

Säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja ne ovat tulleet voimaan 10.3.2021.

## **1 § Rahaston nimi ja sovellettavat säännökset**

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt, ruotsiksi Specialplaceringsfond UB Nordiska Fastigheter ja englanniksi UB Nordic Property Fund (AIF) (jäljempänä Rahasto).

Rahastoon sovelletaan lakia vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014, jäljempänä "Vaihtoehtorahastolaki"). Rahasto on Vaihtoehtorahastolain mukainen mukainen erikoissijoitusrahasto, jonka toimintaan sovelletaan lisäksi myös mitä kiinteistörahastolain (1173/1997, jäljempänä "Kiinteistörahastolaki") 3 ja 4 luvussa säädetään kiinteistörahaston varojen sijoittamisesta, luotonotosta, omaisuuden arvostamisesta ja arvioinnista sekä kiinteistönarvioitsijasta ja kiinteistönarvioinnista. Rahastoon sovelletaan soveltuvin osin myös sijoitusrahastolakia (213/2019, jäljempänä "Sijoitusrahastolaki").

Rahasto on erikoissijoitusrahasto, koska se voi poiketa Sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista rajoituksista, koskien esimerkiksi Rahaston sijoituskohteita ja varojen hajauttamista, arvonlaskennan ajankohtaa, merkintöjen tiheyttä sekä mahdollisuutta ottaa luottoa sijoitustoimintaa varten.

## **2 § Rahastoyhtiö**

Rahastoa hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä "Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiö edustaa omissa nimissään Rahastoa, toimii sen puolesta Rahastoa koskevissa asioissa ja käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia Rahaston puolesta.

## **3 § Ulkopuolisten palvelujen käyttäminen**

Rahastoyhtiö voi ulkoistaa toimintaansa asiamiesten tehtäväksi. Rahastoesitteessä on ilmoitettu, miltä osin Rahastoyhtiö kulloinkin käyttää asiamiestä.

## **4 § Säilytysyhteisö**

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori (jäljempänä Säilytysyhteisö). Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalvelutehtäviin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä. Säilytysyhteisö vastaa toiminnastaan Sijoitusrahastolain ja Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain puitteissa.

## **5 § Rahaston varojen sijoittaminen**

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja näiden sääntöjen mukaisesti suoraan tai välillisesti pääasiassa kiinteistösijoituskohteisiin. Rahaston sijoitustoiminnan luonteeseen kuuluu, että sijoitusten laaja hajauttaminen ei aina ole mahdollista.

Rahaston varat sijoitetaan ensisijaisesti kiinteistökohteisiin, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liiketila, toimisto, logistiikka, teollisuus ja muu soveltuva toiminta. Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä mainittuun käyttötarkoitukseen, sekä poikkeuksellisesti myös asuntoihin. Mikäli varojen sijoittaminen edellä mainittuihin sijoituskohteisiin ei ole tarkoituksenmukaista taikka mahdollista, sijoitetaan varat muihin sijoituskohteisiin jäljempänä esitetyn mukaisesti.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 1) Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Baltian maissa sijaitseviin kiinteistöihin.
- 2) Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Baltian maissa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan.
- 3) Rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.
- 4) Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, jotka ovat Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

- 5) Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa.
- 6) Sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin sekä muiden yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin.
- 7) Korkea tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, jotka ovat Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Lista kulloinkin käytettävissä olevista markkinapaikoista on saatavissa Rahastoyhtiöstä.
- 8) Vakioituihin ja vakioimattomiin johdannaisopimuksiin, joiden kohde-etuutena voi olla osakeindeksi, valuutta tai korko. Johdannaisia käytetään sijoitusten suojaamiseksi.
- 9) Saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan velvoitteidensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko omaisuuden.

Rahasto voi myöntää luottoa tai antaa vakuuden kolmannen sitoumuksesta osana kiinteistösijoitustoimintaa, jos se on tarpeen kohtien 1) - 3) mukaisen kiinteistösijoituksen hankkimiseksi, siitä luopumiseksi tai sen kehittämiseksi.

