

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt

Rahaston säännöt: hyväksytty 15.11.2019, voimaan 24.12.2019

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitettä

1 § Erikoissijoitusrahaston nimi ja toiminnan tavoite

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt (jäljempänä ”Rahasto”), ruotsiksi Specialplaceringsfond Internationella Fastigheter ja englanniksi International Real Estate AIF.

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen erikoissijoitusrahasto, joka voi sijoittaa arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, joihin sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävät rahastot eivät välttämättä saa sijoittaa. Rahastoon sovelletaan soveltuvin osin myös sijoitusrahastolakia. Rahasto voi myös poiketa sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien rahastojen hajauttamisvaatimuksista sekä sijoittaa muihin rahastoihin olematta kuitenkaan sijoitusrahastolain tarkoittamalla tavalla syöttörahasto.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa sijoitetulle varoille pitkällä aikavälillä kiinteistömarkkinoilta, markkinatilanteesta riippuen, mahdollisimman vahvaan vuokratuottoon sekä maltilliseen arvonnousuun perustuva tuotto ensisijaisesti sijoittamalla varat muihin kiinteistömarkkinoille sijoitaviin rahastoihin.

2 § Rahastoyhtiö ja salkunhoito

Rahaston hallinnosta vastaa GRIT Rahastoyhtiö Oy (”Rahastoyhtiö”). Rahastoyhtiö edustaa Rahastoa omissa nimissään ja toimii tämän puolesta Rahastoa koskeissa asioissa sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia. Rahaston salkunhoito on ulkoistettu JAM Advisors Oy:lle (”Salkunhoitaja”).

Rahastoyhtiöllä on oikeus käyttää rahastotoiminnan hoitamisessa ulkopuolisia hallinnointi- ja neuvontapalveluja. Rahastoesitteessä on ilmoitettu, milta osin Rahastoyhtiö kulloinkin ulkoistaa toimintojaan.

3 § Säilytysyhteisö ja päävälittäjä

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB:n (publ) Helsingin sivukonttori (”Säilytysyhteisö”).

Säilytysyhteisön tehtävänä on varmistua siitä, että Rahaston ja Rahastoyhtiön toiminnassa noudatetaan lakia, Rahaston sääntöjä ja viranomaismääräyksiä, sekä hoitaa muut Säilytysyhteisölle Suomen lainsäädännön mukaan kuuluvat tehtävät. Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalvelutehtäviin erikoistuneita, Finanssivalvonnan tai sitä vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä.

4 § Rahasto-osuudenomistajien kokous ja tiedonannot rahasto-osuudenomistajille

Rahasto-osuudenomistajien kokous kutsutaan koolle, jos Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta, taikka jos tilintarkastaja, hallituksen riippumaton jäsen tai rahasto-osuudenomistajat, joilla on yhteensä vähintään viisi (5) prosenttia kaikista liikkeessä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kutsu rahasto-osuudenomistajien kokoukseen on julkistettava rahasto-osuudenomistajille aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta ilmoituksella, joka julkaistaan Rahastoyhtiön verkkosivuilla, lähetetään postilla tai sähköpostilla osuudenomistajille tai julkaistaan ainakin yhdessä (1) valtakunnallisessa sanomalehdessä.

Muut tiedonannot rahasto-osuudenomistajille julkistetaan rahasto-osuudenomistajille ilmoituksella, joka julkaistaan Rahastoyhtiön verkkosivuilla, lähetetään postilla tai sähköpostilla osuudenomistajille tai julkaistaan ainakin yhdessä (1) valtakunnallisessa sanomalehdessä. Mikäli ilmoitus saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon julkaisemalla ilmoitusta koskeva tiedote Rahastoyhtiön verkkosivuilla tai valtakunnallisessa sanomalehdessä, katsotaan rahasto-osuudenomistajien saaneen ilmoituksen tietoonsa tiedotteen julkaisupäivänä. Mikäli ilmoitus saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintää käyttäen, katsotaan rahasto-

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt

Rahaston säännöt: hyväksytty 15.11.2019, voimaan 24.12.2019

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitystä

osuudenomistajien saaneen ilmoituksen tietoonsa viestin lähettämistä seuraavana pankkipäivänä. Postitse lähetettävä ilmoitus katsotaan saapuneen rahasto-osuudenomistajan tietoon viiden (5) päivän kuluessa siitä, kun se on lähetetty Rahastoyhtiöstä tiedoksi rahasto-osuudenomistajalle.

