STADGAR FÖR S-BANKEN FASTIGHETSFÖRVALTNING SPECIALPLACERINGSFOND

Dessa stadgar för S-Banken Fastighetsförvaltning 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

Fondens svenska namn är S-Banken Fastighetsförvaltning Specialplaceringsfond (nedan ”Fonden”). Fondens finska namn är S-Pankki Kiinteistövarainhoito Erikoissijoitusrahasto. Fondens engelska namn är S-Bank Real Estate Asset Management Non-UCITS Fund.

Fonden är en specialplaceringsfond enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder och kan avvika från vissa allmänna regler och begränsningar för placeringsfonder enligt lagen om placeringsfonder, såsom begränsningar i fråga om Fondens investeringsobjekt, spridning av tillgångar, tidpunkter för värdeberäkning, tecknings- och inlösenfrekvens samt upplåning.

Målet med fondens investeringsverksamhet är att på lång sikt öka fondandelens värde genom att i neutrala situationer investera fondens tillgångar i andelar i alternativa investeringsfonder som är specialplaceringsfonder som huvudsakligen investerar i andras fastigheter eller fastighetsvärdepapper. Beroende på marknadsläget och portföljförvaltarens synpunkt kan avvikelser göras från Fondens neutrala vikt och tillfälligt kan investeringarna också utgöras helt eller delvis av ränteinvesteringar och/eller kontanter. Fonden strävar efter avkastning i första hand genom avkastning på och överlåtelsevinster från de fondandelar som fonden äger

2 § FONDBOLAGET OCH FÖRVARINGSINSTITUTET

Fonden förvaltas av S-Banken Fondbolag Ab (nedan ”Fondbolaget”). Fondbolaget representerar Fonden i eget namn och agerar på dess vägnar i frågor som gäller Fonden samt utövar de rättigheter som hänför sig till tillgångarna i Fonden.

Fondens förvaringsinstitut är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingforsfilialen (nedan "Förvaringsinstitutet").

3 § ANLITANDE AV OMBUD

Fondbolaget kan anlita ombud för att sköta delar av sin verksamhet. I fondprospekten anges i vilka fall fondbolaget anlitar ombud.

4 § INVESTERING AV FONDENS TILLGÅNGAR

Fonden är en fond-i-fond som huvudsakligen investerar sina tillgångar i andelar i alternativa investeringsfonder som är specialplaceringsfonder som investerar i fastigheter eller fastighetsvärdepapper. Fonden investerar i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

Fondens tillgångar kan investeras i:

1) Andelar i finska alternativa fonder och specialplaceringsfonder som enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder huvudsakligen investerar i fastigheter eller fastighetsvärdepapper eller alternativa fonder och specialplaceringsfonder som är verksamma enligt motsvarande princip i en annan EES-stat eller ett tredjeland.
2) Värdepapper i bolag inom fastighetsbranschen som i regel är föremål för handel på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform i en EES-stat. Placeringar kan också göras i värdepapper, i vilkas emissionsvillkor man förbundit sig till att inom ett år från emissionen införa dem som föremål för handel i ett omsättningssystem som nämns ovan i denna punkt, förutsatt att handeln med all sannolikhet kan börja senast efter utgången av nämnda tid.
3) Andelar i placeringsfonder och fondföretag som enligt lagstiftningen i hemlandet uppfyller villkoren i fondföretagsdirektivet eller andelar i alternativa investeringsfonder som uppfyller villkoren i direktivet om förvaltare av alternativa investeringsfonder, som är föremål för handel i en EES-stat antingen på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform (ETF).
4) Inlåningar i kreditinstitut, förutsatt att kontomedlen på anmodan återbetalas eller kan lyftas och förfaller till betalning senast inom 12 månader och att kreditinstitutet har sin hemort i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.
5) Masskuldebrevslån, andra räntebärande värdepapper och penningmarknadsinstrument som har emitterats eller garanteras av EES-stater, offentliga sammanslutningar eller andra sammanslutningar och som är föremål för handel i en EES-stat antingen på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform.
6) Antingen direkt eller indirekt i sådana andelar eller aktier i bolag som bedriver gemensam investeringsverksamhet som anknyter till fastighetsinvesterings-,

fastighetsutveckling- eller fastighetsfinansieringsverksamhet eller fastighetsbolag som är kommanditbolag.

