

STADGAR FÖR S-BANKEN TOMT SPECIALPLACERINGSFOND

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

Stadgarna gäller från 27.3.2026.

1 § SPECIALPLACERINGSFONDENS NAMN OCH MÅLET MED FONDENS VERKSAMHET

Fondens svenskspråkiga namn är S-Banken Tomt Specialplaceringsfond (nedan "Fonden"). Fondens finska namn är S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto. Fondens engelska namn är S-Bank Building Plot non-UCITS Fund.

Fonden är en specialplaceringsfond som investerar i tomter, i andra markområden och i aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag i enlighet med lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Specialplaceringsfonden kan avvika från de begränsningar som lagen om placeringsfonder generellt ställer på placeringsfonder, till exempel beträffande Fondens investeringsobjekt och spridning av fondens tillgångar, värdeberäkningstidpunkten samt möjligheterna att teckna och lösa in fondandelar i Fonden. Fonden ska utöver den nämnda lagen 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 placera Fondens tillgångar på det sätt som anges i de lagar som tillämpas på Fonden och nedan i 17 § i dessa stadgar.

Fonden placerar sina tillgångar i fastigheter som hyrs ut och byggs eller byggs i Finland (tomter och andra markområden) och som lämpar sig för att bygga verksamhetslokaler och/eller bostäder (inkl. Inkvartering i fritidsfastigheter) till sitt användningsändamål. De byggnader som eventuellt finns på de tomter som ska tecknas ägs i första hand av hyresgästen, och i andra hand av Fonden. Fonden placerar en del av tillgångarna i aktier i bostads- och fastighetsbolag som anknyter till tomter eller i aktier i helt separata bostads- och fastighetsaktiebolag.

Fondens tillgångar kan dessutom placeras i markområden samt i bostads- och fastighetsaktiebolags aktier, vars användningsändamål åtminstone delvis kan ändras till de ovan specificerade.

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper. Fondens mål är bland annat att främja hållbar urbanisering genom att i större omfattning möjliggöra nybyggnad genom att investera i tomter. 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. I fondprospektet anges i vilka fall Fondbolaget anlitar ombud.

4 § FONDANDELSREGISTER OCH FONDANDELAR

Fondbolaget för ett fondandelsregister över alla fondandelar och registrerar överföringar av fondandelar.

En fondandel består av 10 000 lika stora bråkdelar. En bråkdelen 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 fondprospektet.

5 § BERÄKNING AV FONDENS VÄRDE

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

Med fondens GAV-värde (Gross Asset Value) avses Fondens totala tillgångar inklusive främmande kapital som används av Fonden. De totala tillgångarna är samma som 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 för den sista bankdagen i mars, juni, september och december (nedan "Värdeberäkningsdagen") på basis av nettovärdet av fondens tillgångar. Fondens värde (NAV) beräknas genom att från Fondens tillgångar dra av fondens skulder. Fondens värde anges i euro.

Tomter och andra markområden värderas av en utomstående, av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare som avses i lagen om fastighetsfonder, minst en gång per år. Vid Fondens värdeberäkning grundas värdet på tomter och andra markområden på den senaste bedömningen som en utomstående fastighetsvärderare gjort. Dessutom allokeras till Fondens investeringsobjekt en andel av den linjära årliga värdeökningen i fall att en fast minimiförhöjning fastställts i arrendeavtalet för tomten. Tomter och andra markområden värderas också när de köps, säljs eller när en fondteckning betalas med apportegendom och då Fondens investeringsobjekt överläts som betalning för en inlösning.

Aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag värderas till verkligt värde av en utomstående fastighetsvärderare som avses i lagen om fastighetsfonder, kvartalsvis till värdet på Värderingsdagen. Aktier i bostads- och fastighetsaktiebolagen värderas dessutom när aktier köps eller säljs eller när en fondteckning betalas med apportegendom och då Fondens investeringsobjekt används som betalning för inlösning.

Kontantinsättningar och tidsbunden inlånning som görs av Fonden värderas till det nominella värdet. Till fondens kontantinsättningar och tidsbunden inlånning och övriga fordringar samt skulder tilläggs den upplupna ränteavkastningen fram till Värderingsdagen.

Obligationer värderas till Värderingsdagens värde som fås från Fondbolagets prisuppföljningssystem.