Jokainen kokonainen rahasto-osuus tuottaa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa yhden (1) äänen. Rahasto-osuuksien murto-osat eivät siten tuota äänioikeutta. Rahasto-osuudenomistajilla ei ole oikeutta käyttää rahasto-osuudenomistajalle kokouksessa kuuluvia oikeuksia ennen kuin hänen rahasto-osuutensa on rekisteröity tai hän on Rahastoyhtiölle ilmoittanut saantonsa ja esittänyt siitä selvityksen. Osallistumisoikeus rahasto-osuudenomistajien kokoukseen ja äänimäärä kokouksessa määräytyy kymmenen päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen perusteella. Rahasto-osuudenomistajien kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä tai äänten mennessä tasan, mielipide, johon puheenjohtaja yhtyy. Vaaleissa katsotaan valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten mennessä tasan, ratkaistaan vaali arvalla.

5 § Rahaston varojen sijoittaminen

Rahasto on pääasiallisesti toisiin kiinteistörahastoihin sijoittava rahasto. Rahasto voi käyttää myös johdannaissopimuksia salkun suojaustarkoituksessa.

(1) Rahaston varat voidaan sijoittaa arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, jotka ovat kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinapaikalla tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. Rahaston varoista yhteensä enintään 40 % prosenttia saadaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin. Tässä kohdassa mainittuja sijoitusrajotuksia sovelletaan ainoastaan lisäsijoitustilanteissa, eikä Salkunhoitajan ole tasapainotettava salkkua arvopapereiden tai rahamarkkinavälineiden myynnillä, mikäli se ei ole taloudellisesti kannattavaa eikä Rahaston riskienhallinnan sen johdosta voida katsoa olennaisesti heikentyvän.

(2) Rahasto voi sijoittaa varojaan sijoitusrahastodirektiivissä tarkoitettujen sijoitusrahastojen tai yhteissijoitusyriyten osuuksiin sekä Euroopan Unionin jäsenvaltioissa tai Euroopan Unionin ulkopuolella sijaitseviin muihin rahastoihin (mukaan lukien ETF) enintään 30 % per rahasto. Rahastosijoituskohteiden tulee olla lunastus- ja merkintälikviditeetiltään riittäviä Rahaston oman likviditeetin varmistamiseksi ja Rahastolla on oltava lunastusmahdollisuus vähintään kerran vuodessa.

(3) Rahaston varoja voidaan sijoittaa talletuksiin luottolaitoksissa edellyttäen, että talletus on takaisinmaksettava tai nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa. Lisäksi edellytetään, että luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään 50 % saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin. Yhden liikkeeseenlaskijan tai luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin, rahamarkkinavälineisiin ja sellaisiin vakioimattomiin johdannaissopimuksiin, joista Rahastolle aiheutuu kyseiseen yhteisöön kohdistuva vastapuoliriski, saadaan sijoittaa enintään 50 % Rahaston varoista. Tätä rajoitusta sovellettaessa otetaan lisäksi huomioon vakuuden omistusoikeuden siirrosta Rahastolle aiheutuva vastapuoliriski.

(4) Rahastoyhtiö saa Rahaston lukuun ottaa luottoa väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten. Luoton määrä voi vastata enintään 30 prosenttia Rahaston nettovaroista.

(5) Rahastolla tulee olla toimintansa harjoittamista varten riittävät käteisvarat.

6 § Sijoittaminen johdannaissopimuksiin

Rahasto voi ostaa, myydä ja asettaa vakioituja ja vakioimattomia johdannaisia, joiden kohde-etuutena ovat osake- tai muut indeksit, korkoinstrumentit ja valuutat. Johdannaisia voidaan käyttää joko koko Rahaston salkun suojaustarkoituksessa tai yksittäisen rahasto-osuusluokan suojaustarkoituksessa.

