

Säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja ne ovat tulleet voimaan 2.6.2018.

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB REALIOMAISUUDEN SÄÄNNÖT

1 § Rahaston nimi ja sovellettavat säännökset

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto UB Realiomaisuus, ruotsiksi Specialplaceringsfond UB Realtillgångar ja englanniksi UB Real Asset Fund (non-UCITS) (jäljempänä "Rahasto"). Rahasto on sijoitusrahastolaissa (48/1999, jäljempänä "Sijoitusrahastolaki") tarkoitettu erikoissijoitusrahasto ja laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014, jäljempänä "Vaihtoehtorahastolaki") tarkoitettu vaihtoehtorahasto. Rahasto poikkeaa Sijoitusrahastolain mukaisesta tavallisesta sijoitusrahastosta varojensa sijoittamisen ja hajauttamisen suhteen.

2 § Rahastoyhtiö

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

3 § Ulkopuolisten palvelujen käyttäminen

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

4 § Säilytysyhteisö

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

5 § Rahaston varojen sijoittaminen ja Rahaston tavoite

Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa reaaliomaisuuteen, jolla tarkoitetaan esimerkiksi metsätiloja ja muita kiinteistöjä sekä infrastruktuurisijoituksia. Sijoitukset kiinteään omaisuuteen ja infrastruktuuriin tehdään epäsuorasti välillisten instrumenttien, kuten esimerkiksi muiden sijoitusrahastojen kautta. Muihin sijoituskohteisiin voidaan sijoittaa joko suoraan tai välillisten instrumenttien kautta. Rahaston sijoitusstrategia perustuu eri reaaliomaisuusluokkien yhdistämiseen sekä laajaan kansainväliseen hajautukseen. Rahaston tavoiteltu riskitaso on matalampi kuin osakemarkkinoilla keskimäärin.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla.

Neutraalissa allokatiossa kiinteistö- ja kiinteistöosakerahastosijoitusten sekä infrastruktuurirahastosijoitusten paino on molemmilla 30–40 % Rahaston arvosta sekä metsärahastosijoitusten 20–30 % ja muiden sijoitusten 0–10 % Rahaston arvosta. Salkunhoitaja voi kuitenkin vapaasti muuttaa omaisuusluokkien painoa markkinatilanteen mukaisesti.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

1. Suomalaisten sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen sekä muussa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien ja julkisen valvonnan kohteena olevien yhteissijoitusyhtyritysten osuuksiin.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa myös Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen rahasto-osuuksiin. Rahastoyhtiö veloittaa hallinnointipalkkion myös näistä sijoituskohteista, mutta Rahastolta ei veloiteta näiden sijoituskohteiden osalta merkintä- eikä lunastuspalkkioita.

2. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettujen ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoittautuneiden vaihtoehtorahastojen osuuksiin Sijoitusrahastolain 72 § 2 momentin mukaisin rajoituksin ja edellyttäen, että sijoittamisen kohteena olevan vaihtoehtorahaston:
 - a) kotivaltion lainsäädännön mukaan se on sellaisen valvonnan alainen, joka vastaa Euroopan unionin lainsäädäntöä, ja sitä valvovan viranomaisen sekä Finanssivalvonnan välinen yhteistyö on riittävässä määrin varmistettu;
 - b) osuudenomistajien suoja vastaa sijoitusrahaston ja yhteissijoitusyrityksen osuudenomistajien suojaa, ja erityisesti varojen erillään pidon, lainaksioton, lainaksiannon ja arvopapereiden sekä rahamarkkinavälineiden ilman katetta tapahtuvan luovutuksen sääntely vastaa sijoitusrahastodirektiivin vaatimuksia; ja
 - c) toiminnasta julkistetaan puolivuotiskatsaus ja vuosikertomus, joiden nojalla sen varoista ja veloista sekä tuloista ja sijoitustoiminnasta voidaan tehdä arvio kertomuskaudelta.