Penningmarknadsinstrument värderas till marknadspris. Om det inte finns något marknadspris värderas penningmarknadsinstrumenten till sitt anskaffningsvärde, till vilket läggs den dagliga periodiserade avkastningen.

Fastighetsvärdepapper för vilka ett tillförlitligt marknadsvärde inte finns att tillgå, värderas enligt objektiva värderingsprinciper som fastställts av Fondbolagets styrelse. Värderingen av sådana värdepapper ska ske med särskild omsorg.

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

När det gäller standardiserade derivatinstrument grundas värdeberäkningen på börsens slutkurs, och denna fås från prisuppföljningssystemet. Ifall nämnda slutkurs inte finns tillgänglig, betraktas som marknadsvärde det senaste medelvärdet av köp- och säljnoteringarna eller, om ett tillförlitligt medelvärde saknas, den senaste köpnoteringen.

Icke-standardiserade derivatinstrument värderas utifrån objektiva värderingsprinciper som fastställs av Fondbolagets styrelse.

Värdet på fondens innehav i en annan valuta än euro omräknas till euro med Värderingsdagens referenskurs på den marknadsplats som Fondbolagets styrelse har bestämt.

Om ett tillförlitligt marknadsvärde inte är tillgängligt för någon Fondens tillgångsposter, sker värderingen enligt de objektiva värderingsprinciper som Fondbolagets styrelse har fastställt. Värderingen av sådana poster görs med särskild omsorg.

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

6 § BERÄKNING AV FONDANDELENS VÄRDE

Fondbolaget beräknar fondandelens värde den sista bankdagen i mars, juni, september och december (nedan "Värderingsdagen"). 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 beräknas för varje andelsserie genom att dividera Fondens värde med antalet emitterade andelar. I fondandelsandelsseriernas värde beaktas de olika fondandelsseriernas avvikande avgiftsstrukturer, skyddstekniker, utländsk valuta och avkastningsandelar som betalas till olika fondandelsserier och förändrar de olika andelsseriernas och andelskategoriernas relativa andel av fondens värde.

Periodiseringsmetod för kostnader som inverkar på fondandelens värde

Periodiseringsmetoden gäller engångskostnader för investeringar och för Fondens finansiering. I periodiseringsmetoden läggs till fondandelens värde en post som motsvarar periodiserade och jämnt avskrivna kostnader under maximalt fem år. Periodiseringstiden kan vara kortare på grund av investeringens eller finansieringens tid. Om anskaffningen avstås eller finansieringen upphör innan periodiseringstiden för kostnaderna går ut, noteras de återstående posterna i periodiseringen som kostnad för det kvartal under vilket anskaffningen har avståtts eller finansieringen upphört.

På grund av periodiseringsmetoden är fondandelens värde högre än det vore utan periodisering av kostnader, varvid periodiseringen av kostnader minskar antalet

fondandelar som en andelsägare får vid teckning och ökar inlösensumman. Metoden är motiverad på grund av den långsiktiga karaktären på Fondens placeringar och den bidrar till att jämna ut kostnadernas inverkan på Fondens värde samtidigt som fondandelsägarna blir mera likvärdiga under olika investeringstider. Närmare uppgifter om den gällande metoden för kostnadsperiodisering finns i fondprospektet.

7 § FONDENS AVKASTNINGSDUTDELNING

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

Berättigade till avkastningsutdelning är de fondandelsägare som är antecknade i fondandelsregistret den dag som fastställs av Fondbolagets bolagsstämma. Avkastningen kan enligt bolagsstämans 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 till det bankkonto som fondandelsägaren uppgett.

8 § TECKNING, INLÖSNING OCH BYTE AV FONDANDELAR

Fondandelar kan tecknas (köpas), inlösas (säljas) och bytas på 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 nämnda tidpunkter. Fondbolagets styrelse meddelar i sitt beslut att teckningstidpunkten avviker från Teckningsdagarna.

Ett teckningsuppdrag som gäller 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 på 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 tecknas uppdraget 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 teckning eller ett teckningsuppdrag, ifall Fondbolaget inte har tillräckliga uppgifter om tecknaren eller om teckningen eller teckningsuppdraget inte uppfyller de krav som ställts på teckningar och teckningsuppdrag i stadgarna och det gällande fondprospektet. 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. 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. Fondbolaget förbehåller sig rätten att besluta om minsta möjliga teckningsbelopp.