7 § Riskienhallinta

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt

Rahaston säännöt: hyväksytty 15.11.2019, voimaan 24.12.2019

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitettä

Rahaston riskienhallinta perustuu ensisijaisesti riittävään hajautukseen. Hajautusta voidaan vahvistaa mm. sijoittamalla eri rahastoyhtiöiden ja salkunhoitajien rahastoihin sekä varmistamalla että eri sijoituskohteiden sijoitusteemat tai maantieteellinen hajautus ovat tarvittaessa Rahaston hajautusta parantavia. Rahastot sijoittavat ensisijaisesti vain riittävästi säänneltyihin kohderahastoihin, jolla pyritään vähentämään mahdollisia sääntelemättömyydestä johtuvia riskejä.

8 § Rahasto-osuudet

Rahastossa voi olla sekä tuotto- että kasvuosuuksia. Samanlaiset osuudet tuottavat yhtäläiset oikeudet Rahaston varallisuuteen. Rahasto-osuudet voidaan jakaa murto-osiin. Murto-osuusjakaja on miljoona (kuuden desimaalin tarkkuudella). Osuuden murto-osa tuottaa murto-osaa vastaavan oikeuden Rahaston varallisuuteen.

Rahastossa voi olla palkkioiltaan ja kuluiltaan poikkeavia rahasto-osuusluokkia. Poikkeavat palkkiot ja kulut voivat perustua esimerkiksi rahasto-osuuden liikkeeseenlaskuvaluuttaan, rahasto-osuuden suojaukseen tai sijoittajan tekemän merkinnän määrään. Rahastoyhtiön hallitus päättää rahasto-osuuksien liikkeeseenlaskusta ja merkintäehdoista kunkin uuden rahasto-osuusluokan osalta liikkeeseenlaskun yhteydessä.

9 § Rahasto-osuuksien rekisteröiminen

Rahasto-osuuksista pidetään rahasto-osuusrekisteriä ja siihen merkitään rahasto-osuuksien merkinnät, siirrot ja lunastukset. Rahasto-osuuden merkitsijä merkitään omistajaksi Rahaston rahasto-osuusrekisteriin. Merkintä rahasto-osuusrekisteriin voidaan tehdä vasta, kun lainsäädännössä määritellyt edellytykset täyttyvät.

10 § Rahaston tuontajako

Mikäli Rahastoyhtiön hallitus on päättänyt tuotto-osuuksien perustamisesta, Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous vahvistaa periaatteet siitä tuoton määrästä, joka on vuoden aikana jaettava rahasto-osuusrekisteriin merkityille tuotto-osuuksien omistajille. Tuontajako perustuu Rahaston sijoituksista saatuun tuottoon, ottaen kuitenkin huomioon muutokset Rahaston kokonaispääomassa. Tuotto-osuuksille maksettu tuotto vähennetään tuotto-osuuksille laskettavasta Rahaston pääomasta. Tuotto maksetaan Rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen päättäminä päivämäärinä rahasto-osuuksina tai rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille. Tuontajako voi tapahtua useammin kuin vuosittain.

Rahasto ei jaa kasvuosuuksien osalta vuosittaista tuottoa, eikä niiden arvo muutu tuotto-osuuksille jaettavan tuoton seurauksena. Kasvuosuuksien osalta voittovarot sijoitetaan uudelleen Rahaston sääntöjen mukaisesti ja niiden voittovarot lasketaan siis jatkuvasti mukaan kasvuosuuksien arvoon.

11 § Rahaston arvon laskeminen

Rahastoyhtiö suorittaa arvonlaskennan rahasto-osuuden arvon määrittämiseksi kunkin kalenterivuosineljänneksen viimeiselle pankkipäivälle. Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo lasketaan euroissa tai muussa valuutassa, jossa osuuksia liikkeeseen lasketaan. Rahastoon kuuluvat sijoituskohteet arvostetaan voimassaolevaan markkina-arvoon. Rahaston varoille määrätään markkina-arvo niiden markkinahintojen mukaan. Markkinahinnoilla tarkoitetaan viimeisimmän arvopäivän päätöskursseja (mukaan lukien valuuttakurssit).

