S-BANKEN FASTIGHET SPECIALPLACERINGSFONDENS STADGAR

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

Stadgarna gäller från 18.7.2025.

1 § SPECIALPLACERINGSFONDENS NAMN OCH MÅLET MED FONDENS VERKSAMHET

Fondens svenskspråkiga namn är S-Banken Fastighet Specialplaceringsfond (nedan ”Fonden”). Fondens finska namn är S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto. Fondens engelska namn är S-Bank Property non-UCITS Fund.

Fonden är en specialplaceringsfond enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder och investerar huvudsakligen i fastigheter och fastighetsvärdepapper 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. Fonden ska i tillämpliga delar följa bestämmelserna i lagen om fastighetsfonder angående investering, värdering och beräkning av Fondens tillgångar samt fondens kredittagning.

Målet med fondens placeringsverksamhet är att på lång sikt öka Fondens totala avkastning genom att investera fondens tillgångar direkt eller indirekt i fastighetsplaceringar på det sätt som avses i Fondens stadgar och i de lagar som tillämpas på Fonden. Fonden strävar efter avkastning i första hand genom hyresintäkterna för sina lokaler, fastigheternas värdeuppgång och realiserade vinster.

Fonden placerar sina tillgångar främst i fastighetsinvesteringsobjekt i Finlandsom lämpar sig för följande användningsändamål: i huvudsak verksamhetslokaler som är belägna i tillväxtcentra, såsom kontors-, affärs-, logistik-, inkvarteringsoch fritidsfastigheter. Verksamhetslokaler kan också ha hyresbostäder utan att bostäderna är det huvudsakliga användningsändamålet för fastigheterna.

Dessutom kan Fondens tillgångar placeras i objekt vars användningsändamål åtminstone delvis kan ändras till de ändamål som nämns ovan.

Fondens tillgångar kan även placeras i andra placeringsobjekt än de som bestäms i dessa stadgar.

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

2 § FONDBOLAGET OCH FÖRVARINGSINSTITUTET

Fonden förvaltas av S-Banken Fondbolag Ab (nedan ”Fondbolaget”). 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. Av fondprospekten framgår till vilka delar Fondbolaget i varje enskilt fall anlitar ombud.

4 § FONDANDELSREGISTER OCH FONDANDELAR

Fondbolaget för ett register över alla fondandelar och 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. Fonden har endast avkastningsandelar Fondbolagets styrelse kan besluta att Fonden har

fondandelsserier som avviker från varandra i fråga om sin avgiftsstruktur, valuta, när de kan handlas eller hur de är skyddade. Fondbolagets styrelse fattar beslut om emission av varje fondandelsserie samt om teckningsvillkoren som framgår av det gällande fondprospektet. Teckningsvillkoren kan variera enligt teckningsbeloppet, investeringstiden, distributionskanalen, det geografiska läget eller kundförhållandet som helhet. De fondandelsserier som är i bruk framgår av fondprospekten.

5 § BERÄKNING AV FONDENS VÄRDE

Med fondens NAV-värde (Net Asset Value) avses nettovärdet på Fondens tillgångar. Fondens nettovärde beräknar genom att från Fondens totala tillgångar dra av främmande kapital (Fonds skulder).

Med fondens GAV-värde (Gross Asset Value) avses Fondens totala tillgångar inklusive främmande kapital som används av Fonden. De totala tillgångarna motsvarar värdet på de tillgångar som har anskaffats med det kapital som fondandelsägarna har placerat i Fonden, Fondens realiserade och orealiserade värdeförändringar, resultatregleringar, tillgångar som har anskaffats med kreditfinansiering samt övriga erhållna intäkter.

Fondens värde beräknas den sista bankdagen varje kvartal (nedan "Värderingsdag"). Fondens värde beräknas utifrån nettovärdet av Fondens tillgångar (NAV) genom att från Fondens tillgångar dra av Fondens skulder. Fondens värde anges i euro.

Fastigheter samt andra fastighetsvärdepapper än sådana värdepapper som är föremål för handel på en reglerad marknad eller en multilateral handelsplattform värderas till verkligt värde minst kvartalsvis av en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare som iakttar god sed.

Värdering av fastigheter och fastighetsvärdepapper görs också när fastigheter och fastighetsvärdepapper köps, säljs eller när teckningen betalas med apportegendom och då Fondens investeringsobjekt överlåts som betalning för inlösning.

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 börsens 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.