#### Sijoitusrajoitukset:

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 1-2:

Rahaston kokonaisvaroista vähintään kolme viidesosaa (60 prosenttia) on aina sijoitettava Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa tai Baltian maissa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 3:

Rahaston kokonaisvaroista enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) voidaan sijoittaa rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 4:

Rahaston kokonaisvaroista voidaan sijoittaa enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin, jotka ylittävät yhden kymmenesosan (10 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista, saa olla enintään kaksi viidesosaa (40 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista. Näitä sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 6 §:n mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Tämän estämättä samaan konserniin kuuluvien yhteisöjen liikkeeseen laskemiin arvopapereihin saadaan kuitenkin sijoittaa yhteensä enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) Rahaston varoista.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 5:

Rahaston kokonaisvaroista enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) voidaan sijoittaa saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 6:

Rahaston kokonaisvaroista enintään yksi kymmenesosa (10 prosenttia) voidaan sijoittaa sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin tai muiden yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 8:

Johdannaisopimusten vakuudeksi voidaan asettaa enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista.

Vakioimattoman johdannaisopimuksen vastapuolena voi olla luottolaitos tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai luottolaitos, jonka kotipaikka on Sveitsissä tai Yhdysvalloissa. Vakioimattomiin johdannaisopimuksiin sijoittamisesta aiheutuva vastapuoliriski ei saa saman vastapuolen

osalta ylittää yhtä kymmenesosaa (10 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista, mikäli vastapuoli on edellä mainittu luottolaitos tai yhtä kahdeskymmenesosaa (5 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista mikäli vastapuoli on edellä mainittu sijoituspalveluyritys.

Rahaston johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan antaa varoja siten, että omistusoikeus siirtyy vakuudenhaltijalle. Arvopapereiden ja rahamarkkinavälineiden omistusoikeuden siirrosta Rahastolle aiheutuva vastapuoliriski voi olla enintään yksi kymmenesosa (10 prosenttia) vastapuolen saamisten määrästä. Tällaisissa sopimuksissa vastapuolina voivat toimia markkinoilla aktiivisesti toimivat riittävän luottokelpoisuuden omaavat luottolaitokset, rahoituslaitokset ja sijoituspalveluyritykset, jotka ovat tunnustetun valvontaviranomaisen valvonnan alaisia.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 9:

Rahaston kokonaisvaroista enintään yksi kymmenesosa (10 prosenttia) voidaan sijoittaa saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.

#### Muut sijoitusrajoitukset:

Yksittäisestä liikkeeseenlaskijasta Rahastolle aiheutuva kokonaisvastapuoliriski saa olla enintään puolet (50 prosenttia) Rahaston kokonaisvaroista. Kokonaisvastapuoliriskin sisältyy yksittäisen liikkeeseenlaskijan arvopapereista, rahamarkkinavälineistä, liikkeeseenlaskijan vastaanottamista talletuksista, liikkeeseenlaskijan kanssa solmituista vakioimattomista johdannaissopimuksista sekä annettujen vakuuksien omistusoikeuden siirtymisestä aiheutuva vastapuoliriski.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahasto voi tilapäisesti poiketa edellä mainituista sijoitusrajoituksista Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän yhteydessä sekä mydessään tai hankkiessaan kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin.

Rahasto ei saa sijoittaa Rahastoyhtiön tai Rahastoyhtiön suoran tai välillisen osakkeenomistajan, jolla on yli yhden kymmenesosan (10 prosenttia) omistusosuus Rahastoyhtiöstä tai tämän emoyhtiöstä, omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin.

#### Mahdollisuus ottaa luottoa

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 100 prosenttia Rahaston nettovarallisuudesta (NAV).

Eriyisistä syistä Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston nettovarallisuudesta (NAV). Eriytyisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi rahoitustarvetta kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin hankinnan yhteydessä, Rahaston sijoituskohteita hankittaessa kohteina olevien kiinteistöarvopaperien kohdekohtaisten velkojen tilapäistä uudelleenrahoittamista tai likviditeetin turvaamista rahasto-osuuksien lunastustilanteessa.