Mikäli markkinahintaa ei ole yleisesti saatavilla tai sitä ei voida pitää luotettavana tai ajankohtaisena, käytetään markkinahinnan arvostamiseksi arvopaperin tai rahamarkkinaväliseen alullepanijan, rahaston hoitajan tai muun tahon antamaa, luotettavaksi arvioitua arviota arvopaperin tai rahamarkkinaväliseen markkinahinnasta. Arvopaperit ja rahamarkkinavälitteet, joille ei lainkaan ole saatavissa käypää markkina-arvoa, arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen hyväksymien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaan.

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt

Rahaston säännöt: hyväksytty 15.11.2019, voimaan 24.12.2019

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitettä

Vakioitujen ja vakioimattomien johdannaispöytäkirjojen kohdalla markkina-arvolla tarkoitetaan kyseisten sopimusten viimeisimmän arvopäivän päätöskursseja. Mikäli viimeisin saatavilla oleva arvo ei vastaa sopimusten todellista arvoa, sovelletaan Rahastoyhtiön hallituksen hyväksymiä objektiivisia arvostusperiaatteita.

Tilisaataviin pankeilta lisätään niille arvonlaskentapäivään asti kertynyt korko. Nollakorkoisille arvopapereille kertynyt laskennallinen korko jaksotetaan kuitenkin arvostuspäivään asti. Rahaston kulut, jaksotetut kulut sekä kaupankäyntikulut otetaan huomioon rahasto-osuuden arvon laskennassa.

12 § Rahasto-osuuden arvon laskeminen ja julkistaminen

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä, ottaen huomioon eri osuusluokkien arvossa niiden poikkeavat kulut ja palkkiot, liikkeeseenlaskuvaluutta, suojaus ja mahdollisille tuotto-osuuksille maksetut tuotot, jotka voivat muuttaa eri osuuslajien suhteellista osuutta Rahaston arvosta.

Mikäli Rahastoyhtiön hallitus päättää laskea liikkeeseen useita, hallinnointipalkkioiden, liikkeeseenlaskuvaluutan tai suojauksen osalta tai muutoin toisistaan poikkeavia osuusluokkia, toteutetaan eri osuusluokkien arvonlaskenta siten, että kunkin osuusluokan osuus Rahaston pääomasta on osuuksien suhteellinen määrä Rahaston kaikkien osuuksien määrästä, kun osuuksien kappalemäärät on painotettu edellisen arvonlaskentapäivän mukaisilla osuuksien arvoilla. Kunkin osuusluokan palkkiot ja mahdolliset muut kulut vähennetään tästä osuusluokan osuuspääomasta.

Rahasto-osuuden arvo on saatavissa Rahastoyhtiöstä ja/tai Salkunhoitajan internetsivuilta. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroissa tai muussa valuutassa, jossa osuuksia on liikkeeseen laskettu. Rahaston arvo julkaistaan vuosineljänneksittäin viiden pankkipäivän kuluessa siitä, kun kaikki kohderahastot ovat julkistaneet arvonsa. Rahaston arvo voidaan julkaista aiemmin, mikäli Rahastoyhtiö voi saadun tiedon perusteella olettaa, että joku kohderahastoista ei julkaise arvoaan kohtuullisen ajan kuluessa. Rahaston arvo lasketaan ja julkaistaan liikkeeseenlaskuvaluutassa.

13 § Rahasto-osuuksien merkinnästä ja lunastuksesta perittävät palkkiot

Rahastoyhtiö voi periä rahasto-osuuden merkinnästä palkkiona enintään kaksi (2) prosenttia rahasto-osuuden arvosta. Rahastoyhtiö voi periä rahasto-osuuden lunastuksesta palkkiona enintään kaksi (2) prosenttia rahasto-osuuden arvosta. Jos rahasto-osuuden omistusoikeudessa tapahtuu muutos, sen rekisteröinnistä voidaan periä rekisteröintipalkkio.