Teckning av fondandelar kan också betalas med apportegendom som Fondbolagets styrelse har godkänt. 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 egendom som överläts som apport värderas enligt nedan nämnda principer för beräkning av Fondens värde. En teckning som görs med apportegendom anses vara betald när apportegendomen har överförs 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 minimateckningsbeloppet för en annan fondandelsserie, omvandlar Fondbolaget på fondandelsägarens begäran innehavet att gälla den fondandelsserie vars minimateckningsbelopp det nya innehavet vid tidpunkten för omvandlingen motsvarar. Om

fondandelsägarens innehav i en enskild fondandelsserie, med anledning av inlösen eller fondbyten, eller kundförhållandet som helhet under innehavsperioden sjunker så att det underskrider minimateckningsbeloppet för ifrågavarande fondandelsserie enligt tidpunkten för teckningen, har fondbolaget rätt att omvandla innehavet att gälla den fondandelsserie vars minimateckningsbelopp innehavet motsvarar.

En fondandel kan överlåtas vidare. Den nya fondandelsägaren ska ge Fondbolaget en tillräcklig utredning om sitt förvärv och sin identitet, varefter innehavet registreras i fondandelsägarregistret.

Inlösning

Inlösningdagen är den sista bankdagen i mars och september varje kalenderår.

En fondandelsägare har rätt att av fondbolaget få inlösa sina fondandelar, och Fondbolaget är 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 om inlösningen samt om inlösaren och dennes identitet.

Om det sammanlagda beloppet av andelsägarens inlösenorder är mindre än 3 000 000 euro per Inlösendag och inlösenordern har tagits emot före klockan 16:00 på Inlösendagen, genomförs inlösen till värdet på den därpå följande Inlösendagen (den Första Inlösendagen). Fondandelar kan inlösas till värdet som gäller under den sista bankdagen i mars och september, under förutsättning att Fonden har tillräckliga kontanta medel för inlösningen.

Om det sammanlagda beloppet av andelsägarens inlösenorder är minst 3 000 000 euro per Inlösendag och inlösenordern har tagits emot före klockan 16:00 på Inlösendagen, genomförs inlösen till värdet på den Inlösendag som infaller efter Inlösendagen (den Andra Inlösendagen). 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 Inlösendagen har beräknats (se 6 § för närmare information om beräkning av fondandelens värde). Man kan också komma överens med kunden om att betalningen sker på ett annat sätt.

Om medlen för inlösen måste skaffas genom försäljning av Fondens tillgångar, ska försäljningen ske utan onödigt dröjsmål, varvid värdet på inlösen av fondandelen fastställs enligt värdet på fondandelen på den Valuteringsdag som närmast följer tidpunkten för realiseringen av tillgångarna. Inlösningspriset betalas då utan onödigt dröjsmål. Man kan också komma överens med kunden om att betalningen sker på ett annat sätt.

Inlösen av fondandelar på uppdrag av Fondbolaget

Fondbolaget kan på eget initiativ lösa in fondandelsägarens fondandelar, om det för inlösen finns vägande skäl som anknyter till fondandelsägaren. Skälen ska dessutom anknyta till att fondandelsägarens innehav i Fonden kan medföra skyldigheter som det inte rimligen kan förutsättas att Fondbolaget ska sköta.

Vägande skäl som anknyter till fondandelsägaren kan till exempel vara att

- fondandelsägaren flyttar till en stat utanför EES eller är bosatt i en sådan stat utanför EES som förutsätter betydande tilläggsrapportering eller registreringsskyldighet för fondbolaget eller någon annan åtgärd som Fondbolaget annars inte är skyldigt till
- fondandelsägaren försummar sin plikt att lämna eller uppdatera uppgifter som är nödvändiga för att Fondbolaget ska kunna uppfylla sina lagstadgade skyldigheter
- innehav av fondandelar är olagligt med stöd av en stats lagstiftning som kan tillämpas i den aktuella situationen eller
- andelsägaren är en sådan amerikansk person som definieras i USA:s värdepapperslagstiftning (Securities Act of 1933, Regulation S).

Verktyg för likviditetshantering

Vi har valt följande fonsdspecifika verktyg för fonden för att hantera likviditeten: begränsning av inlösningsrätten, förlängning av anmälningstid och inlösen som apport.