Rahaston varoja ei voida sijoittaa osuuksiin sellaisissa edellä kohdissa 1 ja 2 mainituissa sijoitusrahastoissa, erikoissijoitusrahastoissa, vaihtoehtorahastoissa ja yhteissijoitusyrityksissä, jotka sääntöjensä tai yhtiöjärjestyksensä mukaisesti voivat sijoittaa enemmän kuin 15 % varoistaan toisten sijoitusrahastojen, vaihtoehtorahastojen tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin.

3. Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai Yhdysvalloissa, Kanadassa, Japanissa, Sveitsissä, Etelä-Koreassa, Uudessa-Seelannissa, Meksikossa, Australiassa tai Turkissa.
4. Osakkeisiin ja osakesidonnaisiin arvopapereihin, kuten vaihtovelkakirjalainoihin ja merkintäoikeuksiin.
5. Rahamarkkinavälineisiin ja muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin.
6. Strukturoituihin joukkovelkakirjalainoihin, joiden liikkeeseenlaskija tai takaaja on a) julkisyhteisö, luottolaitos tai (muu) yritys, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa, Sveitsissä tai Yhdysvalloissa tai b) Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio tai Sveitsin tai Yhdysvaltain valtio tai jonkin edellä mainitun valtion osavaltio. Tässä kohdassa tarkoitettujen strukturoitujen joukkovelkakirjalainojen tuotto voi olla sidottu esimerkiksi korkoon, osakekurssiin, luottoriskiiin tai osake-, korko-, tai luottoindeksiin tai näiden yhdistelmään tai sijoitusrahastoihin.
7. ETN (Exchange Traded Note) ja ETC (Echange Traded Certificate) -muotoisiin tai niitä vastaaviin arvopapereihin.

Kohdissa 4-7 tarkoitettut arvopaperit ja rahamarkkinavälineet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena arvopaperipörssin pörssilistalla tai niillä käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla tai niiden liikkeeseenlaskuehdoissa on sitouduttu saattamaan arvopaperit tai rahamarkkinavälineet kaupankäynnin kohteiksi em. pörssilistalla tai markkinapaikalla yhden vuoden kuluessa niiden liikkeeseenlaskusta ja kaupankäynti voi kaikella todennäköisyydellä alkaa viimeistään tuon ajan kuluttua umpeen. Lista käytetyistä markkinapaikoista on saatavissa Rahastoyhtiöltä.

8. Muihin kuin kohdassa 5 tarkoitettuihin rahamarkkinavälineisiin edellyttäen, että niiden liikkeeseenlaskua tai liikkeeseenlaskijaa koskee sijoittajien ja säästöjen suojaamiseksi annettu sääntely, ja edellyttäen, että niiden:
 - a) liikkeeseenlaskija tai takaaja on Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion keskus-, alue- tai paikallisviranomaisen tai keskuspankki, Euroopan keskuspankki, Euroopan unioni tai Euroopan investointipankki, muu kuin Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio tai tällaisen valtion osavaltio, taikka kansainvälinen julkisyhteisö, jossa on jäsenenä vähintään yksi Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio, tai
 - b) liikkeeseenlaskija on yhteisö, jonka liikkeeseen laskema arvopaperi on kaupankäynnin kohteena kohdan kaksi toisessa kappaleessa tarkoitettulla markkinapaikalla, tai
 - c) liikkeeseenlaskija tai takaaja on yhteisö, jonka toiminnan vakautta valvotaan Euroopan yhteisön lainsäädännössä määriteltyjen perusteiden mukaisesti, tai luottolaitos, jonka

kotipaikka on Yhdysvalloissa, Kanadassa, Japanissa, Sveitsissä, Etelä-Koreassa, Uudessa-Seelannissa, Meksikossa, Australiassa tai Turkissa, tai että niiden

