S-PANKKI TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTON SÄÄNNÖT

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

Säännöt ovat voimassa 27.3.2026 alkaen.

1 § RAHASTON NIMI JA TOIMINNAN TARKOITUS

Rahaston suomenkielinen nimi on S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto (jäljempänä ”Rahasto”). Rahaston ruotsinkielinen nimi on S-Banken Tomt Specialplaceringsfond. Rahaston englanninkielinen nimi on S-Bank Building Plot non-UCITS Fund.

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen tontteihin ja muihin maa-alueisiin sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoille asettamista rajoituksista, kuten rajoituksista koskien Rahaston sijoituskohteita ja varojen hajauttamista, arvonlaskennan ajankohtaa sekä mahdollisuutta merkitä ja lunastaa Rahaston rahasto-osuuksia. 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 Rahaston varat Rahastoon sovellettavien lakien ja jäljempänä sääntöjen 17 §:ssä mainitulla tavalla.

Rahasto sijoittaa varansa vuokralle annettaviin, Suomessa sijaitseviin rakennettuihin tai rakennettaviin kiinteistöihin (tontit ja muut maa-alueet), jotka soveltuvat käyttötarkoitukseltaan toimitila- ja/tai asuinrakentamiseen (ml. majoitus- ja vapaa-ajankiinteistöt). Ostettavilla tonteilla mahdollisesti sijaitsevat rakennukset omistaa ensisijaisesti vuokralainen, ja toissijaisesti Rahasto. Rahasto sijoittaa osan varallisuudestaan tontteihin liittyviin tai kokonaan erillisiin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin.

Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa maa-alueisiin sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä yksilöityihin käyttötarkoituksiin.

Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahaston tavoitteena on muun muassa edistää kestävää kaupungistumista mahdollistamalla

tontteihin sijoittamalla entistä laajemman uudisrakentamisen. 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 § 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 kaikista rahasto-osuuksista ja rahasto-osuudenomistajista ja rekisteröi omistusten siirrot.

Yksi rahasto-osuus muodostuu 10000 yhtä suuresta murto-osasta. Yksi rahasto-osuuden murto-osa tuottaa oikeuden, joka vastaa yhtä osuuden murto-osaa rahaston omaisuudesta ja omaisuuden tuotosta. Rahastossa on vain tuotto-osuuksia.

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.

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 maalis-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeiselle pankkipäivälle (jäljempänä ”Arvopäivä”) rahaston varojen nettoarvon perusteella. Rahaston arvo (NAV) lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Tontit ja muut maa-alueet arvostaa ulkopuolinen, kiinteistörahastolaissa tarkoitettu Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija vähintään kerran vuodessa. Rahaston arvonlaskennassa tonttien ja muiden maa-alueiden arvo perustuu viimeisimpään ulkopuolisen kiinteistönarvioitsijan arvioon, jonka lisäksi kyseiselle Rahaston sijoituskohteelle allokoidaan osuus lineaarisesta vuosittaisesta arvonnoususta silloin, kun tontin vuokrasopimuksessa on määritelty kiinteä vähimmäiskorotus. Tontit ja muut maa-alueet arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä tai milloin rahastomerkintä maksetaan apporttiomaisuudella ja luovutettaessa Rahaston sijoituskohteita vastikkeena lunastuksesta.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet arvostetaan käypään arvoon ulkopuolisen, kiinteistörahastolaissa tarkoitetun kiinteistönarvioitsijan toimesta vuosineljänneksittäin kunkin Arvopäivän arvoon. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet arvioidaan lisäksi niitä ostettaessa tai myytäessä tai milloin rahastomerkintä maksetaan apporttiomaisuudella ja luovutettaessa Rahaston sijoituskohteita vastikkeena lunastuksesta.

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

Joukkovelkakirjalainat arvostetaan Rahastoyhtiön käytössä olevasta hinnanseurantajärjestelmästä saatavaan Arvopäivän arvoon.

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

Kiinteistöarvopaperit, joille ei ole saatavilla luotettavaa markkina-arvoa, arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaisesti. Tällaisten arvopapereiden arvostuksessa noudatetaan erityistä huolellisuutta.

