdysvaltojen arvopaperisääntelyssä (Securities Act of 1933, Regulation S) määritelty yhdysvaltalainen henkilö.

Maksuvalmiuden hoidon keinot

Rahastolle on valittu käyttöön seuraavat rahastokohtaiset maksuvalmiuden hoidon keinot: lunastusrajoitus, ilmoitusajan pidentäminen ja apportina tehtävä lunastus.

Lunastusrajoituksella tarkoitetaan päätöstä rajoittaa Lunastuspäivänä toteutettavien lunastustoimeksiantojen kokonaismäärää.

Mikäli annettujen lunastustoimeksiantojen kokonaismäärä Lunastuspäivänä ylittää viisi (5) prosenttia rahaston nettoarvosta (NAV), Rahastoyhtiö voi päättää rajoittaa toteutettavien

lunastusten määrää viiteen (5) prosenttiin rahaston nettoarvosta, mikäli se on rahaston osuudenomistajien edun mukaista.

Päätös rajoittamisesta voidaan tehdä myös sen jälkeen, kun lunastustoimeksiannot on jätetty Rahastoyhtiölle. Toteuttamatta jääneet lunastustoimeksiannot raukeavat.

Rahaston normaali lunastustoimeksiantojen ennakkoilmoitusaika, eli kuinka kauan ennen lunastustoimeksiannon toteuttamista lunastustoimeksiannosta on ilmoitettava Rahastoyhtiölle, on osuudenomistajan lunastustoimeksiantojen arvosta riippuen kolme (3) tai kuusi (6) kuukautta. Rahastoyhtiö voi osuudenomistajien edun niin vaatiessa poikkeuksellisissa olosuhteissa pidentää lunastusten ennakkoilmoitusaikaa sen ollessa kolme (3) kuukautta, enintään kuuteen (6) kuukauteen, tai ennakkoilmoitusajan ollessa kuusi (6) kuukautta, enintään kahteentoista (12) kuukauteen.

Ennen tällaisen pidennyksen käyttöönottoa jätettyihin lunastustoimeksiantoihin sovelletaan alkuperäistä ilmoitusaikaa.

Rahastoyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja, joka on sijoituspalvelulain (747/2012, muutoksineen) mukainen ammattimainen asiakas, voivat sopia soveltuvan lainsäädännön asettamissa rajoissa, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa kokonaan tai osittain antamalla tällaiselle rahasto-osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä rahaston sijoituskohteita (apporttilunastus).

Rahastoyhtiön on apporttina tehtävää lunastusta tehdessään huolehdittava siitä, että toimenpide ei vaaranna muiden rahasto-osuudenomistajien etua.

Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät poikkeuksellisissa tilanteissa sekä olosuhteiden ja Rahaston rahasto-osuudenomistajien edun sitä vaatiessa. Tällaisia syitä voivat olla esimerkiksi seuraavat:

- 1) Rahastossa omistajina jo olevien rahasto-osuudenomistajien kannalta ei ole tarkoituksenmukaista ottaa vastaan lisäsijoituksia Rahastoon,
- 2) finanssi- tai kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahastoon merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut,
- 3) Rahaston arvonalaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä, tai
- 4) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

Sen lisäksi mitä sijoitusrahastolaissa säännellään Rahastoyhtiön velvollisuudesta keskeyttää rahasto-osuuksien lunastus, Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-

osuuksien lunastukset poikkeuksellisissa tilanteissa sekä olosuhteiden ja Rahaston rahasto-osuudenomistajien edun sitä vaatiessa. Tällaisia syitä voivat olla esimerkiksi seuraavat:

- 1) Rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä, tai
- 2) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset myös tilanteessa, jossa Rahastoyhtiö voisi joutua myymään Rahaston varoja käypää markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

Mikäli Rahastoyhtiö väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset, keskeyttää se samaksi ajaksi myös rahasto-osuuksien merkinnät.

Vaihto

Rahasto-osuudenomistajalla on oikeus vaihtaa kaikki tai osa omistamistaan rahasto-osuuksista Rahastoyhtiön hallinnoimien muiden rahastojen rahasto-osuuksiin Rahaston Lunastuspäivinä. Rahasto-osuuksien vaihtoa rahastosta toiseen käsitellään kuten omistettavan rahaston osuuksien lunastusta ja toisen rahaston osuuksien merkintää ja vaihtoon sovelletaan soveltuvien osien lunastuksia ja merkintöjä koskevia ehtoja. Vaihto toiseen rahastoon toteutetaan, kun lunastuksesta on saatu varat.

9 § RAHASTO-OSUUDEN MERKINTÄ- JA LUNASTUSPALKKIOT

Rahastoyhtiöllä on oikeus periä merkintä- ja lunastustoimeksiannoista palkkio ja veloittaa käsittelykulu rahasto-osuuden edelleen luovuttamisen (siirron) rekisteröinnistä.