- d) liikkeeseenlaskija on muu yhteisö, jonka liikkeeseen laskemiin rahamarkkinavälineisiin tehtyihin sijoituksiin sovelletaan sijoittajansuojaa, joka vastaa edellä a-, b- tai c-kohdassa säädettyä, ja liikkeeseenlaskijan oma pääoma on vähintään 10 miljoonaa euroa ja joka laatii ja julkaisee tilinpäätöksensä neuvoston direktiivin 78/660/ETY mukaisesti, tai yhteisö, joka kuuluu konserniin, jossa on yksi tai useampia yhtiöitä, joiden liikkeeseen laskema arvopaperi on kaupankäynnin kohteena kohdan kaksi toisessa kappaleessa tarkoitettulla markkinapaikalla, ja joka on erikoistunut konsernin rahoitukseen, tai yhteisö, joka on erikoistunut sellaisten arvopaperistamisvälineiden rahoitukseen, joissa hyödynnetään luottolaitoksen maksuvalmiuslimiittiä.

9. Muihin kuin edellä kohdissa 1-8 tarkoitettuihin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin enintään 10 % Rahaston varoista.

Sijoitusrajoitukset

Rahaston varoista enintään 20 % voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin. Sellaiset sijoitukset, jotka ylittävät 10 % Rahaston varoista, saavat muodostaa enintään 40 % Rahaston varoista. Nämä rajoitukset eivät kuitenkaan koske sijoituksia talletuksiin, joissa vastapuolena on kohdassa 3 tarkoitettu luottolaitos.

Rahastoyhtiö voi sijoittaa enintään 35 % Rahaston varoista saman sijoitusrahaston, erikoissijoitusrahaston, yhteissijoitusyrityksen tai Sijoitusrahastolain 72 § 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen vaihtoehtorahastojen osuuksiin.

Enintään 50 % Rahaston varoista voidaan sijoittaa talletuksiin yksittäisessä luottolaitoksessa.

Yksittäisestä liikkeeseenlaskijasta Rahastolle aiheutuva kokonaisvastapuoliriski saa olla enintään 50 % Rahaston varoista. Kokonaisvastapuoliriskiin sisältyy yksittäisen liikkeeseenlaskijan arvopapereista, rahamarkkinavälineistä sekä liikkeeseenlaskijan vastaanottamista talletuksista aiheutuva vastapuoliriski.

Edellä mainittujen rajoitusten estämättä Rahasto saa sijoittaa korkeintaan 35 % varoistaan saman liikkeeseenlaskijan tai takaajan arvopapereihin edellyttäen, että liikkeeseenlaskija tai takaaja on Suomen valtio, suomalainen kunta tai valtio Euroopan talousalueella, osavaltio tai jokin muu paikallinen julkinen yhteisö sellaisessa valtiossa tai joku seuraavista valtioista: Yhdysvallat, Kanada, Japani, Sveitsi, Etelä-Korea, Uusi-Seelanti, Meksiko, Australia tai Turkki. Rahasto saa kuitenkin sijoittaa yli 35 % varoistaan saman liikkeeseenlaskijan tai takaajan arvopapereihin edellyttäen, että liikkeeseenlaskija tai takaaja on Suomen valtio, suomalainen kunta tai valtio Euroopan talousalueella, osavaltio tai jokin muu paikallinen julkinen yhteisö sellaisessa valtiossa tai joku seuraavista valtioista: Yhdysvallat, Kanada, Japani, Sveitsi, Etelä-Korea, Uusi-Seelanti, Meksiko, Australia tai Turkki. Arvopaperien tulee tällöin koostua vähintään kuudesta eri liikkeeseenlaskusta ja saman liikkeeseenlaskun osuus Rahaston varoista ei saa ylittää 30 %:a.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahaston sijoitusaste voi olla 0–100 %.

Rahaston korkoposition modifioitu duraatio voi olla välillä 0–10.

Mahdollisuus ottaa luottoa

Sijoitusrahastotoimintaa varten Rahasto saa ottaa väliaikaisesti luottoa määrän, joka vastaa enintään 10 % Rahaston varoista. Rahaston tekemiä takaisinostositoumuksia ei lasketa mukaan tähän rajoitteeseen.

