

SIJOITTAJAN AVAINTIEDOT

Tämä asiakirja antaa sijoittajalle avaintiedot Rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi Rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY

Rahastoa hoitaa Elite Rahastohallinto Oy, joka kuuluu Elite Varainhoito -konserniin.

TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky ("Rahasto") on ns. syöttörahasto, jonka varoista vähintään 90 % sijoitetaan (tai sitoudutaan sijoittamaan) Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky -nimiseen vaihtoehtorahastoon ("Kohderahasto").

Rahasto on kommandiittiyhtiömuotoinen suljettu rahasto, jonka toimikausi jatkuu toistaiseksi ja joka puretaan (ja johon sijoitetut varat palautetaan) sen jälkeen, kun Kohderahasto on purettu ja sen varat on lopullisesti jaettu. Kohderahaston toimikausi päättyy lähtökohtaisesti aikaisintaan 26.6.2022. Sijoittajalla ei ole mahdollisuutta vaatia osuutensa lunastamista Rahaston toimikauden aikana.

Sijoittaja voi tietyin edellytyksin myydä osuutensa Rahastossa sen toimikauden aikana. Sijoittaja kantaa kuitenkin itse riskin siitä, että ostajaa ei löydy tai osuudesta ei saada käypää hintaa.

Suositus: Tämä Rahasto ei sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan Rahastossa 7 vuoden kuluessa.

Rahaston toiminnan tuottoa ei sijoiteta uudelleen, vaan se jaetaan kultakin tilikaudelta. Rahastossa ei ole erillisiä osuussarjoja, vaan kaikki sijoittajat ovat keskenään tasavertaisessa asemassa.

Kohderahaston tavoitteet ja sijoituspolitiikka

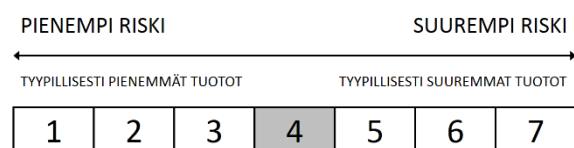
Kohderahasto harjoittaa pääasiassa toimitilakiinteistöihin kohdistuvaa kiinteistökehitystoimintaa Suomessa.

Hankittavat kiinteistökehityskohteet valitaan siten, että niistä on saatavissa pääsääntöisesti jo heti hankinnan jälkeen vuokratuottoa tai muuta kassavirtaa. Kohderahasto kehittää hankkimiaan kiinteistökehityskohteita siten, että esimerkiksi kaavamuu-
tosten avulla rakennusten käyttötarkoitusta voidaan muuttaa tai rakennusoikeutta saada lisää. Kiinteistökehitystoiminnan tavoitteena on sijoituskohteiden myöhempi arvonnousu.

Sijoituskohteiden hankinta ja kehitys rahoitetaan Kohderahaston omalla pääomalla ja lainarahoituksella. Lainarahoituksen pääoma (lyhennetyt lainaerät vähennettynä) ei lainanottohetkellä saa kokonaisuutena ylittää 60 %:ia kaikkien Kohderahaston lainanottohetkellä omistamien sijoituskohteiden yhteenlasketuista velattomista hankintahinnoista. Toisin sanoen, Kohderahaston sijoitussalkun koko voidaan enimmillään kasvattaa kaksi ja puoli -kertaiseksi lainarahoituksen avulla.

Huomautus: Rahaston ja Kohderahaston sijoitustuotot ovat keskenään hyvin samanlaisia.

RISKI-HYÖTYPROFIILI



Synteettinen riski-tuottoindikaattori kuvaa Rahastoon tehdyn sijoituksen mahdollista riski- ja tuotto-tasoa. Indikaattori perustuu Rahaston tuoton vaih-

teluun viimeisen viiden vuoden aikana. Koska rahastolla ei ole viiden vuoden tuottohistoriaa, on synteettinen riski-tuottoindikaattori johdettu Kohderahaston toteutuneen vuosituoton ja Kohderahastoa edustavan mallisalkun yhdistetystä kymmenen (10) vuoden vuosituottosarjasta.

Rahasto kuuluu riskiluokkaan 4, sillä sen varat sijoitetaan Kohderahastoon, joka puolestaan sijoit-

taa varansa kiinteistöihin. Kiinteistösijoitusten tuottoihin sisältyy tyypillisesti esim. osakemarkkinasijoitusten tuottoja merkittävästi matalampi riski. Toisaalta Kohderahaston hyödyntämän lainarahoituksen ns. vipuvaikutus kohottaa Rahaston Kohderahastoon tekemään sijoitukseen (ja sijoittajan Rahastoon tekemään sijoitukseen) sisältyvää riskiä.

Historiallisen tuoton perusteella ei välttämättä voida muodostaa luotettavia oletuksia tulevaisuudesta. Näin ollen Rahaston (ja Kohderahaston) riskiluokka voi vaihdella ajan myötä.

Riskiluokan tulkinnassa on otettava huomioon, että kaikkeen sijoitustoimintaan sisältyy riskejä, ja että alinkaan riskiluokka (riskiluokka 1) ei ole täysin riskitön.

Rahaston toimintaan liittyvät keskeiset riskit

Sijoittajan tulee huomioida seuraavat Rahaston toimintaan liittyvät keskeiset riskit, joita riski-tuottodikaattori ei välttämättä riittävällä tavalla ota huomioon:

Likviditeettiriski: Rahaston tekemä sijoitus Kohderahastoon on luonteeltaan epälikvidi. Rahastolla ei ole mahdollisuutta vaatia osuutensa lunastamista Kohderahastossa sen toimikauden aikana eikä Kohderahastoon sijoitettuja varoja ole lähtökohtaisesti mahdollista saada takaisin ennen Kohderahaston toimikauden päättymistä ja siitä johtuvaa Kohderahaston purkamista. Lisäksi on huomioitava, että Kohderahaston toimikautta voidaan sen sääntöjen mukaan perustelluista syistä jatkaa. On mahdollista, että Kohderahaston toimikautta sen sääntöjen mukaisesti perustelluista syistä jatketaan, että Kohderahaston purkaminen sen toimikauden lopulta päättyessä kestää odotettua kauemmin ja että edellä mainituista syistä johtuen

myös Rahaston purkaminen ja Rahastoon sijoitetujen varojen palauttaminen sijoittajalle viivästyy.

Kohderahaston toimintaan liittyvät keskeiset riskit

Sijoittajan tulee lisäksi huomioida seuraavat Kohderahaston toimintaan liittyvät keskeiset riskit, joita riski-tuottodikaattori ei välttämättä riittävällä tavalla ota huomioon ja jotka lähes sellaisenaan välittyvät myös Rahastolle ja sijoittajalle:

Kiinteistömarkkinariski: Kiinteistömarkkinoiden yleinen kehitys voi vaikuttaa merkittävästi kiinteistövarallisuuden arvoon ja realisointimahdollisuuksiin. Kohderahaston kiinteistösijoituskohteiden arvo voi laskea tai niiden realisointimahdollisuudet voivat heikentyä kiinteistömarkkinoiden yleisen kehityksen ollessa epäsuotuisaa.

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

Likviditeettiriski: Riski siitä, että sijoituskohteiden myyminen kestää odotettua kauemmin tai että sijoituskohteiden myynnistä ei saada käypää hintaa. Kohderahaston toimintaan liittyy korostunut likviditeettiriski, sillä Kohderahaston varat sijoitetaan pääasiassa (epälikvideihin) kiinteistösijoituskohteisiin ja on mahdollista, että Kohderahaston purkaminen sen toimikauden päättyessä kestää odotettua kauemmin.

KULUT

Sijoittajan maksamat kulut käytetään vaihtoehtorahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

Sijoittamista edeltävät tai seuraavat kertamaksut

Rahaston sijoittajalta perimät kertamaksut

- Merkintäpalkkio: 1,0 %
- Lunastuspalkkio: 0,0 %

Kohderahaston Rahastolta perimät kertamaksut

- Järjestelypalkkio: 2,0 %

Nämä ovat enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä. Joissakin tapauksissa palkkiot voivat olla alhaisemmat.

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

- Juoksevat kulut: 2,63 %

Rahaston toiminta on aloitettu 15.2.2016, joten esitetyt juoksevat kulut perustuvat arvioon. Esitetyt juoksevat kulut perustuvat Rahaston kiinteään hallinnointipalkkioon, joka on 1,0 % vuodessa (Rahastoon tehdyistä sijoituksista) sekä Kohderahaston juokseviin kuluihin, jotka ovat 1,63 %

vuodessa (vuonna 2015 toteutuneet Kohderahaston juoksevat kulut).

Rahastosta ja Kohderahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloittavat maksut

Rahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloittavat maksut

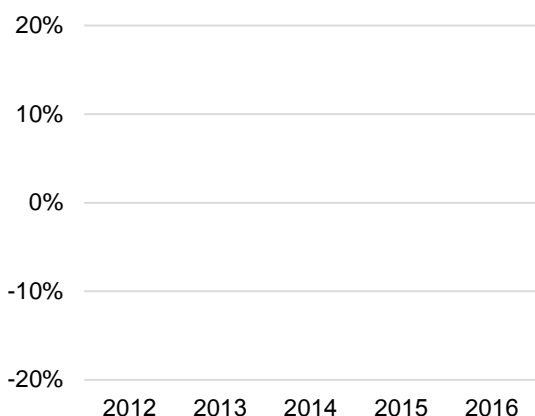
- Ei maksuja

Kohderahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloittavat maksut

- Tulosperusteinen palkkio: 20 %

Kohderahaston tuoton siitä osasta, joka ylittää Kohderahastoon maksetuille yhtiöpanoksille laske-
tun 8 %:n vuotuisen tuoton

AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS



Historiallisen tuoton tulkinnassa on otettava huomioon, että Rahaston historiallinen tuotto ei ole tae Rahaston tuotosta tulevaisuudessa.

Tuoton laskennassa on otettu huomioon kaikki Rahaston kulut, mukaan lukien Rahaston hoitajalle maksettavat hallinnointipalkkiot. Esitetty tuotto kuvastaa näin ollen sijoittajalle kohdistuvaa tuottoa. Sijoittajan verotusta tai sijoittajalta merkinnän yhteydessä perittyä merkintäpalkkioita ei ole huomioitu. Laskentavaluutta on euro.

Rahaston toiminta on aloitettu 15.2.2016, joten Rahastolla ei ole toteutuneeseen tuottoon perustuvaa tuottohistoriaa.

KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Rahaston tiedot

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori. Lisätietoa Rahastosta, tuoreimman vuosikertomuksen sekä mm. ajantasaista tietoa Rahaston toiminnasta ja toiminnan tuotoista on saatavilla veloittuksetta Elite Varainhoito Oyj:n asiakaspalvelusta. Rahastosta on laadittu tätä avaintietoesitettä laajemmin tietoa sisältävä sijoitusmuistio, johon on koottu Rahastoon ja sen toimintaan liittyvät olennaiset tiedot. Myös tämä dokumentti on veloittuksetta saatavilla Elite Varainhoito Oyj:n asiakaspalvelusta.

Edellä mainitut dokumentit ja tiedot ovat saatavilla suomen kielellä.

Rahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

Elite Rahastohallinto Oy (vaihtoehtorahaston hoitaja) voidaan saattaa vastuuseen sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa Rahastosta laaditun (avaintietoesitettä laajemmin

tietoja sisältävän) sijoitusmuistion tai Rahastoa koskevien (sijoittajien ja vaihtoehtorahaston hoitajan välisten) sopimusten (yhtiösopimus ja rahastosopimus) kanssa.

Kohderahaston tiedot

Rahaston sijoittajat saavat pyynnöstä ne Kohderahastoa koskevat tiedot, jotka Kohderahasto (tai Kohderahaston hoitaja) on velvollinen julkaisemaan vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain nojalla tai vaihtoehtorahastojen sijoitusrahastojen hoitajista annetun direktiivin nojalla. Edellä mainitut tiedot ovat saatavilla suomen kielellä. Tiedot ovat veloittuksetta saatavilla Elite Varainhoito Oyj:n asiakaspalvelusta paperikopioina sekä sähköpostitse PDF-tiedostoina.

Yhteystiedot

Elite Varainhoito Oyj:n asiakaspalvelu

Sähköposti: asiakaspalvelu@elitevarainhoito.fi
Puhelin: 020 155 8610

1 Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky

Vaihtoehtorahasto: Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky (jäljempänä ”Rahasto”) on kommandiittiyhtiömuotoinen vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014, jäljempänä ”AIFML”) mukainen vaihtoehtorahasto.

Vaihtoehtorahaston hoitaja: Rahaston hallinnoinnista vastaa ja sen (AIFML:n mukaisena) vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Elite Rahastohallinto Oy (jäljempänä ”Vaihtoehtorahaston Hoitaja”), joka kuuluu vakavaraiseen Elite Varainhoito -sijoituspalvelukonserniin. Elite Rahastohallinto Oy:llä on Finanssivalvonnan myöntämä (AIFML:n mukainen) vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa.

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

Vastuunalainen Yhtiömies: Rahaston avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetun lain (389/1988) mukaisena vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Elite Kiinteistökehitys Oy (jäljempänä ”Vastuunalainen Yhtiömies”).

Suljettu rahasto: Rahasto on ns. suljettu rahasto, johon ei merkintäajan päätyttyä oteta uusia sijoituksia, jonka toimikausi jatkuu toistaiseksi ja joka puretaan (ja johon sijoitetut varat palautetaan) sen jälkeen, kun Kohderahasto on purettu ja sen varat on lopullisesti jaettu. Sijoittajalla ei ole mahdollisuutta vaatia osuutensa lunastamista Rahaston toimikauden aikana.

Yhtiösopimus ja Rahastosopimus: Rahaston toiminnasta ja Rahaston toimintaan liittyvistä keskeisistä yksityiskohdista (kuten hallinnosta, sijoitustoiminnasta, varojenjaosta, kuluja kattamisesta ja palkkioista) sovitaan Rahaston yhtiösopimuksessa (jäljempänä ”Yhtiösopimus”) sekä erillisessä yhtiömiesten välisessä rahastosopimuksessa (jäljempänä ”Rahastosopimus”). Edellä mainitut sopimukset ovat verrattavissa tavanomaisen sijoitusrahaston sääntöihin.

Sijoittajien oikeudellinen asema: Sijoittajat ovat Rahaston (avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetun lain mukaisia) äänettäviä yhtiömiehiä, jotka eivät käytä Rahastossa päätösvaltaa. Sijoittajilla on oikeus varojenjakoon Rahastosopimuksessa määrättyllä tavalla.

Sijoituksen oikeudellinen merkitys: Rahastoon tehty sijoitus on (avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetun lain mukainen) äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanos. Sijoittajan vastuu rajautuu yhtiöpanoksen määrään.

Osuuden luovutus: Sijoittaja voi tietyin edellytyksin luovuttaa osuutensa Rahastossa (kommandiittiyhtiön yhtiöosuus). Erityisesti edellytyksenä on, että Vastuunalainen Yhtiömies hyväksyy luovutuksen.

Syöttörahasto: Rahasto on ns. syöttörahasto, jonka varoista vähintään 90 % sijoitetaan (tai sitoudutaan sijoittamaan) Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky -nimiseen vaihtoehtorahastoon (jäljempänä ”Kohderahasto”).

Kohderahasto: Kohderahasto on kommandiittiyhtiömuotoinen AIFML:n mukainen vaihtoehtorahasto, jonka määräaikainen toimikausi päättyy lähtökohtaisesti aikaisintaan 26.6.2022. Kohderahastoa hallinnoi ja sen vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Elite Rahastohallinto Oy. Kohderahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori.

Kohderahaston sijoitusstrategia: Kohderahasto harjoittaa pääasiassa toimitilakiinteistöihin kohdistuvaa kiinteistökehitystoimintaa Suomessa.

Voitonjako: Rahaston tuotto (pois lukien realisoitumattomat arvomuutokset) kultakin tilikaudelta jaetaan sijoittajille Rahastosopimuksessa määrättyllä tavalla.

Merkintäaika: Merkintäaika alkaa 15.2.2016 ja päättyy viimeistään 12.12.2017.

Minimimerkintä: 25 000 €

Merkintäpalkkio: 1 %

Hallinnointipalkkio: 1 % vuodessa Rahastoon tehdyistä sijoituksista (yhtiöpanokset yhteensä)

Rahaston purkaminen: Rahasto puretaan ja sen jäljellä olevat varat jaetaan sen jälkeen, kun Kohderahasto on purettu ja sen varat on lopullisesti jaettu. Koska Kohderahaston toimikausi päättyy lähtökohtaisesti aikaisintaan 26.6.2022, on Rahaston purkaminen todennäköisesti mahdollista aikaisintaan loppuvuonna 2022. *Tästä johtuen Rahastoa ei suositella sijoittajille, jotka eivät ole valmiita sitoutumaan pitkäaikaiseen sijoitukseen.*

2 Sijoitustoiminta

2.1 Rahaston sijoitustoiminta

Rahasto on ns. syöttörahasto, jonka varoista vähintään 90 % sijoitetaan (tai sitoudutaan sijoittamaan) Kohderahastoon.