Edellä tässä pykälässä mainittujen palkkioiden määrästä päättää Rahastoyhtiön hallitus. Palkkioiden määrät ilmenevät kulloinkin voimassa olevasta rahastoesitteestä ja avaintietoesitteestä, jotka ovat myös nähtävillä ja saatavissa Rahastoyhtiöstä.

14 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Rahaston varoista maksetaan Rahastoyhtiölle enintään 1,95 prosentin vuotuinen hallinnointipalkkio. Palkkio lasketaan jokaisena arvonlaskentapäivänä Rahaston sen päivän arvosta ennen hallinnointipalkkion vähentämistä. Säilytysyhteisö perii Rahastolta korvauksen säilytysyhteisön palveluista (säilytyspalkkio).

Rahastossa voi olla rahasto-osuusluokk(i)a, joissa maksetaan lisäksi tuottosidonnaista palkkiota. Tuottosidonnainen palkkio voi vaihdella rahasto-osuusluokittain ja sen määrä on enintään 15 prosenttia vertailutuoton ylittävästä tuotosta. Rahaston vertailutuotto on 5 % p.a. Rahaston alusta lukien. Tuottosidonnainen palkkio lasketaan rahasto-osuusluokittain High Watermark -periaatetta soveltaen jokaisen arvonlaskennan yhteydessä ja se maksetaan Rahastosta jälkikäteen. Tuottosidonnaisen palkkion määrä lasketaan rahasto-osuuden arvonnoususta kaikkien muiden kulujen vähentämisen jälkeen. Mahdollisille tuotto-osuuksille maksettu tuotto lisätään tuotto-osuuden arvoon tuottosidonnaisen palkkion määrää laskettaessa. Kunkin laskentakerran alkuarvona käytetään rahasto-osuuden korkeinta julkistettua arvopäivän arvoa. Jos jollain laskentakerralla rahasto-osuuden uusi arvo ei ylitä näin määritettyä alkuarvoa ja Rahaston aloituksesta laskettua vertailutuottoa, ei tuottosidonnaista palkkiota voida veloittaa.

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt

Rahaston säännöt: hyväksytty 15.11.2019, voimaan 24.12.2019

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitettä

Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa maksettavien korvausten määrät. Tarkemmat tiedot sekä kuvaukset edellä tarkoitetuista palkkioista esitetään kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä. Rahaston palkkioiden ohella Rahaston varoista veloitetaan kaikki kulut, kustannukset, vastuut ja palkkiot, jotka syntyvät Rahaston toimintaan, hallintoon, rahoitukseen, säilytykseen, alisäilytykseen, arvostuspalveluiden käyttöön, liiketoimintaan tai sijoituksiin liittyen. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi Rahaston kaupankäynti- ja pankkikulut, edellä 2 §:n mukaisesta asiamiehen käytöstä johtuvat kulut, tilintarkastuskulut sekä viranomaiskulut ja lain edellyttämästä raportoinnista aiheutuvat kulut. Valuuttamääräisten ja/tai johdannaisuojauksen sisältävien rahasto-osuuksien suojauskustannukset, valuutanvaihdosta aiheutuneet kustannukset sekä suojaustoimenpiteiden voitot tai tappiot voidaan kohdentaa vain kyseisille osuusluokille.

15 § Rahasto-osuuksien merkintä- ja lunastuspäivät

Rahaston merkintä- ja lunastuspäivä on jokaisen kalenterivuosineljänneksen viimeinen pankkipäivä. Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä merkintöjä ja lunastuksia voidaan toteuttaa myös muulloin, mikäli se katsoo, että osuudenomistajien yhteinen etu ja yhdenvertaisuus eivät sen johdosta merkittävästi vaarannu.