Andelar i placeringsfonder (inkl. börsnoterade fonder), specialplaceringsfonder och fondföretag värderas till värdet på Värdeberäkningsdagen eller, om detta inte är tillgängligt, till det senast kända andelsvärdet före Värderingsdagen. Penningmarknadsinstrument värderas till marknadspris. Om det inte finns något marknadspris värderas penningmarknadsinstrumenten till sitt anskaffningsvärde, och till detta läggs den dagliga periodiserade avkastningen.

Icke-standardiserade derivatinstrument samt andra värdepapper än ovan nämnda fastighetsvärdepapper som värderas av en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare och för vilka ett tillförlitligt marknadsvärde inte finns att tillgå värderas enligt objektiva värderingsprinciper som fastställts av Fondbolagets styrelse. Värderingen av sådana värdepapper ska göras med särskild omsorg.

Fondens kontantinsättningar och tidsbunden inlåning värderas till sitt nominella värde. Till fondens kontantinsättningar och tidsbunden inlåning 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.

Vid beräkningen av fondens värde beaktas alla investeringstransaktioner som hänför sig till Värderingsdagen och som bekräftats innan värdeberäkningen är klar.

Fondens värde publiceras omedelbart efter ovannämnda Värderingsdag. Fondens värde ska vara publicerat senast den femte (15) bankdagen efter Värderingsdagen.

6 § BERÄKNING AV FONDANDELENS VÄRDE

Fondbolaget beräknar fondandelens värde den sista bankdagen varje kvartal (”Värderingsdag”). Fondandelens värde är tillgängligt på Fondbolaget

och på Fondbolagets webbplats (www.s-banken.fi) inom femton (15) bankdagar efter Värderingsdagen.

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

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

7 § UTDELNING AV AVKASTNING

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

Berättigade till utdelning är de fondandelsägare som är registrerade i fondandelsregistret en dag som fastställts av Fondbolagets bolagsstämma. Avkastningsutdelningen kan enligt bolagsstämmans beslut betalas i flera poster, dock senast under det kalenderår som följer på det år då avkastningen fastställdes.

Avkastningen betalas från Fonden senast två (2) månader efter att Fondbolagets bolagsstämma har beslutat om avkastningsutdelningen. Med den avkastning som ska betalas (med avdrag för eventuell förskottsinnehållning och teckningsavgift) tecknas nya fondandelar till fondandelsvärdet på den Värderingsdag som följer närmast dagen för utbetalning av avkastningen, om inte fondandelsägaren meddelar Fondbolaget något annat. Om andelsägaren så önskar betalas avkastningsandelen på det bankkonto som fondandelsägaren meddelat.

8 § TECKNING, INLÖSNING OCH BYTE AV FONDANDELAR

Fondandelar kan tecknas (köpas), inlösas (säljas) och bytas hos fondbolaget, samt på övriga av fondbolagets styrelse fastställda 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 för fonden är den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje kalenderår.

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.

Ett teckningsuppdrag för fondandelar anses vara mottaget när fondbolaget har fått relevanta och tillräckliga uppgifter om teckningen samt om den som genomför teckningen och hens identitet. Ett uppdrag som Fondbolaget har mottagit senast på teckningsdagen före klockan 16.00 (T+0) och vars teckningsbelopp den dagen står till Fondbolagets förfogande före klockan 16.00 genomförs till den kurs som har fastställs för teckningsdagen (T+0). Med fondbolagets tillstånd kan teckningsbeloppet dock betalas senast innan teckningen bekräftas. Om fondbolaget erhåller uppgifter om teckningen och tecknarens identitet efter kl. 16.00 finsk tid på teckningsdagen blir Teckningsdagen följande teckningsdag och teckningskursen är den kurs som beräknas för denna teckningsdag, om teckningsbeloppet står till fondbolagets förfogande dagen i fråga. Teckningsuppdragen är bindande och kan återkallas endast med Fondbolagets tillstånd.

Fondbolaget har rätt att förkasta en gjord teckning eller ett teckningsuppdrag, ifall fondbolaget inte har tillräckliga uppgifter om tecknaren eller om teckningen eller teckningsuppdraget inte uppfyller de krav som ställts för teckningar och teckningsuppdrag i stadgarna och det gällande fondprospektet. Fondbolaget har också rätt att förkasta en teckning eller ett teckningsuppdrag i följande fall: kundens avtalsbrott, misstanke om missbruk, nya teckningar eller teckningsuppdrag i exceptionella fall eller kundens oönskade investeringsbeteende.