Rahaston likvidit varat sijoitetaan talletuksiin luottolaitoksissa ja/tai matalan riskin sijoitustoimintaa harjoittavien sijoitusrahastodirektiivin mukaisten sijoitusrahastojen tai yhteissijoitusyritysten (kuten korko-rahastot) osuuksiin.

2.2 Kohderahaston sijoitustoiminta

Kohderahasto harjoittaa pääasiassa toimitilakiinteistöihin kohdistuvaa kiinteistökehitystoimintaa Suomessa.

Kohderahasto hankkii omistukseensa kiinteistökehityskohteita pääsääntöisesti keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden muodossa.

Hankittavat kiinteistökehityskohteet valitaan siten, että niistä on saatavissa pääsääntöisesti jo heti hankinnan jälkeen vuokratuottoa tai muuta kassavirtaa. Kohderahasto kehittää hankkimiaan kiinteistökehityskohteita siten, että esimerkiksi kaavamutosten avulla rakennusten käyttötarkoitusta voidaan muuttaa tai rakennusoi-keutta saada lisää. Kiinteistökehitystoiminnan tavoitteena on sijoituskohteiden myöhempi arvonnousu.

Sijoituskohteiden hankinta ja kehitys rahoitetaan Kohderahaston omalla pääomalla ja lainarahoituksella.

Lainarahoituksen pääoma (lyhennetyt lainaerät vähennettynä) ei lainanottohetkellä saa kokonaisuutena ylittää 60 %:ia kaikkien Kohderahaston lainanottohetkellä omistamien sijoituskohteiden yhteenlasketuista velattomista hankintahinnoista. Toisin sanoen, Kohderahaston sijoitussalkun koko voidaan enimmillään kasvattaa kaksi ja puoli -kertaiseksi lainarahoituksen avulla.

3 Keskeiset riskit

3.1 Rahaston toimintaan liittyvät keskeiset riskit

Sijoittajan tulee huomioida seuraavat Rahaston toimintaan liittyvät keskeiset riskit:

- **Likviditeettiriski:** Rahaston tekemä sijoitus Kohderahastoon on luonteeltaan epälikvidi. Rahastolla ei ole mahdollisuutta vaatia osuutensa lunastamista Kohderahastossa sen toimikauden aikana eikä Kohderahastoon sijoitettuja varoja ole lähtökohtaisesti mahdollista saada takaisin ennen Kohderahaston toimikauden päättymistä ja siitä johtuvaa Kohderahaston purkamista. Lisäksi on huomioitava, että Kohderahaston toimikautta voidaan sen sääntöjen mukaan perustelluista syistä jatkaa. On mahdollista, että Kohderahaston toimikautta sen sääntöjen mukaisesti perustelluista syistä jatketaan, että Kohderahaston purkaminen sen toimikauden lopulta päättyessä kestää odotettua kauemmin ja että

edellä mainituista syistä johtuen myös Rahaston purkaminen ja Rahastoon sijoitettujen varojen palauttaminen sijoittajalle viivästyy.

- **Verotukseen liittyvä riski:** Riski siitä, että Rahaston toimintaan tai sijoittajaan sovellettava verosääntely (tai verosääntelyn tulkinta) muuttuu Rahaston toimikauden aikana. On mahdollista, että verosääntely (tai verosääntelyn tulkinta) muuttuu haitallisella tavalla heikentäen toiminnan kannattavuutta tai kiristäen sijoittajan verotusta.

3.2 Kohderahaston toimintaan liittyvät keskeiset riskit

Sijoittajan tulee lisäksi huomioida seuraavat Kohderahaston toimintaan liittyvät keskeiset riskit, jotka lähes sellaisenaan välittyvät myös Rahastolle ja sijoittajalle:

- **Kiinteistömarkkinariski:** Kiinteistömarkkinoiden yleinen kehitys voi vaikuttaa merkittävästi kiinteistövarallisuuden arvoon ja realisointimahdollisuuksiin. Kohderahaston kiinteistösijoituskohteiden arvo voi laskea tai niiden realisointimahdollisuudet voivat heikentyä kiinteistömarkkinoiden yleisen kehityksen ollessa epäsuotuisaa.
- **Maantieteellinen riski:** Riski siitä, että tietyn maantieteellisen alueen taloudelliset tai poliittiset olosuhteet, väestön rakennemuutos tai muu alueellinen kehitys vaikuttaa alueella sijaitsevien Kohderahaston kiinteistösijoituskohteiden arvoon tai realisointimahdollisuuksiin.
- **Yleiseen talouskehitykseen liittyvä riski:** Yleinen talouskehitys voi vaikuttaa merkittävästi kiinteistövarallisuuden arvoon ja realisointimahdollisuuksiin. Kohderahaston kiinteistösijoituskohteiden arvo voi laskea tai niiden realisointimahdollisuudet voivat heikentyä yleisen talouskehityksen ollessa epäsuotuisaa.
- **Käyvän arvon muutokseen liittyvä riski:** Riski siitä, että sijoituskohteiden käypä arvo vaihtelee (kiinteistömarkkinoiden yleisen kehityksen, alueellisen kehityksen, yleisen talouskehityksen tai muiden vastaavien tekijöiden vaikutuksesta) ja Kohderahaston sijoitusstrategia huomioiden erityisesti riski siitä, että kiinteistökehityskohteiden käypä arvo poikkeaa niistä arvioista, jotka on laadittu ennen kunakin kiinteistökehityshankkeen käynnistämistä. On mahdollista, että sijoituskohteista ei saada toivottua luovutusvoittoa tai että sijoituskohteita joudutaan realisoimaan tappiolla.
- **Vuokratriski:** Riski siitä, että Kohderahaston kiinteistösijoituskohteiden vuokratuotot vaihtelevat. On mahdollista, että vuokratuotot osoittautuvat arvioitua matalammiksi tai että ne laskevat Kohderahaston toimikauden aikana heikentäen toiminnan kannattavuutta (markkinavuokratason laskiessa, vuokrausasteen heikentyessä tai muiden vastaavien seikkojen johdosta).
- **Kiinteistökehityshankkeen viivästymiseen liittyvä riski:** Riski siitä, että Kohderahaston kiinteistökehityshankkeen valmistuminen viivästyy projektinhallinnassa tapahtuvien virheiden, rakennusmateriaalien tai tarvittavien palveluiden toimituksissa tapahtuvien viiveiden, lakkojen tai muiden työtaistelutoimenpiteiden, sääolosuhteiden, työmaavahinkojen tai muiden vastaavien seikkojen johdosta. Kiinteistökehityshankkeen viivästyminen voi synnyttää merkittäviä suoria kustannuksia sekä siirtää kiinteistökehityshankkeista saatavaa tulovirtaa.
- **Lainarahoitukseen liittyvä korkoriski:** Riski siitä, että lainarahoituksen korkokustannus vaihtelee Kohderahaston toimikauden aikana. On mahdollista, että korkokustannus nousee toimikauden aikana heikentäen toiminnan kannattavuutta.
- **Lainarahoituksen saatavuuteen liittyvä riski:** Riski siitä, että lainarahoituksen saatavuus heikkenee ja tarvittavaa lainarahoitusta ei ole saatavilla Kohderahaston sijoitustoiminnan tehokkaaksi hoitamiseksi, Kohderahaston maksuvalmiuden turvaamiseksi tai Kohderahaston toiminnan rahoittamiseksi. On mahdollista, että joitakin muutoin tarkoituksenmukaisia sijoituksia ei voida tehdä tai että Kohderahaston sijoituskohteita joudutaan realisoimaan epäedullisissa olosuhteissa vieraan pääoman saatavuuden heikentyessä.

- **Lainarahoituksen vipuvaikutukseen liittyvä riski:** Lainarahoituksen käyttö Kohderahaston sijoitustoiminnassa voi parantaa sijoitustoiminnan tuottoa (ns. vipuvaikutus), mutta (lainarahoituksen ensisijaisuus maksunsaantijärjestyksessä huomioiden) toisaalta lisätä riskiä siitä, että tehdyt sijoitukset menetetään tai ne muodostuvat tappiollisiksi.
- **Sijoituskohteiden saatavuuteen liittyvä riski:** Riski siitä, että Kohderahaston sijoitusstrategiaan soveltuvia laadukkaita sijoituskohteita (kiinteistökehityskohteet) ei ole riittävästi saatavilla Kohderahaston käytettävissä olevat varat huomioiden. On mahdollista, että Kohderahaston varoja ei heikon saatavuuden johdosta voida jatkuvasti sijoittaa tehokkaalla ja tarkoituksenmukaisella tavalla ja että heikko saatavuus heikentää Kohderahaston toiminnan kannattavuutta.
- **Sijoituskohteisiin liittyvä likviditeettiriski:** Riski siitä, että sijoituskohteiden myyminen kestää odotettua kauemmin tai että sijoituskohteiden myynnistä ei saada käypää hintaa. Kohderahaston toimintaan liittyy korostunut likviditeettiriski, sillä Kohderahaston varat sijoitetaan pääasiassa (epälikvideihin) kiinteistösijoituskohteisiin ja on mahdollista, että Kohderahaston purkaminen sen toimikauden päättyessä kestää odotettua kauemmin.
- **Sijoituksen luonteeseen liittyvä likviditeettiriski:** Kohderahaston sijoittajalla (kuten Rahasto) ei ole mahdollisuutta vaatia osuutensa (kommandiittihtiön yhtiöosuus) lunastamista Kohderahaston toimikauden aikana. Kohderahaston sijoittaja voi tietyin edellytyksin (ja erityisesti edellyttäen, että Kohderahaston Vastuunalainen Yhtiömies hyväksyy yhtiöosuuden luovutuksen) myydä osuutensa rahaston toimikauden aikana. Kohderahaston sijoittaja kantaa kuitenkin itse riskin siitä, että ostajaa ei löydy tai osuudesta ei saada käypää hintaa.
- **Verotukseen liittyvä riski:** Riski siitä, että Kohderahaston toimintaan tai Kohderahaston sijoittajaan (kuten Rahasto) sovellettava verosääntely (tai verosääntelyn tulkinta) muuttuu Kohderahaston toimikauden aikana. On mahdollista, että verosääntely (tai verosääntelyn tulkinta) muuttuu haitallisella tavalla heikentäen toiminnan kannattavuutta tai kiristäen Kohderahaston sijoittajan verotusta.
- **Resurssien saatavuuteen liittyvä riski:** Kohderahaston menestyksellinen toiminta perustuu sitä hallinnoivan vaihtoehtorahastojen hoitajan ammattitaitoon ja riippuu osin tämän mahdollisuuksista pitää palveluksessaan ammattitaitoisia henkilöstöä. Kohderahaston toiminnassa on tarkoituksena lisäksi käyttää merkittävässä määrin ulkopuolisia palveluntarjoajia. Muutokset ammattitaitoisen henkilöstön tai ulkopuolisten palveluntarjoajien saatavuudessa voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan.
- **Vahingonriski:** Riski siitä, että Kohderahaston sijoituskohteita tuhoutuu tai niihin muutoin kohdistuu merkittäviä vahinkoja, joita ei saada katettua vakuutuksin.
- **Kiinteistökehitystoimintaan liittyvä oikeudellinen riski:** Riski siitä, että kiinteistökehitystoimintaan liittyvän sääntelyn (kuten kaavoitus ja rakennusmääräykset) muutokset vaikuttavat haitallisesti kiinteistökehityshankkeiden taloudelliseen kannattavuuteen. Oikeudelliseen riskiin kuuluu myös mm. riski siitä, että Kohderahaston sijoitustoiminnan kannalta olennaisen kaavoitushankkeen pitkiä pitkiä (tai kaavoitushankkeen lopullinen peruuntuminen) tai lupahakemuksen käsittelyn viivästyminen (tai lupahakemuksen lopullinen hylkääminen) vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston mahdollisuuksiin tehdä muutoin tarkoituksenmukaisia sijoituksia ja/tai johtaa kaavoitus- ja suunnittelutyöhön tehtyjen investointien menetyksiin.
- **Kiinteistökehitystoimintaan liittyvä kustannusriski:** Riski siitä, että kiinteistökehitystoimintaan liittyvät kustannukset (kuten suunnittelu- ja rakennuskustannukset) vaihtelevat Kohderahaston toimikauden aikana. On mahdollista, että kustannukset osoittautuvat arvioitua korkeammiksi tai että ne nousevat toimikauden aikana heikentäen toiminnan kannattavuutta.
- **Yleinen kustannusriski:** Riski siitä, että Kohderahaston toimintaan liittyvät muut kustannukset vaihtelevat Kohderahaston toimikauden aikana. On mahdollista, että kustannukset osoittautuvat arvioitua korkeammiksi tai että ne nousevat toimikauden aikana heikentäen toiminnan kannattavuutta.
- **Yleinen taloudellinen riski:** Riski siitä, että Kohderahaston toiminta on edellä mainituista riskeistä tai muista syistä johtuen tappiollista. On mahdollista, että Kohderahaston sijoittaja (kuten Rahasto) ei saa koko sijoittamaansa pääomaa takaisin.

4 Merkintäpalkkio, hallinnointipalkkio ja säilytysyhteisön palkkio

4.1 Merkintäpalkkio

Sijoittajan maksamasta merkintäsummasta pidätetään merkintäpalkkiona 1 %. Jäljelle jäävä osa muodostaa Rahastoon yhtiöpanoksena sijoitettavan summan.

Edellä mainitun lisäksi ja selvyiden vuoksi todettakoon, että Rahaston Kohderahastoon tekemästä sijoituksesta peritään järjestelypalkkio, joka on suuruudeltaan 2 % Rahaston Kohderahastoon tekemästä sijoituksesta.

4.2 Hallinnointipalkkio

Rahaston varoista peritään hallinnointipalkkiona 1 % vuodessa Rahastoon tehdyistä sijoituksista (yhtiöpanokset yhteensä). Hallinnointipalkkio maksetaan neljännesvuosittain jälkikäteen.

Hallinnointipalkkiosta on määrätty tarkemmin Rahastosopimuksessa (ks. Rahastosopimuksen kohta 9.1).

Edellä mainitun lisäksi ja selvyiden vuoksi todettakoon, että Kohderahastosta peritään hallinnointipalkkio, joka on suuruudeltaan 1 % vuodessa Kohderahaston omistamien kiinteistökehityskohteiden yhteenlasketusta velattomasta hankintahinnasta.

5 Varojenjak

Rahaston jakokelpoinen tulos jaetaan kokonaisuudessaan kultakin tilikaudelta sijoittajille näiden Rahastoon maksamien yhtiöpanosten suhteessa.

Jakokelpoinen tulos on tilintarkastetun tilinpäätöksen osoittama positiivinen tulos (pois lukien realisoitumattomat arvomuutokset), josta on vähennetty (vähennyskelpoiset) aikaisempien tilikausien vahvistetut tappiot.

Rahastoa purettaessa laadittavan lopputilityksen mukainen mahdollinen positiivinen tulos jaetaan sijoittajille edellä mainittuja periaatteita noudattaen. Tämän jälkeen mahdollisesti jäljellä olevat varat jaetaan sijoittajille näiden Rahastoon maksamien yhtiöpanosten suhteessa.

Rahaston varojenjaosta on määrätty tarkemmin Rahastosopimuksessa (ks. Rahastosopimuksen kohta 7).

6 Hallinnointiin liittyvien tehtävien ulkoistaminen

Rahaston hallinnoinnista vastaava Vaihtoehtorahaston Hoitaja on oikeutettu Rahaston kustannuksella antamaan tehtäviään ulkopuolisten asiantuntijoiden tai palveluntarjoajien hoidettavaksi niiltä osin, kuin Vaihtoehtorahaston Hoitaja katsoo tarkoituksenmukaiseksi ja tehtävien ulkoistaminen on AIFML:n ja muun pakottavan sääntelyn mukaista. Selvyiden vuoksi todetaan, että tarkoituksena on pääsääntöisesti ulkoistaa Rahaston juoksevaan hallintoon (kuten taloushallinto) liittyvät tehtävät, ja että toiminnan tukena on tarkoituksena tarvittaessa hyödyntää erilaisia asiantuntijapalveluita (kuten juridiset asiantuntijapalvelut).

7 Kulut

Rahasto vastaa kaikista Rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvistä kuluista (mukaan lukien kulut edellä kohdassa 6 todetun mukaisesti ulkoistetuista tehtävistä). Vaihtoehtorahaston Hoitaja ja Vastuunalainen Yhtiömies vastaavat omista Rahaston hallinnoimiseen liittyvistä kuluistaan.

Rahaston toimintaan liittyvien kulujen kohdistamisesta on määrätty tarkemmin Rahastosopimuksessa (ks. Rahastosopimuksen kohta 9.2).