7) I Fondens placeringsverksamhet kan utnyttjas standardiserade och icke-standardiserade derivatinstrument vars underliggande tillgång kan utgöras av värdepapper, valuta, ränta, fastighet, fastighetsvärdepapper, annan egendom eller ett index eller ett nyckeltal som beskriver utvecklingen av priset på en sådan underliggande tillgång. Derivatinstrument kan utnyttjas endast i syfte att skydda fonden. Standardiserade derivatinstrument är föremål för handel på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform i en EES-stat. Motparten i ett icke-standardiserat derivatinstrument ska vara ett kreditinstitut eller ett värdepappersföretag som har sin hemort i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller en sammanslutning som har sin hemort i en medlemsstat i Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling OECD och på motparten tillämpar man och denna följer sådana regler för verksamhetens stabilitet som motsvarar Europeiska gemenskapens lagstiftning.

Investeringsbegränsningar:

A) Av Fondens tillgångar minst 20 procent investeras i sådana objekt för vilka det per kalenderår finns minst fyra inlösendagar.

B) Av Fondens tillgångar kan högst 20 procent investeras i investeringsobjekt som öppnas mer sällan än en gång per år.

C) Av Fondens tillgångar ska minst 50 procent investeras i andelar i de fonder som avses i punkt 1 ovan i neutrala situationer. Dessutom ska Fonden investera i minst fyra objekt som avses i punkt 1 och högst 40 procent av Fondens tillgångar kan investeras i ett och samma objekt.

D) Av Fondens tillgångar kan högst 50 procent investeras i objekt som avses i punkt 2 och 3 i neutrala situationer.

E) I neutrala situationer kan högst 50 procent av Fondens tillgångar investeras i objekt som avses i punkt 4 och 5, varav högst 20 procent kan investeras i objekt mot samma motpart.

F) Av Fondens tillgångar kan högst 10 procent investeras i sådana investeringsobjekt som avses i punkt 6 ovan.

G) Högst 50 procent av Fondens värde får ställas som säkerhet för derivatinstrument som avses i punkt 7.

H) Av Fondens tillgångar kan 0–100 procent vara investerade i de investeringsobjekt som nämns i punkt 4 eller 5 och/eller i sådana typer av investeringsobjekt som

nämns i punkterna 1–3 i en situation som inte är neutral, dvs. när Fonden grundas och vid teckning eller inlösen av fondandelar samt vid försäljning eller förvärv av sådana investeringsobjekt som nämns i stadgarna samt när Fondens tillgångar inte på ett lönsamt sätt kan investeras i enlighet med Fondens investeringsinriktning.

Fondens kredittagning

Fonden ska inneha sådana kontanta medel som verksamheten förutsätter. Fondbolaget får av särskilda orsaker för Fondens räkning uppta tillfällig kredit för placeringsfondens verksamhet till ett belopp som motsvarar högst 30 procent av nettovärdet på Fondens tillgångar (NAV). Som en särskild tillfällig orsak kan betraktas exempelvis inlösen av fondandelar, om Fonden i övrigt inte har tillräckliga kontanta medel för att genomföra inlösningen.

Fonden kan pantsätta sin egendom som säkerhet för krediter. Pantsättningen kan vid behov omfatta Fondens hela egendom.

Till följd av användning av hävstång är fondens högsta möjliga investeringsgrad 130 %.

5 § FONDANDELSREGISTER OCH FONDANDELAR

Fondbolaget för ett register över alla fondandelar och fondandelsägare samt registrerar överföringar av fondandelar. 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.

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. Varje andelsserie kan ha både tillväxtandelar och avkastningsandelar. Fondbolagets styrelse fattar beslut om emission av varje fondandelsserie samt om teckningsvillkoren som framgår av det gällande fondprospektet. Teckningsvillkoren kan variera enligt teckningsbeloppet, investeringstiden, distributionskanalen, det geografiska läget eller kundförhållandet som helhet.

6 § BERÄKNING AV FONDENS VÄRDE OCH FONDANDELSVÄRDET

Fondens värde beräknas den 15 varje månad eller, om den dagen inte är en bankdag, på den därpå följande bankdagen (nedan ”Värderingsdagen”) på basis av nettovärdet av Fondens tillgångar. Med bankdag avses en sådan dag då inlåningsbankerna är allmänt öppna i Finland. Fondens värde beräknas genom att från Fondens tillgångar dra av Fondens skulder. Fondens värde anges i euro.

Andelar i placeringsfonder (inkl. börsnoterade fonder), alternativa investeringsfonder och fondföretag värderas till Värderingsdagens värde eller, om detta inte är tillgängligt, till det senast kända andelsvärdet före Värderingsdagen.

