

Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto

1 RAHASTO

Rahaston suomenkielinen nimi on Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto ("Rahasto"). Rahaston ruotsinkielinen nimi on Elite Alfred Berg Hyresinkomst Specialplaceringsfond. Rahaston englanninkielinen nimi on Elite Alfred Berg Rental Income non-UCITS Fund.

Rahasto on sijoitusrahastolain (48/1999) mukainen pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista (kuten sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonalaskentaa, merkintöjä ja lunastuksia sekä luotonottoa koskevista säännöistä ja rajoituksista) ja jonka toimintaan sovelletaan (soveltuvin osin) varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä luotonottoa koskevia kiinteistörahastolain (1173/1997) säännöksiä. Suomen Finanssivalvonta on vahvistanut Rahaston säännöt 7.8.2018 Suomessa.

Rahasto on vaihtoehdorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen vaihtoehdorahasto.

1.1 Sijoitustoiminnan tavoitteet ja Rahaston varojen sijoittaminen

Sijoitustoiminnan tavoitteena on tuottaa Rahaston osuudenomistajille mahdollisimman hyvä pitkän aikavälin tuotto sijoittamalla Rahaston varat aktiivisen omaisuudenhoidon keinoin pääasiassa Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja suoriin kiinteistöomistuksiin sekä suomalaisten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.

Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa muihin sijoituskohteisiin jäljempänä kohdassa 5 ja Rahaston sääntöjen 6 §:ssä määrättyllä tavalla.

1.2 Sijoitusstrategian muuttaminen

Rahaston sijoitusstrategia on määritelty sitovasti Rahaston säännöissä. Rahaston sijoitusstrategian muuttaminen edellyttää Rahaston sääntöjen muuttamista. Sääntöjen muuttamisesta sekä siitä, miten sääntöjen muutos saatetaan Rahaston osuudenomistajien tietoon, on määrätty Rahaston sääntöjen 18 §:ssä.

Rahaston puolivuosisikatsaus ja vuosikertomus julkaistaan Rahastoyhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.eabgroup.fi/instituutiot/rahastohallinto. Puolivuosisikatsaus julkaistaan 2 kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä. Vuosikertomus julkaistaan 3 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Rahastoesitys toimitetaan pyynnöstä sijoittajalle kirjallisena ja veloituksetta.

2 KOHDERYHMÄ

Rahasto soveltuu sijoittajalle, joka

- i. hyväksyy ja ymmärtää sen, että kiinteistösijoitustoimintaan liittyy erityisesti kiinteistöjen markkina-arvon ja kiinteistöistä saatavien vuokratulojen vaihteluun liittyviä riskejä, jotka voivat vaikuttaa epäsuotuisasti sijoituksen tuottoon ja rahasto-osuuden arvoon,
- ii. tavoittelee sijoituksellaan hyvää tai kohtuullista osakemarkkinoista riippumatonta tuottoa ja
- iii. ymmärtää sen, että Rahasto on tarkoitettu pitkäjänteiseen sijoittamiseen.

Suositus: Rahasto ei sovellu sijoittajalle, joka aikoo luopua osuudestaan Rahastossa 5 vuoden kuluessa.

3 RAHASTO-OSUUSSARJAT

Osuussarja		A	C	D	E
ISIN		FI4000215983	FI4000215991	FI4000218003	FI4000260930
Osuussarjan tyyppi		Tuotto-osuus	Tuotto-osuus	Tuotto-osuus	Tuotto-osuus
Merkintäpalkkio (enintään)		5 %	5 %	5 %	5 %
Merkintäpalkkio (voimassa)		2 %	1 %	0 %	0 %
		<i>Maksetaan Rahastoyhtiölle</i>	<i>Maksetaan Rahastoyhtiölle</i>	<i>Maksetaan Rahastoyhtiölle</i>	<i>Maksetaan Rahastoyhtiölle</i>
Lunastuspalkkio (enintään)		5 %	5 %	5 %	5 %
Lunastuspalkkio (voimassa) *	T < 3 v	5 %	5 %	5 %	5 %
	3 v ≤ T < 6 v	3 %	3 %	3 %	3 %
	6 v ≤ T	1 %	1 %	1 %	1 %
		<i>Maksetaan Rahastolle</i>	<i>Maksetaan Rahastolle</i>	<i>Maksetaan Rahastolle</i>	<i>Maksetaan Rahastolle</i>
Kiinteä vuotuinen hallinnointipalkkio (enintään)		1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %
Kiinteä vuotuinen hallinnointipalkkio (voimassa) **		1,5 %	1,2 %	0,8 %	0,5 %
Tuottosidonnainen palkkio (enintään)		20,00 %	20,00 %	20,00 %	20,00 %
Tuottosidonnainen palkkio (voimassa) ***		20,00 %	20,00 %	20,00 %	20,00 %
Juoksevat vuotuiset kulut ****		1,9 %	1,6 %	1,2 %	0,9 %
Minimimerkintä		5 000 €	1 000 000 €	5 000 000 €	10 000 000 €
Liikkeeseenlaskupäivä		30.9.2016	30.9.2016	30.9.2016	24.5.2017
Sijoitussalkun kiertonopeus *****		-38,8 %	-38,8 %	-38,8 %	-38,8 %
Rahaston tilinpäätösajankohta		31.12			

* Lunastuspalkkion suuruus perustuu sijoituksen ajalliseen pituuteen (T). Sijoituksen ajallista pituutta määritettäessä noudatetaan ns. FIFO-periaatetta, jonka mukaan ensiksi merkityt osuudet katsotaan ensiksi lunastetuiksi. Sijoituksen ajallista pituutta Lunastuspäivänä tulkittaessa yhdeksi vuodeksi katsotaan kalenterikuukaudesta edellisten kalenterivuosien vastaaviin kalenterikuukausiin laskettua aikaa riippumatta siitä, mille päivämäärälle kyseisten kalenterikuukausien sisällä Lunastuspäivä ja lunastuksen kohteena olevien rahasto-osuuksien Merkintäpäivä ajoittuvat.

Esimerkki: Lunastettavat rahasto-osuudet on merkitty syyskuun 2018 viimeisenä pankkipäivänä, jonka päivämäärä on 30.9.2018. Rahasto-osuudet lunastetaan syyskuun 2021 viimeisenä pankkipäivänä, jonka päivämäärä on 28.9.2021. Vaikka päivämäärien perusteella laskettu sijoituksen ajallinen kesto on alle 3 vuotta, tulkitaan sijoituksen kestäneen ajallisesti (vähintään) 3 vuotta. Lunastukseen kohdistetaan ajallisesti vähintään 3 vuotta kestäneeseen sijoitukseen sovellettava lunastuspalkkio.

** Kiinteä hallinnointipalkkio peritään Rahaston kokonaisvaroista (GAV).

*** Tuottosidonnainen palkkio peritään rahasto-osuuden tuoton siitä osasta, joka ylittää vertailutuoton (ylituotto suhteessa vertailutuottoon). Palkkion laskennassa sovellettava Rahaston sääntöjen mukainen vertailutuotto on kiinteä 6 %:n vuosituotto. Tarkempi kuvaus tuottosidonnaisen palkkion määräytymisestä on annettu jäljempänä kohdassa "Kulut ja palkkiot".

**** Juoksevat kulut kuvastavat sijoitukseen kohdistuvia vuosittaisia kokonaiskuluja ja ne lasketaan rahaston kokonaisvaroista (GAV). Tunnusluku sisältää Rahastosta perityt hallinnointipalkkiot (sisältäen Säilytysyhteisölle maksettavat säilytyspalkkiot) sekä rahaston sijoituskohteisiin kuuluvista sijoitusrahastoista, yhteissijoitusyrityksistä ja vaihtoehtorahastoista perityt vastaavat palkkiot. Tuottosidonnaiset palkkiot, Rahaston kaupankäyntikulut (pois lukien muiden sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehtorahastojen osuuksiin tehdyistä sijoituksista mahdollisesti perityt merkintä- ja lunastuspalkkiot) ja Rahaston säännöissä tarkoitetut muut kulut (Rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvät kulut sekä sijoitustoimintaan ja sijoituskohteisiin liittyvät kulut) eivät sisälly juokseviin kuluihin.

