

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt Säännöt

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitettä

Säännöt on hyväksytty 11.3.2019

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 sijoitusrahastolain mukainen erikoissijoitusrahasto, joka saattaa sijoittaa arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, joihin sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävät rahastot eivät välttämättä saa sijoittaa. 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 koskevissa asioissa sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia. Rahaston salkunhoito on ulkoistettu JAM Advisors Oy:lle (”Salkunhoitaja”).

Rahastoyhtiöllä on oikeus käyttää sijoitusrahastotoiminnan hoitamisessa ulkopuolisia hallinnointi- ja neuvontapalveluja, kuten esimerkiksi salkunhoito-, sijoitusneuvonta-, omaisuudenhoito-, kirjanpito-, konsultointi-, laki-, arvostus- ja tietotekniikkapalveluja.

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 viranomais määräyksiä, 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.

Rahasto voi käyttää päävälittäjää, jona voi toimia pääomamarkkinoilla aktiivisesti toimiva, riittävän luottokelpoisuuden omaava ja Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saanut luottolaitos, rahoituslaitos tai arvopaperinvälittäjä.

4 § Rahasto-osuudenomistajien kokous ja tiedonannot

Varsinainen rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä vuosittain Rahastoyhtiön hallituksen määräämänä päivänä, huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräinen rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä, mikäli Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai mikäli tilintarkastajat tai rahasto-osuudenomistajat, joilla on yhteensä vähintään yksi kahdeskymmenesosa (1/20) kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, sitä kirjallisesti 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 tai Salkunhoitajan internetsivuilla, lähetetään postilla tai sähköpostilla osuudenomistajille tai julkaistaan ainakin yhdessä (1) valtakunnallisessa sanomalehdessä.

Muut tiedonannot rahasto-osuudenomistajille julkistetaan rahasto-osuudenomistajille ilmoituksella, joka julkaistaan Rahastoyhtiön tai Salkunhoitajan internetsivuilla, lähetetään postilla tai sähköpostilla osuudenomistajille tai

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt Säännöt

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitettä

Säännöt on hyväksytty 11.3.2019

Julkaistaan ainakin yhdessä (1) valtakunnallisessa sanomalehdessä. Sääntömuutoksia koskeva ilmoitus katsotaan saapuneen rahasto-osuudenomistajan tietoon viiden (5) päivän kuluessa siitä, kun se on jollain tässä kappaleessa mainitulla tavalla lähetetty Rahastoyhtiöstä tiedoksi rahasto-osuudenomistajalle.

Rahasto-osuudenomistajan on, saadakseen osallistua kokoukseen, ilmoitettava osallistumisestaan Rahastoyhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan viisi (5) päivää ennen kokousta.

Varsinaisen rahasto-osuudenomistajien kokouksen avaa Rahastoyhtiön hallituksen puheenjohtaja tai Rahastoyhtiön hallituksen nimeämä muu henkilö. Varsinaisessa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa on:

1. valittava kokouksen puheenjohtaja;
2. laadittava ja hyväksyttävä ääniluettelo;
3. valittava kaksi pöytäkirjan tarkistajaa ja ääntenlaskijaa;
4. todettava kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus;
5. esitettävä Rahastoyhtiön ja Rahaston tilinpäätökset ja toimintakertomukset;
6. valittava Rahastoyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti Rahaston edustaja edustajistoon; ja
7. käsiteltävä muut mahdolliset asiat.

Rahastoyhtiön hallituksen valitsee yhtiökokous, kuitenkin siten, että Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen rahasto-osuudenomistajat valitsevat jäsenistä vähintään kolmanneksen (1/3). Rahastoyhtiön hallitukseen kuuluu kolmesta kahdeksaan (3-8) varsinaista jäsentä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

Rahasto-osuudenomistajien valitsemien hallituksen jäsenten vaali tapahtuu siten, että jokaisen Rahastoyhtiön hallinnoiman rahaston rahasto-osuudenomistajien kokous valitsee yhden jäsenen (1) edustajistoon, joka taas valitsee yhtiökokouksessa määrätyn määrän hallituksen jäseniä. Niin kauan kuin Rahastoyhtiö hallinnoi ainoastaan yhtä rahastoa, valitsee rahasto-osuudenomistajien kokous suoraan hallituksen jäsenet. Jäsenet on ilmoitettava Rahastoyhtiölle yhden (1) kuukauden kuluessa rahasto-osuudenomistajien kokouksesta.

Yhtiökokouksen valitsemien hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Edustajiston tai, Rahastoyhtiön hallinnoimissa ainoastaan yhtä rahastoa, rahasto-osuudenomistajien kokouksen valitsemien hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan edustajiston tai, Rahastoyhtiön hallinnoimissa ainoastaan yhtä rahastoa, rahasto-osuudenomistajien kokouksen päättyessä.