En begränsning av inlösningsrätten avser ett beslut om att begränsa det totala beloppet på inlösenorder som genomförs på Inlösendagen.

Om det totala beloppet på de lagda inlösenorder överskrider fem (5) procent av fondens nettovärde (NAV) på Inlösendagen, kan Fondbolaget fatta beslut om att begränsa beloppet på inlösen som ska genomföras till fem (5) procent av fondens nettovärde, om det är förenligt med fondens andelsägares intressen.

Fondbolaget kan även fatta beslut om begränsning efter att inlösenuppdragen har lämnats in till fondbolaget. Inlösenorder som inte har genomförts upphör att gälla.

Fondens normala tidsfrist för förhandsanmälan om inlösenorder, det vill säga hur lång tid före genomförandet av ordern en inlösenorder ska anmälas till Fondbolaget, är sex (6) eller tolv (12) månader beroende på värdet på andelsägarens inlösenorder. Om andelsägarnas intresse så kräver kan fondbolaget under exceptionella förhållanden förlänga förhandsanmälan av inlösen när den är sex (6) månader till högst tolv (12) månader.

På inlösenorder som har lagts före införandet av en sådan förlängning tillämpas den ursprungliga anmälningstiden.

Fondbolaget och fondandelsägaren, som enligt lagen om investeringstjänster (747/2012 med ändringar) är en professionell kund, kan inom ramen för tillämplig lagstiftning komma överens om att fondandelarna alternativt kan lösas in helt eller delvis genom att ge en sådan fondandelsägare den mängd placeringsobjekt i Fonden som motsvarar inlösningspriset (apportinlösen).

När ett fondbolag gör en inlösen som apport ska bolaget se till att åtgärden inte äventyrar de övriga fondandelsägarnas intressen.

Avbrott i teckningen eller inlösningen

Fondbolaget kan tillfälligt avbryta teckningar av fondandelar under exceptionella omständigheter samt om omständigheterna och Fondens andelsägares intresse kräver det. Sådana skäl kan till exempel vara:

- 1) det inte är ändamålsenligt att ta emot tilläggsinvesteringar i Fonden med tanke på de fondandelsägare som redan har innehav i fonden,
- 2) det har blivit svårare att investera medel som flyter in från teckningar i Fonden på grund av rådande förhållanden på fastighetsmarknaden,
- 3) värdeberäkningen för fonden har förhindrats eller försvårats av skäl som inte beror på Fondbolaget, eller
- 4) en avvikande händelse som stör finans- eller fastighetsmarknadens verksamhet.

Utöver det som föreskrivs i lagen om placeringsfonder om Fondbolagets skyldighet att avbryta inlösen av fondandelar, kan Fondbolaget tillfälligt avbryta inlösen av fondandelar i exceptionella situationer samt när omständigheterna och Fondens andelsägares intresse kräver det. Sådana skäl kan till exempel vara:

- 1) värdeberäkningen för fonden har förhindrats eller försvårats 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 också i en situation när Fondbolaget skulle bli tvungen att sälja Fondens tillgångar till ett pris som markant understiger gängse marknadsvärde.

Om Fondbolaget tillfälligt avbryter inlösen av fondandelar, avbryter bolaget även teckningar av fondandelar för samma tidsperiod.

Byte

Fondandelsägaren har rätt att byta alla eller en del av sina fondandelar till fondandelar i andra fonder som Fondbolaget förvaltar på Fondens Inlösendag. Bytet av fondandelar från en fond till en annan behandlas som inlösen av andelar i en fond som innehas och teckning av andelar i en annan fond. För bytet tillämpas villkor för inlösen och teckningar i tillämpliga delar. Byte till en annan fond sker när medlen för inlösen har betalats in.

9 § TECKNINGS- OCH INLÖSNINGSavgifter FÖR FONDANDELAR

Fondbolaget har rätt att ta ut avgifter 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 debiterar Fondbolaget en avgift på högst fem (5) procent av fondandelens värde enligt innehavstidens längd på det sätt som framgår i 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

En 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) uppgörande och godkännande av 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

En fondandelsägarstämma 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 och faktablad 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.

Ovan nämnda dokument kan fås av 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.