## **6 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuudet**

Rahastoyhtiö pitää kaikista rahasto-osuuksista sekä rahasto-osuudenomistajista rahasto-osuusrekisteriä ja rekisteröi rahasto-osuuksien muutokset.

Rahastossa on ainoastaan tuotto-osuuksia. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen suhteelliset arvot. Yksi rahasto-osuus muodostuu kymmenestä tuhannesta (10 000) yhtä suuresta murto-osasta. Yksi rahasto-osuuden murto-osa tuottaa oikeuden, joka vastaa yhtä osuuden murto-osaa Rahaston omaisuudesta ja omaisuuden tuotosta.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että Rahastossa on hallinnointipalkkioltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja. Rahastoyhtiön hallitus päättää kunkin rahasto-osuussarjan hallinnointipalkkion tasosta sekä merkintäedellytyksenä olevat minimimerkintämäärät. Rahasto-osuussarjat sekä niiden voimassa olevat hallinnointipalkkiot ja minimimerkintämäärät ilmoitetaan kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ja rahastojen palkkiot ja minimimerkinnät -asiakirjassa (jatkossa "Hinnasto").

## 7 § Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus

Rahasto-osuudet ovat merkittävissä ja lunastettavissa Rahastoyhtiössä sekä muissa rahastoesitteessä määriteltyissä merkintäpaikoissa. Merkintä- ja lunastustoimeksiannon voi jättää kaikkina päivinä, mutta ne toteutetaan kuitenkin alla olevien sääntöjen mukaisesti. Tiedot rahasto-osuuksien arvoista sekä 8 §:n tarkoittamasta merkintä- ja lunastuspalkkiosta ovat yleisön saatavilla Rahastoyhtiössä ja muissa Rahaston merkintäpaikoissa jokaisena päivänä, jolloin pankit ovat Suomessa yleisesti avoinna (jäljempänä "Pankkipäivä") sekä Rahastoyhtiön internetsivuilla jokaisena päivänä. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla osuuksia on kerralla vähintään merkittävä tai lunastettava.

### Merkintä

Merkitsijän tulee merkinnän yhteydessä ilmoittaa, minkä osuussarjan osuuksia hän merkitsee. Merkintätoimeksianto on vastaanotettu Rahastoyhtiössä, kun Rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnän suorittajasta ja tämän henkilöllisyydestä sekä merkinnän määrästä. Merkintätoimeksianto on osuudenomistajaa sitova. Merkintätoimeksianto maksetaan merkinnän yhteydessä tai Rahastoyhtiön luvalla viimeistään ennen merkinnän vahvistamista.

Rahasto-osuuksien merkintä voidaan toteuttaa neljännesvuosittain maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun kalenterikuukauden viimeisen päivän, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävän Pankkipäivän arvoon (jäljempänä "Merkintäpäivä"). Merkintätoimeksiannot on annettava kunkin Merkintäpäivän merkintöjä varten viimeistään Merkintäpäivänä klo 18.00 (Suomen aikaa) mennessä, jotta ne toteutetaan kyseisen Merkintäpäivän arvoon. Mikäli merkintätoimeksianto on vastaanotettu tämän ajankohdan jälkeen, merkintä toteutetaan seuraavan Merkintäpäivän arvoon. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää väliaikaisesti poiketa edellä olevasta Rahaston merkinnän toteuttamisen ajankohtaa koskevasta rajoituksesta ja toteuttaa merkintöjä muinakin aikoina, mikäli se on Rahaston toiminnan kannalta perusteltua. Merkinnän yhteydessä voidaan sopia ammattimaisten asiakkaiden kanssa lunastusoikeutta rajoittavista erityisehdoista.

Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa paitsi käteismaksulla myös Rahastoyhtiön hallituksen kussakin tapauksessa erikseen hyväksymällä apporttiomaisuudella (jäljempänä "Apporttimerkintä"). Rahastoyhtiön hallituksen hyväksyntää varten Rahastoyhtiö varaa mahdollisuuden tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus vastaa Rahaston sijoituspolitiikkaa ja -tavoitteita. Apporttina luovutettava omaisuus arvostetaan noudattaen sääntöjen 10 §:ssä mainittuja Rahaston arvon laskemista koskevia periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi heti, kun omistusoikeus apporttiomaisuuteen on siirtynyt Rahastolle. Apporttimerkinnän yhteydessä voidaan sopia tarkemmin Apporttimerkintään mahdollisesti liittyvistä erityisehdoista.