16 § Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus sekä siirto

Rahasto-osuudet ovat merkittävässä ja lunastettavissa Rahastoyhtiössä tai Rahaston asiamiehen luona. Rahastoon tulevat merkinnät sekä lunastukset toteutetaan Rahaston arvoon. Merkintä- ja lunastustoimeksiantoja vastaanotetaan Rahastoyhtiössä sekä muissa rahastoesitteessä määritellyissä merkintäpaikoissa jokaisena pankkipäivänä.

Rahasto-osuuksia merkitään antamalla merkintätoimeksianto Rahastoyhtiölle, eli lähettämällä merkintäilmoitus Rahastoyhtiölle ja suorittamalla merkintäsumma Rahaston tilille. Merkintätoimeksianto voidaan toteuttaa edellyttäen, että Rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot merkitsijästä ja tämän henkilöllisyydestä. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä merkintätoimeksianto tai lykätä merkintätoimeksiannon toteuttaminen, mikäli Rahastoyhtiölle ei ole toimitettu riittäviä tietoja toimeksiannon toteuttamiseksi. Rahastoyhtiö pidättää itsellään oikeuden päättää pienimmästä mahdollisesta merkintäsummasta.

Rahasto-osuuksien merkitsijän tulee kirjallisesti, rahastoesitteessä mainitulla tavalla, ilmoittaa Rahastoyhtiölle aikomuksestaan merkitä rahasto-osuuksia ja merkitään käyttämänsä rahamäärä ennen merkintäpäivää. Merkintätoimeksianto on sitova. Merkintämaksun tulee olla rahastoesitteessä mainitulla tilillä ennen määräaikaa, joka on kunkin kalenterineljänneksen viimeisen kuukauden 21. päivä tai mikäli se ei ole pankkipäivä, tätä edeltävänä pankkipäivä. Jos merkintäilmoitus tai merkintäsumma vastaanotetaan määräajan jälkeen, Rahastoyhtiö toteuttaa merkinnän seuraavana merkintäpäivänä. Lain sallimissa rajoissa Rahastoyhtiö voi toteuttaa merkintätoimeksiannon myös aikaisemmin, mikäli se katsoo, että osuudenomistajien yhdenvertaisuus Rahastossa ei vaarannu.

Merkittävien osuuksien lukumäärä lasketaan jakamalla merkintäsumma, josta on vähennetty mahdollinen merkintäpalkkio, osuuden arvolla. Mikäli merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsumma ei ole tasan jaollinen rahasto-osuuden ja sen murto-osan arvolla, pyöristetään osuuksien lukumäärä lähimpään osuuden murto-osaan ja erotus lisätään vahvistettuun rahasto-osuuden arvoon. Vahvistuksena merkinnästä sijoittaja saa merkintälaskelman.

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii esimerkiksi silloin, kun Rahaston sijoituskohteiden päämarkkinapaikoilta tai olennaiselta osalta niistä ei ole saatavissa luotettavia markkinatietoja tai rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai mikäli markkinoilla ei ole saatavilla Rahaston sijoituskriteerien mukaisia sijoituskohteita.

Myös yksittäisen merkinnän suuruutta voidaan väliaikaisesti rajoittaa rahasto-osuudenomistajien edun sitä vaatiessa. Rahasto-osuudenomistajalla on oikeus vaatia Rahastoyhtiöltä rahasto-osuuden lunastamista ja Rahastoyhtiöllä on vastaavasti velvollisuus lunastaa kyseinen rahasto-osuus. Lunastuspyyntö tulee toimittaa Rahastoyhtiölle viimeistään lunastuspäivää edeltävän kalenterivuosineljänneksen viimeisen kuukauden 21. päivänä. Jos lunastustoimeksianto vastaanotetaan määräajan jälkeen, toteutetaan lunastus aiottua lunastuspäivää seuraavana lunastuspäivänä, tai

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt

Rahaston säännöt: hyväksytty 15.11.2019, voimaan 24.12.2019

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitettä

vaihtoehtoisesti aiottuna lunastuspäivänä, kuitenkin ainoastaan Rahastoyhtiön suostumuksella. Lunastuspyyntö voidaan peruuttaa vain Rahastoyhtiön suostumuksella. Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä. Lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa edellyttäen, että Rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot lunastajasta ja tämän henkilöllisyydestä. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä lunastustoimeksianto tai lykätä sen toteuttamista, jos sille ei ole toimitettu näitä tietoja määräaikaan mennessä.