Fondandelsägarna anses ha fått kännedom om ändringarna fem dagar efter postningen eller på den dag då meddelandet har publicerats i en riksomfattande dagstidning, på webbplatsen www.s-banken.fi eller med andelsägarens tillåtelse sänts per e-post eller med annat digitalt 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 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

Fondens huvudsakliga investeringsobjekt:

- 1) tomter och andra markområden som är belägna i Finland och hyrs ut.
- 2) fastighetsvärdepapper som direkt eller indirekt berör fastigheter i Finland (till exempel aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag).

Övriga tillåtna investeringsobjekt:

- 3) I inlåning i kreditinstitut, förutsatt att kontomedlen på anmodan återbetalas eller kan lyftas och förfaller till betalning senast inom 12 månader och att kreditinstitutet har sin hemort i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.
- 4) Masskuldebrevslån, andra räntebärande värdepapper och penningmarknadsinstrument som har emitterats eller garanteras av stater, offentliga sammanslutningar eller andra sammanslutningar och som är föremål för handel i en EES-stat antingen på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform.
- 5) Andelar eller aktier i bolag som bedriver gemensam investeringsverksamhet, och direkt eller indirekt har anknytning till fastighetsinvesterings- eller fastighetsfinansieringsverksamhet.
- 6) Andelar i placeringsfonder som enligt lagstiftningen i hemlandet uppfyller villkoren i fondföretagsdirektivet (UCITS) och specialplaceringsfonder (NONUCITS) samt i fondföretag som har fått koncession i Finland eller i en annan EES-stat samt också fondandelar som är föremål för handel i en EES-stat antingen på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform (ETF). Fondens tillgångar kan även investeras i fondandelar i andra fonder (NON-UCITS) som förvaltas av Fondbolaget.
- 7) Byggnad, utveckling och fastighetsförädling.
- 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 ska vara föremål för handel på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform i en EES-stat.

Motparten i ett icke-standardiserat derivatinstrument ska vara ett kreditinstitut eller ett värdepappersföretag som har sin hemort i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller en sammanslutning som har sin hemort i en medlemsstat i

Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling OECD och på motparten tillämpar man och denna följer sådana regler för verksamhetens stabilitet som motsvarar Europeiska gemenskapens lagstiftning.

Investeringsbegränsningar:

- A) Av Fondens 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 eller när Fondens tillgångar inte på ett sätt som ger avkastning kan placeras i fastigheter eller fastighetsvärdepapper enligt Fondens investeringspolicy.
- B) Högst 20 % (NAV) av Fondens tillgångar kan investeras i inlåning i samma kreditinstitut som avses i punkt 3).
- C) Högst 20 % (NAV) av Fondens tillgångar kan placeras i masskuldebrevslån, andra räntebärande värdepapper och penningmarknadsinstrument av samma emittent som avses i punkt 4 ovan. Vid beräkning av investeringsbegränsningarna i punkterna b) och c) ska som en helhet betraktas sammanslutningar som enligt bokföringslagen hör till samma koncern. Utan hinder kan högst 20 procent av Fondens tillgångar (NAV) investeras i värdepapper och penningmarknadsinstrument som är emitterade av olika sammanslutningar som hör till samma koncern.
- D) Högst 15 % (NAV) av Fondens tillgångar kan investeras i sådana investeringsobjekt som avses i punkt 5 ovan. Om Fonden utövar bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt som avses ovan i punkt 5) tillämpas denna begränsning dock inte, utan vid granskning av placeringsgränserna betraktas investeringsobjekt i det bolag som utövar bestämmande inflytande som innehav i Fonden.
- E) Högst 15 % av Fondens tillgångar (NAV) kan investeras i sådana investeringsobjekt som avses ovan i punkt 6. Detta maximala belopp kan även 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 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 3 placeringsfonder, specialplaceringsfonder 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, specialplaceringsfonder eller fondföretag.

- F) Av Fondens tillgångar kan högst 20 % (NAV) investeras i byggande, utveckling och fastighetsförädlingsverksamhet som avses i punkt 7).
- G) Som säkerhet för derivatinstrument som specificeras i punkt 8) får högst 50% av Fondens värde (NAV) ställas.

