S-PANKKI PELTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTON SÄÄNNÖT

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

Säännöt ovat voimassa 27.3.2026 alkaen.

1 § ERIKOISSIJOITUSRAHASTON NIMI JA RAHASTON TOIMINNAN TARKOITUS

Erikoissijoitusrahaston nimi on S-Pankki Pelto Erikoissijoitusrahasto, ruotsiksi S-Banken Åker Specialplaceringsfond ja englanniksi S-Bank Field Non-UCITS Fund (jäljempänä Rahasto).

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista rajoituksista, koskien Rahaston sijoituskohteita ja varojen hajauttamista, arvonlaskennan ajankohtaa, merkintöjen ja lunastusten tiheyttä sekä mahdollisuutta ottaa luottoa sijoitustoimintaa varten.

Rahaston toimintaan sovelletaan soveltuvin osin kiinteistörahastolain säännöksiä koskien Rahaston varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä Rahaston luotonottoa.

Rahaston toiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa ja tuottaa positiivista ympäristöllistä vaikuttavuutta sijoittamalla Rahaston varat jäljempänä 17 §:ssä mainitun mukaisesti suoraan tai välillisesti kiinteistösijoituskohteisiin, lähinnä peltomaahan ja tiloihin. Rahaston tavoitteena on tehdä kestäviä sijoituksia tiedonantoasetuksen (EU 2019/2088) 9. artiklan mukaisesti. Rahaston tavoitteena on erityisesti edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista, kestävää maan käyttöä sekä luonnon monimuotoisuuden suojelua.

2 § RAHASTOYHTIÖ JA SÄILYTYSYHTEISÖ

Rahaston hallinnosta vastaa S-Pankki Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä ”Rahastoyhtiö”) ja Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivukonttori. Rahastoyhtiö edustaa omissa nimissään Rahastoa sekä toimii sen puolesta Rahastoa koskevissa asioissa sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia.

3 § ASIAMIEHEN KÄYTTÖ

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

4 § RAHASTO-OSUUSREKISTERI JA RAHASTO-OSUUDET

Rahastoyhtiö pitää rahasto-osuusrekisteriä ja rekisteröi rahasto-osuuksien siirrot.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että Rahastossa on aukiololtaan, palkkiorakenteeltaan, valuutoiltaan ja suojaustavoiltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja. 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. Käytössä olevat rahasto-osuussarjat mainitaan rahastoesitteessä. Kussakin rahasto-osuussarjassa voi olla vain tuotto-osuuksia.

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.

5 § RAHASTON ARVON LASKEMINEN

Rahaston arvo lasketaan kunkin maalis-, kesä-, syys- ja joulukuun 15. päivälle tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraavalle pankkipäivälle (jäljempänä ”Arvopäivä”) Rahaston varojen nettoarvon perusteella. Rahaston arvo (”NAV”) lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Rahaston omistamat kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan niiden markkina-arvoon kunkin maalis-, kesä-, syys- ja joulukuun 15. päivälle tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraavalle pankkipäivälle Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Jos luotettavaa transaktioihin perustuvaa markkinahintaa ei ole käytettävissä, määritetään arvo Rahaston käyttämien arvonmääritysmallien mukaisesti, jossa huomioidaan laskentaperiodin mukaiset diskontatut kassavirrat. Näiden lisäksi voidaan huomioida myös tilan tai pellon muita kuin maataloudellisia arvoja, mikäli näillä on olennainen merkitys kyseessä olevan kiinteistön arvostukseen. Edellä mainittuja muita kuin maataloudellisia arvoja ovat esimerkiksi sijaintiin, ympäristöön, luontoarvoihin tai rakennuksiin liittyvät arviot.