***** Tunnusluku kuvaa sijoituskohteiden vaihtuvuutta Rahaston sijoitussalkussa, pois lukien Rahaston rahasto-osuuksien merkinnöistä ja lunastuksista johtuva vaihtuvuus. Sijoitussalkun kiertonopeus lasketaan jakamalla Rahaston sijoituskohteiden osto- ja myyntien yhteissumman ja Rahaston rahasto-osuuksien merkintöjen ja lunastusten yhteissumman erotus Rahaston keskimääräisellä arvolla.

Rahastoyhtiö on laskenut liikkeeseen neljä osuussarjaa, jotka ovat tuotto-osuuksia. Rahasto-osuudet oikeuttavat rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista, ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen suhteelliset arvot, ja osuutta vastaavan äänivallan käyttöön.

4 MERKINNÄT JA LUNASTUKSET

4.1 Rahasto-osuuksien merkintä

Rahasto-osuuksia voi merkitä vähintään neljä kertaa vuodessa. Säännölliset merkintäpäivät ("Merkintäpäivä") ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen päivä. Riippumatta edellä mainitusta Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että rahasto-osuuksia voidaan merkitä myös muuna kuin edellä mainittuna ajankohtana ("Poikkeava merkintäpäivä").

Rahasto-osuuksia merkitään toimittamalla kirjallinen merkintätoimeksianto merkintäpaikkaan ja maksamalla merkintämaksu Rahaston merkintätilille.

Merkintätoimeksianto tulee toimittaa merkintäpaikkaan ja merkintäsumman tulee olla maksettu merkintätilille viimeistään Merkintäpäivänä (tai Poikkeavana merkintäpäivänä). Riippumatta edellä mainitusta Rahasto-osuuksien merkintä voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hallituksen kussakin tapauksessa erikseen hyväksymällä apporttiomaisuudella. Rahastolle luovutettava apporttiomaisuus arvostetaan Rahaston arvonlaskentaan sovellettavia varojen arvostamista koskevia periaatteita noudattaen käyttäen kahta toisistaan riippumatonta Keskuskauppakamarin hyväksymää kiinteistöarvioitsijaa säännöissä kuvatulla tavalla. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun apporttiomaisuus on siirretty Rahaston omistukseen.

Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä merkintätoimeksianto tai lykätä merkintätoimeksiannon toteuttamista, mikäli toimeksiannon antajaa ei voida tunnistaa luotettavalla tavalla ja voimassa olevan lain vaatimukset tunnistamisesta eivät täyty tai Rahastoyhtiölle ei muutoin ole annettu riittäviä tietoja merkinnän toteuttamiseksi.

Rahastoyhtiö pidättää itsellään oikeuden päättää pienimmästä mahdollisesta merkintäsummasta.

4.2 Rahasto-osuuksien lunastus

Rahasto-osuuksia voidaan lunastaa kaksi kertaa vuodessa kunkin kalenterivuoden kesäkuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä ("Lunastuspäivä").

Rahasto-osuuksia lunastetaan toimittamalla kirjallinen lunastustoimeksianto ja mahdollinen osuustodistus merkintäpaikkaan.

Lunastustoimeksianto ja mahdollinen osuustodistus tulee toimittaa merkintäpaikkaan viimeistään Lunastuspäivänä. Jos lunastustoimeksianto ja/tai mahdollinen osuustodistus toimitetaan merkintäpaikkaan edellä tarkoitetun määräajan jälkeen, käsitellään lunastus kyseistä Lunastuspäivää seuraavana Lunastuspäivänä.

Riippumatta edellä mainitusta, mikäli saman rahasto-osuudenomistajan samalle Lunastuspäivälle kohdistuva lunastustoimeksianto ylittää Rahaston viimeksi julkistetun arvon mukaan viisisataatuhatta (500 000) euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa lunastustoimeksianto ja mahdollinen osuustodistus merkintäpaikkaan viimeistään haluttua Lunastuspäivää edeltävänä Lunastuspäivänä.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä ja lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla.

Mikäli Rahastolla on Lunastuspäivänä riittävästi käteisvaroja lunastuksen toteuttamista varten, rahasto-osuudet lunastetaan Lunastuspäivän arvoon ja (mahdollisella lunastuspalkkiolla vähennetty) lunastussumma maksetaan rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille viipymättä sen jälkeen, kun rahasto-osuuden arvo kyseiselle Lunastuspäivälle on laskettu.

Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava realisoimalla Rahaston omaisuutta, rahasto-osuudet lunastetaan omaisuuden realisointihetkeä lähimmän seuraavan sellaisen päivän arvoon, jolle Rahaston ja rahasto-osuuden arvo on Rahaston sääntöjen mukaan laskettava ("Arvonlaskentapäivä"), kuitenkin viimeistään kyseistä Lunastuspäivää seuraavan Lunastuspäivän arvoon. Mahdollisella lunastuspalkkiolla vähennetty lunastussumma maksetaan tällöin rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille viipymättä sen jälkeen, kun rahasto-osuuden arvo omaisuuden myyntihetkeä lähimmän seuraavan Arvonlaskentapäivän osalta on edellä tarkoitetulla tavalla laskettu.

Riippumatta edellä mainitusta Rahastoyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia lunastuksen maksamisesta toisin.

4.3 Merkintäpaikka

EAB Varainhoito Oy

Postiosoite: Kluuvikatu 3, 00100 Helsinki
Sähköposti: asiakaspalvelu@eabgroup.fi
Puhelin: 020 155 8610

4.4 Merkintätili

EAB Varainhoito Oy:n asiakasvaratili

Pankki: Handelsbanken
IBAN: FI61 3131 1001 2315 90
BIC: HANDFIHH
Saaja: EAB Varainhoito Oy
Viesti: Henkilö- tai Y-tunnus sekä rahaston nimi

4.5 Merkintöjen ja lunastusten väliaikainen keskeyttäminen

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät ja lunastukset, mikäli Rahastoyhtiön käsityksen mukaan rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus, etu tai muu painava syy sitä vaatii, kuten jos Rahaston ja/tai rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea, jos Rahaston ja/tai rahasto-osuuden arvon laskenta on estynyt tai jos jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

Merkinnät voidaan väliaikaisesti keskeyttää myös tilanteessa, jossa kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahastoon merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut.

Lunastukset voidaan väliaikaisesti keskeyttää myös tilanteessa, jossa Rahaston varoja jouduttaisiin myymään markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

4.6 Merkintöjen keskeyttäminen toistaiseksi

Rahastoyhtiö voi keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät toistaiseksi, mikäli merkintöjen keskeyttäminen on Rahastoyhtiön käsityksen mukaan tarpeen Rahaston harjoittama sijoitustoiminta huomioiden. Merkintöjen keskeyttämisen voidaan katsoa olevan tarpeen mm. tilanteessa, jossa uusien merkintävarojen sijoittaminen noudatettavaksi aiotun sijoituspolitiikan mukaisesti ei Rahastoyhtiön käsityksen mukaan ole mahdollista tarkoituksenmukaisella ja taloudellisesti kannattavalla tavalla.