8 Oikeudelliset huomautukset

Tämän sijoitusmuistion tarkoituksena on antaa sijoittajalle perustietoja Rahaston toiminnasta sekä toimintaan liittyvistä riskeistä. Sijoitusmuistio ei ole sitova tarjous, eikä sen sisältämiin tietoihin voida vedota myöhemmin mahdollisissa Rahaston toimintaan liittyvissä kiistoissa.

Sijoitusmuistio ei ole Arvopaperimarkkina-alaissa tarkoitettu tarjousesite, eikä sitä ole luovutettu Finanssivalvonnalle hyväksyttäväksi.

Ennen sijoituspäätöksen tekemistä tulee sijoittajan riittävällä huolellisuudella perehtyä Rahastoa koskeviin sopimusasiakirjoihin, joiden mukaisena sijoitus Rahastoon toteutuu. Lisäksi suositeltavaa on, että sijoittaja käyttää sijoituksen arvioimisessa omaa neuvonantajaansa perustellun sijoituspäätöksen tekemiseksi.

9 Liitteet

- LIITE **A** ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY:N SIIJOITUSMUISTIOON: YHTIÖSOPIMUS
- LIITE **B** ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY:N SIIJOITUSMUISTIOON: RAHASTOSOPIMUS
- LIITE **C** ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY:N SIIJOITUSMUISTIOON: SIIJOITUSSITOUMUS
- LIITE **D** ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY:N SIIJOITUSMUISTIOON: OLENNAISET JA RIITTÄVÄT TIEDOT
- LIITE **E** ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY:N SIIJOITUSMUISTIOON: TIETOA VEROTUKSESTA

10 Yhteystiedot

Elite Varainhoito Oyj

- Y-tunnus: 1918955-2
- Osoite: Eteläesplanadi 22 A (2. krs), 00130 Helsinki
- Puhelinnumero: 020 155 8610 (Elite Varainhoito Oyj:n asiakaspalvelu)
- Sähköposti: asiakaspalvelu@elitevarainhoito.fi
- Internet: www.elitevarainhoito.fi

ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY YHTIÖSOPIMUS

1 Sopimuksen osapuolet

1.1 Vastuunalainen yhtiömies

Elite Kiinteistökehitys Oy, Y-tunnus 2525198-1

1.2 Äänettömät yhtiömiehet

Ensimmäinen äänetön yhtiömies on Elite Yhteisöpalvelut Oy, Y-tunnus 2443672-2.

Uusia äänettömiä yhtiömiehiä voi liittyä kohdan 6 mukaisin edellytyksin. Ensimmäisen uuden äänettömän yhtiömiehen tultua tämän sopimuksen osapuoleksi lakkaa edellä mainittu ensimmäinen äänetön yhtiömies ilman eri toimenpiteitä olemasta tämän sopimuksen osapuoli ja äänetön yhtiömies.

Uusia äänettömiä yhtiömiehiä voi lisäksi liittyä yhtiöosuuden luovutuksen kautta kohdan 8 mukaisin edellytyksin.

Yhtiömiehet on lueteltu liitteessä 3. Vastuunalainen yhtiömies päivittää liitettä 3 kulloinkin vallitsevaa tilannetta vastaavaksi.

2 Yhtiön perustaminen

Vastuunalainen yhtiömies ja ensimmäinen äänetön yhtiömies perustavat tällä sopimuksella Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky -nimisen kommandiittiyhtiön (jäljempänä "Yhtiö").

Yhtiömiehet voivat tämän sopimuksen lisäksi erikseen sopia Yhtiön toiminnasta sekä yhtiömiesten ja Yhtiön välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

3 Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana ja ainoana tarkoituksena on harjoittaa pääomasijoitustoimintaa liittymällä Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky -nimisen kommandiittiyhtiön äänettömäksi yhtiömieheksi ja sijoittamalla siihen Yhtiön varoja. Yhtiö on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa (162/2014) tarkoitettu vaihtoehtorahasto.

4 Yhtiön kotipaikka

Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

5 Yhtiöpanokset

Vastuunalainen yhtiömies ei maksa Yhtiölle yhtiöpanosta.

Ensimmäisen äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanos on tuhat euroa (1 000 €). Ensimmäinen äänetön yhtiömies maksaa yhtiöpanoksensa Yhtiölle viiden pankkipäivän kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta. Vastuunalainen yhtiömies palauttaa em. yhtiöpanoksen ensimmäiselle äänettömälle yhtiömiehelle välittömästi tämän lakattua olemasta Yhtiön äänetön yhtiömies kohdan 1.2 mukaisesti.

Muiden äänettömien yhtiömiesten yhtiöpanokset maksetaan Yhtiölle erikseen sovittavalla tavalla.

Yhtiöpanokset on lueteltu liitteessä 3. Vastuunalainen yhtiömies päivittää liitettä 3 kulloinkin vallitsevaa tilannetta vastaavaksi.

Äänettömän yhtiömiehen vastuu yhtiön velvoitteista rajautuu yhtiöpanoksen määrään.

6 Uudet äänettömät yhtiömiehet

Yhtiöön voidaan vastuunalaisen yhtiömiehen päätöksellä ja alla mainituin edellytyksin ottaa uusia äänettömiä yhtiömiehiä. Uusien äänettömien yhtiömiesten ottaminen ei edellytä (muiden) äänettömien yhtiömiesten hyväksyntää.

Yhtiöön voidaan ottaa uusi äänetön yhtiömies edellyttäen, että

- i. vastuunalainen yhtiömies hyväksyy uuden äänettömän yhtiömiehen, että
- ii. uusi äänetön yhtiömies (tai vastuunalainen yhtiömies tämän puolesta ja valtuuttamana) sekä vastuunalainen yhtiömies allekirjoittavat tämän sopimuksen liitteen 1 mukaisen allekirjoitussivun, joka liitetään osaksi tätä sopimusta ja että
- iii. uusi äänetön yhtiömies sitoutuu vastuunalaisen yhtiömiehen hyväksymällä tavalla mahdollisiin muihin Yhtiötä koskeviin kaikkien yhtiömiesten välisiin sopimuksiin.

Äänettömät yhtiömiehet sitoutuvat hyväksymään vastuunalaisen yhtiömiehen päätökset ottaa Yhtiöön uusia äänettömiä yhtiömiehiä tämän kohdan mukaisesti. Uudesta äänettömästä yhtiömiehestä tulee Yhtiön äänetön yhtiömies, kun kyseinen yhtiömies (tai vastuunalainen yhtiömies hänen valtuuttamana) ja vastuunalainen yhtiömies ovat allekirjoittaneet liitteen 1 mukaisen allekirjoitussivun.

7 Yhtiöpanosten korottaminen

Äänettömien yhtiömiesten yhtiöpanoksia voidaan vastuunalaisen yhtiömiehen päätöksellä ja alla mainituin edellytyksin korottaa. Yhtiöpanosten korottaminen ei edellytä (muiden) äänettömien yhtiömiesten hyväksyntää.

Äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanosta voidaan korottaa edellyttäen, että

- i. vastuunalainen yhtiömies hyväksyy yhtiöpanoksen korotuksen ja että
- ii. yhtiöpanostaan korottava äänetön yhtiömies (tai vastuunalainen yhtiömies tämän puolesta ja valtuuttamana) sekä vastuunalainen yhtiömies allekirjoittavat tämän sopimuksen liitteen 2 mukaisen allekirjoitussivun, joka liitetään osaksi tätä sopimusta.

Äänettömät yhtiömiehet sitoutuvat hyväksymään vastuunalaisen yhtiömiehen päätökset hyväksyä yhtiöpanosten korotuksia tämän kohdan mukaisesti.

8 Äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuuden luovutus

Äänettömällä yhtiömiehellä on oikeus luovuttaa osuutensa Yhtiössä toiselle äänettömälle yhtiömiehelle tai muulle luovutuksensaajalle. Luovutuksen edellytyksenä on kuitenkin, että

- i. vastuunalainen yhtiömies hyväksyy luovutuksen, että
- ii. luovutuksensaaja sitoutuu vastuunalaisen yhtiömiehen hyväksymällä tavalla tähän yhtiösopimukseen ja että
- iii. luovutuksensaaja sitoutuu vastuunalaisen yhtiömiehen hyväksymällä tavalla mahdollisiin muihin Yhtiötä koskeviin kaikkien yhtiömiesten välisiin sopimuksiin.

Äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuuden luovutus ei edellytä (muiden) äänettömien yhtiömiesten hyväksyntää.

9 Vastuunalaisen yhtiömiehen aseman ja yhtiöosuuden siirtäminen

Ellei muuta tarkemmin sovita, vastuunalaisen yhtiömiehen aseman ja yhtiöosuuden siirtäminen edellyttää sellaisten äänettömien yhtiömiesten kirjallisen suostumuksen, joiden yhteenlasketut Yhtiölle maksetut yhtiöpanokset käsittävät vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) kaikista Yhtiölle maksetuista yhtiöpanoksista.

Vastuunalaisen yhtiömiehen aseman ja yhtiöosuuden siirtäminen Elite Varainhoito Oyj:n konserniin kuuluvalle yhtiölle ei kuitenkaan edellytä äänettömien yhtiömiesten suostumusta.

Vastuunalaisen yhtiömiehen aseman ja yhtiöosuuden katsotaan siirtyneen, kun uusi vastuunalainen yhtiömies on kirjallisesti sitoutunut tähän sopimukseen ja mahdollisiin muihin Yhtiötä koskeviin kaikkien yhtiömiesten välisiin sopimuksiin.

10 Yksityisnostojen rajoitus

Vastuunalaisella yhtiömiehellä ei ole oikeutta tehdä Yhtiön varoista avoimista yhtiöistä ja kommandiittiyhtiöistä annetussa laissa tarkoitettuja yksityisnostoja.

Edellä mainitun rajoituksen rikkomisesta seuraa, että vastuunalainen yhtiömies on velvollinen välittömästi palauttamaan tekemänsä noston sekä maksamaan rahastolle nostosummalle lasketun korkolain mukaisen viivästyskoron.

11 Vastuu Yhtiön hallinnosta

Vastuunalaisella yhtiömiehellä on kokonaisvastuu Yhtiön hallinnosta. Yhtiön toimintaan ja hallintoon liittyvät päätökset tekee vastuunalainen yhtiömies yksin Yhtiön maksamia erikseen sovittavia palkkioita vastaan.

12 Toiminimen kirjoittaminen ja Yhtiön edustaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittaa, Yhtiötä edustaa ja prokuran tai muun valtuutuksen Yhtiön asioiden hoitamiseksi antaa vastuunalainen yhtiömies yksin.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että äänettömällä yhtiömiehellä ei ilman eri valtuutusta ole oikeutta edustaa yhtiötä.

13 Yhtiön toimikausi

Yhtiön toimikausi alkaa tämän yhtiösopimuksen allekirjoittamispäivänä ja jatkuu toistaiseksi.

14 Varojenjako

Yhtiön varojenjaossa noudatetaan erikseen sovittavia periaatteita.

15 Yhtiön purkaminen

Yhtiö puretaan ilman aiheetonta viivytystä sen jälkeen, kun Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky (kommandiittiyhtiö, jossa Yhtiö on äänettömänä yhtiömiehenä ja johon Yhtiön varoja on sijoitettu) on purkautunut (tai sen toiminta muutoin on lopullisesti lakannut) ja sen varat on lopullisesti jaettu. Yhtiö voidaan lisäksi purkaa tätä ennen vastuunalaisen yhtiömiehen päätöksellä, mikäli vastuunalainen yhtiömies katsoo, että Yhtiön purkaminen on tarpeen äänettömien yhtiömiesten etujen turvaamiseksi tai, mikäli Yhtiön purkamiselle on muu painava syy.

Yhtiön purkamisessa noudatetaan erikseen sovittavia periaatteita.

16 Yhtiömiehen kuolema, yhtiömiehen konkurssi ja yhtiöosuuden ulosmittaus

Äänettömän yhtiömiehen kuoleman, äänettömän yhtiömiehen konkurssin tai äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuuden ulosmittauksen johdosta ei voida vaatia yhtiön purkamista, eikä muilla yhtiömiehillä ole oikeutta lunastaa äänettömän yhtiömiehen osuutta, milloin ääneton yhtiömies on kuollut, asetettu konkurssiin tai milloin äänettömän yhtiömiehen osuus on ulosmitattu. Kuolinpesällä, konkurssipesällä tai ulosmittausvelkojalla ei ole oikeutta vaatia äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuuden lunastamista.

17 Tilikausi

Yhtiön tilikausi on 1.1.–31.12. Ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2016.

18 Tilintarkastaja

Yhtiöllä on tilintarkastaja. Tilintarkastajan tulee olla KHT-yhteisö. Tilintarkastajan valitsee vastuunalainen yhtiömies.

19 Sopimuskappaleet ja voimassaolo

Tämä yhtiösopimus on laadittu kolmena (3) alkuperäisenä kappaleena, joista yksi on annettu vastuunalaiselle yhtiömiehelle, yksi ensimmäiselle äänettömälle yhtiömiehelle ja yksi rekisteriviranomaiselle.

Tämä yhtiösopimus astuu voimaan allekirjoitettaessa ja on voimassa Yhtiön purkautumiseen saakka.

20 Sopimuksen muuttaminen ja täydentäminen

Vastuunalainen yhtiömies voi yksin ilman muiden yhtiömiesten suostumusta muuttaa tätä sopimusta Yhtiön tilikauden tai toiminimen osalta sekä muuttaa tai täydentää tätä sopimusta siltä osin kuin muutos aiheutuu kohdan 1.2 mukaisesta ensimmäisen äänettömän yhtiömiehen eroamisesta ja yhtiöpanoksen palauttamisesta, kohdan 6 mukaisesta uusien yhtiömiesten liittymisestä, kohdan 7 mukaisesta yhtiöpanosten korottamisesta, kohdan 8 mukaisesta äänettömien yhtiömiesten yhtiöosuuksien luovuttamisesta tai kohdan 9 mukaisesta vastuunalaisen yhtiömiehen aseman ja yhtiöosuuden siirtämisestä. Lisäksi vastuunalainen yhtiömies voi yksin ilman muiden yhtiömiesten suostumusta muuttaa tätä sopimusta siltä osin kuin kyse on liitteen 3 päivittämisestä siinä esitettyjen tietojen muuten muuttuessa (kuten yhtiömiehen toiminimen muutos, yhtiömiehen sulautuminen tai vastaava muutos) sekä poistaa sellaisen äänettömän yhtiömiehen allekirjoittamat tämän sopimuksen liitteiden 1 ja 2 mukaiset allekirjoitussivut, joka on luovuttanut koko osuutensa Yhtiössä toiselle taholle.

Edellä määrätyn lisäksi tätä sopimusta voidaan muuttaa kirjallisesti vastuunalaisen yhtiömiehen ja sellaisten äänettömien yhtiömiesten suostumuksella, joiden yhteenlasketut Yhtiölle maksetut yhtiöpanokset käsittävät vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) kaikista Yhtiölle maksetuista yhtiöpanoksista.

21 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen ja sopimuksen osapuolten toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

Tämän sopimuksen mukaiseen toimintaan liittyvät erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyksiä ei saada ratkaistua osapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan erimielisyydet lopullisesti välimiesmenettelyssä Suomen Keskuskauppakamarin välityslautakunnan nopeutettua välimiesmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn oikeuspaikka on Helsinki ja kieli suomi.

Ennen riidan syntymistä tehdyn sopimuksen ehto, jonka mukaan elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välinen riita-asia on ratkaistava välimiesmenettelyssä, ei kuitenkaan sido kuluttajaa. Näin ollen, mikäli riita-asian osapuolena on kuluttaja, voi tämä toimivaltaisen tuomioistuimen ja oikeuspaikkasopimuksen osalta vedota oikeudenkäymiskaaren 10 lukuun (erityisesti sen osalta, että riita-asian osapuolena oleva kuluttaja voi nostaa tähän sopimukseen ja tämän sopimuksen mukaiseen toimintaan liittyvän kanteen Helsingin käräjäoikeudessa tai siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiiriin riita-asian osapuolena olevan kuluttajan vakituinen asuinpaikka kuuluu).

22 Päiväys ja allekirjoitukset

Paikka ja aika

Vastuunalainen yhtiömies

X _____

Elite Kiinteistökehitys Oy

Ensimmäinen äänetön yhtiömies

X _____

Elite Yhteisöpalvelut Oy

23 Liitteet

- LIITE 1 ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY:N YHTIÖSOPIMUKSEEN: Allekirjoitussivun malli uuden äänettömän yhtiömiehen liittymistä varten
- LIITE 2 ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY:N YHTIÖSOPIMUKSEEN: Allekirjoitussivun malli äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanoksen korotusta varten
- LIITE 3 ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY:N YHTIÖSOPIMUKSEEN: Yhtiömiehet ja yhtiöpanokset

ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY RAHASTOSOPIMUS

1 SOPIMUKSEN OSAPUOLET

1.1 Vastuunalainen Yhtiömies

1.1.1

Elite Kiinteistökehitys Oy, Y-tunnus 2525198-1 ("Vastuunalainen Yhtiömies").