Teckningssumman kan betalas antingen med kontanta medel in på fondens konto eller erläggas i form av apportegendom, förutsatt att denna i varje enskilt fall godkänns av fondbolagets styrelse. För att apportegendomen ska godkännas av fondbolagets styrelse, ska fondbolaget beredas tillfälle att tekniskt, ekonomiskt och juridiskt bedöma och värdera apportegendomen, på det sätt som fondbolaget finner ändamålsenligt, för att säkerställa att apportegendomen är förenlig med fondens investeringsinriktning och mål. Den apportegendom som överlåts till fonden värderas enligt samma principer i 5 § ovan som tillämpas vid värdering av fondens egendom. Likvid för teckning som erläggs i form av apportegendom anses vara betald då äganderätten till apportegendomen har övergått till fonden.

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

Om det teckningsbelopp som har betalats in på fondens bankkonto inte är jämnt delbart med värdet av en fondandel och dess bråkdel, avrundas antalet fondandelar nedåt till närmaste bråkdel, och skillnaden läggs till fondkapitalet.

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

Inlösning
Fondens Inlösningsdag är sista bankdagen i mars och september varje kalenderår.

Fondandelsägaren har rätt att av Fondbolaget inlösa sina fondandelar, och Fondbolaget är på motsvarande sätt skyldigt att lösa in ifrågavarande fondandelar.

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.

Ur inlösenuppdraget bör framgå antalet fondandelar som ska lösas in eller deras motvärde i pengar. De gällande inlösensätten framgår av fondprospektet.

Ett eventuellt andelsbevis ska före inlösen inlämnas till fondbolaget. Inlösenuppdrag verkställs i den ordning de har mottagits. Ett inlösenuppdrag kan återkallas endast med Fondbolagets tillstånd.

Inlösenuppdraget anses mottaget den dag då fondbolaget har fått korrekta och tillräckliga uppgifter för inlösen samt om inlösaren och dennes identitet. Om inlösenuppdraget har mottagits före kl. 16.00 finsk tid på Inlösendagen, verkställs inlösen till värdet på nästa Inlösendag. Inlösen av fondandelar kan genomföras till värdet under sista bankdagen i mars och september, under förutsättning att Fonden har tillräckliga kontanta medel för att genomföra inlösen.

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

Ifall likvida medel för inlösen måste anskaffas genom försäljning av Fondens tillgångar, ska försäljningen ske utan oskäligt dröjsmål. När medlen från försäljningen har erhållits, ska betalning av inlösen ske inom 15 bankdagar räknat från Fondens följande Värderingsdag.

Ifall medel för verkställande av inlösen måste anskaffas genom försäljning av Fondens tillgångar, fastställs inlösenvärdet för en fondandel enligt fondandelsvärdet under följande Värderingsdag efter realiseringen av egendomen, som kan infalla högst sex (6) månader efter inlösningsdagen. Inlösenpriset betalas då den bankdag som följer på publiceringen av Fondens värde eller så snart det är möjligt. Man kan också komma överens med kunden om att betalningen sker på ett annat sätt.

Om det totala beloppet för de inlämnade inlösenuppdragen utgör mer än fem (5) procent av Fondens nettovärde (NAV) på Inlösendagen, kan Fondbolaget besluta att begränsa beloppet för inlösningar, om det är förenligt med andelsägarnas bästa intresse. Även om Fondbolaget beslutar att begränsa inlösningarna, kan det fatta beslut om genomförande av alla inlösenuppdrag upp till ett visst eurobelopp. Fondbolaget kan även fatta beslut om begränsning efter att inlösenuppdragen har lämnats in till Fondbolaget. Inlösenuppdrag som inte har genomförts upphör att gälla.

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).

Avbrott i teckningen eller inlösningen
Fondbolaget kan tillfälligt avbryta teckningen av fondandelar, om fondandelsägarnas lika rätt eller intresse så kräver, eller om annat speciellt vägande skäl föreligger enligt fondbolagets styrelses uppfattning. Sådana skäl kan till exempel vara:

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

Utöver det som följer av lagen om placeringsfonder om fondbolagets skyldighet att avbryta inlösning av fondandelar, kan fondbolaget, om fondandelsägarnas lika rätt eller intresse så kräver, eller om annat speciellt vägande skäl föreligger, enligt fondbolagets styrelses uppfattning, tillfälligt avbryta inlösningen av fondandelar. 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.