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 § Sijoitusrahaston edustajisto

Rahastoyhtiön hallinnoimilla sijoitusrahastoilla on yhteinen edustajisto, johon kunkin Rahastoyhtiön hallinnoiman sijoitusrahaston rahasto-osuudenomistajat valitsevat vuosittain rahasto-osuuksien omistajien varsinaisessa kokouksessa yhden (1) jäsenen. Jokaisella edustajiston jäsenellä on yksi (1) ääni. Mikäli yksi (1) henkilö edustaa useampaa kuin yhtä rahastoa, hänellä on yksi (1) ääni jokaista edustamaansa rahastoa kohden. Edustajisto valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Jäsenen toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan rahasto-osuudenomistajien varsinaisen kokouksen päättyessä.

Edustajisto valitsee niin monta Rahastoyhtiön hallituksen jäsentä, kuin Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous on päättänyt. Edustajiston päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä tai äänten mennessä tasan, mielipide, johon puheenjohtaja yhtyy. Valinnasta on ilmoitettava Rahastoyhtiölle yhden (1) kuukauden kuluessa edustajiston varsinaisesta kokouksesta.

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt Säännöt

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitettä

Säännöt on hyväksytty 11.3.2019

6 § 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 sijoitusrajoituksia 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 yhteissijoitusyritysten osuuksiin sekä Euroopan Unionin jäsenvaltioissa sijaitseviin tai yhdysvaltalaisiin muihin rahastoihin (mukaan lukien ETF) enintään 40 % per rahasto. Rahastosijoituskohteiden tulee olla lunastus- ja merkintälikviditeetiltään riittäviä Rahaston oman likviditeetin varmistamiseksi.

(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.

7 § 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.

8 § Riskienhallinta

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.

9 § 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. Edellä mainitusta poiketen, rahaston mahdollisia osuusluokkia I, II ja III ei voida jakaa murto-osiin.

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt Säännöt

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitettä

Säännöt on hyväksytty 11.3.2019

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.

10 § Rahasto-osuuksien rekisteröiminen ja osuustodistukset

Rahastoyhtiö pitää rekisteriä rahasto-osuuksista ja rekisteröi rahasto-osuuksien merkinnät, siirrot ja lunastukset. Rahasto-osuuden merkittäjä merkitään omistajaksi Rahaston rekisteriin ja hänelle annetaan pyynnöstään maksutta osuustodistus. Merkintä rahasto-osuusrekisteriin voidaan tehdä vasta, kun sijoitusrahastolainsäädännössä määritellyt edellytykset täyttyvät. Osuustodistus voi koskea useita osuuksia ja osuuksien murto-osia ja se voidaan asettaa ainoastaan nimetylle henkilölle, yhteisölle tai säätiölle.

Edellä tässä 10 §:ssä mainittua ei sovelleta Rahaston mahdollisesti liikkeeseen laskettaviin osuusluokkiin I, II ja III, jotka kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään. Euroclear Finland Oy ylläpitää osuudenomistajaluetteloa näiden osuusluokkien osalta, eikä osuudenomistajalla ole mahdollisuutta saada osuustodistusta.

11 § Rahaston voitonjako

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. Tuotonjako perustuu Rahaston sijoituksista saatuun laskennalliseen vuokratuottoon ja arvonnousuun, ottaen kuitenkin huomioon muutokset rahaston kokonaispääomassa. Tuotto-osuuksille maksettu tuotto vähennetään tuotto-osuuksille laskettavasta Rahaston pääomasta. Tuotto maksetaan Rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen päättämänä päivämäärinä rahasto-osuuksina tai rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille. Tuotonjako 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.

12 § Rahaston arvon laskeminen

Rahastoyhtiö suorittaa arvonlaskennan rahasto-osuuden arvon määrittämiseksi kunkin kalenterivuosi- ja neljänneksen 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 voimassaolevan 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 rahamarkkinavälineen alullepanijan, sijoitusrahaston hoitajan tai muun tahon antamaa, luotettavaksi arvioitua arviota arvopaperin tai rahamarkkinavälineen markkinahinnasta. Arvopaperit ja rahamarkkinavälineet, joille ei lainkaan ole saatavissa käypää markkina-arvoa, arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen määräämien objektiivisten periaatteiden mukaan.

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

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt Säännöt

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitettä

Säännöt on hyväksytty 11.3.2019

13 § 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. Jokainen vahvistettu rahaston arvo julkaistaan.