Kiinteistöjen markkina-arvoon sisällytetään hankintahetkellä varainsiirtovero, joka poistetaan 5 vuoden tasapoistoin. Varainsiirtoveroa poistetaan viisi prosenttia vuosineljännestä kohti, ja ensimmäinen poisto tehdään sinä vuosineljänneksenä, kun kiinteistö on hankittu. Jos kiinteistöstä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut, poistetaan jäljellä oleva varainsiirtovero myyntihetkellä. Varainsiirtoveron aktivoimisesta johtuen rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin osuuden arvo ilman aktivoimista. Tästä johtuen aktivoiminen pienentää osuudenomistajan merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa summaa niin kauan, kunnes varainsiirtovero on poistettu taseesta

Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvostetaan myös niitä ostettaessa ja myytäessä sekä maksettaessa rahastomerkinnät apporttiomaisuudella tai luovutettaessa Rahaston sijoituskohteita vastikkeena lunastuksessa.

Käynnissä olevien kiinteistökauppojen markkina-arvo määräytyy sen pääoman mukaisesti, joka on sijoitettu kyseiseen kohteeseen Arvopäivänä. Markkina-arvoon sisällytetään varainsiirtovero. Kiinteistöt, joista on maksettu ainoastaan käsiraha, arvostetaan käsirahan määrään.

Rahaston omistamat noteeratut arvopaperit ja vakioidut johdannaissopimukset arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on julkisessa hinnanseurantajärjestelmässä vallitseva virallinen päätöskurssi markkinapaikan sulkeutumisaikana.

Rahamarkkinavälineet arvostetaan kunkin Arvopäivän viimeiseen saatavilla olevaan ostonoteeraukseen.

Rahamarkkinavälineet, joille ei ole saatavissa ostonoteerausta arvostetaan markkina-arvoon, joka on Arvopäivänä noteerattu rahamarkkinavälineen jäljellä olevaa juoksuaikaa lähinnä vastaavan ajanjakson markkinakorko, johon lisätään arvopaperikohtainen riskilisä. Riskilisä määräytyy ostohetken mukaan ja sitä päivitetään markkinatilanteen mukaan tarvittaessa.

Arvopapereiden lainaussopimukset arvostetaan kohde-etuutena olevien arvopaperien markkina-arvoon. Korkoinstrumentteihin lisätään kertynyt korko.

Valuuttamääräiset sijoitukset muutetaan euroiksi käyttämällä Rahastoyhtiön hallituksen päättämän markkinapaikan Arvopäivän viimeistä julkaistua referenssikurssia. Mikäli referenssikurssia ei ole saatavissa, käytetään Arvopäivän viimeistä kaupankäyntikurssia.

Jollei Arvopäivältä ole edellä mainittua kurssia, käytetään viimeistä saatavilla olevaa kaupankäyntikurssia, mikäli se on ostoja myyntinoteerauksen välillä. Jos viimeinen kaupankäyntikurssi on myyntinoteerausta korkeampi tai ostonoteerausta alhaisempi,

käytetään joko osto- tai myyntinoteerausta sen mukaan, kumpi on lähempänä viimeistä kaupankäyntikurssia.

Omistukset toisissa sijoitusrahastoissa tai muissa yhteissijoitusyrityksissä arvostetaan Arvopäivän viimeiseen saatavilla olevaan arvoon, joka voi olla myös kohderahaston salkunhoidosta tai arvonlaskennasta vastaavan yhtiön antama arvio perustuen kohderahaston salkun todelliseen tilanteeseen.

Talletuksiin lisätään Arvopäivää edeltävään päivään mennessä kertynyt korko.

Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit, noteeratut arvopaperit, rahamarkkinavälineet ja johdannaissopimukset, joille ei ole saatavissa luotettavaa markkina-arvoa, arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen määräämien objektiivisten periaatteiden mukaan.

6 § RAHASTO-OSUUDEN ARVON LASKEMINEN

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kunkin maalis-, kesä-, syys- ja joulukuun 15. päivälle tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraavalle pankkipäivälle (Arvopäivä). Rahasto-osuuden arvo on saatavissa Rahastoyhtiöstä ja Rahastoyhtiön internetsivuilla (www.s-pankki.fi) viidentoista (15) pankkipäivän kuluessa Arvopäivästä. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroina.

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo (”NAV”) 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.

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. Rahastoyhtiö voi myös poikkeuksellisesti päättää ylimääräisestä Arvopäivästä, jolloin rahasto-osuuksia voi myös 8 §:n mukaisesti merkitä ja lunastaa. Tällaisesta poikkeuksellisesta tilanteesta tiedotetaan rahasto-osuudenomistajille ilman aiheetonta viivytystä esimerkiksi Rahastoyhtiön internetsivuilla (www.s-pankki.fi).