Byte
Fondandelar kan bytas på Fondens Inlösendagar. Byte till en annan fond sker när medlen för inlösen har betalats in.

9 § FONDANDELENS TECKNINGS- OCH INLÖSNINGAVGIFTER

Fondbolaget har rätt att ta ut en avgift för tecknings- och inlösenuppdrag och debitera en handläggningsavgift för överföring av fondandelar. Teckningsavgiften är högst tre (3) procent av

teckningsbeloppet. För inlösen av en fondandel uppbär Fondbolaget som avgift som är högst fem (5) procent av fondandelens värde enligt innehavstidens längd på det sätt som framgår av det egentliga fondprospektet.

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

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

Fondbolaget kan lägga till en eventuell finansskatt i avgifterna samt andra eventuella skatter och avgifter av skattenatur. Information om avgifterna finns i det gällande fondprospektet.

10 § RÄKENSKAPSPERIOD

Räkenskapsåret för Fonden och Fondbolaget är ett kalenderår.

11 § FONDANDELSÄGARSTÄMMA

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

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

Vid fondandelsägarstämman ska åtminstone följande ärenden behandlas:

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

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

Varje hel fondandel i Fonden 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.

12 § KALLELSE OCH ANMÄLAN TILL FONDANDELSÄGARSTÄMMAN

Fondandelsägarstämman sammankallas av Fondbolagets styrelse. Kallelsen till stämman publiceras i minst en riksomfattande dagstidning eller skickas per brev eller med fondandelsägarens samtycke per e-post eller med användning av annat elektroniskt medium. Kallelsen ska publiceras tidigast fyra och senast två veckor före stämman. Kallelsen anses ha kommit till fondandelsägarnas kännedom såsom anges i 13 §.

En fondandelsägare ska, för att få delta i fondandelsägarstämman, anmäla sig till fondbolaget på det sätt som anges i kallelsen senast på den i kallelsen nämnda dagen.

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

13 § FONDPROSPEKT, ÅRSREDOVISNING OCH HALVÅRSRAPPORT

Fondens prospekt, faktablad och halvårsrapport samt fondens och fondbolagets årsredovisningar

publiceras på det sätt som anges i lagen om placeringsfonder.

Fondens årsredovisning publiceras inom tre månader från utgången av räkenskapsperioden och halvårsrapport inom två månader från utgången av rapportperioden.

Ovan nämnda dokument är tillgängliga hos fondbolaget under öppettiden.

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 webbadressen www.s-banken.fi eller med andelsägarens samtycke sänts per e-post eller med annat elektroniskt medium. När en stadgeändring har trätt i kraft gäller den samtliga fondandelsägare.

15 § ÖVERLÅTELSE AV INFORMATION

Fondbolaget har rätt att lämna 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 omfattas av fondbolagets belöningssystem ska betalas i form av fondandelar i den aktuella placeringsfonden eller som andra motsvarande finansiella instrument, om dessa är lika effektiva incitament som fondandelar.

17 § INVESTERING AV FONDENS TILLGÅNGAR

Fonden placerar sina tillgångar primärt i fastigheter och fastighetsvärdepapper i enlighet med Fondens stadgar.

Fondens tillgångar kan investeras i:

1) fastigheter i Finland och fastighetsvärdepapper som direkt eller indirekt berör fastigheter i Finland.
2) I 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 sådana värdepapper, om man i emissionsvillkoren förbundit sig 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) Inlåning i kreditinstitut, förutsatt att kontomedlen på anmodan ska återbetalas kan tas ut och förfaller till betalning inom 12 månader och har kreditinstitutets hemort i en EES-stat.
4) emitterade eller garanterade av europeiska stater, offentliga sammanslutningar eller andra sammanslutningar masskuldebrevslån, andra räntebärande värdepapper och penningmarknadsinstrument som i en EES-stat är föremål för handel antingen på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform.
5) antingen direkt eller indirekt i sådana andelar eller aktier i bolag som bedriver gemensam investeringsverksamhet som anknyter till fastighetsinvesterings- eller fastighetsfinansieringsverksamhet.
6) Andelar i placeringsfonder som enligt lagstiftningen i hemlandet uppfyller villkoren i fondföretagsdirektivet (UCITS) och specialplaceringsfonder (NONUCITS) och fondföretag som har fått koncession i Finland eller i en annan EESstat samt också fondandelar som är föremål för handel i en EES-stat antingen på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform (ETF).
7) för byggande och fastighetsförädlingsverksamhet.
8) I Fondens placeringsverksamhet kan utnyttjas standardiserade och ickestandardiserade 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 ett kreditinstitut som har sin hemort i en medlemsstat i Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling OECD och på motparten tillämpar man och den följer sådana regler för verksamhetens stabilitet som motsvarar Europeiska gemenskapens lagstiftning.