Fondens kredittagning

Fondbolaget får för Fondens räkning, för att sköta Fondens investeringsverksamhet och förvalta tillgångarna, ta kredit till ett belopp som högst motsvarar hälften (1/2) av fondens totala tillgångar (GAV). Fondbolaget kan dessutom av särskilda skäl för Fondens räkning i tillfälligt syfte för placeringsfondsverksamhet ta kredit, vars belopp motsvarar högst en tredjedel (1/3) av Fondens tillgångar (NAV). Som en särskild orsak anses bland annat finansieringsbehov vid anskaffning av en tomt, ett annat markområde eller ett fastighetsvärdepapper, tillfällig omfinansiering av målspecifika skulder i Fondens fastighetsvärdepapper vid anskaffning av fondandelar eller säkerställande av likviditeten vid inlösen av fondandelar. Fonden kan av särskilda skäl bevilja kredit till ett fastighetsbolag som Fonden äger. Som en särskild orsak betraktas organisering av finansiering till de bolag som Fonden äger. Dessutom ska Fonden äga 100 procent av det bolag som ska finansieras enligt ovan, eller av dess ansvariga bolagsmän (kommanditbolag). Fastighetsbolagsaktier 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 ett enskilt innehav i en fastighet eller ett fastighetsbolag till högst 100 procent av det verkliga värdet. Fonden får inte ge kredit åt tredje part.

Vid beräkning av gränserna för fondens kredittagning beräknas emellertid inte de krediter som tagits och ytterligare beräknats av Fonden två gånger.

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

Ur fondens tillgångar betalas till Fondbolaget en förvaltningsavgift som ersättning för förvaltningen av Fonden, och denna uppgår till högst två procent (2,0 %) per år beräknat på Fondens NAV-värde. Fondbolagets styrelse fastställer det exakta beloppet på

förvaltningsavgiften för varje fondandelsserie. Förvaltningsavgiften beräknas för varje fondandelsserie varje Värderingsdag, inklusive avgifterna för föregående period (arvodesprocent per år/365) utifrån NAV-värdet på Värderingsdagen.

Förvaltningsavgiften är en viss procentandel per år beräknat från Fondens NAV-värde. Förvaltningsavgiften betalas till Fondbolaget i efterskott och har avdragits från fondandelens värde. Förvaltningsavgiften är specifik för en andelsserie. Närmare information om gällande avgifter finns i det gällande fondprospektet.

Om Fondens tillgångar har placerats i andelar i andra fonder som förvaltas av Fondbolaget, kan Fondbolaget ta ut en förvaltningsavgift för dessa placeringsobjekt.

Avkastningsbaserad provision

Ur fondens tillgångar debiteras vid årsskiftet som en avkastningsbaserad provision 20 procent av den del av Fondens totala avkastning under ett kalenderår som överstiger 6,0 procent av NAV-värdet. Som avkastningsbaserad provision debiteras dock högst 20 procent av den avkastning som beräknas från början av föregående kalenderår. Om den historiska avkastningen för två kalenderår inte är tillgänglig, debiteras en avkastningsbaserad provision utan ifrågakavande begränsning. Om avkastningen som beräknas 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 kalenderårets slut. Vid värderingen av Fonden under kalenderåret görs en reservering för de avkastningsbaserade provisioner som beräknats fram till Värderingsdagen.

Övriga kostnader

Utöver förvaltningsavgiften och en eventuell avkastningsbaserad provision kan ur Fondens tillgångar tas ut kostnader som orsakas direkt av Fondens placeringar (såsom bankkostnader, kostnader för köpeavtal, värderingskostnader, underhållskostnader, courtage, räntor, förvarsavgift som tas ut av förvaringsinstitut, kostnader för köpta administrativa, juridiska, tekniska eller byggtekniska tjänster samt konsulttjänster). Om Fonden tar emot eller avyttrar apportegendom i enlighet med 8 § i stadgarna eller vid inlösen av fondandelar, betalar fonden kostnader för detta, såsom kostnader för värdering av apportegendom.

När fonden placerar i fondandelar eller andelar i fondföretag som avses 6) i 6 § ovan fastställda tillåtna placeringsobjekten, kan av Fonden för dessa placeringsobjekt debiteras en årlig fast förvaltningsavgift, som utgör högst 2 procent av andelarnas värde. För andelar

i placeringsfonder, specialplaceringsfonder eller fondföretag som utgör Fondens investeringsobjekt kan dessutom tas ut en avkastningsbaserad provision av Fonden. Gäller samtliga andelsägare.

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.