Rahasto-osuuden arvoon vaikuttava kulujen jaksotusmenetelmä

Jaksotusmenetelmä koskee sijoitusten hankinnasta ja Rahaston rahoituksesta aiheutuvia kertaluonteisia kuluja. Jaksotusmenetelmässä rahasto-osuuden arvoon lisätään erä, joka vastaa jaksotettuja ja tasaisesti maksimissaan viiden vuoden kuluessa poistettuja kuluja. Jaksotusaika voi olla perustellusti lyhyempi sijoituksen tai rahoituksen pituudesta johtuen.

Mikäli hankinnasta luovutaan tai rahoitus päättyy ennen kulujen jaksotusajan päättymistä, kirjataan jaksotuksesta jäljellä olevat erät sen kvartaalin kuluksi, jolloin hankinnasta on luovuttu tai rahoitus on päättynyt.

Jaksotusmenetelmän vuoksi rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin se olisi ilman kulujaksotusta, jolloin kulujaksotus pienentää osuudenomistajan merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja puolestaan lisää lunastuksesta saatavaa summaa. Menetelmä on perusteltu Rahaston sijoitusten pitkäaikaisesta luonteesta johtuen ja sen avulla tasataan kulujen vaikutusta rahaston arvoon edistäen samalla osuudenomistajien yhdenvertaisuutta eri sijoitusajankohtina. Jaksotushinnoittelu-menetelmän suuruus voi olla enintään 8 % rahasto-osuuden arvosta. Tarkemmat tiedot kulloinkin voimassa olevasta kulujaksotusmenetelmästä löytyy rahastoesitteestä.

7 § TUOTONJAKO

Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous päättää tuotto-osuuksien omistajille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta. Tuottona on jaettava kaikille rahasto-osuuksille samassa suhteessa vähintään kolme neljäsosaa (75 prosenttia) Rahaston tilikauden voitosta pois lukien realisoitumattomat arvonmuutokset. Edellisestä poiketen rahasto-osuudenomistajille voidaan jakaa rahasto-osuuskohtaista tuottoa Rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen päättämä määrä rahasto-osuuden arvosta tilikauden viimeisenä päivänä.

Tuotto maksetaan tuotto-osuuden omistajalle Rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen rekisteritietojen mukaisesti viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua Rahastoyhtiön varsinaisesta yhtiökokouksesta. Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille, ellei toisin sovita. Tuotto-osuus voidaan suorittaa yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti useammassa osassa kuitenkin viimeistään tuotto-osuuden määräytymisvuotta seuraavan kalenterivuoden aikana. Tieto yhtiökokouspäivästä on saatavissa Rahastoyhtiöstä sen aukioloaikoina. Mikäli rahasto-osuudenomistaja ei ole osoittanut Rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto voidaan maksaa, tuotto siirretään kolmen vuoden kuluttua tuotto-osuuden ensimmäisestä maksupäivästä lukien takaisin Rahaston omistukseen.

8 § RAHASTO-OSUUKSIEN MERKINTÄ, LUNASTUS JA VAIHTO

Rahasto-osuuksia voi merkitä (ostaa) Rahastoyhtiössä sekä muissa Rahaston merkintäpaikoissa kunkin maalis-, kesä-, syys- ja joulukuun 15. päivänä tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraavana pankkipäivänä. Rahasto-osuuksia voi lunastaa (myydä) ja vaihtaa Rahastoyhtiössä sekä muissa Rahaston merkintäpaikoissa kunkin kesä- ja joulukuun 15. päivänä tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraavana pankkipäivänä.

Rahasto-osuuksien merkinnän ja lunastuksen perustaksi Rahastoyhtiö laskee Rahaston arvon samalle pankkipäivälle (jäljempänä ”Merkintä-” ja vastaavasti ”Lunastuspäivä”).

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, millä määrällä ja/tai millä summalla rahasto-osuuksia on kerralla vähintään merkittävä tai lunastettava.

