

S-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSIJOITUSRAHASTON SÄÄNNÖT

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

Säännöt ovat voimassa 2.11.2023 alkaen.

1 § RAHASTON NIMI JA TOIMINNAN TARKOITUS

Rahaston suomenkielinen nimi on S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto (jäljempänä ”Rahasto”). Rahaston ruotsinkielinen nimi on S-Banken Fastighet Specialplaceringsfond. Rahaston englanninkielinen nimi on S-Bank Property non-UCITS Fund.

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten rajoituksista koskien Rahaston sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonlaskennan ajankohtia, merkintöjen ja lunastusten tiheyttä sekä velanottoa. Rahaston toimintaan sovelletaan edellä mainitun lain lisäksi soveltuvin osin kiinteistörahastolain säännöksiä koskien Rahaston varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä Rahaston luotonottoa.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa Rahaston kokonaistuottoa sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla suoraan tai välillisesti kiinteistö- ja sijoituskohteisiin. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti omistamiensa toimitilojen vuokratuotoista, kiinteistöjen arvonnoususta sekä realisoituneista voitoista.

Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin kiinteistö- ja sijoituskohteisiin, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: pääasiassa kasvukeskuksissa sijaitsevat toimitilakiinteistöt kuten toimisto-, liiketila-, logistiikka-, majoitus- ja vapaa-ajankiinteistöt. Toimitilakiinteistöt voivat sisältää myös vuokra-

asuntoja ilman, että asunnot muodostaisivat kiinteistön pääkäyttötarkoituksen.

Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä lueteltuihin käyttötarkoituksiin.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa myös muihin näissä säännöissä määriteltyihin sijoituskohteisiin.

Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahasto arvioi sijoituskohteiden vastuullisuutta ja sen tavoitteena on esimerkiksi hillitä ilmastonmuutosta investoimalla energiatehokkaihin rakennuksiin ja parantamalla omistettujen kohteiden energiatehokkuutta sekä hiilijalanjälkeä. Lisätietoja rahaston vastuullisuudesta löydät rahastoesitteestä.

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 § RAHASTO-OSUUSREKISTERI JA RAHASTO-OSUDET

Rahastoyhtiö pitää rahasto-osuusrekisteriä kaikista rahasto-osuuksista ja rahasto-osuudenomistajista ja rekisteröi omistusten siirrot.

Yksi rahasto-osuus muodostuu 10 000 yhtä suuresta murto-osasta. Yksi rahasto-osuuden murto-osa tuottaa oikeuden, joka vastaa yhtä osuuden murto-osaa rahaston omaisuudesta ja

omaisuuden tuotosta. Rahastossa on vain tuotto-osuuksia.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että Rahastossa on aukioloiltaan, 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 rahastoesitteissä.

5 § RAHASTON ARVON LASKEMINEN

Rahaston NAV-arvolla (Net Asset Value) tarkoitetaan Rahaston varojen nettoarvoa. Rahaston nettoarvo saadaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista vieras pääoma (Rahaston velat).

Rahaston GAV-arvolla (Gross Asset Value) tarkoitetaan Rahaston kokonaisvaroja sisältäen Rahaston käyttämän vieraan pääoman. Kokonaisvarat vastaavat niiden varojen arvoa, mitkä on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamalla pääomalla, Rahaston realisoitunutta ja realisoitumatonta arvonmuutosta, siirtosaamisia, luottorahoituksella hankittua omaisuutta sekä muita saatuja tuottoja.

Rahaston arvo lasketaan kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä (jäljempänä "Arvopäivä"). Rahaston arvo lasketaan Rahaston varojen nettoarvon perusteella (NAV) vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Kiinteistöt sekä muut kuin säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon vähintään vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen.

Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostedtaessa, myytäessä taikka milloin rahastomerkitä maksetaan apporttiomaisuudella ja luovutettaessa Rahaston sijoituskohteita vastikkeena lunastuksesta.

Säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden (mukaan lukien säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena olevat sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyriyten osuudet sekä vakioidut johdannaispimukset) osalta arvonlaskennan perusteena käytetään pörssin 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.

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

Rahamarkkinavälineet arvostetaan markkinahintaan. Mikäli markkinahintaa ei ole, arvostetaan rahamarkkinavälineet niiden hankinta-arvoon, johon lisätään päivittäinen jaksotettu tuotto.

Vakioimattomat johdannaispimukset sekä sellaiset muut arvopaperit kuin edellä mainitut kiinteistöarvopaperit, jotka arvioidaan Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta, ja joille ei ole saatavilla luotettavaa markkina-arvoa, arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaisesti. Tällaisten arvopapereiden arvostuksessa noudatetaan erityistä huolellisuutta.