5 SIOJITUSKOHEET JA SIOJITUSRAJOITUKSET

Sijoituskoheet

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin.
- 2) Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin.
- 3) Sellaisten yhtiöiden liikkeeseen laskemiin arvopapereihin, jotka pääasiassa harjoittavat kiinteistösijoitustoimintaa ja/tai hallinnoivat pääasiassa kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavia sijoitusrahastoja, yhteissijoitusyrityksiä tai vaihtoehtorahastoja edellyttäen, että arvopaperit ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä tai niiden liikkeeseenlaskuehdoissa on sitouduttu saattamaan arvopaperit kaupankäynnin kohteeksi yhden vuoden kuluessa niiden liikkeeseenlaskusta edellä tässä kohdassa tarkoitettussa vaihdantajärjestelmässä ja kaupankäynti voi kaikella todennäköisyydellä alkaa viimeistään sanotun ajan kuluttua umpeen.
- 4) Talletuksiin luottolaitoksissa edellyttäen, että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja eräänänty maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa, ja lisäksi edellyttäen, että luottolaitoksen kotipaikka on ETA-valtiossa.
- 5) Euroopan valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöjen liikkeeseen laskemiin tai takaamiin joukkovelkakirjalainoihin, muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.
- 6) Suomeen rekisteröityjen yhteistä kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.
- 7) Sijoitusrahastodirektiivin (UCITS) mukaisten sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF).
- 8) Suomeen, muuhun ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoitautuneiden vaihtoehtorahastojen (mukaan lukien sijoitusrahastolain mukaiset erikoissijoitusrahastot) osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF). Rahaston varojen sijoittamisen edellytyksenä on, että tällainen vaihtoehtorahasto tai sen hoitaja on kotivaltionsa lainsäädännön mukaan sellaisen valvonnan alainen, joka vastaa Euroopan unionin lainsäädäntöä, ja sitä valvovan viranomaisen sekä Finanssivalvonnan välinen yhteistyö on riittävässä määrin varmistettu.
- 9) Rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.
- 10) Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää vakioituja ja vakioimattomia johdannaisopimuksia, joiden kohde-etuutena voi olla arvopaperi, valuutta, korko, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, muu kiinteistövarallisuus tai tällaisen kohde-etuuden arvonkehitystä kuvaava indeksi tai tunnusluku. Johdannaisopimuksia voidaan hyödyntää vain suojaamistarkoituksessa. Vakiodut johdannaisopimukset ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Vakioimattoman johdannaisopimuksen vastapuolena voi olla luottolaitos tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on ETA-valtiossa, tai yhteisö, jonka kotipaikka on muussa OECD-valtiossa (Australia, Kanada, Japani, Etelä-Korea, Meksiko, Uusi-Seelanti, Sveitsi, Turkki, Yhdysvallat) ja johon sovelletaan ja joka noudattaa toiminnan vakautta koskevia sääntöjä, jotka vastaavat Euroopan yhteisön lainsäädäntöä.

Tehokkaan omaisuudenhoidon edistämiseksi Rahaston varoihin kuuluvista arvopapereista ja rahamarkkinavälineistä voidaan tehdä lainaus- ja takaisinostosopimuksia edellyttäen, että ne selvitetään arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetussa laissa tarkoitettussa selvitysyhteisössä tai ulkomaisessa selvitysyhteisössä. Jos selvitys tapahtuu muualla, sopimuksen vastapuolena tulee olla sijoituspalvelulaissa tarkoitettu sijoituspalveluyritys tai muu sijoituspalvelun tarjoaja ja sopimusehtojen tulee olla markkinoille tavanomaiset ja yleisesti tunnetut.

Sijoitusrajoitukset

a) Rahaston kokonaisvaroista (GAV) vähintään 50 % on sijoitettava edellä kohdassa 1) ja 2) tarkoitettuihin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Tästä rajoituksesta voidaan tilapäisesti poiketa Rahaston perustamisen yhteydessä, Rahaston rahasto-osuuksien merkintöjen tai lunastusten yhteydessä, edellä kohdassa 1) tarkoitettuja sijoituskohteita myytäessä tai hankittaessa sekä mikäli Rahaston varoja ei voida tällaisiin sijoituskohteisiin tarkoituksenmukaisella ja tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoitusstrategia huomioiden.

Rahaston kokonaisvaroista (GAV) enintään 50 % voidaan sijoittaa samaan edellä kohdassa 1) tarkoitettuun kiinteistöön tai samaa kiinteistöä koskeviin edellä kohdassa 2) tarkoitettuihin kiinteistöarvopapereihin. Tästä rajoituksesta voidaan tilapäisesti poiketa Rahaston perustamisen yhteydessä, Rahaston rahasto-osuuksien merkintöjen tai lunastusten yhteydessä, edellä kohdassa 1) tarkoitettuja sijoituskohteita myytäessä tai hankittaessa sekä mikäli rajoitusta rikkovaa sijoituskohteita ei voida (kokonaan tai osittain) myydä tarkoituksenmukaisella ja taloudellisesti kannattavalla tavalla Rahaston rahasto-osuudenomistajien etu huomioiden.

b) Rahaston nettovaroista (NAV) yhteensä enintään 20 % voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan edellä kohdissa 3) ja 5) tarkoitettuihin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin. Tällaiset sijoitukset, jotka ylittävät 10 % Rahaston nettovaroista (NAV), saavat yhteensä muodostaa enintään 40 % Rahaston nettovaroista (NAV).

Rahaston nettovaroista (NAV) yhteensä enintään 50 % voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan edellä kohdissa 3) ja 5) tarkoitettuihin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin sekä kyseisen yhteisön vastaanottamiin edellä kohdassa 3) tarkoitettuihin talletuksiin.

c) Saman liikkeeseenlaskijan edellä kohdissa 3) ja 5) tarkoitettuihin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin tehdyt sijoitukset, kyseisen yhteisön vastaanottamat edellä kohdassa 4) tarkoitetut talletukset sekä kyseiseen yhteisöön kohdistuva edellä kohdassa 10) tarkoitettu vakioimattomista johdannaissopimuksista aiheutuva vastapuoliriski saavat yhteensä muodostaa enintään 50 % Rahaston nettovaroista (NAV).

d) Rahaston nettovaroista (NAV) enintään 50 % voidaan sijoittaa edellä kohdassa 4) tarkoitettuihin talletuksiin samassa luottolaitoksessa.

e) Rahaston nettovaroista (NAV) enintään 50 % voidaan sijoittaa yksittäisen edellä kohdassa 7) tarkoitetun sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin.

Rahaston nettovaroista (NAV) enintään 50 % voidaan sijoittaa yksittäisen edellä kohdassa 8) tarkoitetun vaihtoehtorahaston osuuksiin.

Rahaston varoja ei voida sijoittaa sellaisen edellä kohdassa 7) tarkoitetun sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin, joka voi sääntöjensä mukaan sijoittaa yli 20 % varoistaan muiden sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin. Rahaston varoja voidaan sijoittaa ainoastaan sellaisen edellä kohdassa 7) tarkoitetun sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin, jonka arvosta peritään kiinteinä palkkioina yhteensä enintään 5 % vuodessa.

Rahaston varoja ei voida sijoittaa sellaisen edellä kohdassa 8) tarkoitetun vaihtoehtorahaston osuuksiin, joka voi sääntöjensä mukaan sijoittaa yli 20 % varoistaan muiden sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin. Rahaston varoja voidaan sijoittaa ainoastaan sellaisen edellä kohdassa 8) tarkoitetun vaihtoehtorahaston osuuksiin, jonka arvosta peritään kiinteinä palkkioina yhteensä enintään 5 % vuodessa.

Rahaston omistukseen voidaan hankkia enintään 100 % saman edellä kohdassa 7) tarkoitetun sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksista.

Rahaston omistukseen voidaan hankkia enintään 100 % saman edellä kohdassa 8) tarkoitetun vaihtoehtorahaston osuuksista.

Mikäli Rahaston varoja sijoitetaan sellaisten edellä kohdissa 7) ja 8) tarkoitettujen sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin, joita hallinnoi suoraan tai toimeksiannosta Rahastoyhtiö tai jokin muu yhtiö, johon Rahastoyhtiö on sidoksissa yhteisen liikkeenjohdon tai määräysvallan tai merkittävän suoran tai välillisen omistuksen kautta, Rahastoyhtiö tai muu yhtiö ei saa veloittaa merkintä- tai lunastuspalkkiota Rahaston sijoituksista näiden muiden sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin.

f) Rahaston kokonaisvaroista (GAV) enintään 20 % voidaan sijoittaa kohdassa 9) tarkoitettuun rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.

g) Vakioimattomista johdannaissopimuksista aiheutuva vastapuoliriski ei saa saman vastapuolen osalta ylittää 20 % Rahaston nettovaroista (NAV), mikäli vastapuoli on edellä kohdassa 10) tarkoitettu luottolaitos. Mikäli vastapuolena on muu kuin edellä kohdassa 10) tarkoitettu luottolaitos, ei vastapuoliriski saa saman vastapuolen osalta ylittää 5 % Rahaston nettovaroista (NAV).

h) Johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan asettaa yhteensä enintään 100 % Rahaston nettovaroista (NAV).