Merkintä

Rahaston Merkintäpäivä on kunkin maalis-, kesä-, syys- ja joulukuun 15. päivä tai jos se ei ole pankkipäivä, niin sitä seuraava pankkipäivä. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää väliaikaisesti poiketa edellä olevasta Rahaston merkinnän ajankohtaa koskevasta rajoituksesta, jos se on Rahaston toiminnan kannalta tarkoituksenmukaista.

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 16:00 (T+0), toteutetaan Merkintäpäivälle vahvistettavaan kurssiin (T+0), mikäli merkintäsumma on kyseisenä päivänä Rahastoyhtiön käytettävissä. Rahastoyhtiön luvalla merkintäsumma voidaan kuitenkin maksaa viimeistään ennen merkinnän vahvistamista. Mikäli Rahastoyhtiö saa tiedot merkinnästä ja merkitsijän henkilöllisyydestä Merkintäpäivänä klo 16:00 jälkeen, Merkintäpäivä on seuraava Merkintäpäivä ja merkintäkurssi on mainitulle Merkintäpäivälle laskettava arvo, mikäli merkintäsumma on kyseisenä päivänä Rahastoyhtiön käytettävissä. Merkintätoimeksianto on sitova ja voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla.

Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä tehty merkintä tai merkintätoimeksianto, mikäli Rahastoyhtiöllä ei ole riittäviä tietoja merkitsijästä tai merkintä tai merkintätoimeksianto ei täytä säännöissä ja voimassa olevassa rahastoesitteessä merkinnöille tai merkintätoimeksiannoille asetettuja vaatimuksia. Mikäli Rahaston pankkitilille maksettu merkintäsumma ei ole tasan jaollinen rahasto-osuuden ja sen murto-osan arvolla, pyöristetään rahasto-osuuksien lukumäärä alaspäin lähimpään murto-osaan ja erotus lisätään Rahaston pääomaan. 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.

Merkintäsumma voidaan maksaa joko käteismaksuna Rahaston pankkitilille tai suorittaa Rahastoyhtiön hallituksen kussakin tapauksessa erikseen hyväksymällä apporttiomaisuudella. Rahastoyhtiölle on varattava mahdollisuus tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia Rahastoyhtiön tarkoituksenmukaiseksi katsomalla tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus soveltuu Rahaston sijoituspolitiikkaan ja -tavoitteisiin. Rahastolle apporttina luovutettava

omaisuus arvostetaan noudattaen edellä 5 §:ssä mainittuja Rahaston omaisuuden arvostamiseen sovellettavia periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun omistusoikeus apporttiomaisuuteen on siirtynyt Rahastolle.

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

Rahasto-osuuden voi luovuttaa eteenpäin. Uuden rahasto-osuudenomistajan tulee antaa Rahastoyhtiölle riittävä selvitys saannostaan ja henkilöllisyydestään, minkä jälkeen omistus rekisteröidään osuudenomistajarekisteriin.

Lunastus

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

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

Mahdollinen osuustodistus on ennen lunastamista palautettava rahastoyhtiölle. Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä. Lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla.

Lunastustoimeksianto katsotaan otetuksi vastaan sinä päivänä, kun Rahastoyhtiölle on annettu asianmukaiset ja riittävät tiedot lunastuksesta sekä lunastuksen tekijästä ja tämän henkilöllisyydestä. Mikäli lunastustoimeksianto on vastaanotettu viimeistään Lunastuspäivänä ennen kello 16:00, lunastus toteutetaan seuraavan Lunastuspäivän arvoon. Lunastuskurssi on mainitulle Lunastuspäivälle laskettava arvo. Rahasto-osuuksien lunastus voidaan toteuttaa puolivuosittain kunkin kesä- ja joulukuun 15. päivän tai jos se ei

ole pankkipäivä, niin 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, myymisen tulee tapahtua ilman aiheetonta viivytystä, jolloin rahasto-osuuden lunastusarvo määräytyy omaisuuden realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan Arvopäivän rahasto-osuuden arvon mukaan. Lunastus-hinta maksetaan tällöin ilman aiheetonta viivytystä. Asiakkaan kanssa voidaan sopia maksusta toisin.