Rahastoyhtiön hallitus päättää palkkioiden ja kulujen määrästä. Merkintäpalkkion määrä on enintään kolme (3) prosenttia merkintäsummasta. Lunastuspalkkion määrä on enintään viisi (5) prosenttia rahasto-osuuden arvosta määräytyen rahasto-osuuden omistajan pituuden mukaisesti. Rahastoyhtiö voi lisätä perittäviin palkkioihin mahdolliset verot ja veronluonteiset maksut. Merkintä- ja lunastuspalkkiot voivat olla erisuuruisia osuussarjoittain ja -lajeittain. Tiedot sovellettavista palkkioista löytyvät kulloinkin voimassa olevissa rahastoesitteessä.

Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä lunastuspalkkio voidaan maksaa Rahastolle kokonaan tai osittain. Rahaston rahastoesitteessä on kerrottu, mikäli merkintä- ja /tai lunastuspalkkiot maksetaan Rahastolle.

10 § RAHASTON VAROISTA MAKSETTAVAT KORVAUKSET

Hallinnointipalkkio

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka on enintään 2,2 % prosenttia vuodessa laskettuna Rahaston varojen nettoarvosta (jäljempänä ”NAV-arvo”). Palkkion määrä lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunakin Arvopäivänä sisältäen edellisen jakson palkkiot (palkkioprosentti vuodessa/365) Arvopäivän mukaisesta Rahaston NAV-arvosta ja suoritetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen. Hallinnointipalkkio vähennetään rahasto-osuuden arvosta. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kunkin rahasto-osuussarjan hallinnointipalkkion määrän. Säilytyspalkkio Rahaston Säilytysyhteisölle sisältyy Rahastolta veloittavaan kiinteään hallinnointipalkkioon. Tarkemmat tiedot kulloinkin sovellettavista palkkioista ovat saatavilla voimassa olevasta rahastoesitteestä.

Tuottosidonnainen palkkio

Rahaston varoista voidaan veloittaa tuottosidonnaisena palkkiona enintään 15 prosenttia kalenterivuodessa Rahaston vertailutuoton ylittävstä tuotosta. Rahaston vertailutuotto on 5 % kalenterivuodessa.

Tuottosidonnainen palkkio lasketaan rahasto-osuusluokittain jokaisen arvonlaskennan yhteydessä. Tuottosidonnaisen palkkion määrä lasketaan rahasto-osuuden arvonnoususta kaikkien muiden kulujen vähentämisen jälkeen. Mahdollisille tuotto-osuuksille maksettu tuotto lisätään tuotto-osuuden arvoon tuottosidonnaisen palkkion määrää laskettaessa. Kunkin laskentakerran alkuarvona käytetään rahasto-osuuden korkeinta julkistettua NAV-arvoa.

Tuottosidonnainen palkkio veloitetaan Rahastolta ainoastaan, mikäli seuraavat edellytykset täyttyvät: 1. Rahasto-osuuden kehityksen on ylitettävä 5 %:n vertailutuotto kalenterivuodessa; ja 2. rahasto-osuuden NAV-arvon on ylitettävä aikaisempi korkein NAV-arvonsa eli Rahasto seuraa nk. High Water Mark -periaatetta.

Tuottosidonnainen palkkio veloitetaan kalenterivuoden päättyessä. Kalenterivuoden kuluessa Rahaston arvonlaskennassa huomioidaan varauksena arvopäivään mennessä kertyneet laskennalliset tuottosidonnaiset palkkiot.

Muut kulut

Rahaston varoista maksetaan kaikki Rahaston sijoitustoimintaan olennaisesti liittyvät kulut. Edellä mainittuja kuluja voi olla esimerkiksi tilintarkastuksesta aiheutuvat kulut, sekä sijoituskohteiden kaupankäynnistä aiheutuvat kulut, kaupankäynnin selvitykseen liittyvät Säilytysyhteisön perimät tapahtumamaksut arvopapereiden siirrosta ja/tai kirjaamisesta eri alisäilyttäjäiden ylläpitämien rekistereiden välillä ja näitä koskevien kolmansien osapuolten palveluihin liittyvät ulkomaisen alisäilyttäjän perimät toimenpidemaksut sekä

sijoitustoimintaan liittyvät pankkikulut. Edellä mainitut kulut on kerrottu yksityiskohtaisemmin rahastoesiteessä.

Rahaston kohderahastoista peritään niiden sääntöjen mukaiset palkkiot. Poikkeuksena S-Pankki konserniin kuuluvien yhtiöiden hallinnoimien rahastojen perimät hallinnointi-, merkintä ja tuottosidonnaiset palkkiot, jotka palautetaan täysimääräisesti Rahastolle tai niitä ei peritä ollenkaan, eli ne eivät vähennä sijoituksen arvoa.