Investeringsbegränsningar:

a) Av Fondens totala tillgångar ska minst 3/5 (GAV) alltid placeras i fastigheter i Finland eller i fastighetsvärdepapper som gäller sådana fastigheter. Fonden kan tillfälligt avvika från detta krav när Fonden grundas och i samband med teckning eller inlösen av fondandelar samt då den säljer eller förvärvar fastigheter eller fastighetsvärdepapper och när Fondens tillgångar inte på ett sätt som ger avkastning kan placeras i fastigheter eller fastighetsvärdepapper enligt Fondens investeringspolicy. Fonden kan utan begränsningar placera sina tillgångar också i endast ett fastighetsvärdepapper som hänför sig till en fastighet, endast ett fastighetsvärdepapper som hänför sig till en fastighet eller endast ett fastighetsvärdepapper.
b) Fondens tillgångar kan investeras i värdepapper och penningmarknadsinstrument av samma emittent som avses i punkterna 2) och 4) ovan till 20% (NAV). Sådana investeringar som överstiger 10 procent av Fondens tillgångar (NAV) får utgöra högst 40 procent av Fondens tillgångar (NAV).
c) Högst 20 % (NAV) av Fondens tillgångar kan investeras i värdepapper, penningmarknadsinstrument och inlåning i samma emittent som avses ovan i punkterna 2), 3) och 4) samt i ifrågavarande sammanslutning.
d) Vid beräkning av investeringsbegränsningarna i punkterna b) och c) ska som en helhet betraktas sammanslutningar som hör till samma koncern enligt 1 kap. 6 § i bokföringslagen. Trots detta får sammanlagt högst 20 procent av Fondens tillgångar (NAV) investeras i värdepapper som har emitterats av sammanslutningar som hör till samma koncern.
e) Av fondens tillgångar kan högst 20 % (NAV) placeras i insättningar som har tagits emot av samma kreditinstitut.
f) Av Fondens tillgångar kan högst 15 % (NAV) investeras i sådana investeringsobjekt som avses i punkt 5) ovan. Om fonden har bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt som avses i punkt 5 ovan tillämpas denna begränsning dock inte, utan vid granskning av investeringsbegränsningar tolkas det som att det är fråga om innehav i ett bolag som utövar bestämmande inflytande.
g) Högst 15 % av Fondens tillgångar (NAV) får investeras i investeringsobjekt som avses i punkt 6 ovan också så att 15 % av Fondens tillgångar kan investeras i andelar i samma placeringsfond som enligt lagstiftningen i hemlandet uppfyller villkoren i fondföretagsdirektivet (UCITS) och som har fått koncession i Finland eller i en annan EES-stat, eller 15 % i andelar i samma specialplaceringsfond (NON-UCITS) eller i samma fondföretag som avses i punkt 6 och som också kan vara fondandelar som är föremål för handel i en EES-stat antingen på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform (ETF).

   Fonden kan dock inte placera sina tillgångar i andelar i sådana placeringsfonder eller fondföretag som nämns ovan i punkt 6) och som på basis av sina stadgar eller sin bolagsordning kan placera mera än 10 % av sina tillgångar i andelar i andra placeringsfonder eller fondföretag.

   När fonden investerar i fondandelar eller andelar i fondföretag som avses i punkt 6) kan av Fonden i fråga om dessa placeringsobjekt debiteras en årlig fast förvaltningsavgift, som är högst 2% av andelarnas värde. För de andelar i placeringsfonder, specialplaceringsfonder eller fondföretag som utgör

   Fondens investeringsobjekt kan dessutom tas ut en avkastningsbaserad provision av Fonden. Fondens tillgångar kan även investeras i andelar i fonder som förvaltas av Fondbolaget. För dessa placeringsobjekt kan Fondbolaget ta ut en förvaltningsavgift. Fonden kan äga högst 25 procent (NAV) av andelarna i en och samma placeringsfond, specialplaceringsfond eller fondföretag.

h) Av Fondens tillgångar kan högst 20 % (NAV) investeras i byggande och fastighetsförädlingsverksamhet som avses i punkt 7).

i) som säkerhet för derivatavtal kan ställas högst 50% av Fondens värde (NAV).