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 apporttina 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 kuusi (6) kuukautta. Rahastoyhtiö voi osuudenomistajien edun niin vaatiessa poikkeuksellisissa olosuhteissa pidentää lunastusten ennakkoilmoitusaikaa 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) kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahastoon merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut,
3) Rahaston arvonlaskenta 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 soveltuvin osin lunastuksia ja merkintöjä koskevia ehtoja. Vaihto toiseen rahastoon toteutetaan, kun lunastuksesta on saatu varat.

9 § RAHASTO-OSUUDEN MERKINTÄ- JA LUNASTUSPALKKIOT

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden merkinnästä kustannuksina enintään 5 prosenttia merkintäsummasta ja lunastuksesta kustannuksina enintään 5 prosenttia rahasto-osuuden arvosta.

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

Rahastoyhtiön hallitus päättää merkintä-, lunastus- ja vaihtopalkkion määristä sekä omistusoikeuden rekisteröintimaksusta.

Rahastoyhtiö voi lisätä perittäviin palkkioihin mahdollisen finanssiveron ja muut mahdolliset verot ja veronluonteiset maksut.

Tiedot sovellettavista palkkioista ovat kulloinkin voimassa olevissa rahastoesitteissä.

10 § TILIKAUSI

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

11 § RAHASTO-OSUUDENOMISTAJIEN KOKOUS

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.

Rahastoyhtiö on velvollinen tiedottamaan rahasto-osuudenomistajille tässä 11 §:ssä 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 äänten laskijaa;
4) todettava kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus;
5) käsiteltävä kokousaloitteen mukaiset asiat.

Osallistumisoikeus rahasto-osuudenomistajien kokoukseen ja äänimäärä kokouksessa määräytyvät kymmenen päivää ennen kokousta vallitsevan rekisteritilanteen perusteella. Rahasto-osuudenomistajan on, saadakseen osallistua rahasto-osuudenomistajien kokoukseen, ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle kokouskutsussa mainitulla tavalla ja viimeistään siinä mainittuna päivänä.

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.

12 § KUTSU JA ILMOITTAUTUMINEN RAHASTO-OSUUDENOMISTAJIEN KOKOUKSEEN

Rahasto-osuudenomistajien kokoukset kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. 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-osuudenomistajan katsotaan saaneen kutsun tiedoksi kuten 14 §:ssä on määritelty. Rahasto-osuudenomistajan on, saadakseen osallistua rahasto-osuudenomistajien kokoukseen, ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle kokouskutsussa mainitulla tavalla ja viimeistään siinä mainittuna päivänä.

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 PUOLIVUOTISKATSAUS

Rahaston rahastoesite, avaintietoasiakirja sekä rahaston ja rahastoyhtiön vuosikertomukset julkistetaan sijoitusrahastolaissa mainituin tavoin.

Rahaston vuosikertomus julkistetaan kolmen kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä sen aukioloaikoina sekä Rahastoyhtiön verkkosivuilta osoitteessa 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.

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 mukaan sovellettava Rahastoyhtiön palkitsemisjärjestelmää, on maksettava asianomaisen Rahaston rahasto-osuuksina tai sellaisina vastaavina muina rahoitusvälineinä, jotka toimivat yhtä tehokkaina kannustimina kuin rahasto-osuudet.

17 § RAHASTON VAROJEN SIJOITTAMINEN

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa ja luoda positiivista ympäristöllistä vaikuttavuutta sijoittamalla varat pääosin sellaisiin Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin, joita käytetään tiloina ja peltomaina ja joissa harjoitetaan tai joissa Rahaston sijoituksen jälkeen tullaan harjoittamaan uudistavaa maataloutta (engl. regenerative agriculture). Sijoituksia tehdään joko suoraan tällaisiin tiloihin tai peltomaihin, tai epäsuoraan tällaisten tilojen tai peltomaiden kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi käyttää sijoituksissaan lainarahoitusta, jolla pyritään kasvattamaan oman pääoman tuottoa. Rahasto voi myös omistaa omaisuutta, joka on tarkoitettu vain realisoitavaksi.