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

Vakioitujen johdannaissopimusten 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.

Vakioimattomat johdannaissopimukset arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaisesti.

6 § RAHASTO-OSUUDEN ARVON LASKEMINEN

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kunkin maalis-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeiselle pankkipäivälle (jäljempänä ”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 lasketaan kullekin osuussarjalle erikseen jakamalla Rahaston arvo liikkeeseen laskettujen osuuksien lukumäärällä. 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.

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. Tarkemmat tiedot kulloinkin voimassa olevasta kulujaksotusmenetelmästä löytyy rahastoesitteestä.

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 arvonmuutokset. 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.

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. Rahastoyhtiö pidättää itsellään oikeuden päättää pienimmästä mahdollisesta merkintäsummasta.

Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hallituksen hyväksymällä apporttiomaisuudella. Rahastoyhtiön hallituksen hyväksyntää varten Rahastoyhtiö varaa mahdollisuuden tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus soveltuu Rahaston sijoituspolitiikkaan ja -tavoitteisiin. Apporttina luovutettava omaisuus arvostetaan jäljempänä näissä säännöissä mainittuja Rahaston arvon laskemista koskevia periaatteita noudattaen. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun apporttiomaisuus on siirretty Rahaston omistukseen.

Jos rahasto-osuudenomistajan omistus omistusaikana uuden merkinnän tai rahastovaihtojen johdosta tai kokonaisasiakkuus 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 omistusaikana lunastusten tai rahastovaihtojen johdosta tai kokonaisasiakkuus 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 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 osuudenomistajan yhteenlaskettujen lunastustoimeksiantojen yhteismäärä per Lunastuspäivä on alle 3 000 000 euroa ja lunastustoimeksianto on vastaanotettu Lunastuspäivänä ennen kello 16:00, lunastus toteutetaan seuraavan Lunastuspäivän (”Ensimmäinen Lunastuspäivä”) arvoon. Rahasto-osuuksien lunastus voidaan toteuttaa kunkin kalenterivuoden maaliskuun ja syyskuun viimeisen pankkipäivän arvoon edellyttäen, että Rahastolla on lunastukseen oikeuttavat käteisvarat.

Mikäli osuudenomistajan yhteenlaskettujen lunastustoimeksiantojen yhteismäärä per Lunastuspäivä on vähintään 3 000 000 euroa ja lunastustoimeksianto on vastaanotettu Lunastuspäivänä ennen kello 16:00, lunastus toteutetaan seuraavan Lunastuspäivän jälkeen tulevan Lunastuspäivän (”Toinen Lunastuspäivä”) 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, jolloin rahasto-osuuden lunastusarvo määräytyy omaisuuden realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan Arvopäivän rahasto-osuuden arvon mukaan. Lunastushinta maksetaan tällöin ilman aiheetonta viivytystä. Asiakkaan kanssa voidaan sopia maksusta toisin.

Rahasto-osuuksien lunastaminen Rahastoyhtiön toimesta

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

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

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

Maksuvalmiuden hoidon keinot

Rahastolle on valittu käyttöön seuraavat rahastokohtaiset maksuvalmiuden hoidon keinot: lunastusrajoitus, ilmoitusajan pidentäminen ja 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 osuudenomistajan lunastustoimeksiantojen arvosta riippuen kuusi (6) tai kaksitoista (12) kuukautta. Rahastoyhtiö voi osuudenomistajien edun niin vaatiessa poikkeuksellisissa olosuhteissa pidentää lunastusten ennakkoilmoitusaikaa sen ollessa kuusi (6) kuukautta, enintään kahteentoista (12) kuukauteen.

Ennen tällaisen pidennyksen käyttöönottoa jätettyihin lunastustoimeksiantoihin sovelletaan alkuperäistä ilmoitusaikaa.

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

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

Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen

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

1) Rahastossa omistajina jo olevien rahasto-osuudenomistajien kannalta ei ole tarkoituksenmukaista ottaa vastaan lisäsijoituksia Rahastoon,
2) 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

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 omistusajan 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 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.