I fråga om värdepapper som är föremål för handel på en reglerad marknad eller en multilateral handelsplattform (inklusive andelar i placeringsfonder och fondföretag som är föremål för handel på en reglerad marknad samt standardiserade derivatinstrument) används som grund för värdeberäkningen en slutkurs, som fås från prisuppföljningssystemet. Ifall ovan nämnda slutkurs inte finns tillgänglig, betraktas som marknadsvärde det senaste medelvärdet av köp- och säljnoteringen eller, om ett tillförlitligt medelvärde saknas, den senaste köpnoteringen.

Penningmarknadsinstrument med en återbetalningstid på mindre än ett år, såsom bankcertifikat, företagscertifikat och skuldförbindelser, värderas till den senaste tillgängliga köpnoteringen på varje värdeberäkningsdag. Penningmarknadsinstrument för vilka köpnoteringar inte finns att tillgå värderas till marknadsvärde. Marknadsvärdet utgörs av den på värdeberäkningsdagen noterade marknadsräntan under en period som närmast motsvarar penningmarknadsinstrumentets återstående löptid, utökat med en värdepappersspecifik riskpremie.

Fondens kontantinsättningar och tidsbundna inlåningar värderas till sitt nominella värde. Till fondens kontantinsättningar och tidsbundna inlåningar och övriga fordringar samt skulder läggs den nominella ränteavkastningen som upplupit fram till Värderingsdagen.

Värdet på fondens innehav i en annan valuta än i euro omräknas till euro genom värderingsdagens referenskurs på den marknadsplats som Fondbolagets styrelse fastställer.

Om det för Fondens investeringsobjekt inte finns att tillgå något värde som på det sätt som anges ovan kan anses vara ett tillförlitligt och gängse värde, eller om det är fråga om något annat investeringsobjekt än de som anges ovan, värderas objektet enligt objektiva värderingsprinciper som fastställts av Fondbolagets styrelse. Vid beräkningen av fondens värde beaktas alla investeringstransaktioner som hänför sig till Värderingsdagen och som bekräftats innan värdeberäkningen är klar.

Fondandelens värde är Fondens värde 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 fondandelsklasser och som har en inverkan på de olika fondandelsseriernas och -klassernas relativa andel av fondens värde.

Fondens och fondandelens värde publiceras utan dröjsmål efter ovan nämnda Värderingsdag och därefter är de tillgängliga hos Fondbolaget och på Fondbolagets webbplats (www.s-banken.fi) senast inom femton (15) bankdagar efter Värderingsdagen. Fondandelens värde anges i euro.

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. Om en sådan exceptionell situation uppstår, ska Fondbolaget utan obefogat dröjsmål underrätta fondandelsägarna om detta på sin webbplats (www.s-banken.fi).

7 § FONDENS AVKASTNINGSUTDELNING

Till ägarna av avkastningsandelar betalas ur Fondens tillgångar det belopp som Fondbolagets ordinarie bolagsstämma årligen beslutar i samband med fastställandet av Fondens bokslut. Fondbolaget informerar om dagen för bolagsstämman under dess öppettider. Berättigade till utdelning av avkastning är de fondandelsägare som är registrerade i fondandelsregistret den dag som fastställts av Fondbolagets bolagsstämma. Avkastningen betalas från Fonden senast en (1) månad efter att Fondbolagets bolagsstämma har beslutat om avkastningsutdelningen. Avkastningen betalas in på det bankkonto som fondandelsägaren uppgett, såvida inte annat avtalats. Om innehavaren av avkastningsandelen inte har meddelat Fondbolaget till vilket bankkonto avkastningen ska betalas, flyttas avkastning som inte har tagits ut inom fem år räknat från dess första uttagsdatum tillbaka till Fondens ägo.

För fondens tillväxtandelar utdelas ingen avkastning, utan den avkastning som tillhör tillväxtandelarna läggs till tillväxtandelarnas värde och omplaceras för att öka värdet på tillväxtandelarna.

8 § TECKNING, INLÖSNING OCH BYTE AV FONDANDELAR

Fondandelar kan tecknas (köpas), inlösas (säljas) och bytas hos Fondbolaget och på Fondbolagets övriga teckningsplatser. Som grund för teckning och inlösen av fondandelar beräknar Fondbolaget fondens värde samma bankdag (nedan ”Teckningsdag” respektive "Inlösendag"). Fondbolagets styrelse kan besluta om vilket minimiantal fondandelar som ska tecknas eller inlösas på en gång eller till vilket minimibelopp fondandelar ska tecknas eller inlösas per gång.