Rahasto pyrkii saamaan tuottoa esimerkiksi omistamiensa tilojen ja peltomaiden maataloustoiminnan tuloksesta. Rahasto voi pyrkiä hankkimaan tuottoja myös myymällä omistamiensa tilojen ja peltomaiden päästövähenemiä ja/tai hiilinieluja.

Lisäksi Rahasto voi sijoittaa myös peltomaihin, joille toteutetaan puhtaan energian hankkeita, kuten uusiutuvan energian ja energian varastoinnin projekteja. Tällaiset sijoitukset voivat tapahtua suoraan tällaisiin tiloihin tai peltomaihin tai epäsuorasti peltomaiden kiinteistöarvopapereiden kautta.

Rahaston varat sijoitetaan vaihtoehtorahastojen hoitajista annettua lakia ja kiinteistörahastolakia noudattaen pääasiallisesti seuraaviin kohteisiin:

1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin, joita käytetään tiloina ja peltomaina.
2) Suomessa sijaitsevia tiloja ja peltomaita koskeviin kiinteistöarvopapereihin.
3) Baltian maissa (Viro, Latvia, Liettua) tai muissa Pohjoismaissa (Ruotsi, Tanska, Norja, Islanti) sijaitseviin kiinteistöihin tai niitä koskeviin kiinteistöarvopapereihin.

4) Pääasiallisesti maatalousalalla toimivien yhtiöiden noteerattuihin arvopapereihin, kuten osakkeisiin ja osakesidonnaisiin arvopapereihin, kuten vaihtovelkakirjalainoihin, optiotodistuksiin, henkilöstöoptioihin, merkintäoikeuksiin, osaketalletustodistuksiin ja warrantteihin.

5) Eurooppalaisten valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöjen liikkeeseen laskemiin tai takaamiin euromääräisiin joukkovelkakirjalainoihin ja muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin.

6) Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Rahaston kokonaisvaroista enintään kaksi viidesosaa (40 prosenttia) voidaan sijoittaa saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

7) Suomessa tai muussa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien (nk. UCITS-rahastojen) ja Euroopan talousalueella julkisen valvonnan kohteena olevien sijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin. Rahaston kokonaisvaroista yhteensä enintään yksi kymmenesosa (10 prosenttia) voidaan sijoittaa yksittäisen sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin.

8) Sellaisten suomalaisten tai ETA-valtioon sijoittuneiden vaihtoehtorahastojen rahasto-osuuksiin tai muiden suomalaisten sijoitusyhtiöiden osuuksiin, jotka harjoittavat maatalous-, tila- tai peltosijoitustoimintaa. Rahaston kokonaisvaroista yhteensä enintään 15 prosenttia voidaan sijoittaa tässä kohdassa mainittuihin vaihtoehtorahastojen osuuksiin.

9) Suomalaisten noteeraamattomien tiloja tai peltomaita koskeviin kiinteistöarvopapereihin sijoittavien yhteisöjen liikkeeseen laskemiin osakkeisiin, osuuksiin tai muihin vastaaviin arvopapereihin.

10) Vakioituihin ja vakioimattomiin johdannaissopimuksiin, joiden kohde-etuutena voi olla arvopaperi, korko, rahamarkkinaväline, talletus luottolaitoksessa, johdannaissopimus, rahoitusindeksi, valuuttakurssi tai valuutta. Valuuttajohdannaisia voidaan käyttää vain valuuttariskin suojaamiseksi. Vakioimattoman johdannaissopimuksen vastapuolena voi olla yhteisö, jonka toiminnan vakautta valvotaan Euroopan yhteisön lainsäädännössä määriteltyjen perusteidenmukaisesti, tai yhteisö, johon sovelletaan ja joka noudattaa toiminnan vakautta koskevia sääntöjä, jotka vastaavat Euroopan yhteisön lainsäädäntöä. Näitä ovat luottolaitokset, sijoituspalveluyritykset ja vakuutusyhtiöt Euroopan

talousalueella sekä luottolaitokset muissa OECD:n jäsenvaltioissa. Vakioimattomiin johdannaissopimuksiin sijoittamisesta aiheutuva vastapuoliriski ei saa saman vastapuolen osalta ylittää yhtä kymmenesosaa (10 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista, jos vastapuoli on kohdassa 5 tarkoitettu luottolaitos, ja muussa tapauksessa yhtä kaksikymmenesosaa (5 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista.