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

Rahaston pääasialliset sijoituskohteet:

1) Suomessa sijaitsevat, vuokralle annettavat tontit ja muut maa-alueet.
2) Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä joko suoraan tai välillisesti koskevat kiinteistö arvopaperit (esimerkiksi asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeet).

Muut sallitut sijoituskohteet:

3) Talletukset luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 2 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on ETA-valtiossa.
4) Euroopan valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöjen liikkeeseen laskemat tai takaamat joukkovelkakirjalainat, muut korkoa tuottavat arvo- paperit ja rahamarkkinavälineet, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupan käyntijärjestelmässä.
5) Joko suoraan tai välillisesti sellaista yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuudet tai osakkeet, jotka liittyvät kiinteistösijoitus- tai kiinteistörahoitustoimintaan.
6) Suomessa tai muussa ETA-valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen (UCITS) ja erikoissijoitusrahastojen osuudet (NON-UCITS) sekä yhteissijoitusyritysten osuudet, jotka voivat olla myös ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä

kaupankäyntijärjestelmässä (ETF). Rahaston varoja voidaan sijoittaa myös Rahastoyhtiön hallinnoimien toisten rahastojen (NON-UCITS) osuuksiin.

7) Rakentaminen, kehittäminen ja kiinteistönjalostustoiminta.

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. Vakioitujen johdannaissopimusten on oltava ETA-valtiossa kaupan- käynnin 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 mukaisiin kiinteistöihin taikka kiinteistöarvopapereihin.

B) Rahaston varoista enintään 20 % (NAV) voidaan sijoittaa kohdassa 3) tarkoitettuihin saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

C) Rahaston varoista enintään 20 % (NAV) voidaan sijoittaa edellä kohdassa 4) tarkoitetun saman liikkeeseenlaskijan joukkovelkakirjalainoihin, muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin. Kohtien b) ja c) sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Tämän estämättä samaan konserniin kuuluvien eri yhteisöjen liikkeeseen laskemiin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin voidaan kuitenkin sijoittaa yhteensä enintään 20 % Rahaston varoista (NAV).

D) Rahaston varoista enintään 15 % (NAV) voidaan sijoittaa edellä kohdassa 5) tarkoitettuihin sijoituskohteisiin. Mikäli Rahastolla on määräysvalta edellä kohdassa 5) tarkoitetussa sijoituskohteessa, tätä rajoitusta ei kuitenkaan sovelleta, vaan

sijoitusrajoja tarkasteltaessa määräysvaltayhtiön sijoituskohteet katsotaan Rahaston omistuksiksi.

E) Rahaston varoista enintään 15 % (NAV) voidaan sijoittaa edellä kohdassa 6) tarkoitettuihin sijoituskohteisiin. Mainittu enimmäismäärä voidaan sijoittaa myös saman Suomessa tai muussa ETA-valtiossa toimiluvan saaneen ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävän sijoitusrahaston osuuksiin (UCITS) tai 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) manituissa 3 sijoitusrahastoissa, erikoissijoitusrahastoissa ja yhteissijoitusyrityksissä, jotka sääntöjensä tai yhtiöjärjestyksensä mukaisesti voivat sijoittaa enemmän kuin 10 % (NAV) varoistaan toisten sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin.

F) Rahaston varoista enintään 20 % (NAV) voidaan sijoittaa kohdassa 7) tarkoitettuun rakentamiseen, kehittämiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.

G) Kohdassa 8) yksilöityjen johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan asettaa yhteensä enintään 50 % Rahaston arvosta (NAV).

Rahaston luotonotto

Rahastoyhtiö voi ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa, jonka määrä vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Rahastoyhtiö voi lisäksi erityisestä syystä ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa, jonka määrä vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston varoista (NAV). Erityiseksi syyksi katsotaan muun ohessa rahoitustarpeet tontin, muun maa-alueen tai kiinteistöarvopaperin hankinnan yhteydessä, Rahaston sijoituskohteita hankittaessa kohteina olevien kiinteistöarvopapereiden kohdekohtaisten velkojen tilapäinen uudelleenrahoittaminen tai likviditeetin turvaaminen rahasto-osuuksia lunastettaessa. Rahasto voi erityisestä syystä myöntää luottoa omistamalleen kiinteistöyhtiölle. Erityiseksi syyksi katsotaan Rahaston omistamien yhtiöiden rahoituksen järjestäminen. Lisäksi Rahaston tulee omistaa 100 % edellä mainitusta rahoitettavasta yhtiöstä tai sen vastuunalaisesta yhtiömiehestä (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 yksittäisen omistamansa kohdekiinteistön tai kiinteistöyhtiön

enintään 100 %:sti sen käyvästä arvosta. Rahasto ei saa antaa luottoa kolmannelle osapuolelle.