Muut määräykset

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista (GAV).

Rahastoyhtiö saa lisäksi erityisestä syystä ottaa Rahaston lukuun luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Erityisenä syynä voidaan pitää väliaikaisia rahoitustarpeita, jotka voivat liittyä muun ohessa

kiinteistöjen tai kiinteistöarvopapereiden hankintaan, Rahaston omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin liittyviin rahoitusjärjestelyihin tai Rahaston maksuvalmiuden turvaamiseen Rahaston rahasto-osuuksien lunastusten yhteydessä.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Rahastoyhtiö saa yhteensä ottaa Rahaston lukuun luottoa määrän, joka vastaa enintään viittä kuudesosaa (5/6) Rahaston kokonaisvaroista (GAV).

Rahaston lukuun otetut (suorat) luotot ja Rahaston sijoituskohteisiin liittyvät (välilliset) luotot (kuten Rahaston omistamiin kiinteistöarvopapereihin kohdistuvat velkaosuudet) on huomioitava yhtenä kokonaisuutena Rahaston luotonottoa koskevien rajoitusten noudattamista seurattaessa.

Rahasto voi erityisestä syystä myöntää luottoa kiinteistöyhtiölle (asunto-osakeyhtiö tai muu kiinteistöyhtiö), jonka Rahasto kokonaan omistaa. Erityisenä syynä voidaan pitää kiinteistöyhtiön rahoituksen järjestämistä. Rahasto voi luotottaa kiinteistöyhtiötä enintään määrään, joka vastaa sen (kiinteistöyhtiön) käypää arvoa. Rahasto ei saa antaa luottoa kolmannelle osapuolelle. Rahaston omistamia kiinteistöyhtiön osakkeita tai osuuksia tai kiinteistökiinnityksiä voidaan käyttää ulkopuolisen luotonantajan myöntämän luoton vakuutena riippumatta siitä, onko ulkopuolinen luotto myönnetty Rahastolle vai Rahaston omistamalle kiinteistöyhtiölle.

Rahaston varoja voidaan pantata Rahaston ottamien luottojen vakuudeksi. Rahaston varat voidaan tätä tarkoitusta varten tarvittaessa pantata kokonaan.

Sijoitusaste

Rahaston sijoitusaste lasketaan jakamalla Rahaston sijoitukset ja vastuut Rahaston nettoarvolla (NAV). Rahaston sijoitusaste on vähintään 50 % ja enintään 600 %.

6 RISKIT

Rahastoyhtiö tunnistaa, seuraa ja hallitsee Rahaston toimintaan liittyviä riskejä voimassa olevan sääntelyn ja Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Rahaston toimintaan keskeisimmin liittyviä riskejä on kuvailtu alla.

Likviditeettiriski (maksuvalmiusriski)

Riski siitä, että sijoituskohteiden myyminen kestää odotettua kauemmin tai että sijoituskohteiden myynnistä ei saada käypää hintaa silloin, kun Rahaston likvidit varat eivät riitä kattamaan Rahaston maksuvelvoitteita (kuten rahasto-osuuksien lunastukset). Rahaston toimintaan liittyvä korostunut likviditeettiriski, sillä Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa (epälikvideihin) kiinteistösijoituskohteisiin.

Rahaston likviditeettiriskiä (maksuvalmiusriskiä) pyritään hallitsemaan sijoittamalla tarkoituksenmukainen osuus Rahaston varoista likvideihin sijoituskohteisiin sekä tarvittaessa hyödyntämällä Rahaston sääntöjen mukaista mahdollisuutta ottaa Rahaston lukuun luottoa Rahaston maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Kohderiski

Riski siitä, että kiinteistösijoituskohteen ominaisuudet heikkenevät alentaen merkittävästi kiinteistösijoituskohteen arvoa. Yksittäinen kiinteistösijoituskohteeseen voi muodostaa merkittävän osan Rahaston varoista, jolloin yksittäisen kiinteistösijoituskohteen ominaisuuksien heikkenemisellä voi olla merkittävä vaikutus Rahaston arvoon.

Kohderiskiön sisältyy myös riski siitä, että Rahaston kiinteistösijoituskohteita tuhoutuu tai niihin muutoin kohdistuu merkittäviä vahinkoja ulkopuolisten, ennakoimattomien tekijöiden (kuten luonnonilmiöt ja vahingonteot) johdosta.

Kohderiskiä pyritään hallitsemaan arvioimalla kiinteistösijoituskohteiden kunto ja ominaisuudet huolellisesti ennen sijoituspäätösten tekemistä, huolehtimalla tarkoituksenmukaisella tavalla kiinteistösijoituskohteiden jatkuvasta seurannasta, ylläpidosta ja kehittämisestä sekä huolehtimalla jatkuvasti siitä, että kiinteistösijoituskohteiden vakuutusturva on riittävän kattava.

Vuokrariski

Riski siitä, että kiinteistösijoituskohteiden vuokratuotot vaihtelevat olennaisesti Rahaston toiminnan aikana. On mahdollista, että vuokratuotot osoittautuvat arvioitua matalammiksi tai että ne laskevat heikentäen toiminnan kannattavuutta (markkinavuokratason laskiessa, vuokrausasteen heikentyessä tai muiden vastaavien seikkojen johdosta).

Vuokrariskiä pyritään hallitsemaan valitsemalla vuokralaiset huolellisesti sekä huolehtimalla siitä, että Rahaston taloudelliset oikeudet on vuokrasopimusten ehdossa riittäväällä tavalla turvattu.

Maantieteellinen riski

Riski siitä, että tietyn maantieteellisen alueen taloudelliset tai poliittiset olosuhteet, väestön rakennemuutos tai muu alueellinen kehitys vaikuttaa alueella sijaitsevien Rahaston kiinteistösijoituskohteiden tuottoon, arvoon tai realisointimahdollisuuksiin.

Maantieteellistä riskiä pyritään hallitsemaan valitsemalla kiinteistösijoituskohteet pääsääntöisesti sellaisilta alueilta, joilla alueellisen kehityksen arvioidaan olevan suotuisa pitkällä aikavälillä (kasvukeskukset).

Yleiseen talouskehitykseen liittyvä riski

Yleinen talouskehitys voi vaikuttaa merkittävästi kiinteistövarallisuuden tuottoon, markkina-arvoon ja realisointimahdollisuuksiin. Yleisen talouskehityksen ollessa epäsuotuisa voivat Rahaston kiinteistösijoituskohteiden tuotto ja markkina-arvo laskea ja realisointimahdollisuudet heikentyä.

Rahoitusriski

Riski siitä, että Rahastoon hankitun vieraan pääoman (Rahaston lukuun otettu luotto) kustannukset vaihtelevat olennaisesti Rahaston toiminnan aikana. On mahdollista, että vieraan pääoman kustannukset (erityisesti korkokustannukset) nousevat heikentäen toiminnan kannattavuutta.

Rahoitusriskiin sisältyy myös riski siitä, että vieraan pääoman saatavuus heikkenee ja tarvittavaa vierasta pääomaa ei ole saatavilla Rahaston sijoitustoiminnan tehokkaaksi hoitamiseksi, Rahaston maksuvalmiuden turvaamiseksi tai Rahaston toiminnan rahoittamiseksi Rahaston lukuun jo otettujen luottojen erääntyessä. On mahdollista, että Rahaston sijoituskohteita joudutaan realisoimaan epäedullisissa olosuhteissa vieraan pääoman saatavuuden heikentyessä.

Luottoriski

Riski siitä, että sopimuksen tai liiketoimen vastapuoli ei selviydy velvoitteistaan aiheuttaen Rahastolle luottotappioita. Rahaston sijoitusstrategia huomioiden luottoriski liittyy lähinnä vuokrasaamisiin.

Vuokrasaamisiin liittyvää luottoriskiä pyritään hallitsemaan valitsemalla vuokralaiset huolellisesti, seuraamalla säännöllisesti vuokralaisten vuokranmaksukykyä sekä huolehtimalla vuokrasaamisten tehokkaasta perinnästä.