11 § TILIKAUSI

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

12 § RAHASTO-OSUUDENOMISTAJIEN KOKOUS

Rahastoyhtiön hallitus kutsuu koolle rahasto-osuudenomistajien kokoukset. Kutsu kokoukseen julkaistaan vähintään yhdessä valtakunnallisessa sanomalehdessä taikka lähetetään kirjeitse tai rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintä käyttäen. Kutsu on julkaistava aikaisintaan neljä ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

Rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka jos tilintarkastaja, hallituksen riippumaton jäsen tai rahasto-osuudenomistajat, joilla on yhteensä vähintään 5 prosenttia kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Edellä mainitussa tilanteessa kokous on kutsuttava koolle viivytyksettä.

Rahastoyhtiö tiedottaa rahasto-osuudenomistajille edellä määrätyllä tavalla saamastaan rahasto-osuudenomistajien kokouksen koolle kutsumista koskevasta aloitteesta tai muusta rahasto-osuudenomistajan kokousaloitteesta. 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 rahasto-osuudenomistajalle.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksessa on käsiteltävä ainakin seuraavat asiat:

- 1) kutsuttava kokoukselle puheenjohtaja, joka kutsuu kokoukselle pöytäkirjanpitäjän;
- 2) laadittava ja hyväksyttävä ääniluettelo;
- 3) valittava kaksi pöytäkirjantarkastajaa ja kaksi ääntenlaskijaa;
- 4) todettava kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus; ja
- 5) käsiteltävä kokousaloitteen mukaiset asiat.

Sellaisilla rahasto-osuudenomistajilla, jotka ovat merkittynä osuusrekisteriin kymmenen päivää ennen kokousta, on oikeus osallistua kokoukseen. Rahasto-osuudenomistajan on, saadakseen osallistua rahasto-osuudenomistajien kokoukseen, ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle kokouskutsussa mainitulla tavalla.

Jokainen kokonainen rahasto-osuus Rahastossa tuottaa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa yhden äänen. Jos rahasto-osuudenomistajan koko omistus Rahastossa on alle yhden osuuden, on rahasto-osuudenomistajalla kokouksessa kuitenkin yksi ääni. Rahasto-osuudenomistajien kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä tai äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide.

Jos rahasto-osuudenomistajien kokous pidetään samanaikaisesti useammalle Rahastolle, voidaan kaikista samaan aikaan pidettävistä rahasto-osuudenomistajien kokouksista laatia yksi yhteinen pöytäkirja.

Muut ilmoitukset saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon ilmoituksella, joka julkaistaan vähintään yhdessä valtakunnallisessa sanomalehdessä tai verkko-osoitteessa www.s-pankki.fi, taikka lähetetään kirjeitse tai rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintä käyttäen.

13 § RAHASTOESITTEET, VUOSIKERTOMUS JA PUOLIVUOSIKATSAUS

Rahaston rahastoesite, avaintietoasiakirja sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkistetaan sijoitusrahastolaissa ja vaihtoehtorahaston hoitajista annetussa laissa mainituin tavoin. Rahaston vuosikertomus julkistetaan kolmen kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavissa maksutta Rahastoyhtiöstä sen aukioloaikoina sekä osoitteesta www.s-pankki.fi.

14 § SÄÄNTÖJEN MUUTTAMINEN

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Sääntöjen muutos tulee voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon.

Muutosten katsotaan tulevan rahasto-osuudenomistajien tietoon viiden päivän kuluttua postituksesta tai sinä päivänä, kun ilmoitus on julkaistu valtakunnallisessa sanomalehdessä, verkkosivuilla www.s-pankki.fi, tai lähetetty rahasto-osuudenomistajan

suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintä käyttäen. Sääntömuutoksen tultua voimaan se koskee kaikkia rahasto-osuudenomistajia.

Mikäli Rahastoyhtiön hallitus on päättänyt Rahaston sääntöjen muuttamisesta, Rahaston hallinnon luovuttamisesta, sen sulautumisesta tai jakautumisesta, on rahasto-osuudenomistajalla oikeus vaatia rahasto-osuuksiensa lunastusta ennen kyseisten toimenpiteiden täytäntöönpanoa.

15 § TIETOJEN LUOVUTTAMINEN

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

16 § PALKITSEMINEN

Merkittävä osa palkan ja palkkioiden muuttuvista osista sellaisille Rahastoyhtiön palveluksessa oleville henkilöille, joihin on sijoitusrahastolain tai vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisesti mukaan sovellettava Rahastoyhtiön palkitsemisjärjestelmää, on maksettava asianomaisen sijoitusrahaston tai vaihtoehtorahaston rahasto-osuuksina tai sellaisina vastaavina muina rahoitusvälineinä, jotka toimivat yhtä tehokkaina kannustimina kuin rahasto-osuudet.

17 § SOVELLETTAVA LAKI

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.