Rahaston luotonottoa koskevien rajojen noudattamista laskettaessa Rahaston ottamia ja sen edelleen laskemia luottoja ei kuitenkaan lasketa kahteen kertaan.

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

18 § RAHASTON VAROISTA MAKSETTAVAT KORVAUKSET

Hallinnointipalkkio

Rahaston varoista maksetaan Rahastoyhtiölle hallinnointipalkkio korvauksena Rahaston hallinnoinnista, joka on enintään kaksi prosenttia (2,0 %) vuodessa laskettuna Rahaston NAV-arvosta. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kullekin rahasto-osuussarjalle hallinnointipalkkion tarkan määrän. Hallinnointipalkkio lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunakin Arvopäivänä sisältäen edellisen jakson palkkiot (palkkioprosentti vuodessa/365) Arvopäivän NAV-arvosta.

Hallinnointipalkkio on tietty prosenttiosuus vuodessa Rahaston NAV-arvosta laskettuna. Hallinnointipalkkio suoritetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen ja se on vähennetty rahasto-osuuden arvosta. Hallinnointipalkkio on osuussarjakohtainen. Tarkemmat tiedot kulloinkin sovellettavista palkkioista ovat saatavilla voimassa olevasta rahastoesitteestä.

Mikäli Rahaston varoja on sijoitettu Rahastoyhtiön hallinnoimien toisten rahastojen osuuksiin, voi Rahastoyhtiö veloittaa näistä sijoituskohteista hallinnointipalkkion.

Tuottosidonnainen palkkio

Rahaston varoista veloitetaan kalenterivuoden vaihteessa tuottosidonnaisena palkkiona 20 % siitä Rahaston yhden kalenterivuoden kokonaistuoton osasta, joka ylittää 6,0 % NAV-arvosta. Tuottosidonnaisena palkkiona veloitetaan kuitenkin korkeintaan 20 % edellisen kalenterivuoden alusta lasketusta tuotosta. Mikäli kahden kalenterivuoden historiallinen tuotto ei ole saatavilla, veloitetaan tuottosidonnainen palkkio ilman kyseistä rajoitetta. 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 hallinnointipalkkion ja mahdollisen tuottosidonnaisen palkkion ohella Rahaston varoista voidaan veloittaa Rahaston sijoituksista suoraan aiheutuvat kulut (tällaisia kuluja ovat esimerkiksi pankkikulut, kauppasopimuskulut, arvostamiskulut, kunnossapitokulut, välityspalkkiot, korot, säilytysyhteisön perimä säilytyspalkkio, kulut ostetuista hallinnollisista, juridisista, teknisistä tai rakennusteknisistä palveluista sekä konsulttipalveluista). Mikäli Rahasto ottaa vastaan tai luovuttaa apporttiomaisuutta sääntöjen 8 §:n mukaisesti tai rahasto-osuuksien lunastuksia toteuttaessaan, Rahasto maksaa siihen liittyvät kulut, kuten kulut apporttiomaisuuden arvostamisesta.

Rahaston sijoittaessa edellä sääntöjen 6 §:ssä yksilöityjen sallittujen sijoituskohteiden 6) kohdassa tarkoitettuihin rahasto-osuuksiin tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin, Rahastolta voidaan veloittaa näiden sijoituskohteiden osalta vuotuinen kiinteä hallinnointipalkkio, joka on enintään 2 % osuuksien arvosta. Lisäksi Rahaston sijoituskohteena olevista sijoitusrahaston, erikoissijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksista voidaan periä Rahastolta tuottosidonnaista palkkiota. Koskee kaikkia osuudenomistajia.

19 § SOVELLETTAVA LAKI

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.