Kohdissa 4–5 tarkoitettujen arvopapereiden ja rahamarkkinavälineiden on oltava julkisen kaupankäynnin kohteena arvopaperipörssin pörssilistalla tai niillä käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla Euroopan talousalueella tai OECD:n jäsenvaltioissa. Luettelo kulloinkin käytettävistä markkinapaikoista on saatavissa Rahastoyhtiöstä.

Rahaston kokonaisvaroista enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan edellä kohdissa 4 ja 5 tai 9 mainittuihin arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin. Rajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, jotka ylittävät yhden kymmenesosan (10 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista, voi yhteensä olla enintään kaksi viidesosaa (40 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista.

Kohdissa 7–8 tarkoitettuja sijoituksia voi Rahaston kokonaisvaroista olla yhteensä enintään 15 prosenttia.

Kohdassa 9 tarkoitettuja sijoituksia voi Rahaston kokonaisvaroista olla yhteensä enintään yksi kymmenesosa (10 prosenttia). Rahasto voi omistaa 100 % kohdassa 9 tarkoitettujen yhteisöjen osakkeista tai osuuksista.

Rahaston kokonaisvaroista on kulloinkin vähintään kolme viidesosaa (60 prosenttia) oltava sijoitettuna edellä kohdissa 1 ja 2 mainittuihin sijoituksiin. Rahasto voi tilapäisesti poiketa tästä vaatimuksesta, esimerkiksi Rahastoa perustettaessa ja sen myydessä tai hankkiessa kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahasto sijoittaa vähintään 20 % kokonaisvaroista Rahaston sääntöjen 17 §:n kohdissa 5), 6) 7) ja 8) määriteltyihin sijoituskohteisiin, jotka jakaantuvat seuraavasti:

- Vähintään puolet on sijoitettuna likvideihin varoihin eli Rahaston sääntöjen 17 §:n kohdissa 5), 6) ja 7) määriteltyihin sijoituskohteisiin.
- Enintään puolet on sijoitettuna Rahaston sääntöjen 17 §:n kohdassa 8) määriteltyihin sijoituskohteisiin, joiden osalta lunastettavat varat maksetaan täysimääräisesti viimeistään viiden (5) kuukauden kuluessa lunastustoimeksiannon

jättämisestä. Tämä ei kuitenkaan estä sijoittamasta Rahaston kokonaisvaroista 15 prosenttia 8 kohdassa mainittuihin kohteisiin.

Rahasto voi ostaa tai myydä Rahaston varoja toiselle saman Rahastoyhtiön hallinnoimalle rahastolle eturistiriitatilanteet ja osuudenomistajien etu huomioiden.

Tässä pykälässä määriteltyjen sijoitusrajoitusten laskenta perustuu kunkin sijoituksen osuuteen Rahaston kokonaisvaroista (”GAV”, Gross Asset Value), ellei toisin mainita. Rahaston kokonaisvaroilla tarkoitetaan Rahaston taseessa yhteenlaskettujen kokonaisvarojen määrää. Nämä varat koostuvat sijoituksista, joita on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamilla varoilla, Rahaston realisoitumattomasta arvonkehityksestä, Rahaston siirtosaamisista, sekä sijoituksista, joita on Rahastoon hankittu luottorahoituksella.

Mahdollisuus ottaa luottoa Rahaston sijoitustoimintaa varten

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun, Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (50 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista.

Erityisistä syistä Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa Rahaston lukuun rahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (33,33 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista. Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi rahoitustarvetta kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin oston yhteydessä, Rahastoon jo sisältyvää omaisuutta koskevan rahoitusjärjestelyn muuttamista tai likviditeettitarpeen kattamista rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä.