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

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

Rahaston arvonlaskennassa otetaan huomioon kaikki sellaiset Arvopäivälle kohdistettavat sijoitustapahtumat, joista on saatu vahvistus ennen arvonlaskennan valmistumista.

Rahaston arvo julkaistaan viipymättä edellä mainitun Arvopäivän jälkeen. Rahaston arvo tulee olla julkistettuna viimeistään viidentenätoista (15) pankkipäivänä Arvopäivän jälkeen.

6 § RAHASTO-OSUUDEN ARVON LASKEMINEN

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kunkin vuosineljänneksen viimeiselle 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 Rahastoyhtiön internetsivuilla (www.s-pankki.fi).

7 § RAHASTON TUOTONJAKO

Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous päättää tuotto-osuuksien omistajille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta. Tuottona on jaettava kaikille rahasto-osuuksille samassa suhteessa vähintään 3/4 (75 prosenttia) Rahaston tilikauden voitosta pois lukien realisoitumattomat arvomuutokset. Edellisestä poiketen rahasto-osuudenomistajille voidaan jakaa rahasto-osuuskohtaista tuottoa Rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen päättämä määrä rahasto-osuuden arvosta tilikauden viimeisenä päivänä.

Tuotonjakoon ovat oikeutettuja ne rahasto-osuudenomistajat, jotka ovat merkittyinä rahasto-osuusrekisteriin Rahastoyhtiön yhtiökokouksen määräämänä päivänä. Tuotto-osuus voidaan suorittaa yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti useammassa erässä, kuitenkin viimeistään tuotto-osuuden määräytymisvuotta seuraavan kalenterivuoden aikana.

Tuotto maksetaan Rahastosta viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Rahastoyhtiön yhtiökokous on päättänyt tuotonjaosta. Maksettavalla tuotolla (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä ja merkintäpalkkiolla) merkitään uusia rahasto-osuuksia tuotonmaksupäivää lähinnä seuraavan Arvopäivän rahasto-osuuden arvoon, jollei rahasto-osuudenomistaja erikseen toisin ilmoita Rahastoyhtiölle. Osuudenomistajan niin halutessa maksetaan tuotto-osuus rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille.

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 "Merkintä-" 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 kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen 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.

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), ja jonka merkintäsumma on kyseisenä päivänä ennen klo 16:00 Rahastoyhtiön käytettävissä, toteutetaan Merkintäpäivälle vahvistettavaan kurssiin (T+0).

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.

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

Lunastus

Rahaston Lunastuspäivä on kunkin kalenterivuoden maaliskuun ja syyskuun viimeinen pankkipäivä.

Rahasto-osuudenomistajalla on oikeus saada Rahastoyhtiöltä lunastus rahasto-osuudestaan ja Rahastoyhtiöllä on vastaavasti velvollisuus lunastaa kyseiset rahasto-osuudet. 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 Lunastuspäivänä ennen kello 16:00, lunastus toteutetaan seuraavan Lunastuspäivän arvoon. Rahasto-osuuksien lunastus voidaan toteuttaa kunkin kalenterivuoden maaliskuun ja syyskuun viimeisen 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. Kun varat myynneistä on saatu, lunastusten maksun tulee tapahtua 15 pankkipäivän kuluessa Rahaston seuraavasta Arvopäivästä.

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

Mikäli annettujen lunastustoimeksiantojen kokonaismäärä Lunastuspäivänä ylittää viisi (5) prosenttia Rahaston nettoarvosta (NAV), Rahastoyhtiö voi päättää rajoittaa toteutettavien lunastusten määrää, jos se on Rahaston osuudenomistajien edun mukaista. Vaikka Rahastoyhtiö päättäisi rajoittaa lunastuksia, voi se tehdä päätöksen kaikkien lunastustoimeksiantojen toteuttamisesta tiettyyn euromäärään saakka. Päätös rajoittamisesta voidaan tehdä myös sen jälkeen, kun lunastustoimeksiannot on jätetty Rahastoyhtiölle. Toteuttamatta jääneet lunastustoimeksiannot raukeavat.

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.

Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät, jos Rahastoyhtiön käsityksen mukaan rahaston rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus, etu tai muu painava syy sitä erityisesti vaatii. 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, jos Rahastoyhtiön käsityksen mukaan Rahaston rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus, etu tai muu painava syy sitä erityisesti vaatii. 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.

Vaihto

Rahasto-osuuksia voi vaihtaa Rahaston Lunastuspäivinä. 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 siirron rekisteröinnistä. Merkintäpalkkion määrä on enintään kolme (3) prosenttia merkintäsummasta. Rahasto-osuuden lunastuksesta Rahastoyhtiö perii palkkiona enintään viisi (5) prosenttia rahasto-osuuden arvosta määräytyen rahasto-osuuden omistajan pituuden mukaisesti varsinaisessa rahastoesitteessä esitettävällä tavalla.

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 rahastoesitteessä.