1.2 Äänettömät Yhtiömiehet

1.2.1

Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky:n Yhtiösopimuksessa tarkoitettu ensimmäinen (ja Yhtiösopimuksen mukaisesti eroava) äänetön yhtiömies (Elite Yhteisöpalvelut Oy, Y-tunnus 2443672-2) ei ole tämän Rahastosopimuksen osapuoli.

Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky:n Yhtiösopimuksessa tarkoitettujen uusien äänettömien yhtiömiesten (yhdessä "Äänettömät Yhtiömiehet" ja erikseen "Äänetön Yhtiömies") on (Yhtiösopimuksen mukaisesti) sitouduttava tähän Rahastosopimukseen.

Uusi Äänetön Yhtiömies tulee sitovasti tämän Rahastosopimuksen Osapuoleksi siten, että

- i. uusi Äänetön Yhtiömies (tai Vastuunalainen Yhtiömies tämän puolesta ja valtuuttamana) allekirjoittaa liitteen 4.3 mukaisen allekirjoitussivun, joka liitetään osaksi tätä Rahastosopimusta ja että
- ii. Vastuunalainen Yhtiömies (Yhtiösopimuksen mukaisesti) hyväksyy uuden Äänettömän Yhtiömiehen liittymisen Rahaston Äänettömäksi Yhtiömieheksi.

Tämä Rahastosopimus astuu voimaan ensimmäisen Äänettömän Yhtiömiehen (ensimmäisten uusien Äänettömien Yhtiömiesten) tultua edellä kuvatulla tavalla tämän Rahastosopimuksen Osapuoleksi (Osapuoliksi).

Rahaston Yhtiömiehet on lueteltu liitteessä 1.2. Vastuunalainen Yhtiömies päivittää liitettä 1.2 kulloinkin vallitsevaa tilannetta vastaavaksi.

Äänetön Yhtiömies voi korottaa Yhtiöpanostaan Vastuunalaisen Yhtiömiehen suostumuksella Yhtiösopimuksen ja tämän Rahastosopimuksen mukaisin ehdoin.

Uusien Äänettömien Yhtiömiesten ottaminen tai Yhtiöpanosten korotusten hyväksyminen ei edellytä (muiden) Äänettömien Yhtiömiesten hyväksyntää.

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

2.1

Tämän Rahastosopimuksen osapuolet ovat yhtiömiehinä Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky -nimisessä kommandiittiyhtiössä (jäljempänä "Rahasto"), jonka toimialana ja ainoana tarkoituksena on pääomasijoitustoiminnan harjoittaminen liittymällä Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky -nimisen kommandiittiyhtiön äänettömäksi yhtiömieheksi ja sijoittamalla siihen Rahaston varoja (avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetussa laissa tarkoitettu yhtiöpanos). Tarkoitus on

purkaa Rahasto ilman aiheetonta viivytystä sen jälkeen, kun Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky (kommandiittiyhtiö, jossa Rahasto on äänettömänä yhtiömiehenä ja johon Rahaston varoja on sijoitettu) on purkautunut (tai sen toiminta muutoin on lopullisesti lakannut) ja sen varat on lopullisesti jaettu.

2.2

Osapuolet sopivat tällä Rahastosopimuksella Rahaston toimintaperiaatteista, raportoinnista, varojenjaosta ja hallinnosta sekä muista keskeisistä Osapuolten välisistä suhteista. Tämän Rahastosopimuksen lisäksi Rahastoa koskee erillinen Osapuolten välinen Yhtiösopimus.

3 MÄÄRITELMÄT

3.1

Tässä Rahastosopimuksessa ja sen liitteissä käytetyillä käsitteillä on liitteessä 3 annetut tarkoitukset, ellei muuta nimenomaisesti todeta taikka asiayhteydestä muuta ilmene. Viittaukset kohtiin ja liitteisiin tarkoittavat viittauksia tämän Rahastosopimuksen kohtiin ja liitteisiin.

4 RAHOITUS

4.1 Yleistä

4.1.1

Rahaston sijoitustoiminta rahoitetaan Äänettömien Yhtiömiesten Rahastoon maksamilla Yhtiöpanoksilla.

4.2 Yhtiöpanosten maksaminen Rahastolle

4.2.1

Yhtiöpanos (uuden Äänettömän Yhtiömiehen liittyessä Rahaston Äänettömäksi Yhtiömieheksi) tai (Äänettömän Yhtiömiehen) Yhtiöpanoksen korotus maksetaan liittymisen tai korotuksen yhteydessä Rahastolle kerralla kokonaan erikseen sovittavalla tavalla. Vastuunalainen Yhtiömies voi hyväksyä uuden Äänettömän Yhtiömiehen liittymisen (Rahaston Äänettömäksi Yhtiömieheksi) tai (Äänettömän Yhtiömiehen) Yhtiöpanoksen korotuksen vasta sen jälkeen, kun Yhtiöpanos tai Yhtiöpanoksen korotus on kokonaisuudessaan maksettu.

Yhtiöpanokset ilmenevät Yhtiösopimuksen liitteestä 3. Vastuunalainen yhtiömies päivittää (Yhtiösopimuksen ehtojen mukaisesti) Yhtiösopimuksen liitettä 3 kulloinkin vallitsevaa tilannetta vastaavaksi.

4.2.4

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että yhdelläkään Äänettömällä Yhtiömiehellä ei ole oikeutta saada takaisin Rahastoon sijoittamaansa pääomaa muutoin kuin Yhtiösopimuksen ja tämän Rahastosopimuksen mukaisesti, eikä yksikään Ääneton Yhtiömies vastaa henkilökohtaisesti toiselle Äänettömälle Yhtiömiehelle Rahastoon sijoitetun pääoman palauttamisesta.

4.3 Uusien Äänettömien Yhtiömiesten hyväksyminen ja Yhtiöpanosten korottaminen

4.3.1

Rahastoon voidaan Yhtiösopimuksessa tarkoitetulla tavalla Vastuunalaisen Yhtiömiehen päätöksellä ottaa uusia Äänettömiä Yhtiömiehiä tai hyväksyä Äänettömien Yhtiömiesten Yhtiöpanosten korotuksia kohdan 1.2 mukaisesti 12.12.2017 saakka, kuitenkin siten, että Vastuunalainen Yhtiömies

voi milloin tahansa päättää tätä aiemmasta ajankohdasta, jonka jälkeen uusia Äänettämiä Yhtiömiehiä ei oteta ja/tai Yhtiöpanosten korotuksia hyväksytä. Uusien Äänettämiä Yhtiömiesten ottaminen tai Yhtiöpanosten korotusten hyväksyminen ei edellytä (muiden) Äänettämiä Yhtiömiesten hyväksyntää.

5 SIJOITUSSTRATEGIA

5.1 Sijoitusstrategia

5.1.1

Rahasto liittyy Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky -nimisen kommandiittiyhtiön äänettämiä Yhtiömieheksi ja sitoutuu (erillisellä kyseiseen rahastoon tehtävää sijoitusta koskevalla sopimuksella) sijoittamaan kyseiseen rahastoon määrän, joka vastaa vähintään yhdeksääkymmentä prosenttia (90 %) ja enintään sataa prosenttia (100 %) Rahastoon maksettujen yhtiöpanosten määrästä.

5.1.2

Rahaston likvidit varat sijoitetaan talletuksiin luottolaitoksissa ja/tai matalan riskin sijoitustoimintaa harjoittavien sijoitusrahastodirektiivin mukaisten sijoitusrahastojen tai yhteissijoitusyritysten (kuten kororahastot) osuuksiin.

6 HALLINTO JA TEHTÄVÄT

6.1 Vastuunalainen Yhtiömiies

6.1.1

Vastuunalainen Yhtiömiies tekee sille Yhtiösopimuksen ja tämän Rahastosopimuksen nojalla kuuluvat päätökset, kirjoittaa Rahaston toiminimen sekä päättää prokuran ja muun valtuutuksen antamisesta.

Vastuunalainen Yhtiömiies muun muassa:

- i. nimeää Rahastolle vaihtoehtorahaston hoitajan tämän Rahastosopimuksen kohdan 6.2 mukaisesti;
- ii. päättää uuden Äänettämiä Yhtiömiehen ottamisesta ja Äänettämiä Yhtiömiehen yhtiöpanoksen korotuksesta Yhtiösopimuksen ja tämän Rahastosopimuksen kohdan 4.3.1 mukaisesti;
- iii. hyväksyy yhtiöosuuden luovutuksen Yhtiösopimuksen mukaisesti;
- iv. päättää Rahaston purkamisesta Yhtiösopimuksen ja tämän Rahastosopimuksen kohdan 10.6.3 mukaisesti;
- v. valitsee Rahastolle tilintarkastajan Yhtiösopimuksen ja tämän Rahastosopimuksen kohdan 10.1.1 mukaisesti.

6.2 Vaihtoehtorahaston hoitaja

6.2.1

Rahasto on AIFML:n tarkoittama vaihtoehtorahasto, jolle on nimettävä vaihtoehtorahaston hoitaja. Vastuunalainen Yhtiömiies nimeää Rahastolle vaihtoehtorahaston hoitajan ja solmii tämän kanssa omaan ja/tai Rahaston lukuun vaihtoehtorahaston hoitajan nimeämistä ja vaihtoehtorahaston hoitajan tehtäviä koskevan sopimuksen, jonka nojalla vaihtoehtorahaston hoitaja:

- i. huolehtii Rahaston salkunhoidosta;

- ii. huolehtii Rahaston riskienhallinnasta;
- iii. huolehtii tämän Rahastosopimuksen ja AIFML:n mukaisesta Rahaston arvonmääryksestä;
- iv. huolehtii Yhtiösopimuksen, tämän Rahastosopimuksen, Lain, AIFML:n ja muun sääntelyn mukaisesta raportoinnista Äänettömille Yhtiömiehille;
- v. huolehtii Lain, AIFML:n ja muun sääntelyn mukaisesta viranomaisraportoinnista;
- vi. huolehtii Rahaston taloushallinnosta tarkoituksenmukaisella ja luotettavalla tavalla;
- vii. laatii Rahaston tilinpäätöksen ja lopputilityksen;
- viii. huolehtii tämän Rahastosopimuksen mukaisesta varojenjaosta;
- ix. huolehtii tämän Rahastosopimuksen mukaisesta Rahaston purkamisesta;
- x. huolehtii siitä, että tämän Rahastosopimuksen mukainen Hallinnointipalkkio lasketaan ja maksetaan Rahaston varoista tämän Rahastosopimuksen mukaisesti;
- xi. huolehtii kaikista muista sellaisista Rahaston toimintaan liittyvistä tarkoituksenmukaisista tehtävistä tai niiden järjestämisestä, jotka eivät Yhtiösopimuksen tai tämän Rahastosopimuksen mukaan kuulu Vastuunalaiselle Yhtiömiehelle;
- xii. huolehtii kaikista muista sellaisista Rahaston toimintaan liittyvistä tehtävistä tai niiden järjestämisestä, jotka perustuvat Lakiin, AIFML:n tai muuhun sääntelyyn ja jotka eivät Yhtiösopimuksen tai tämän Rahastosopimuksen mukaan kuulu Vastuunalaiselle Yhtiömiehelle;
- xiii. nimeää Rahastolle säilytysyhteisön ja solmii tämän kanssa säilytysyhteisösopimuksen, jonka nojalla säilytysyhteisö huolehtii sille AIFML:n mukaan kuuluvista tehtävistä, mikäli Rahastolle on AIFML:n mukaan nimettävä säilytysyhteisö.

Edellä mainittuun sopimukseen on sisällytettävä seuraavat ehdot:

- Vaihtoehtorahaston hoitaja sitoutuu siihen, että se (soveltuvin osin) noudattaa tämän Rahastosopimuksen ehtoja huolehtiessaan sopimuksen mukaisista tehtävistään.
- Vastuunalaisen Yhtiömiehen on huolehdittava siitä, että vaihtoehtorahaston hoitaja saa jatkuvasti kaikki sellaiset tiedot, jotka se tarvitsee sopimuksen ja AIFML:n mukaisten tehtäviensä suorittamiseksi.
- Vastuunalaisen Yhtiömiehen on huolehdittava siitä, että vaihtoehtorahaston hoitajalla on kaikki tarvittavat valtuudet, jotka se tarvitsee sopimuksen ja AIFML:n mukaisten tehtäviensä suorittamiseksi.
- Vastuunalainen Yhtiömies sitoutuu tarvittaessa tekemään kaikki sellaiset päätökset, jotka ovat tarpeen sen varmistamiseksi, että vaihtoehtorahaston hoitaja voi huolehtia sille sopimuksen ja AIFML:n mukaan kuuluvista tehtävistä.
- Vastuunalainen Yhtiömies sitoutuu siihen, että se ei ilman vaihtoehtorahaston hoitajan suostumusta tai vaihtoehtorahaston hoitajan nimenomaista toimeksiantoa tee sellaisia päätöksiä tai ryhdy sellaisiin toimenpiteisiin, jotka sopimuksen tai AIFML:n mukaan kuuluvat vaihtoehtorahaston hoitajan vastuulle.

Edellä mainitussa sopimuksessa on määrättävä siitä, miltä osin kohdassa 9.1 tarkoitettu Hallinnointipalkkio kohdan 9.1.3 mukaisesti kuuluu vaihtoehtorahaston hoitajalle (ja miltä osin vaihtoehtorahaston hoitaja voi kohdan 9.1.3 mukaisesti periä Hallinnointipalkkion kokonaan tai osittain Rahastolta Vastuunalaisen Yhtiömiehen sijasta) sekä mainittava siitä, että vaihtoehtorahaston hoitaja ei ole oikeutettu muuhun kuin edellä mainittuun palkkioon.

Tämän Rahastosopimuksen voimaantulon yhteydessä vaihtoehtorahaston hoitajaksi nimetään Elite Rahastohallinto Oy.

6.3 Säilytysyhteisö

6.3.1

Mikäli Rahastolle on AIFML:n mukaan nimettävä säilytysyhteisö, nimeää vaihtoehtorahaston hoitaja Rahastolle säilytysyhteisön ja solmii tämän kanssa säilytysyhteisösopimuksen, jonka nojalla säilytysyhteisö huolehtii sille AIFML:n mukaan kuuluvista tehtävistä.

Tämän Rahastosopimuksen voimaantulon yhteydessä vaihtoehtorahaston hoitajaksi nimetään Elite Ra-hastohallinto Oy, joka on AIFML 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu toimilupavelvollinen vaihtoehtorahastojen hoitaja. Näin ollen Rahastolle on AIFML 7 luvun 4 §:n mukaisesti nimettävä säilytysyhteisö. Tämän Rahastosopimuksen voimaantulon ja vaihtoehtorahaston hoitajan nimeämisen yhteydessä Rahaston säilytysyhteisöksi nimetään Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori.

6.4 Tehtävien ulkoistaminen

6.4.1

Kohdan 6.2 mukaisesti nimetty vaihtoehtorahaston hoitaja on oikeutettu Rahaston kustannuksella antamaan tehtäviään ulkopuolisten asiantuntijoiden tai palveluntarjoajien hoidettavaksi niiltä osin, kuin vaihtoehtorahaston hoitaja katsoo tarkoituksenmukaiseksi ja tehtävien ulkoistaminen on AIFML:n ja muun pakottavan sääntelyn mukaista. Selvyyden vuoksi todetaan, että tarkoituksena on pääsääntöisesti ulkoistaa Rahaston juoksevaan hallintoon (kuten taloushallinto) liittyvät tehtävät, ja että toiminnan tukena on tarkoituksena tarvittaessa hyödyntää erilaisia asiantuntijapalveluita (kuten juridiset asiantuntijapalvelut).

7 VAROJENJAKO

7.1 Varojenjakso Rahaston toiminnan aikana

7.1.1

Kunkin tilikauden tilintarkastetun tilinpäätöksen osoittama positiivinen tulos (pois lukien realisoitumattomat arvomuutokset), josta on vähennetty (vähennyskelpoiset) aikaisempien tilikausien vahvistetut tappiot, muodostaa tilikauden jakokelpoisen tuloksen. Kultakin tilikaudelta muodostunut (edellä tarkoitettu) jakokelpoinen tulos jaetaan kokonaisuudessaan Äänettömille Yhtiömiehille Yhtiöpanosten suhteessa kahden viikon kuluessa siitä, kun Rahaston tilintarkastaja on antanut kultakin tilikaudelta laadittua tilinpäätöstä koskevan tilintarkastuskertomuksen.