Rahastoyhtiöllä on oikeus hyväksyä tai hylätä suoritettu merkintä tai merkintätoimeksianto. Mikäli Rahastoyhtiölle ei ole annettu riittäviä tietoja merkinnän toteuttamiseksi, merkintä voidaan hylätä.

Merkittyjen osuuksien lukumäärä lasketaan Rahastoyhtiössä jakamalla saatu merkintämaksu tai apporttina luovutetun omaisuuden arvo, josta on vähennetty merkintäpalkkio, osuuden arvolla. Merkittyjen osuuksien määrä lasketaan osuuden kymmenestuhannesosan (1/10000) tarkkuudella pyöristäen osuuksien määrä alaspäin. Jakojäännös lisätään Rahaston pääomaan.

### Lunastus

Rahasto-osuuden omistajalla on oikeus saada Rahastoyhtiöltä lunastus rahasto-osuudestaan. Rahastoyhtiöllä on vastaavasti velvollisuus lunastaa kyseinen rahasto-osuus. Lunastuksen yhteydessä osuudenomistajan on luovutettava merkinnästä mahdollisesti annettu osuustodistus. Lunastaminen tapahtuu Rahaston varoista.

Rahasto-osuuksien lunastus voidaan toteuttaa neljännesvuosittain maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun kalenterikuukauden viimeisen päivän, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävän Pankkipäivän arvoon (jäljempänä "Lunastuspäivä"). Jotta lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa toivotun Lunastuspäivän arvoon, on lunastustoimeksiannon oltava perillä Rahastoyhtiössä viimeistään yhtä (1) kuukautta ennen toivottua Lunastuspäivää. Mikäli varat

lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava myymällä Rahaston omaisuutta, rahasto-osuuden lunastusarvo määräytyy omaisuuden realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan Arvostuspäivän (ks. määritelmä jäljempänä kohdassa 10 §) rahasto-osuuden arvon mukaan, joka voi olla enintään kuuden (6) kuukauden päässä Lunastuspäivästä. Maksu lunastuksesta suoritetaan asiakkaalle kuudentoista (16) Pankkipäivän kuluessa siitä Lunastuspäivästä, jonka arvoon lunastus toteutetaan. Apporttimerkinnän yhteydessä voidaan sopia erityisehdoista, joiden mukaan merkitsijän lunastusoikeutta rajoitetaan määrääjäksi.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä, ja lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla. Rahastoyhtiö voi kuitenkin päättää, että samaan Lunastuspäivään ehtineet lunastukset toteutetaan samanaikaisesti ja maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa.

Rahastoyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa antamalla rahasto-osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä Rahaston sääntöjen 5 §:n mukaisia sijoituskohteita siinä suhteessa kuin lunastaja omistaa Rahaston osuuksia.

Rahastoyhtiöllä on oikeus Rahastoyhtiön hallituksen erillisellä päätöksellä maksaa Lunastuspäivään mennessä tulleet kaikki lunastukset heti, mikäli Rahastoon samaan Merkintäpäivään mennessä tulleiden merkintöjen yhteismäärä ylittää kaikkien lunastustoimeksiantojen yhteismäärän.

### Vaihto

Rahasto-osuuksien vaihto tästä Rahastosta toiseen Rahastoyhtiön hallinnoimaan rahastoon voidaan tehdä vain lunastamalla tämän Rahaston osuuksia ja merkitsemällä lunastuksesta saadulla rahamäärällä uusia osuuksia toisessa rahastossa.

### Yleistä

Merkinnät ja lunastukset voidaan maksaa Suomessa euroissa ja muissa maissa, joissa Rahastolla on markkinointilupa, rahastoesitteessä mainituissa valuutoissa.