Operatiivinen riski

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappionvaaraa, joka johtuu Rahastoyhtiön riittämättömistä tai virheellisistä sisäisistä prosesseista, henkilöstöön tai järjestelmiin liittyvistä puutteista tai ulkoisista häiriötekijöistä. Operatiiviseen riskiin sisältyvät myös oikeudellinen riski sekä tietoturvariski.

Osakemarkkinariski

Rahaston mahdollisiin osakemarkkinasijoituksiin liittyy osakemarkkinariski, joka on osakemarkkinoiden yleiseen kehitykseen liittyvä riski. Osakemarkkinasijoitusten tuotto voi vaihdella voimakkaasti markkinatilanteen muuttuessa.

Korkomarkkinariski

Rahaston mahdollisiin korkosijoituksiin liittyy korkomarkkinariski, joka on markkinakorkojen yleiseen kehitykseen liittyvä riski. Korkosijoitusten arvo pääsääntöisesti laskee markkinakorkojen noustessa ja nousee markkinakorkojen laskiessa.

Force Majeure -riski

Riski siitä, että ilmenee Rahastoyhtiöstä ja sijoitustoiminnan vastapuolista riippumaton Rahaston toiminnan jatkuvuuden kannalta merkittävä ylivoimainen este. Tällainen este voi olla esimerkiksi luonnonkatastrofi, pandemia, lakko, kapina, vallankaappaus, sota tai muu aseellinen konflikti.

7 TUOTTOHISTORIA

Osuussarja	2014	2015	2016	2017	2018
A				0,7 %	4,0 %
C				1,1 %	4,5 %
D				1,8 %	5,0 %
E				N/A	5,2 %

Ilmoitetut tuotot ovat Erikoissijoitusrahasto Elite Vuokratuoton osuussarjojen A, C ja D vuotuisia tuottoja. Historiallisen tuoton tulkinnessa on otettava huomioon, että Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae Rahaston tuotosta tulevaisuudessa. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, ja on mahdollista, että sijoittaja ei sijoituksensa lunastaessaan saa koko Rahastoon sijoittamaansa pääomaa takaisin.

8 RAHASTON JA RAHASTO-OSUUDEN ARVO

Arvonlaskentapäivä

Arvonlaskentapäivällä tarkoitetaan sellaista päivää, jolle Rahaston ja rahasto-osuuden arvo (Rahaston sääntöjen mukaan) lasketaan.

Rahaston ja rahasto-osuuden arvo lasketaan neljännesvuosittain kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeiselle pankkipäivälle (Merkintäpäivät ja Lunastuspäivät) sekä päiville, joihin Rahaston osuuksia näiden sääntöjen mukaisesti Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä voidaan edellä mainittujen päivien lisäksi merkitä (Poikkeavat merkintäpäivät).

Rahaston arvo

Rahaston arvo perustuu Rahaston nettovaroihin (NAV), joka lasketaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista (GAV) rahaston velat. Rahaston arvo lasketaan 20 pankkipäivän kuluessa Arvonlaskentapäivästä. Rahaston arvo ilmoitetaan euroissa.

Rahaston varojen arvostaminen

Kiinteistöjen ja muiden kuin säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöarvopapereiden markkina-arvo arvioidaan (vähintään) neljännesvuosittain Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta myös niitä ostettaessa ja myytäessä sekä mikäli rahastomerkintä maksetaan tällaisella apportiomaisuudella tai luovutettaessa Rahaston sijoituskohteita vastikkeena lunastuksesta. Rahaston arvonlaskennassa tällaisten varojen arvostuksen perusteena on viimeisin edellä tarkoitettulla tavalla suoritettu arviointi.

Riippumatta edellä mainitusta, edellä tarkoitettujen kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden voidaan erityisestä syystä arvostaa muuhun kuin edellä tarkoitettulla tavalla suoritettun arvioinnin mukaiseen arvoon, kuitenkin siten, että arvostus ei saa olla sekä hankinta-arvoa että edellä tarkoitettulla tavalla suoritettun arvioinnin mukaista arvoa matalampi eikä sekä hankinta-arvoa että edellä tarkoitettulla tavalla suoritettun arvioinnin mukaista arvoa korkeampi. Erityisenä syynä voidaan pitää mm. kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvostamista niiden hankintahetkeä välittömästi seuraavien 12 kalenterikuukauden aikana.

Säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden (mukaan lukien säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena olevat sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehtorahastojen osuudet sekä vakioidut johdannaissopimukset) osalta arvostuksen perusteena on niiden Arvonlaskentapäivää seuraavana pankkipäivänä kello 8 (arvostusajankohta) tiedossa oleva viimeisin virallinen päätöskurssi markkinoiden sulkeutumishetkellä. Mikäli edellä mainittua päätöskurssia ei ole saatavilla, pidetään markkina-arvona viimeisintä osto- ja myyntinoteerauksen keskiarvoa tai luotettavan keskiarvon puuttuessa viimeisintä ostonoteerausta.

Sellaisten sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehtorahastojen, jotka eivät ole säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena, osalta arvostuksen perusteena on Arvonlaskentapäivälle tai Arvonlaskentapäivää aiemmalle päivälle laskettu viimeisin arvo, joka on julkaistu tai josta muutoin on saatu luotettava tieto 15 pankkipäivän kuluessa Arvonlaskentapäivästä.

Rahamarkkinavälineet arvostetaan markkinainformaatiolähteiden välityksellä julkaistujen ostonoteerausten perusteella tai, mikäli ostonoteerausta ei rahamarkkinavälineelle markkinainformaatiolähteiden välityksellä saada, arvostetaan rahamarkkinaväline käyttäen Arvonlaskentapäivän virallisia Euribor-noteerauksia lisättyinä Rahastoyhtiön hallituksen päättämällä liikkeeseenlaskijaryhmäkohtaisilla riskipreemioilla.

Vakioimattomat johdannaissopimukset sekä sellaiset muut arvopaperit kuin edellä mainitut kiinteistöarvopaperit, jotka arvioidaan Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta ja joille ei ole saatavilla luotettavaa markkina-arvoa, arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaisesti. Tällaisten arvopapereiden arvostuksessa noudatetaan erityistä huolellisuutta.

Talletukset luottolaitoksissa arvostetaan nimellisarvoonsa. Talletusten laskennallinen korkotuotto huomioidaan Rahaston arvonlaskennassa Rahastoyhtiön hallituksen määräämällä tavalla.

Mahdollisten valuuttamääräisten varojen arvo muunnetaan euromääräiseksi käyttämällä Euroopan keskuspankin Arvonlaskentapäivälle vahvistamia valuuttakursseja.

Rahasto-osuuden arvo

Rahasto-osuuden arvo lasketaan kullekin rahasto-osuussarjalle erikseen jakamalla Rahaston arvo liikkeeseen laskettujen osuuksien lukumäärällä rahasto-osuussarjojen toisistaan poikkeavat hallinnointipalkkiot ja rahasto-osuuksille maksetut tuotot huomioiden.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan ja julkaistaan 20 pankkipäivän kuluessa Arvonlaskentapäivästä. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroissa.

Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavissa Rahastoyhtiön verkkosivuilta, Rahastoyhtiöstä sekä kaikista merkintäpaikoista.

9 KULUT JA PALKKIOT

Merkintä- ja lunastuspalkkiot

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden merkinnästä merkintäpalkkiona enintään 5 % merkintäsummasta. Rahastoyhtiön perimä merkintäpalkkio maksetaan Rahastoyhtiölle.

Rahastoyhtiö pidättää oikeuden jättää merkintäpalkkio kokonaan tai osittain perimättä kunkin yksittäisen merkinnän osalta erikseen. Rahastoyhtiö pidättää oikeuden jättää merkintäpalkkio kokonaan tai osittain perimättä yhden tai useamman rahasto-osuussarjan ja kunkin merkintäpäivän osalta erikseen.