7.1.2

Kohdan 7.1.1 mukaisesta varojenjaosta voidaan poiketa ja kohdan 7.1.1 mukaiset erät voidaan kokonaan tai osittain jakaa jälkikäteen tai jättää lopullisesti jakamatta, mikäli Rahaston likvidit varat eivät riitä varojen jakamiseen tai mikäli varojen jakamisen voidaan katsoa vaarantavan Rahaston kyvyn huolehtia tiedossa olevista muista velvoitteistaan.

7.1.3

Sen lisäksi, mitä edellä on määrätty jakokelpoisen tuloksen jakamisesta, voidaan Rahastosta (Rahaston toiminnan aikana) jakaa varoja Äänettömille Yhtiömiehille edellyttäen, että varojen jakaminen katetaan Rahaston likvideistä varoista, että varojenjakso ei vaaranna Rahaston kykyä huolehtia tiedossa olevista muista velvoitteistaan, että varojen jakamiselle on perusteltu syy ja että varoja jaetaan (samanaikaisesti) kaikille Äänettömille Yhtiömiehille Yhtiöpanosten suhteessa.

7.2 Varojenjakko Rahaston purkamisen yhteydessä

7.2.1

Rahastoa purettaessa noudatetaan kohdan 10.6 mukaista menettelyä sekä laaditaan kohdan 10.1.2 mukainen lopputilitys, jonka mukainen mahdollinen positiivinen tulos jaetaan Äänettömille Yhtiömiehille kohdan 7.1 periaatteita noudattaen. Tämän jälkeen mahdollisesti jäljellä olevat varat jaetaan Äänettömille Yhtiömiehille Yhtiöpanosten suhteessa.

7.3 Varojenjaon rajoitus

7.3.1

Rahaston varoja ei saa jakaa muutoin kuin tämän Rahastosopimuksen ja Yhtiösopimuksen mukaisesti. Edellä mainitun rajoituksen rikkomisesta seuraa, että (rajoituksen vastaisen) suorituksen saaja on velvollinen välittömästi palauttamaan saamansa suorituksen sekä maksamaan Rahastolle suorituksen summalle lasketun korkolain mukaisen viivästyskoron. Edellä mainitut erät voidaan aina ilman eri rajoituksia kuitata Rahaston muusta varojenjaosta (ja tällöin edellä mainittu viivästyskorko lasketaan palauttamatta olevalle summalle ja siihen päivään, jona edellä tarkoitettu muu varojenjakko tapahtuu).

8 ARVONMÄÄRITYS

8.1

Rahaston arvo määritetään vuosittain kunkin tilikauden viimeiselle päivälle. Rahaston arvo perustuu Rahaston nettoarvoon, joka lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan Äänettömille Yhtiömiehille samassa yhteydessä, kun kunkin tilikauden tilintarkastettu tilinpäätös kohdan 10.1 mukaisesti annetaan Äänettömille Yhtiömiehille tiedoksi.

8.2

Rahaston arvoa määritettäessä Rahaston varat arvostetaan käypään arvoon seuraavasti:

- i. Rahaston varoihin kuuluvan Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky:n yhtiöosuuden osalta markkina-arvona pidetään sitä arvoa, jonka Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky:tä hallinnoiva taho (Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky:tä koskevien sopimusten mukaisesti) määrittää ja raportoi.
- ii. Rahaston varoihin kuuluvien sijoitusrahastodirektiivin mukaisten sijoitusrahastojen ja yhteis-sijoitusyritysten osuuksien osalta käypänä arvona pidetään tilikauden viimeiselle päivälle tai tilikauden viimeistä päivää aiemmalle päivälle julkaistua viimeisintä osuuden arvoa.
- iii. Rahaston muiden varojen osalta käypänä arvona pidetään niiden (tilinpäätöksen mukaista) tasearvoa.

8.3

Riippumatta edellä mainitusta, noudatetaan Rahaston arvonnäärityksessä AIFML:n kulloinkin voimassaolevia määräyksiä siltä osin kuin ne mahdollisesti poikkeavat edellä mainitusta ja niitä sovelletaan pakottavasti kohdan 6.2 mukaisen vaihtoehtorahaston hoitajan toimintaan.

8.4

Yhtiöosuuden arvo määritetään vuosittain kunkin tilikauden viimeiselle päivälle. Yhtiöosuuden arvo on (tilikauden päättymispäivän mukaisten) Yhtiöpanosten suhteessa määräytyvä osuus edellä koh-

dassa 8.2 tarkoitetusta Rahaston arvosta. Yhtiöosuuden arvo ilmoitetaan Äänettömälle Yhtiömiehelle samassa yhteydessä, kun kunkin tilikauden tilintarkastettu tilinpäätös kohdan 10.1 mukaisesti annetaan Äänettömälle Yhtiömiehelle tiedoksi.

8.5

Rahaston pääoma-arvo määritetään vuosittain kunkin tilikauden viimeiselle päivälle. Rahaston pääoma-arvo on kohdassa 8.2 tarkoitetun Rahaston arvon ja kohdassa 7.1.1 tarkoitetun jakokelpoisen tuloksen erotus.

8.6

Yhtiöosuuden pääoma-arvo määritetään vuosittain kunkin tilikauden viimeiselle päivälle. Yhtiöosuuden pääoma-arvo on (tilikauden päättymispäivän mukaisten) Yhtiöpanosten suhteessa määräytyvä osuus edellä kohdassa 8.5 tarkoitetusta Rahaston pääoma-arvosta.

9 KULUT JA PALKKIOT

9.1 Hallinnointipalkkio

9.1.1

Vastuunalainen Yhtiömies on oikeutettu saamaan Rahastolta Hallinnointipalkkion korvauksena tämän Rahastosopimuksen mukaisten hallinnointitehtävien suorittamisesta. Hallinnointipalkkio lasketaan ja maksetaan neljännesvuosittain jälkikäteen. Hallinnointipalkkion määrä on 1 % p.a. laskettuna kunkin vuosineljänneksen viimeiseen päivään mennessä Rahastolle maksettujen Yhtiöpanosten yhteenlasketusta määrästä. Vastuunalaisen Yhtiömiehen oikeus Hallinnointipalkkioon päättyy Rahaston purkamisen yhteydessä laadittavan lopputilityksen mukaisen katsauskauden (Rahaston viimeisen tilikauden) viimeiseen päivään ja viimeinen palkkio suoritetaan siten kuin viimeinen neljännesvuosi päättyisi kyseiseen päivään.

9.1.2

Mikäli Hallinnointipalkkio katsotaan arvonnlisäveron tai vastaavan veron alaiseksi, lisätään veron määrä Hallinnointipalkkioon.

9.1.3

Vastuunalainen Yhtiömies ja kohdan 6.2 mukaisesti nimetty vaihtoehtorahaston hoitaja voivat sopia siitä, että Hallinnointipalkkio kuuluu (Vastuunalaisen Yhtiömiehen sijasta) kokonaan tai osittain vaihtoehtorahaston hoitajalle korvauksena erillisen vaihtoehtorahaston hoitajan nimeämistä ja vaihtoehtorahaston hoitajan tehtäviä koskevan sopimuksen mukaisten tehtävien suorittamisesta, ja että viimeksi mainittu voi periä Hallinnointipalkkion kokonaan tai osittain Rahastolta Vastuunalaisen Yhtiömiehen sijasta.

9.1.4

Mikäli Rahaston likvidit varat eivät riitä Hallinnointipalkkion maksamiseen tai mikäli Hallinnointipalkkion maksamisen voidaan katsoa vaarantavan Rahaston kyvyn huolehtia tiedossa olevista muista velvoitteistaan, voi Hallinnointipalkkio jäädä kokonaan tai osittain Rahaston velaksi ja Vastuunalaisen Yhtiömiehen (ja/tai kohdassa 9.1.3 tarkoitetun vaihtoehtorahaston hoitajan) saamiseksi. Maksamattomasta Hallinnointipalkkiosta muodostuneelle velalle ei makseta korkoa. Maksamattomasta

Hallinnointipalkkiosta muodostunutta velkaa lyhennetään Rahaston likvidien varojen puitteissa, kuitenkin siten, että mahdollinen jäljellä oleva velka maksetaan viimeistään Rahaston purkamisen yhteydessä.

9.2 Kulut

9.2.1 Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja vaihtoehtorahaston hoitajan kuluvastuu

Vastuunalainen Yhtiömies vastaa omista Rahaston hallinnoimiseen liittyvistä kuluistaan (kuten henkilöstö-, matka-, edustus-, neuvottelu- ja muista hallintokuluista). Sama koskee kohdan 6.2 mukaista vaihtoehtorahaston hoitajaa.

9.2.2 Rahaston kuluvastuu

Rahasto vastaa kaikista Rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvistä kuluista, mukaan lukien seuraavista (sekä muutoin erikseen tässä Rahastosopimuksessa Rahaston vastuulle kuuluvista kuluista, ml. kulut kohdan 6.4 mukaisesti ulkopuolisilta palveluntarjoajilta hankituista palveluista):

- i. Rahaston perustamiskulut, mukaan lukien perustamistoimiin (kuten Yhtiösopimuksen ja tämän Rahastosopimuksen laatimiseen) liittyvät ulkopuolisille asiantuntijoille maksettavat palkkiot;
- ii. Rahaston purkamiseen liittyvät kulut;
- iii. Rahaston toimintaan liittyvät verot ja viranomaismaksut;
- iv. Rahaston taloushallinto- ja tilintarkastuskulut;
- v. Rahaston toimintaan liittyvät perintäkulut;
- vi. Rahaston toimintaan liittyvät vahingonkorvaukset, oikeudenkäyntikulut yms.;
- vii. säilytysyhteisölle (Rahaston AIFML:n mukaisena säilytysyhteisönä toimimisesta) maksettavat palkkiot;
- viii. muut Rahaston toimintaan liittyvät kulut, joiden kuulumisesta Vastuunalaisen Yhtiömiehen tai vaihtoehtorahaston hoitajan vastuulle ei ole Yhtiösopimuksessa tai tässä Rahastosopimuksessa määrätty ja joiden ei voida kohtuudella katsoa kuuluvan Vastuunalaisen Yhtiömiehen tai vaihtoehtorahaston hoitajan vastuulle.

10 MUUT MÄÄRÄYKSET

10.1 Tilintarkastus ym.

10.1.1

Vastuunalainen Yhtiömies valitsee Rahastolle tilintarkastajan.

10.1.2

Rahaston kultakin tilikaudelta laadittu tilinpäätös (tai Rahaston purkamisen yhteydessä laadittu lopputilitys) on annettava Äänettömille Yhtiömiehille tiedoksi kahden viikon kuluessa siitä, kun Rahaston tilintarkastaja on antanut tilinpäätöstä (tai lopputilitystä) koskevan tilintarkastuskertomuksen.

10.2 Tulkinta

10.2.1

Yhtiömiehet tiedostavat, että Yhtiösopimuksen ehdot ovat yksinkertaistettuja ja että tämän Rahastosopimuksen ehdot soveltuvin osin syrjäyttävät Yhtiösopimuksen ehdot. Tämän Rahastosopimuksen ehdot syrjäyttävät, siinä määrin kuin tämä Lain mukaan on mahdollista, myös Lain säännökset (mu-

kaan lukien mahdolliset henkilöyhtiöitä koskevan lainsäädännön sisältämät periaatteet), ja Yhtiömiesten oikeudet ja velvollisuudet määritellään yksinomaan ja tyhjentävästi tässä Rahastosopimuksessa.

10.2.2

Ristiriitatilanteessa Yhtiösopimuksen ja tämän Sopimuksen tulkinnallinen etusijajärjestys on seuraava:

1. tämä Rahastosopimus soveltuvine liitteineen
2. Yhtiösopimus soveltuvine liitteineen

10.3 Muu liike- ja sijoitustoiminta

10.3.1

Rahaston Yhtiömiehet ovat vapaita harjoittamaan mitä tahansa muuta liike- ja sijoitustoimintaa (ml. suora tai välillinen kiinteistö- tai muu sijoitustoiminta).

10.4 Sopimuksen muuttaminen

10.4.1

Siltä osin kuin tässä Rahastosopimuksessa ei ole muuta mainittu, tätä Rahastosopimusta voidaan muuttaa ainoastaan kirjallisesti Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja sellaisten Äänettömien Yhtiömiesten suostumuksella, joiden yhteenlasketut Yhtiölle maksetut yhtiöpanokset käsittävät vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) kaikista Yhtiölle maksetuista yhtiöpanoksista, kuitenkin niin, että sellaisia muutoksia, jotka lisäisivät Yhtiömiesten maksuvelvoitteita tai vähentäisivät Yhtiömiesten oikeutta varojenjakoon, ei voida tehdä ilman kaikkien Yhtiömiesten suostumusta.

10.4.2

Vastuunalainen Yhtiömies voi yksin ilman muiden Yhtiömiesten suostumusta muuttaa tätä Rahastosopimusta Rahaston tilikauden tai toiminimen osalta sekä muuttaa tai täydentää tätä Rahastosopimusta siltä osin kuin muutos aiheutuu Yhtiösopimuksen tai tämän Rahastosopimuksen mukaisesta uusien Äänettömien Yhtiömiesten liittymisestä, Yhtiöosuuksien luovuttamisesta, Vastuunalaisen Yhtiömiehen aseman ja Yhtiöosuuden siirtämisestä tai tässä Rahastosopimuksessa havaitun selkeän virheen oikaisemisesta. Lisäksi Vastuunalainen Yhtiömies voi yksin ilman muiden yhtiömiesten suostumusta muuttaa tätä Rahastosopimusta siltä osin kuin kyse on liitteen 1.2 päivittämisestä siinä esitettyjen tietojen muuten muuttuessa (kuten yhtiömiehen toiminimen muutos, yhtiömiehen sulautuminen tai vastaava muutos) sekä poistaa sellaisen Äänettömän Yhtiömiehen allekirjoittaman liitteen 4.3 mukaisen allekirjoitussivun, joka on luovuttanut koko Yhtiöosuutensa toiselle taholle.

10.5 Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki

10.5.1

Tähän Rahastosopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

10.5.2

Tämän Rahastosopimuksen mukaiseen toimintaan liittyvät erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli erimielisyyksiä ei saada ratkaistua Osapuolten välisin neuvotteluihin, ratkaistaan erimielisyydet lopullisesti välimiesmenettelyssä Suomen Keskuskauppakamarin välityslautakunnan nopeutettua välimiesmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn oikeuspaikka on Helsinki ja kieli suomi.

10.5.3

Ennen riidan syntymistä tehdyn sopimuksen ehto, jonka mukaan elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välinen riita-asia on ratkaistava välimiesmenettelyssä, ei kuitenkaan sido kuluttajaa. Näin ollen, mikäli riita-asian osapuolena on kuluttaja, voi tämä toimivaltaisen tuomioistuimen ja oikeuspaikkasopimuksen osalta vedota oikeudenkäymiskaaren 10 lukuun (erityisesti sen osalta, että riita-asian osapuolena oleva kuluttaja voi nostaa tähän Rahastosopimukseen ja tämän Rahastosopimuksen mukaiseen toimintaan liittyvän kanteen Helsingin käräjäoikeudessa tai siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiiriin riita-asian osapuolena olevan kuluttajan vakituinen asuinpaikka kuuluu).

10.6 Sopimuksen voimassaolo, Rahaston toimikausi ja Rahaston purkaminen

10.6.1

Tämä Rahastosopimus tulee voimaan ensimmäisen Äänettömän Yhtiömiehen liittyttyä tämän Rahastosopimuksen Osapuoleksi kohtien 1 ja 4.3 mukaisesti. Tämä Rahastosopimus on voimassa kunkin Yhtiömiehen osalta (Rahaston) Yhtiömieheksi tulemisesta lukien ja lakkaa sitomasta Yhtiömiestä tämän lakattua olemasta Yhtiömies (Yhtiösopimuksen tai tämän Rahastosopimuksen mukaisesti) ja kaikkien Yhtiömiesten osalta Rahaston tultua puretuksi. Kohdat 10.5 (Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki), 10.10 (Dokumenttien, ilmoitusten ja tiedoksiantojen lähettäminen) sekä kohta 10.6.7 jäävät kuitenkin voimaan Rahaston purkamisen jälkeen (tai sen jälkeen kun Yhtiömies on lakannut olemasta Yhtiömies).

10.6.2

Rahaston toimikausi on määritelty Yhtiösopimuksen kohdassa 13.

10.6.3

Rahasto puretaan ilman aiheutonta viivytystä sen jälkeen, kun Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky (kommandiittiyhtiö, jossa Yhtiö on äänettömänä yhtiömiehenä ja johon Yhtiön varoja on sijoitettu) on purkautunut (tai sen toiminta muutoin on lopullisesti lakannut) ja sen varat on lopullisesti jaettu. Yhtiö voidaan lisäksi purkaa tätä ennen vastuunalaisen yhtiömiehen päätöksellä, mikäli vastuunalainen yhtiömies katsoo, että Yhtiön purkamisen on tarpeen äänettömien yhtiömiesten etujen turvaamiseksi tai, mikäli Yhtiön purkamiselle on muu painava syy.