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 ääntenlaskijaa;
- 4) todettava kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus;
- 5) käsiteltävä kokousaloitteen mukaiset asiat.

Osallistumisoikeus rahasto-osuudenomistajien kokoukseen ja äänimäärä kokouksessa määräytyy 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 13 §: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 ja puolivuotiskatsaus sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkistetaan sijoitusrahastolaissa mainituin tavoin.

Rahaston vuosikertomus julkistetaan kolmen kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja puolivuotiskatsaus kahden kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä.

Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä sen aukioloaikoina.

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 sijoitusrahaston rahasto-osuuksina tai sellaisina vastaavina muina rahoitusvälineinä, jotka toimivat yhtä tehokkaina kannustimina kuin rahasto-osuudet.

17 § RAHASTON VAROJEN SIJOITTAMINEN

Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä joko suoraan tai välillisesti koskeviin kiinteistöarvopapereihin.
- 2) Sellaisten pääsääntöisesti kiinteistöalalla toimivien yhtiöiden arvopapereihin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Sijoituksia voidaan tehdä myös tällaisiin arvopapereihin, jos niiden 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 umpeen.
- 3) Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisin maksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on ETA-valtiossa.
- 4) Euroopan valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöiden liikkeeseen laskemiin tai takaamiin joukkovelkakirjalainoihin, muihin korkoa tuottaviin arvo- papereihin ja rahamarkkinavälineisiin, jotka ovat ETA valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.
- 5) joko suoraan tai välillisesti sellaisiin yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin, jotka liittyvät kiinteistösijoitus- tai kiinteistö- rahoitustoimintaan.
- 6) Suomessa tai muussa ETA-valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen (UCITS) ja erikoissijoitusrahastojen osuuksiin (NON-UCITS) ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin, jotka voivat olla myös ETA-valtiossa

kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä (ETF).

- 7) Rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.
- 8) 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 kokonaisvaroista vähintään 3/5 (GAV) on aina sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Tästä vaatimuksesta Rahasto voi tilapäisesti poiketa Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän tai lunastuksen yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti kiinteistöihin taikka kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi sijoittaa varansa rajoituksetta myös vain yhteen kiinteistöön, vain yhteen kiinteistöön kohdistuviin kiinteistöarvopapereihin taikka vain yhteen kiinteistöarvopaperiin.
- b) Rahaston varoja voidaan sijoittaa 20 % (NAV) edellä kohdassa 2) ja 4) tarkoitetun saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin. Tällaisia sijoituksia, jotka ylittävät 10 % Rahaston varoista (NAV), saa olla enintään 40 % Rahaston varoista (NAV).
- c) Rahaston varoista enintään 20 % (NAV) voidaan sijoittaa edellä kohdassa 2), 3) ja 4) tarkoitetun saman liikkeeseenlaskijan

- arvopapereihin, rahamarkkinavälineisiin ja kyseisen yhteisön vastaanottamiin talletuksiin.
- d) Kohtien b) ja c) sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain 1 luvun 6 §:n mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Tämän estämättä samaan konserniin kuuluvien yhteisöjen liikkeeseen laskemiin arvopapereihin saadaan kuitenkin sijoittaa yhteensä enintään 20 % Rahaston varoista (NAV).
- e) Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään 20 % (NAV) kohdassa 3) tarkoitettuihin saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.
- f) Rahaston varoista voidaan sijoittaa enintään 15 % (NAV) edellä kohdassa 5) tarkoitettuihin sijoituskohteisiin. Mikäli rahastolla on määräysvalta edellä kohdassa 5) tarkoitettu sijoituskohteessa tätä rajoitusta ei kuitenkaan sovelleta, vaan sijoitusrajoja tarkasteltaessa määräysvaltayhtiön sijoituskohteet tulkitaan rahaston omistuksiksi.
- g) Rahaston varoista enintään 15 % (NAV) voidaan sijoittaa edellä kohdassa 6) tarkoitettuihin sijoituskohteisiin myös siten, että 15 % rahaston varoista voidaan sijoittaa saman Suomessa tai muussa ETA-valtiossa toimiluvan saaneen ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävän sijoitusrahaston osuuksiin (UCITS) tai 15 % saman kohdassa 6) mainitun erikoissijoitusrahaston (NON-UCITS) tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin, jotka voivat olla myös ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä (ETF).

Rahaston varoja ei voida sijoittaa osuuksiin sellaisissa edellä kohdassa 6) mainituissa sijoitusrahastoissa, erikoissijoitusrahastoissa ja yhteissijoitusyrityksissä, jotka sääntöjensä tai yhtiöjärjestyksensä mukaisesti voivat sijoittaa enemmän kuin 10 % (NAV) varoistaan toisten sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin.