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden lunastuksesta lunastuspalkkiona enintään 5 % rahasto-osuuden arvosta määräytyen rahasto-osuuden omistajan pituuden perusteella. Rahastoyhtiö pidättää oikeuden jättää lunastuspalkkio kokonaan tai osittain perimättä kunkin yksittäisen lunastuksen osalta erikseen. Rahastoyhtiö pidättää oikeuden jättää lunastuspalkkio kokonaan tai osittain perimättä kunkin rahasto-osuussarjan ja kunkin sellaisen päivän osalta erikseen, jona Rahaston rahasto-osuuksia voidaan lunastaa. Rahastoyhtiön perimä lunastuspalkkio maksetaan Rahastolle.

Tiedot kuhunkin rahasto-osuussarjaan sovellettavista merkintä- ja lunastuspalkkioista on ilmoitettu edellä rahastoesityksen kohdassa 3 (Rahasto-osuussarjat).

Hallinnointipalkkio

Rahastoyhtiö perii Rahaston pääomasta kiinteän hallinnointipalkkion korvauksena Rahaston hallinnoinnista. Kiinteänä hallinnointipalkkiona peritään yhteensä enintään 1,5 % Rahaston kokonaisvaroista (GAV) vuodessa.

Kiinteän hallinnointipalkkion määrä lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunkin Arvonlaskentapäivän osalta erikseen jakamalla Rahaston kokonaisvaroista (GAV) rahasto-osuussarjalle kohdistettavan osuuden (€), rahasto-osuussarjan voimassa olevan palkkion (%) ja palkkiopäivien lukumäärän (edellisestä Arvonlaskentapäivästä kulunut aika päivissä) tulo kalenterivuoden todellisilla päivillä.

Kiinteä hallinnointipalkkio peritään Rahaston varoista kunkin vuosineljänneksen osalta siten, että palkkio on kokonaisuudessaan veloitettu siihen mennessä, kun arvonlaskenta on kokonaisuudessaan suoritettu.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että kiinteä hallinnointipalkkio on aina huomioitu Rahaston ja rahasto-osuuden julkaistussa arvossa, eikä sitä veloiteta rahasto-osuudenomistajilta erikseen.

Tiedot kuhunkin rahasto-osuussarjaan sovellettavasta hallinnointipalkkiosta on ilmoitettu edellä rahastoesityksen kohdassa 3 (Rahasto-osuussarjat).

Tuottosidonnainen palkkio

Tuottosidonnaisena palkkiona peritään enintään 20 % rahasto-osuuden tuoton siitä osasta, joka ylittää vertailutuoton. Palkkion laskennassa sovellettava vertailutuotto on kiinteä 6 %:n vuosituotto. Rahaston tuotto, tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion mahdollista veloittamista varten, lasketaan perustuen rahasto-osuuden arvon kehitykseen (ennen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion mahdollista veloittamista). Jaettu tuotto lasketaan mukaan rahasto-osuuden kehitykseen.

Tuottosidonnaisen palkkion määrä lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunkin Arvonlaskentapäivän osalta erikseen kertomalla keskenään rahasto-osuussarjan voimassa oleva palkkio (%), rahasto-osuussarjan edellisen Arvonlaskentapäivän mukaiseen arvoon suhteutetun (kiinteän hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeisen) tuoton (%) ja vastaavalle ajanjaksolle lasketun vertailutuoton (%) positiivinen erotus sekä rahasto-osuussarjan Arvonlaskentapäivän mukainen (kiinteän hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeinen) arvo.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että tuottosidonnaisen palkkion perusteena on aina kiinteän hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeinen edelliseen Arvonlaskentapäivään suhteutettu vertailutuoton ylittävä tuotto.

Edellä kuvatulla tavalla laskettu tuottosidonnainen palkkio kirjataan Arvonlaskentapäivälle Rahaston arvoon velkana Rahastoyhtiölle. Rahastoyhtiö veloittaa kertyneen palkkiosaamisensa Rahastolta kunkin Arvonlaskentapäivän osalta sen jälkeen, kun arvonlaskenta on kokonaisuudessaan suoritettu.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että tuottosidonnainen palkkio on aina huomioitu Rahaston ja rahasto-osuuden julkaistussa arvossa, eikä sitä veloiteta rahasto-osuudenomistajilta erikseen.

Tiedot kuhunkin rahasto-osuussarjaan sovellettavasta tuottosidonnaisesta palkkiosta on ilmoitettu edellä rahastoesityksen kohdassa 3 (Rahasto-osuussarjat) sekä rahasto-osuussarjakohtaisissa avaintietoesityksissä.

Esimerkki tuottosidonnaisen palkkion laskennasta

Rahasto-osuuden voimassa oleva tuottosidonnainen palkkio on 20 %. Tuottosidonnaisen palkkion laskennassa sovellettava vertailutuotto on kiinteä 6 %:n vuosituotto. Esimerkkilaskelma noudattaa Rahaston sääntöjen mukaista laskukaavaa ja selvyyden vuoksi se koskee yhtä (kokonaista) rahasto-osuutta.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan Rahaston sääntöjen mukaisesti joulukuun 2018 viimeiselle pankkipäivälle, jonka päivämäärä on 31.12.2018 (Arvonlaskentapäivä). Rahasto-osuuden arvo on edellisen kerran laskettu Rahaston sääntöjen mukaisesti syyskuun 2018 viimeiselle pankkipäivälle, jonka päivämäärä on 28.9.2018 (edellinen Arvonlaskentapäivä). Palkkiopäivien lukumäärä on 92 ja palkkiojaksolle laskettu vertailutuotto on:

$$6 \% * 92 / \text{todelliset päivät (365)} = 1,51 \%$$

Rahasto-osuuden edelliselle Arvonlaskentapäivälle laskettu ja julkaistu arvo on 100,00 €. Rahasto-osuuden Arvonlaskentapäivälle laskettu (kiinteän hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeinen) arvo on 104,00 €. Rahasto-osuuden edelliseen Arvonlaskentapäivään suhteutettu (kiinteän hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeinen) tuotto on siis 4 %.

Rahasto-osuudelle kohdistettava tuottosidonnainen palkkio on:

$$20 \% * (4 \% - 1,51 \%) * 104 \text{ €} = 0,52 \text{ €}$$

Rahasto-osuuden lopullinen arvo tuottosidonnaisen palkkion vähentämisen jälkeen on **103,48 €**.

Muut kulut

Rahasto vastaa kaikista Rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvistä kuluista sekä sijoitustoimintaan ja sijoituskohteisiin liittyvistä kuluista, mukaan lukien seuraavista:

- i. Säilytysyhteisölle Rahaston sijoitusrahastolain (48/1999) ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukaisena säilytysyhteisönä toimimisesta ja Rahaston varojen säilyttämisestä maksettavat palkkiot,
- ii. Rahaston toimintaan liittyvät verot ja viranomaismaksut,
- iii. Rahaston toimintaan liittyvät rahoituskulut,
- iv. Rahaston taloushallinto- ja tilintarkastuskulut,
- v. Rahaston toimintaan liittyvät perintäkulut,
- vi. Rahaston toimintaan liittyvät vahingonkorvaukset, oikeudenkäyntikulut ja vastaavat kulut,
- vii. muut Rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvät suorat kulut,
- viii. potentiaalisten sijoituskohteiden kartoittamiseen, niistä laadittaviin selvityksiin ja niitä koskien tehtyihin tarkastuksiin ja arvioihin liittyvät kulut, mukaan lukien ulkopuolisille asiantuntijoille maksettavat palkkiot,
- ix. sijoituskohteiden hankintaan liittyvät transaktiokulut (kuten verot, viranomaismaksut, Säilytysyhteisön perimät tapahtumapalkkiot, sijoituskohteiden hankintaan liittyvät välityspalkkiot ja muut ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavat palkkiot), mukaan lukien kulut toteutumatta jäävistä transaktioista,
- x. sijoituskohteiden realisoimiseen liittyvät transaktiokulut (kuten verot, viranomaismaksut, Säilytysyhteisön perimät tapahtumapalkkiot, sijoituskohteiden realisoimiseen liittyvät välityspalkkiot ja muut ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavat palkkiot), mukaan lukien kulut toteutumatta jäävistä transaktioista,
- xi. sijoituskohteisiin liittyvät kiinteät kulut (kuten jatkuvaluonteiset verot ja viranomaismaksut sekä muut sijoituskohteisiin liittyvät jatkuvaluonteiset kulut),
- xii. sijoituskohteiden huolto-, korjaus- ja ylläpitokulut,
- xiii. muut suoraan sijoituskohteiden ylläpitoon liittyvät materiaalit ja palvelut,
- xiv. rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan liittyvät kulut,
- xv. kiinteistösijoituskohteiden vuokraustoimintaan liittyvät kulut (kuten markkinointikulut ja ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavat palkkiot),
- xvi. sijoituskohteiden arvon määrittämiseen liittyvät palvelut (kuten Keskuskauppakamarin hyväksymälle kiinteistönarvioitsijalle maksettavat palkkiot),
- xvii. muut sijoitustoimintaan ja sijoituskohteisiin liittyvät suorat kulut.
- xviii. Mikäli rahasto-osuuden merkintä tai lunastus maksetaan Rahaston sääntöjen kohdan 8 ja 9 mukaisesti apporttiamaisuudella, vastaa Rahasto niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttiamaisuuden tarkastamisesta ja ominaisuuksien arvioinnista, vastaavilla periaatteilla kuin kiinteistökaupankäynnin osalta.