14 § Rahasto-osuuksien merkinnästä ja lunastuksesta aiheutuvat kustannukset

Rahastoyhtiö voi periä rahasto-osuuden merkinnästä kustannuksina enintään kaksi (2) prosenttia rahasto-osuuden arvosta. Rahastoyhtiö voi periä rahasto-osuuden lunastuksesta kustannuksina enintään kaksi (2) prosenttia rahasto-osuuden arvosta. Tarkemmat tiedot lunastuspalkkioista on saatavilla rahastoesitteessä.

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

Rahaston mahdollisesti liikkeeseen laskettavat osuusluokat I, II ja III voivat olla kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinapaikalla, jolloin sijoittaja maksaa välittäjälle kaupankäyntipalkkion ostaessaan tai myydessään rahaston rahasto-osuuksia. Kaupankäyntipalkkioita voi tiedustella välittäjältä. Ne eivät ole rahaston palkkioita.

15 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Rahaston varoista maksetaan enintään 1,95 prosentin vuotuinen hallinnointipalkkio Rahaston asioiden hoitamisesta. Palkkio lasketaan jokaisena arvonlaskentapäivänä Rahaston sen päivän arvosta ennen hallinnointipalkkion vähentämistä. Hallinnointipalkkio jaetaan Salkunhoitajan, Rahastoyhtiön ja asiamiesten kesken. 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. Tuottosidonnainen palkkio lasketaan rahasto-osuusluokittain High Watermark -periaatetta soveltaen jokaisen arvonlaskennan yhteydessä ja se maksetaan rahastosta jälkikäteen. Tuottosidonnaisen palkkion määrä lasketaan rahasto-osuuden arvon noususta 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 määriteltyä alkuarvoa ja rahaston aloituksesta laskettua vertailutuottoa, ei tuottosidonnaista palkkiota voida veloittaa.

Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa maksettavien korvausten määrät. Tarkemmat tiedot sekä kuvaukset edellä tarkoitetuista palkkioista esitetään kulloinkin voimassa olevissa rahastoesitteissä. 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 johdannaisuojausten sisältävien rahasto-osuuksien suojauskustannukset,

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt Säännöt

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitettä

Säännöt on hyväksytty 11.3.2019

valuutanvaihdosta aiheutuneet kustannukset sekä suojaustoimenpiteiden voitot tai tappiot voidaan kohdentaa vain kyseisille osuusluokille. Rahaston mahdollisesti liikkeeseen laskettavat osuusluokat I, II ja III kantavat arvo-osuusjärjestelmän ja markkinapaikan käyttöön liittyvät kulut ja näitä kuluja ei ohjata muille osuusluokille.

16 § 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.

17 § 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 Rahaston esitteissä määritellyissä merkintäpaikoissa jokaisena pankkipäivänä.

Rahasto-osuuksia merkitään antamalla toimeksianto Rahastoyhtiölle sekä suorittamalla merkintäsumma Rahaston tilille. Merkintätoimeksianto voidaan toteuttaa edellyttäen, että Rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot merkitsijästä ja tämän henkilöllisyydestä. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä tehty merkintätoimeksianto, 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 merkintään käyttämänsä rahamäärä ennen merkintäpäivää. Ilmoitus merkinnästä 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 merkintätoimeksianto 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 ja edellä 10 §:ssä mainituin edellytyksin pyynnöstään osuustodistuksen.

Rahasto-osuudenomistajalla on oikeus vaatia Rahastoyhtiöltä rahasto-osuuden lunastamista ja Rahastoyhtiöllä on vastaavasti velvollisuus lunastaa kyseinen rahasto-osuus. Mikäli rahasto-osuudesta on annettu osuustodistus, on osuustodistus luovutettava lunastuspyynnön yhteydessä Rahastoyhtiölle. Lunastuspyyntö ja mahdollinen osuustodistus tulee toimittaa Rahastoyhtiölle viimeistään lunastuspäivää edeltävän kalenterivuosineljänneksen viimeisen kuukauden 21. päivänä. Jos lunastustoimeksianto tai mahdollinen osuustodistus vastaanotetaan määräajan jälkeen, toteutetaan lunastus aiottua lunastuspäivää seuraavana lunastuspäivänä, tai vaihtoehtoisesti aiottuna lunastuspäivänä, kuitenkin ainoastaan Rahastoyhtiön suostumuksella. Lunastuspyyntö voidaan peruuttaa vain Rahastoyhtiön suostumuksella.

Rahasto-osuudenomistaja voi vaatia rahasto-osuuden lunastusta myös silloin, kun on päätetty sääntöjen muuttamisesta tai Rahaston hallinnon luovuttamisesta, sen sulautumisesta tai jakautumisesta. Tällöin ylimääräinen lunastuspäivä on aikaisintaan kahden viikon kuluttua siitä, kun sääntömuutoksia koskevan ilmoituksen katsotaan saapuneen rahasto-osuudenomistajan tietoon 4 §:ssä mainitulla tavalla. Ylimääräistä lunastuspäivää ei pidetä, mikäli rahasto-osuudenomistajilla on tosiasiallinen mahdollisuus lunastaa osuutensa ennen kuin sääntöjen muuttaminen, rahaston hallinnon luovuttaminen, sulautuminen tai jakautuminen astuvat voimaan.