Rahaston sijoittaessa kohdassa 6) tarkoitettuihin rahasto-osuuksiin tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin, Rahastolta voidaan näiden sijoituskohteiden osalta periä vuotuinen kiinteä hallinnointipalkkio, joka on enintään 2 % osuuksien arvosta. Lisäksi Rahaston sijoituskohteena olevista sijoitusrahaston, erikoissijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksista voidaan periä Rahastolta tuottosidonnaista palkkiota.

- Rahaston varoja voidaan sijoittaa myös Rahastoyhtiön hallinnoimien toisten rahastojen osuuksiin. Näistä sijoituskohteista Rahastoyhtiö voi periä hallinnointipalkkion. Rahasto voi omistaa enintään 25 % (NAV) saman sijoitusrahaston, erikoissijoitusrahaston tai yhteissijoitusyritysten osuuksista.
- h) Rahaston varoista enintään 20 % (NAV) voidaan sijoittaa kohdassa 7) tarkoitettuun rakentamiseen sekä kiinteistöjalostustoimintaan.
- i) Johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan asettaa yhteensä enintään 50 % Rahaston arvosta (NAV).

Rahaston luotonotto

Rahastoyhtiö voi ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Rahastoyhtiö saa kuitenkin lisäksi ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston varoista (NAV). Erityisenä syynä voidaan pitää muun ohessa rahoitustarpeita kiinteistön taikka kiinteistöarvopaperin hankinnan yhteydessä, Rahaston sijoituskohteita hankittaessa kohteina olevien kiinteistöarvopapereiden kohdekohtaisten velkojen tilapäistä uudelleenrahoittamista taikka likviditeetin turvaamista rahasto-osuuksien lunastustilanteessa.

Rahaston luotonottoon määrättyjen rajojen noudattamista laskettaessa on huomioitava yhtenä kokonaisuutena sekä mahdolliset Rahaston suoraan ottamat luotot että sijoituskohteisiin sisältyvät luotot. Luotonrajojen määrät lasketaan aina suhteessa Rahaston kokonaisvarallisuuteen (GAV).

Rahasto saa erityisestä syystä myöntää luottoa omistamalleen kiinteistöyhtiölle. Erityisenä syynä voidaan pitää Rahaston omistamien yhtiöiden rahoituksen järjestämistä. Lisäksi Rahaston tulee omistaa 100 % edellä mainituista yhtiöistä tai olla ainoa vastuunalainen yhtiömies (kommandiittiyhtiö). Rahaston omistamia kiinteistöyhtiöiden osakkeita voidaan käyttää ulkopuolisen luotonantajan myöntämän lainan vakuutena riippumatta siitä, onko ulkopuolinen laina myönnetty Rahastolle vai Rahaston omistamalle kiinteistöyhtiölle. Rahasto voi luotottaa omistamansa kohdekiinteistön tai kiinteistöyhtiön enintään sen käypää arvoa vastaavasti. Rahasto ei saa antaa luottoa kolmannelle osapuolelle.

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

18 § RAHASTON VAROISTA MAKSETTAVAT KORVAUKSET

Hallinnointipalkkio

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka on enintään kaksi prosenttia (2,0 %) vuodessa laskettuna Rahaston GAV-arvosta. Palkkion määrä lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunakin Arvopäivänä sisältäen edellisen jakson palkkiot (palkkioprosentti vuodessa/365) Arvopäivän mukaisesta Rahaston GAV-arvosta ja suoritetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen. Hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden arvosta. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kunkin rahasto-osuussarjan hallinnointipalkkion määrän. Tarkemmat tiedot kulloinkin sovellettavista palkkioista ovat saatavilla voimassa olevasta avaintietoasiakirjasta.

Tuottosidonnainen palkkio

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

Tuottosidonnainen palkkio lasketaan Rahaston NAV-arvosta hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeen. 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 liittyvät kulut, kuten esimerkiksi Rahaston omistamien kiinteistöjen ja noteeraamattomien kiinteistöarvopapereiden arvostamisesta (Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan arviot), tilintarkastuksesta, kiinteistövarallisuuden ja toimitilojen operatiivisesta toiminnasta (kuten vuokrauksesta, markkinoimisesta, hoitamisesta ja ylläpidosta), säilytyksestä sekä sijoituskohteiden

kaupankäynnistä ja kiinteistökaupankäynnistä aiheutuvat kulut, jotka esitetään yksityiskohtaisesti voimassaolevissa rahastoesitteessä ja avaintietoasiakirjassa.

Mikäli rahasto-osuuden merkintä maksetaan Rahaston sääntöjen pykälän kahdeksan (8) mukaisesti apporttiomaisuudella, vastaa Rahasto niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttiomaisuuden tarkastamisesta ja ominaisuuksien arvioinnista vastaavilla periaatteilla kuin kiinteistökaupankäynnin osalta.

19 § SOVELLETTAVA LAKI

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.