## **8 § Rahasto-osuuksia koskevien toimeksiantojen palkkiot**

Rahastoyhtiö veloittaa rahasto-osuuksien merkinnästä kustannuksina enintään viisi (5) prosenttia merkintäsummasta. Rahasto-osuuksien lunastuksesta kustannuksina veloitetaan enintään viisi (5) prosenttia rahasto-osuuden arvosta määräytyen rahasto-osuuksien omistujan pituuden mukaisesti. Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä lunastuspalkkio voidaan hyvittää Rahastolle osittain tai kokonaan.

Rahastoyhtiöllä on oikeus veloittaa rahasto-osuudenomistajalta kirjallisen kuittaamattomuustodistuksen antamisesta ja toimittamisesta sekä rahasto-osuuksien omistusoikeuden siirtojen rekisteröimisestä kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ilmoitettu käsittelykulu.

Rahastoyhtiön hallitus päättää merkintä-, lunastus- ja vaihtopalkkioiden määrät. Tiedot sovellettavista palkkioista sekä tarkempi kuvaus lunastuspalkkion veloittamiskäytännöstä on esitetty kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ja Hinnastossa.

## **9 § Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen ja Rahastoyhtiön oikeus kieltäytyä toimeksiantojen toteuttamisesta sekä Rahastoyhtiön oikeus lunastaa asiakkaan rahasto-osuudet**

Rahastoyhtiö voi Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä väliaikaisesti keskeyttää Rahaston osuuksien merkinnät, jos Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan rahaston osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii. Tällaisia syitä voivat olla esim. seuraavat: 1) Rahastossa omistajana jo olevien 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.

Rahastoyhtiö voi Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä väliaikaisesti keskeyttää Rahaston osuuksien lunastukset, jos Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan rahaston osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii. Tällaisia syitä voivat olla esim. seuraavat: 1) Rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä tai 2) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

Rahastoyhtiöllä on oikeus Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä lunastaa yksittäisen osuudenomistajan rahasto-osuudet ilman osuudenomistajalta tullutta lunastustoimeksiantoa tai osuudenomistajan antamaa suostumusta osuudenomistajaan liittyvän painavan perusteen (esim. joutuminen kansainväliselle pakotelistalle ja pakotteen vastainen toiminta tulisi todennäköisesti aiheuttamaan merkittävää haittaa rahastoyhtiön toiminnalle) johdosta.

## **10 § Rahaston arvon laskeminen**

Rahaston arvo lasketaan maaliskuis-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeiselle kalenteripäivälle, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävälle Pankkipäivälle ("Arvostuspäivä") tai muulle Rahastoyhtiön hallituksen päättämälle päivälle.

Rahaston arvo (Net Asset Value, "NAV") lasketaan ja julkistetaan Arvostuspäivän tietojen perusteella. Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan Suomessa euroina. Muissa

maissa, joissa Rahastolla on markkinointilupa, käytetään rahastoesitteessä esitettyjä valuuttoja. Näitä valuuttamääräisiä arvoja laskettaessa käytetään samoja valuuttakursseja kuin Rahaston varallisuuden arvoa laskettaessa.

Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä tai aina, kun rahastomerkintä tai -lunastus maksetaan tällaisella omaisuudella. Rahasto voi kuitenkin erityisestä syystä arvostaa kiinteistöt muuhun kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään käypään arvoon. Tällöin rahasto perustelee menettelynsä toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä Rahaston kiinteistöjen hankinnasta aiheutuneet kulut kuten varainsiirtovero ja ulkopuolisten asiantuntijoiden palkkiot voidaan jaksottaa arvonalaskennassa ja poistaa Rahaston arvosta tasaisesti enintään viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöistä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta tai Rahastoyhtiö muuten katsoo tapauskohtaisesti tarkoituksenmukaiseksi, osuudenomistajien etu huomioiden.

Tarkempi kuvaus kiinteistöjen arvostamisesta ja arviointiajankohdista on esitetty kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Rahaston sijoituskohteet, ml. johdannaiset, joilla käydään kauppaa arvopaperipörssissä, arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on kyseisen markkinapaikan Arvostuspäivän päätöskurssi (close), ellei jäljempänä toisin mainita.