10.6.4

Kohdan 6.2 mukaisesti nimetty vaihtoehtorahaston hoitaja toimii selvitysmiehenä, ellei sovellettava laki edellytä muun selvitysmiehen nimittämistä (jolloin vaihtoehtorahaston hoitaja nimittää Selvitysmiehen Rahaston kustannuksella). Vaihtoehtorahaston hoitaja ei ole oikeutettu erilliseen palkkioon selvitysmiehenä toimimisesta. Julkista haastetta velkojille ei tarvitse hakea, mikäli selvitysmiehenä toimiva ei pidä haasteen hakemista tarpeellisena.

10.6.5

Rahaston purkaminen toteutetaan vaiheittain seuraavasti:

1. Rahaston varat realisoidaan (mikäli Rahastolla edelleen on muita kuin käteisvaroja).
2. Rahaston velat ja muut sitoumukset maksetaan. Mahdolliset kiistanalaiset velat ja muut sitoumukset selvitetään ja tarvittaessa maksetaan.

3. Rahaston saamiset ja muut (taloudelliset) oikeudet vastaanotetaan ja tarvittaessa peritään. Mahdolliset kiistanalaiset saamiset ja muut (taloudelliset) oikeudet selvitetään ja tarvittaessa peritään.
4. Laaditaan lopputilitys tavanomaisen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita noudattaen.
5. Rahaston tilintarkastaja suorittaa lopputilitykselle tilintarkastuksen tavanomaisen tilinpäätöksen tarkastamisperiaatteita noudattaen sekä antaa suoritetusta tilintarkastuksesta tilintarkastuskertomuksen.
6. Rahaston varat jaetaan Yhtiömiehille tämän Rahastosopimuksen kohdan 7 mukaisia periaatteita noudattaen.

10.6.6

Yllä sovitusta riippumatta Yhtiömiesten on tarkoitus Rahaston purkamisen toteuttamiseksi solmia Rahaston purkamista koskeva sopimus selvitystilamenettelyn sijasta. Tähän Rahastosopimukseen liittymällä kukin Ääneton Yhtiömies valtuuttaa (ja sitoutuu olemaan peruuttamatta tätä valtuutusta) Vastuunalaisen Yhtiömiehen allekirjoittamaan purkamista koskevan sopimuksen puolestaan. Vastuunalaisen Yhtiömiehen niin edellyttäessä jokainen Ääneton Yhtiömies sitoutuu henkilökohtaisesti allekirjoittamaan kyseisen sopimuksen.

10.6.7

Mikäli Rahaston purkamisen jälkeen Rahastolle kertyy jaettavissa olevia varoja, mainitut varat jaetaan Yhtiömiehille (mahdollisesti niihin kohdistuvien kulujen ja kustannusten kattamisen jälkeen ja riippumatta siitä, että tämä Rahastosopimus on muutoin lakannut olemasta voimassa) tämän Rahastosopimuksen kohdan 7 mukaisesti.

10.7 Yhtiömiehen kuolema, yhtiömiehen konkurssi ja yhtiöosuuden ulosmittaus

10.7.1

Äänettömän Yhtiömiehen kuoleman, Äänettömän Yhtiömiehen konkurssin tai Äänettömän Yhtiömiehen Yhtiöosuuden ulosmittauksen johdosta ei voida vaatia Rahaston purkamista, eikä muilla Yhtiömiehillä ole oikeutta lunastaa Äänettömän Yhtiömiehen osuutta, milloin Ääneton Yhtiömies on kuollut, asetettu konkurssiin tai milloin Äänettömän Yhtiömiehen osuus on ulosmitattu. Kuolinpesällä, konkurssipesällä tai ulosmittausvelkojalla ei ole oikeutta vaatia Äänettömän Yhtiömiehen Yhtiöosuuden lunastamista.

10.8 Sopimuksen irtisanominen

10.8.1

Tätä Rahastosopimusta ei voida irtisanoa.

10.9 Yhtiöosuuden luovuttaminen

10.9.1

Yhtiöosuuden luovuttamisesta on määrätty Yhtiösopimuksessa. Selvyden vuoksi todetaan, että (i) Yhtiöosuuden luovuttamisen edellytyksenä on aina lisäksi, että luovutuksensaaja sitoutuu tämän Rahastosopimuksen osapuoleksi ja että (ii) Äänettömän Yhtiömiehen luovuttaessa Yhtiöosuutensa vain osittain on luovutuksen katettava sama suhteellinen osuus Yhtiöosuuteen liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

10.10 Dokumenttien, ilmoitusten ja tiedoksiantojen lähettäminen

10.10.1

Yhtiösopimuksen ja tämän Rahastosopimuksen mukaiset dokumentit, ilmoitukset ja tiedoksiannot voidaan lähettää postitse niihin postiosoitteisiin, jotka Yhtiömiehet ovat ilmoittaneet. Sellaiset dokumentit, ilmoitukset ja tiedoksiannot, joilta ei erikseen edellytetä toimitusta postitse, voidaan vaihtoehtoisesti lähettää sähköpostitse niihin sähköpostiosoitteisiin, jotka Yhtiömiehet ovat ilmoittaneet.

11 SOPIMUSKAPPALEET JA ÄÄNETTÖMIEN YHTIÖMIESTEN ALLEKIRJOITUSSIVUT

11.1

Tämä Rahastosopimus on laadittu yhtenä alkuperäisenä kappaleena, joka on annettu Vastuunalaiselle Yhtiömiehelle.

11.2

Vastuunalainen Yhtiömies liittää tähän Rahastosopimukseen Äänettömien Yhtiömiesten liitteen 4.3 mukaiset allekirjoitussivut.

12 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Paikka ja aika

Vastuunalainen yhtiömies

X

Elite Kiinteistökehitys Oy

12 LIITTEET

- LIITE 1.2 ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY:N RAHASTOSOPIMUKSEEN: Yhtiömiehet
- LIITE 3 ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY:N RAHASTOSOPIMUKSEEN: Määritelmät
- LIITE 4.3 ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY:N RAHASTOSOPIMUKSEEN: Allekirjoitussivun malli uuden äänettömän yhtiömiehen liittymistä varten

**LIITE 1.2 ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY:N
RAHASTOSOPIMUKSEEN**

Yhtiömiehet

Yhtiömies
Elite Kiinteistökehitys Oy (Vastuunalainen Yhtiömies)
[...]

**LIITE 3 ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY:N
RAHASTOSOPIMUKSEEN**

Määritelmät

- ”**AIFML**” tarkoittaa kulloinkin voimassa olevassa muodossaan i) lakia vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014), ii) siihen liittyvää alemman tasoista sääntelyä sekä iii) EU-tason vaihtoehtorahastojen hoitajia koskevaa sääntelyä siltä osin kuin sitä sovelletaan Rahastoon ja/tai kohdan 6.2 mukaiseen vaihtoehtorahaston hoitajaan.
- ”**Elite-konserni**” tarkoittaa Elite Varainhoito Oyj:tä (Y-tunnus 1918955-2) sekä sen konserniyhtiöitä.
- ”**Hallinnointipalkkio**” tarkoittaa kohdan 9.1 mukaista Rahaston maksamaa Hallinnointipalkkiota.
- ”**Laki**” tarkoittaa lakia avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988, muutoksineen).
- ”**Osapuolet**” tarkoittaa Vastuunalaista Yhtiömiestä ja Äänettömiä Yhtiömiehiä.
- ”**Rahasto**” tarkoittaa Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky:tä.
- ”**Rahastosopimus**” tarkoittaa tätä Rahastosopimusta kulloinkin voimassa olevassa muodossaan.
- ”**Vastuunalainen Yhtiömies**” tarkoittaa kohdan 1.1 mukaista Vastuunalaista Yhtiömiestä tai uutta Vastuunalaista Yhtiömiestä jolle Vastuunalaisen Yhtiömiehen Yhtiöosuus ja asema Rahaston Vastuunalaisena Yhtiömiehenä on siirtynyt kohdan 10.9 ja Yhtiösopimuksen mukaisesti.
- ”**Yhtiömiehet**” tarkoittaa Rahaston kaikkia Yhtiömiehiä (Vastuunalainen Yhtiömies ja Äänettömät Yhtiömiehet).
- ”**Yhtiöosuus**” tarkoittaa Yhtiömiehen kaikkia oikeuksia ja velvollisuuksia Rahastossa (tämän Rahastosopimuksen, Yhtiösopimuksen ja Lain mukaisesti).
- ”**Yhtiöpanos**” tarkoittaa Laissa tarkoitettua kommandiittiyhtiöön maksettua euromääräistä yhtiöpanosta. Kunkin Yhtiömiehen Yhtiöpanos ilmenee Yhtiösopimuksesta.
- ”**Yhtiösopimus**” tarkoittaa Rahastoa koskevaa erillistä Yhtiösopimusta kulloinkin voimassa olevassa muodossaan.
- ”**Ääneton Yhtiömies**” tarkoittaa kohdan 1.2. mukaista Äänetöntä Yhtiömiestä sekä uutta Äänetöntä Yhtiömiestä, joka on liittynyt Rahaston Äänettömäksi Yhtiömieheksi ja tullut tämän Rahastosopimuksen osapuoleksi kohdan 4.3 tai kohdan 10.9 ja Yhtiösopimuksen mukaisesti (kunkin osalta niin pitkään kuin tämä on Rahaston Ääneton Yhtiömies).

**LIITE 4.3 ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY:N
RAHASTOSOPIMUKSEEN**

Allekirjoitussivun malli uuden äänettömän yhtiömiehen liittymistä varten

Uuden yhtiömiehen liittyminen Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky:n ("Rahasto") Rahastosopimuksen osapuoleksi

Uusi ääneton yhtiömies sitoutuu noudattamaan Rahaston Rahastosopimusta ja on erikseen sitoutunut noudattamaan Rahaston Yhtiösopimusta.

Uusi ääneton yhtiömies: _____

Y-tunnus / henkilötunnus: _____

Paikka ja aika: _____

Allekirjoitus ja nimenselvennys: X _____

ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY SIJOITUSSITOUMUS

Sijoitussitoumus ja sopimus liittymisestä Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky:tä koskevien sopimusten osapuoleksi.

Sijoittajan tiedot

Nimi:	Henkilö- tai Y-tunnus:
Katuosoite:	Postinumero ja -toimipaikka:
Puhelinnumero:	Sähköpostiosoite:
Pankkitili (IBAN):	

Yhteisön osalta lisäksi

Kotipaikka:	Yhteyshenkilön nimi:
Yhteyshenkilön puhelinnumero:	Yhteyshenkilön sähköpostiosoite:

Yleistä

Allekirjoittamalla tämän asiakirjan yllä mainittu sijoittaja ("**Sijoittaja**") sitoutuu sijoittamaan Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky -nimiseen kommandiittiyhtiöön ("**Rahasto**") sen äänettömänä yhtiömiehenä sekä liittymään Rahastoa koskeviin yhtiö- ja rahastosopimukseen ("**Yhtiösopimus**" ja "**Rahastosopimus**") äänettömän yhtiömiehen ominaisuudessa. Rahastoon tehtävä sijoitus on luonteeltaan avoimista yhtiöistä ja kommandiittiyhtiöistä annetun lain mukainen äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanos. Sijoituksen hyväksyminen ja äänettömäksi yhtiömieheksi tuleminen edellyttävät Rahaston vastuunalaisena yhtiömiehenä toimivan Elite Kiinteistökehitys Oy:n ("**Vastuunalainen Yhtiömies**") hyväksyntää ja tulevat voimaan Vastuunalaisen Yhtiömiehen allekirjoittaessa Yhtiö- ja Rahastosopimukseen liittymistä koskevat asiakirjat kohdan 7 mukaisen valtuutuksen perusteella Sijoittajan puolesta. Rahaston toiminta voidaan aloittaa ennen tämän sijoituksen hyväksymistä tai muiden sijoittajien hyväksymistä Rahaston äänettömiksi yhtiömiehiksi.

Merkintäsumma, merkintäpalkkio ja yhtiöpanos

Merkintäsumma (vähintään 25 000 €):

Merkintäpalkkio: 1 % merkintäsummasta

Yhtiöpanos: Yhtiöpanos on se osa yllä mainitusta merkintäsummasta, joka jää jäljelle merkintäpalkkion pidättämisen jälkeen.

Merkintäsumman maksaminen

Merkintäsumma maksetaan kuukauden kuluessa sijoitussitoumuksen allekirjoittamisesta Elite Varainhoito Oyj:n asiakasvaratilille seuraavasti:

- Saaja: Elite Varainhoito Oyj

- Viesti: Sijoittajan henkilö- tai Y-tunnus sekä sijoituskohteen nimi (Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky)
- Pankki: Handelsbanken
- Pankin yksilöintitunnus (BIC): HANDFIHH
- Tilinumero (IBAN): [FI9431311000298244]

Sen jälkeen, kun merkintäsumma on maksettu, merkintäpalkkio pidätetään merkintäsummasta, yhtiöpanosta vastaava erä suoritetaan edelleen Rahastolle Sijoittajan puolesta, Vastuunalainen Yhtiömies allekirjoittaa Yhtiö- ja Rahastosopimukseen liittymistä koskevat asiakirjat Sijoittajan puolesta kohdan 7 mukaisen valtuutuksen perusteella ja Sijoittajasta tulee Rahaston äänetön yhtiömies. Mikäli merkintäsummaa ei ole maksettu kuukauden kuluessa sijoitussitoumuksen allekirjoittamisesta, pidättää Vastuunalainen Yhtiömies oikeuden veloittaa Sijoittajalta täysimääräisesti sijoituksen mahdollisesta peruuntumisesta aiheutuvat kustannukset.

Riippumatta edellä mainitusta Vastuunalainen Yhtiömies pidättää oikeuden hyväksyä tai jättää hyväksymättä kunkin sijoituksen.

Merkintäaika

Rahastoon voidaan Vastuunalaisen Yhtiömiehen päätöksellä ottaa uusia sijoittajia ja uusia sijoituksia Yhtiösopimuksen allekirjoituspäivästä alkaen 12.12.2017 saakka, kuitenkin siten, että Vastuunalainen Yhtiömies voi milloin tahansa päättää tätä aiemmasta ajankohdasta, jonka jälkeen uusia sijoittajia ja/tai uusia sijoituksia ei oteta. Merkintäaika päättyy siten viimeistään 12.12.2017.

Sijoittajan vakuutukset

Tämän asiakirjan allekirjoittamalla Sijoittaja vakuuttaa, että Sijoittaja:

- on vastaanottanut Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky:n sijoitusmuistion liitteineen (sisältäen vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitetut olennaiset ja riittävät tiedot) sekä tutustunut niiden sisältöön riittävässä laajuudessa perustellun sijoituspäätöksen tekemiseksi;
- on vastaanottanut Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky:n Yhtiösopimuksen ja Rahastosopimuksen sekä tutustunut niiden sisältöön riittävässä laajuudessa perustellun sijoituspäätöksen tekemiseksi;
- hyväksyy Yhtiösopimuksen ja Rahastosopimuksen sisällön sekä sen, että Vastuunalaisen Yhtiömiehen hyväksyessä Sijoittajan sijoituksen Rahastoon ja allekirjoittaessa Yhtiösopimuksen ja Rahastosopimuksen allekirjoitussivut Sijoittajan puolesta kohdan 7 mukaisesti Sijoittajasta tulee kyseisten sopimusten osapuoli ja Rahaston äänetön yhtiömies;
- ymmärtää Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky:öön ja sen sijoitustoimintaan liittyvät riskit, joita on kuvattu yllä mainitussa sijoitusmuistiossa ja erityisesti sen, että tietyissä olosuhteissa Sijoittaja saattaa menettää Rahastoon tekemänsä sijoituksen osittain tai kokonaan;
- on käyttänyt tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa omia neuvonantajiaan arvioimaan Rahastoon liittyviä sopimusehtoja ja veroseikkoja;
- Sijoittajan edellä kohdassa 1 tai muutoin Elite Varainhoito -konsernille antamat tiedot ovat kaikilta osin paikkansapitäviä.

Sijoittaja hyväksyy sen, että:

- Sijoittaja vastaa itse oman toimintansa ja tekemiensä sijoituspäätösten taloudellisesta tuloksesta ja veroseuraamuksista;
- tämä sitoumus on sitova eikä sitä voi peruuttaa.