6 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuudet

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

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

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

Rahastoyhtiö antaa rahasto-osuudenomistajan pyynnöstä osuustodistuksen. Yksi osuustodistus voi koskea useita rahasto-osuuksia tai niiden murto-osia. Osuustodistus voidaan antaa vain nimetylle rahasto-osuudenomistajalle.

Rahastoyhtiöllä on oikeus veloittaa rahasto-osuudenomistajalta kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ilmoitettu käsittelykulu osuustodistuksen antamisesta ja toimittamisesta.

7 § Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus

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

Merkintä

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

Rahasto-osuuksien merkintä voidaan toteuttaa kuukausittain aina kuukauden viimeisenä Pankkipäivänä (jäljempänä ”Merkintäpäivä”). Merkintätoimeksiannot on annettava kunkin Merkintäpäivän merkintöjä varten viimeistään Merkintäpäivänä klo 14.00 (Suomen aikaa) mennessä, jotta ne toteutetaan kyseisen Merkintäpäivän arvoon. Mikäli merkintätoimeksianto on vastaanotettu tämän ajankohdan jälkeen, merkintä toteutetaan seuraavan Merkintäpäivän arvoon. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää väliaikaisesti poiketa edellä olevasta Rahaston merkinnän toteuttamisen ajankohtaa koskevasta rajoituksesta ja toteuttaa merkintöjä muinakin aikoina, mikäli se on Rahaston toiminnan kannalta perusteltua.

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

Merkittyjen osuuksien lukumäärä lasketaan Rahastoyhtiössä jakamalla saatu merkintämaksu, josta on vähennetty merkintäpalkkio, osuuden arvolla. Merkittyjen osuuksien määrä lasketaan osuuden kymmenestuhannesosan (1/10 000) tarkkuudella pyöristäen osuuksien määrä alaspäin. Jakojäännös lisätään Rahaston pääomaan.

Lunastus

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

Rahasto-osuuksien lunastus voidaan toteuttaa neljännesvuosittain maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeisenä Pankkipäivänä (jäljempänä ”Lunastuspäivä”). Jotta lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa

toivotun Lunastuspäivän arvoon, on lunastustoimeksiannon oltava perillä Rahastoyhtiössä viimeistään toivottua Lunastuspäivää edeltävän kuukauden viimeisenä päivänä klo 16.00 (Suomen aikaa) mennessä. Rahasto-osuudet lunastetaan Lunastuspäivän arvosta edellä mainitulla tavalla ja maksetaan osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille. Mikäli Rahastolla on lunastuksen maksamiseen tarvittavat varat, maksetaan lunastus lunastuspäivää seuraavana Pankkipäivänä osuudenomistajalle. Mikäli varat lunastukseen on hankittava myymällä Rahaston arvopapereita, myynnin on tapahduttava ilman aiheetonta viivytystä, kuitenkin viimeistään kahden (2) viikon kuluessa Lunastuspäivästä. Tällöin lunastuspäivänä pidetään päivää, jolloin myynneistä saatavat varat ovat tulleet Rahastoon ja lunastus toteutetaan sen päivän rahasto-osuuden arvoon. Rahastoyhtiöllä on oikeus lykätä lunastusten toteuttamista Sijoitusrahastolain mukaisesti, mikäli Rahaston sijoituksia ei pystytä realisoimaan riittävän nopeasti. Finanssivalvonta voi erityisestä syystä myöntää luvan ylittää arvopapereiden ja kiinteistöarvopapereiden myymiselle Sijoitusrahastolaissa asetetun määräajan.

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

Vaihto

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

Yleistä

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

8 § Rahasto-osuuksia koskevien toimeksiantojen palkkiot

Rahastoyhtiö veloittaa rahasto-osuuksien merkinnästä kustannuksina enintään kaksi (2) prosenttia merkintäsummasta. Rahasto-osuuksien lunastuksesta kustannuksina veloitetaan enintään kaksi (2) prosenttia rahasto-osuuden arvosta.