10 RAHASTOYHTIÖ

Rahastoa hallinnoi (ja sen vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisena vaihtoehtorahastojen hoitajana toimii) EAB Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiö on perustettu 13.2.2008, ja sen toimialana on harjoittaa sijoitusrahastotoimintaa ja sijoitusrahastotoimintaan olennaisesti liittyvää toimintaa sekä toimia vaihtoehtorahastojen hoitajana. Rahastoyhtiölle on myönnetty rahastoyhtiön ja vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa Suomessa, ja sitä valvoo Finanssivalvonta. Rahastoyhtiön osakepääoma on 297 500 euroa ja sen kotipaikka on Helsinki.

Rahastoyhtiön palkka- ja palkkiopolitiikka

Rahastoyhtiön palkitsemisjärjestelmässä noudatetaan EAB Group -konsernin palkitsemisjärjestelmän periaatteita. Palkitsemisjärjestelmä on laadittu siten, että se tukee pitkän aikavälin arvonmuodostusta ja se perustuu tasapainoiseen riskihorisonttiin. Palkitsemisjärjestelmä on suunniteltu siten, että se estää liiallista riskinottoa. Henkilöstön palkitsemisjärjestelmät vahvistetaan vuosittain ja ne tukevat yhtiön strategian ja tavoitteiden toteutumista. Yksittäisen työntekijän palkitsemista määritettäessä otetaan huomioon laadulliset kriteerit siitä, noudattaako työntekijä liiketoiminnan sisäisiä ja ulkoisia sääntöjä. Tavoitteiden arviointi on jatkuvaa.

Yksityiskohtaiset tiedot rahastoyhtiön palkka- ja palkkiopolitiikasta ovat saatavilla rahastoyhtiön verkkosivuilta osoitteesta www.eabgroup.fi/hallinto/palkitsemisjarjestelma-ja-palkitsemista-koskevat-periaatteet. Ajantasaiset tiedot kaikista Rahastoyhtiön hallinnoimista rahastoista on annettu Rahastoyhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.eabgroup.fi/instituutiot/rahastohallinto.

Rahastoesite toimitetaan pyynnöstä sijoittajalle kirjallisena veloituksetta.

Rahastoyhtiön hallitus

Raisa Friberg (puheenjohtaja)

Daniel Pasternack

Taisto Kuronen (rahasto-osuudenomistajien valitsema hallituksen jäsen)

Rahastoyhtiön toimitusjohtaja

Rahastoyhtiön toimitusjohtajana toimii Taavi Rissanen.

11 SÄILYTYSYHTEISÖ

Rahaston sijoitusrahastolaisissa (ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa) tarkoitettuna säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori ("Säilytysyhteisö"). Säilytysyhteisön pääasiallinen toimiala on muu pankkitoiminta, ja sen kotipaikka on Tukholma (Ruotsi).

Säilytysyhteisö huolehtii itsenäisesti ja riippumattomasti sille sijoitusrahastolain (ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain) mukaan kuuluvista tehtävistä. Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalveluihin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai sitä vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä.

Rahaston varat säilytetään erillään muiden rahastojen, Rahastoyhtiön ja Säilytysyhteisön varoista. Rahaston varoja ei voida käyttää Rahastoyhtiön tai Säilytysyhteisön velkojen kattamiseksi. Säilytysyhteisö ei voi käyttää hallussaan olevia Rahaston varoja uudelleen.

Säilytysyhteisön yhteystiedot:

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingforsfilialen
Y-tunnus: 0985469-4
Postiosoite: PL 630, 00101 Helsinki
Käyntiosoite: Unioninkatu 30, 00100 Helsinki

Ajantasainen luettelo Säilytysyhteisön kolmansista osapuolista, joille säilyttäminen on ulkoistettu, on saatavilla Rahastoyhtiöltä.

12 RAHASTON MARKKINOINTI

Rahaston markkinoinnista vastaa ja Rahaston merkintäpaikkana toimii EAB Varainhoito Oy.

13 TILINTARKASTAJAT

Rahastoyhtiön sekä sen hallinnoimien rahastojen varsinaisena tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Tuomas Ilveskoski ja varatilintarkastajana HT Daniel Haglund. Rahasto-osuudenomistajat ovat valinneet tilintarkastusyhteisöksi KPMG Oy Ab:n.

14 KESKUSKAUPPAMARIN HYVÄKSYMÄ KIINTEISTÖNARVIOITSIJIA

Rahaston kiinteistösijoituskohteiden arvo määritetään niitä hankittaessa ja realisoitaessa sekä Rahaston arvonmäärityksen perusteeksi vähintään puolivuositain Keskuskauppamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan (KHK) toimesta. Kiinteistösijoituskohteiden arvon määrittämisestä edellä tarkoitetulla tavalla vastaa Newsec Valuation.

15 VIRANOMAISVALVONTA

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaa valvoo Finanssivalvonta.

16 RAHASTO-OSUUDENOMISTAJIEN TASAPUOLINEN KOHTELU JA ETURISTITILANTEET

Rahastoyhtiö huolehtii siitä, että rahasto-osuudenomistajia kohdellaan tasapuolisesti voimassa olevan sääntelyn ja Rahaston sääntöjen edellyttämällä tavalla.

Rahastoyhtiö noudattaa toiminnassaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamia eturistiritilanteiden tunnistamista ja hallitsemista koskevia periaatteita, joiden mukaan Rahastoyhtiön on pyrittävä tunnistamaan kaikki olennaiset eturistiritilanteet ja olennaisen eturistiritilanteen tunnistettuaan varmistettava, että Rahastoyhtiön hallinnoimia rahastoja ja niiden rahasto-osuudenomistajia kohdellaan tasapuolisesti.

17 VASTUURISKIEN KATTAMINEN

Rahastoyhtiöllä on riittävät omat varat sellaisten Rahastoyhtiön huolimattomuudesta aiheutuneiden vahinkojen korvaamiseksi, joista Rahastoyhtiö vaihtoehtorahastojen hoitajana on (vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaan) vastuussa. Lisäksi Rahastoyhtiöllä on kaikissa ETA-valtioissa voimassa oleva vastuuvakuutus, joka (muun muassa) kattaa sellaiset huolimattomuudesta aiheutuneet taloudelliset vahingot, joista Rahastoyhtiö vaihtoehtorahastojen hoitajana on (vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaan) vastuussa.

18 TUOTONJAKO

Rahastoyhtiön yhtiökokous päättää rahasto-osuudenomistajille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta. Rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuottona omistusten suhteessa vähintään kolme neljäsosaa (3/4) Rahaston kunkin tilikauden voitosta, pois lukien realisoitumattomat arvonmuutokset.