Liittymismenettely, valtuutus ja allekirjoitus

Allekirjoittamalla tämän asiakirjan Sijoittaja valtuuttaa:

- i. Vastuunalaisen Yhtiömiehen allekirjoittamaan puolestaan (kohdan 3 mukaisesti määritetyllä äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanoksella) Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky:n Yhtiösopimuksen ja Rahastosopimuksen allekirjoitussivut;
- ii. Elite Varainhoito Oyj:n pidättämään kohdan 3 mukaisen merkintäpalkkion sekä maksamaan puolestaan kohdan 3 mukaisen yhtiöpanoksen Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky:lle;
- iii. Vastuunalaisen Yhtiömiehen tarvittaessa allekirjoittamaan puolestaan Rahastosopimuksen kohdassa 10.6.6 tarkoitetulla tavalla Rahaston purkamista koskevan sopimuksen.

Tämä sitoumus on laadittu yhtenä alkuperäisenä kappaleena, joka annetaan Vastuunalaiselle Yhtiömiehelle.

Paikka ja aika:
Allekirjoitus:
X
Nimenselvennys:

Yhteystiedot

Elite Varainhoito Oyj

- Y-tunnus: 1918955-2
- Osoite: Eteläesplanadi 22 A (2. krs), 00130 Helsinki
- Puhelinnumero: 020 155 8610 (Elite Varainhoito Oyj:n asiakaspalvelu)
- Sähköposti: asiakaspalvelu@elitevarainhoito.fi
- Internet: www.elitevarainhoito.fi

**ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY
OLENNAISET JA RIITTÄVÄT TIEDOT**

Tämä asiakirja sisältää AIFML 12:4:n ja valtiovarainministeriön asetuksen 226/2014 5 §:n edellyttämät tiedot Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky -nimisestä vaihtoehtorahastosta.

Yleistä tästä asiakirjasta

- (i) Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014; jäljempänä ”**AIFML**”) 12:4:n mukaan vaihtoehtorahaston hoitajan (jäljempänä ”**AIFM**”) on pidettävä sijoittajan saatavilla ennen vaihtoehtorahastoon (jäljempänä ”**AIF**”) sijoittamista *olennaiset ja riittävät tiedot* (sekä niiden olennaiset muutokset).
- (ii) AIFML 12:1:n mukaan AIFM voi markkinoida AIF:n osuuksia Suomessa toimitettuaan Finanssivalvonalle (jäljempänä ”**FIVA**”) AIF:n markkinoinnin aloittamista koskevan ilmoituksen ja saatuaan FIVA:lta ilmoituksen siitä, että markkinointi voidaan aloittaa.
- (iii) AIFML 12:9:n mukaan asetuksella annetaan tarkemmat säännökset (i) asiakirjoista ja tiedoista, jotka sijoittajille on vähintään annettava, sekä (ii) FIVA:lle toimitettavasta markkinoinnin aloittamista koskevasta ilmoituksesta. Edellä mainitut tarkemmat säännökset on annettu valtiovarainministeriön asetuksessa vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta (226/2014; jäljempänä ”**Asetus**”).
- (iv) Asetuksen 4§ edellyttää muun muassa, että FIVA:lle toimitettavaan ilmoitukseen sisältyvät myös ne tiedot, jotka Asetuksen 5§:n mukaan on vähintään annettava sijoittajille. Asetuksen 5§ sisältää 23-kohtaisen luettelon sijoittajille annettavista ”olennaisista ja riittävistä tiedoista”.
- (v) Ennen sijoituspäätöksen tekemistä sijoittajille toimitetaan Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky:tä (jäljempänä ”**Rahasto**”) koskeva sijoitusmuistio (jäljempänä ”**Sijoitusmuistio**”), johon tämän asiakirjan lisäksi on liitetty mm. Rahastoa koskeva yhtiösopimus (jäljempänä ”**Yhtiösopimus**”), rahastoa koskeva rahastosopimus (jäljempänä ”**Rahastosopimus**”) sekä sijoittajakohtainen sijoitussitoumus. Elite Rahastohallinto Oy:n (jäljempänä ”**Elite**”) käsityksen mukaan edellä kuvattu kokonaisuus sisältää markkinakäytännön mukaiset ja sijoittajakohderyhmä huomioiden (AIFML:n mukaiset) olennaiset ja riittävät tiedot.
- (vi) Tämän asiakirjan tarkoituksena on (i) varmistaa, että sijoittajille toimitetaan Asetuksen 5 §:n edellyttämät tiedot, (ii) toimia osana Asetuksen 4 §:n perusteella FIVA:lle toimitettavia tietoja sekä (iii) osoittaa FIVA:lle selkeällä tavalla, että AIFML:n mukaista tiedonantovelvollisuutta on noudatettu.
- (vii) Seuraavassa taulukossa sarake ”**KUVAUS**” sisältää viittauksen Asetuksen 5 §:n kuhunkin alakohtaan ja sarake ”**TIEDOT/SELVITYS**” sisältää kunkin alakohdan edellyttämät tiedot (soveltuvien osien viittauksin Sijoitusmuistioon tai sen liitteenä olevaan Rahastosopimukseen) tai syyt, joiden johdosta kyseinen alakohta ei sovellu.

KUVAUS

(Valtionvarainministeriön asetus vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta 226/2014, 5 §)

TIEDOT/SELVITYS

(Tässä esitettyjä tietoja ei tule pitää tyhjentävänä esityksenä Rahaston ominaisuuksista. Sijoittajan tulee tutustua Sijoitusmuistioon kaikkine liitteineen ennen sijoituspäätöksen tekemistä.)

1. Kuvaus vaihtoehtorahaston sijoitusstrategiasta ja tavoitteista

Rahaston sijoitustoiminta

Rahasto on ns. syöttörahasto, jonka varoista vähintään 90 % sijoitetaan (tai sitoudutaan sijoittamaan) Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky -nimiseen vaihtoehtorahastoon (jäljempänä ”**Kohderahasto**”). Rahaston likvidit varat sijoitetaan talletuksiin luottolaitoksissa ja/tai matalan riskin sijoitustoimintaa harjoittavien sijoitusrahastodirektiivin mukaisten sijoitusrahastojen tai yhteissijoitusyriytysten (kuten korko-rahastot) osuuksiin.

Kohderahaston sijoitustoiminta

Kohderahasto harjoittaa pääasiassa toimitilakiinteistöihin kohdistuvaa kiinteistökehitystoimintaa Suomessa.

Kohderahasto hankkii omistukseensa kiinteistökehityskohteita pääsääntöisesti keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden muodossa.

Hankittavat kiinteistökehityskohteet valitaan siten, että niistä on saatavissa pääsääntöisesti jo heti hankinnan jälkeen vuokratuottoa tai muuta kassavirtaa. Kohderahasto kehittää hankkimiaan kiinteistökehityskohteita siten, että esimerkiksi kaavamuutosten avulla rakennusten käyttötarkoitusta voidaan muuttaa tai rakennusoikeutta saada lisää. Kiinteistökehitystoiminnan tavoitteena on sijoituskohteiden myöhempi arvonnousu.

Sijoituskohteiden hankinta ja kehitys rahoitetaan Kohderahaston omalla pääomalla ja lainarahoituksella.

Lainarahoituksen pääoma (lyhennetyt lainaerät vähennettynä) ei lainanottohetkellä saa kokonaisuutena ylittää 60 %:ia kaikkien Kohderahaston lainanottohetkellä omistamien sijoituskohteiden yhteenlasketuista velattomista hankintahinnoista. Toisin sanoen, Kohderahaston sijoitussalkun koko voidaan enimmillään kasvattaa kaksi ja puoli -kertaiseksi lainarahoituksen avulla.

Kohderahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa mahdollisimman hyvä tuotto, joka muodostuu Kohderahaston harjoittaman kiinteistökehitystoiminnan tuloksesta, kiinteistösijoituskohteiden vuokratuotoista sekä sijoituskohteiden mahdollisesta arvonnoususta.

2. Tiedot siitä, minne kohderahastona toimiva vaihtoehtorahasto on sijoittautunut ja minne kohderahastot ovat sijoittautuneet, jos vaihtoehtorahasto on rahastojen rahasto

Kohderahasto (Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky) on sijoittautunut Suomeen.

<p style="text-align: center;">KUVAUS</p> <p><i>(Valtionvarainministeriön asetus vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta 226/2014, 5 §)</i></p>	<p style="text-align: center;">TIEDOT/SELVITYS</p> <p><i>(Tässä esitettyjä tietoja ei tule pitää tyhjentävänä esityksenä Rahaston ominaisuuksista. Sijoittajan tulee tutustua Sijoitusmuistioon kaikkine liitteineen ennen sijoituspäätöksen tekemistä.)</i></p>
<p>3. Kuvaus niiden varojen tyypeistä, joihin vaihtoehtorahasto voi sijoittaa</p>	<p>Ks. kohta 1 edellä.</p>
<p>4. Kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämistä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä</p>	<p>Rahasto sijoittaa varansa Kohderahastoon. Tällainen sijoitustekniikka on verrattain yksinkertainen eikä siihen liity erityisiä riskejä.</p> <p><i>Kohderahaston sijoituskohteisiin ja sijoitustekniikoihin voi liittyä olennaisia riskejä ja viime kädessä riski sijoitetun pääoman menettämisestä. Kohderahastoon liittyviä olennaisia riskejä kuvataan tarkemmin Sijoitusmuistiossa.</i></p>
<p>5. Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista</p>	<p>Ks. kohta 1 edellä.</p>
<p>6. Selvitys olosuhteista, joissa vaihtoehtorahasto voi hyödyntää vivutusta, sallituista vivutuksen tyypeistä ja lähteistä sekä niihin liittyvistä riskeistä, vivutuksen käytön mahdollisista rajoituksista, vakuuksia ja varojen uudelleenkäyttöä koskevista järjestelyistä sekä vivutuksen enimmäismäärästä, jota kyseisellä vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus käyttää rahaston lukuun</p>	<p>Ei sovellu: Rahasto ei hyödynnä vivutusta.</p>
<p>7. Kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiaansa tai politiikkaansa tai molempia</p>	<p>Sijoitusstrategian muuttaminen edellyttää Rahastosopimuksen muuttamista.</p> <p>Rahastosopimusta voidaan sen ehtojen mukaan muuttaa kirjallisesti vastuunalaisen yhtiömiehen (Elite Kiinteistökehitys Oy) ja sellaisten äänettömien yhtiömiesten (sijoittajat) suostumuksella, joiden yhteenlasketut Rahastolle maksetut yhtiöpanokset käsittävät vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) kaikista Rahastolle maksetuista yhtiöpanoksista.</p> <p>Rahastosopimuksen muuttamisesta on määrätty tarkemmin Rahastosopimuksen kohdassa 10.4.</p>
<p>8. Kuvaus sijoitussopimuksen tärkeimmistä oikeudellisista vaikutuksista, mukaan luettuina tiedot oikeuspaikasta, sovellettavasta laista ja siitä, onko olemassa tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevia säädöksiä sillä alueella, jolle vaihtoehtorahasto on sijoittautunut</p>	<p>Sijoituksen tekemisen tärkein oikeudellinen vaikutus on se, että sijoittaja sitoutuu maksamaan oman pääoman ehtoisena sijoituksena (yhtiöpanoksena) Rahastolle sen rahamäärän, jonka hän sijoitussitoumuksen allekirjoittamalla on sitoutunut suorittamaan. Sijoitus maksetaan yhdessä erässä.</p> <p>Sijoittajasta tulee sijoituksen hyväksymisen myötä kommandiittiyhtiömuotoisen Rahaston (avoimista yhtiöistä ja kommandiittiyhtiöistä annetussa laissa tarkoitettu) ääneton yhtiömies ja Yhtiö- ja Rahastosopimuksen osapuoli niihin liittyvine oikeuksineen ja vel-</p>

KUVAUS

(Valtionvarainministeriön asetus vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta 226/2014, 5 §)

TIEDOT/SELVITYS

(Tässä esitettyjä tietoja ei tule pitää tyhjentävänä esityksenä Rahaston ominaisuuksista. Sijoittajan tulee tutustua Sijoitusmuistioon kaikkine liitteineen ennen sijoitus päätöksen tekemistä.)

vollisuuksineen. Sijoitussitoumukseen liittyvän maksuvelvoitteen lisäksi Yhtiösopimus ja Rahastosopimus asettavat sijoittajalle vain vähäisiä ja verrattain epätodennäköisesti sovellettavia velvoitteita, mutta toisaalta sijoittajan oikeudetkin ovat melko rajatut.

Rahasto ei lunasta sijoittajilta näiden osuuksia ja osuuksien luovuttamiselle on asetettu rajoituksia. Rahastoon tehty sijoitus on pitkäaikainen ja epälikvidi.

Rahastoon ja Rahastoa koskeviin sopimuksiin sovelletaan Suomen lakia. Rahastoa koskevat riidat ratkaistaan välimiesmenettelyssä (jolloin välimiesmenettelyn oikeuspaikka on Helsinki ja kieli suomi) tai, mikäli riita-asian osapuolena on kuluttaja ja tämä toimivaltaisen tuomioistuimen ja oikeuspaikkasopimuksen osalta vetoaa oikeudenkäymiskaaren 10 lukuun, Helsingin käräjäoikeudessa tai siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiiriin riita-asian osapuolena olevan kuluttajan vakituinen asuinpaikka kuuluu.

Rahasto, Elite ja Elite Kiinteistökehitys Oy ovat suomalaisia yhtiöitä ja lähtökohtaisesti kaikki tai lähes kaikki sijoittajat ovat suomalaisia. Näin ollen tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevien säädösten erittelyä ei ole katsottu sijoittajien kannalta olennaisiksi tiedoiksi.

9. Tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöstä, erityisestä säilytysyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista

Rahaston (AIFML:n mukaisena) vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Elite (Elite Rahastohallinto Oy, Y-tunnus 2179399-4). Elite Rahastohallinto Oy:llä on Finanssivalvonnan myöntämä (AIFML:n mukainen) vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa.

Rahaston (AIFML:n mukaisena) säilytysyhteisönä toimii Skandinaaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori.

Rahaston tilintarkastajana toimii vastuunalaisen yhtiömiehen (Elite Kiinteistökehitys Oy) nimittämä KHT-tilintarkastaja. Tilintarkastusyhteisöksi on tarkoitus nimittää KPMG Oy Ab.

Tarkoituksena on pääsääntöisesti ulkoistaa Rahaston juoksevaan hallintoon (kuten taloushallinto) liittyvät tehtävät ja toiminnan tukena on tarkoituksena tarvittaessa hyödyntää erilaisia asiantuntijapalveluita (kuten juridiset asiantuntijapalvelut).

Sijoittajilla ei ole ulkopuolisiin palveluntarjoajiin liittyviä oikeuksia tai velvollisuuksia. Sijoittajilla ei ole olennaisia Rahaston hallintoon tai päätöksentekoon liittyviä oikeuksia tai velvollisuuksia.

10. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja täyttää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 §:ssä tarkoitetut vaatimukset vastuuriskien kattamisesta

Vaihtoehtorahastojen hoitajalla (Elite) on kaikissa ETA-valtioissa voimassa oleva vastuuvakuutus (If Vahinkovakuutusyhtiö Oy, vakuutusnumero 0003387250), joka (muun muassa) kattaa sellaiset huolimattomuudesta aiheutuneet taloudelliset vahingot, joista vaihtoehtorahastojen hoitaja on AIFML:n mukaan vastuussa.

KUVAUS

(Valtionvarainministeriön asetus vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta 226/2014, 5 §)

TIEDOT/SELVITYS

(Tässä esitettyjä tietoja ei tule pitää tyhjentävänä esityksenä Rahaston ominaisuuksista. Sijoittajan tulee tutustua Sijoitusmuistioon kaikkine liitteineen ennen sijoituspäätöksen tekemistä.)

11. Kuvaus vaihtoehtorahastojen hoitajan ulkoistamista vaihtoehtorahaston hoitoa koskevista toiminnoista ja säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön ulkoistamista säilytystoiminnoista, sekä siitä, jolle toiminnot on siirretty, ja eturistiriidoista, joita tällaisesta toimintojen ulkoistamisesta saattaa aiheutua

Rahaston markkinointi on ulkoistettu Elite Varainhoito Oyj:lle (Y-tunnus 1918955-2), jolla on Finanssivalvonnan myöntämä sijoituspalvelulain mukainen toimilupa sijoituspalvelujen tarjoamiseen. Muilta osin vaihtoehtorahaston hoitaja ei ole ulkoistanut toimilupaa edellyttäviä toimintoja tai tehtäviä.

Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalvelutehtäviin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai sitä vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä (apusäilyttäjä).

Edellä mainittu huomioiden Eliten käsityksen mukaan sellaisia ulkoistamisjärjestelyjä ei ole, joihin liittyisi olennaisia eturistiriitoja tai joihin liittyviä eturistiriitoja voitaisiin eritellä.

12. Kuvaus vaihtoehtorahaston arvonmäärittämisestä ja hinnanmuodostusmenettelyistä, joita arvonmäärittämisessä käytetään

Rahaston arvo määritetään vuosittain kunkin tilikauden viimeiselle päivälle. Rahaston arvo perustuu Rahaston nettoarvoon, joka lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat.