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

Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä lunastuspalkkio voidaan maksaa Rahastolle osittain tai kokonaan.

9 § Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen ja Rahastoyhtiön oikeus kieltäytyä toimeksiantojen toteuttamisesta

Rahastoyhtiö voi Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä väliaikaisesti keskeyttää Rahaston osuuksien merkinnät, jos Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan Rahaston osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii. Tällaisia syitä voivat olla esim. seuraavat: 1) Rahastossa omistajana jo olevien osuudenomistajien kannalta ei ole tarkoituksenmukaista ottaa vastaan lisäsijoituksia Rahastoon, 2) kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahastoon merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut, 3) Rahaston arvonnaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä tai 4) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

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

10 § Rahaston arvon laskeminen

Rahaston arvo (Net Asset Value, ”NAV”) lasketaan ja julkistetaan jokaisena Pankkipäivänä (jäljempänä Arvostuspäivä). Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan Suomessa euroina. Muissa maissa, joissa Rahastolla on markkinointilupa, käytetään rahastoesitteessä esitettyjä valuuttoja. Näitä valuuttamäärisiä arvoja laskettaessa käytetään samoja valuuttakursseja kuin Rahaston varallisuuden arvoa laskettaessa.

Rahaston sijoituskohteet, joilla käydään kauppaa arvopaperipörssissä, arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on Arvostuspäivänä kyseisen markkinapaikan klo 14.00 (Suomen aikaa) saatavilla oleva kurssi, ellei jäljempänä toisin mainita.

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

Rahamarkkinavälineet arvostetaan jäljellä olevaa juoksuaikaa vastaavaan arvopaperikohtaisella riskilisällä korjattuun markkina-arvoon tai markkinoiden sulkeutumisajan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on Arvostuspäivänä klo 14.00 (Suomen aikaa) julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

Joukkovelkakirjalainat arvostetaan markkinoiden sulkeutumisajan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä Arvostuspäivänä klo 14.00 (Suomen aikaa) saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

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

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

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

11 § Rahasto-osuuden arvon laskeminen

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kullekin Arvostuspäivälle. Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvon Arvostuspäivää seuraavana Pankkipäivänä. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroina. Rahasto-osuuden arvo on Rahaston nettovarallisuus (Net Asset Value, ”NAV”) jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä. Rahasto-osuuden arvo lasketaan neljän (4) desimaalin tarkkuudella.

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

12 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Kiinteä hallinnointipalkkio

Rahaston varoista maksetaan Rahastoyhtiölle kiinteä hallinnointipalkkio korvauksena Rahaston hallinnoinnista. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kiinteän hallinnointipalkkion tarkan määrän, joka on enintään puolitoista (1,50) prosenttia vuodessa laskettuna Rahaston varoista.

Kiinteän hallinnointipalkkion määrä lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunakin Arvostuspäivänä seuraavasti:

Päivien lukumäärä edellisestä Arvostuspäivästä jaettuna kalenterivuoden todellisella päivien lukumäärällä kertaa vuotuinen palkkioprosentti kertaa Arvostuspäivän mukainen rahaston arvo.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan ja vähennetään rahasto-osuuden julkistetusta arvosta päivittäin. Kiinteä hallinnointipalkkio maksetaan Rahastoyhtiölle kalenterikuukausittain jälkikäteen.

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio

Kiinteän hallinnointipalkkion ohella Rahastoyhtiö veloittaa Rahastolta tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, joka on enintään viisitoista (15) prosenttia siitä tuotosta, joka ylittää viiden (5) prosentin vuosittaisen referenssituoton. Tuottosidonnaista hallinnointipalkkiota ei välttämättä peritä kaikista rahasto-osuussarjoista. Rahaston tuottosidonnaista hallinnointipalkkiota laskettaessa rahaston tuotto perustuu rahasto-osuuden arvonkehitykseen ennen mahdollisen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion veloittamista.