OTC-johdannaissopimukset arvostetaan yleisesti hyväksytyjä arvostusmalleja hyväksikäyttäen.

Sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuudet arvostetaan Arvostuspäivänä viimeimpään saatavilla olevaan osuuden arvoon.

Rahamarkkinavälineet arvostetaan Arvostuspäivänä jäljellä olevaa juoksuaikaa vastaavaan arvopaperikohtaisella riskillisällä korjattuun markkina-arvoon tai markkinoiden sulkeutumisaikaan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on Arvostuspäivänä julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu ostoma myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

Joukkovelkakirjalainat arvostetaan Arvostuspäivän markkinoiden sulkeutumisaikaan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on Arvostuspäivänä julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu ostoma myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

Rahaston talletukset ja muut saamiset sekä velat arvostetaan huomioiden niiden pääoma sekä Arvostuspäivään mennessä kertynyt korko.

Rahaston valuuttamääräisten varojen ja velkojen arvo muutetaan euroiksi käyttäen julkisen hinnanseurantajärjestelmän Arvostuspäivän viimeisimpiä valuuttanoteerauksia.

Jos sijoituskohteelle ei ole saatavissa luotettavaa markkina-arvoa, sijoituskohteeseen arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten periaatteiden mukaan.

## **11 § Rahasto-osuuden arvon laskeminen**

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kullekin Arvostuspäivälle. Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvon viidentoista (15) Pankkipäivän kuluessa Arvostuspäivästä. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroina. Rahasto-osuuden arvo on Rahaston nettovarallisuus (Net Asset Value, "NAV") jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä. Rahasto-osuuden arvo lasketaan neljän (4) desimaalin tarkkuudella.

Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavilla Rahastoyhtiöstä ja Rahastoyhtiön internetsivuilta.

## **12 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset**

### *Kiinteä hallinnointipalkkio*

Rahaston varoista maksetaan Rahastoyhtiölle kiinteä hallinnointipalkkio korvauksena Rahaston hallinnoinnista. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kiinteän hallinnointipalkkion tarkan määrän, joka on enintään kaksi (2) prosenttia vuodessa laskettuna Rahaston varojen kokonaisarvosta (Gross Asset Value, "GAV"). GAV:illa tarkoitetaan seuraavien erien yhteenlaskettua arvoa:

- Rahaston nettovarallisuus (NAV)

- Rahaston luottorahoitus
- Yli 50 prosenttia omistettujen yhtiöiden luottorahoitus (huomioidaan suhteessa omistukseen)
- Tappiolliset korkojohdannaiset huomioidaan osana luottorahoitusta (huomioidaan suhteessa omistukseen)
- Voitolliset korkojohdannaiset luetaan pois nettovarallisuudesta (huomioidaan suhteessa omistukseen)

Kiinteän hallinnointipalkkion määrä lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunakin Arvostuspäivänä seuraavasti:

*Laskutusperiodin todellinen päivien lukumäärä jaettuna laskutusvuoden todellisella päivien lukumäärällä kertaa vuotuinen palkkioprosentti kertaa Arvostuspäivän mukainen GAV-arvo.*

Rahasto maksaa kiinteän hallinnointipalkkion Rahastoyhtiölle jälkikäteen kutakin Arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana. Kiinteä hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden julkistetusta arvosta.

#### *Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio*

Kiinteän hallinnointipalkkion lisäksi Rahastoyhtiö voi veloittaa tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, joka on enintään kaksikymmentä (20) prosenttia siitä osasta Rahaston kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 7,0 % vuositaisen vertailutuoton (nk. "hurdle rate"). Rahaston kokonaistuotto perustuu rahasto-osuuden arvon kehitykseen ennen mahdollisen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion veloittamista. Lisäksi mahdollinen osuudenomistajille suoritettava tuotonjako huomioidaan, mikäli se osuu kyseiselle laskutuskaudelle.