Luottorahoitukseksi lasketaan esimerkiksi Rahaston sijoitustoimintaansa varten ottamat pankkilainat, Rahaston mahdollinen käytössä oleva luottolimiitti sekä Rahaston omistamiin kiinteistöihin mahdollisesti kuuluva lainaosuus. Rahaston luottorahoitusrajoja laskettaessa, kaikkien edellä mainittujen luottomuotojen, ja mahdollisten muiden luottomuotojen yhteenlaskettu määrä on huomioitava kokonaisuutena. Luotto voidaan ottaa sekä kiinteä- että vaihtuvakorkoisena.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Rahaston koko omaisuus voidaan tarvittaessa pantata luottojen vakuudeksi.

Rahasto voi myöntää luottoa, osakaslainaa tai antaa vakuuden kolmannen sitoumuksesta osana sijoitustoimintaansa, jos se on tarpeen kohdan 8 mukaisen sijoituksen hankkimiseksi, siitä luopumiseksi tai sen kehittämiseksi.

18 § RAHASTON VAROISTA MAKSETTAVAT KORVAUKSET

Kiinteä hallinnointipalkkio

Rahaston varoista maksetaan Rahastoyhtiölle kiinteä hallinnointipalkkio korvauksena Rahaston hallinnoinnista. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kiinteän hallinnointipalkkion tarkan suuruuden. Palkkio rahaston säilytysyhteisölle sisältyy Rahastolta veloitettavaan kiinteään hallinnointipalkkioon.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti perustuen Rahaston nettovarallisuuden arvoon (NAV) seuraavasti: vuotuinen palkkioprosentti jaettuna todellisten päivien lukumäärällä vuoden aikana kertaa päivien lukumäärä edellisestä Arvopäivästä kertaa Rahaston nettovarallisuuden arvo (NAV) edelliseltä Arvopäivältä. Kiinteä hallinnointipalkkio on yhteensä enintään kaksi (2) prosenttia Rahaston arvosta (NAV) vuodessa. Rahasto maksaa kiinteän hallinnointipalkkion Rahastoyhtiölle jälkikäteen kutakin Arvopäivää seuraavan kuukauden aikana. Kiinteä hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden julkistetusta arvosta.

Muut Rahastosta veloitettavat kulut

Rahaston kiinteän hallinnointipalkkion ohella Rahaston varoista veloitetaan kaikki kulut, kustannukset, vastuut ja palkkiot (mukaan lukien lakimiesten, tilintarkastajien ja muiden Rahaston toimintaan liittyvien ammattimaisten neuvonantajien kulut, kustannukset ja palkkiot) jotka syntyvät Rahaston toimintaan, hallintoon, rahoitukseen, liiketoimintaan tai sijoituksiin liittyen. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi tila- ja pelto-omaisuuden hoitoon ja hallintoon liittyvät kulut, vakuutusmaksut, välitys- ja hankintapalkkiot tilojen ja peltojen ostojen ja myyntien yhteydessä, sekä suoraan omistettujen tilojen ja peltojen osalta maataloustoimintaan liittyvät kulut, ylläpitokulut, korjauskulut ja parannuskulut. Rahasto maksaa sijoituksiin (mukaan lukien valmisteltuihin mutta toteutumattomiin sijoituksiin tai irtautumisiin) ja niistä irtautumiseen liittyvät transaktiokulut ja asiantuntijoiden ja neuvonantajien palkkiot, matkakulut ja muut kulut, jotka liittyvät sijoitusten ja potentiaalisten tai toteutumattomien sijoitusten ja sijoitusten myyntimahdollisuuksien identifiointiin, arviointiin, neuvottelemiseen ja sijoitusten tai myyntien toteuttamiseen, sekä kaikki muut kulut, jotka muutoin tulevat vastaavan sijoituskohteen omistajan kannettavaksi (mukaan lukien varainsiirtoverot). Rahasto maksaa lainarahoitteisten sijoitusten rahoituskulut ja muut pankkimaksut. Mikäli Rahasto ottaa vastaan apporttiomaisuutta, Rahasto maksaa siihen liittyvät kulut, kuten kulut apporttiomaisuuden arvostamisesta.

Tarkemmat tiedot yllä mainituista palkkioista ilmenevät kulloinkin voimassa olevasta rahastoesitteestä.

19 § SOVELLETTAVA LAKI

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.