Rahaston arvoa määritettäessä Rahaston varat arvostetaan käypään arvoon seuraavasti:

- i. Rahaston varoihin kuuluvan Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky:n yhtiöosuuden osalta markkina-arvona pidetään sitä arvoa, jonka Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky:tä hallinnoiva taho (Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky:tä koskevien sopimusten mukaisesti) määrittää ja raportoi.
- ii. Rahaston varoihin kuuluvien sijoitusrahastodirektiivin mukaisten sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuk-sien osalta käypänä arvona pidetään tilikauden viimeiselle päivälle tai tilikauden viimeistä päivää aiemmalle päivälle julkaistua viimeisintä osuuden arvoa.
- iii. Rahaston muiden varojen osalta käypänä arvona pidetään niiden (tilinpäätöksen mukaista) tasearvoa.

Rahaston arvonmäärittämisestä on määrätty tarkemmin Rahastosopimuksen kohdassa 8.

13. Kuvaus järjestelyistä vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi

Koska Rahasto ei lunasta osuuksiaan, lunastuksiin liittyviä maksuvalmiusriskejä ei ole (ks. myös kohta 14 jäljempänä). Koska sijoitussitoumukset maksetaan kokonaan ennen sijoitusten hyväksymistä, ei Rahastolla myöskään ole sellaisia maksuvalmiusriskejä, jotka seuraisivat siitä, että sijoittajat eivät täytä maksuvelvoitteitaan.

Rahasto voi tarvittaessa lykätä varojenjakoja tai pidättäytyä siitä osittain tai kokonaan, mikäli se on tarpeen Rahaston maksuvalmiuden turvaamiseksi.

KUVAUS

(Valtionvarainministeriön asetus vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta 226/2014, 5 §)

TIEDOT/SELVITYS

(Tässä esitettyjä tietoja ei tule pitää tyhjentävänä esityksenä Rahaston ominaisuuksista. Sijoittajan tulee tutustua Sijoitusmuistioon kaikkine liitteineen ennen sijoituspäätöksen tekemistä.)

14. Kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali- että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä

Sijoittajalla ei ole mahdollisuutta vaatia osuutensa lunastamista rahaston toimikauden aikana.

15. Kuvaus kaikista sellaisista maksuista ja kuluista sekä niiden enimmäismääristä, jotka koituvat suoraan tai välillisesti sijoittajien maksettaviksi

Merkintäpalkkio

Sijoittajan maksamasta merkintäsummasta pidetään merkintäpalkkiona 1 %. Jäljelle jäävä osa muodostaa Rahastoon yhtiöpanoksena sijoitettavan summan.

Edellä mainitun lisäksi ja selvyyden vuoksi todettakoon, että Rahaston Kohderahastoon tekemästä sijoituksesta peritään järjestelypalkkio, joka on suuruudeltaan 2 % Rahaston Kohderahastoon tekemästä sijoituksesta.

Hallinnointipalkkio

Rahaston varoista peritään hallinnointipalkkiona 1 % vuodessa Rahastoon tehdyistä sijoituksista (yhtiöpanokset yhteensä). Hallinnointipalkkio maksetaan neljännesvuosittain jälkikäteen. Hallinnointipalkkiosta on määrätty tarkemmin Rahastosopimuksen kohdassa 9.1.

Edellä mainitun lisäksi ja selvyyden vuoksi todettakoon, että Kohderahastosta peritään hallinnointipalkkio, joka on suuruudeltaan 1 % vuodessa Kohderahaston omistamien kiinteistökehityskohteiden yhteenlasketusta velattomasta hankintahinnasta.

Edellä mainitun lisäksi ja selvyyden vuoksi todetaan, että 20 % Kohderahaston tuoton siitä osasta, joka ylittää Kohderahastoon maksetuille yhtiöpanoksille lasketun 8 %:n vuotuisen tuoton, maksetaan Kohderahaston vastuunalaiselle yhtiömiehelle (Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen tulo-osuus). Näin ollen Rahaston Kohderahastoon tekemään sijoitukseen kohdistuu tuottosidonnaiseen palkkioon rinnastettavana kuluna 20 % tuoton siitä osasta, joka ylittää (Rahaston Kohderahastoon maksamalle yhtiöpanokselle lasketun) 8 %:n vuotuisen tuoton.

Kulut

Vaihtoehtorahaston hoitaja (Elite) ja vastuunalainen yhtiömies (Elite Kiinteistökehitys Oy) vastaavat omista Rahaston hallinnoimiseen liittyvistä kuluistaan (kuten henkilöstö-, matka-, edustus-, neuvottelu- ja muista hallintokuluista).

Rahasto vastaa kaikista Rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvistä kuluista. Rahaston kuluvastuusta on määrätty tarkemmin Rahastosopimuksen kohdassa 9.2.2.

<p style="text-align: center;">KUVAUS</p> <p><i>(Valtionvarainministeriön asetus vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta 226/2014, 5 §)</i></p>	<p style="text-align: center;">TIEDOT/SELVITYS</p> <p><i>(Tässä esitettyjä tietoja ei tule pitää tyhjentävänä esityksenä Rahaston ominaisuuksista. Sijoittajan tulee tutustua Sijoitusmuistioon kaikkine liitteineen ennen sijoituspäätöksen tekemistä.)</i></p>
	<p>Selvyyden vuoksi todetaan, että Rahastolla ei ole omaa henkilöstöä (eikä Rahastolla näin ollen ole henkilöstökuluja), ja että kulujen tai palkkioiden euromääräistä enimmäismäärää ei ole mahdollista toiminnan luonne huomioiden määrittää.</p>
<p>16. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja varmistaa sijoittajien tasapuolisen kohtelun, ja mikäli tietty sijoittaja saa erityiskohtelua tai oikeuden saada erityiskohtelua, kuvaus erityiskohtelusta, tällaista erityiskohtelua saavien sijoittajien tyypistä ja tarvittaessa näiden oikeudellisista tai taloudellisista sidoksista vaihtoehtorahastoon tai vaihtoehtorahastojen hoitajaan</p>	<p>Ei sovellu: Tällä hetkellä ei odoteta yhdellekään sijoittajalle annettavan erityiskohtelua suhteessa muihin sijoittajiin.</p>
<p>17. Viimeisin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 11 luvun 1 §:ssä tarkoitettu tilinpäätös ja toimintakertomus</p>	<p>Ei sovellu: Rahaston ensimmäinen tilikausi ei ole päättynyt.</p>
<p>18. Vaihtoehtorahaston osuuksien liikkeeseenlaskua ja myyntiä koskeva menettely ja ehdot</p>	<p>Rahastoon voidaan vastuunalaisen yhtiömiehen (Elite Kiinteistökehitys Oy) päätöksellä ottaa uusia sijoittajia ja uusia sijoituksia 12.12.2017 saakka, kuitenkin siten, että vastuunalainen yhtiömiestä voi milloin tahansa päättää tätä aiemmasta ajankohdasta, jonka jälkeen uusia sijoittajia ja/tai uusia sijoituksia ei oteta.</p> <p>Uusien sijoittajien ja sijoitusten ottamisesta Rahastoon on määritetty tarkemmin Yhtiösopimuksen kohdissa 6 ja 7 sekä Rahastosopimuksen kohdissa 1.2 ja 4.3.</p> <p>Sijoittajan maksamasta merkintäsummasta pidätetään merkintäpalkkiona 1 %. Jäljelle jäävä osa muodostaa Rahastoon yhtiöpanoksena sijoitettavan summan.</p>
<p>19. Vaihtoehtorahaston varojen viimeisin nettoarvo tai sen osuuden tai osakkeen viimeisin markkinahinta</p>	<p>Ei sovellu: Rahaston toimintaa ei ole aloitettu.</p>
<p>20. Tiedot vaihtoehtorahaston aiemmasta tuotto- tai arvonkehityksestä, jos ne ovat saatavilla</p>	<p>Ei sovellu: Rahaston toimintaa ei ole aloitettu.</p>
<p>21. Tiedot päävälittäjästä ja kuvaus vaihtoehtorahaston olennaisista järjestelyistä sen päävälittäjien kanssa sekä siitä, miten niihin liittyviä eturistiriitoja hallitaan</p>	<p>Ei sovellu: Rahastolla ei ole päävälittäjää.</p>

<p style="text-align: center;"><u>KUVAUS</u></p> <p><i>(Valtionvarainministeriön asetus vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta 226/2014, 5 §)</i></p>	<p style="text-align: center;"><u>TIEDOT/SELVITYS</u></p> <p><i>(Tässä esitettyjä tietoja ei tule pitää tyhjentävänä esityksenä Rahaston ominaisuuksista. Sijoittajan tulee tutustua Sijoitusmuistioon kaikkine liitteineen ennen sijoituspäätöksen tekemistä.)</i></p>
<p>22. Tieto säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen lausekkeesta, joka koskee mahdollisuutta vaihtoehtorahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön, ja tiedot mahdollisesta vastuun siirrosta päävälittäjälle</p>	<p>Ei sovellu: Säilytysyhteisön kanssa tehty sopimus ei sisällä lauseketta, joka koskee mahdollisuutta Rahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön. Rahastolla ei ole päävälittäjää.</p>
<p>23. Kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot ilmoitetaan</p>	<p>Sijoittajille tullaan raportoimaan tavalla joka täyttää mainittujen lainkohtien edellytykset.</p> <p><i>Selvyyden vuoksi todetaan, että (i) Rahaston Kohderahastoon tekemä sijoitus on luonteeltaan heikosti rahaksimuutettava, että (ii) Rahasto ei lunasta sijoittajilta näiden osuuksia (ks. kohta 14 edellä) ja siten heikko rahaksimuutettavuus ei Rahaston toiminnan kannalta ole ongelmallista ja että (iii) vivutuksen hyödyntäminen Rahaston toiminnassa edellyttäisi sopimusmuutosta, josta sijoittajat olisivat tietoisia ilman eri raportointia.</i></p>

ELITE KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO I SYÖTTÖRAHASTO II KY TIETOA VEROTUKSESTA

Seuraava yhteenveto perustuu alkuvuonna 2016 Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön ja vallitsevaan oikeus- ja verotuskäytäntöön. Muutokset verolainsäädännössä ja sen tulkinnassa saattavat vaikuttaa verotukseen. Yhteenveto ei ole tyhjentävä. Yhteenvedossa käsitellään vain olennaisimpia Suomen veroseuraamuksia eikä siinä oteta huomioon muiden maiden verolainsäädäntöä tai veroseuraamuksia, jotka kohdistuvat sellaisiin sijoittajiin, joihin sovelletaan erityisiä säännöksiä (kuten tuloverosta vapaat yhteisöt). On suositeltavaa, että sijoittaja kääntyy omien veroasiantuntijoidensa puoleen oman verotuksensa arvioimiseksi harkitessaan sijoitusta Elite Kiinteistökehitysrahasto I Syöttörahasto II Ky:öön (jäljempänä "Rahasto").

Yleistä Rahaston ja sijoittajien verotuksesta

- Rahasto sijoittaa varansa Elite Kiinteistökehitysrahasto I Ky -nimiseen vaihtoehtorahastoon (jäljempänä "Kohderahasto"), joka puolestaan harjoittaa pääasiassa toimitilakiinteistöihin kohdistuvaa kiinteistökehitystoimintaa Suomessa. Rahaston tulojen oletetaan muodostuvan lähinnä Rahastolle kuuluvasta osuudesta Kohderahaston toiminnan voittoihin.

Elinkeinotulo

- Kohderahasto on kommandiittiyhtiömuotoinen kiinteistö pääomarahasto. Verotus- ja oikeuskäytännön mukaan kommandiittiyhtiömuotoisen kiinteistö pääomarahaston katsotaan useimmiten harjoittavan elinkeinotoimintaa, ja tällöin myös Kohderahaston sijoittajalle (kuten Rahasto) maksettavaa tulo-osuutta pidetään sijoittajan elinkeinotulona.
- Kohderahaston toiminnan luonne huomioiden tässä yhteenvedossa on lähdetty siitä, että Rahaston tulojen katsotaan tuloverotuksessa kuuluvan ns. elinkeinotoiminnan tulolähteeseen ja että sijoittajalle jaettava tulo-osuus on sijoittajalle elinkeinotoiminnan tulolähteen tulona verotettavaa tuloa.

Verotus tapahtuu yhtiömiesten tasolla

- Kommandiittiyhtiönä Rahastoa ei kohdella erillisenä verovelvollisena vaan eräänlaisena verotuksellisenä laskentayksikkönä. Rahastolle määritetään vuosittain laskennallinen (elinkeinotoiminnan tulolähteen) tulos, joka jaetaan mahdollisten aikaisempien vuosien vahvistettujen tappioiden vähentämisen jälkeen verotettavaksi sijoittajien tulona niiden osuuksien mukaan, jotka heillä on Rahaston tuloon. Itse Rahastoa ei siis veroteta, vaan sen tulot jaetaan verotettavaksi sijoittajien tulona.
- Kommandiittiyhtiön elinkeinotoiminnan tulolähteen tappio vähennetään sen elinkeinotoiminnan tulolähteen tulosta seuraavan 10 vuoden aikana sitä mukaa kuin tuloa syntyy. Rahaston tasolla muodostuvaa tappiota ei siis saa vähentää yhtiömiesten omissa verotuksissa. Tämä pätee myös silloin, kun Rahasto purkautuu. Rahaston tappio huomioidaan kuitenkin Rahaston verotettavan tuloksen muodostumisen yhteydessä siten kuin edellä on todettu.
- Rahaston todellisuudessa sijoittajille suorittama varojenjako ei sinällään ole verotuksen kohteena, sillä kyseiset erät ovat jo aikaisemmin tulleet tai tulevat samana verovuonna verotettavaksi (laskennallisen) tulo-osuuden ja Rahaston tekemän veroilmoituksen perusteella. Rahastolle kertyneet tulot siis voivat tulla sijoittajien verotuksessa verotettavaksi ennen kuin Rahasto on jakanut vastaavan määrän tuloja sijoittajille.
- Vaihtoehtorahaston hoitaja ilmoittaa sijoittajan verotettavan tulon veroviranomaiselle Rahaston veroilmoituksen laatimisen yhteydessä. Sijoittaja on kuitenkin viime kädessä itse vastuussa siitä, että sijoittajan verotettava tulo on kunkin verovuoden osalta ilmoitettu veroviranomaiselle oikein.

Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön verotus

- Luonnollisen henkilön osuus kommandiittiyhtiön elinkeinotoiminnan tulolähteen tuloksesta jaetaan verotuksessa pääomatuloksi ja ansiotuloksi.
- Pääomatuloksi katsotaan yleensä enintään määrä, joka vastaa 20 % sijoittajan (edellisen verovuoden mukaisesta) jako-osuudesta Rahaston nettovaroihin. Edellä mainitun pääomatulon enimmäismäärän ylittävä tulo katsotaan ansiotuloksi.
- Luonnollisen henkilön yhtiöosuuden luovutuksesta saama luovutusvoitto verotetaan pääomatulona. Luovutusvoitto lasketaan vähentämällä luovutushinnasta yhtiöosuuden hankintamenon ja voiton hank-

kimisestä aiheutuneiden menojen yhteismäärä. Luonnollinen henkilö voi vaihtoehtoisesti käyttää hankintameno-olettamaa, joka on 20 % tai 40 % (kun yhtiöosuus on omistettu vähintään 10 vuotta) luovutushinnasta.

- Tulo-osuuden pääomatulo-osa (ja mahdollinen yhtiöosuuden luovutusvoitto) verotetaan yhdessä sijoittajan muiden pääomatulojen kanssa. Enintään 30 000 euron pääomatulot verotetaan 30 %:n verokannalla ja 30 000 euroa ylittävät pääomatulot verotetaan 33 %:n verokannalla (2015). Tulo-osuuden ansiotulo-osa verotetaan yhdessä sijoittajan muiden ansiotulojen kanssa progressiivisen veroasteikon mukaisesti.

Yhteisön verotus

- Osakeyhtiön tai muun yhteisön tulo-osuus kommandiittiyhtiön elinkeinotoiminnan tulolähteen tulosta verotetaan (lähtökohtaisesti) osana yhteisön elinkeinotoiminnan tulolähteen tuloa.
- Rahaston yhtiöosuuden luovutuksesta saatu luovutusvoitto on yhteisölle veronalaista tuloa, joka verotetaan (lähtökohtaisesti) osana yhteisön elinkeinotoiminnan tuloa. Luovutusvoitto lasketaan vähentämällä luovutushinnasta yhtiöosuuden hankintameno poistamatta oleva osuus ja voiton hankkimisesta aiheutuneiden menojen yhteismäärä.
- Yhteisön verotukseen sovelletaan 20 %:n yhteisöverokantaa (2015).

Varainsiirtoverotus

- Kommandiittiyhtiön yhtiöosuuden hankkimisesta tai luovutuksesta ei suoriteta Suomessa varainsiirtoveroa.