Rahaston referenssituotto lasketaan jokaisena Arvostuspäivänä. Myös tuottoero suhteessa referenssituottoon lasketaan päivätasolla, jolloin Rahastoyhtiön oikeus tuottosidonnaiseen hallinnointipalkkioon määräytyy myös päiväkohtaisesti. Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti päivittäin seuraavasti:

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio = 15 prosenttia kertaa (x - y) kertaa z, missä

x on Arvostuspäivän rahasto-osuuden arvo ennen tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion veloittamista

y on referenssituoton Arvostuspäivän arvo

z on Arvostuspäivän rahasto-osuuksien lukumäärä

Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio veloitetaan Rahastolta ainoastaan, mikäli seuraavat edellytykset täyttyvät:

1. Rahasto-osuuden kehityksen on ylitettävä referenssituotto, joka on kertynyt Rahaston toiminnan aloittamisen jälkeen;
2. Rahasto-osuuden arvon on ylitettävä aikaisempi korkein arvonsa eli Rahasto seuraa nk. *High Water Mark* -periaatetta.

Mikäli rahasto-osuuden aikaisempi korkein arvo on korkeampi kuin tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion laskenta-ajankohdan referenssituotto, sovelletaan edellä olevan kohdan 2 mukaista *High Water Mark* -periaatetta. Tällöin verrattaessa Rahaston arvoa referenssituoton arvoon huomioidaan rahasto-osuuden arvon kehitys ainoastaan siltä osin kuin rahasto-osuuden arvo ylittää aikaisemman korkeimman arvonsa.

Mahdollinen tuottosidonnainen hallinnointipalkkio vähennetään rahasto-osuuden julkistetusta arvosta päivittäin. Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan Rahastoyhtiölle kalenterikuukausittain jälkikäteen.

Säilytyspalkkio

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

Säilytyspalkkio vähennetään rahasto-osuuden julkistetusta arvosta päivittäin. Säilytyspalkkio maksetaan Säilytysyhteisölle kalenterikuukausittain jälkikäteen.

Rahaston muut kulut

Sijoitusrahaston varoista voidaan maksaa lisäksi muita sellaisia kuluja, jotka liittyvät olennaisesti sijoitustoimintaan. Näitä kuluja voivat olla esimerkiksi kaupankäynnin selvitykseen liittyvät Säilytysyhteisön perimät tapahtumamaksut arvopapereiden siirrosta ja/tai kirjaamisesta eri alisäilyttäjien ylläpitämien rekistereiden välillä ja näitä koskevien kolmansien osapuolten palveluihin liittyvät ulkomaisen alisäilyttäjän perimät toimenpidemaksut sekä olennaisesti sijoitustoimintaan liittyvät pankkikulut.

Ennalta Rahastoyhtiön tiedossa olevat kiinteät jatkuvaluonteiset Rahaston muut kulut (esim. sijoitustutkimuksen kulut) vähennetään rahasto-osuuden julkistetusta arvosta päivittäin.

Satunnaisluonteiset vaihtuvat Rahaston muut kulut (esim. pankkikulut) vähennetään laskun mukaan rahasto-osuuden julkistetusta arvosta kalenterikuukausittain jälkikäteen.

Tällaisia satunnaisluonteisia vaihtuvia Rahaston muita kuluja ei ole vähennetty päivittäin rahasto-osuuden julkistetusta arvosta. Kaikki Rahaston varoista vähennettävät muut kulut maksetaan palveluntuottajille jälkikäteen laskun mukaan.

Tarkemmat tiedot yllä mainituista palkkioista ilmenevät kulloinkin voimassa olevasta rahastoesitteestä ja Hinnastosta.

13 § Rahaston tuotonjako

Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous päättää tuotto-osuuksien omistajille jaettavan vuotuisen tuoton määrästä. Tuotonjaossa pyritään tasaisuuteen. Tuotto-osuuksille maksettu tuotto vähennetään tuotto-osuuksille laskettavasta Rahaston pääomasta. Kasvuosuuksille ei jaeta tuottoa eikä niiden arvo muutu tuotto-osuuksille jaettavan tuoton seurauksena.