Teckning

Teckningsdag i Fonden är den 15 dagen varje månad eller, om den dagen inte är en bankdag, den därpå följande bankdagen. Fondbolagets styrelse kan besluta att

fondandelar kan tecknas även vid andra än ovan nämnda tidpunkter. Fondbolagets styrelse meddelar en avvikande teckningsdag i sitt beslut om en annan teckningstidpunkt.

Om Fonden har flera fondandelsserier, ska tecknaren i samband med teckningen uppge till vilken andelsserie de andelar hen tecknar hör. Fondbolagets styrelse fattar beslut om de närmare förutsättningarna för teckningen av olika fondandelsserier, och dessa anges i det fondprospekt som vid varje given tidpunkt är gällande. Ifall det teckningsbelopp som har betalats på Fondens konto inte är jämnt delbart med värdet på en fondandel och dess bråkdel, avrundas antalet fondandelar nedåt till närmaste bråkdel, och skillnaden läggs till fondkapitalet.

Ett teckningsuppdrag för fondandelar anses vara mottaget när fondbolaget har fått relevanta och tillräckliga uppgifter om teckningen samt om den som genomför teckningen och dennes identitet. Ett uppdrag som fondbolaget har mottagit senast på Teckningsdagen före klockan 14.00 och vars teckningsbelopp den dagen står till fondbolagets förfogande före klockan 14.00 genomförs till det värde som fastställs på Teckningsdagen. Med Fondbolagets tillstånd kan teckningsbeloppet dock betalas senast innan teckningen bekräftas. Om Fondbolaget erhåller uppgifter om teckningen och tecknarens identitet efter kl. 14.00 finsk tid på Teckningsdagen skjuts teckningen upp till följande Teckningsdag och teckningskursen är den kurs som beräknas för denna Teckningsdag, om teckningsbeloppet står till Fondbolagets förfogande dagen i fråga.

Om fondandelsägarens innehav i en fondandelsserie med anledning av en ny teckning eller fondbyten eller kundförhållandet hos S-Banken-koncernen som helhet under innehavsperioden stiger över minimiteckningsbeloppet för en annan fondandelsserie, kan Fondbolaget på fondandelsägarens begäran omvandla innehavet att gälla den fondandelsserie vars minimiteckningsbelopp det nya innehavet vid tidpunkten för omvandlingen motsvarar. Om fondandelsägarens innehav i en fondandelsserie med anledning av inlösen eller fondbyten eller kundförhållandet hos S-Banken-koncernen 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.

Teckningsuppdraget är bindande och kan återkallas endast med fondbolagets tillstånd.

Fondbolaget har rätt att förkasta en teckning eller ett teckningsuppdrag, ifall fondbolaget inte har tillräckliga uppgifter om tecknaren. 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 som gäller Fonden eller kundens oönskade investeringsbeteende.

Överlåtelse

En fondandel kan överlåtas vidare. Den nya fondandelsägaren ska informera fondbolaget om sitt förvärv och sin identitet, varefter innehavet registreras i fondandelsägarregistret.

Inlösning

Fondandelsägaren har rätt att av Fondbolaget inlösa sina fondandelar, och Fondbolaget är på motsvarande sätt skyldigt att lösa in ifrågavarande fondandelar. Inlösendag i Fonden är den 15 mars och september eller, om den dagen inte är en bankdag, den därpå följande bankdagen varje kalenderår. Fondbolagets styrelse kan fatta beslut om att tillfälligt avvika från ovan nämnda begränsning av tidpunkten för inlösen på ett sätt som ökar fondens inlösenmöjligheter, om det är ändamålsenligt med tanke på fondens verksamhet.

Inlösenuppdrag verkställs i den ordning de har mottagits. Antalet fondandelar som ska lösas in eller deras motvärde i pengar ska framgå av inlösenuppdraget. De gällande inlösensätten framgår av fondprospektet.

Om det sammanlagda beloppet av andelsägarens inlösenorder på Inlösendagen är mindre än 1 000 000 euro, ska andelsägaren lämna in en skriftlig inlösenorder till Fondbolaget eller Fondbolagets ombud senast tre (3) kalendermånader före Inlösendagen. Om det sammanlagda beloppet av andelsägarens inlösenorder på Inlösendagen är minst 1 000 000 euro, ska andelsägaren lämna in en skriftlig inlösenorder till Fondbolaget eller Fondbolagets ombud senast på den föregående Inlösendagen.