Tuotto maksetaan Rahastoyhtiön yhtiökokouksen määrääminä päivinä (täsmäytyspäivä) osuusrekisteriin merkityille rahasto-osuudenomistajille. Tuotto voidaan Rahastoyhtiön yhtiökokouksen päätöksellä maksaa useassa erässä, kuitenkin viimeistään tuotonmaksun perusteena olevaa Rahaston tilikautta seuraavan kalenterivuoden aikana.

Rahasto-osuudenomistajille jaettava tuotto ja tuotonmaksun ajankohta vahvistetaan Rahastoyhtiön yhtiökokouksessa. Tieto kunkin yhtiökokouksen päivämäärästä on saatavissa Rahastoyhtiöstä.

Maksettu tuotto (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä) maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille.

Nostamaton tuotto-osuus siirretään takaisin Rahaston varoihin, kun viisi vuotta on kulunut siitä hetkestä, jolloin voitto-osuus olisi ollut nostettavissa.

19 ARVONLASKENNAN VIRHEET JA OLENNAISEN VIRHEEN RAJA

Arvonlaskennan virheistä pidetään luetteloa, joka on saatavana Rahastoyhtiöstä.

Rahaston arvonalaskennassa tapahtuva virhe, joka on suuruudeltaan vähintään 0,3 % Rahaston nettoarvosta (NAV), katsotaan olennaiseksi virheeksi.

20 RAHASTO-OSUUDENOMISTAJIEN KOKOUS

Varsinainen rahasto-osuudenomistajien kokous pidetään neljän (4) kuukauden kuluessa Rahaston tilikauden päättymisestä. Rahastoyhtiön hallitus kutsuu kokouksen koolle viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokouksen ajankohtaa. Kokouskutsu julkaistaan vähintään yhdessä Helsingin kaupungissa ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä.

Oikeus osallistua rahasto-osuudenomistajien kokoukseen on niillä osuudenomistajilla, jotka ovat ilmoittautuneet Rahastoyhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna ilmoittautumispäivänä.

21 OMISTAJAOHJAUKSEN TAVOITTEET

Rahastoyhtiön omistajaohjauksen tavoitteena on toimia Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen osuudenomistajien parhaan taloudellisen edun mukaisesti.

Rahastoyhtiö käyttää hallinnoimiensa rahastojen omistuksiin perustuvaa äänioikeutta kuitenkin ainoastaan, mikäli äänioikeuden käyttämisellä katsotaan olevan erityisen suuri merkitys Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen osuudenomistajien taloudellisen aseman turvaamiseksi. Edellä mainitun äänioikeuden käyttämisestä päättää Rahastoyhtiön hallitus.

22 RAHASTON SULAUTUMISHISTORIA

Rahastolla ei ole sulautumishistoriaa.

23 OIKEUSSUOJAKEINOT

Ensisijaiset oikeussuojakeinot

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan liittyvissä kysymyksissä tulisi rahasto-osuudenomistajan olla ensisijaisesti yhteydessä Rahastoyhtiöön.

Mikäli rahasto-osuudenomistajan ja Rahastoyhtiön välille syntyy sellainen erimielisyys, jota ei keskinäisin neuvotteluin saada ratkaistuksi, voi rahasto-osuudenomistaja antaa asian tuomioistuinkäsittelyn sijaan arvopaperilautakunnan käsiteltäväksi. Lisätietoa valituksen tekemisestä on saatavana Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan (FINE) asiakaspalvelusta.

EAB Rahastoyhtiö Oy

Puhelin: 020 155 8610
Sähköposti: rahastohallinto@eabgroup.fi
Internet: www.eabgroup.fi/instituutiot/rahastohallinto

Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan (FINE) asiakaspalvelu

Puhelin: 09 685 0120
Sähköposti: info@fine.fi
Internet: www.fine.fi

Tuomioistuinkäsittely

Rahasto-osuudenomistajalla on aina oikeus antaa riita-asia tuomioistuimen ratkaistavaksi. Tällöin Rahastoyhtiön tai Rahaston toimintaan liittyvä kanne nostetaan ja asia käsitellään Helsingin kärjäoikeudessa. Mikäli riita-asian osapuolena (rahasto-osuudenomistaja) on kuluttaja, voi tämä oikeudenkäymiskaaren 10. luvun nojalla nostaa Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan liittyvän kanteen vaihtoehtoisesti siinä kärjäoikeudessa, jonka tuomiopiiriin riita-asian osapuolena olevan kuluttajan vakituinen asuinpaikka kuuluu.

24 SOVELLETTAVA LAKI

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

25 RAHASTON JA OSUUDENOMISTAJIEN VEROTUS

Rahaston verotus

Rahasto on Suomeen rekisteröity sijoitusrahastolaissa tarkoitettu erikoissijoitusrahasto. Suomeen rekisteröity erikoissijoitusrahasto on tulo- ja varallisuusverosta vapaa yhteisö.

Osuudenomistajan verotus (Suomessa yleisesti verovelvollinen luonnollinen henkilö)

Luovutusvoitot ja -tappiot

Rahasto-osuuden lunastamisen yhteydessä syntyvä luovutusvoitto tai -tappio on verotettavaa pääomatulona.

Luovutusvoitosta maksetaan pääomatuloveroa kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti. Luovutusvoittoa laskettaessa otetaan huomioon rahasto-osuuden merkinnän ja lunastamisen yhteydessä perityt merkintä- ja lunastuspalkkiot.

Luovutustappion voi vähentää verovuoden ja sitä seuraavien viiden verovuoden pääomatulojen verotuksessa. Luovutustappiota laskettaessa otetaan huomioon rahasto-osuuden merkinnän ja lunastamisen yhteydessä perityt merkintä- ja lunastuspalkkiot.

Rahasto-osuuden vaihto käsitellään verotuksessa lähtökohtaisesti lunastuksena ja merkintänä. Tällöin lunastuksen yhteydessä syntyvä luovutusvoitto tai -tappio on verotettavaa pääomatuloa ja siihen pätee, mitä edellä luovutusvoiton tai -tappion verotuksesta on sanottu. Mikäli rahasto-osuuksien vaihto koskee saman rahaston erilaisia rahasto-osuuksia (kuten Rahaston eri osuussarjojen välinen rahasto-osuuksien vaihto), ei verotettavaa luovutusvoittoa tai -tappiota kuitenkaan synny.

Luovutettaessa rahasto-osuuksia määräytyy luovutetun rahasto-osuuden hankintameno pääsääntöisesti siten, että ensiksi hankitut osuudet katsotaan ensiksi luovutetuiksi.

Rahastoyhtiö ilmoittaa verovelvollisen omistamat rahasto-osuudet sekä verovuonna syntyneet luovutusvoitot ja -tappiot verottajalle. Verovelvollinen on kuitenkin viime kädessä itse vastuussa siitä, että verovuonna syntyneet luovutusvoitot ja -tappiot on ilmoitettu verottajalle oikein.

Tuotonjako

Rahasto-osuuksille vuosittain maksettava tuotto on verotettavaa pääomatuloa, josta maksetaan pääomatuloveroa kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.

Rahastoyhtiö toimittaa rahasto-osuuksille vuosittain maksettavasta tuotosta ennakonpidätyksen (30 % maksettavasta tuotosta) sekä ilmoittaa verovuonna maksetut tuotot verottajalle. Verovelvollinen on kuitenkin viime kädessä itse vastuussa siitä, että verovuonna maksetut tuotot on ilmoitettu verottajalle oikein.

26 RAHASTOYHTIÖN HALLINNOIMAT RAHASTOT

Ajantasaiset tiedot kaikista Rahastoyhtiön hallinnoimista rahastoista on annettu Rahastoyhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.eabgroup.fi/instituutiot/rahastohallinto.

27 YHTEYSTIEDOT

Rahastoyhtiö: EAB Rahastoyhtiö Oy

Osoite: Kluuvikatu 3, 00100 Helsinki
Puhelin: 020 155 8610
Sähköposti: rahastohallinto@eabgroup.fi
Internet: www.eabgroup.fi/instituutiot/rahastohallinto

Rahaston markkinointi: EAB Varainhoito Oy

Osoite: Kluuvikatu 3, 00100 Helsinki
Puhelin: 020 155 8610
Sähköposti: asiakaspalvelu@eabgroup.fi
Internet: www.eabgroup.fi