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kutakin Arvostuspäivältä seuraavasti:

*Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio = 20 prosenttia kertaa  $(x_1 - x_0)$  kertaa  $y$ , missä*

*$x_1$  on rahasto-osuuden kuluva Arvostuspäivän arvo, ennen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion veloittamista, mahdollinen laskutuskaudelle osuva tuotonjako huomioiden*

*$x_0$  on rahasto-osuuden Arvostuspäivää edeltävän kalenterivuoden viimeinen rahasto-osuuden julkaistu arvo kertaa  $(1 + 7\% \text{ p.a.})$  kuluvalle Arvostuspäivälle laskettuna*

*$y$  on ulkona olevien rahasto-osuuksien lukumäärä kuluvana Arvostuspäivänä*

Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen osuuden arvon (nk. "High Water Mark").

Mahdollinen tuottosidonnainen hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden Arvostuspäivän julkistetusta arvosta. Tuottosidonnaisesta hallinnointipalkkiosta tehdään tarvittaessa kunkin Arvostuspäivän arvonnousun laskentaan palkkiovaraus, mitä tarkastellaan jokaisen arvonnousun yhteydessä. Mikäli rahasto-osuuden arvo ei kehity vertailutuottoa paremmin, puretaan aiemmin kuluva kalenterivuoden aikana mahdollisesti tehty varaus palauttamalla Rahaston varoista suoritettua varausta takaisin Rahaston varoihin. Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen päättyneen kalenterivuoden osalta tammikuun aikana.

#### *Säilytyspalkkio*

Rahaston varoista maksetaan Säilytysyhteisölle palkkio korvauksena Rahaston arvopapereiden säilyttämisestä ja Säilytysyhteisön muista lakiin perustuvista tehtävistä. Korvauksen suuruus määräytyy Rahastoyhtiön ja Säilytysyhteisön välisen sopimuksen perusteella toteutuneiden kulujen mukaan.

Rahasto maksaa säilytyspalkkion Rahastoyhtiölle jälkikäteen kutakin Arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana. Rahastoyhtiö maksaa edelleen säilytyspalkkion Säilytysyhteisölle. Säilytyspalkkio on vähennetty rahasto-osuuden julkistetusta arvosta.

#### *Muut Rahastolta veloitettavat kulut*

Rahaston kiinteän ja tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion sekä säilytyspalkkion lisäksi Rahaston varoista maksetaan kaikki Rahaston sijoitustoimintaan olennaisesti liittyvät kulut, joita voivat olla ainakin seuraavat: Rahaston omistamien kiinteistöjen arvostamisesta (KHK-arviot) aiheutuvat kulut, tilintarkastuksesta aiheutuvat kulut, kirjankäytökulut, kiinteistövarallisuuden operatiivisesta toiminnasta, hoitamisesta ja ylläpidosta aiheutuvat kulut, vuokraustoiminnan järjestämiskulut, oikeudenkäyntikulut ja perimiskulut, Rahaston kiinteistösisäisistä sijoitustoimintaa varten ottamien luottojen kustannukset sekä sijoituskohteiden kaupankäynnistä ja kiinteistösisäisistä sijoitustoiminnasta aiheutuvat kulut, jotka esitetään voimassaolevassa rahastoesitteessä yksityiskohtaisemmin kuvatulla tavalla.

Mikäli rahasto-osuuden merkintä maksetaan näiden sääntöjen 7 §:n mukaisesti apporttiosuudella, vastaa Rahasto niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttiosuuden tarkastamisesta ja ominaisuuksien arvioinnista vastaavilla periaatteilla, kuin kiinteistösisäisistä sijoitustoiminnan osalta.

### **13 § Rahaston tuotonjako**

Rahasto-osuudenomistajille jaetaan vuosittain tuottona Rahastoon sovellettavan lain mukainen määrä (vähintään 75 prosenttia) Rahaston kunkin täyden tilivuoden realisoituneesta voitosta. Tuotonjaon lopullinen määrä päätetään Rahastoyhtiön vuotuudessa varsinaisessa yhtiökokouksessa Rahaston tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä. Rahaston tilikauden realisoitunutta voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumatonta arvonnousua.