Inlösenuppdraget anses mottaget den dag då Fondbolaget före klockan 14.00 har fått korrekta och tillräckliga uppgifter om inlösen samt om inlösaren och dennes identitet. Om följande Inlösendag infaller före utgången av den ovan nämnda perioden på tre (3) kalendermånader (eller om inlösen har lämnats föregående Inlösendag efter kl. 14.00, om det är fråga om en andelsägare vars inlösenuppdrag har ett totalt belopp på minst 1 000 000 euro per dag) och Fonden på ifrågavarande Inlösendag har tillräckliga kontanta medel för att genomföra inlösen, kan Fondbolagets styrelse enligt egen bedömning tillåta inlösen av fondandelar genom ett separat beslut till Inlösendagens värde och betala de medel som erhålls från inlösen till det bankkonto som fondandelsägaren angett. Detta kan göras endast under förutsättning att inlösen inte strider mot kravet på lika behandling av fondandelsägare och att inlösen inte strider mot samtliga andelsägares intressen.

Inlösenkursen är det värde som beräknas för Inlösendagen. Inlösen av fondandelar kan genomföras halvårsvis den 15 mars och september eller, om den dagen inte är en bankdag, till värdet på den därpå följande bankdagen, under förutsättning att Fonden har tillräckliga kontanta medel för att genomföra inlösen.

Vid betalning av inlösen erläggs likvid på det bankkonto som fondandelsägaren anvisat senast 15 bankdagar efter den dag då fondandelens värde för den aktuella Inlösendagen 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 fondandelens värde 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.

Ett inlösenuppdrag kan återkallas endast med Fondbolagets tillstånd.

Inlösen av fondandelar på uppdrag av Fondbolaget

Fondbolaget kan på eget initiativ lösa in fondandelsägarens fondandelar, om det för inlösen 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 för Fondbolaget eller någon annan åtgärd som Fondbolaget annars inte är skyldigt 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 tre (3) eller sex (6) månader beroende på värdet på andelsägarens inlösenorder. Fondbolaget kan när andelsägarnas intresse så kräver under exceptionella omständigheter förlänga tidsfristen för förhandsmeddelande om inlösen från tre (3) månader till högst sex (6) månader, eller från sex (6) månader 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 genomför en inlösen som apport ska bolaget se till att åtgärden inte äventyrar de andra fondandelsägares intressen.

Avbrott i teckning eller inlösen

Fondbolaget kan tillfälligt avbryta teckningarna av fondandelar under exceptionella omständigheter och när omständigheterna och fondandelsägarnas 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) det har blivit svårare att investera medel som flyter in från teckningar i Fonden på grund av rådande förhållanden på finans- eller 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 inlösen 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 INLÖSENAVGIFTER

Fondbolaget har rätt att ta ut en avgift för tecknings- och inlösenuppdrag och debitera en handläggningsavgift för registrering av överlåtelse (överföring) av fondandelar. Fondbolagets styrelse beslutar om beloppen för avgifter och kostnader. Teckningsavgiften är högst tre (3) procent av teckningsbeloppet. Inlösenavgiften uppgår till högst fem (5) procent av fondandelens värde och fastställs enligt längden på innehavstiden för fondandelen. Fondbolaget kan lägga till eventuella skatter och avgifter av skattenatur till avgifterna. Avgifterna för teckning och inlösen kan variera efter andelsserie och andelsklass. Information om avgifterna finns i det gällande fondprospektet.

Genom ett beslut av Fondbolagets styrelse kan avgiften för inlösen betalas till Fonden helt eller delvis. I fondprospektet anges huruvida avgifterna för teckning och/eller inlösen ska betalas till Fonden.

10 § ERSÄTTNINGAR SOM BETALAS UR FONDENS TILLGÅNGAR

Förvaltningsavgift

Fondbolaget får som ersättning för sin verksamhet en förvaltningsavgift på högst 2,2 procent per år, beräknat på nettovärdet på Fondens tillgångar (nedan ”NAV-värdet”). Avgiftens storlek beräknas för varje fondandelsserie varje Värderingsdag inklusive avgifter för föregående period (arvodesprocent per år/365) utifrån Fondens NAV-värde på

Värderingsdagen och betalas till Fondbolaget i efterskott. Förvaltningsavgiften dras av från fondandelens värde. Fondbolagets styrelse fastställer förvaltningsavgiften för varje fondandelsserie. Förvaringsavgiften till Fondens Förvaringsinstitut ingår i den fasta förvaltningsavgiften som debiteras av Fonden. Närmare information om gällande avgifter finns i det gällande fondprospektet.