Lunastus toteutetaan lunastuspäivälle vahvistetun rahasto-osuuden arvoon. Lunastushinta maksetaan rahasto-osuudenomistajan osoittamalle tilille tyypillisesti viiden pankkipäivän kuluessa Rahaston arvon julkaisemisesta tai Rahastoyhtiön ja lunastusta vaatineen rahasto-osuudenomistajan sopimana muuna päivänä.

Mikäli varat lunastukseen on hankittava myymällä tai lunastamalla Rahaston omistamia arvopapereita, on myynnin tai lunastuksen tapahduttava ilman aiheetonta viivästystä. Rahaston omistamia arvopapereita ei välttämättä saada erityisestä syystä (esimerkiksi kohderahaston likviditeettiongelmien vuoksi) myytyä ennen lunastusten maksupäivää. Tällaisessa tapauksessa lunastus maksetaan, kun Rahaston arvopaperit on saatu myytyä tai lunastettua. Mikäli kohderahastolta myynnissä tai lunastuksessa saatava lunastusarvo ei vastaa Rahaston arvonalaskennassa käytettyä arvoa, voi tämä vaikuttaa myös lunastavan osuudenomistajan lunastusarvoon.

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii esimerkiksi silloin, kun rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai Rahastoyhtiö voisi joutua realisoimaan Rahaston sijoituskohteita markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

Rahastoyhtiö voi päättää rajoittaa lunastusten toteuttamista, jos annettujen lunastustoimeksiantojen määrä ylittää viisi (5) prosenttia Rahaston varoista. Tällöin lunastukset voidaan toteuttaa osittain seuraavina lunastusajankohtina.

Rahastoyhtiöllä on oikeus lunastaa rahasto-osuudenomistajan rahasto-osuudet ilman rahasto-osuudenomistajan antamaa toimeksiantoja tai suostumusta rahasto-osuudenomistajaan liittyvän painavan perusteen takia. Tällaisena voidaan pitää sitä, että Rahastoyhtiö ei saa rahasto-osuudenomistajalta Rahastoyhtiön lakisäateisten velvoitteiden täyttämiseksi edellyttämiä tietoja tai rahasto-osuudenomistaja muuttaa ETA-alueen ulkopuoliseen valtioon, mistä aiheutuisi Rahastoyhtiölle kohtuuttomia hallinnollisia lisävelvoitteita tai muuta vastaavaa syytä, taikka yksittäisen rahasto-osuudenomistajan muille rahasto-osuudenomistajille aiheuttaman kustannuksen vuoksi.

Rahasto-osuudenomistajan vaihtaessa rahasto-osuuksia Rahastoyhtiön hallinnoimiin muihin samanaikaisesti merkittävässä oleviin rahastojen rahasto-osuuksiin toteutetaan vaihtotoimeksianto lunastuksena ja merkintänä noudattaen lunastuksiin ja merkintöihin sovellettavia aikarajoja ja palkkioita.

Tiedot rahasto-osuuksien merkintä- ja lunastuspalkkioista ovat saatavilla rahastoesitteestä.

Kaikista merkinnöistä ja lunastuksista annetaan vahvistukset asiakkaalle hänen Rahastoyhtiölle ilmoittamaansa postiosoitteeseen, sähköpostiosoitteeseen tai muuta sähköistä tiedonvälitystapaa käyttäen.

Rahastoyhtiön hallitus päättää lunastuksen ja merkinnän vähimmäismäärät sekä määrät, jotka oikeuttavat osuuksien merkintään.