Fondens kredittagning
Fondbolaget får för fondens räkning, för att sköta investeringsverksamheten och förvalta tillgångarna, ta ut kredit till ett belopp som högst motsvarar hälften (1 procent) av fondens totala tillgångar (GAV). Fondbolaget får dock av särskilda skäl för Fondens räkning i tillfälligt syfte för placeringsfondverksamhet ta ut kredit till ett belopp som motsvarar högst en tredjedel (1/3) av Fondens tillgångar (NAV). Som en särskild orsak kan betraktas bland annat finansieringsbehov i samband med anskaffning av en fastighet eller ett fastighetsvärdepapper, tillfällig refinansiering av de objektspecifika skulderna i Fondens fastighetsvärdepapper vid anskaffning av fondens investeringsobjekt eller säkerställande av likviditeten vid inlösen av fondandelar.

Vid beräkning av de gränser som fastställts för fondens kredittagning ska man som en helhet beakta både eventuella krediter som Fonden har tagit direkt och krediter som ingår i placeringsobjekten. Beloppet av kreditgränserna beräknas alltid i förhållande till Fondens totala tillgångar (GAV).

Fonden får av särskilda skäl bevilja ett fastighetsbolag som den äger kredit. Som en särskild orsak kan betraktas finansiering för de bolag som ägs av Fonden. Dessutom ska Fonden äga 100 procent av de nämnda bolagen eller vara den enda ansvariga bolagsmannen (kommanditbolag). Aktier i fastighetsbolag som ägs av fonden kan användas som säkerhet för lån som beviljats av en utomstående kreditgivare, oberoende av om lånet har beviljats Fonden eller ett fastighetsbolag som ägs av Fonden. Fonden kan ge kredit till en tillgång eller ett fastighetsbolag som fonden äger till högst dess gängse värde. Fonden får inte ge kredit åt tredje part.

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

18 § ERSÄTTNINGAR SOM BETALAS UR FONDENS TILLGÅNGAR

Förvaltningsavgift
Som ersättning för sin verksamhet får fondbolaget en förvaltningsavgift som är högst två procent (2,0%) per år av Fondens GAV-värde. Arvodets storlek beräknas för varje fondandelsserie varje Värderingsdag inklusive avgifter för föregående period (arvodesprocent per år/365) utifrån Fondens GAV-värde på Värderingsdagen och betalas till Fondbolaget i efterskott. Förvaltningsavgiften har avdragits från fondandelens dagliga värde. Fondbolagets styrelse fastställer förvaltningsavgiften för varje fondandelsserie. Närmare information om gällande avgifter finns i det gällande faktabladet.

Avkastningsbaserad provision
Av fondens tillgångar debiteras vid årsskiftet som en avkastningsbaserad provision 15 procent av den del av Fondens totala avkastning för ett kalenderår som överstiger 7 procent av NAV-värdet. Som avkastningsbaserad provision debiteras dock högst 15 procent av avkastningen från föregående kalenderår. Om avkastningen från början av föregående kalenderår är negativ, debiteras ingen avkastningsbaserad provision. Fondens totala avkastning beräknas utifrån förändringen i fondandelens värde ökad med avkastningen under året.

Den avkastningsbaserade provisionen beräknas utifrån Fondens NAV-värde efter avdrag för förvaltningsavgiften. 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 för Fondens investeringsverksamhet, till exempel kostnader för värdering av Fondens innehav av fastigheter och onoterade fastighetsvärdepapper (värdering som görs av en fastighetsvärderare som godkänts av Centralhandelskammaren), kostnader för revision, den operativa verksamheten av fastighetstillgångar och lokaliteter (såsom uthyrning, marknadsföring, skötsel och underhåll), förvaring samt handel med investeringsobjekt och fastighetshandel, som presenteras detaljerat i gällande fondprospekt och faktablad.

Om teckningen av en fondandel betalas med apportegendom i enlighet med paragrafen i Fondens stadgar (8), svarar Fonden för de kostnader som orsakas av principer för granskning av apportegendomen och värdering av dess egenskaper än i fråga om fastighetshandel.

19 § TILLÄMPLIG LAG

På Fondbolagets och Fondens verksamhet tillämpas finsk lag

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