Tuotto maksetaan tuotto-osuuksien omistajalle, joka on merkittynä Rahastoyhtiön rahasto-osuusrekisteriin Rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen määräämänä päivänä (jäljempänä ”Täsmäytyspäivä”). Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille yhtiökokouksen määräämänä maksupäivänä, joka on viimeistään kuukauden kuluttua Täsmäytyspäivästä. Mikäli tuotto-osuuden omistaja ei ole ilmoittanut Rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto voidaan maksaa, siirretään tuotto, jota ei ole nostettu viiden vuoden kuluessa sen ensimmäisestä nostopäivästä lukien, takaisin Rahaston omaisuuteen.

### **14 § Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi**

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

### **15 § 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 yksi kahdeskymmenesosa kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Rahastoyhtiö on velvollinen tiedottamaan rahasto-osuudenomistajia sääntöjen 16 §:ssä määrättyllä tavalla saamastaan Sijoitusrahastolain 26 luvun 9 §:ssä tarkoitetun kokouksen koolle kutsumista koskevasta aloitteesta tai muusta rahasto-osuudenomistajan kokousaloitteesta, jollei kokouksen koolle kutsumista esittävällä rahasto-osuudenomistajalla ole edellä mainittua vähimmäisomistusta. 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.

### **16 § Kutsu ja ilmoittautuminen rahasto-osuudenomistajien kokoukseen**

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kutsu rahasto-osuudenomistajien kokoukseen lähetetään joko kirjeitse tai sähköpostitse henkilökohtaisena, tai kutsu julkaistaan vähintään yhdessä (1) valtakunnallisessa päivälehdessä aikaisintaan neljä (4) ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

Saadakseen osallistua kokoukseen rahasto-osuudenomistajan on ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna ilmoittautumispäivänä, joka voi olla aikaisintaan viisi (5) päivää ennen kokousta.

Rahasto-osuudenomistajalla 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 (10) päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen perusteella.

### **17 § Rahastoesite, puolivuotiskatsaus ja vuosikertomus**

Rahaston rahastoesite, avaintietoesite (Key Investor Information Document, ”KIID”), puolivuotiskatsaus sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkistetaan Sijoitusrahastolaissa mainituin tavoin. Puolivuotiskatsaus julkistetaan kahden (2) kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä ja Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkistetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavilla Rahastoyhtiöstä ja Rahastoyhtiön ilmoittamista paikoista.

### **18 § Rahaston sääntöjen muuttaminen sekä Rahaston lakkauttaminen, jakautuminen tai sulautuminen**

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Sääntömuutokset on toimitettava Finanssivallvonnalle tiedoksi. Rahaston sääntömuutos tulee voimaan yhden (1) kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon jäljempänä 19 §:ssä mainitulla tavalla, ellei Finanssivallvontaa toisin määrää.



Sääntömuutoksen tultua voimaan se koskee kaikkia osuudenomistajia. Rahastoyhtiön hallitus voi Rahastoon sovellettavan lain mukaisesti päättää Rahaston lakkauttamisesta, jakautumisesta ja sulautumisesta.

### **19 § Ilmoitukset osuudenomistajille**

Rahastoyhtiö voi toimittaa ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille kirjeitse tai rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai United Bankers-konsernin verkkopalvelua käyttäen tai ilmoituksella valtakunnallisessa päivälehdessä. Rahastoyhtiö voi Sijoitusrahastolain sallimissa puitteissa toimittaa osuudenomistajille Rahastoa koskevia ilmoituksia myös United Bankers Oyj:n verkkosivuilla julkaistavalla tiedotteella. Ilmoituksen, jonka Rahastoyhtiö on lähettänyt rahasto-osuudenomistajan Rahastoyhtiölle viimeksi ilmoittamaan osoitteeseen, tai sähköpostitse tai United Bankers-konsernin verkkopalvelua käyttäen, katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon viimeistään viidentenä (5) päivänä ilmoituksen lähettämisestä. Valtakunnallisessa päivälehdessä tai verkkosivuilla julkaistun ilmoituksen katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon julkaisupäivänä.

### **20 § Tietojen luovuttaminen**

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

### **21 § Sovellettava laki**

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.