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt Säännöt

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitettä

Säännöt on hyväksytty 11.3.2019

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.

Rahasto-osuudenomistajan vaihtaessa rahasto-osuuksia Rahastoyhtiön hallinnoimiin muihin samanaikaisesti merkittävissä 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.

Rahaston mahdollisesti liikkeeseenlaskettavat osuusluokat I, II ja III voivat olla kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinapaikalla tai muutoin merkittävissä ja lunastettavissa arvopaperikaupan selvitysjärjestelmässä, jolloin edellä tässä 17 §:ssä mainittua merkintä- ja lunastusmenettelyä sovelletaan vain soveltuvin osin.

Jos rahasto-osuus on kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinapaikalla, on merkitseminen ja lunastaminen mahdollista suoraan Rahastoyhtiöltä vain, kun rahasto-osuuden markkina-arvo kaupankäynnissä säännellyllä markkinalla poikkeaa merkittävästi rahasto-osuuden nettoarvosta tai muusta painavasta syystä. Muussa tapauksessa osuusluokkien I, II ja III osalta merkintä- ja lunastustoimeksiannot annetaan säännellyn markkinapaikan hyväksymälle arvopaperivälittäjälle, joka toteuttaa toimeksiannon markkinapaikan sääntöjen mukaisesti.

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:

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

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

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

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt Säännöt

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitettä

Säännöt on hyväksytty 11.3.2019

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

18 § Tietojen luovuttaminen

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

19 § Rahastoyhtiön ja rahaston tilikausi

Rahastoyhtiön ja Rahaston tilikausi on kalenterivuosi. Rahaston ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2018.

20 § Rahastoyhtiön ja rahaston tilintarkastajat

Rahastoyhtiö valitsee jokaiselle tilikaudelle yhtiön ja sen hallinnassa olevien sijoitusrahastojen tilintarkastajaksi yhden tilintarkastajan ja tälle yhden varamiehen, joiden tulee olla KHT- tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä. Tämän lisäksi rahasto-osuudenomistajat valitsevat yhden tilintarkastajan ja tämän varamiehen siten, että edustajisto valitsee tilintarkastajan ja tämän varamiehen, jotka tulee ilmoittaa Rahastoyhtiölle yhden (1) kuukauden kuluessa varsinaisesta yhtiökokouksesta. Niin kauan kuin Rahastoyhtiö hallinnoi ainoastaan yhtä rahastoa, valitsee rahasto-osuudenomistajien kokous suoraan tilintarkastajan ja tämän varamiehen, jotka tulee ilmoittaa Rahastoyhtiölle yhden (1) kuukauden kuluessa varsinaisesta yhtiökokouksesta.

Yhtiön yhtiökokouksen valitsevat tilintarkastajat valitaan vuosittain toimikaudeksi, joka päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Edustajiston, tai Rahastoyhtiön hallinnoitessa ainoastaan yhtä rahastoa, rahasto-osuudenomistajien, kokouksen valitsevat tilintarkastajat valitaan vuosittain toimikaudeksi, joka päättyy vaalia seuraavan edustajiston tai, Rahastoyhtiön hallinnoitessa ainoastaan yhtä rahastoa, rahasto-osuudenomistajien kokouksen päättyessä.

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt Säännöt

Nämä säännöt ovat osa varsinaista rahastoesitettä

Säännöt on hyväksytty 11.3.2019

21 § Rahastoesite, avaintietoesite, vuosikertomus

Rahaston rahastoesite, avaintietoesite, sekä Rahastoyhtiön ja Rahaston vuosikertomukset ovat yleisön nähtävillä ja saatavilla Rahastoyhtiöltä. Vuosikertomuksen sisältö noudattaa kulloinkin voimassaolevaa lainsäädäntöä. Niiden tulee kuitenkin vähintään sisältää tiedot toisiin rahastoihin sijoittamisesta aiheutuneista kuluista sekä tiedot Rahastoyhtiön Rahastolta perimistä palkkioista. Vuosikertomus on julkistettava kolmen (3) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

22 § Rahaston sääntöjen muuttaminen

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Sääntömuutokset on toimitettava Finanssivalvonnalle lainsäädännössä määrätyllä 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.

23 § Rahaston sulautuminen ja jakautuminen

Rahaston sulautuminen ja jakautuminen on mahdollista kulloinkin voimassaolevan lainsäädännön mukaisesti.