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

14 § Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

15 § Rahasto-osuudenomistajien kokous

Varsinainen rahasto-osuudenomistajien kokous pidetään vuosittain Rahastoyhtiön hallituksen määräämänä päivänä huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräinen rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai jos tilintarkastaja tai rahasto-osuudenomistajat, joilla on yhteensä vähintään yksi kahdeskymmenesosa (5 prosenttia) kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Varsinaisessa rahasto-osuuden omistajien kokouksessa on käsiteltävä ainakin seuraavat asiat:

- 1) valittava kokoukselle puheenjohtaja, joka kutsuu pöytäkirjanpitäjän;
- 2) laadittava ja hyväksyttävä ääniluettelo;
- 3) valittava kaksi (2) pöytäkirjantarkastajaa ja kaksi (2) ääntenlaskijaa;
- 4) todettava kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus;
- 5) esitettävä Rahastoyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellyt Rahastoyhtiön ja Rahaston tilinpäätökset ja toimintakertomukset;
- 6) valittava Rahastoyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti rahasto-osuudenomistajien nimeämä edustaja Rahastoyhtiön hallitukseen;
- 7) valittava Rahastoyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti rahasto-osuudenomistajien nimeämä tilintarkastaja Rahastoyhtiölle sekä tälle varamies;
- 8) käsiteltävä muut kokoukskutsussa mainitut asiat.

Jokainen kokonainen rahasto-osuus Rahastossa tuottaa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa yhden (1) äänen. Mikäli rahasto-osuudenomistajan koko omistus Rahastossa on alle yhden (1) osuuden, rahasto-osuudenomistajalla on kuitenkin kokouksessa yksi (1) ääni. Rahasto-osuudenomistaja voi olla valtakirjalla edustettuna rahasto-osuudenomistajien kokouksessa tai käyttää kokouksessa avustajaa. Rahasto-osuudenomistajien kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet (1/2) annetuista äänistä. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide. Vaaleissa katsotaan valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten mennessä tasan ratkaistaan vaali arvalla.

Mikäli Rahastoyhtiö hallinnoi useampaa sijoitusrahastoa ja erikoissijoitusrahastoa, voidaan rahasto-osuudenomistajien kokoukset pitää samanaikaisesti ja niistä voidaan laatia yksi yhteinen pöytäkirja.

16 § Kutsu ja ilmoittautuminen rahasto-osuudenomistajien kokoukseen

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

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

Rahasto-osuudenomistajalla ei ole oikeutta käyttää rahasto-osuudenomistajalle kokouksessa kuuluvia oikeuksia ennen kuin hänen rahasto-osuutensa on rekisteröity tai hän on Rahastoyhtiölle ilmoittanut saantonsa ja esittänyt siitä selvityksen. Osallistumisoikeus rahasto-osuudenomistajien kokoukseen ja äänimäärä kokouksessa määräytyy kymmenen (10) päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen perusteella.

17 § Rahastoesite, puolivuotiskatsaus ja vuosikertomus

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

18 § Rahaston sääntöjen muuttaminen

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

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

19 § Ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille

Rahastoyhtiö voi toimittaa ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille kirjeitse tai rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai United Bankers-konsernin verkkopalvelua käyttäen tai ilmoituksella valtakunnallisessa päivälehdessä. Ilmoituksen, jonka Rahastoyhtiö on lähettänyt rahasto-osuudenomistajan Rahastoyhtiölle viimeksi ilmoittamaan osoitteeseen, tai sähköpostitse tai United Bankers-konsernin verkkopalvelua käyttäen, katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon viimeistään viidentenä (5) päivänä ilmoituksen lähettämisestä. Valtakunnallisessa päivälehdessä julkaistun ilmoituksen katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon julkaisupäivänä.

20 § Tietojen luovuttaminen

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

21 § Sovellettava laki

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.