Jos rahasto-osuudenomistajan kokonaissijoitus Rahastoon uuden merkinnän vuoksi nousee yksittäisessä rahasto-osuusluokassa yli toisen rahasto-osuusluokan minimimerkintämäärän, muuntaa Rahastoyhtiö rahasto-osuudenomistajan kirjallisesta pyynnöstä omistuksen koskemaan sitä rahasto-osuusluokkaa, jonka minimimerkinnän suuruutta rahasto-osuudenomistajan kokonaissijoitus muuntohetkellä vastaa. Kirjallinen siirtovaatimus tulee olla Rahastoyhtiössä viimeistään siirtopäivää edeltävän viikon viimeisenä pankkipäivänä kello 23.59 Suomen aikaa. Siirtovaatimus toteutetaan seuraavana merkintäpäivänä. Jos rahasto-osuudenomistajan kokonaissijoitus Rahastoon lunastuksen vuoksi laskee omistuskauden aikana, on Rahastoyhtiöllä oikeus muuntaa omistus koskemaan sellaista rahasto-osuusluokkaa, johon ko. rahasto-osuudenomistajan kokonaissijoitus muuntohetkellä oikeuttaa.

Seuraavat ryhmät huomioidaan yhtenä sijoittajana ja siten jokaisella ryhmän jäsenellä on sijoituksen yhteydessä oikeus saada merkitä rahasto-osuuksia ryhmän kokonaissijoituksen mukaisesti:

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt

Rahaston säännöt: hyväksytty 15.11.2019, voimaan 24.12.2019

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitettä

1. Perhe (puoliset sekä perintökaaren toisessa luvussa mainitut sukulaiset ja näiden puoliset)
2. Yritys ja sen osakkaat (Osakeyhtiölaki 8:6.2)

Sijoittajan tulee kirjallisesti todistaa jäsenyytensä vetoamaansa ryhmään. Saavutettuja etuja voidaan peruuttaa ainoastaan selvissä väärinkäyttöpauksissa.

Rahastoesitteessä mainituista merkinnän vähimmäismääristä voidaan poiketa myös sellaisten sijoittajien tai sijoittajaryhmien osalta, joiden kokonaisasiakkuus on muutoin merkittävä eikä vähimmäismääristä poikkeaminen vaaranna sijoittajien yhdenvertaisuutta.

Tässä pykälässä puolisoilla tarkoitetaan paitsi avioliitossa myös avioliitonomaisessa tai rekisteröidyssä parisuhteessa eläviä.

17 § Tietojen luovuttaminen

Rahastoyhtiöllä on oikeus luovuttaa rahasto-osuudenomistajia koskevia tietoja kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

18 § Rahastoyhtiön ja rahaston tilikausi

Rahastoyhtiön ja Rahaston tilikausi on kalenterivuosi.

19 § Rahastoyhtiön ja rahaston tilintarkastajat

Rahastoyhtiö valitsee jokaiselle tilikaudelle yhtiön ja sen hallinnoimien sijoitus- ja vaihtoehtorahastojen tilintarkastajaksi yhden tilintarkastajan ja tälle yhden varamiehen, joiden tulee olla KHT-tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä.

Yhtiön yhtiökokouksen valitsemat tilintarkastajat valitaan vuosittain toimikaudeksi, joka päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

20 § Rahastoesite, avaintietoesite, vuosikertomus

Rahaston rahastoesite, avaintietoesite, ja vuosikertomus sekä mahdolliset muut tiedonantovelvollisuuteen kuuluvat dokumentit julkistetaan voimassa olevan sääntelyn sisältöisenä ja sääntelyn mukaisella aikataululla ovat yleisön nähtävillä ja saatavilla Rahastoyhtiöltä. Rahastoesite, avaintietoesite ja nämä säännöt ovat myös saatavissa Rahastoyhtiön verkkosivuilta.

21 § Rahaston sääntöjen muuttaminen

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Sääntömuutokset on toimitettava Finanssivalvonnalle tiedoksi lainsäädännössä määrättyllä tavalla. Rahaston sääntöjen muutos tulee voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon. Sääntömuutoksen tultua voimaan noudatetaan sitä myös ennen sääntömuutosta tehtyjen sitoumusten osalta. Sääntömuutos tulee saattaa rahasto-osuudenomistajien tietoon edellä 4 §:ssä mainitulla tavalla.

22 § Sovellettava laki ja oikeuspaikka

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.