Avkastningsbaserad provision

Av fondens tillgångar kan högst 15 procent per kalenderår av den avkastning som överstiger Fondens jämförelseavkastning debiteras som avkastningsbaserad provision. Fondens jämförelseavkastning är 5 procent per kalenderår.

Den avkastningsbaserade provisionen beräknas enligt fondandelsklass vid varje värdeberäkning. Den avkastningsbaserade provisionens belopp beräknas på fondandelens värdeökning efter avdrag av alla andra kostnader. Den avkastning som betalats på eventuella avkastningsandelar läggs till avkastningsandelens värde när den avkastningsbaserade provisionen beräknas. Vid varje beräkningsgång används det högsta offentliggjorda NAV-värdet för fondandelen som utgångsvärde.

En avkastningsbaserad provision debiteras Fonden endast om följande villkor uppfylls: 1. Utvecklingen av fondandelen ska överstiga jämförelseavkastningen på 5 procent per kalenderår och 2. fondandelens NAV-värde ska överstiga sitt tidigare högsta NAV-värde, dvs. iakttar Fonden den så kallade High Water Mark-principen.

Den avkastningsbaserade provisionen debiteras vid slutet av kalenderåret. Vid värderingen av Fonden under kalenderåret görs en reservering för de avkastningsbaserade provisioner som beräknats fram till Värderingsdagen.

Övriga kostnader

Ur fondens tillgångar betalas alla kostnader som är relevanta för Fondens investeringsverksamhet. Ovan nämnda kostnader kan vara till exempel kostnader för revision, kostnader för handel med investeringsobjekt, transaktionsavgifter för överföring av värdepapper som Förvaringsinstitutet uppbär för clearing inom handel och/eller för registrering av värdepapper mellan olika register som upprätthålls av olika underförvarare och de åtgärdsavgifter som uppbärs av en utländsk underförvarare som hänför sig till tjänster som tillhandahålls av tredje parter samt bankavgifter i samband med investeringsverksamhet. Ovan nämnda kostnader beskrivs i större detalj i fondprospektet.

För fondens mottagarfonder tas avgifter enligt mottagarfondens stadgar ut. Undantag utgörs av förvaltningsavgifter, teckningsavgifter och avkastningsbaserade provisioner som uppbärs av de fonder som förvaltas av bolag som hör till S-Banken-koncernen och som

återbetalas till fullt belopp till Fonden eller inte uppbärs alls, det vill säga minskar de inte värdet på investeringen.

11 § RÄKENSKAPSPERIOD

Räkenskapsåret för fonden och fondbolaget är ett kalenderår.

12 § FONDANDELSÄGARSTÄMMA

Fondbolagets styrelse sammankallar fondandelsägarstämmor. 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.

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. I ovan nämnda situation ska stämman sammankallas utan dröjsmål.

Fondbolaget underrättar på ovannämnda sätt 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, och
5) ärenden som föreslås i initiativet om sammankallande av en stämma.

Fondandelsägare som är antecknade i andelsregistret tio dagar före stämman har rätt att delta i stämman. En fondandelsägare ska, för att få delta i fondandelsägarstämman, anmäla sig till fondbolaget på det sätt som anges i kallelsen.

Varje hel fondandel i Fonden ger en röst vid fondandelsägarstämman. Om fondandelsägarens hela innehav i Fonden är mindre än 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 föras för samtliga fonder.

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, ÅRSREDOVISNING OCH HALVÅRSRAPPORT

Fondens prospekt, faktablad samt Fondens och Fondbolagets årsredovisningar publiceras på det sätt som anges i lagen om placeringsfonder och lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Fondens årsredovisning publiceras inom tre månader från utgången av räkenskapsperioden.

Ovannämnda dokument är tillgängliga avgiftsfritt hos Fondbolaget under dess öppettider och på adressen www.s-banken.fi.

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.

Om Fondbolagets styrelse har beslutat om en ändring av Fondens stadgar, om överlåtelse av Fondens förvaltning, dess fusion eller fördelning, har fondandelsägaren rätt att kräva inlösning av sina fondandelar innan åtgärderna i fråga verkställs.

15 § ÖVERLÅTELSE AV INFORMATION

Fondbolaget har rätt att lämna ut uppgifter om fondandelsägarna i enlighet med gällande lagstiftning.

16 § BELÖNING

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

17 § TILLÄMPLIG LAG

På Fondbolagets och Fondens verksamhet tillämpas Finlands lag.

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